

ENQUETE PUBLIQUE
Département de la Mayenne
Commune de La Roche Neuville
Plan local d'urbanisme



RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Enquête publique menée du mercredi 10 janvier 2024 à 9 heures
au jeudi 8 février 2024, à 17 heures.

Le commissaire enquêteur

Joël Métras

Table des matières

1	DÉSIGNATION ET MISSION DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR	6
2	OBJET DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE	6
2.1	Le projet soumis à l'enquête	6
2.2	Le cadre juridique et réglementaire	6
3	PRÉSENTATION DU PROJET DE PLU	7
3.1	Généralités	7
3.2	Son élaboration - la concertation préalable	7
3.3	Les grands objectifs du PADD	8
3.3.1	L'organisation territoriale	8
3.3.2	Les orientations stratégiques	8
3.3.3	Les stratégies de développement pour conforter l'attractivité du territoire.	9
3.3.3.1	Maintenir une croissance démographique cohérente avec les capacités d'accueil et les caractéristiques du territoire	9
3.3.3.2	Mettre en œuvre un projet de développement de l'habitat favorisant la mixité et limitant l'impact sur l'environnement	10
3.3.3.3	Organiser une offre économique cohérente avec les besoins des entreprises et les capacités du territoire	10
3.3.3.4	S'appuyer sur les richesses du territoire pour conforter l'économie agricole, forestière et touristique	10
3.3.4	Un projet respectant et valorisant les richesses et l'identité du territoire	10
3.3.4.1	Protéger les sols par l'expression d'objectifs en termes de modération de la consommation d'espaces agricoles et naturel	10
3.3.4.2	Assurer la préservation des milieux naturels et de la Trame Verte et Bleue	10
3.3.4.3	Intégrer la nature dans la ville	11
3.3.4.4	Valoriser l'identité paysagère de la commune	11
3.3.4.5	Protéger et mettre en valeur les ensembles patrimoniaux bâtis du territoire	11
3.3.4.6	Prévenir les risques et nuisances	11
3.3.4.7	Œuvrer à l'essor des énergies renouvelables et à la transition énergétique	11
3.3.5	Un projet fondé sur la proximité et la qualité du cadre de vie	12
3.3.5.1	Renforcer la dynamique commerciale et de services de proximité	12
3.3.5.2	Poursuivre les actions en faveur d'une mobilité durable	12
3.3.5.3	Maintenir et renforcer la convivialité des espaces de loisirs des bourgs	12
3.3.5.4	Assurer la compatibilité des équipements communaux avec le projet de développement	12
3.4	Le territoire communal	12
3.5	Les Orientations d'Aménagement et de Programmation	14
3.5.1	Les principes généraux d'aménagement	14
3.5.2	Les OAP de secteurs	14
3.6	Les STECAL	17
3.7	Le règlement	18
3.7.1	Le règlement écrit	18
3.7.1.1	Les dispositions générales et particulières	18
3.7.1.2	La vocation des zones	19
3.7.2	Le règlement graphique	22

4	LE DOSSIER SOUMIS À ENQUÊTE	22
4.1	Sa composition	22
4.1.1	Partie 1 - Arrêt du projet de PLU la Roche Neuville	22
4.1.2	Partie 2 - Dossier administratif	24
4.2	La complétude du dossier et la mise à disposition du public	25
5	LES AVIS EMIS AVANT L'ENQUÊTE	25
5.1	L'avis de la MRAe	25
5.1.1	Sur le thème du diagnostic socio-économique du territoire	26
5.1.2	Sur le thème de l'articulation du PLU avec les autres plans et programmes	27
5.1.3	Sur le thème de l'état initial de l'environnement	27
5.1.4	Sur le thème du choix du parti retenu au regard des objectifs de protection de l'environnement et des solutions de substitution raisonnables	27
5.1.5	Sur le thème de la prise en compte de la démarche « éviter-réduire-compenser » (ERC)	28
5.1.6	Sur le thème du dispositif de suivi des effets de l'élaboration du PLU sur l'environnement	28
5.1.7	Sur le résumé non technique	29
5.1.8	Sur le thème de l'organisation spatiale et de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers	29
5.1.9	Sur le thème de la préservation du patrimoine naturel et bâti	30
5.1.10	Sur le thème de la prise en compte des risques et limitation de nuisances	32
5.1.11	Sur le thème de la contribution au changement climatique, énergie et mobilité	32
5.2	Les avis des autres personnes publiques associées	33
5.2.1	Avis de l'État	33
5.2.2	Avis du Département de la Mayenne	37
5.2.3	Avis de la Chambre d'Agriculture de la Mayenne	38
5.2.4	Avis de l'Institut National de l'Origine et de la Qualité (INAO)	38
5.2.5	Avis de la Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers	38
5.3	Les avis des personnes publiques consultées	39
5.3.1	Avis du Centre Régional de la Propriété Forestière	39
5.4	Avis de la Communauté de Communes du Pays de Château Gontier sur Mayenne	39
6	L'ORGANISATION DE L'ENQUÊTE	40
6.1	Les réunions préparatoires à l'ouverture de l'enquête	40
6.2	La publicité de l'enquête	41
6.2.1	La publicité réglementaire	41
6.2.1.1	Publicité par voie de presse	41
6.2.1.2	Publicité par voie d'affichage	42
6.2.1.3	Publicité sur le site internet	42
6.2.2	La publicité par d'autres supports de communication	43
7	LE DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE	43
7.1	L'ouverture de l'enquête	43
7.2	La mise à disposition du dossier d'enquête	44
7.3	Les modalités de dépôt des observations	44
7.4	Les permanences du commissaire enquêteur	44

7.4.1	Le nombre et la tenue des permanences	44
7.4.2	L'organisation et le déroulement des permanences	44
7.5	Le climat de l'enquête	47
8	LE BILAN DE L'ENQUÊTE	47
8.1	La clôture de l'enquête	47
8.2	Les observations reçues durant l'enquête	47
8.2.1	Le bilan quantitatif	47
8.2.2	Le bilan qualitatif	48
8.3	La remise du procès-verbal de synthèse	48
8.4	Le retour du mémoire en réponse	49
9	ANALYSE DES OBSERVATIONS	49
9.1	Les observations formulées par le public	49
9.2	Les observations de la MRAe	52
	Les observations de la MRAe sont reprises par thème	52
	Sur le thème du diagnostic socio-économique du territoire	52
	Sur le thème du choix du parti retenu au regard des objectifs de protection de l'environnement et des solutions de substitution raisonnables	53
	Sur le thème de la prise en compte de la démarche « éviter-réduire-compenser » (ERC)	55
	Sur le thème du dispositif de suivi des effets de l'élaboration du PLU sur l'environnement	59
	Sur le thème de l'organisation spatiale et de la consommation des espaces N.A.F.	60
	Sur le thème de la préservation du patrimoine naturel et bâti	63
	Sur le thème de la contribution au changement climatique, énergie et mobilité	68
9.3	Les observations des PPA et PPC	69
	- Avis de l'État	69
	- Avis de la Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers	73
9.4	La question complémentaire du commissaire enquêteur	77
10	ANNEXES	79

Glossaire

AEU : Approche environnementale de l'urbanisme
BBC : Bâtiment basse consommation
CDPENAF : Commission départementale de préservation des espaces agricoles et forestiers
C2RTE : Contrat Rural de Relance et de Transition Écologique
CTE : Contrat de Transition Écologique
DDT : Direction départementale des territoires
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
ENAF : Espace Naturel, Agricole et Forestier
GES : Gaz à effet de serre
HQE : Haute qualité environnementale
MRAe : Mission Régionale d'Autorité environnementale
OAP : Orientations d'aménagement et de programmation
PADD : Plan d'aménagement et de développement durable
PGRI : Plan de gestion des risques d'inondation
PLU : Plan local d'urbanisme
PPRT : Plan de prévention des risques technologiques
RNU : Règlement National de l'Urbanisme
SAGE : Schéma d'aménagement et de gestion des eaux
SAU : Surface Agricole Utile
SCoT : Schéma de cohérence territoriale
SDAGE : Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux
SRADDET : Schéma régional d'aménagement et de développement durables et d'égalité des territoires
SRCAE : Schéma régional climat air énergie
SRCE : Schéma régional de cohérence écologique
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 DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Par décision n° E23000192/53, en date du 20 octobre 2023, et sur demande de Monsieur le maire de la commune de La Roche Neuville, enregistrée le 19 octobre 2023, la Première Vice-Présidente du Tribunal Administratif de Nantes m'a désigné pour procéder à l'enquête publique relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de La Roche Neuville

Le commissaire enquêteur a conduit l'enquête durant 30 jours consécutifs, du mercredi 10 janvier 2024 à 9 heures au jeudi 8 février 2024 à 17 heures, sur les 2 communes déléguées composant le territoire de La Roche Neuville : Loigné-sur-Mayenne et Saint-Sulpice.

Le commissaire enquêteur rend compte de la mission qui lui a été confiée et qu'il a accomplie, conformément aux textes en vigueur et en exécution de l'arrêté municipal n°2023A30 du 7 décembre 2023 prescrivant l'ouverture et l'organisation de l'enquête publique. Pour ce faire, il 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 le commissaire enquêteur, 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 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.

L'enquête publique a été 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'ils résultent de l'ordonnance du 3 août 2016 et du décret du 25 avril 2017.

Elle a également été conduite dans le respect des dispositions de l'arrêté d'ouverture de l'enquête publique n° 2023A30 du 7 décembre 2023 de Monsieur le maire de La Roche Neuville.

A l'issue de l'enquête, le PLU, éventuellement modifié pour tenir compte des avis joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur sera approuvé par le conseil municipal de la mairie de La Roche Neuville.

3 PRÉSENTATION DU PROJET DE PLU

3.1 Généralités

Le PLU est un document de planification qui s'élabore à l'échelle d'une commune, de façon à mettre en cohérence l'ensemble du territoire selon plusieurs objectifs définis par la collectivité, et ce dans de multiples domaines.

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.

Les articles L 131-4 et L131-5 du code de l'urbanisme précisent que le PLU de la Commune de La Roche Neuville doit être compatible avec les documents et plans suivants :

- Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT du Pays de Château-Gontier adopté le 26 novembre 2019 ;
- Le Plan Climat Energie Territorial (PCET) du GAL Sud-Mayenne adopté en 2013 et en cours de révision pour transformation en Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) du GAL Sud Mayenne.

3.2 Son élaboration - la concertation préalable

Par délibération en date du 28 janvier 2021, dans le cadre de l'article L.153-11 du code de l'urbanisme, le conseil municipal a prescrit l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune nouvelle de la Roche Neuville.

L'élaboration du PLU doit ainsi être l'occasion de réfléchir à l'avenir du nouveau territoire né de la fusion des communes de Loigné-sur-Mayenne et Saint-Sulpice au 1^{er} janvier 2019 en concertation avec la population.

La concertation avec la population a eu lieu conformément à l'article L.103-2 du code de l'urbanisme, associant pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées.

La délibération du 28 janvier 2021 définit les modalités de concertation relatives à la procédure d'élaboration du PLU :

- Informations régulières sur l'état d'avancement de la procédure sur le site internet de la commune,
- Informations régulières sur l'état d'avancement de la procédure dans le bulletin communal et les autres modes de communication papier existants,
- Mise en place d'un registre de concertation dans chacune des mairies permettant à la population de faire part de ses observations,
- Mise en place d'une adresse mail dédiée au PLU permettant à la population d'adresser ses suggestions et remarques sur le PLU,
- Possibilité de contribuer à la concertation en adressant un courrier à M. le Maire à l'adresse postale de la mairie,
- Organisation d'une ou plusieurs réunions publiques dont au moins une réunion publique lors de la phase PADD le 12 octobre 2022.

Bilan de la concertation :

Les registres papier mis à disposition des communes ont recueilli 14 observations.

La concertation a fait l'objet d'une mobilisation relativement importante notamment lors des réunions publiques. Pour autant peu d'observations ont été formulées via les moyens mis à disposition de la population (registres, mails courriers).

Il est à noter qu'une grande partie des observations formulées portaient sur des bâtiments pouvant changer de destination.

Les observations déposées étaient toutes en relation avec le dossier du PLU de la Roche Neuville.

3.3 Les grands objectifs du PADD

3.3.1 L'organisation territoriale

La commune nouvelle de la Roche Neuville est née le 1er janvier 2019 de la fusion des communes déléguées de Loigné-sur-Mayenne et de Saint-Sulpice.

La création de ce nouveau territoire s'appuyait sur les objectifs suivants :

- Permettre l'émergence d'une nouvelle collectivité rurale plus dynamique, plus attractive en termes économique, social, d'habitat, culturel, sportif, et en capacité de porter des projets que chaque commune prise séparément n'aurait pas pu porter ou difficilement porter ;
- Assurer une meilleure représentation du territoire et de ses habitants auprès de l'Etat, des autres collectivités ou établissements publics tout en respectant une représentation équitable des communes fondatrices au sein de la Commune Nouvelle et une égalité de traitement entre les habitants des communes déléguées ;
- Maintenir un service public de proximité au service des habitants du territoire. Il s'agit de constituer une véritable agglomération en milieu rural regroupant tous les moyens humains, matériels, financiers des deux communes permettant d'assurer le développement cohérent et équilibré de chacune des communes fondatrices dans le respect des intérêts de ses habitants et d'une bonne gestion des deniers publics tout en maîtrisant les coûts de fonctionnement.

Le Plan Local d'Urbanisme doit constituer un document fondateur du projet commun. A ce titre, il doit permettre à la commune nouvelle de relever les grands défis de demain et d'exprimer l'avenir de son territoire à l'horizon 2033.

3.3.2 Les orientations stratégiques

La commune assume sa volonté d'affirmer et de conforter son identité territoriale, tout en menant une stratégie de développement sur la base d'un projet de territoire, audacieux et durable et permettant d'assurer le développement cohérent et équilibré de chacune des deux communes déléguées.

Dans cette optique, le projet d'Aménagement et de Développement Durables est structuré autour de **trois grands axes stratégiques forts** :

- **Un projet affirmant et confortant l'attractivité du territoire :**

TA E23000192/ 53 - enquête publique relative au projet de Plan Local d'Urbanisme de La Roche Neuville - du 10 janvier 2024 au 8 février 2024.

- Maintenir une croissance démographique cohérente avec les capacités d'accueil et les caractéristiques du territoire ;
 - Mettre en œuvre un projet de développement de l'habitat favorisant la mixité et limitant l'impact sur l'environnement ;
 - Organiser une offre économique cohérente avec les besoins des entreprises et les capacités du territoire ;
 - S'appuyer sur les richesses du territoire pour conforter l'économie agricole, forestière et touristique.
- **Un projet respectant et valorisant les richesses et l'identité du territoire :**
 - Protéger les sols par l'expression d'objectifs en termes de modération de la consommation d'espaces agricoles et naturel ;
 - Assurer la préservation des milieux naturels et de la Trame Verte et Bleue ;
 - Intégrer la nature dans la ville ;
 - Valoriser l'identité paysagère de la commune ;
 - Protéger et mettre en valeur les ensembles patrimoniaux bâtis du territoire ;
 - Prévenir les risques et nuisances ;
 - Œuvrer à l'essor des énergies renouvelables et à la transition énergétique.
 - **Un projet fondé sur la proximité et la qualité du cadre de vie :**
 - Renforcer la dynamique commerciale et de services de proximité ;
 - Poursuivre les actions en faveur d'une mobilité durable ;
 - Maintenir et renforcer la convivialité des espaces de loisirs des bourgs ;
 - Assurer la compatibilité des équipements communaux avec le projet de développement.

Ce projet se veut être une démarche commune et collective, en s'appuyant sur tous les acteurs, institutionnels, professionnels, et partenaires. Le PADD n'est pas figé et constitue une vision d'avenir.

3.3.3 Les stratégies de développement pour conforter l'attractivité du territoire.

Pour décliner cette orientation, les élus de la commune ont retenu quatre axes qui s'appuient sur l'attractivité du territoire.

3.3.3.1 *Maintenir une croissance démographique cohérente avec les capacités d'accueil et les caractéristiques du territoire*

La commune souhaite favoriser une croissance annuelle de l'ordre de 1% par an nécessitant la réalisation de 75 à 80 logements entre 2023 et 2033 (soit 7 à 8 logements par an). Ceci permet à la commune de confirmer son attractivité et de maintenir ses capacités d'accueil d'une nouvelle population afin d'assurer le renouvellement régulier de sa population et de pérenniser ses équipements notamment scolaires et périscolaires, de retrouver un solde migratoire positif, de

modérer progressivement l'impact du vieillissement de la population observé depuis quelques années et de prendre en compte la diminution de la taille moyenne des ménages.

3.3.3.2 Mettre en œuvre un projet de développement de l'habitat favorisant la mixité et limitant l'impact sur l'environnement

Le projet définit des orientations destinées afin de créer une offre de logements diversifiée permettant de répondre à toutes les demandes en logements et notamment celle des personnes âgées de plus en plus nombreuses sur la commune mais également de réduire l'impact du développement de l'habitat sur l'environnement (consommation d'espaces, déplacements automobiles, modification des paysages, etc.).

3.3.3.3 Organiser une offre économique cohérente avec les besoins des entreprises et les capacités du territoire

L'artisanat participe à la vie locale de la commune. La commune souhaite rester en capacité de répondre aux demandes d'installation d'artisans sur la commune par l'extension de la zone d'activités de Loigné-sur-Mayenne ou par la possibilité pour les activités ne générant pas de nuisances de s'installer dans les bourgs.

3.3.3.4 S'appuyer sur les richesses du territoire pour conforter l'économie agricole, forestière et touristique

Le territoire rural présente une richesse économique liée à des activités tirant partie de ce socle agro-naturel, paysager et patrimonial. Le PLU entend pérenniser ces activités en mettant en place des mesures favorables à leur développement. Elles contribueront ainsi au développement de l'économie du territoire.

3.3.4 Un projet respectant et valorisant les richesses et l'identité du territoire

Pour décliner cette orientation, les élus de la commune ont retenu sept axes qui s'appuient sur les richesses et l'identité du territoire.

3.3.4.1 Protéger les sols par l'expression d'objectifs en termes de modération de la consommation d'espaces agricoles et naturels

La consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers présente des conséquences dommageables pour l'environnement : perte de surfaces agricoles, altération de la biodiversité, incidence sur les eaux pluviales et les inondations, etc.

Le PLU définit des objectifs devant permettre de modérer ces incidences négatives et notamment un objectif de réduction de 50% de la consommation d'espaces comparativement à celle observée entre 2011 et 2021 (14,9 ha).

3.3.4.2 Assurer la préservation des milieux naturels et de la Trame Verte et Bleue

La biodiversité est importante sur le territoire en lien avec des ensembles naturels remarquables (bois des Rouillères et vallée de la Mayenne) mais également dans des secteurs et

milieux moins reconnus (bocage, zone humide, etc.). Ces éléments contribuent à la qualité environnementale du territoire et le PLU souhaite les préserver.

3.3.4.3 Intégrer la nature dans la ville

La biodiversité peut également se développer dans les bourgs à condition de maintenir des conditions favorables à cela et notamment la préservation d'espaces de nature.

Ces espaces de nature ont d'autres bienfaits notamment la modération de l'apparition d'îlots de chaleur urbain (adaptation au réchauffement climatique), l'amélioration de la santé et du bien-être de la population (interactions sociales, modes actifs de déplacements, repos et détente), la gestion plus naturelle des eaux pluviales en favorisant l'infiltration des eaux de pluie dans le sol.

3.3.4.4 Valoriser l'identité paysagère de la commune

Le paysage de la commune constitue une véritable marque de l'identité avec une alternance de paysages fermés (bois des Rouillères et vallée de la Mayenne) et de paysages ouverts (plateau agricole).

Cette diversité constitue l'un des éléments de l'attractivité touristique de la commune. Le PLU souhaite en conséquence protéger les paysages de toute modification importante.

3.3.4.5 Protéger et mettre en valeur les ensembles patrimoniaux bâtis du territoire

La commune recense un patrimoine riche avec la présence de 3 monuments historiques mais également de nombreux éléments de patrimoine culturel et archéologiques (châteaux, maisons éclosières et moulins, etc.), témoins de l'histoire de la commune.

Le PLU propose de mettre en place des outils permettant à la collectivité de conserver un droit de regard sur l'évolution de ces ensembles patrimoniaux remarquables.

3.3.4.6 Prévenir les risques et nuisances

Le territoire est peu impacté par les risques naturels ou technologiques et par les nuisances. Le principal risque naturel est le risque d'inondation en bordure de la Mayenne.

Le PLU doit établir des choix d'aménagement permettant d'éviter l'implantation de nouveaux habitants ou activités sensibles dans des secteurs soumis à un risque. Il s'agit en cela d'assurer la protection des biens et des personnes.

Il convient également d'être vigilant concernant la proximité d'habitation avec des constructions ou activités générant des nuisances notamment sonores. Le bruit a un impact important sur la santé publique.

3.3.4.7 Œuvrer à l'essor des énergies renouvelables et à la transition énergétique

La France s'est fixée des objectifs ambitieux en matière de sobriété énergétique et de production d'énergies renouvelables pour limiter les émissions de gaz à effet de serre et leur impact sur le changement climatique.

Le PLU doit intégrer ces objectifs et œuvrer pour le développement des énergies renouvelables avec notamment un projet de création d'un parc photovoltaïque de taille modeste sur le site de l'ancienne décharge d'ordures ménagères de Saint-Sulpice.

3.3.5 Un projet fondé sur la proximité et la qualité du cadre de vie

Pour décliner cette orientation, les élus de la commune ont retenu quatre axes qui s'appuient sur la proximité et la qualité du cadre de vie du territoire.

3.3.5.1 Renforcer la dynamique commerciale et de services de proximité

Le commerce et les services de proximité sont des facteurs essentiels de la vie locale. Peu nombreux, ils sont d'autant plus menacés.

Le PLU souhaite œuvrer, dans la limite des moyens qui sont les siens, pour la préservation des commerces et le maintien d'une dynamique dans les cœurs de bourg.

3.3.5.2 Poursuivre les actions en faveur d'une mobilité durable

La commune présente un profil résidentiel induisant que l'essentiel de sa population travaille ou fait ses études hors du territoire communal. Il en résulte des déplacements automobiles importants au quotidien principalement vers Château-Gontier-sur-Mayenne du fait de l'absence de transports collectifs.

Le PLU entend mettre en œuvre des solutions qui tendront à offrir des alternatives à la voiture individuelle en facilitant notamment le recours à la marche ou au vélo.

3.3.5.3 Maintenir et renforcer la convivialité des espaces de loisirs des bourgs

Les espaces de rencontre facilitent la sociabilisation des habitants et le vivre ensemble. Il s'agit d'espaces clés des bourgs que la commune souhaite pérenniser et développer notamment sur le bourg de Saint-Sulpice où ils sont peu nombreux.

