



**DOCUMENT  
PROVISOIRE**

03/04/25

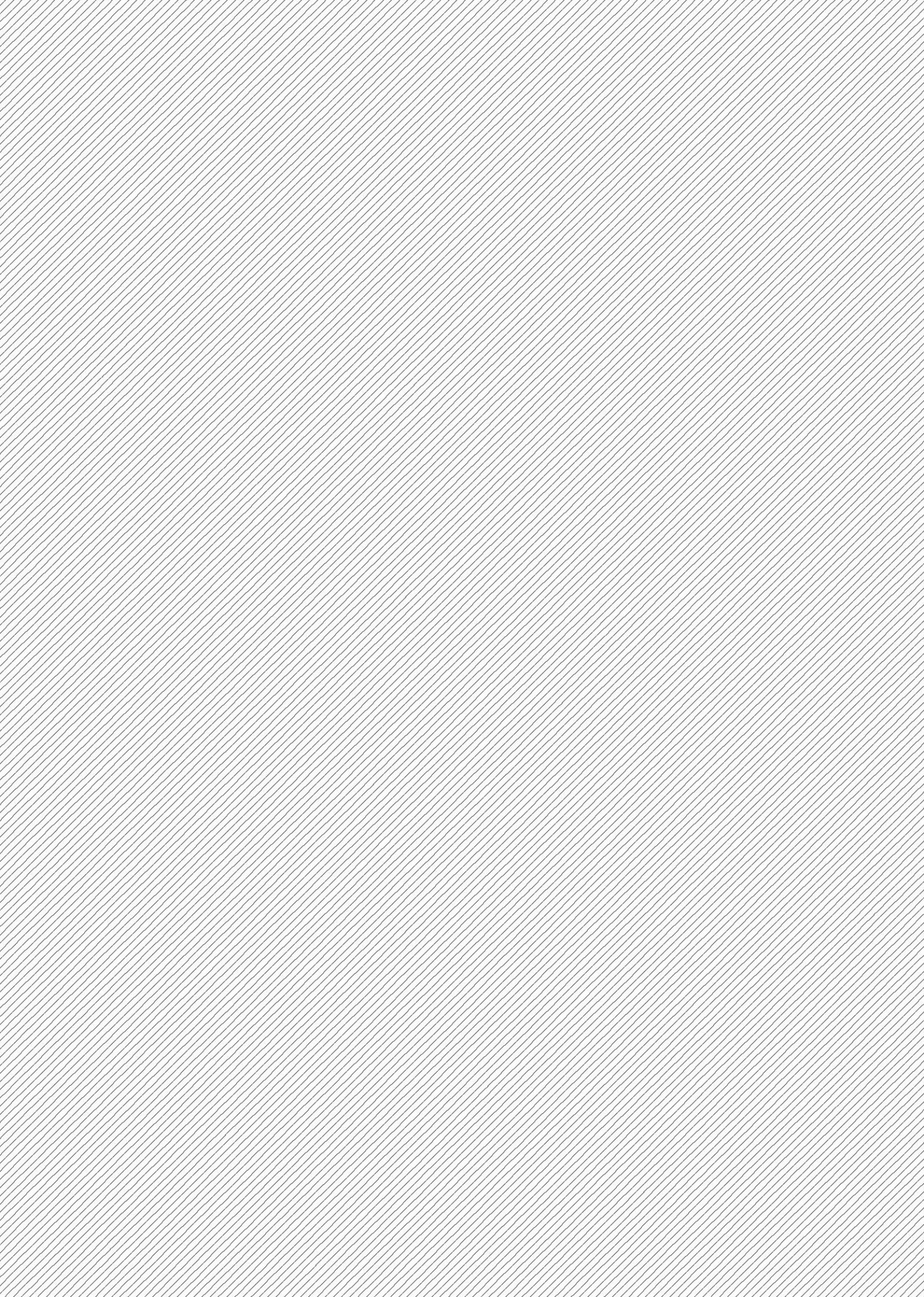
AVRIL 2025

# **MODIFICATION N°2 PLUI VALANT SCOT**

Communauté de communes du Mont des Avaloirs

## **NOTICE DE PRESENTATION ET RESUME NON TECHNIQUE**





# SOMMAIRE

<b>SOMMAIRE</b> .....	<b>3</b>
<b>ELEMENT DE CONTEXTE ET CHOIX DE LA PROCEDURE</b> .....	<b>4</b>
I.    PREAMBULE.....	4
II.   LES OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LA PROCEDURE .....	5
III.  CHOIX DE LA PROCEDURE .....	6
IV.   LE CALENDRIER ET LE DEROULEMENT DE LA PROCEDURE.....	7
V.    LE CONTENU DU DOSSIER DE MODIFICATION .....	8
<b>RESUME NON TECHNIQUE</b> .....	<b>9</b>
I.    PRESENTATION GENERALE ET METHODOLOGIE .....	9
a. <i>Présentation du territoire</i> .....	9
b. <i>Liste des objets de la Modification n°2</i> .....	10
c. <i>Méthode d'évaluation environnementale</i> .....	11
II.   ETAT INITIALE DE L'ENVIRONNEMENT .....	12
III.  EVALUATION DES INCIDENCES DE LA PROCEDURE SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES ENVISAGEES .....	12
IV.   ARTICULATION ET COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS DE RANG SUPERIEUR .....	14
V.    EVALUATION DES INCIDENCES SUR LES SITES NATURA 2000 .....	15
VI.   INDICATEURS DE SUIVI .....	16
<b>PRESENTATION DES MODIFICATIONS APORTEES AU PLUI</b> .....	<b>17</b>
I.    INTEGRATION DES REMARQUES FORMULEES PAR LE CONTROLE DE LEGALITE .....	17
d. <i>Remarques concernant la forme des documents graphiques (annexe 1)</i> .....	17
e. <i>Remarques concernant des irrégularités de fond (annexe 2)</i> .....	27
f. <i>Remarques concernant des points d'alerte pour sécuriser les actes antérieurs (annexes 3 et 4)</i> .....	36
II.   AUTRES SUJETS IMPACTANT LE REGLEMENT ECRIT ET LE ZONAGE .....	46
a. <i>Evolution des dispositions liées à la production d'énergie renouvelable en zone Ue</i> .....	46
b. <i>Evolution des surfaces allouées aux annexes des habitations en zone A et N</i> .....	47
c. <i>Correction d'une erreur matérielle de représentation d'un STECAL Nm sur la commune de Gesvres</i> ....	48
d. <i>Ajustement du périmètre d'un emplacement réservé sur la commune de Saint-Germain-de-Coulamer</i> <sup>49</sup>	
III.  AJOUTS D'ANCIENS BATIMENTS AGRICOLES NON UTILISES SUSCEPTIBLES DE CHANGER DE DESTINATION EN ZONES AGRICOLE ET NATURELLE .....	50
a. <i>Contexte</i> .....	50
b. <i>Objectifs poursuivis par le repérage de nouveaux bâtiments pouvant changer de destination</i> .....	50
c. <i>Bilan du repérage complémentaire des bâtiments pouvant changer de destination</i> .....	51

# ELEMENT DE CONTEXTE ET CHOIX DE LA PROCEDURE

## I. Préambule

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) est un document de planification qui régit l'occupation des sols. Il détermine les règles de constructions applicables sur l'ensemble du territoire intercommunal en identifiant les éléments de paysages, espaces verts, patrimoine, les diverses servitudes...

