

Analyse des Avis PPA pour l'enquête publique

ORGANISME	AVIS	QUESTIONS / DEMANDES AJOUTS	REPONSE DU BE	REPONSE DE LA COMMUNE	CHOIX FINAL (après enquête publique)
AVIS CHAMBRE D'AGRICULTURE DE LA MAYENNE	AVIS FAVORABLE	-	-	-	-
AVIS REGION DES PAYS DE LA LOIRE	AVIS FAVORABLE	-	-	-	-
AVIS COMMUNE DE LA ROCHE-NEUVILLE	AVIS FAVORABLE	-	-	-	-
AVIS COMMUNE DE NUILLE SUR VICOIN	AVIS FAVORABLE	-	-	-	-
AVIS COMMUNE DE COSMES	AVIS FAVORABLE	-	-	-	-
AVIS SAGE DU BASSIN VERSANT DE L'OUDON	AVIS FAVORABLE	-	-	-	-
AVIS DE LA CDPENAF	AVIS FAVORABLE	-	-	-	-
AVIS DEPARTEMENT DE LA MAYENNE	AVIS FAVORABLE SOUS RESERVE	Emplacements réservés : <ul style="list-style-type: none"> - Différencier les emplacements réservés sur les RD1, RD4 et RD 110 par des numéros différents, les projets étant différents - Modifier les emplacements réservés sur la RD1 : suppression de section, redimensionnement et suppression de certaines sections - Rendre plus transparentes les haies pour une meilleure visibilité des emplacements réservés Marges de recul des voies : <ul style="list-style-type: none"> - Ajouts et compléments sur les zones Uy, 1AUy, A et N en fonction de la catégorie de la voie départementale 	→ Modifications directement au sein des documents réglementaires : <ul style="list-style-type: none"> → Les emplacements réservés du Département seront renumérotés → Les emplacements réservés seront modifiés selon les demandes du Département (le BE demandera la couche SIG actualisée des emplacements réservés du Département) → La représentation graphique des haies sera modifiée pour une meilleure lisibilité de la superposition haies/emplacements réservés → A revoir avec la commune et le département <ul style="list-style-type: none"> → Les marges de recul avaient été réduites dans le règlement écrit des zones Uy et 1AUy pour éviter d'avoir des délaissés aux abords des zones d'activités, et dans l'optique d'économie de foncier 		
AVIS COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PAYS DE CRAON	AVIS FAVORABLE	Zones d'activités : <ul style="list-style-type: none"> - Réduire la zone 1AUy de la Chesnaie à 3,5 ha en réponse à l'avis de l'État sur la consommation foncière trop élevée des 	→ Le BE proposera une réduction des zones d'extension économique (1AUy) afin d'être compatible avec les objectifs fixés par le SCoT	→ La commune s'engage à réduire ses zones d'extension économique (1AUy) afin d'être	