3.3.5.4 Assurer la compatibilité des équipements communaux avec le projet de développement

Le niveau d'équipements actuel de la commune est satisfaisant au regard du poids de la population. Les années à venir pourraient cependant être marquées par une modification du profil de la population dans un contexte de vieillissement général. De nouveaux besoins pourraient donc émerger.

Le PLU réfléchit aux équipements à créer ou à faire évoluer pour répondre aux attentes des habitants actuels et futurs.

3.4 Le territoire communal

La commune de La Roche Neuville est située au sud du département de la Mayenne et en première couronne nord de Château-Gontier-sur-Mayenne. La commune nouvelle de la Roche Neuville couvre une superficie de 2867 ha et est issue de la fusion, depuis le 1er janvier 2019, des communes déléguées de Loigné-sur-Mayenne et de St-Sulpice.

Elle est membre de la Communauté de communes du Pays de Château-Gontier rassemblant 16 communes et plus de 30.000 habitants.

Avec ses 1201 habitants (recensement 2020), la commune affiche une population en croissance constante depuis le début des années 80 avec toutefois un territoire communal qui connaît un ralentissement de sa croissance démographique du fait d'une contraction du solde migratoire en lien avec les départs des enfants installés sur la commune durant les années 90 à 2000.

La commune possède un parc de 527 logements composé pour une très large majorité de résidences principales (86,3%, un parc qui a connu un développement très important depuis les années 70 en lien avec la périurbanisation de Château-Gontier, des logements diversifiés malgré un faible parc locatif social (2,9%) mais cohérent avec les caractéristiques du territoire).

Dans les années à venir la commune aura des besoins importants en logements pour compenser les effets de la mutation du parc et des ménages (4 à 5 logements par an entre 2014 et 2020), des besoins en petits logements avec une production annuelle de logements (7 à 8 logements par an) sur le territoire, qui témoignent de son attractivité en 1ère couronne de Château-Gontier.

Le bassin d'emploi du territoire communal est assez limité (146 emplois), et est tourné vers l'activité agricole encore très présente sur le territoire tant en termes de poids économique que d'emprise (22 exploitations pour 29 chefs d'exploitation ce qui représente 22% des emplois) mais de plus en plus vers les activités tertiaires.

L'offre commerciale est concentrée dans le bourg de Loigné-sur-Mayenne avec une offre nouvelle d'accueil pour les entreprises et la création de la zone artisanale au sud du bourg de Loigné-sur-Mayenne.

Il est à noter, la présence d'une activité d'artisanat d'art et une offre d'hébergements touristiques concentrés sur St-Sulpice et les bords de Mayenne.

La population active travaille pour l'essentiel hors du territoire communal et en premier lieu sur Château-Gontier.

Le niveau des équipements de la commune est modéré mais cohérent avec sa taille avec toutefois une dépendance vis-à-vis de Château-Gontier sur Mayenne pour les équipements et services structurants.

Les équipements publics sont récents et attractifs notamment auprès d'une population jeune par la qualité et le nombre des équipements scolaires et périscolaires à l'échelle du bourg de Loigné-sur-Mayenne mais l'offre est à conforter sur St-Sulpice pour créer de la rencontre et de la convivialité.

En ce qui concerne l'alimentation en eau potable, la présence d'un captage pour l'alimentation en eau potable sur le territoire (la Roche à Loigné-sur-Mayenne) donne à la commune une compétence intercommunale avec une ressource destinée à l'alimentation du Pays de Craon.

Pour ce qui est de l'assainissement la station d'épuration montre des surcharges hydrauliques sur Loigné-sur-Mayenne, pour lesquelles une réflexion est en cours à l'échelle de la Communauté de communes. De plus, les équipements d'assainissement collectif présentent des capacités résiduelles importantes sur St-Sulpice.

Par ailleurs, le territoire désormais desservi par la fibre optique rencontre des difficultés en termes de couverture par les réseaux mobiles.

En ce qui concerne les mobilités, le territoire est fortement dépendant de Château-Gontier, dépendance induisant d'importants besoins de mobilités.

L'offre alternative à l'automobile est très limitée pour les déplacements extérieurs au territoire induisant une dépendance importante de la population à l'automobile individuelle. La création d'une liaison cyclable structurante en cours d'aménagement entre le bourg de Loigné-sur-Mayenne et Château-Gontier sur Mayenne pourrait atténuer ces effets.

Les liaisons entre les 2 bourgs de la commune nouvelle sont compliquées du fait notamment d'une absence de liaison de déplacements directe entre eux. Toutefois, il faut noter une bonne offre pour les déplacements doux dans les deux bourgs.

3.5 Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

Les OAP sont régies par les dispositions des articles R.156-6, R.156-7 et R.156-8 du code de l'urbanisme. Elles comportent un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur.

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.

Le projet de PLU présente **3 OAP « thématiques »** (préservation et valorisation de l'architecture traditionnelle des bourgs, préservation du patrimoine protégé, préservation et mise en valeur des continuités écologiques), ainsi que **sept OAP sectorielles à vocation d'habitat** (trois à vocation uniquement d'habitat, une à vocation mixte d'habitat ou activités économiques, deux à vocation mixte d'habitat et d'équipements publics, une à vocation d'activité touristique).

Le document fourni présente, de manière illustrée (cartes graphiques et photographies), la localisation et l'environnement dans lesquels chaque OAP s'inscrit.

3.5.1 Les principes généraux d'aménagement

Les principes d'aménagement introduisent des préconisations globales d'aménagement à l'échelle de la commune, 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

Les OAP de secteurs sont présentées dans un tableau à l'échelle de la commune :

Ce tableau offre une lisibilité du phasage possible et souhaitable de l'urbanisation future, qui a pu être établi. L'échéancier proposé concerne l'ensemble des secteurs urbanisés ou à urbaniser concernés par une orientation d'aménagement et de programmation (zones UA, UB et 1AUh) ainsi que les zones à urbaniser fermées à l'urbanisation (zones 2AU).

TA E23000192/ 53 - enquête publique relative au projet de Plan Local d'Urbanisme de La Roche Neuville - du 10 janvier 2024 au 8 février 2024.

Comme stipulé par le Code de l'Urbanisme, cet échancier reste "prévisionnel", il a été déterminé selon trois "termes" possibles, s'inscrivant tous logiquement, à l'échéance du PLU (+/- 10 ans) :

COURT TERME dès l'approbation du PLU et jusqu'à 3 ans

MOYEN TERME pouvant se situer entre 3 et 6 ans

LONG TERME pouvant se situer à 6 ans et au-delà.

Type d'OAP	Communes	Nom de l'OAP	Conditions de réalisation
Habitat et Economique	Loigné-sur-Mayenne	OAP1 secteur de la Pièce Martin	Court terme
	Loigné-sur-Mayenne	OAP2 secteur de la rue des Oliviers	Court terme
	Loigné-sur-Mayenne	OAP3 secteur de la rue de la Roche de Maine	Court terme
	Loigné-sur-Mayenne	OAP4 secteur du garage de la rue d'Anjou	Court terme
	Loigné-sur-Mayenne	Zone 2AUm de la Pilardière	Moyen terme
	Loigné-sur-Mayenne	Zone 2AUh de la Morinière	Long terme
	Loigné-sur-Mayenne	Zone 2AUe de la zone artisanale	Moyen terme
	Saint-Sulpice	OAP5 secteur de la Grande Maison	Court terme
	Saint-Sulpice	Zone 2AUh des arrières du bourg	Long terme

Justification des OAP thématiques du PLU

Les OAP « thématiques » permettent de mettre en place des orientations à l'échelle de l'ensemble du territoire de la commune. Les acteurs, éléments et situations qu'elles concernent, diffèrent les unes des autres et sont citées dans chacune d'elles.

Élaborer des OAP thématiques permet à la commune d'harmoniser les orientations propres aux enjeux principaux qu'elle a relevés sur son territoire.

Trois « OAP » thématiques concernent l'ensemble du territoire de La Roche Neuville :

- Préservation et valorisation de l'architecture traditionnelle,
- Préservation du patrimoine protégé,
- Préservation et mise en valeur des continuités écologiques.

Préservation et valorisation de l'architecture traditionnelle :

Les dispositions de l'OAP thématique n°1 s'appliquent à toutes les demandes d'autorisation d'urbanisme portant sur des constructions, installations ou aménagements localisés au sein de la zone UA délimitée sur le règlement graphique (structures historiques des bourgs de Loigné-sur-Mayenne et Saint-Sulpice).

Les constructions, installations et aménagements réalisés doivent permettre de concourir à la conservation et au confortement de la qualité urbaine des cœurs de bourg au travers de leur architecture, de leur implantation et des matériaux utilisés afin de respecter la volumétrie du bâti traditionnel dans les réhabilitations et extensions, de respecter les éléments de façade du bâti traditionnel dans les réhabilitations et de prendre en compte les perspectives visuelles sur le bâti traditionnel, des plus proches aux plus lointaines.

Préservation du patrimoine protégé :

Les dispositions de l'OAP thématique n°2 s'appliquent aux constructions et éléments d'intérêt patrimonial protégés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, tels qu'identifiés sur le règlement graphique.

Les aménagements et réhabilitations des éléments de patrimoine protégés doivent contribuer à la préservation de leurs caractéristiques et à la conservation d'éléments identitaires du patrimoine communal.

Les demandes déposées doivent intégrer au préalable les principes suivants :

Pour les constructions (châteaux, moulins, maisons éclusières, etc.)

- Respecter les éléments structurants de la morphologie de la construction : organisation, implantation et volumétrie, forme de toitures, composition de la façade ;
- Maintenir une harmonie esthétique de la construction en termes de couleur de menuiseries, de clôtures éventuelles et de matériaux utilisés pour le ravalement des façades et des toitures ;
- Ménager les abords immédiats de la construction (annexes, dépendances, végétation, clôture, cheminements, etc.) afin de préserver l'ambiance qui conforte la valeur patrimoniale de l'élément bâti protégé.

Pour les éléments de petit patrimoine (croix de Mon Désir, dolmen de la Pescherie)

- Conserver et rénover l'élément protégé, en prenant soin de ne pas le dénaturer ;
- Entretenir les abords immédiats de l'élément protégé.

Préservation et mise en valeur des continuités écologiques :

Les dispositions de l'OAP thématique n°3 s'appliquent à l'ensemble des éléments contribuant à la dynamique et la fonctionnalité de la Trame Verte et Bleue composée des réservoirs de biodiversité boisés, bocagers, aquatiques ou humides parmi lesquels les réservoirs de biodiversité principaux que constituent le bois des Rouillères et la vallée de la Mayenne, mais également des corridors écologiques permettant de relier les réservoirs de biodiversité entre eux.

L'orientation d'aménagement et de programmation doit permettre d'assurer la préservation voire le confortement de la fonctionnalité des continuités écologiques du territoire communal. Les trames vertes et bleues (TVB) faisant l'objet de plusieurs actions de protection et de valorisation sur le territoire national.

La commune de la Roche Neuville dispose d'une trame verte et bleue de qualité, dont la préservation est un enjeu important.

Pour cela, l'OAP permet d'ores-et-déjà de rappeler les composantes de cette TVB sur le territoire de la commune et ainsi d'identifier le patrimoine paysager et naturel à préserver et à mettre en valeur.

3.6 Les STECAL

Le territoire de la commune compte des activités isolées en campagne. La commune entend protéger et accompagner le développement de ces activités. Le PLU de la Roche Neuville identifie 4 typologies de **STECAL** (secteur de taille et de capacité d'accueil limitées) qui sont inscrites au projet.

Le STECAL Aeq

Les STECAL Nt1 et Nt2

Les STECAL Nt3

L'article L.151-13 du code de l'urbanisme prévoit que :

Le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de tailles et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés :

1 - des constructions,

2 - des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n°2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage,

3 - des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Il précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

Liste des STECAL :

Commune	Adresse	Surface	Typologie	Destination
Saint-Sulpice	L'Andeucherie	3035 m ²	Aeq	Projet à vocation équestre
Saint-Sulpice	Le Parc	250 m ²	Nt1	Projet de construction d'un hangar destiné au stockage du fourrage nécessaire à une activité équestre.
Saint-Sulpice	Le Parc	100 m ²	Nt2	Constructions légères d'hébergement touristiques et changement de destination des constructions existantes pour habitat ou hébergements touristiques.
Loigné-sur-Mayenne	La Roche	200 m ²	Nt3	Changement de destination des constructions existantes pour équipement d'intérêt collectif, restauration, activités de service avec accueil d'une clientèle,

				artisanat d'art et commerces de détail non alimentaires. Extension des constructions existantes.
Loigné-sur-Mayenne	Neuville	280 m ²	Nt3	Changement de destination des constructions existantes pour équipement d'intérêt collectif, restauration, activités de service avec accueil d'une clientèle, artisanat d'art et commerces de détail non alimentaires. Extension des constructions existantes.
Saint-Sulpice	La Rongère	560 m ²	Nt3	Changement de destination des constructions existantes pour équipement d'intérêt collectif, restauration, activités de service avec accueil d'une clientèle, artisanat d'art et commerces de détail non alimentaires. Extension des constructions existantes.

3.7 Le règlement

Le règlement se compose d'un règlement écrit et d'un règlement graphique comprenant les plans de zonage.

3.7.1 Le règlement écrit

3.7.1.1 Les dispositions générales et particulières

Les dispositions générales s'appliquent à l'ensemble du territoire de la commune de La Roche Neuville. Ces dispositions précisent et règlementent principalement :

- Les règles relatives à la protection du patrimoine bâti, paysager et naturel :

- Élément bâti protégé au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme ;
- Mûr traditionnel maçonné protégé au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme ;
- Parc et secteur paysager protégés au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme ;
- Secteur faisant l'objet de mesures compensatoires environnementales protégé au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme ;
- Espace boisé classé ;
- Haie protégée au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme ;
- Zone humide protégée au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme.

- Les règles relatives à la prise en compte du patrimoine archéologique :

- Les entités archéologiques sont identifiées par une trame particulière sur les documents graphiques. Dans ces secteurs, le service régional de l'archéologie devra être saisi préalablement à tous travaux ou aménagement.

- Les règles de recul par rapport aux voies départementales :

- En application du règlement de voirie départementale, les règles de recul suivantes s'appliquent pour les nouvelles constructions en bordure des voies départementales situées hors agglomération et non classées « voie à grande circulation » en application de l'article L.111-6 du code de l'urbanisme :
- Recul de 20 mètres minimum par rapport à l'alignement pour la voie départementale suivante : RD1 ;
- Recul de 15 mètres minimum par rapport à l'alignement pour la voie départementale suivante : RD126 ;
- Recul de 10 mètres minimum par rapport à l'alignement pour les voies départementales suivantes : RD112, RD215, RD607 et RD609.

- La prise en compte des risques :

- Le risque d'inondation, les secteurs inondables soumis à l'application du PPRi de l'agglomération de Château-Gontier sur Mayenne approuvé le 29 octobre 2003 sont joints en annexe du PLU (servitudes d'utilité publique).

- Le risque sismique ;
- Le risque de retrait-gonflement des argiles ;
- Le risque d'éboulement du coteau, le risque d'éboulement du coteau de la Mayenne.

- Les secteurs soumis à une orientation d'aménagement et de programmation :

- Dans les secteurs soumis à une orientation d'aménagement et de programmation, les constructions et installations dans ces zones sont autorisées sous réserve de respecter des règles bien définies.

- La protection de la ressource en eau :

- Le territoire est concerné par les périmètres de protection des captages d'eau de la Roche et de Mirwault.

3.7.1.2 La vocation des zones

Le règlement divise le territoire en zones urbaines (UA, UB, UE), à urbaniser (1 AUh et 2AU), agricoles (A), et naturelles (N) et il fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones.

A) Les zones urbaines mixtes

La zone urbaine comprend les parties déjà urbanisées équipées et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Le présent règlement est applicable dans les zones urbaines mixte du PLU.

Zone	Correspondance	Description et vocation
------	----------------	-------------------------

UA	La zone Urbaine	La zone UA est une zone urbanisée couvrant les centres historiques de Loigné-sur-Mayenne et de Saint-Sulpice, caractérisés par une mixité fonctionnelle mêlant habitat, équipements, commerces, services et activités compatibles avec l'habitat. Elle est entièrement desservie par les réseaux (eau potable, électricité, eaux usées) nécessaire à son urbanisation. Elle présente une forme architecturale et urbaine identitaire et la densité « perçue » est élevée du fait : - de la continuité des alignements formés par les constructions et les registres de murs, - de la hauteur des constructions, - de l'homogénéité des constructions et des matériaux utilisés, - de l'ambiance urbaine.
UB	La zone Urbaine	La zone UB est une zone urbanisée couvrant les secteurs d'extension récente de l'agglomération. Elle est desservie par les réseaux (eau potable, électricité, eaux usées). Elle se caractérise par une discontinuité du bâti liée à des formes et architectures urbaines plus variées. La zone UB comprend deux sous-secteurs : - un sous-secteur UBa destiné à couvrir les secteurs actuellement non desservis par le réseau d'assainissement collectif. - un sous-secteur UBc destiné à couvrir les secteurs de la zone UB au sein desquels l'implantation d'activités commerciales est autorisée.
UE	La zone dédiée aux activités économiques	La zone UE est une zone dédiée aux activités économiques non compatible avec l'habitat, activités artisanales, de bureaux et/ou de services Elle regroupe la zone d'activités de la commune sur l'ensemble du territoire. Sa vocation est de maintenir et poursuivre le développement de l'activité économique, de favoriser l'implantation de nouvelles entreprises et de favoriser le renouvellement des entreprises en place. Elle est desservie par les réseaux (eau potable, électricité, eaux usées).

B) Les zones à urbaniser AU

Sont classées en zone à urbaniser (AUh) les secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation future ou à court terme. Les zones 2AUh et 2AUe sont destinées à l'urbanisation à moyen ou long terme.

Zone	Correspondance	Description et vocation
1AUh	Zone à urbaniser	La zone 1AUh comprend des espaces agricoles ou naturels actuellement non équipés mais à la périphérie immédiate desquelles existent des voies publiques et des réseaux suffisants pour desservir les constructions à implanter. Elle est destinée à recevoir les extensions de l'urbanisation à vocation principale d'habitat à court et moyen terme, accompagné de services et d'activités urbaines.

		Les activités agricoles (exploitation des terres agricoles) peuvent y être maintenues jusqu'à la réalisation et l'application d'un programme global d'aménagement sur les terrains concernés. Les occupations et utilisations des sols, qui la rendraient ultérieurement impropre à l'urbanisation, sont prosrites.
2AU	Zone à urbaniser à long terme	La zone 2AU comprend des espaces agricoles ou naturels actuellement non ou insuffisamment équipés et destinés à constituer des réserves foncières pour les extensions de l'urbanisation à moyen ou long terme. Elle suppose, pour être ouverte à l'urbanisation, une procédure de modification ou de révision du PLU. La zone 2AU comprend plusieurs sous-secteurs : - le secteur 2AUh destiné à l'urbanisation à vocation principal d'habitat, - le secteur 2AUe destiné à l'urbanisation à vocation d'activités artisanales, - le secteur 2AUm destiné à l'urbanisation à vocation mixte d'habitat et d'équipements.

C) La zone agricole A

La zone agricole est une zone équipée ou non, à protéger, en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles et forestières.

Zone	Correspondance	Description et vocation
A	Zone Agricole	La zone A couvre des terres agricoles à protéger en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique. Les bâtiments et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou nécessaires aux services publics sont les seules formes d'urbanisation nouvelles autorisées dans cette zone. La zone A prend en compte l'existence d'un bâti non agricole occupé par des tiers à l'activité agricole. La zone A comprend un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) : - Le STECAL Aeq est destiné au développement d'un projet à vocation équestre et para-équestre.

D) Les zones naturelles et forestières

Zone	Correspondance	Description et vocation
N	Zone naturelle et forestière	La zone N couvre des secteurs naturels ou forestiers qu'il s'agit de préserver en raison : - soit de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages, de leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, - soit de l'existence d'une exploitation forestière, - soit de leur caractère d'espaces naturels. La zone N comprend quatre secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) :

		- Le STECAL Ner est destiné au développement de la production d'énergie à partir de ressources renouvelables, - Les STECAL Nt1 et Nt2 sont destinés au développement d'un projet touristique et équestre sur le secteur du Parc, - Le STECAL Nt3 est destiné à la valorisation touristique des maisons éclusières en bord de Mayenne.
--	--	---

3.7.2 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 (boisements, réseau bocager), ...

4 LE DOSSIER SOUMIS À ENQUÊTE

4.1 Sa composition

Le dossier d'enquête comporte le registre d'enquête et est constitué des documents suivants regroupés en deux grandes parties.

4.1.1 Partie 1 - Arrêt du projet de PLU la Roche Neuville

L'arrêt de projet du PLUi comprend différents documents :

0. Le résumé non technique
1. Le rapport de présentation
2. Le projet d'aménagement et de développement durable
3. Les orientations d'aménagement et de programmation
4. Les documents graphiques
5. Le règlement
6. Les annexes

0. Le résumé non technique (document de 20 pages)

1. Le rapport de présentation (document de 290 pages)

Le rapport de présentation est divisé en **quatre parties** :

- **Le volet 1 - Le diagnostic structurel** relate la situation géographique et administrative du territoire de la Roche Neuville, les dynamiques et caractéristiques du logement, le contexte et dynamiques socio- économiques, les équipements de la vie quotidienne, les mobilités.

- **Le Volet 2 - Analyse de l'état initial de l'environnement** présente le contexte physique du territoire, les milieux naturels et la biodiversité, les ressources naturelles, la gestion des déchets, les risques de pollutions et les nuisances, la consommation d'énergies et émissions de gaz à effet de serres, l'analyse paysagère, le contexte urbain, l'analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, le patrimoine culturel et archéologique.
- **Le volet 3 - Justifications de la cohérence d'ensemble du document d'urbanisme** expose les justifications des choix retenus pour établir le PADD, et précise les motifs de la délimitation des zones des règles et des orientations d'aménagement et de programmation.
- **Le volet 4 - Evaluation environnementale** précise le contexte réglementaire et son contenu, l'articulation avec les autres documents d'urbanisme, plans et programmes, l'analyse des perspectives de l'état initial de l'environnement, les critères les indicateurs et les modalités retenues pour suivre les effets du plan sur l'environnement.

1.1 La Caractérisation de zones humides sur le territoire de la Roche Neuville, (document de 154 pages)

Etudes menées à différentes périodes pour identifier les zones humides.

1.2 Le diagnostic bocager (document de 41 pages)

Ce document est divisé en deux parties :

- Le diagnostic bocager de la commune de Laigné-sur-Mayenne
- Le diagnostic bocager de la commune de Saint-Sulpice.

2. Le PADD - projet d'aménagement et de développement durable (document de 21 pages)

Le PADD définit les grands axes qui sous-tendent ce PLU :

- Axe 1 : Un projet affirmant et confortant l'attractivité du territoire ;
- Axe 2 : Un projet respectant et valorisant les richesses et l'identité du territoire ;
- Axe 3 : Un projet fondé sur la proximité et la qualité du cadre de vie.