Il s'agit également d'un document de synthèse des choix d'aménagement et de développement de la commune :

- un outil de mise en cohérence des politiques locales : urbanisme, habitat, mobilité, environnement... ;
- un outil de planification et de prospective qui prévoit et organise le développement de la commune
- un outil de protection et de mise en valeur du territoire qui prend en compte les enjeux liés à l'environnement agricole, naturel et urbain et assure leur valorisation et/ou leur protection réglementaire ;
- un outil de réglementation de l'usage et de l'occupation des sols (instruction des autorisations d'urbanisme) : il concerne toutes les parcelles, qu'elles soient privées ou publiques.

Le PLUi est constitué de différentes pièces dont certaines ont un caractère réglementaire et opposable aux tiers lors des demandes d'autorisation d'urbanisme : toutes les constructions, installations ou aménagement doivent être conformes aux dispositions instituées par le règlement, ou compatibles avec les principes définis dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) définissent les principes d'aménagement de quartiers ou secteurs d'extension urbaine, et les orientations en matière d'environnement.

Le règlement (écrit et graphique) détaille les dispositions d'urbanisme et les possibilités de construction sur le territoire, préalablement divisé en zones urbaines (U), à urbaniser (AU), agricoles (A) et naturelles et forestières (N). Ces trois pièces doivent être lues de manière simultanée pour appréhender avec précisions l'ensemble des droits à construire applicables à une parcelle.

Le rapport de présentation dresse un état des lieux de la situation existante et des perspectives d'évolution. Il explique et justifie les choix réalisés dans le cadre de l'élaboration ou de la révision du PLUi. Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) définit les grandes orientations en matière d'aménagement du territoire pour les 10 à 15 années à venir.

Les annexes regroupent des informations relatives à l'occupations des sols (servitudes d'utilité publique, zonage d'assainissement, pollution des sols...).

Le rapport de présentation et le PADD ne sont pas directement opposables pour la délivrance d'une autorisation d'urbanisme. Ils permettent de détailler les choix ayant conduit à l'élaboration, la révision ou la modification du Plan Local d'Urbanisme intercommunal et synthétiser les informations permettant de comprendre l'application du présent document.

Le PLUi n'est pas un document figé dans le temps, mais un processus continu qui doit accompagner l'évolution du territoire en tenant compte des mouvements démographiques, économiques ou environnementaux.

Ces évolutions, prises en compte au travers de procédures de modification (simplifiée ou de droit commun) ou de révisions (allégées ou générales), permettent d'ajuster et d'adapter le document d'urbanisme dans le respect de ses orientations fondamentales définies, notamment, par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD).

Les procédures de modification sont habituellement destinées, selon les besoins identifiés à :

- ajuster les règles du document suite à des retours d'expérience sur sa mise en œuvre lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme (permis d'aménager, permis de construire...).
- accompagner le développement du territoire par l'ouverture à l'urbanisation de zones destinées à l'accueil de nouveaux habitants, de locaux d'activités (commerces, services, industrie...) ou d'équipements ;
- traduire les nouveaux projets dans un processus itératif avec les procédures opérationnelles associées, au travers notamment de règlement ou d'orientations d'aménagement et de programmation spécifiques ;
- intégrer les évolutions des politiques publiques.

Depuis son approbation le 22 février 2024, le PLUi valant SCoT a fait l'objet d'une procédure de modification n°1 (simplifiée) afin de corriger une erreur matérielle concernant le périmètre d'une carrière. Cette procédure n'a pas encore été approuvée.

Une nouvelle procédure de modification n°2 (de droit commun) a été prescrite par arrêté en date du 12 mars 2025. Conformément à l'article L.153-36 du code de l'urbanisme, les évolutions envisagées n'ont pas pour effet de changer les orientations définies par le PADD, de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ni de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

## II. Les objectifs poursuivis par la procédure

À la suite de l'approbation du PLUi valant SCoT en février 2024, la Communauté de communes a remis à la préfecture le dossier pour contrôle de légalité. Au terme des 2 mois d'instruction, un courrier listant plusieurs remarques a été transmis à la collectivité avec une demande d'intégration lors d'une prochaine évolution du document d'urbanisme. La présente procédure de modification n°2 du PLUi valant SCOT vise à répondre à une majorité de ces remarques. Une prochaine procédure de révision générale permettra d'y répondre en totalité.

La procédure de modification n°2 doit également permettre l'intégration de demandes de changement de destination d'anciens bâtiments agricoles en zone A et N, formulées lors de l'enquête publique et n'ayant pas fait l'objet d'une intégration avant l'approbation du PLUi. En complément de ces ajouts, d'autres demandes émises par des particuliers depuis l'approbation du PLUi sont également ajoutées au plan de zonage.

D'autres objectifs sont intégrés à cette procédure pour permettre la réalisation de projets en cours sur le territoire ou optimiser la rédaction du règlement écrit comme sur les installations de production d'énergie renouvelable.

### III. Choix de la procédure

Le projet de modification n°2 du PLUi reste compatible avec les orientations définies dans le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) et ne vient pas en changer les orientations.

Les remarques issues du contrôle de légalité visent à sécuriser juridiquement le document d'urbanisme en ajustant sur la forme et le fond plusieurs dispositions du règlement du PLUi valant SCoT. L'intégration de ces remarques permet indirectement de conforter et préserver les espaces agricoles et naturels par les évolutions apportées au règlement écrit du PLUi, objectifs soutenus par le PADD.

Les orientations du projet contiennent également des dispositions permettant le changement de destination d'ancien bâtiment agricole localisés en zone A et N (Titre II, point II/E). Indirectement l'identification de ces bâtiments permet également de valoriser le patrimoine bâti du territoire, objectif mentionné dans le projet de la collectivité (Titre 1, point V).

#### **Préserver le patrimoine bâti et les identités villageoises**

- Protéger des altérations les noyaux originels et bâtiments isolés de caractère, participant aussi bien à l'esthétique qu'à la mémoire du territoire ;
- Préserver les vues sur les hameaux et les bourgs de caractère patrimonial ;

*Extrait du PADD du PLUi sur la préservation du patrimoine bâti*

Aussi la modification du PLUi valant SCOT engagée ne vient pas remettre en cause les orientations du PADD.

La procédure en cours ne vient ni réduire un espace boisé classé, ni une zone agricole ou une zone naturelle et forestière. La procédure n'a pas pour effet non plus de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance ou de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ni d'induire de graves risques de nuisance. A ce titre, il convient de se référer à l'autoévaluation détaillée dans le présent document qui a pour but d'évaluer ces incidences.

Cette modification du PLUi ne vient pas, par ailleurs, ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser dont l'ouverture est conditionnée à un renforcement ou à la desserte par les réseaux (article R.151-20 du code de l'urbanisme).

**Dès lors cette adaptation du PLUi s'inscrit dans le champ d'application des articles L.153-31 et L.153-36 du Code de l'urbanisme et donc de la procédure de modification dite « de droit commun » du document d'urbanisme et non de la révision.**

## IV. Le calendrier et le déroulement de la procédure

Est détaillée ci-dessous le planning et le déroulé de la modification n°2 du PLUi. Quatre grandes étapes jalonnent cette procédure.