		zones d'activités économiques		compatible avec les objectifs fixés par le SCoT → Une réunion de travail sera organisée suite à l'enquête publique, avec les services de l'État et la Communauté de Communes du Pays de Craon afin de préciser la réduction de ces zones à vocation économique	
AVIS ETAT	AVIS FAVORABLE SOUS RESERVE	<p>Modification sur la consommation foncière des futures zones d'activités :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ajuster le développement des zones d'activités du projet de PLU pour tenir compte des orientations du SCoT du Pays de Craon : deux extensions urbaines de 8,9 ha au total, ne sont pas compatibles avec les objectifs de développement économique fixés par le SCoT. <p>Alerte sur le risque d'illégalité interne du PLU : Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) ne prévoit pas l'extension de la zone d'activités de « La Grange » (2,2ha)</p>	<p>→ Le BE proposera une réduction des zones d'extension économique (1AUy) afin d'être compatible avec les objectifs fixés par le SCoT</p> <p>→ Le PADD cible le développement de la zone de la Grange de la manière suivante « aménagement des lots non construits de la zone d'activités de la Grange », sans mentionner la notion « d'extension urbaine ». L'intention de développement économique est cependant clairement affichée sur la carte de synthèse du PADD qui localise une vocation économique sur le périmètre de la zone. En l'espèce les orientations générales du PADD en matière de développement économique sur ce secteur n'en sont pas affectées. L'intention reste effectivement d'accueillir des entreprises sur cet espace. Il s'agira par contre de préciser au PADD que l'aménagement de lots restants sur la partie Est peut se traduire, au moins en partie, par une extension urbaine.</p> <p>→ Le principe « d'extension urbaine » n'a pas été précisé initialement puisque le PADD vise plutôt une logique de remplissage d'une zone d'activités dont le périmètre a déjà été défini par la Communauté de Communes du Pays de Craon : son enveloppe foncière est déjà délimitée mais comprend une partie non construite et agricole. La logique</p>	<p>→ La commune s'engage à réduire ses zones d'extension économique (1AUy) afin d'être compatible avec les objectifs fixés par le SCoT</p> <p>→ Une réunion de travail sera organisée suite à l'enquête publique, avec les services de l'État et la Communauté de Communes du Pays de Craon afin de préciser la réduction de ces zones à vocation économique</p>	

est de poursuivre l'aménagement d'une zone existante et non de créer une nouvelle zone d'activités avec une nouvelle offre foncière. En effet, une partie de la zone est déjà aménagée (en rouge sur le plan ci-dessous), et il ne reste aujourd'hui que la partie Est à aménager (en jaune sur le plan ci-dessous) déjà en partie desservie et de propriété communautaire : son aménagement conduira à la viabilisation de lots à commercialiser, d'où la mention « aménagement des lots non construits ».



→ L'orientation du PADD concernant la zone d'activités de la Grange n'est pas remise en cause : l'objectif est bien d'avoir un développement sur cette zone existante sur le long terme, en poursuivant le remplissage de la zone telle que définie par la Communauté de Communes du Pays de Craon. La cartographie du PADD illustre ainsi une vision prospective, pouvant aller au-delà de 2030.

→ Au sein du règlement graphique, la parcelle concernée est intégrée au sein d'un zonage 1AUy, puisqu'il s'agit aujourd'hui de terres cultivées. En conséquence, la superficie de cette zone 1AUy a été intégrée au sein du calcul de la consommation d'espaces agricoles.

→ Une réduction de la zone 1AUy pourra cependant être envisagée, afin d'être compatible avec les objectifs fixés par le SCoT en matière de développement économique. Mais son redimensionnement ne remet pas en cause l'orientation qui consiste à positionner une extension urbaine à vocation économique sur le secteur de la Grange, tel qu'affiché au PADD. Il conviendra donc d'adapter le périmètre de la zone au règlement graphique pour respecter les orientations du SCoT en matière de consommation d'espace pour l'horizon 2030. En fonction de la réduction de cette zone, il pourra être

		<p>Recommandations :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Introduire dans le règlement des zones A et N, des prescriptions liées à la trame verte et bleue, telles que clôtures perméables pour la faune, non entrave à la continuité écologique (faune piscicole) etc - Introduire le principe « éviter, réduire, compenser » dans le cadre de la gestion des haies - Privilégier la référence à l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme (continuités écologiques) plutôt qu'à l'article L.151-19 du même code 	<p>nécessaire de préciser au PADD que l'aménagement des lots restants se traduit, au moins en partie, par une extension urbaine.</p> <p>→ Le BE proposera des modifications du règlement écrit et des OAP thématiques pour prendre en compte ces recommandations, qui seront à valider par la commune</p>		
--	--	---	---	--	--

Erreurs matérielles qui seront à modifier suite à l'enquête publique :

- Le STECAL AY entreprise Agencement Décoration Design (SARL GESLIN FRERES) au lieu-dit « Les Grands Limesles » est mal positionné, il devra être décalé plus au Nord.