3. Les OAP (orientations d'aménagement et de programmation) (document de 22 pages)

Le dossier distingue les OAP thématiques des OAP spatialisées.

Les 3 OAP thématiques :

- **OAP thématique n°1** : Préservation et valorisation de l'architecture traditionnelle des bourgs,
- **OAP thématique n°2** : Préservation du patrimoine protégé,
- **OAP thématique n°3** : Préservation et mise en valeur des continuités écologiques.
- **OAP spatialisées au nombre de 7**, secteur de la Pièce Martin, secteur de la rue des Oliviers, secteur de la rue de la Roche de Maine, secteur du garage de la rue d'Anjou, secteur de la Grande Maison, secteur du Parc, Zone 2AUm « Coeur de bourg ».

TA E23000192/ 53 - enquête publique relative au projet de Plan Local d'Urbanisme de La Roche Neuville - du 10 janvier 2024 au 8 février 2024.

4. Les documents graphiques (Ce dossier regroupe 4 cartes du territoire de la Roche Neuville)

- 1 carte du territoire Ouest à l'échelle 5000 ;
- 1 carte du territoire Est à l'échelle 1/5000 ;
- 1 carte du bourg de Laigné-sur-Mayenne à l'échelle 1/2500 ;
- 1 carte du bourg de Saint-Sulpice à l'échelle 1/2500 ;
- Annexe 1 : Liste des emplacements réservés.

5. Le règlement écrit (document de 60 pages)

- **Le règlement écrit**
Le règlement écrit énonce les dispositions communes à toutes les zones.
- **Les Changements de destination** (Tableau listant les 45 bâtiments susceptibles de changer de destination).

6. Les annexes

Le document contient trois sous-parties

6 a : Les servitudes d'utilité publique (document de 91 pages)

Un plan des servitudes sur le territoire de la Roche Neuville est joint. Il dresse une liste des servitudes, classées par types.

6 b : Les annexes sanitaires (document de 7 pages)

Ce document aborde l'alimentation en eau potable, la gestion des eaux usées et la gestion et la valorisation des déchets.

Des cartes sont jointes

- Deux cartes de la commune de Laigné-sur-Mayenne, la première concernant les EU et EP et l'autre l'alimentation en eau potable (AEP) ;
- Deux cartes de la commune de Saint-Sulpice, la première concernant les EU et EP et l'autre l'alimentation en eau potable (AEP) ;
- Une carte du réseau AEP du territoire de la Roche Neuville.

6 c : Secteur d'information sur les sols (document de 2 pages)

Ce document traite du site de l'ancienne décharge d'ordures ménagères située à Saint-Sulpice.

4.1.2 Partie 2 - Dossier administratif

Le dossier administratif contient :

- **L'arrêté de Monsieur le maire de la Roche Neuville** prescrivant l'enquête publique relative à l'élaboration du PLU de la commune.

- **Les documents relatifs à la désignation du commissaire enquêteur** (courrier de Monsieur le maire de La Roche Neuville demandant la désignation d'un commissaire enquêteur et la décision du Tribunal Administratif désignant le commissaire enquêteur.
- **Les avis des personnes publiques associées et consultées :**

L'avis émis par la Mission Régionale d'Autorité Environnementale DDT, le Département de la Mayenne, la CDPENAF, la Chambre d'Agriculture, le Centre National de la Protection Forestière, la Communauté de communes du Pays de Château-Gontier-sur-Mayenne, l'Institut National de l'Origine et de la Qualité (INAO).

- **Les délibérations du conseil municipal et le bilan de la concertation préalable :**
- **Délibération du 28 janvier 2021 prescrivant l'élaboration du PLU de la commune nouvelle de la Roche Neuville ;**
- **Les parutions presse**

4.2 La complétude du dossier et la mise à disposition du public

Le dossier soumis à l'enquête publique comportait une version physique (deux dossiers l'un à Loigné-sur-Mayenne et l'autre à Saint-Sulpice) et une version numérique installée sur le site internet de la commune 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.

5 LES AVIS EMIS AVANT L'ENQUÊTE

5.1 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 PLU. Cet avis de la MRAe est intégré au dossier soumis à l'enquête.

Note méthodologique : *Pour des raisons de clarté, éviter certaines redites et faciliter la lecture de ce rapport, le commissaire enquêteur a pris le parti de regrouper par thèmes les éléments contenus dans l'avis de la MRAe.*

La MRAe Pays de la Loire a été saisie pour avis par la commune de la Roche Neuville le 27 juillet 2023. Cette saisine est conforme aux dispositions de l'article R. 104-21 et suivants du code de l'Urbanisme. L'agence régionale de santé des Pays de la Loire, consultée par la DREAL, lui a transmis sa contribution le 4 septembre 2023. Ainsi sur la base des travaux préparatoires de la DREAL, la MRAe a pu rendre son avis le 27 octobre 2023.

L'avis de la MRAe s'articule autour de trois grandes parties : le contexte, la présentation du territoire, du projet d'élaboration du PLU et de ses principaux enjeux environnementaux, en premier, le caractère complet et la qualité des informations contenues dans le rapport de présentation, en deuxième, la prise en compte de l'environnement par le projet d'élaboration du PLU, en troisième. Pour les parties 2 et 3, la MRAe formule un certain nombre de recommandations qui sont reprises dans les thématiques développées ci-dessous.

S'agissant du **contexte et de la présentation du territoire**, la MRAe rappelle que la commune de La Roche Neuville, regroupe les deux communes déléguées de Loigné-sur-Mayenne et Saint-Sulpice, est située à 25 km au sud de Laval, en première couronne nord de l'agglomération de Château-Gontier-sur-Mayenne. Elle compte 1 201 habitants en 2020 sur un territoire d'une superficie totale de 2 867 ha. Depuis 1980, elle connaît une croissance démographique continue, nettement plus marquée entre 1990 et 2010. Depuis, son niveau de croissance est dû uniquement au poids d'un solde migratoire positif (+ 1,1%) contrebalançant un solde naturel négatif (- 0,3%), et une tendance au vieillissement de la population malgré une proportion de jeunes importante.

Son territoire, à dominante rurale, est structuré par un plateau agricole bocager, marqué par la vallée de la Mayenne qui le longe à l'est, et par le massif boisé des Rouillères à l'ouest. Sa richesse naturelle est également reconnue au travers de trois zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF), deux espaces naturels sensibles (ENS), d'un réseau bocager dense et de boisements.

La Roche-Neuville est membre de la communauté de communes du Pays de Château-Gontier, qui est dotée d'un schéma de cohérence territoriale (SCoT) approuvé le 26 novembre 2019. Elle fait également partie du groupe d'action locale (GAL) Sud-Mayenne.

Le territoire de La Roche-Neuville est actuellement couvert par le plan local d'urbanisme de Loigné-sur-Mayenne approuvé le 15 juin 2017. La commune de Saint-Sulpice n'étant pas couverte par un PLU ou une carte communale.

S'agissant de **la présentation du projet d'élaboration du PLU**, la MRAe rappelle que le PADD, est organisé autour de trois axes pour affirmer et conforter l'attractivité du territoire (notamment le développement de l'habitat, de l'offre économique et de l'économie agricole forestière et touristique), pour respecter et valoriser les richesses et l'identité du territoire (notamment autour de la préservation des milieux naturels et de la trame verte et bleue, ainsi que de l'identité paysagère de la commune, et de la transition énergétique) et de fonder le projet sur la proximité et le cadre de vie (notamment autour du renforcement de la dynamique commerciale et de services, et de la mobilité durable). Il est basé sur une croissance démographique de l'ordre de 1% par an autorisant la création de nouveaux secteurs d'accueil pour l'habitat et l'économie. 21 ha sont classés en zones urbaines (U), 6 ha sont prévus en zones d'urbanisation future (AU), 2260 ha sont identifiés en zones agricoles et 580 ha en zones naturelles et forestières (N).

S'agissant des **principaux enjeux environnementaux identifiés par la MRAe**, sont cités :

- La modération de la consommation d'espaces naturels et agricoles ;
- La préservation du patrimoine naturel, paysager et bâti ;
- La préservation de la ressource en eau,
- La maîtrise des risques naturels et technologiques.

5.1.1 Sur le thème du diagnostic socio-économique du territoire

Constatant que le dossier ne permet pas d'analyser les dernières variations de tendances constatées en termes de dynamique démographique et de dynamique de logements, permettant de

justifier avec suffisamment de précision les dynamiques envisagées pour les dix années à venir sur la base d'un diagnostic des tendances observées.

Qu'au niveau du chapitre du développement économique, le diagnostic territorial identifie une zone artisanale de proximité au sud du bourg de Loigné-sur-Mayenne composée de trois lots entièrement commercialisés mais n'identifie pas les autres activités existantes, dans et hors des bourgs, alors que le PADD préconise de permettre leur développement.

Que l'analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers gagnerait à être illustrée par une carte permettant de visualiser les secteurs du territoire communal où elle a eu lieu.

La MRAe recommande de mieux expliciter le diagnostic de territoire, qui a vocation à contribuer à la justification des choix retenus, notamment en termes de dynamique démographique, de développement résidentiel et tertiaire, et de limitation de la consommation d'espaces et d'artificialisation des sols.

5.1.2 Sur le thème de l'articulation du PLU avec les autres plans et programmes

La MRAe signale qu'un nouveau PGRI Loire-Bretagne a été approuvé le 15 mars 2022, et que le schéma régional d'aménagement et de développement durables et d'égalité des territoires (SRADDET) de la région Pays de la Loire a été approuvé le 7 février 2022, soit à des dates postérieures à l'approbation du SCoT intégrateur. Par ailleurs, le PGRI comprend huit dispositions directement opposables aux documents d'urbanisme, indépendamment de l'existence d'un plan de prévention des risques.

La MRAe ne fait pas de recommandation sur ce thème mais apporte un signalement.

5.1.3 Sur le thème de l'état initial de l'environnement

Notant que l'état initial de l'environnement décrit les enjeux et localise les périmètres des 3 ZNIEFF, et les 2 espaces naturels sensibles présents sur le territoire communal ainsi que les principaux espaces forestiers.

La composition de la trame verte et bleue (TVB) est documentée par les sources du schéma régional de cohérence écologique (SRCE – aujourd'hui intégré au SRADDET) et celles du SCoT du Pays de Château-Gontier. La méthodologie de déclinaison de la TVB à l'échelle du PLU est décrite, identifiant des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques composés en sous-trames (« milieux boisés », « milieux bocagers », « milieux aquatiques » et « milieux humides ») ainsi que des éléments relais de milieux boisés ou de milieux aquatiques.

Par ailleurs, les perspectives d'évolution du territoire sont construites en projection des effets jusqu'en 2027 du PLU en vigueur sur la commune déléguée de Loigné-sur-Mayenne et de l'application du règlement national d'urbanisme (RNU) sur la commune déléguée de Saint-Sulpice.

5.1.4 Sur le thème du choix du parti retenu au regard des objectifs de protection de l'environnement et des solutions de substitution raisonnables

La MRAe rappelle que la justification des choix est structurée autour des étapes d'élaboration du PADD, du règlement et des OAP. Elle estime que la justification des besoins en logements est

confuse, établie pour une période de projection 2020-2033, sur la base d'évolutions observées sur la période 2014-2020, et sans explicitation sur la source de 25 logements réalisés et décomptés pour la période 2020-2022.

Le chapitre relatif à la justification des choix retenus n'évoque pas d'éventuels scénarios alternatifs structurants en dehors des rythmes différents de développement démographique envisagés au tout début de la démarche.

Par ailleurs, le dossier ne présente pas d'éléments d'identification et de justification des 45 bâtiments retenus comme pouvant faire l'objet de changement de destination.

Par conséquent, la MRAe recommande de compléter la justification des choix :

- *Par la présentation d'éventuels scénarios alternatifs au projet de PADD et de sites alternatifs à ceux retenus pour l'ouverture à l'urbanisation.*
- *Par la clarification des valeurs utilisées pour justifier les besoins en logements, et la recherche de modération de consommation d'espace qui leur est associée.*

5.1.5 Sur le thème de la prise en compte de la démarche « éviter-réduire-compenser » (ERC)

La MRAE estime que l'évaluation et l'analyse des incidences sur l'environnement et sur les zones susceptibles d'être touchées par la mise en œuvre du projet de PLU évoque succinctement des mesures retenues pour l'évitement, la réduction et les éventuelles mesures compensatoires mais estime également que la démarche ERC n'apparaît pas suffisamment développée à l'exemple de la prise en compte des enjeux de biodiversité ou des incidences sur le paysage).

L'analyse des incidences sur les zones susceptibles d'être touchées par la mise en œuvre du projet de PLU porte à la fois sur les sites couverts par une orientation d'aménagement et de programmation (OAP), sur les zones d'ouverture à l'urbanisation différée non couvertes par une OAP (2AUh de « la Morinière » et 2AUe de la zone artisanale à Loigné-sur-Mayenne, 2AUh « carrières du bourg » à Saint-Sulpice) et sur les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) non couverts par une OAP (zonages Aeq, Ner et les trois NT3).

Elle ne traite pas des emplacements réservés ni des bâtiments pouvant faire l'objet de changement de destination au regard de leur situation éventuelle dans des secteurs à enjeux environnementaux identifiés.

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).

5.1.6 Sur le thème du dispositif de suivi des effets de l'élaboration du PLU sur l'environnement

Estimant que le dispositif de suivi composé de plus de 25 indicateurs n'est pas suffisamment précis pour permettre une analyse et un suivi optimisés,

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.*

5.1.7 Sur le résumé non technique

Le résumé non technique n'aborde pas le diagnostic socio-économique du territoire, ni la justification des choix. Il gagnerait à proposer au lecteur une cartographie présentant les secteurs de développement retenus (OAP, zones 2AU, STECAL).

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.*

5.1.8 Sur le thème de l'organisation spatiale et de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers

Rappelant que les dispositions de la loi du 22 août 2021 prévoient une zéro artificialisation nette des sols en 2050 avec un palier en 2031 d'une consommation des espaces inférieure à la moitié de celle observée sur les dix années précédentes, la MRAe, après avoir cité les différentes consommations foncières évoquées dans le PADD, précise que le dossier adosse son analyse sur une consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (NAF) observée de 15 ha pendant la période 2011-2021, tandis qu'elle est de 12,8 ha sur la période 2013-2023.

En matière d'habitat, le PADD fixe un objectif d'évolution démographique au rythme de + 1 % par an, portant la population totale de 1 350 à 1 400 habitants à horizon 2033, ce qui conduit à prévoir une offre de 75 à 80 logements nouveaux sur la période 2023-2033.

Cet objectif se traduit par un besoin de 7,5 à 8 logements nouveaux par an.

Les valeurs ainsi retenues au PADD du projet de PLU diffèrent un peu des objectifs du SCoT du Pays de Château-Gontier qui prévoit, sur la période 2018-2028, moins de 7 logements nouveaux par an pour une croissance démographique de l'ordre de + 0,5 % par an sur le territoire de La Roche-Neuville.

Au titre de la modération de la consommation d'espace, le PADD du projet de PLU :

- fixe un objectif minimal de production d'environ 25 % des nouveaux logements en densification ou mutation des espaces urbanisés des bourgs ;
- limite la consommation d'espaces NAF pour l'habitat en extension des espaces urbanisés à un maximum de 4,5 ha ;
- encadre les opérations d'aménagement d'ensemble en y imposant des densités brutes minimales de 15 logements/ha à Loigné-sur-Mayenne et de 12 logements/ha à Saint-Sulpice.

La MRAe observe que ces objectifs ne visent pas une optimisation des valeurs portées dans le cadre du SCoT du Pays de Château-Gontier, qui fixe un objectif de réalisation de 20 à 40 % des logements nouveaux par densification ou par renouvellement du tissu urbain existant, et recommande des densités de 18 et 15 logements/ha respectivement sur les deux communes déléguées, même s'il y fixe effectivement des minimums respectivement de 15 et 12 logements/ha.

TA E23000192/ 53 - enquête publique relative au projet de Plan Local d'Urbanisme de La Roche Neuville - du 10 janvier 2024 au 8 février 2024.

La MRAe attend du projet de PLU qu'il justifie les extensions d'urbanisation dans la limite des besoins qui ne pourront pas être satisfaits par la densification, le renouvellement urbain ou la mobilisation de la vacance de logements à l'intérieur des enveloppes urbaines existantes, et qu'il optimise la recherche de limitation de consommation d'espaces également sur ces extensions d'urbanisation.

La MRAe recommande donc :

- *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.*

En matière d'activités, la MRAe s'interroge sur les différentes surfaces annoncées mettant en avant que la consommation d'espaces NAF pour les activités économiques est de l'ordre de 3 ha.

S'agissant des STECAL, la MRAe attend du projet de PLU qu'il justifie mieux les besoins motivant leur création et de la définition de périmètres limités au plus près de ces besoins.

Elle recommande donc :

- *de mieux justifier les consommations d'espaces induites par les activités (y compris les STECAL).*

5.1.9 Sur le thème de la préservation du patrimoine naturel et bâti

En matière de biodiversité, la MRAe note que le projet de PLU propose une protection supplémentaire et/ou complémentaire des éléments d'intérêt, en particulier ceux boisés et bocagers, par le classement de 70 ha d'espaces boisés classés (EBC), ainsi que celui de 184 km de linéaires bocagers à préserver pour des motifs écologiques (article L.151-23 du code de l'urbanisme).

Sur ce dernier point, le règlement distingue 31 km de haies sous protection stricte et 153 km de haies sous protection plus souple, laquelle permet, sous certaines conditions, notamment de plantation compensatoire de linéaire équivalent, la suppression de haies ou d'arbres, sans justifier de prise en compte différenciée en fonction de leurs enjeux.

Outre la nécessité de justifier d'un régime de protection adapté au niveau d'enjeu identifié par l'inventaire bocager, le projet de PLU gagnerait à mieux conditionner le régime dérogatoire de suppression de haies à la mise en œuvre de la démarche ERC et, le cas échéant, à des mesures compensatoires qualifiées au regard des fonctionnalités des haies et des enjeux écologiques identifiés. De manière particulière, la suppression de haies pour les besoins de l'activité agricole dans le cadre d'un regroupement de parcelles appelle à être mieux encadrée pour ne pas aboutir à une suppression totale.

Au travers de plusieurs exemples, elle souligne que la cohérence des dispositions des règlements écrit et graphique de l'OAP thématique n°3 et des OAP sectorielles pour la prise en compte des enjeux de préservation du bocage n'apparaît pas consolidée.

En dernier lieu la MRAe précise qu'en l'état, l'évaluation environnementale du projet de PLU ne fait pas la démonstration que les choix retenus garantissent le bon niveau de protection des enjeux de biodiversité identifiés, en particulier pour le réseau bocager.

Par conséquent, 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.

En matière de sols et zones humides, l'analyse de l'état initial de l'environnement a permis d'inventorier 164 ha de zones humides sur le territoire communal. Le règlement graphique identifie les zones humides fonctionnelles. Il est attendu du projet de PLU qu'il précise si ces dernières regroupent l'ensemble des zones humides inventoriées ou une partie d'entre elles, et le cas échéant, qu'il justifie l'état de connaissance et les critères de qualification sur lesquels les choix ont été opérés.

La MRAE souligne que l'aménagement de la zone 2AUm du « coeur de bourg » à Loigné-sur-Mayenne, et notamment sa desserte, est susceptible d'incidences sur une zone humide de 5 600 m² recouvrant 70 % de la surface de la zone 2AUm, sans que l'OAP n°7 n'identifie celle-ci au plan graphique, ni n'en tienne compte autrement qu'en préconisant le respect de la séquence ERC par le futur aménageur et le respect des dispositions du SDAGE Loire-Bretagne et du SAGE Mayenne pour la mise en œuvre de la compensation.

La MRAe précise que le projet de PLU ne garantit pas la bonne prise en compte des zones humides sur l'ensemble du territoire communal, au regard des évolutions d'usage des sols permises qui pourraient leur porter atteinte, en particulier sur la zone 2AUm du « coeur de bourg » à Loigné-sur-Mayenne.

Elle 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 « coeur 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.*

En matière de sites, paysages et patrimoine

Au titre des paysages, rappelant que le diagnostic territorial décrit toute la diversité de la richesse paysagère du territoire tout en soulignant sa vulnérabilité face à la croissance urbaine,

La MRAe souligne que le projet de PLU gagnerait à explorer les liens des zones de développement de l'urbanisation avec les centralités urbaines et les espaces ruraux où elles s'implantent afin de mettre en évidence les caractéristiques paysagères perceptibles sur ces territoires au sein desquels les constructions autorisées ont vocation à s'insérer, et à justifier ainsi de principes d'organisation des espaces publics, des entités à bâtir, et des nouvelles interfaces avec les milieux agricoles et naturels.

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

En matière de ressource en eau

Au titre des eaux usées, la MRAe précise que les éléments du diagnostic des dispositifs d'assainissement collectif de eaux usées issues du territoire communal sont traitées par une station (filtres plantés + lagunage) à Loigné-sur-Mayenne et deux stations (filtres à sable) à Saint-Sulpice, dont les capacités atteignent respectivement 600, 55 et 110 équivalents-habitants (EH) et qu'ils ne permettent pas de s'assurer que les équipements existants pourront suffire au développement urbain envisagé.

Elle 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, le cas échéant, de conditionner les ouvertures à l'urbanisation à la mise en œuvre de dispositifs d'assainissement adaptés et suffisants.

Au titre des eaux pluviales, la MRAe note que si la gestion des eaux pluviales est bien définie dans le règlement, les OAP sont moins précises et laissent à l'aménageur la réalisation des dispositifs adaptés.

Par conséquent elle recommande de mieux encadrer la gestion des eaux pluviales de manière à garantir la préservation des milieux récepteurs.

5.1.10 Sur le thème de la prise en compte des risques et limitation de nuisances

En matière de sols pollués, la MRAe rappelle que le dossier relève la présence de deux sites potentiellement pollués, l'OAP n°4 « secteur du garage de la rue d'Anjou » et à Saint-Sulpice, le STECAL Ner, destiné à la production d'énergies renouvelables.

5.1.11 Sur le thème de la contribution au changement climatique, énergie et mobilité

En matière de mobilité, le dossier évoque les travaux d'aménagement par le conseil départemental de la Mayenne d'une voie douce cyclable sécurisée sur la route départementale n°1 entre Loigné-sur-Mayenne et Château-Gontier-sur-Mayenne.

Au-delà, le règlement graphique du projet de PLU n'identifie pas de cheminements doux à conserver ou à créer au titre de l'article L.151-38 du code de l'urbanisme, et ne prévoit que deux emplacements réservés, de 1 905 et 1 430 m² de surface, pour la création/l'aménagement d'une liaison douce.

Certaines OAP prévoient des liaisons ou des connexions douces à caractère très local.

Au titre de la consommation d'énergies et des émissions de gaz à effet de serre, l'état initial de l'environnement se limite à reprendre des données générales de l'inventaire BASEMIS Air Pays de la Loire à l'échelle de la communauté de communes du Pays de Château-Gontier, sans exploiter les

données du plan climat énergie territorial (PCET) du GAL Sud Mayenne, ni celles du diagnostic du PCAET du GAL Sud Mayenne en cours d'élaboration.