### 1 - Le lancement de la procédure

La procédure de modification est engagée à l'initiative de la présidente qui établit le projet de modification et les objectifs poursuivis par arrêté. La délibération du conseil communautaire n'est pas obligatoire dans le cadre de cette procédure. Cependant, la Communauté de communes a fait le choix de réaliser une évaluation environnementale sans passer par un examen au cas par cas. Ainsi, il est nécessaire de délibérer pour acter ce choix et définir des modalités de concertation préalable (rendue obligatoire lors de la réalisation d'une démarche d'évaluation environnementale). Avant de passer à l'étape numéro 2, une nouvelle délibération viendra tirer le bilan de cette concertation.

### 2 - La transmission du dossier de modification aux personnes publiques avant l'ouverture de l'enquête publique

Ainsi qu'il résulte des articles L. 132-7 et L. 132-9 du Code de l'Urbanisme et R.333-14 du code de l'environnement, le projet de modification doit être notifié avant ouverture de l'enquête publique aux personnes publiques.

De même, au titre de l'article R.104-12 du code de l'urbanisme, la procédure de Modification du PLUi n'est pas soumise d'office à évaluation environnementale. Cependant, comme précisé précédemment, il a été choisi de partir directement en évaluation environnementale sur cette procédure. Elle fait donc partie de ce présent document (dernière partie).

### 3 - L'enquête publique

La Présidente prend un arrêté d'ouverture de l'enquête publique et publie dans deux journaux locaux, l'avis d'ouverture de l'enquête publique sur la modification du PLUi (15 jours au moins avant le début de l'enquête, puis dans les 8 premiers jours de celle-ci). De même, un affichage réglementaire doit être effectué. L'enquête est conduite conformément aux dispositions réglementaires générales. Le commissaire enquêteur rend son rapport et ses conclusions dans un délai maximum de 1 mois.

### 4 - L'approbation de la modification

À l'issue de l'enquête publique, le dossier de modification du PLUi, éventuellement adapté pour tenir compte des avis des PPA et des résultats de l'enquête, est approuvé par délibération du Conseil Communautaire. La délibération d'approbation de la modification du PLUi et les mesures de publicité marquent l'achèvement de la procédure.

Le présent document constitue un avenant au rapport de présentation issu du plan local d'urbanisme intercommunal approuvé le 22 février 2024. Il constitue le rapport de présentation de la 2<sup>ème</sup> modification du PLUi. Il répond aux exigences de l'article R.151-5 du code de l'urbanisme qui dispose « *qu'en cas de modification, [...] le rapport de présentation est complété par l'exposé des motifs des changements apportés* ».

## V. Le contenu du dossier de modification

Conformément aux obligations fixées par le Code de l'Urbanisme, le dossier de modification comporte les pièces suivantes :

- La présente notice complémentaire au Rapport de Présentation du PLUi en vigueur qui expose les motifs des changements apportés par la modification et qui intègre l'évaluation environnementale et son résumé non technique ;
- Le règlement écrit modifié, incluant toutes les modifications de textes nécessaires dans les différents articles pour autoriser l'opération et ses composantes et rendre possible sa réalisation ;
- Le plan de zonage (règlement graphique) modifié, faisant notamment apparaître, selon les besoins de l'évolution concernée, les modifications des limites de zone et des prescriptions graphiques ;
- Le dossier des OAP (OAP sectorielles et l'OAP Economie), incluant les modifications nécessaires des principes qui s'appliquent en plus des dispositions prévues par le règlement écrit et graphique.

# RESUME NON TECHNIQUE

Le résumé non technique reprend les différents éléments composant l'évaluation environnementale de la Modification n°2 du PLUi de la Communauté de communes du Mont des Avaloirs. Il permet de résumer en quelques pages les principales conclusions qui ressortent de l'évaluation environnementale de la procédure d'évolution de ce document d'urbanisme.

## I. Présentation générale et méthodologie

*Cette partie présente le territoire concerné et décrit l'objet de la Modification n°2 du PLUi. Elle liste les objets de la Modification et les pièces concernées. La méthodologie mise en place pour réaliser l'évaluation environnementale est aussi détaillée dans cette partie.*

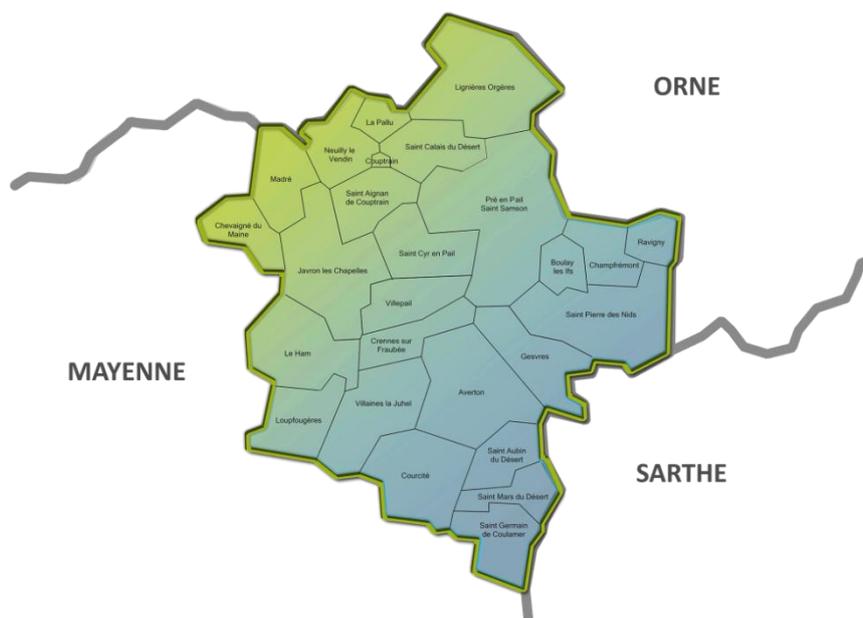
### a. Présentation du territoire

La Communauté de communes Mont des Avaloirs, concernée par la Modification n°2 de son PLUi est composée de 26 communes :

- Averton
- Boulay-les-Ifs
- Champfrémont
- Chevaigné-du-Maine
- Couptrain
- Courcité
- Crennes-sur-Fraubée
- Gesvres
- Javron-les-Chapelles
- La Pallu
- Le Ham
- Lignéres-Orgères
- Loupfougères
- Madré
- Neuilly-le-Vendin
- Pré-en-Pail-Saint-Samson
- Ravigny
- Saint-Aignan-de-Couptrain
- Saint-Aubin-du-Désert
- Saint-Calais-du-Désert
- Saint-Cyr-en-Pail
- Saint-Germain-de-Coulamer
- Saint-Mars-du-Désert
- Saint-Pierre-des-Nids
- Villaines-la-Juhel
- Villepail



Localisation de la Communauté de communes – Source : site internet du Mont des Avaloirs



Composition de la communauté de communes – Source : site internet du Mont des Avaloirs

La Modification n°2 du PLUi concerne l'ensemble des communes du territoire intercommunal.

**b. Liste des objets de la Modification n°2**

Type de Modification	Précisions	Objet	Pièces modifiées
I. Intégration des remarques formulées par le contrôle de légalité	a. Remarques concernant la forme des documents graphiques (annexe 1)	1. Evolutions permettant une meilleure lisibilité du règlement graphique	Zonage
		2. Evolutions sur la forme des plans de zonage du PLUi valant SCOT	Zonage et règlement écrit
		3. Evolution concernant la désignation du niveau de protection des haies	Zonage et règlement écrit
		4. Evolution concernant la représentation des zones humides au plan de zonage et ajustement des dispositions règlementaires sur leur protection	Zonage et règlement écrit
	b. Remarques concernant des irrégularités de fond (annexe 2)	1. Ajout de conditions à la réalisation de logements de fonction agricole en zone A et N	Règlement écrit
		2. Ajustement des dispositions concernant la diversification des activités agricoles en zone A et N	Règlement écrit
		3. Ajouts de nouveaux linéaires commerciaux	Zonage et règlement écrit
		4. Intégration d'un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones AU	OAP
		5. Suppression d'un emplacement réservé	ER

	c. Remarques concernant des points d'alerte pour sécuriser les actes antérieurs (annexes 3 et 4)	1. Création de STECAL « miroirs » en zone A pour garantir la cohérence du découpage des zones agricoles et naturelles	Zonage et règlement écrit
		2. Précision des destinations « d'arrivées » possibles pour les bâtiments identifiés comme pouvant changer de destination en zone A et N	Règlement écrit
		3. Correction d'une imprécision dans les dispositions applicables à la zone Uh	Règlement écrit
		4. Modifications des principes de l'OAP économie liés aux activités agricoles dans les zones urbanisées	OAP économie
		5. Ajustement des dispositions des articles Ue1, 1 – 1AUe et 1 – 2AUe	Règlement écrit
		6. Précision sur le règlement de la zone Uj concernant les constructions autonomes	Règlement écrit
II. Autres sujets impactant le règlement écrit et le zonage	a. Evolution des dispositions liées à la production d'énergie renouvelable en zone Ue	Règlement écrit	
	b. Evolution des surfaces allouées aux annexes des habitations en zone A et N	Règlement écrit	
	c. Correction d'une erreur matérielle de représentation d'un STECAL Am sur la commune de Gesvres	Zonage	
	d. Ajustement du périmètre d'un emplacement réservé	Zonage	
III. Ajouts d'anciens bâtiments agricoles non utilisés susceptibles de changer de destination en zones agricole et naturelle	Intégration d'une cinquantaine de changements de destinations supplémentaires	Zonage	

### c. Méthode d'évaluation environnementale

La procédure de Modification du PLUi du Mont des Avaloirs concerne un grand nombre d'objets et le territoire est couvert par plusieurs sites Natura 2000. Ainsi, la Communauté de communes a choisi de procéder directement par une évaluation environnementale.

L'évaluation environnementale a pour rôle d'identifier les impacts des modifications réglementaires prévues par la procédure et doit, le cas échéant, orienter le projet de manière à éviter ou réduire ces impacts.

Pour ce faire, un travail en plusieurs étapes est mis en place :

1. Identification des caractéristiques du territoire (EIE) et identification des incidences potentielles ;
2. Identification des objets de la modification qui nécessitent une évaluation environnementale ;
3. Identification de mesures permettant de limiter les incidences potentielles, dans le cadre de la démarche ERC (Eviter, Réduire, Compenser) sur les seuls objets qui le nécessitent.

Cette démarche a été réalisée en mars-avril 2025 avec les études et connaissances disponibles à cette période.

## II. Etat initiale de l'environnement

*La Modification n°2 du PLUi du Mont des Avaloirs étant une modification regroupant un nombre d'objets conséquent et s'appliquant à une échelle intercommunale, la description environnementale du territoire et des enjeux environnementaux est issue de l'Etat Initial de l'Environnement (EIE) du PLUi en vigueur.*

*Peu de mises à jour ont été nécessaires dans le cadre de cette modification puisque le PLUi a été approuvé récemment (2024) et l'EIE date de 2019-2020 (et mis à jour en 2023).*

**Au regard de l'état initial de l'environnement, différents enjeux environnementaux sont identifiés.**

Enjeux	Préconisations
<p><b>Sauvegarder les écosystèmes les plus riches</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Eviter l'urbanisation des zones naturelles riches identifiées par des périmètres réglementaires et d'inventaires ZNIEFF</li> <li>- Eviter l'urbanisation des zones humides</li> <li>- Préserver les boisements et les haies</li> <li>- Maintenir l'activité agricole sur l'intercommunalité et la diversifier</li> <li>- Favoriser une agriculture respectueuse des sols, de l'eau et de la biodiversité Préserver les composants de la Trame verte et bleue locale et régionale (corridors, réservoirs de biodiversité)</li> </ul>
<p><b>Sauvegarder le paysage</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Préserver la qualité paysagère du territoire</li> <li>- Assurer l'intégration paysagère des nouveaux aménagements</li> <li>- Conserver les éléments remarquables du paysage (petit patrimoine, haies, bois, zone humide...)</li> <li>- Préserver la qualité architecturale du bâti et la réhabiliter lorsque cela est nécessaire</li> </ul>
<p><b>Préserver la qualité de l'eau</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Limiter l'urbanisation en zone sensible</li> <li>- S'assurer de la compatibilité entre les projets d'urbanisation et les périmètres de protection de captage, ainsi que les zones humides</li> <li>- Assurer un assainissement des eaux usées et des eaux pluviales efficace</li> </ul>
<p><b>Sauvegarder l'activité agricole</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Limiter l'urbanisation en zone agricole</li> <li>- Favoriser la diversification économique des sièges d'exploitation (énergies renouvelables, vente directe, chambres d'hôte, gîtes...)</li> </ul>
<p><b>Prendre en compte les risques naturels et technologiques</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Eviter l'urbanisation dans les secteurs soumis aux risques naturels et technologiques majeurs</li> <li>- S'assurer que les projets d'urbanisation soient compatibles avec les risques d'inondation et les risques liés au transport de matières dangereuses</li> </ul>

## III. Evaluation des incidences de la procédure sur l'environnement et mesures envisagées

*Cette partie s'attache à la description des incidences de la Modification n°2 sur les différentes thématiques, les incidences positives [+] et les mesures d'évitement (E) et de réduction (R) envisagées.*

Objet	Pièces modifiées	Incidences potentielles	Analyse au sein de l'EE	Mesures ERC
I.a.1. Evolutions permettant une meilleure lisibilité du règlement graphique	Zonage	Incidences positives	NON	/
I.a.2. Evolutions sur la forme des plans de zonage du PLUi valant SCOT	Zonage et règlement écrit	Incidences positives	NON	/
I.a.3. Evolution concernant la désignation du niveau de protection des haies	Zonage et règlement écrit	Incidences négatives potentielles	OUI	2 [+] 1 (E) 3 (R)
I.a.4 Evolution concernant la représentation des zones humides au plan de zonage et ajustement des dispositions règlementaires sur leur protection	Zonage et règlement écrit	Incidences positives	NON	/
I.b.1. Ajout de conditions à la réalisation de logements de fonction agricole en zone A et N	Règlement écrit	Incidences positives	NON	/
I.b.2. Ajustement des dispositions concernant la diversification des activités agricoles en zone A et N	Règlement écrit	Incidences positives	NON	/
I.b.3. Ajouts de nouveaux linéaires commerciaux	Zonage et règlement écrit	Pas d'incidences	NON	/
I.b.4. Intégration d'un échancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones AU	OAP	Pas d'incidences	NON	/
I.b.5. Suppression d'un emplacement réservé	ER	Incidences positives	NON	/
I.c.1. Création de STECAL « miroirs » en zone A pour garantir la cohérence du découpage des zones agricoles et naturelles	Zonage et règlement écrit	Pas d'incidences	NON	/
I.c.2. Précision des destinations « d'arrivées » possibles pour les bâtiments identifiés comme pouvant changer de destination en zone A et N	Règlement écrit	Pas d'incidences	NON	/
I.c.3. Correction d'une imprécision dans les dispositions applicables à la zone Uh	Règlement écrit	Incidences positives	NON	/
I.c.4. Modifications des principes de l'OAP économie liés aux activités agricoles dans les zones urbanisées	OAP économie	Pas d'incidences	NON	/
I.c.5. Ajustement des dispositions des articles Ue1, 1 – 1AUe et 1 – 2AUe	Règlement écrit	Pas d'incidences	NON	/
I.c.6. Précision sur le règlement de la zone Uj concernant les constructions autonomes	Règlement écrit	Pas d'incidences	NON	/
II.a. Evolution des dispositions liées à la production d'énergie renouvelable en zone Ue	Règlement écrit	Incidences positives	NON	/