Aussi, la MRAe recommande-t-elle 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

5.2 Les avis des autres personnes publiques associées

5.2.1 Avis de l'État

Par courrier en date du 23 octobre 2023, Madame la Préfète de la Mayenne a émis un avis favorable au projet de PLU présenté par la commune de La Roche Neuville. Cet avis favorable est toutefois assorti des réserves et recommandations suivantes :

- Il est précisé que le secteur 2 AUm du cœur de bourg de Loigné-sur-Mayenne est concerné pour près des 2/3 de sa superficie par une zone humide fonctionnelle. Bien que ce site fasse l'objet d'un classement en zone d'urbanisation à long terme pour une mixité habitat/équipement public et qu'il soit demandé la mise en place d'une compensation en amont de l'aménagement, il convient d'éviter son ouverture à l'urbanisation afin de préserver cette zone sensible de votre territoire communal.
- Il est demandé qu'un renforcement des mesures de protection des haies et des arbres à enjeux soit approfondi. Des mesures de compensation prenant mieux en compte la différenciation des secteurs à enjeux avec des coefficients de replantation plus forts mériteraient d'être appliqués. Il en va de même pour les zones humides protégées.
- Il est demandé également qu'une attention particulière soit portée aux usages des sols autorisés dans le projet de PLU sur les sites et sols pollués afin de s'assurer de leur compatibilité sanitaire.
- Il est précisé que le projet de PLU devra être complété par l'ajout des fiches descriptives des 45 bâtiments identifiés comme susceptibles de faire l'objet d'un changement de destination en zones A et N.
- Il est rappelé que les objectifs de mixité fonctionnelle et sociale en zones UB et 1AUh doivent être réglementés afin de traduire la volonté municipale en matière de production de logements sociaux telle que vous l'avez exprimée dans les OAP.
- Il est précisé que le règlement devra être complété en zone N pour encadrer les clôtures en prenant en compte la Loi du 2 février 2023 visant à limiter l'engrillagement des espaces naturels et à protéger la propriété privée.

Au-delà de ces réserves et recommandations, cinq fiches thématiques complémentaires viennent préciser ces points d'attention et lister les évolutions attendues sur le projet de PLU de La Roche Neuville.

S'agissant de la fiche thématique n°1 - Prise en compte de la gestion économe de l'espace :

En préambule, il est noté que pour les seuls besoins de développement de l'habitat et des activités économiques de la commune, ce sont 14,9 hectares qui ont été consommés répartis comme suit :

- 13,2 ha à vocation d'habitat ;
- 1,6 ha pour le développement des activités économiques.

1- En matière d'habitat :

Concernant l'évolution démographique, sur la base d'un scénario à +1% par an, pour la période **2023-2033**, indiqué dans le PADD est inférieur aux objectifs du SCoT du Pays de Château-Gontier (1,5 % par an à Loigné-sur-Mayenne et 1 % par an à St Sulpice), tenant ainsi compte de la réalité démographique de la commune.

Afin de parvenir à accueillir 1 % de croissance démographique, le PADD vise, la production de 75 à 80 logements à une échéance de 10 ans, soit un objectif annuel moyen de 7 à 8 logements sur 10 ans. Cette prévision de production de logements est donc légèrement supérieure à celle affichée dans le SCoT du Pays de Château-Gontier sur la période 2018-2028 (67 logements).

Le projet de PLU présente 3 OAP « thématiques » (préservation et valorisation de l'architecture traditionnelle des bourgs, préservation du patrimoine protégé, préservation et mise en valeur des continuités écologiques), ainsi que sept OAP sectorielles à vocation d'habitat (trois à vocation uniquement d'habitat, une à vocation mixte d'habitat ou activités économiques, deux à vocation mixte d'habitat et d'équipements publics, une à vocation d'activité touristique).

Les OAP sectorielles portent à la fois sur des secteurs de densification des bourgs (UB) et des secteurs d'extension (1 AUh/2 AUm).

Aucun **STECAL** à vocation d'habitat n'est identifié sur le territoire de la commune.

Le PLU a identifié 45 bâtiments susceptibles de changer de destination en zones A et N, selon plusieurs critères basés sur ceux prédéfinis par la CDPENAF et pouvant aller vers la destination « logement ». **Afin de justifier du respect des critères prédéfinis pour le repérage des bâtiments concernées, le rapport de présentation devra être complété par des fiches d'identification de chaque bâtiment (photo, localisation, description, précision de la présence ou non de bâtiments agricoles en activité à proximité et leur usage).**

2- En matière d'activités économiques, touristiques et de loisirs :

Le PADD du projet de PLU prévoit le développement de l'offre foncière économique, ainsi que le maintien des possibilités d'implantations d'activités nouvelles dans les bourgs sous réserve d'être compatibles avec la proximité des zones habitées.

Le PLU n'ayant pas identifié de secteur à ouvrir à l'urbanisation à court ou moyen terme (1 Aue), aucune OAP à vocation d'activités économiques n'a donc été définie dans l'immédiat.

Le règlement graphique du PLU délimite, suivant l'article L. 151-13 du Code de l'urbanisme, quatre typologies de secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) :

- un centre équestre (Aeq) ;
- un projet avec accueil de randonneurs équestres, à vocation touristique (Nt 1) ;
- un projet d'hébergements touristiques en lien avec la randonnée équestre (Nt 2) ;
- 3 projets de valorisation des maisons éclésières (Nt 3) ;
- un projet de centrale photovoltaïque au sol sur une ancienne décharge d'ordures ménagères (Ner).

Ces surfaces des STECAL doivent être comptabilisées dans la consommation des espaces naturels et agricoles de la commune.

3- En matière de prise en compte des objectifs la loi Climat et Résilience

Après avoir rappelé les différentes étapes de l'objectif de zéro artificialisation nette (ZAN), notamment les étapes 2031 et 2050, la DDT met en avant l'effort de réduction de consommation des ENAF du PLU de La Roche-Neuville démontrant ainsi une réelle prise en compte des objectifs de la loi.

S'agissant de la fiche thématique n°2 - Prise en compte de la mixité sociale :

À l'échelle de la commune nouvelle, la notion de mixité sociale est prise en compte dans le projet de PLU via les OAP. Cependant, l'objectif de mixité sociale devrait être affiché de façon plus ferme dans le règlement littéral en proposant des dispositions à l'article 2 des zones UB et 1AUh.

La diversification des formes d'habitat nécessitée par la densité de 15 à 29 logements par hectare dans les nouvelles opérations, doit conduire à diversifier l'offre de logements, favorisant ainsi les parcours résidentiels sur la commune.

La prise en compte de la mixité sociale dans le projet de PLU répond aux objectifs du DOO du SCoT du Pays de Château-Gontier.

S'agissant de la fiche thématique n°3 - Prise en compte des enjeux environnementaux :

En préambule, il est rappelé la qualité environnementale riche du territoire de la commune de La Roche Neuville et que les leviers d'action proposés entendent respecter et valoriser ces richesses.

1- Concernant le volet biodiversité

Il est demandé de mieux préciser le règlement littéral et le règlement graphique en matière de protection du bocage : mieux repérer les haies et arbres protégés sur le règlement graphique ainsi que les deux catégories de protection de haies. Un classement tenant compte des fonctionnalités des haies est souhaité pour permettre ensuite de prévoir les compensations en cas d'arrachage autorisé et en revoyant de façon plus volontaire les coefficients de replantation.

2- Concernant la trame verte et bleue (TVB)

Il est demandé de revoir le règlement en zone N pour encadrer les clôtures en prenant en compte la loi du 2 février 2023 visant à limiter l'engrillagement des espaces naturels et à protéger la propriété privée en permettant en tout temps la libre circulation des animaux sauvages.

Ces clôtures sont posées 30 centimètres au-dessus de la surface du sol, leur hauteur est limitée à 1,20 mètre et elles ne peuvent ni être vulnérantes ni constituer des pièges pour la faune.

[TA E23000192/ 53 - enquête publique relative au projet de Plan Local d'Urbanisme de La Roche Neuville - du 10 janvier 2024 au 8 février 2024.](#)

3- Concernant l'eau et les milieux aquatiques

De façon générale, la problématique de préservation des zones humides à l'échelle de la commune nouvelle est traitée via l'OAP thématique « Préservation et mise en valeur des continuités écologiques ».

Il est rappelé par la DDT que l'OAP n° 7 du secteur 2 AUm du cœur de bourg de Loigné-sur-Mayenne est concerné pour près des 2/3 de sa superficie par une zone humide fonctionnelle. Bien que ce site fasse l'objet d'un classement en zone d'urbanisation à long terme pour une mixité habitat/équipement public et qu'il soit demandé la mise en place d'une compensation en amont de l'aménagement, il convient d'éviter son ouverture à l'urbanisation afin de préserver la zone humide.

4- Concernant l'alimentation en eau potable et la protection de la ressource

La compatibilité des besoins futurs du projet du PLU avec les capacités d'alimentation en eau potable du territoire est démontrée.

5- Concernant la gestion des eaux de pluie

La DDT rappelle que conformément aux dispositions de l'arrêté interministériel du 21 août 2008, l'usage de l'eau de pluie collectée à l'aval des toitures inaccessibles est autorisé à l'extérieur des habitations. À l'intérieur de celles-ci, cet usage n'est autorisé que pour le lavage des sols et l'évacuation des excréta. Les équipements de récupération de l'eau de pluie doivent être conçus et réalisés conformément aux règles de l'art.

6- Concernant la qualité des systèmes d'assainissement des eaux usées (STEP)

La DDT rappelle que les zones de développement du bourg font l'objet d'un classement en 2AUh mais que l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à l'adaptation/extension de la station d'épuration, comme rappelé dans l'échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones.

S'agissant de la fiche thématique n°4 - Risques et nuisances :

1- Concernant les risques

Plusieurs risques sont identifiés sur le territoire communal

Le risque de mouvements de terrain avec un risque d'éboulement du coteau de La Mayenne identifié près du lieu-dit La Pescherie au niveau de la base nautique et un risque de retrait-gonflement des argiles pouvant générer des désordres importants sur les constructions et les réseaux.

Ce risque est globalement faible en raison de la nature des sols et seulement quelques secteurs ponctuels sont concernés par un risque d'aléa moyen notamment au niveau du bourg de Saint- Sulpice.

Les risques technologiques avec plusieurs installations classées pour la protection de l'environnement présentes sur la commune de nature industrielle avec l'usine de traitement des eaux de La Roche et de nature agricole avec les 5 exploitations soumises à la réglementation ICPE pour des activités d'élevage.

Le risque de pollution des sols avec trois sites identifiés comme pouvant être à l'origine d'une pollution des sols :

- le garage automobile en bordure de la rue d'Anjou dans le bourg de Laigné-sur-Mayenne ;
- la station d'épuration desservant le bourg de Laigné-sur-Mayenne ;
- l'usine de traitement des eaux de La Roche.

2- Concernant les nuisances

Il est préconisé de recenser et prendre en compte l'ensemble des équipements et activités générant des nuisances sonores afin d'éviter de placer des habitations ou équipements sensibles à proximité.

Pour la prévention des allergies, il est suggéré que le document d'urbanisme comporte des recommandations en matière d'essences végétale à privilégier.

Pour les rayonnements no-ionisant, le dossier ne précise pas que la commune est traversée par une ligne haute tension à l'ouest.

En conclusion, la DDT demande de préciser les informations permettant de s'assurer de la compatibilité sanitaire des sites et sols pollués, avec les usages prévus dans le projet de PLU s'assurant ainsi 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).

S'agissant de la fiche thématique n°5 - Observations complémentaires :

Cette fiche a pour objectif de recenser et de lister tous les manques, anomalies ou erreurs qui ont été repérés par la DDT au sein des différentes pièces composant le projet de PLU de La Roche Neuville et qu'il convient de rectifier ou de compléter.

La liste concerne des points à revoir pour ce qui est du rapport de présentation, du règlement graphique et du règlement littéral.

5.2.2 Avis du Département de la Mayenne

Par courrier en date du 25 octobre 2023, le Département de la Mayenne, sans préciser explicitement son avis, prend acte des différents éléments transmis dans les pièces composant le projet de PLU en indiquant que cela ne préjuge pas d'un quelconque engagement financier du Département.

Le département précise que l'emplacement réservé n°2, portant sur l'aménagement de la RD1 entre le bourg de Laigné-sur-Mayenne et Château-Gontier-sur-Mayenne peut être supprimé car les travaux ont débuté et la maîtrise foncière du projet est désormais assurée.

Deux documents sont joints en annexe : Ces deux documents concernent l'aménagement de la RD1 qui a été soumis à une enquête parcellaire en avril 2023.

Le département demande à la commune de La Roche Neuville d'ajuster ces deux documents graphiques notamment en matière de protection du patrimoine naturel et paysager.

5.2.3 Avis de la Chambre d'Agriculture de la Mayenne

Par courrier en date du 18 septembre 2023, Monsieur le Président de la Chambre d'Agriculture de la Mayenne émet un avis favorable sur le projet de PLU de la commune de La Roche Neuville et apporte quelques observations.

Ces remarques et observations sont les suivantes :

Changements de destination des granges

Sur les bâtiments agricoles 45 bâtiments ont été identifiés comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination. Le PLU envisage la prise en compte des critères établis par la Commission Départementale de la Protection des Espaces Agricoles et Forestiers (CDPENAF) de la Mayenne.

La Chambre d'agriculture reste néanmoins attentive à ce que ces changements de destination ne compromettent pas l'exercice et le développement des activités agricoles et ne viennent pas générer d'autres contraintes (création de nouvelles zones de non-traitement et conflits d'usage.).

A ce titre, la Chambre demande qu'une distance de 125 mètres minimum soit respectée vis-à-vis des bâtiments d'exploitation agricole.

STECAL

La Chambre note que 4 **STECAL** ont été délimités dans le PLU et rappelle **que les STECAL** sont régis par l'article L. 151-13 du Code de l'urbanisme et doivent être mis en œuvre de manière exceptionnelle et limitée.

Ce dispositif a pour but de **régulariser**, conforter et permettre le développement **mesuré** d'une activité artisanale en zone agricole.

En ce qui concerne le STECAL NEnr en vue de produire de l'énergie qui sera directement injectée dans le réseau public, la Chambre rappelle qu'à l'échelle des Pays de la Loire elle a mis en œuvre une doctrine relative au photovoltaïque et à l'agrivoltaïsme.

Sur l'Agriculture

La Chambre note que la commune compte 22 exploitations agricoles (données 2022) et que le diagnostic agricole indique que l'agriculture tient une place importante en couvrant 74% du territoire communal soit 2 216 hectares.

A la lecture des documents communiqués, la Chambre d'Agriculture note que ce projet s'accompagne de la réduction de la consommation du foncier agricole.

5.2.4 Avis de l'Institut National de l'Origine et de la Qualité (INAO)

Par courrier en date du 26 septembre 2023, la Directrice de l'INAO précise, qu'après étude du dossier, elle n'a pas de remarque à formuler sur le projet du PLU de La Roche Neuville dans la mesure où celui-ci n'a pas d'incidence directe sur les AOC et IGP concernées sur le secteur.

5.2.5 Avis de la Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers

Par courrier en date du 18 septembre 2023, Madame la Préfète de la Mayenne informe qu'en date du 14 septembre 2023 la Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPNAF) a émis un avis favorable sur le projet de PLU de La Roche Neuville,

assorti de deux recommandations et fait un rappel dans un document joint des 5 critères cumulatifs retenus par la CDPENAF afin de rendre éligible un bâtiment en changement de destination.

Par ailleurs, la commission souligne la qualité du travail fourni par la commune de La Roche Neuville dans son document d'urbanisme.

Les deux recommandations sont les suivantes :

- **Appliquer un périmètre de 125m autour des bâtiments agricoles d'élevage ;**
- **Compléter le projet du PLU par une liste détaillée des 45 bâtiments identifiés comme pouvant changer de destination en précisant les critères appliqués.**

5.3 Les avis des personnes publiques consultées

5.3.1 Avis du Centre Régional de la Propriété Forestière

Par courrier en date du 13 octobre 2023, Monsieur le Président du Centre Régional de la Propriété Foncière Bretagne-Pays de La Loire précise que l'orientation du document du PLU de La Roche-Neuville vise la préservation des milieux naturels, agricoles et forestiers et permet la mise en œuvre des préconisations formulées dans les documents de gestion durable des forêts sans restriction particulière et **émet un avis favorable** à ce document d'urbanisme.

5.4 Avis de la Communauté de Communes du Pays de Château Gontier sur Mayenne

Le dossier a été analysé lors du bureau communautaire en date du 19 septembre 2023, le conseil communautaire du Pays de Château-Gontier, après avoir rappelé qu'il a été saisi en tant qu'EPCI et après analyse du dossier fait quelques remarques par rapport à la compatibilité du projet avec les objectifs définis par le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Château-Gontier.

La Communauté de communes du Pays de Château-Gontier tient à préciser que le présent avis a été établi au regard du SCOT approuvé le 26 novembre 2019, qui reste aujourd'hui en vigueur. Or, pour tenir compte des nouvelles obligations réglementaires, mais aussi du projet de modification du SRADDET, une révision du SCOT va être proposée au conseil communautaire. Les nouveaux objectifs définis dans le cadre de cette révision pourraient contraindre la commune de La Roche Neuville à mettre en compatibilité son document d'urbanisme dans les prochains mois.

Concernant les objectifs démographiques

La Communauté de communes du Pays de Château-Gontier invite la commune de La Roche Neuville à réduire l'objectif démographique et de le fixer à 1350 habitants pour être cohérent avec l'objectif de croissance retenu.

Concernant les projets de développement résidentiel

La Communauté de communes du Pays de Château-Gontier précise qu'elle a bien conscience que l'ensemble des bâtiments identifiés comme pouvant changer de destination ne feront pas l'objet

TA E23000192/ 53 - enquête publique relative au projet de Plan Local d'Urbanisme de La Roche Neuville - du 10 janvier 2024 au 8 février 2024.

d'une valorisation et d'un changement de destination, toutefois elle invite la commune de La Roche Neuville à tenir compte, dans ses projections et surtout dans la traduction de ses projets, du potentiel de logements, même à 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

Concernant les projets de diversification de l'offre de logements

La Communauté de communes du Pays de Château-Gontier salue le projet visant à diversifier l'offre de logements. Néanmoins, elle s'interroge et demande s'il ne serait pas plus judicieux de ne pas focaliser le projet sur une offre uniquement dédiée aux seniors mais plutôt d'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.

Concernant les projets de développement économique

La Communauté de communes du Pays de Château-Gontier précise qu'en ce qui concerne la densification de la zone UE de 1400 m² prévu au projet du PLU afin de rectifier le profil de la zone économique n'est pas compatible avec celle du périmètre défini dans le cadre du permis d'aménager.

Concernant l'inscription de la zone d'extension classée en 2AUe, la Communauté de communes du Pays de Château-Gontier précise que la commune de La Roche Neuville a déjà bénéficié de l'aménagement d'une zone économique de proximité regroupant 1,6 hectare au total, et qu'elle ne peut pas s'engager sur la concrétisation de ce projet d'extension (1,37 ha au total).

Enfin concernant ce projet d'extension, 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, et ce malgré les précautions qui seraient mises en œuvre dans le cadre de l'aménagement.

Divers

La Communauté de Communes gère, pour le compte des communes du territoire, l'instruction du droit des sols et demande de lui transmettre une version papier et numérique du dossier d'approbation au service instructeur dès qu'il sera opposable.

En dernier lieu

La Communauté de Communes fait part de quelques propositions d'évolutions du règlement écrit de manière à faciliter / stabiliser l'instruction des futures autorisations d'urbanisme et éviter les risques de recours et joint une annexe à son courrier du 24 octobre 2023.

6 L'ORGANISATION DE L'ENQUÊTE

6.1 Les réunions préparatoires à l'ouverture de l'enquête

Plusieurs réunions ont eu lieu avant l'ouverture de l'enquête publique :

- Le jeudi 26 octobre 2023 premier contact avec la mairie de La Roche Neuville quant au déroulement possible de l'enquête publique ;
- Entre le 26 octobre 2023 et le 7 décembre 2023, différents échanges de mail entre la mairie et le commissaire enquêteur afin de clarifier les dates de déroulement de l'enquête publique et le nombre de permanences ;
- Le jeudi 7 décembre 2023 à 14H00, une rencontre qui avait pour objet d'échanger sur le projet et de définir les modalités d'organisation de l'enquête publique notamment les aspects concernant la publicité et la composition du dossier.

Participaient à cette réunion :

- Monsieur Jean Paul Forveille maire de la Roche Neuville,
- Madame Sonia Lemée, Adjointe administrative des deux communes déléguées, Loigné-sur-Mayenne et Saint-Sulpice,
- Le commissaire enquêteur retenu par le Tribunal administratif de Nantes pour mener à bien cette enquête publique.
- Entre le 7 décembre 2023 et le 21 décembre 2023, échanges par mails et téléphone avec la mairie sur la composition du dossier soumis à enquête publique (chronologie de présentation) et relecture des arrêtés et avis de l'enquête.
 - Le jeudi 21 décembre 2023 à 14H00 : Rencontre entre la secrétaire de mairie et le commissaire enquêteur afin de finaliser la préparation de l'enquête sur l'aspect pratique (Publicité, paraphe des deux registres et des deux dossiers papier puis vérification de l'affichage sur les deux sites).

6.2 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 municipal portant organisation de l'enquête.

Le commissaire enquêteur s'est montré particulièrement vigilant pour que tous les moyens appropriés soient mis en œuvre pour une bonne information du public en dépassant le strict cadre réglementaire.

6.2.1 La publicité réglementaire

6.2.1.1 Publicité par voie de presse

La publicité réglementaire de l'enquête a été réalisée dans les délais réglementaires dans la rubrique des annonces légales des 2 journaux locaux Ouest France et le Haut-Anjou :

- Première parution : le 21 décembre 2023 pour le journal Ouest-France et le 15 décembre 2023 pour le journal Haut-Anjou.
- Seconde parution : le 12 janvier 2024 pour le journal Ouest-France et le journal Haut-Anjou.

6.2.1.2 Publicité par voie d'affichage

Comme en témoigne le certificat d'affichage qui a été émis par la commune de La Roche Neuville, l'affichage a été mis en place sur les panneaux d'affichage le 21 décembre 2023, au moins 15 jours avant le début de l'enquête :

- Au niveau des panneaux d'affichage des mairies de Loigné-sur-Mayenne et de Saint-Sulpice.

Cet affichage a été maintenu jusqu'à la fin de l'enquête. Il a été réalisé au format A3, afin de bien le mettre en évidence.

L'affichage a également été apposé au format A2 sur fond jaune dans les deux communes en entrée et sortie de bourg.

Communes	Nombre d'affiches
Loigné-sur-Mayenne	4
Saint-Sulpice	2

Loigné-sur-Mayenne :

- 1 panneau à l'entrée de bourg sur la RD1 reliant Laval vers Château-Gontier,
- 1 panneau à l'entrée de bourg sur la RD1 reliant Château-Gontier vers Laval,
- 1 panneau à l'entrée du bourg sur la RD 609 reliant Marigné-Peuton,
- 1 panneau à l'entrée du bourg sur la VC2 route de la Roche.
-

Saint-Sulpice :

- 1 panneau à l'entrée de bourg sur la RD112 reliant Houssay à Château-Gontier-sur-Mayenne,
- 1 panneau à l'entrée de bourg sur la RD112 reliant Château-Gontier-sur-Mayenne à Houssay.

Le commissaire enquêteur a procédé à un contrôle de l'affichage lors de la visite organisée dans les deux mairies déléguées le 21 décembre 2023, ainsi qu'à des contrôles aléatoires lors de la tenue des permanences.

6.2.1.3 Publicité sur le site internet

L'avis d'enquête a également été mis en ligne sur le site internet de La commune de La Roche Neuville, dans le respect des mêmes délais.



6.2.2 La publicité par d'autres supports de communication

Des moyens d'information complémentaires ont été utilisés :

- L'enquête publique a été annoncée lors de la présentation des vœux du maire (le 6 janvier 2024 à Loigné-sur-Mayenne et le 12 janvier 2024 à Saint Sulpice) et dans le bulletin municipal du mois de décembre 2023.
- Deux articles dans le journal Ouest France relatent l'enquête publique (OF du 9 et du 15 janvier 2024).
- La communication a été relayée aussi via le site internet de la commune de la Roche Neuville où le dossier d'enquête était consultable et où il était possible de déposer une observation à partir de l'adresse mail indiquée.
- L'avis d'enquête a été relayé également dès le 21 décembre 2023 via l'application « Intramuros ».

7 LE DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE

7.1 L'ouverture de l'enquête

L'enquête a été ouverte le mercredi 10 janvier 2024 à 9 heures, conformément aux dispositions de l'arrêté municipal portant organisation et ouverture de la procédure.

Les deux communes avaient bien reçu, préalablement à l'ouverture de l'enquête, le dossier papier. Elles disposaient d'un registre papier coté et paraphé par le commissaire enquêteur.

Un poste informatique avait été mis à disposition du public à la mairie de Loigné-sur-Mayenne.

7.2 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 des deux mairies déléguées (Loigné-sur-Mayenne et Saint-Sulpice). Une vérification périodique des contenus a été effectuée par les personnels de mairie des deux communes déléguées.

7.3 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 des deux mairies déléguées,
- Par courrier adressé au commissaire enquêteur : Mairie de LA ROCHE-NEUVILLE, 1 rue de la Roche du Maine - Loigné-sur-Mayenne - 53200 LA ROCHE-NEUVILLE,
- Par courriel, à l'adresse électronique suivante : plu.enquetepublique.lrn@gmail.com

7.4 Les permanences du commissaire enquêteur

7.4.1 Le nombre et la tenue des permanences

Quatre permanences ont été organisées à la mairie de Loigné-sur-Mayenne et à Saint-Sulpice :

Jours des permanences	Heures des permanences	Lieu de permanences
Mercredi 10 janvier 2024	De 9h00 à 12h00	Mairie de Loigné-sur-Mayenne
Vendredi 19 janvier 2024	De 14h00 à 17h00	Mairie de Saint-Sulpice
Mardi 30 janvier 2024	De 9h00 à 12h00	Mairie de Saint-Sulpice
Jeudi 8 février 2024	De 14h00 à 17h00	Mairie de Loigné-sur-Mayenne

7.4.2 L'organisation et le déroulement des permanences

Les locaux mis à disposition du commissaire enquêteur pour tenir les permanences étaient adaptés et accessibles aux personnes à mobilité réduite.

- 1ère permanence : Mercredi 10 janvier 2024 de 9H à 12H.

Le commissaire enquêteur, préalablement à l'ouverture de la permanence, a procédé à la vérification de l'affichage sur la commune sans constater quelque anomalie. Il a été accueilli par la secrétaire de mairie Madame Anne Sophie Duval.

Le dossier d'enquête publique est complet et mis à la disposition du public dans la salle de réunion du conseil municipal de la mairie.

Toutes les pièces sont cotées et paraphées.

Deux personnes se sont présentées à cette première permanence.

- **Madame Christelle Mourin, propriétaire et gérante du salon de coiffure du bourg de Loigné-sur-Mayenne** est venue pour un renseignement concernant son local commercial situé en centre bourg. Elle repassera lors d'une permanence pour déposer une observation sur le registre.

- **Monsieur Robert Chaudet, 14 rue du Bocage à Loigné-sur-Mayenne** est venu consulter les plans graphiques.

- 2ème permanence : Vendredi 19 janvier 2024 de 14H à 17H.

Le commissaire enquêteur constate que le dossier d'enquête mis à la disposition du public est complet et qu'aucune mention n'est portée sur le registre depuis l'ouverture de l'enquête publique.

Par ailleurs, Madame la secrétaire de mairie me précise qu'aucun courrier et mail n'ont été reçus depuis la dernière permanence à Loigné-sur-Mayenne.

Il est procédé à la vérification de l'affichage par le commissaire enquêteur au niveau de la mairie de Saint-Sulpice. Les affichages sont bien mis en évidence, il n'y a rien à signaler.

Cinq personnes dont un couple se sont présentées lors de cette deuxième permanence.

- **Monsieur et Madame Joël Lhumeau, 1 La Planche, Loigné-sur-Mayenne** sont venus déposer un courrier mettant en avant les points suivants :

- 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 souhaiteraient 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.

- **Deux autres personnes sont passées voir le commissaire enquêteur sans formuler de remarque sur le registre d'enquête. (Intérêt pour l'OAP de Saint-Sulpice pour l'une et intérêt pour le PLU dans sa globalité sur la zone de Saint-Sulpice pour l'autre).**

- **Monsieur Willy Cousin, Le grand Jarry, 53760 Saint-Sulpice** est venu consulter le PLU et a trouvé réponse à ses interrogations.

3ème permanence : Mardi 30 janvier 2024 de 9H à 12H.

Le commissaire enquêteur constate que le dossier d'enquête mis à la disposition du public est complet et qu'aucune nouvelle observation n'a été apposée sur le registre.

Il est procédé à la vérification de l'affichage par le commissaire enquêteur au niveau de la mairie de Saint-Sulpice. Les affichages sont bien mis en évidence, il n'y a rien à signaler.

Il est à noter qu'une observation a été formulée par mail en date du 17 janvier et reçu par le commissaire enquêteur le 24 janvier 2024. Cette observation est jointe au registre d'enquête et annotée par le commissaire enquêteur.

Il s'agit de l'observation de **Monsieur Jean-François Barillet, La Bleslinière, Loigné-sur-Mayenne, 53200 La Roche-Neuville.**

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 culturelles, 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.

Une personne s'est présentée lors de cette troisième permanence.

- Monsieur Lionel Bouvier et Madame Nelly Cozan (couple pacsé), Le Houx Neuf, 53200 La Roche-Neuville.

Monsieur Lionel 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 ?

- 4ème et dernière permanence : Jeudi 8 février 2024 de 14H à 17H.

Le commissaire enquêteur constate que le dossier d'enquête mis à la disposition du public est complet et qu'aucune nouvelle observation n'a été apposée sur le registre. (Seul le mail de Monsieur Jean François Barillet a été reporté sur le registre de Loigné-sur-Mayenne, ce qui fait doublon avec le registre de Saint-Sulpice où il a été pris en compte).

Il est procédé à la vérification de l'affichage par le commissaire enquêteur au niveau de la mairie de Loigné-sur-Mayenne. Les affichages sont bien mis en évidence, il n'y a rien à signaler.

Deux personnes se sont présentées à l'issue de cette quatrième et dernière permanence.

- Mademoiselle Christelle Mourin, propriétaire et gérante du salon de coiffure du bourg de Loigné-sur-Mayenne est venue comme convenu lors de 1^{ère} permanence déposer une lettre qui est jointe au registre de Loigné.

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 ?

Les permanences se sont déroulées dans de bonnes conditions. Les salles des deux communes mises à disposition étaient adaptées pour la consultation des pièces du dossier.

7.5 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 le commissaire enquêteur.

8 LE BILAN DE L'ENQUÊTE

8.1 La clôture de l'enquête

Le délai imparti à la présente enquête étant expiré le jeudi 8 février 2024 à 17h00, le commissaire enquêteur a clôturé les registres d'enquête lors de cette dernière permanence à Loigné-sur-Mayenne, il a récupéré les deux registres et les deux dossiers (Loigné-sur-Mayenne et Saint-Sulpice) dans lesquels figurent 4 observations et à emporter avec lui les présents registres.

Le déroulement de l'enquête n'appelle pas de remarques particulières

8.2 Les observations reçues durant l'enquête

8.2.1 Le bilan quantitatif

Au cours des quatre permanences tenues par le commissaire-enquêteur pendant la période d'enquête, 10 personnes se sont présentées et 4 observations ont été consignées sur les registres

Ces 4 **observations** ont été consignées dans le procès-verbal de synthèse.

La répartition des observations suivant les différents canaux de dépôt est indiquée dans le tableau ci-dessous :

Registres papier et courriers	3
Courriels	1
Total	4

8.2.2 Le bilan qualitatif

Malgré l'affichage réalisé en plusieurs endroits, malgré l'information réalisée par voie de presse, l'enquête publique relative au projet du Plan Local d'Urbanisme de la Roche-Neuville n'a pas mobilisé la population.

Les thématiques abordées par les déposants et les personnes reçues ont été identifiées et sont quantifiées dans le tableau ci-après.

Habitat : 2	
Protection du patrimoine bâti	
OAP	2 (1 observation)
Développement économique : 1	
Agriculture et consommation d'espace agricole	
Artisanat, industrie, zones d'activités	
STECAL	
Grande distribution et commerce de proximité	1 (1 observation)
Tourisme	
Règlement du PLU : 3	
Demandes d'extension d'habitation	
Demandes d'ajouts ou de modifications du règlement écrit	
Marges de recul	
Demandes de modification du zonage de parcelles situées en zone A (sauf abords des hameaux)	
Demandes de modification du zonage de parcelles situées en zone N (sauf abords des hameaux)	
Demandes de modification du zonage de parcelles situées à l'intérieur des hameaux ou aux abords des hameaux	
Demandes de modification du zonage de parcelles situées en zone U	
Demandes de modification du zonage de parcelles situées en zone AU	
Demandes relatives aux divisions de parcelles	
Demandes de changement de destination de bâtiments	3 (2 observations)
Emplacements réservés	
Erreurs matérielles	
Divers : 3	
Divers autres (observations en rapport avec l'enquête mais exprimant une ou des thématiques non identifiées précédemment)	
Demande d'information en rapport avec le PLU	3

8.3 La remise du procès-verbal de synthèse

En application de l'article R123-18 du code de l'environnement et l'article 9 de l'arrêté n°2023A30 du 7 décembre 2023 portant organisation de l'enquête, le procès-verbal de synthèse a

TA E23000192/ 53 - enquête publique relative au projet de Plan Local d'Urbanisme de La Roche Neuville - du 10 janvier 2024 au 8 février 2024.

été remis le vendredi 16 février 2024 à 14 heures 30 à Monsieur le maire de La Roche-Neuville. Participait également à cette remise, Madame Sonia Lemée Adjointe administrative.

Cette remise a fait l'objet d'un échange avec le maire, afin de mettre en lumière les points spécifiques qui méritent des réponses précises.

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.
- Le deuxième traitait des observations recueillies sur les deux registres d'enquête ainsi que des observations recommandations et réserves émises par la MRAe, les PPA et les PPC.

Le commissaire enquêteur a invité Monsieur le maire de La Roche-Neuville à faire connaître son avis sur ces observations sous quinze-jours maximum.

Le procès-verbal de synthèse du mémoire en réponse est annexé au dossier d'enquête. (Annexe 4)

8.4 Le retour du mémoire en réponse

Le mémoire en réponse de Monsieur le maire de La Roche-Neuville, est parvenu par voie numérique le jeudi 29 février 2024 au commissaire enquêteur qui en a accusé réception. Les observations du public, les réponses du maître d'ouvrage (mairie de La Roche-Neuville) sont traitées ci-après.

9 ANALYSE DES OBSERVATIONS

Conformément à l'article R123-19 du code de l'environnement, les observations et propositions formulées durant l'enquête ainsi que des observations recommandations et réserves émises par la MRAe, les PPA et les PP, les réponses de la mairie de La Roche-Neuville et l'analyse par le commissaire enquêteur sont produites ci-après.

9.1 Les observations formulées par le public

Les observations déposées par le public sont retracées ci-après selon l'ordre de dépôt sur les registres d'enquête.

1) Monsieur et Madame Joël Lhumeau, 1 La Planche, Loigné-sur-Mayenne.

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.

Réponse du maître d'ouvrage (mairie de La Roche Neuville)

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.

> Observations - avis du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend acte de l'engagement de la commune d'identifier dans le règlement graphique le changement de destination de ce bâtiment.

2) Monsieur Jean-François Barillet, La Bleslinière, Loigné-sur-Mayenne, 53200 La Roche-Neuville.

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 culturelles, 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.

Réponse du maître d'ouvrage (mairie de La Roche Neuville)

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.

> Observations - avis du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur se félicite de la réponse claire et précise formulée par la commune.

3) Monsieur Lionel Bouvier et Madame Nelly Cozan (couple pacsé), Le Houx Neuf, 53200 La Roche-Neuville.

Monsieur Lionel 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 ?

Réponse du maître d'ouvrage (mairie de La Roche Neuville)

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.

> Observations - avis du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend note de la réponse apportée

4) Mademoiselle Christelle Mourin, propriétaire et gérante du salon de coiffure du bourg de Loigné-sur-Mayenne

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 ?

Réponse du maître d'ouvrage (mairie de La Roche Neuville)

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.

> Observations - avis du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend note la réponse apportée.

9.2 Les observations de la MRAe

Les observations de la MRAe sont reprises par thème

Sur le thème du diagnostic socio-économique du territoire

Constatant que le dossier ne permet pas d'analyser les dernières variations de tendances constatées en termes de dynamique démographique et de dynamique de logements, permettant de justifier avec suffisamment de précision les dynamiques envisagées pour les dix années à venir sur la base d'un diagnostic des tendances observées.

Qu'au niveau du chapitre du développement économique, le diagnostic territorial identifie une zone artisanale de proximité au sud du bourg de Loigné-sur-Mayenne composée de trois lots entièrement commercialisés mais n'identifie pas les autres activités existantes, dans et hors des bourgs, alors que le PADD préconise de permettre leur développement.

Que l'analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers gagnerait à être illustrée par une carte permettant de visualiser les secteurs du territoire communal où elle a eu lieu.

La MRAe recommande de mieux expliciter le diagnostic de territoire, qui a vocation à contribuer à la justification des choix retenus, notamment en termes de dynamique démographique, de développement résidentiel et tertiaire, et de limitation de la consommation d'espaces et d'artificialisation des sols.

Réponse du maître d'ouvrage (mairie de La Roche Neuville)

Il convient tout d'abord de préciser que le diagnostic socio-économique réalisé sur le territoire communal s'appuie sur des données vérifiables provenant de sources incontestables (INSEE, Etat, etc.).

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 1^{ère} 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.

La construction se poursuit donc sur le territoire.

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.

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.

Observations - avis du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend note de la réponse fournie

Sur le thème du choix du parti retenu au regard des objectifs de protection de l'environnement et des solutions de substitution raisonnables

La MRAe rappelle que la justification des choix est structurée autour des étapes d'élaboration du PADD, du règlement et des OAP. Elle estime que la justification des besoins en logements est confuse, établie pour une période de projection 2020- 2033, sur la base d'évolutions observées sur la période 2014-2020, et sans explicitation sur la source de 25 logements réalisés et décomptés pour la période 2020-2022.

Le chapitre relatif à la justification des choix retenus n'évoque pas d'éventuels scénarios alternatifs structurants en dehors des rythmes différents de développement démographique envisagés au tout début de la démarche.

Par ailleurs, le dossier ne présente pas d'éléments d'identification et de justification des 45 bâtiments retenus comme pouvant faire l'objet de changement de destination.

Par conséquent, la MRAe recommande de compléter la justification des choix :

- Par la présentation d'éventuels scénarios alternatifs au projet de PADD et de sites alternatifs à ceux retenus pour l'ouverture à l'urbanisation.
- Par la clarification des valeurs utilisées pour justifier les besoins en logements, et la recherche de modération de consommation d'espace qui leur est associée.

Réponse du maître d'ouvrage (mairie de La Roche Neuville)

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.

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).

Concernant le choix des secteurs d'urbanisation future pour l'habitat, il est possible de préciser :

- Pour Loigné-sur-Mayenne :
 - 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,
 - Qu'un développement au sud-ouest, sur les arrières des constructions de la rue de Bretagne, a été écarté 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 exploitation agricole en activité.
- Pour St-Sulpice :
 - 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.

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.

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.

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.

La projection porte sur la période 2020-2033 :

- 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).

Observations - avis du commissaire enquêteur :

Le commissaire note que les choix des secteurs d'urbanisation future pour l'habitat ont été judicieusement étudiés mais s'interroge sur l'augmentation de la population de 1% /an d'ici 2033 avec une population estimée à 1368 habitants.

Sur le thème de la prise en compte de la démarche « éviter-réduire-compenser » (ERC)

La MRAE estime que l'évaluation et l'analyse des incidences sur l'environnement et sur les zones susceptibles d'être touchées par la mise en œuvre du projet de PLU évoque succinctement des mesures retenues pour l'évitement, la réduction et les éventuelles mesures compensatoires mais estime également que la démarche ERC n'apparaît pas suffisamment développée à l'exemple de la prise en compte des enjeux de biodiversité ou des incidences sur le paysage).

L'analyse des incidences sur les zones susceptibles d'être touchées par la mise en œuvre du projet de PLU porte à la fois sur les sites couverts par une orientation d'aménagement et de programmation

(OAP), sur les zones d'ouverture à l'urbanisation différée non couvertes par une OAP (2AUh de « la Morinière » et 2AUe de la zone artisanale à Loigné-sur-Mayenne, 2AUh « carrières du bourg » à Saint-Sulpice) et sur les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) non couverts par une OAP (zonages Aeq, Ner et les trois NT3).

Elle ne traite pas des emplacements réservés ni des bâtiments pouvant faire l'objet de changement de destination au regard de leur situation éventuelle dans des secteurs à enjeux environnementaux identifiés.

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).

Réponse du maître d'ouvrage (mairie de La Roche Neuville)

Concernant les sites pour lesquels des incidences probables sur l'environnement sont pressenties, il s'agit :

- 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.

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 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.

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 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.

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.
- **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.

Sur ce secteur, la commune souhaite échanger avec l'Etat pour définir les adaptations éventuelles à apporter préalablement à l'approbation du PLU par le conseil municipal. Une réunion est programmée en ce sens le 25 mars.

- 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 réglementaires
- réduire : -
- compenser : -

- des STECAL Nt3 (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 ayant été délimités en vue de la création d'espaces de stationnement. Pour ces secteurs, la commune souhaite mettre en œuvre un aménagement permettant de maintenir la capacité d'infiltration des eaux de pluie dans le sol (maintien de la perméabilité).

L'évaluation environnementale sera complétée pour faire état de ces éléments.

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.

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.

Observations - avis du commissaire enquêteur :

Le commissaire note que les réponses apportées sont claires et bien détaillées

Il apprécie que la collectivité prévoie une rencontre le 25 mars prochain avec les services de l'Etat pour définir les adaptations éventuelles à apporter préalablement à l'approbation du PLU par le conseil municipal notamment pour ce qui concerne la zone 2AUm du cœur de bourg de Laigné-sur-Mayenne concernée par la présence d'une zone humide sur une large partie du site.

Il en est de même pour ce qui est des emplacements réservés n°15 et 16 (emplacements réservés ayant été délimités en vue de la création d'espaces de stationnement) dont l'évaluation environnementale sera complétée

Sur le thème du dispositif de suivi des effets de l'élaboration du PLU sur l'environnement

Estimant que le dispositif de suivi composé de plus de 25 indicateurs n'est pas suffisamment précis pour permettre une analyse et un suivi optimisés,

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.*

TA E23000192/ 53 - enquête publique relative au projet de Plan Local d'Urbanisme de La Roche Neuville - du 10 janvier 2024 au 8 février 2024.

Réponse du maître d'ouvrage (mairie de La Roche Neuville)

Des objectifs chiffrés sont définis pour un certain nombre d'indicateurs. Pour d'autres indicateurs, la commune étudiera 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).

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.

Observations - avis du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend note de la réponse apportée, (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)

Sur le thème de l'organisation spatiale et de la consommation des espaces

N.A.F.

Rappelant que les dispositions de la loi du 22 août 2021 prévoient une zéro artificialisation nette des sols en 2050 avec un palier en 2031 d'une consommation des espaces inférieure à la moitié de celle observée sur les dix années précédentes, la MRAe, après avoir cité les différentes consommations foncières évoquées dans le PADD, précise que le dossier adosse son analyse sur une consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (NAF) observée de 15 ha pendant la période 2011-2021, tandis qu'elle est de 12,8 ha sur la période 2013-2023.

En matière d'habitat, le PADD fixe un objectif d'évolution démographique au rythme de + 1 % par an, portant la population totale de 1 350 à 1 400 habitants à horizon 2033, ce qui conduit à prévoir une offre de 75 à 80 logements nouveaux sur la période 2023-2033.

Cet objectif se traduit par un besoin de 7,5 à 8 logements nouveaux par an.

Les valeurs ainsi retenues au PADD du projet de PLU diffèrent un peu des objectifs du SCoT du Pays de Château-Gontier qui prévoit, sur la période 2018-2028, moins de 7 logements nouveaux par an pour une croissance démographique de l'ordre de + 0,5 % par an sur le territoire de La Roche-Neuville.

Au titre de la modération de la consommation d'espace, le PADD du projet de PLU :

- fixe un objectif minimal de production d'environ 25 % des nouveaux logements en densification ou mutation des espaces urbanisés des bourgs ;
- limite la consommation d'espaces NAF pour l'habitat en extension des espaces urbanisés à un maximum de 4,5 ha ;

- encadre les opérations d'aménagement d'ensemble en y imposant des densités brutes minimales de 15 logements/ha à Loigné-sur-Mayenne et de 12 logements/ha à Saint-Sulpice.

La MRAe observe que ces objectifs ne visent pas une optimisation des valeurs portées dans le cadre du SCoT du Pays de Château-Gontier, qui fixe un objectif de réalisation de 20 à 40 % des logements nouveaux par densification ou par renouvellement du tissu urbain existant, et recommande des densités de 18 et 15 logements/ha respectivement sur les deux communes déléguées, même s'il y fixe effectivement des minimums respectivement de 15 et 12 logements/ha.