II.b. Evolution des surfaces allouées aux annexes des habitations en zone A et N	Règlement écrit	Incidence négligeable	NON	/
II.c. Correction d'une erreur matérielle de représentation d'un STECAL Am sur la commune de Gesvres	Zonage	Erreur matérielle	NON	/
II.d. Ajustement du périmètre d'un emplacement réservé	Zonage	Pas d'incidences	NON	/
III. Ajouts d'anciens bâtiments agricoles non utilisés susceptibles de changer de destination en zones agricole et naturelle	Zonage	Incidences potentielles cumulées	OUI	<i>En cours</i>

#### IV. Articulation et compatibilité avec les documents de rang supérieur

*Cette partie décrit les documents cadres avec lesquels la Modification n°2 du PLUi (et non le PLUi puisqu'il a déjà été soumis à évaluation environnementale) doit être compatible et ceux qu'elle doit prendre en compte.*

Documents cadres	Date d'approbation	Compatibilité / Prise en compte
Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET) Pays de la Loire	7 février 2022	<p>3 objets de la Modification n°3 sont concernées par des orientations (règles et objectifs) du SRADDET :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- I.a.2. Evolutions sur la forme des plans de zonage du PLUi valant SCOT</li> <li>- I.a.3. Evolution concernant la désignation du niveau de protection des haies.</li> <li>- III. Ajouts d'anciens bâtiments agricoles non utilisés susceptibles de changer de destination en zones agricole et naturelle.</li> </ul> <p>Ces trois objectifs ne remettent pas en cause la compatibilité (et prise en compte) du SRADDET.</p>
Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI) Loire Bretagne 2022-2027	15 mars 2022	<p>L'objet de la Modification n°2 « I.a.1. Evolutions permettant une meilleure lisibilité du règlement graphique » permet d'ajouter des indications dans le document graphique comme les 4 atlas des zones inondables (AZi) concernant le territoire.</p>

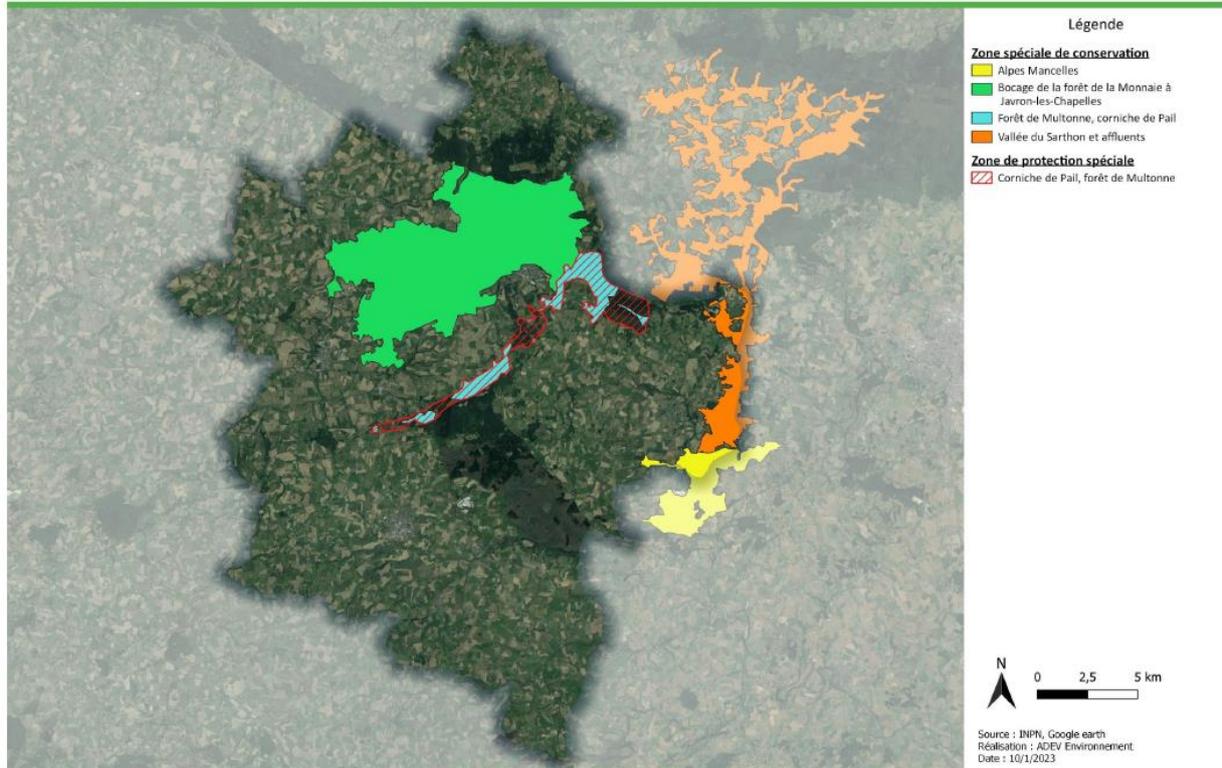
		Concernant les autres objets de la Modification n°2, ils ne remettent pas en question la compatibilité du document en vigueur.
SDAGE (Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux) Loire Bretagne 2022-2027	18 mars 2022	Au même titre que l'articulation avec le PGRI, l'un des objets de la Modification n°2 (I.a.1. Evolutions permettant une meilleure lisibilité du règlement graphique) a une incidence positive sur la prise en compte de la connaissance du risque inondation.
SAGE Sarthe Amont	16 décembre 2011 ( <i>en cours de révision</i> )	De plus, l'objet de la Modification « I.a.2.Evolutions sur la forme des plans de zonage du PLUi valant SCOT » permet de mieux prendre en compte les enjeux de préservation des zones humides.
SAGE Mayenne	14 décembre 2014	Les objets de la Modification n°2 sont bien compatibles aux orientations M5, M12, M15 et M21 de la Charte du PNR 2024-2029.
Charte du Parc Naturel Régional Normandie Maine 2024-2039	<i>en cours d'approbation depuis avril 2024</i>	La nature des objets de la Modification n°2 n'a pas de lien avec les carrières présentes sur le territoire.
Schéma Régional des Carrières (SRC) des Pays de la Loire	6 janvier 2021	

## V. Evaluation des incidences sur les sites Natura 2000

*Cette partie permet de décrire les sites Natura 2000 présents sur le territoire de la Communauté de communes du Mont des Avaloirs et d'identifier les potentielles incidences et mesures à mettre en place.*

La Communauté de communes du Mont des Avaloirs est concernée par 5 sites Natura 2000 :

- Zone de Protection Spéciale (ZPS) FR5212012 : « Corniche de Pail, forêt de Multonne »
- Zones Spéciales de Conservation (ZSC) FR5202006 : « Bocage de la forêt de la Monnaie à Javron-les-Chapelles »
- Zones Spéciales de Conservation (ZSC) FR5200646 : « Alpes Mancelles »
- Zones Spéciales de Conservation (ZSC) FR2502015 : « Vallée du Sarthon et affluents »
- Zones Spéciales de Conservation (ZSC) FR5200640 : « Forêt de Multonne, corniche de Pail ».