La MRAe attend du projet de PLU qu'il justifie les extensions d'urbanisation dans la limite des besoins qui ne pourront pas être satisfaits par la densification, le renouvellement urbain ou la mobilisation de la vacance de logements à l'intérieur des enveloppes urbaines existantes, et qu'il optimise la recherche de limitation de consommation d'espaces également sur ces extensions d'urbanisation.

La MRAe recommande donc :

- 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.

Réponse du maître d'ouvrage (mairie de La Roche Neuville)

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.

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.

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.

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.

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 le secteur de la Grande Maison). Au global, la densité moyenne des secteurs OAP s'établit ainsi à 16,2 logements/ha.

La commune poursuivra les réflexions pour renforcer encore davantage la densité dans les futurs quartiers, actuellement classés en zone 2AU dans le PLU.

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.

En matière d'activités, la MRAe s'interroge sur les différentes surfaces annoncées mettant en avant que la consommation d'espaces NAF pour les activités économiques est de l'ordre de 3 ha.

S'agissant des STECAL, la MRAe attend du projet de PLU qu'il justifie mieux les besoins motivant leur création et de la définition de périmètres limités au plus près de ces besoins.

Elle recommande donc :

- de mieux justifier les consommations d'espaces induites par les activités (y compris les STECAL).

Réponse du maître d'ouvrage (mairie de La Roche Neuville)

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.

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.

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 par le SCOT du Pays de 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.

Observations - avis du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend note des réponses ainsi formulées.

Sur le thème de la préservation du patrimoine naturel et bâti

En matière de biodiversité, la MRAe note que le projet de PLU propose une protection supplémentaire et/ou complémentaire des éléments d'intérêt, en particulier ceux boisés et bocagers, par le classement de 70 ha d'espaces boisés classés (EBC), ainsi que celui de 184 km de linéaires bocagers à préserver pour des motifs écologiques (article L.151-23 du code de l'urbanisme).

Sur ce dernier point, le règlement distingue 31 km de haies sous protection stricte et 153 km de haies sous protection plus souple, laquelle permet, sous certaines conditions, notamment de plantation compensatoire de linéaire équivalent, la suppression de haies ou d'arbres, sans justifier de prise en compte différenciée en fonction de leurs enjeux.

Outre la nécessité de justifier d'un régime de protection adapté au niveau d'enjeu identifié par l'inventaire bocager, le projet de PLU gagnerait à mieux conditionner le régime dérogatoire de suppression de haies à la mise en œuvre de la démarche ERC et, le cas échéant, à des mesures compensatoires qualifiées au regard des fonctionnalités des haies et des enjeux écologiques identifiés. De manière particulière, la suppression de haies pour les besoins de l'activité agricole dans le cadre d'un regroupement de parcelles appelle à être mieux encadrée pour ne pas aboutir à une suppression totale.

Au travers de plusieurs exemples, elle souligne que la cohérence des dispositions des règlements écrit et graphique de l'OAP thématique n°3 et des OAP sectorielles pour la prise en compte des enjeux de préservation du bocage n'apparaît pas consolidée.

En dernier lieu la MRAe précise qu'en l'état, l'évaluation environnementale du projet de PLU ne fait pas la démonstration que les choix retenus garantissent le bon niveau de protection des enjeux de biodiversité identifiés, en particulier pour le réseau bocager.

Par conséquent, 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.

Réponse du maître d'ouvrage (mairie de La Roche Neuville)

Comme précisé ci-après (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.

Observations - avis du commissaire enquêteur :

En matière de sols et zones humides, l'analyse de l'état initial de l'environnement a permis d'inventorier 164 ha de zones humides sur le territoire communal. Le règlement graphique identifie les zones humides fonctionnelles. Il est attendu du projet de PLU qu'il précise si ces dernières regroupent l'ensemble des zones humides inventoriées ou une partie d'entre elles, et le cas échéant, qu'il justifie l'état de connaissance et les critères de qualification sur lesquels les choix ont été opérés.

La MRAE souligne que l'aménagement de la zone 2AUm du « coeur de bourg » à Loigné-sur-Mayenne, et notamment sa desserte, est susceptible d'incidences sur une zone humide de 5 600 m² recouvrant 70 % de la surface de la zone 2AUm, sans que l'OAP n°7 n'identifie celle-ci au plan graphique, ni n'en tienne compte autrement qu'en préconisant le respect de la séquence ERC par le futur aménageur et le respect des dispositions du SDAGE Loire-Bretagne et du SAGE Mayenne pour la mise en œuvre de la compensation.

La MRAE précise que le projet de PLU ne garantit pas la bonne prise en compte des zones humides sur l'ensemble du territoire communal, au regard des évolutions d'usage des sols permises qui pourraient leur porter atteinte, en particulier sur la zone 2AUm du « coeur de bourg » à Loigné-sur-Mayenne.

Elle 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 « coeur 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.*

Réponse du maître d'ouvrage (mairie de La Roche Neuville)

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.
- **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.

Sur ce secteur, la commune souhaite échanger avec l'Etat pour définir les adaptations éventuelles à apporter préalablement à l'approbation du PLU par le conseil municipal. Une réunion est programmée en ce sens le 25 mars.

Observations - avis du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend note de la réponse.

En matière de sites, paysages et patrimoine

Au titre des paysages, rappelant que le diagnostic territorial décrit toute la diversité de la richesse paysagère du territoire tout en soulignant sa vulnérabilité face à la croissance urbaine,

La MRAe souligne que le projet de PLU gagnerait à explorer les liens des zones de développement de l'urbanisation avec les centralités urbaines et les espaces ruraux où elles s'implantent afin de mettre en évidence les caractéristiques paysagères perceptibles sur ces territoires au sein desquels les constructions autorisées ont vocation à s'insérer, et à justifier ainsi de principes d'organisation des espaces publics, des entités à bâtir, et des nouvelles interfaces avec les milieux agricoles et naturels.

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

Réponse du maître d'ouvrage (mairie de La Roche Neuville)

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 1^{ère} 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.

Observations - avis du commissaire enquêteur :

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

En matière de ressource en eau

Au titre des eaux usées, la MRAe précise que les éléments du diagnostic des dispositifs d'assainissement collectif de eaux usées issues du territoire communal sont traitées par une station (filtres plantés + lagunage) à Loigné-sur-Mayenne et deux stations (filtres à sable) à Saint-Sulpice, dont les capacités atteignent respectivement 600, 55 et 110 équivalents-habitants (EH) et qu'ils ne permettent pas de s'assurer que les équipements existants pourront suffire au développement urbain envisagé.

Elle 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, le cas échéant, de

conditionner les ouvertures à l'urbanisation à la mise en œuvre de dispositifs d'assainissement adaptés et suffisants.

Réponse du maître d'ouvrage (mairie de La Roche Neuville)

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 de Loigné-sur-Mayenne sont classées en zone 2AU, leur ouverture à l'urbanisation étant conditionnée à l'adaptation/extension de la station 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.

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.

Observations - avis du commissaire enquêteur :

Le commissaire prend note de la réponse ainsi formulée. Au vu des éléments exposés ci-dessus, le commissaire enquêteur recommande à la commune :

- 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 du centre-bourg ;
- D'accompagner les ouvertures à l'urbanisation de l'adaptation des capacités d'épuration dans les deux communes concernées.

Au titre des eaux pluviales, la MRAe note que si la gestion des eaux pluviales est bien définie dans le règlement, les OAP sont moins précises et laissent à l'aménageur la réalisation des dispositifs adaptés.

Par conséquent elle recommande de mieux encadrer la gestion des eaux pluviales de manière à garantir la préservation des milieux récepteurs.

Réponse du maître d'ouvrage (mairie de La Roche Neuville)

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 minimums) 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.

Il est rappelé que la loi sur l'eau encadre également strictement la gestion des eaux pluviales et leur rejet dans le milieu récepteur.

Observations - avis du commissaire enquêteur :

Le commissaire prend note de la réponse apportée mais demande à la commune de bien veiller au respect par l'aménageur de la gestion des eaux pluviales à la parcelle.

Sur le thème de la contribution au changement climatique, énergie et mobilité

En matière de mobilité, le dossier évoque les travaux d'aménagement par le conseil départemental de la Mayenne d'une voie douce cyclable sécurisée sur la route départementale n°1 entre Laigné-sur-Mayenne et Château-Gontier-sur-Mayenne.

Au-delà, le règlement graphique du projet de PLU n'identifie pas de cheminements doux à conserver ou à créer au titre de l'article L.151-38 du code de l'urbanisme, et ne prévoit que deux emplacements réservés, de 1 905 et 1 430 m² de surface, pour la création/l'aménagement d'une liaison douce.

Certaines OAP prévoient des liaisons ou des connexions douces à caractère très local.

Au titre de la consommation d'énergies et des émissions de gaz à effet de serre, l'état initial de l'environnement se limite à reprendre des données générales de l'inventaire BASEMIS Air Pays de la Loire à l'échelle de la communauté de communes du Pays de Château-Gontier, sans exploiter les données du plan climat énergie territorial (PCET) du GAL Sud Mayenne, ni celles du diagnostic du PCAET du GAL Sud Mayenne en cours d'élaboration.

Aussi, la MRAe recommande-t-elle 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

.Réponse du maître d'ouvrage (mairie de La Roche Neuville)

Pour actualiser les données, le rapport de présentation sera complété pour faire état des données du PCAET du GAL Sud Mayenne concernant la consommation d'énergies ainsi que le potentiel de production d'énergies renouvelables à l'échelle communale si ces données sont disponibles.

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.

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 :

- 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.

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).

Concernant le STECAL Ner, l'inscription de ce secteur a été justifiée 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.

Observations - avis du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend note de la réponse fournie.

9.3 Les observations des PPA et PPC

- Avis de l'État

Par courrier en date du 23 octobre 2023, Madame la Préfète de la Mayenne a émis un avis favorable au projet de PLU présenté par la commune de La Roche Neuville. Cet avis favorable est toutefois assorti des réserves et recommandations suivantes :

- Il est précisé que le secteur 2 AUm du cœur de bourg de Loigné-sur-Mayenne est concerné pour près des 2/3 de sa superficie par une zone humide fonctionnelle. Bien que ce site fasse l'objet d'un classement en zone d'urbanisation à long terme pour une mixité habitat/équipement public et qu'il soit demandé la mise en place d'une compensation en amont de l'aménagement, il convient d'éviter son ouverture à l'urbanisation afin de préserver cette zone sensible de votre territoire communal.
- Il est demandé qu'un renforcement des mesures de protection des haies et des arbres à enjeux soit approfondi. Des mesures de compensation prenant mieux en compte la différenciation des secteurs à enjeux avec des coefficients de replantation plus forts mériteraient d'être appliqués. Il en va de même pour les zones humides protégées.

- Il est demandé également qu'une attention particulière soit portée aux usages des sols autorisés dans le projet de PLU sur les sites et sols pollués afin de s'assurer de leur compatibilité sanitaire.
- Il est précisé que le projet de PLU devra être complété par l'ajout des fiches descriptives des 45 bâtiments identifiés comme susceptibles de faire l'objet d'un changement de destination en zones A et N.
- Il est rappelé que les objectifs de mixité fonctionnelle et sociale en zones UB et 1AUh doivent être réglementés afin de traduire la volonté municipale en matière de production de logements sociaux telle que vous l'avez exprimée dans les OAP.
- Il est précisé que le règlement devra être complété en zone N pour encadrer les clôtures en prenant en compte la Loi du 2 février 2023 visant à limiter l'engrillagement des espaces naturels et à protéger la propriété privée.

Merci d'apporter une réponse aux six points évoqués par les services de l'Etat ?

Réponse du maître d'ouvrage (mairie de La Roche Neuville)

- **Concernant la zone 2AUm, la commune souhaite rencontrer l'Etat lors d'une réunion programmée le 25 mars pour définir les adaptations éventuelles à apporter sur ce site pour tenir compte de la réserve formulée.**
- **Concernant les haies protégées, il est proposé de renforcer les mesures réglementaires en cohérence avec les observations formulées par l'Etat :**
 - **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 :**

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 :

- 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 ».

En complément, il est rappelé que l'ensemble de la trame bocagère est protégé dans le cadre du PLU de la Roche Neuville et, pour faire référence à l'avis de l'Etat, il n'existe pas de haies non retenues et non protégées dans le cadre du PLU.

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.

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).

- Concernant les sites et sols pollués, 3 sites sont identifiés sur la commune :
 - Le garage automobile en bordure de la rue d'Anjou, faisant l'objet d'une OAP dans laquelle la présence et la nécessité d'une prise en compte du risque sont rappelées
 - La station d'épuration de Loigné-sur-Mayenne classée en zone N et dont les usages du sol sont de ce fait limités
 - L'usine des eaux de la Roche classée en zone N et dont les usages du sol sont de ce fait limités.

Par ailleurs, pour la zone Ner, le règlement sera complété pour préciser que, conformément aux arrêtés préfectoraux du 17 décembre 2019 et du 2 mai 2022, des investigations devront permettre de s'assurer la compatibilité du projet avec l'état du sol.

- Concernant les bâtiments pouvant changer de destination, le rapport de présentation sera complété par une fiche localisant et illustrant chaque bâtiment (plan de situation, emprise au sol, photo, situation par rapport à l'activité agricole).
- Les objectifs définis en matière de mixité sociale dans certaines OAP seront intégrés dans le règlement écrit des zones concernées (article 2 « Mixité fonctionnelle et sociale ») afin de leur conférer une portée juridique plus forte.

Le règlement de la zone N sera complété pour intégrer les dispositions de la loi du 2 février 2023 concernant la limitation de l'enrillagement des espaces naturels : *« Les clôtures implantées dans les zones naturelles ou forestières doivent permettre en tout temps la libre circulation des animaux sauvages. Elles sont posées 30 centimètres au-dessus de la surface du sol, leur hauteur est limitée à 1,20 mètre et elles ne peuvent ni être vulnérantes ni constituer des pièges pour la faune. »*

Observations - avis du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur se satisfait des réponses apportées par la commune sur différents points et notamment ceux :

- Concernant la zone 2AUm, la commune souhaite rencontrer l'Etat lors d'une réunion programmée le 25 mars pour définir les adaptations éventuelles à apporter sur ce site pour tenir compte de la réserve formulée.
- Concernant les haies protégées, afin de renforcer les mesures réglementaires en cohérence avec les observations formulées par l'Etat notamment pour les haies non soumises à protection stricte, il est proposé de rédiger une nouvelle réglementation ; **Sur ce point le commissaire enquêteur préconise de créer une commission communale chargée d'étudier les demandes d'arrachages de haies. Le commissaire enquêteur considère que cette méthode s'avère être la plus efficace pour protéger et restaurer la trame bocagère dans son ensemble.**
- 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) ;
- Concernant les sites et sols pollués sur la commune ;
- Concernant les bâtiments pouvant changer de destination, le rapport de présentation sera complété par une fiche localisant et illustrant chaque bâtiment (plan de situation, emprise au sol, photo, situation par rapport à l'activité agricole) ;
- Concernant les objectifs définis en matière de mixité sociale dans certaines OAP qui seront intégrés dans le règlement écrit des zones concernées (article 2 « Mixité fonctionnelle et sociale ») afin de leur conférer une portée juridique plus forte ;

Enfin le règlement de la zone N sera complété pour intégrer les dispositions de la loi du 2 février 2023 concernant la limitation de l'engrillagement des espaces naturels.

S'agissant de la fiche thématique n°5 - Observations complémentaires de l'avis de l'Etat.

Cette fiche a pour objectif de recenser et de lister tous les manques, anomalies ou erreurs qui ont été repérés par la DDT au sein des différentes pièces composant le projet de PLU de La Roche Neuville et qu'il convient de rectifier ou de compléter.

La liste concerne des points à revoir pour ce qui est du rapport de présentation, du règlement graphique et du règlement littéral.

Allez-vous prendre en compte ces demandes afin de les rectifier ou de les compléter dans vos documents d'urbanisme ?

Réponse du maître d'ouvrage (mairie de La Roche Neuville)

Les observations formulées par l'Etat dans le cadre de sa fiche n°5 visent à permettre l'amélioration du PLU et sa mise en œuvre suite à son adoption. Dans ce cadre, la commune souhaite prendre en compte les observations formulées notamment :

- Concernant la limitation des extensions pour les habitations en zone A et N d'une emprise au sol supérieure à 100 m², cette extension sera limitée à 50% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU dans une limite d'emprise au sol maximale de 70m².
- Concernant les clôtures en bordure de voie ou d'emprise publique, il sera proposé de les règlementer de la manière suivante dans le règlement des zones UB et 1AUh :
 - 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 1,8 m maximum.
- Une disposition sera introduite dans le règlement concernant les règles relatives au stationnement de façon à inciter à leur mutualisation dans les zones urbaines et à urbaniser.

Une réunion organisée avec l'Etat avant l'approbation permettra de déterminer avec précision l'ensemble des adaptations à apporter pour tenir compte des observations formulées.

Observations - avis du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse formulée.

- Avis de la Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers

Par courrier en date du 18 septembre 2023, Madame la Préfète de la Mayenne informe qu'en date du 14 septembre 2023 la Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPNAF) a émis un avis favorable sur le projet de PLUi valant SCoT, assorti de deux recommandations.

Les deux recommandations sont les suivantes :

- Appliquer un périmètre de 125m autour des bâtiments agricoles d'élevage ;
- Compléter le projet du PLU par une liste détaillée des 45 bâtiments identifiés comme pouvant changer de destination en précisant les critères appliqués.

Réponse du maître d'ouvrage (mairie de La Roche Neuville)

- Concernant les bâtiments pouvant changer de destination, conformément à la demande de la CDPENAF, l'appréciation de la possibilité d'un changement de destination sera effectuée sur la base d'un périmètre de 125 mètres autour des bâtiments agricoles d'élevage au lieu de 100 mètres. Il est d'ores et déjà possible de préciser que cela aura un effet très faible

voire même nul sur le nombre de bâtiments identifiés comme pouvant changer de destination, les bâtiments identifiés étant isolés des exploitations agricoles du territoire.

- Comme mentionné précédemment (réponse à l'avis de l'Etat), le rapport de présentation sera complété par une fiche de localisation et d'illustration de chaque bâtiment pouvant changer de destination.

Observations - avis du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend bonne note de la réponse fournie.

- Avis de la Communauté de Communes du Pays de Château Gontier sur Mayenne

Concernant les objectifs démographiques

La Communauté de communes du Pays de Château-Gontier invite la commune de La Roche Neuville à réduire l'objectif démographique et de le fixer à 1350 habitants pour être cohérent avec l'objectif de croissance retenu.

Concernant les projets de développement résidentiel

*La Communauté de communes du Pays de Château-Gontier précise qu'elle a bien conscience que l'ensemble des bâtiments identifiés comme pouvant changer de destination ne feront pas l'objet d'une valorisation et d'un changement de destination, toutefois **elle invite la commune de La Roche Neuville** à tenir compte, dans ses projections et surtout dans la traduction de ses projets, du potentiel de logements, même à 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.*

Concernant les projets de diversification de l'offre de logements

*La Communauté de communes du Pays de Château-Gontier salue le projet visant à diversifier l'offre de logements. **Néanmoins, elle s'interroge et demande** s'il ne serait pas plus judicieux de ne pas focaliser le projet sur une offre uniquement dédiée aux seniors mais plutôt d'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.*

Concernant les projets de développement économique

*La Communauté de communes du Pays de Château-Gontier précise qu'en ce qui concerne la densification de la zone UE de 1400 m² prévu au projet du PLU afin de rectifier le profil de la zone économique **n'est pas compatible avec celle du périmètre défini dans le cadre du permis d'aménager.***

Concernant l'inscription de la zone d'extension classée en 2AUe, la Communauté de communes du Pays de Château-Gontier précise que la commune de La Roche Neuville a déjà bénéficié de l'aménagement d'une zone économique de proximité regroupant 1,6 hectare au total, et qu'elle ne peut pas s'engager sur la concrétisation de ce projet d'extension (1,37 ha au total).

Enfin concernant ce projet d'extension, 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, et ce malgré les précautions qui seraient mises en œuvre dans le cadre de l'aménagement.

Divers

La Communauté de Communes gère, pour le compte des communes du territoire, l'instruction du droit des sols et demande de lui transmettre une version papier et numérique du dossier d'approbation au service instructeur dès qu'il sera opposable.

En dernier lieu

La Communauté de Communes fait part de quelques propositions d'évolutions du règlement écrit de manière à faciliter / stabiliser l'instruction des futures autorisations d'urbanisme et éviter les risques de recours et joint une annexe à son courrier du 24 octobre 2023.

Merci de répondre point par point aux interrogations de la Communauté de Communes du Pays de Château Gontier sur Mayenne ?

Réponse du maître d'ouvrage (mairie de La Roche Neuville)

- **Concernant l'objectif démographique de 1%, la population communale en 2021 est de 1214 habitants (population légale INSEE). En calculant un objectif de croissance annuelle de 1%, cette croissance représente :**

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

La population communale sera donc bien comprise entre 1350 et 1400 habitants à l'horizon 2033.

- **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.**

Toutefois, il convient de rappeler que :

- 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.
- Concernant la diversification de l'offre en logements, 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 des logements adaptés pour personnes âgées.

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.

- 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 pouvait s'envisager à long terme, dans un cadre concerté avec l'ensemble des communes de la Communauté de communes,

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.

- Concernant les autres observations émises sur le règlement écrit en vue d'en améliorer la lecture et la compréhension, elles seront prises en compte :
 - La distance applicable entre les habitations et les annexes en zone A et N s'entend comme une distance applicable depuis tout point de l'habitation existante et de l'annexe à réaliser.
 - La rédaction relative à la hauteur des constructions sera 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.

- **Concernant les constructions relevant de la sous-destination « industrie » et leur autorisation dans les zones urbaines et à urbaniser, les adaptations à apporter seront étudiées avec la Communauté de communes lors de la réunion programmée le 25 mars.**

Concernant les panneaux photovoltaïques, la commune souhaite pouvoir favoriser la mise en place de ces dispositifs et envisage de 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.

Observations - avis du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur se félicite des réponses claires et précises fournies par la commune.

9.4 La question complémentaire du commissaire enquêteur

Tiendrez-vous compte des recommandations formulées par la MRAe ainsi que les observations et réserves émises par les services de l'Etat, y compris les personnes publiques consultées (PPC), afin de mettre à jour le dossier du PLU avant qu'il soit soumis à l'approbation du conseil municipal de la commune de La Roche-Neuville ?

Réponse du maître d'ouvrage (mairie de La Roche Neuville)

La commune souhaite prendre en compte au mieux les avis formulés par le MRAe et les différentes PPA dans la mesure où ces avis ne remettent pas en cause l'économie générale du projet (une remise en cause de l'économie générale du projet nécessiterait un nouvel arrêt de projet et une nouvelle enquête publique).

Avant l'approbation du PLU, elle souhaite organiser une réunion d'échanges avec la DDT et la Communauté de communes, qui ont fait des observations sur le projet, pour étudier et valider avec elles les adaptations apportées au PLU préalablement à son adoption définitive par le conseil municipal. Cette réunion est programmée le 25 mars.