Les sites Natura 2000 de la Communauté de communes du Mont des Avaloirs (INPN) – source : EIE PLUi Mont des Avaloirs

**Au vu de la nature des modifications et spécifiquement des objets sur les zones humides (incidences positives), les haies (incidences potentielles négatives) et la modification / ajout des changements de destination (incidences potentielles négatives), les incidences sur les sites Natura 2000 du territoire sont négligeables voire nulles.**

## VI. Indicateurs de suivi

*Cette partie décrit les critères, indicateurs et modalités qui peuvent être mis en jour ou mis en place pour le suivi et l'analyse des résultats de l'application de la Modification n°2.*

L'évaluation environnementale de la Modification n°2, cible 4 indicateurs à mettre à jour, en lien avec les modifications apportées au document d'urbanisme :

- Inventaire des haies bocagères ;
- Inventaire des zones humides à l'échelle communale ;
- Suivi des bâtiments pouvant changer de destination identifiés ;
- Suivi des bâtiments pouvant changer de destination mis en œuvre.

# PRESENTATION DES MODIFICATIONS APORTEES AU PLUi

La présente partie du document expose la nature des évolutions apportées aux pièces du PLUi en vigueur dans le cadre de la présente modification et leurs justifications. Il décrit et justifie, point par point, les nécessaires évolutions apportées au PLUi, puis expose les évolutions touchant les différentes pièces du dossier de PLUi.

## I. Intégration des remarques formulées par le contrôle de légalité

### d. Remarques concernant la forme des documents graphiques (annexe 1)

#### 1. Evolutions permettant une meilleure lisibilité du règlement graphique

Afin d'améliorer la lisibilité du règlement graphique plusieurs indications sont ajoutées sur les documents graphiques du règlement :

- La section et le numéro affectés aux parcelles, dans la mesure où le document reste lisible, ce qui est complexe à assurer sur les parties du territoire disposant d'un parcellaire dense.
- Les différents lieudits composant le territoire, en s'appuyant sur la base de données « BD-TOPO » produite par l'IGN.
- Différentes données concernant les risques et mentionnées dans le règlement écrit :
  - Les 4 atlas des zones inondables (AZI) concernant le territoire ;
  - Le plan de prévention des risques technologiques (PPRT) lié aux activités de stockage d'explosifs de la société Titanobel (*ex Nobel Explosif*), implantées sur la commune de Lignières-Orgères dans la forêt de Monnaie, chemin d'Alençon et qui s'étend sur trois communes situées au nord du territoire intercommunal, à savoir, Lignières-Orgères, Pré-en-Pail-Saint-Samson et Saint-Calais-du-Désert ;
  - Le risque minier avec la concession minière dite de l'Hermitage qui concerne une ancienne mine de fer sur la commune de Lignières-Orgères.

Ces évolutions concernent l'ensemble du territoire de la Communauté de communes et permettent d'assurer un bon niveau d'information, nécessaire à la lecture des plans et l'application des dispositions réglementaire du PLUi.

*Cf point suivant pour apprécier l'ampleur de l'évolution (extrait avant / après).*

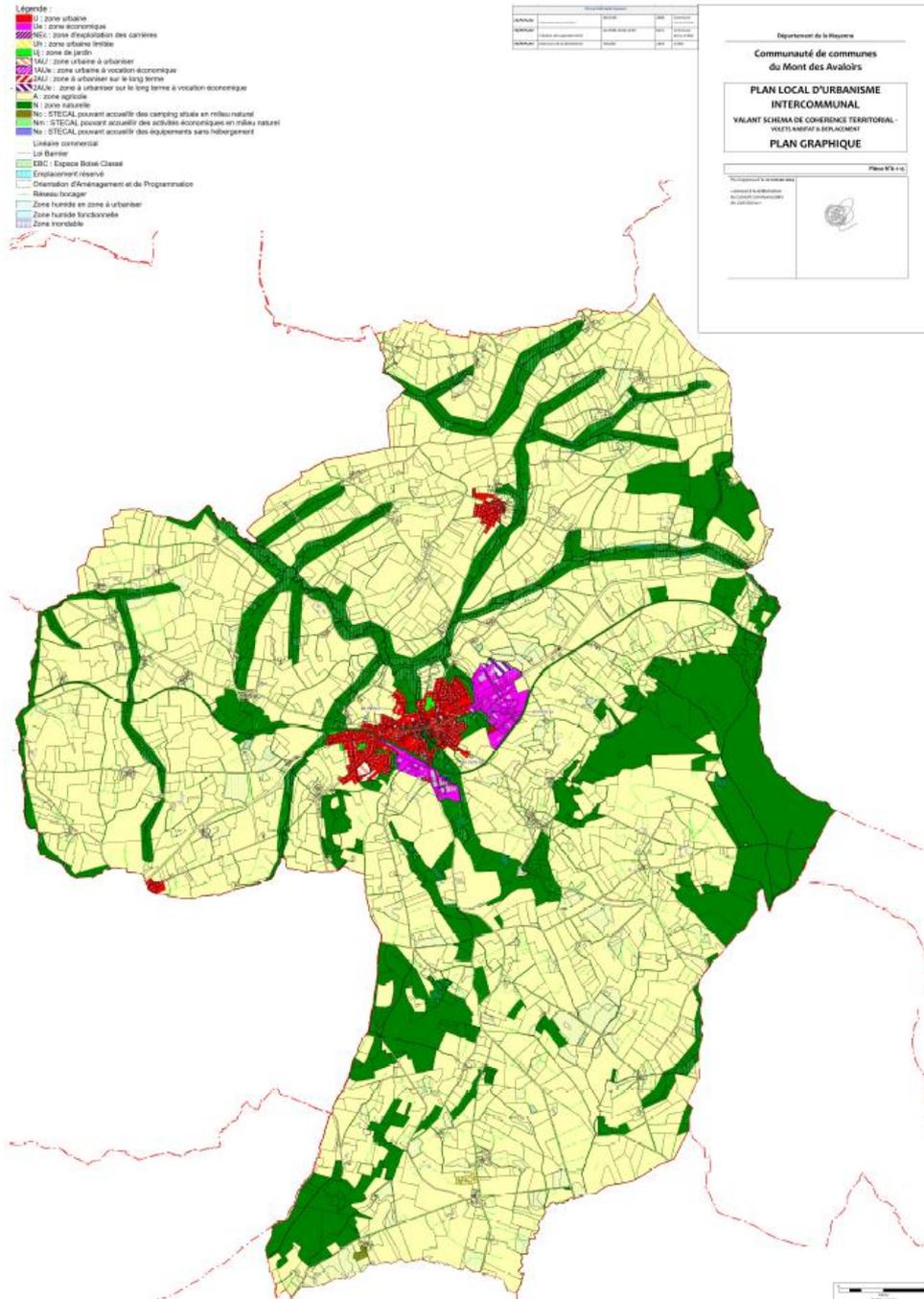
#### 2. Evolutions sur la forme des plans de zonage du PLUi valant SCOT

Afin d'améliorer la lisibilité du règlement graphique et en complément des indications apportées par le point précédent, la forme des plans de zonage est globalement revue en adaptant particulièrement les points suivants :

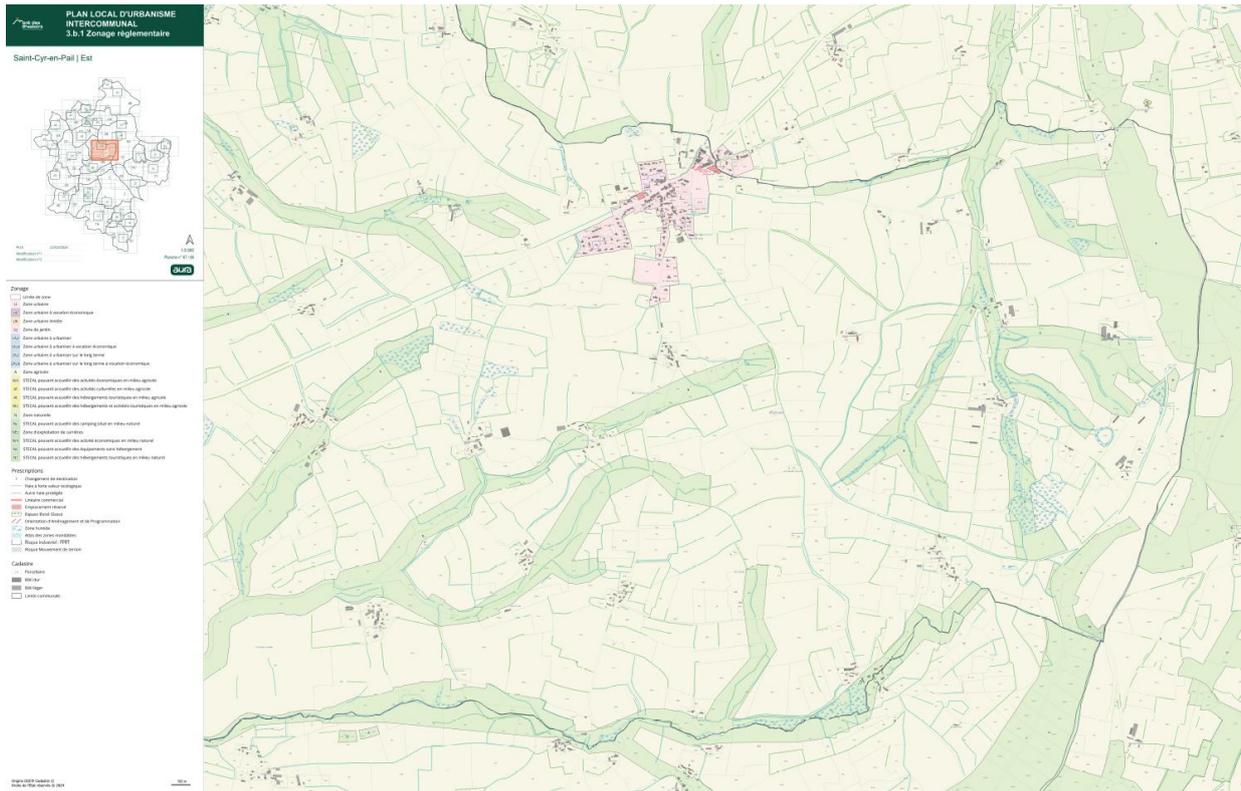
- Une échelle uniformisée et un découpage en cadre au 1/5000<sup>ème</sup> (cadre avec échelle réduite au niveau des bourgs) pour permettre une meilleure visualisation des détails de découpage des zones et la localisation précise des éléments du plans (linéaires de haies, localisation des emplacements réservés, etc.) ;
- La désignation des emplacement réservés sur le plan qui reprend une représentation plus traditionnelle avec un quadrillé rouge ;
- La localisation des bâtiments pouvant changer de destination directement ajoutée sous forme ponctuelle sur le règlement graphique du PLUi ;

- La localisation des linéaires commerciaux directement intégrée sous forme de ligne sur le règlement graphique du PLUi.

Le reste de la mise en forme du document est adaptée également sur la forme (couleur des zones, représentation et couleur des prescriptions et informations, etc.) pour assurer une meilleure lisibilité du plan.



Extrait plan avant modification n°2 (exemple sur la commune de Pré-en-Pail-Saint-Samson)



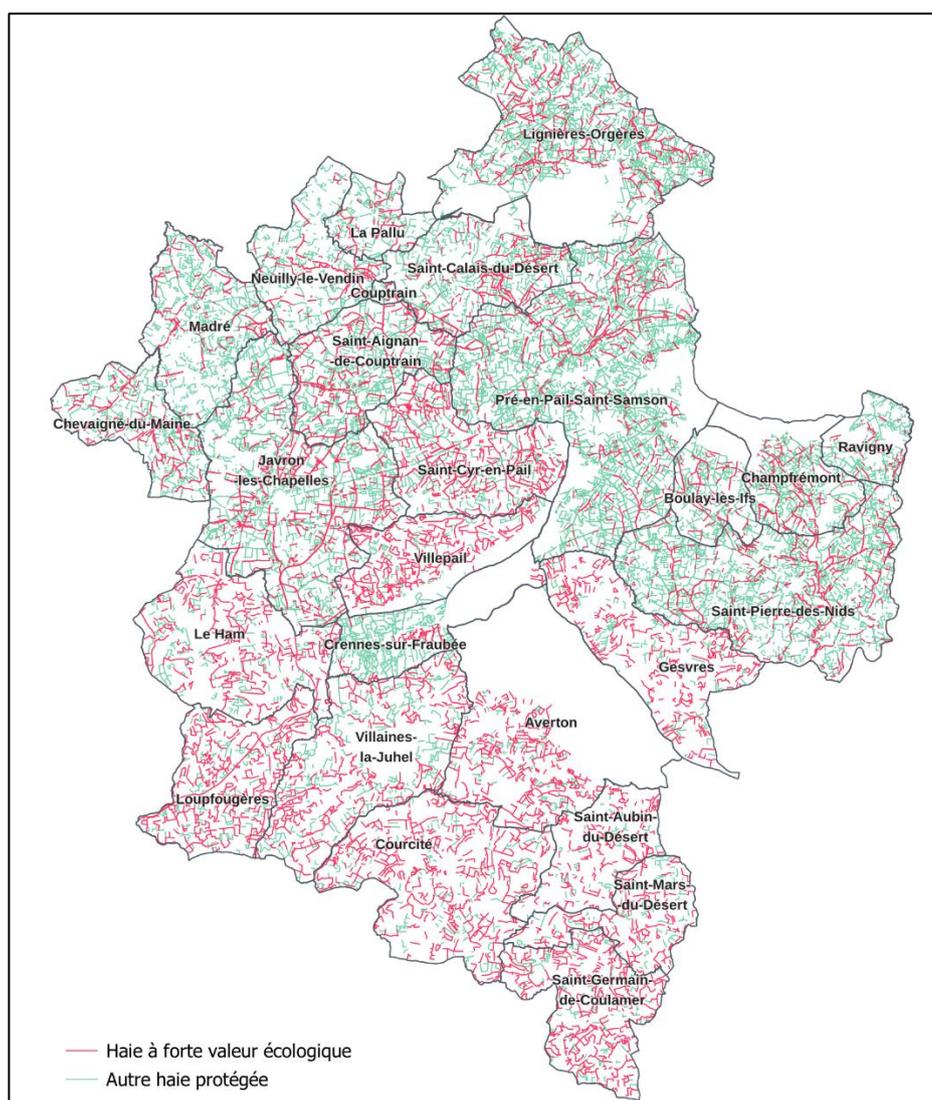
Extraits des plans après modification n°2 (exemple sur la commune de Saint-Cyr-en-Pail)