Observations - avis du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur se satisfait de la réponse apportée à sa question et apprécie la décision de la commune d'organiser une réunion d'échanges le 25 mars 2024 avec la DDT et la Communauté de communes afin d'étudier et valider avec elles les adaptations à apporter au PLU préalablement à son adoption définitive par le conseil municipal de La Roche-Neuville.

CONCLUSION

Le rapport ainsi établi et l'ensemble des éléments recueillis au cours de l'enquête (dossier d'enquête, permanences, observations formulées par le public et les PPA, procès-verbal de synthèse, mémoire en réponse...) permettent au commissaire enquêteur de disposer d'éléments et

d'informations suffisantes pour conclure et formuler séparément son avis sur le projet de PLU de la commune de La Roche Neuville.

Laval, le 8 mars 2024

Le commissaire enquêteur

A handwritten signature in dark ink, appearing to be 'Joël METRAS', with a long horizontal stroke extending to the right.

Joël METRAS

10 ANNEXES

Annexe 1 : Décision de désignation du commissaire enquêteur ;

Annexe 2 : Arrêté n°2023A30 du 7 décembre 2023 portant prescription de l'enquête publique relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de LA Roche-Neuville ;

Annexe 3 : Certificat d'affichage.

Annexe 4 : PV de synthèse

Annexe 1

N° E23000192 /53

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE NANTES

Le président du tribunal administratif

Décision désignation commissaire enquêteur

Par une lettre, enregistrée le 19 octobre 2023, le maire de la commune de la Roche-Neuville demande la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet : « *Le projet d'élaboration du plan local d'urbanisme de la commune de La Roche-Neuville.* ».

Vu :

- le code de l'environnement et notamment ses articles L. 123-1 et suivants ;
- le code de l'urbanisme ;
- le décret n° 2005-935 du 2 août 2005 ;
- les listes départementales d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur établies au titre de l'année 2023.

DECIDE :

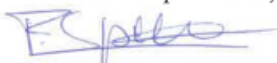
Article 1^{er} : Monsieur Joël METRAS, responsable des ressources humaines retraité de France Telecom, demeurant à Laval (53000) est désigné en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

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 maire de la commune de la Roche-Neuville et à Monsieur Joël METRAS.

Fait à Nantes, le 20 octobre 2023.

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


Frédérique SPECHT



Annexe 2

ARRÊTÉ N°2023A30 du 7 décembre 2023

portant prescription de l'enquête publique relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de LA ROCHE-NEUVILLE

Prescription de l'enquête publique relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de LA ROCHE-NEUVILLE

Le Maire de LA ROCHE-NEUVILLE,

VU le code de l'urbanisme en ses articles L.153-1 et suivants et notamment son article L.153-19,
VU le code général des collectivités territoriales et notamment les articles L.2224-10 et R.2224-8,
VU le code de l'environnement en ses articles L.123-1 à L.123-18 et R.123-1 à R.123-27 régissant les enquêtes publiques relatives aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement,
VU la délibération du **28 janvier 2021** du conseil municipal prescrivant l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU), approuvant les objectifs poursuivis ainsi que les modalités de concertation publique ;
VU la délibération du conseil municipal débattant sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables, prise le **30 novembre 2022**.
VU la délibération du conseil municipal du **6 juillet 2023** approuvant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de PLU,
VU la consultation des Personnes Publiques Associées et Consultées à l'issue de l'arrêt du projet de PLU,
CONSIDÉRANT que la commune de LA ROCHE-NEUVILLE est compétente pour l'organisation de l'enquête publique relative au PLU,
VU la décision n° **E23000192/53** du **20 octobre 2023** de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Nantes désignant **M. Joël METRAS** en qualité de commissaire-enquêteur chargé de conduire l'enquête publique relative au projet de Plan Local d'Urbanisme,
VU l'ensemble des pièces soumis à enquête publique,

ARRETE

Article 1 – Objet de l'enquête publique

Il sera procédé à une enquête publique en application de l'article L.123-6 du code de l'environnement portant sur le projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Cette enquête publique se déroulera pendant une durée de **30 jours consécutifs**, du **10 janvier 2024 à 9h00** au **8 février 2024 à 17h00**.

Les caractéristiques principales du dossier soumis à enquête publique sont les suivantes :

- Définir un objectif de croissance démographique de +1% par an permettant d'atteindre 1350 à 1400 habitants à l'horizon 2033.
- Réaliser, pour atteindre cet objectif démographique, 75 à 80 logements durant les 10 prochaines années en mettant l'accent sur une urbanisation prioritaire des espaces non construits situés dans l'enveloppe urbaine des bourgs de Laigné sur Mayenne et de St-

TA E23000192/ 53 - enquête publique relative au projet de Plan Local d'Urbanisme de La Roche Neuville - du 10 janvier 2024 au 8 février 2024.

Sulpice. Il s'agit par ce biais de limiter l'artificialisation des sols et de modérer la consommation d'espaces agricoles et naturels dans les années à venir conformément aux objectifs de la loi.

- Limiter le potentiel d'extension pour l'habitat à 4,5 ha maximum en appui des bourgs et limiter les possibilités de développement de l'habitat résidentiel hors des bourgs
- Prévoir un potentiel d'extension maximal d'1,5 ha pour la zone d'activités de Loigné sur Mayenne,
- S'appuyer sur les richesses du territoire pour conforter l'économie agricole, forestière et touristique,
- Protéger les sols en inscrivant le PLU dans la trajectoire de réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers de 50% comparativement à celle observée durant la période 2011-2021.
- Assurer la préservation des milieux naturels et de la Trame Verte et Bleue
- Intégrer la nature dans la ville
- Valoriser l'identité paysagère de la commune et protéger et mettre en valeur les ensembles patrimoniaux bâtis du territoire
- Prévenir les risques et nuisances
- Favoriser l'essor des énergies renouvelables et la transition énergétique
- Renforcer la dynamique commerciale et de services et poursuivre les actions en faveur d'une mobilité durable,
- Maintenir et renforcer la convivialité des espaces de loisirs des bourgs et assurer la compatibilité des équipements communaux avec le projet de développement

Les coordonnées du maître d'ouvrage responsable des éléments soumis à enquête publique sont :

- **Mairie de LA ROCHE-NEUVILLE, 1 rue de La Roche du Maine,
Loigné sur Mayenne – 53200 LA ROCHE-NEUVILLE
Téléphone : 02.43.07.28.71
Courriel : larocheneuville@chateaugontier.fr**

Article 2 – Organisation de l'enquête – demandes d'informations par le public

L'autorité responsable de l'ouverture et de l'organisation de l'enquête publique est la commune de **LA ROCHE-NEUVILLE**

Le siège de l'enquête publique est situé à l'adresse suivante : **1 rue de la Roche du Maine – Loigné sur Mayenne – 53200 LA ROCHE-NEUVILLE – 02.43.07.28.71**

Les informations relatives à l'organisation de l'enquête publique peuvent être demandées auprès de la commune de **LA ROCHE-NEUVILLE** par mail plu.enquetepublique.lrn@gmail.com ou à l'adresse indiquée ci-dessus.

Article 3 – Informations environnementales

Le Plan Local d'Urbanisme est soumis à évaluation environnementale.

L'évaluation environnementale a fait l'objet d'un avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale en date **du 27 octobre 2023**.

Cet avis est joint au dossier d'enquête publique.

Article 4 – Désignation du commissaire-enquêteur

Afin de conduire l'enquête publique unique, **M. le Président du Tribunal Administratif de Nantes** a, par décision n° **E23000192/53** en date du **20 octobre 2023**, désigné en qualité de commissaire-enquêteur, **Monsieur Joël METRAS, responsable des ressources humaines retraité de France Télécom**.

Article 5 – Publicité de l'enquête publique

La publicité de l'enquête publique unique répondant aux dispositions de l'article R.123-11 du code de l'environnement sera réalisée dans les formes suivantes :

- Parution d'un avis d'information du public en caractères apparents dans les annonces légales de deux journaux locaux diffusés dans le département, 15 jours au moins avant le début de l'enquête. Cet avis sera rappelé dans les 8 premiers jours de l'enquête.
- Quinze jours au moins avant le début de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci, affichage de ce même avis, répondant aux caractéristiques et dimensions fixées par l'arrêté ministériel du 24 avril 2012, dans les entrées et sorties de bourg.
- L'autorité compétente pour ouvrir et organiser l'enquête désigne le ou les autres lieux où cet avis doit être publié par voie d'affiches et, éventuellement par tout autre procédé,
- Publication de cet avis, pendant la même durée, sur le site internet de la commune : **<https://larocheneuville.fr/>**

Une copie des avis publiés dans la presse sera intégrée au dossier soumis à l'enquête publique avant l'ouverture de l'enquête, pour ce qui concerne la première insertion et au cours de l'enquête pour la deuxième insertion.

Ces mesures de publicité réglementaires prévues par le code de l'environnement pourront être complétées par des affichages complémentaires et par divers procédés d'information et de communication mis en œuvre par la commune.

Article 6 – Formes et supports de l'enquête publique – accès au dossier

L'enquête publique sera réalisée à la fois sous forme dématérialisée (dossier en ligne et adresse mail) et sur supports physiques (dossiers et registres en format papier).

6.1 Le dossier d'enquête publique sera accessible en format numérique et consultable en ligne, pendant toute la durée de l'enquête publique, sur le site internet de la commune à l'adresse suivante : **<https://larocheneuville.fr/enquete-publique-du-plu-de-la-roche-neuville>**

Le dossier pourra être consulté 7j/7 et 24h/24, dès la 1ère parution de l'avis dans les journaux et jusqu'au dernier jour de l'enquête, soit le **8 février 2024 à 17h00**.

Un poste informatique sera tenu à disposition du public en accès libre à la mairie de Loigné sur Mayenne, commune déléguée de LA ROCHE-NEUVILLE, aux jours et heures habituels d'ouverture, permettant au public de consulter le dossier.

6.2 Les dossier d'enquête publique sur support papier pourront également être consulté par le public pendant la durée de l'enquête aux mairies de **LA ROCHE-NEUVILLE** :

-Mairie de Loigné sur Mayenne - 1 rue de la Roche du Maine – Loigné sur Mayenne – 53200 LA ROCHE-NEUVILLE – 02.43.07.28.71- aux jours et heures habituels d'ouverture soit :
du Lundi au jeudi de 9h00 à 12h30 et le vendredi de 9h00 à 12h30 et de 13h30 à 17h30.

**-Mairie de Saint-Sulpice – Espace Grand-Maison – Saint-Sulpice – 53360 LA ROCHE-NEUVILLE – 02.43.07.71.25 – aux jours et heures habituels d’ouverture soit :
Le Mardi de 8h30 à 12h00 et le vendredi de 14h30 à 17h30.**

Un registre d’enquête par commune (Loigné sur Mayenne et Saint-Sulpice), établi sur feuillets non mobiles, coté et paraphé par le commissaire-enquêteur avant l’ouverture de l’enquête, permettra au public, sur les lieux d’enquête, de consigner ses observations et propositions.

6.3 Toute personne peut, sur demande et à ses frais, obtenir la communication du dossier d’enquête publique et des observations du public.

Article 7 – Permanences du commissaire-enquêteur

Le commissaire-enquêteur se tiendra à la disposition du public pour recevoir ses observations et propositions lors de permanences qu’il tiendra sur le lieu de l’enquête aux jours et heures suivantes :

Jours des permanences	Heures des permanences	Lieu de permanences
10 janvier 2024	De 9h00 à 12h00	Mairie de Loigné sur Mayenne
19 janvier 2024	De 14h00 à 17h00	Mairie de St-Sulpice
30 janvier 2024	De 9h00 à 12h00	Mairie de St-Sulpice
8 février 2024	De 14h00 à 17h00	Mairie de Loigné sur Mayenne

Article 8 – Modalités selon lesquelles le public pourra présenter ses observations et propositions

Pendant toute la durée de l’enquête, le public pourra formuler ses observations et propositions :

- par courrier électronique, à l’adresse de messagerie créée spécifiquement pour l’enquête publique : **plu.enquetepublique.lrn@gmail.com**

Les contributions adressées par mail seront mises à disposition du public sur le site internet de la mairie au fur et à mesure de leur réception.

- sur le registre papier mis à disposition du public dans chacune des mairies aux jours et heures d’ouverture de celles-ci au public,
- par voie postale, par courrier adressé au commissaire-enquêteur, au siège de l’enquête publique :

Monsieur le commissaire-enquêteur

Mairie de LA ROCHE-NEUVILLE, 1 rue de la Roche du Maine – Loigné sur Mayenne- 53200 LA ROCHE-NEUVILLE

par dépôt d’un courrier adressé au commissaire-enquêteur à **Mairie de LA ROCHE-NEUVILLE, 1 rue de la Roche du Maine – Loigné sur Mayenne- 53200 LA ROCHE-NEUVILLE**

- lors des permanences du commissaire-enquêteur.

Pour être recevables, les observations et propositions devront être reçues pendant la durée de l’enquête, soit **du 10 janvier 2024 à 9h00 au 8 février 2024 inclus à 17h00.**

Article 9 – Clôture de l’enquête publique

A l’expiration du délai d’enquête, les registres d’enquête seront transmis sans délai au commissaire-enquêteur et seront clos par lui.

Dans le délai de 8 jours suivant la fin de l'enquête, le commissaire-enquêteur rencontrera les représentants de la commune pour leur communiquer les observations consignées dans un procès-verbal de synthèse. La commune disposera ensuite d'un délai de 15 jours pour produire ses observations.

Article 10 – Rapport et conclusions

A l'issue de l'enquête publique, le commissaire-enquêteur établira un rapport relatant le déroulement de l'enquête et examinant les observations recueillies et ses conclusions motivées en précisant si ses conclusions sont favorables, favorables avec réserves ou défavorables.

A défaut d'une demande motivée de report de délai adressée au Maire par le commissaire-enquêteur, ce dernier disposera d'un délai de 30 jours à compter de la date de clôture de l'enquête pour remettre son rapport et ses conclusions.

Une copie des rapports et des conclusions motivées sera transmise simultanément par le commissaire-enquêteur au Président du Tribunal administratif **de Nantes**.

Article 11 – Consultation par le public du rapport et des conclusions du commissaire-enquêteur

Le rapport et les conclusions du commissaire-enquêteur seront tenus à la disposition du public pendant un an en mairie de LA ROCHE-NEUVILLE et sur le site internet de la mairie : <https://larocheneuville.fr/> et communiqués à la **Préfecture de la Mayenne** où ils seront également tenus à disposition du public pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête.

Article 12 – Décisions susceptibles d'intervenir au terme de l'enquête publique

A l'issue de la présente enquête publique, le PLU sera soumis à l'approbation du conseil municipal de **LA ROCHE-NEUVILLE**.

Article 13 – Exécution du présent arrêté

Le commissaire-enquêteur et le Maire de la commune de **LA ROCHE-NEUVILLE** sont chargés, chacun en ce qui les concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Jean-Paul FORVEILLE

Le Maire

Annexe 3



A La Roche-Neuville, le 8 février 2024

CERTIFICAT D'AFFICHAGE

Enquête publique

Je soussigné, Monsieur Jean-Paul FORVILLE, Maire de LA ROCHE-NEUVILLE certifie que l'avis d'enquête publique, concernant le projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de La Roche-Neuville, a été affiché dès le 21 décembre, soit 15 jours avant le début de l'enquête, sur les panneaux d'affichage des mairies déléguées de Laigné sur Mayenne et de Saint-Sulpice, ainsi qu'en différents points du territoire jusqu'au **8 février 2024, 17h30**.



Mairie de La Roche-Neuville - 1 rue de la Roche du Maine – Laigné sur Mayenne – 53200 LA ROCHE-NEUVILLE
Tel : 02.43.07.28.71 – Mail : larocheneuville@chateaugontier.fr

Annexe 4

MEMOIRE EN REPONSE DE LA COMMUNE DE LA ROCHE NEUVILLE

Le présent document constitue le mémoire en réponse de la commune de la Roche Neuville au procès-verbal du commissaire-enquêteur.

1. Les observations du public

1) Monsieur et Madame Joël Lhumeau, 1 La Planche, Loigné-sur-Mayenne.

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.

Réponse du maître d'ouvrage (mairie de La Roche Neuville)

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.

2) Monsieur Jean-François Barillet, La Bleslinière, Loigné-sur-Mayenne, 53200 La Roche-Neuville.

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.

Réponse du maître d'ouvrage (mairie de La Roche Neuville)

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.

3) Monsieur Lionel Bouvier et Madame Nelly Cozan (couple pacsé), Le Houx Neuf, 53200 La Roche-Neuville.

Monsieur Lionel 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 ?

Réponse du maître d'ouvrage (mairie de La Roche Neuville)

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.

4) Mademoiselle Christelle Mourin, propriétaire et gérante du salon de coiffure du bourg de Loigné-sur-Mayenne

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 ?

Réponse du maître d'ouvrage (mairie de La Roche Neuville)

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.

2. L'avis de la MRAe

Sur le thème du diagnostic socio-économique du territoire

Constatant que le dossier ne permet pas d'analyser les dernières variations de tendances constatées en termes de dynamique démographique et de dynamique de logements, permettant de justifier avec suffisamment de précision les dynamiques envisagées pour les dix années à venir sur la base d'un diagnostic des tendances observées.

Qu'au niveau du chapitre du développement économique, le diagnostic territorial identifie une zone artisanale de proximité au sud du bourg de Loigné-sur-Mayenne composée de trois lots entièrement commercialisés mais n'identifie pas les autres activités existantes, dans et hors des bourgs, alors que le PADD préconise de permettre leur développement.

Que l'analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers gagnerait à être illustrée par une carte permettant de visualiser les secteurs du territoire communal où elle a eu lieu.

La MRAe recommande de mieux expliciter le diagnostic de territoire, qui a vocation à contribuer à la justification des choix retenus, notamment en termes de dynamique démographique, de développement résidentiel et tertiaire, et de limitation de la consommation d'espaces et d'artificialisation des sols.

TA E23000192/ 53 - enquête publique relative au projet de Plan Local d'Urbanisme de La Roche Neuville - du 10 janvier 2024 au 8 février 2024.

Réponse du maître d'ouvrage (mairie de La Roche Neuville)

Il convient tout d'abord de préciser que le diagnostic socio-économique réalisé sur le territoire communal s'appuie sur des données vérifiables provenant de sources incontestables (INSEE, Etat, etc.).

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 1^{ère} 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.

La construction se poursuit donc sur le territoire.

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.

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.

Sur le thème du choix du parti retenu au regard des objectifs de protection de l'environnement et des solutions de substitution raisonnables

La MRAe rappelle que la justification des choix est structurée autour des étapes d'élaboration du PADD, du règlement et des OAP. Elle estime que la justification des besoins en logements est confuse, établie pour une période de projection 2020- 2033, sur la base d'évolutions observées sur la période 2014-2020, et sans explicitation sur la source de 25 logements réalisés et décomptés pour la période 2020-2022.

Le chapitre relatif à la justification des choix retenus n'évoque pas d'éventuels scénarios alternatifs structurants en dehors des rythmes différents de développement démographique envisagés au tout début de la démarche.

Par ailleurs, le dossier ne présente pas d'éléments d'identification et de justification des 45 bâtiments retenus comme pouvant faire l'objet de changement de destination.

Par conséquent, **la MRAe recommande** de compléter la justification des choix :

- Par la présentation d'éventuels scénarios alternatifs au projet de PADD et de sites alternatifs à ceux retenus pour l'ouverture à l'urbanisation.
- Par la clarification des valeurs utilisées pour justifier les besoins en logements, et la recherche de modération de consommation d'espace qui leur est associée.

Réponse du maître d'ouvrage (mairie de La Roche Neuville)

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.

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).

Concernant le choix des secteurs d'urbanisation future pour l'habitat, il est possible de préciser :

- Pour Loigné sur Mayenne :
 - 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,
 - qu'un développement au sud-ouest, sur les arrières des constructions de la rue de Bretagne, a été écarté 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 exploitation agricole en activité.
- Pour St-Sulpice :
 - 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.

Concernant la justification des 45 bâtiments retenus comme pouvant changer de destination, des éléments sont apportés 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.

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.

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.

La projection porte sur la période 2020-2033 :

- 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).

Sur le thème de la prise en compte de la démarche « éviter-réduire-compenser » (ERC)

La MRAE estime que l'évaluation et l'analyse des incidences sur l'environnement et sur les zones susceptibles d'être touchées par la mise en œuvre du projet de PLU évoque succinctement des mesures retenues pour l'évitement, la réduction et les éventuelles mesures compensatoires mais estime également que la démarche ERC n'apparaît pas suffisamment développée à l'exemple de la prise en compte des enjeux de biodiversité ou des incidences sur le paysage).

L'analyse des incidences sur les zones susceptibles d'être touchées par la mise en œuvre du projet de PLU porte à la fois sur les sites couverts par une orientation d'aménagement et de programmation (OAP), sur les zones d'ouverture à l'urbanisation différée non couvertes par une OAP (2AUh de « la Morinière » et 2AUe de la zone artisanale à Loigné-sur-Mayenne, 2AUh « carrières du bourg » à Saint-Sulpice) et sur les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) non couverts par une OAP (zonages Aeq, Ner et les trois NT3).

Elle ne traite pas des emplacements réservés ni des bâtiments pouvant faire l'objet de changement de destination au regard de leur situation éventuelle dans des secteurs à enjeux environnementaux identifiés.

TA E23000192/ 53 - enquête publique relative au projet de Plan Local d'Urbanisme de La Roche Neuville - du 10 janvier 2024 au 8 février 2024.

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).

Réponse du maître d'ouvrage (mairie de La Roche Neuville)

Concernant les sites pour lesquels des incidences probables sur l'environnement sont pressenties, il s'agit :

- **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.

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 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.

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 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.

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.
- 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.

Sur ce secteur, la commune souhaite échanger avec l'Etat pour définir les adaptations éventuelles à apporter préalablement à l'approbation du PLU par le conseil municipal. Une réunion est programmée en ce sens le 25 mars.

- **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 Nt3 (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 ayant été délimités en vue de la création d'espaces de stationnement. Pour ces secteurs, la commune souhaite mettre en œuvre un aménagement permettant de maintenir la capacité d'infiltration des eaux de pluie dans le sol (maintien de la perméabilité).

L'évaluation environnementale sera complétée pour faire état de ces éléments.

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.

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.

Sur le thème du dispositif de suivi des effets de l'élaboration du PLUi sur l'environnement

Estimant que le dispositif de suivi composé de plus de 25 indicateurs n'est pas suffisamment précis pour permettre une analyse et un suivi optimisés,

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.*

Réponse du maître d'ouvrage (mairie de La Roche Neuville)

Des objectifs chiffrés sont définis pour un certain nombre d'indicateurs. Pour d'autres indicateurs, la commune étudiera 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).

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.

Sur le thème de l'organisation spatiale et de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers

Rappelant que les dispositions de la loi du 22 août 2021 prévoient une zéro artificialisation nette des sols en 2050 avec un palier en 2031 d'une consommation des espaces inférieure à la moitié de celle observée sur les dix années précédentes, la MRAe, après avoir cité les différentes consommations foncières évoquées dans le PADD, précise que le dossier adosse son analyse sur une consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (NAF) observée de 15 ha pendant la période 2011-2021, tandis qu'elle est de 12,8 ha sur la période 2013-2023.

En matière d'habitat, le PADD fixe un objectif d'évolution démographique au rythme de + 1 % par an, portant la population totale de 1 350 à 1 400 habitants à horizon 2033, ce qui conduit à prévoir une offre de 75 à 80 logements nouveaux sur la période 2023-2033.

Cet objectif se traduit par un besoin de 7,5 à 8 logements nouveaux par an.

Les valeurs ainsi retenues au PADD du projet de PLU diffèrent un peu des objectifs du SCoT du Pays de Château-Gontier qui prévoit, sur la période 2018-2028, moins de 7 logements nouveaux par an pour une croissance démographique de l'ordre de + 0,5 % par an sur le territoire de La Roche-Neuville.

Au titre de la modération de la consommation d'espace, le PADD du projet de PLU :

- fixe un objectif minimal de production d'environ 25 % des nouveaux logements en densification ou mutation des espaces urbanisés des bourgs ;
- limite la consommation d'espaces NAF pour l'habitat en extension des espaces urbanisés à un maximum de 4,5 ha ;
- encadre les opérations d'aménagement d'ensemble en y imposant des densités brutes minimales de 15 logements/ha à Loigné-sur-Mayenne et de 12 logements/ha à Saint-Sulpice.

La MRAe observe que ces objectifs ne visent pas une optimisation des valeurs portées dans le cadre du SCoT du Pays de Château-Gontier, qui fixe un objectif de réalisation de 20 à 40 % des logements nouveaux par densification ou par renouvellement du tissu urbain existant, et recommande des

densités de 18 et 15 logements/ha respectivement sur les deux communes déléguées, même s'il y fixe effectivement des minimums respectivement de 15 et 12 logements/ha.

La MRAe attend du projet de PLU qu'il justifie les extensions d'urbanisation dans la limite des besoins qui ne pourront pas être satisfaits par la densification, le renouvellement urbain ou la mobilisation de la vacance de logements à l'intérieur des enveloppes urbaines existantes, et qu'il optimise la recherche de limitation de consommation d'espaces également sur ces extensions d'urbanisation.

La MRAe recommande donc :

- *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.*

Réponse du maître d'ouvrage (mairie de La Roche Neuville)

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.

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.

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.

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.

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 le secteur de la Grande Maison). Au global, la densité moyenne des secteurs OAP s'établit ainsi à 16,2 logements/ha.

La commune poursuivra les réflexions pour renforcer encore davantage la densité dans les futurs quartiers, actuellement classés en zone 2AU dans le PLU.

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.

En matière d'activités, la MRAe s'interroge sur les différentes surfaces annoncées mettant en avant que la consommation d'espaces NAF pour les activités économiques est de l'ordre de 3 ha.

S'agissant des STECAL, la MRAe attend du projet de PLU qu'il justifie mieux les besoins motivant leur création et de la définition de périmètres limités au plus près de ces besoins.

Elle recommande donc :

- de mieux justifier les consommations d'espaces induites par les activités (y compris les STECAL).

Réponse du maître d'ouvrage (mairie de La Roche Neuville)

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.

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.

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 par le SCOT du Pays de 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.

Sur le thème de la préservation du patrimoine naturel et bâti

En matière de biodiversité, la MRAe note que le projet de PLU propose une protection supplémentaire et/ou complémentaire des éléments d'intérêt, en particulier ceux boisés et bocagers, par le classement de 70 ha d'espaces boisés classés (EBC), ainsi que celui de 184 km de linéaires bocagers à préserver pour des motifs écologiques (article L.151-23 du code de l'urbanisme).

Sur ce dernier point, le règlement distingue 31 km de haies sous protection stricte et 153 km de haies sous protection plus souple, laquelle permet, sous certaines conditions, notamment de plantation compensatoire de linéaire équivalent, la suppression de haies ou d'arbres, sans justifier de prise en compte différenciée en fonction de leurs enjeux.

Outre la nécessité de justifier d'un régime de protection adapté au niveau d'enjeu identifié par l'inventaire bocager, le projet de PLU gagnerait à mieux conditionner le régime dérogatoire de suppression de haies à la mise en œuvre de la démarche ERC et, le cas échéant, à des mesures compensatoires qualifiées au regard des fonctionnalités des haies et des enjeux écologiques identifiés. De manière particulière, la suppression de haies pour les besoins de l'activité agricole dans le cadre d'un regroupement de parcelles appelle à être mieux encadrée pour ne pas aboutir à une suppression totale.

Au travers de plusieurs exemples, elle souligne que la cohérence des dispositions des règlements écrit et graphique de l'OAP thématique n°3 et des OAP sectorielles pour la prise en compte des enjeux de préservation du bocage n'apparaît pas consolidée.

En dernier lieu la MRAe précise qu'en l'état, l'évaluation environnementale du projet de PLU ne fait pas la démonstration que les choix retenus garantissent le bon niveau de protection des enjeux de biodiversité identifiés, en particulier pour le réseau bocager.

Par conséquent, 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.

Réponse du maître d'ouvrage (mairie de La Roche Neuville)

Comme précisé ci-après (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.

En matière de sols et zones humides, l'analyse de l'état initial de l'environnement a permis d'inventorier 164 ha de zones humides sur le territoire communal. Le règlement graphique identifie les zones humides fonctionnelles. Il est attendu du projet de PLU qu'il précise si ces dernières regroupent l'ensemble des zones humides inventoriées ou une partie d'entre elles, et le cas échéant, qu'il justifie l'état de connaissance et les critères de qualification sur lesquels les choix ont été opérés.

La MRAE souligne que l'aménagement de la zone 2AUm du « cœur de bourg » à Loigné-sur-Mayenne, et notamment sa desserte, est susceptible d'incidences sur une zone humide de 5 600 m² recouvrant 70 % de la surface de la zone 2AUm, sans que l'OAP n°7 n'identifie celle-ci au plan graphique, ni n'en tienne compte autrement qu'en préconisant le respect de la séquence ERC par le futur aménageur et

[TA E23000192/ 53 - enquête publique relative au projet de Plan Local d'Urbanisme de La Roche Neuville - du 10 janvier 2024 au 8 février 2024.](#)

le respect des dispositions du SDAGE Loire-Bretagne et du SAGE Mayenne pour la mise en œuvre de la compensation.

La MRAe précise que le projet de PLU ne garantit pas la bonne prise en compte des zones humides sur l'ensemble du territoire communal, au regard des évolutions d'usage des sols permises qui pourraient leur porter atteinte, en particulier sur la zone 2AUm du « cœur de bourg » à Loigné-sur-Mayenne.

Elle 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.*

Réponse du maître d'ouvrage (mairie de La Roche Neuville)

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.
- 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.

Sur ce secteur, la commune souhaite échanger avec l'Etat pour définir les adaptations éventuelles à apporter préalablement à l'approbation du PLU par le conseil municipal. Une réunion est programmée en ce sens le 25 mars.

En matière de sites, paysages et patrimoine

Au titre des paysages, rappelant que le diagnostic territorial décrit toute la diversité de la richesse paysagère du territoire tout en soulignant sa vulnérabilité face à la croissance urbaine,

La MRAe souligne que le projet de PLU gagnerait à explorer les liens des zones de développement de l'urbanisation avec les centralités urbaines et les espaces ruraux où elles s'implantent afin de mettre en évidence les caractéristiques paysagères perceptibles sur ces territoires au sein desquels les constructions autorisées ont vocation à s'insérer, et à justifier ainsi de principes d'organisation des espaces publics, des entités à bâtir, et des nouvelles interfaces avec les milieux agricoles et naturels.

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

Réponse du maître d'ouvrage (mairie de La Roche Neuville)

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 1^{ère} 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.

En matière de ressource en eau

Au titre des eaux usées, la MRAe précise que les éléments du diagnostic des dispositifs d'assainissement collectif de eaux usées issues du territoire communal sont traitées par une station (filtres plantés + lagunage) à Loigné-sur-Mayenne et deux stations (filtres à sable) à Saint-Sulpice, dont les capacités atteignent respectivement 600, 55 et 110 équivalents-habitants (EH) et qu'ils ne permettent pas de s'assurer que les équipements existants pourront suffire au développement urbain envisagé.

***Elle 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, le cas échéant, de conditionner les ouvertures à l'urbanisation à la mise en œuvre de dispositifs d'assainissement adaptés et suffisants.*

Réponse du maître d'ouvrage (mairie de La Roche Neuville)

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 de Loigné sur Mayenne sont classées en zone 2AU, leur ouverture à l'urbanisation étant conditionnée à l'adaptation/extension de la station 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.

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.

Au titre des eaux pluviales, la MRAe note que si la gestion des eaux pluviales est bien définie dans le règlement, les OAP sont moins précises et laissent à l'aménageur la réalisation des dispositifs adaptés.

***Par conséquent elle recommande** de mieux encadrer la gestion des eaux pluviales de manière à garantir la préservation des milieux récepteurs.*

Réponse du maître d'ouvrage (mairie de La Roche Neuville)

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.

Il est rappelé que la loi sur l'eau encadre également strictement la gestion des eaux pluviales et leur rejet dans le milieu récepteur.

Sur le thème de la contribution au changement climatique, énergie et mobilité

En matière de mobilité, le dossier évoque les travaux d'aménagement par le conseil départemental de la Mayenne d'une voie douce cyclable sécurisée sur la route départementale n°1 entre Loigné-sur-Mayenne et Château-Gontier-sur-Mayenne.

Au-delà, le règlement graphique du projet de PLU n'identifie pas de cheminements doux à conserver ou à créer au titre de l'article L.151-38 du code de l'urbanisme, et ne prévoit que deux emplacements réservés, de 1 905 et 1 430 m² de surface, pour la création/l'aménagement d'une liaison douce.

Certaines OAP prévoient des liaisons ou des connexions douces à caractère très local.

Au titre de la consommation d'énergies et des émissions de gaz à effet de serre, l'état initial de l'environnement se limite à reprendre des données générales de l'inventaire BASEMIS Air Pays de la Loire à l'échelle de la communauté de communes du Pays de Château-Gontier, sans exploiter les données du plan climat énergie territorial (PCET) du GAL Sud Mayenne, ni celles du diagnostic du PCAET du GAL Sud Mayenne en cours d'élaboration.

Aussi, la MRAe recommande-t-elle 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

Réponse du maître d'ouvrage (mairie de La Roche Neuville)

Pour actualiser les données, le rapport de présentation sera complété pour faire état des données du PCAET du GAL Sud Mayenne concernant la consommation d'énergies ainsi que le potentiel de production d'énergies renouvelables à l'échelle communale si ces données sont disponibles.

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.

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 :

- 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.

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).

Concernant le STECAL Ner, l'inscription de ce secteur a été justifiée 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.

3) L'avis des Personnes Publiques Associées

- Avis de l'État

Par courrier en date du 23 octobre 2023, Madame la Préfète de la Mayenne a émis un avis favorable au projet de PLU présenté par la commune de La Roche Neuville. Cet avis favorable est toutefois assorti des réserves et recommandations suivantes :

- Il est précisé que le secteur 2 AUm du cœur de bourg de Loigné-sur-Mayenne est concerné pour près des 2/3 de sa superficie par une zone humide fonctionnelle. Bien que ce site fasse l'objet d'un classement en zone d'urbanisation à long terme pour une mixité habitat/équipement public et qu'il soit demandé la mise en place d'une compensation en amont de l'aménagement, il convient d'éviter son ouverture à l'urbanisation afin de préserver cette zone sensible de votre territoire communal.
- Il est demandé qu'un renforcement des mesures de protection des haies et des arbres à enjeux soit approfondi. Des mesures de compensation prenant mieux en compte la différenciation des secteurs à enjeux avec des coefficients de replantation plus forts mériteraient d'être appliqués. Il en va de même pour les zones humides protégées.
- Il est demandé également qu'une attention particulière soit portée aux usages des sols autorisés dans le projet de PLU sur les sites et sols pollués afin de s'assurer de leur compatibilité sanitaire.
- Il est précisé que le projet de PLU devra être complété par l'ajout des fiches descriptives des 45 bâtiments identifiés comme susceptibles de faire l'objet d'un changement de destination en zones A et N.

- Il est rappelé que les objectifs de mixité fonctionnelle et sociale en zones UB et 1AUh doivent être réglementés afin de traduire la volonté municipale en matière de production de logements sociaux telle que vous l'avez exprimée dans les OAP.
- Il est précisé que le règlement devra être complété en zone N pour encadrer les clôtures en prenant en compte la Loi du 2 février 2023 visant à limiter l'engrillagement des espaces naturels et à protéger la propriété privée.

Merci d'apporter une réponse aux six points évoqués par les services de l'Etat.

Réponse du maître d'ouvrage (mairie de La Roche Neuville)

- Concernant la zone 2AUm, la commune souhaite rencontrer l'Etat lors d'une réunion programmée le 25 mars pour définir les adaptations éventuelles à apporter sur ce site pour tenir compte de la réserve formulée.
- Concernant les haies protégées, il est proposé de renforcer les mesures réglementaires en cohérence avec les observations formulées par l'Etat :
 - 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 :
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 :
 - 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 ».

En complément, il est rappelé que l'ensemble de la trame bocagère est protégé dans le cadre du PLU de la Roche Neuville et, pour faire référence à l'avis de l'Etat, il n'existe pas de haies non retenues et non protégées dans le cadre du PLU.

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.

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).

■ Concernant les sites et sols pollués, 3 sites sont identifiés sur la commune :

- Le garage automobile en bordure de la rue d'Anjou, faisant l'objet d'une OAP dans laquelle la présence et la nécessité d'une prise en compte du risque sont rappelées
- La station d'épuration de Loigné sur Mayenne classée en zone N et dont les usages du sol sont de ce fait limités
- L'usine des eaux de la Roche classée en zone N et dont les usages du sol sont de ce fait limités.

Par ailleurs, pour la zone Ner, le règlement sera complété pour préciser que, conformément aux arrêtés préfectoraux du 17 décembre 2019 et du 2 mai 2022, des investigations devront permettre de s'assurer la compatibilité du projet avec l'état du sol.

■ Concernant les bâtiments pouvant changer de destination, le rapport de présentation sera complété par une fiche localisant et illustrant chaque bâtiment (plan de situation, emprise au sol, photo, situation par rapport à l'activité agricole).

■ Les objectifs définis en matière de mixité sociale dans certaines OAP seront intégrés dans le règlement écrit des zones concernées (article 2 « Mixité fonctionnelle et sociale ») afin de leur conférer une portée juridique plus forte.

■ Le règlement de la zone N sera complété pour intégrer les dispositions de la loi du 2 février 2023 concernant la limitation de l'engrillagement des espaces naturels : *« Les clôtures implantées dans les zones naturelles ou forestières doivent permettre en tout temps la libre circulation des animaux sauvages. Elles sont posées 30 centimètres au-dessus de la surface du sol, leur hauteur est limitée à 1,20 mètre et elles ne peuvent ni être vulnérantes ni constituer des pièges pour la faune. »*

S'agissant de la fiche thématique n°5 - Observations complémentaires de l'avis de l'Etat.

Cette fiche a pour objectif de recenser et de lister tous les manques, anomalies ou erreurs qui ont été repérés par la DDT au sein des différentes pièces composant le projet de PLU de La Roche Neuville et qu'il convient de rectifier ou de compléter.

La liste concerne des points à revoir pour ce qui est du rapport de présentation, du règlement graphique et du règlement littéral.

Allez-vous prendre en compte ces demandes afin de les rectifier ou de les compléter dans vos documents d'urbanisme ?

Réponse du maître d'ouvrage (mairie de La Roche Neuville)

Les observations formulées par l'Etat dans le cadre de sa fiche n°5 visent à permettre l'amélioration du PLU et sa mise en œuvre suite à son adoption. Dans ce cadre, la commune souhaite prendre en compte les observations formulées notamment :

- Concernant la limitation des extensions pour les habitations en zone A et N d'une emprise au sol supérieure à 100m², cette extension sera limitée à 50% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU **dans une limite d'emprise au sol maximale de 70m².**
- Concernant les clôtures en bordure de voie ou d'emprise publique, il sera proposé de les réglementer de la manière suivante dans le règlement des zones UB et 1AUh :
 - 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 sera introduite dans le règlement concernant les règles relatives à stationnement de façon à inciter à leur mutualisation dans les zones urbaines et à urbaniser.

Une réunion organisée avec l'Etat avant l'approbation permettra de déterminer avec précision l'ensemble des adaptations à apporter pour tenir compte des observations formulées.

- Avis de la Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers

Par courrier en date du 18 septembre 2023, Madame la Préfète de la Mayenne informe qu'en date du 14 septembre 2023 la Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPNAF) a émis un avis favorable sur le projet de PLUi valant SCoT, assorti de deux recommandations.

Les deux recommandations sont les suivantes :

- Appliquer un périmètre de 125m autour des bâtiments agricoles d'élevage ;
- Compléter le projet du PLU par une liste détaillée des 45 bâtiments identifiés comme pouvant changer de destination en précisant les critères appliqués.

Réponse du maître d'ouvrage (mairie de La Roche Neuville)

- Concernant les bâtiments pouvant changer de destination, conformément à la demande de la CDPENAF, l'appréciation de la possibilité d'un changement de destination sera effectuée sur la base d'un périmètre de 125 mètres autour des bâtiments agricoles d'élevage au lieu de 100 mètres. Il est d'ores et déjà possible de préciser que cela aura un effet très faible voire même nul sur le nombre de bâtiments identifiés comme pouvant changer de destination, les bâtiments identifiés étant isolés des exploitations agricoles du territoire.
- Comme mentionné précédemment (réponse à l'avis de l'Etat), le rapport de présentation sera complété par une fiche de localisation et d'illustration de chaque bâtiment pouvant changer de destination.

- Avis de la Communauté de Communes du Pays de Château Gontier sur Mayenne

Concernant les objectifs démographiques

La Communauté de communes du Pays de Château-Gontier invite la commune de La Roche Neuville à réduire l'objectif démographique et de le fixer à 1350 habitants pour être cohérent avec l'objectif de croissance retenu.

Concernant les projets de développement résidentiel

*La Communauté de communes du Pays de Château-Gontier précise qu'elle a bien conscience que l'ensemble des bâtiments identifiés comme pouvant changer de destination ne feront pas l'objet d'une valorisation et d'un changement de destination, toutefois **elle invite la commune de La Roche Neuville** à tenir compte, dans ses projections et surtout dans la traduction de ses projets, du potentiel de logements, même à 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.*

Concernant les projets de diversification de l'offre de logements

*La Communauté de communes du Pays de Château-Gontier salue le projet visant à diversifier l'offre de logements. **Néanmoins, elle s'interroge et demande** s'il ne serait pas plus judicieux de ne pas focaliser le projet sur une offre uniquement dédiée aux seniors mais plutôt d'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.*

Concernant les projets de développement économique

La Communauté de communes du Pays de Château-Gontier précise qu'en qui concerne la densification de la zone UE de 1400 m² prévu au projet du PLU afin de rectifier le profil de la zone économique n'est pas compatible avec celle du périmètre défini dans le cadre du permis d'aménager.

Concernant l'inscription de la zone d'extension classée en 2AUe, la Communauté de communes du Pays de Château-Gontier précise que la commune de La Roche Neuville a déjà bénéficié de l'aménagement d'une zone économique de proximité regroupant 1,6 hectare au total, et qu'elle ne peut pas s'engager sur la concrétisation de ce projet d'extension (1,37 ha au total).

Enfin concernant ce projet d'extension, 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, et ce malgré les précautions qui seraient mises en œuvre dans le cadre de l'aménagement.

Divers

La Communauté de Communes gère, pour le compte des communes du territoire, l'instruction du droit des sols et demande de lui transmettre une version papier et numérique du dossier d'approbation au service instructeur dès qu'il sera opposable.

En dernier lieu

La Communauté de Communes fait part de quelques propositions d'évolutions du règlement écrit de manière à faciliter / stabiliser l'instruction des futures autorisations d'urbanisme et éviter les risques de recours et joint une annexe à son courrier du 24 octobre 2023.

Merci de répondre point par point aux interrogations de la Communauté de Communes du Pays de Château Gontier sur Mayenne ?

Réponse du maître d'ouvrage (mairie de La Roche Neuville)

- Concernant l'objectif démographique de 1%, la population communale en 2021 est de 1214 habitants (population légale INSEE). En calculant un objectif de croissance annuelle de 1%, cette croissance représente :

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

La population communale sera donc bien comprise entre 1350 et 1400 habitants à l'horizon 2033.

- 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.

Toutefois, il convient de rappeler que :

- 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.

- Concernant la diversification de l'offre en logements, 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 des logements adaptés pour personnes âgées.
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.
- 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 pouvait s'envisager à long terme, dans un cadre concerté avec l'ensemble des communes de la Communauté de communes,
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.
- Concernant les autres observations émises sur le règlement écrit en vue d'en améliorer la lecture et la compréhension, elles seront prises en compte :
 - La distance applicable entre les habitations et les annexes en zone A et N s'entend comme une distance applicable depuis tout point de l'habitation existante et de l'annexe à réaliser.
 - La rédaction relative à la hauteur des constructions sera 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.
 - Concernant les constructions relevant de la sous-destination « industrie » et leur autorisation dans les zones urbaines et à urbaniser, les adaptations à apporter seront étudiées avec la Communauté de communes lors de la réunion programmée le 25 mars.
 - Concernant les panneaux photovoltaïques, la commune souhaite pouvoir favoriser la mise en place de ces dispositifs et envisage de 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.

4) La question du commissaire enquêteur

Tiendrez-vous compte des recommandations formulées par la MRAe ainsi que les observations et réserves émises par les services de l'Etat, y compris les personnes publiques consultées (PPC), afin de mettre à jour le dossier du PLU avant qu'il soit soumis à l'approbation du conseil municipal de la commune de La Roche-Neuville ?

Réponse du maître d'ouvrage (mairie de La Roche Neuville)

La commune souhaite prendre en compte au mieux les avis formulés par le MRAe et les différentes PPA dans la mesure où ces avis ne remettent pas en cause l'économie générale du projet (une remise en cause de l'économie générale du projet nécessiterait un nouvel arrêt de projet et une nouvelle enquête publique).

Avant l'approbation du PLU, elle souhaite organiser une réunion d'échanges avec la DDT et la Communauté de communes, qui ont fait des observations sur le projet, pour étudier et valider avec elles les adaptations apportées au PLU préalablement à son adoption définitive par le conseil municipal. Cette réunion est programmée le 25 mars.

Fait à Laval le 16 février 2024

Monsieur Joël Métras

Commissaire enquêteur

Monsieur Jean Paul Forveille

Maire de La Roche-Neuville

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'J. Métras', with a large, sweeping horizontal stroke extending to the right.