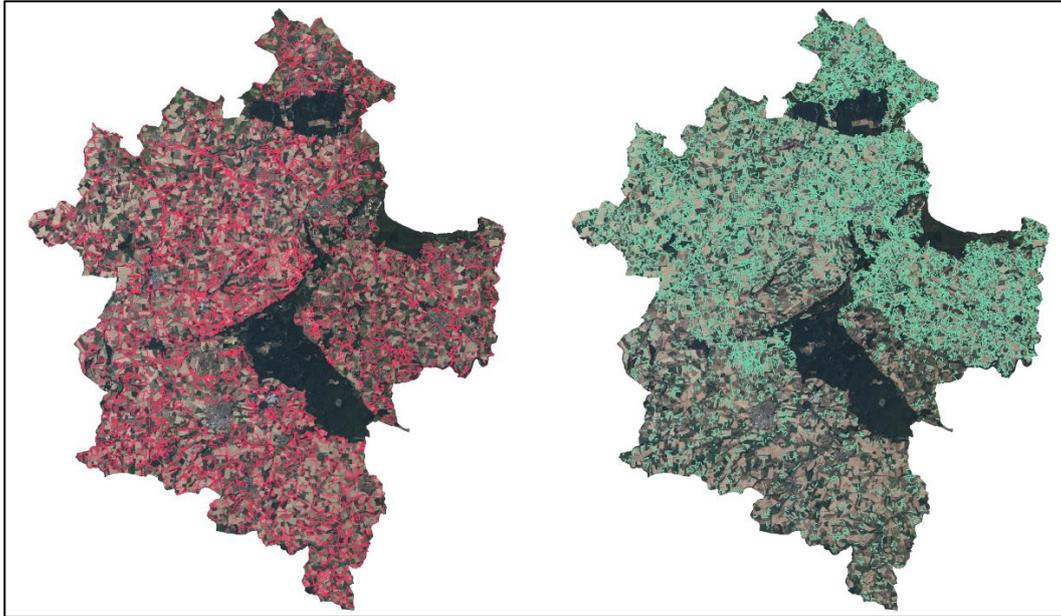
### 3. Evolution concernant la désignation du niveau de protection des haies et ajustement des dispositions sur la compensation à la suite de l'arrachage d'une haie identifiée au règlement graphique du PLUi

Afin de rendre opposable les dispositions règlementaires sur les haies, il est nécessaire dans un premier temps de distinguer le niveau de protection affecté à chaque inventorié. Ainsi l'inventaire du bocage réalisé sur le territoire est intégré au plan de zonage et les différentes catégories de l'inventaire sont synthétisés en deux niveaux de protection :

- **Les haies à forte valeur écologique** comprenant les catégories suivantes : déjà règlementé, fondamentale et importante). Ces haies ne peuvent pas faire l'objet d'un arrachage sauf conditions strictement limitée et avec compensation obligatoire.
- **Les autres haies protégées** comprenant les catégories secondaires et faible. Ces haies peuvent être arrachées sous réserve de la mise œuvre de mesures compensatoires strictement encadrées.

Les haies à forte valeur écologique sont équitablement réparties sur l'ensemble du territoire, à l'inverse les autres haies protégées sont surreprésentées au nord du territoire où la densité du bocage est beaucoup plus importante. Les cartes ci-dessous illustrent ce propos. Au global le niveau de protection le plus élevé à savoir les haies à forte valeur écologique, représente 42% du linéaire identifié au plan de zonage.





*Cartes représentant les deux niveaux de protection*

Au vu de ces deux niveaux de protection, il est nécessaire de réécrire les dispositions du règlement écrit sur la protection des haies.

D'autre part, la rédaction actuelle du règlement du PLUi concernant les mesures compensatoires en cas d'arrachage d'une haie protégée, par son inscription aux documents du graphiques du règlement, ne permettent pas l'application de cette disposition essentielle pour maintenir le caractère bocager du territoire et le renforcer. En effet, il est mentionné que le parc naturel régional Normandie Maine sera compétent pour définir ces mesures, toutefois la charte du parc ne prévoit aucune disposition sur la compensation de l'arrachage de haies. En l'absence de prescriptions règlementaires claires dans le règlement écrit, les modalités sur la compensation ne peuvent être imposées aux pétitionnaires.

Les dispositions du règlement relatives aux compensations d'arrachage doivent être complétées et remaniées pour permettre lors de la délivrance des autorisations d'urbanisme de fixer les prescriptions propres à la compensation des haies autorisées à l'arrachage selon les principes suivants :

- **Volume** : replantation dans des proportions identiques ou supérieures,
- **Essence** locale et adaptées au changement climatique,
- **Localisation** : à proximité du lieu d'arrachage.

Pour rappel les haies à forte valeur écologique ne peuvent être arrachées, ces mesures compensatoires s'appliqueront donc aux haies également identifiées au plan de zonage qui n'entrent pas de ce niveau de protection.

Le règlement écrit est ainsi modifié sur la base des justifications détaillées ci-dessus.

Article	Règlement avant modification	Règlement après modification
<b>Dispositions communes à toutes les zones</b>		
<b>Dispositions relatives à la préservation, au maintien ou à la remise en état</b>	<p><b>3. Haies protégées et identifiées au document graphique</b></p> <p>La protection des haies bocagères est soumise à l'article L.151-23 du code de l'urbanisme – Loi paysages.</p>	<p><b>3. Haies protégées et identifiées au document graphique</b></p> <p>La protection des haies bocagères est soumise à l'article L.151-23 du code de l'urbanisme – Loi paysages.</p>

<p>d'éléments de paysage pour des motifs d'ordre écologique en vertu de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme</p>	<p>La Commission des haies issue de la Charte du Parc Normandie Maine favorise l'échange et l'adaptation du devenir de la haie en fonction du projet. Elle veille à la bonne application des règles ci-dessous et fixe les mesures de compensation selon le projet.</p> <p><u>Il est appliqué :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>L'arrachage est interdit</b> : pour les haies importantes, les haies déjà règlementées et les haies très fortes.</li> <li>• <b>L'arrachage est autorisé et doit être compensé</b> : pour les haies fortes. La compensation est ci-dessous proposée et cumulable (de 1 à 4), elle sera fixée par la Commission spécifique sur les haies issue de la Charte du Parc Normandie Maine.</li> <li>• <b>L'arrachage est autorisé et doit être compensé</b> : pour les haies faibles. La compensation est ci-dessous proposée et cumulable (de 1 à 4), elle sera fixée par la Commission spécifique sur les haies issue de la Charte du Parc Normandie Maine.</li> </ul> <p><u>Précisions :</u></p> <p>Les haies identifiées figurant sur le règlement graphique sont protégées. Cette protection permet l'entretien (coupes ayant vocation à régénérer la haie arrivée à maturité, élagage, ébranchage des arbres d'émondes et de têtards).</p> <p>L'arrache d'une haie est possible suivant le principe « éviter, réduire, compenser ». Il convient d'éviter la destruction de la haie et du talus quand il existe.</p> <p>En cas de destruction nécessaire et motivée, la solution retenue doit être celle du moindre impact et les mesures compensatoires suivantes sont définis :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Replantation dans des proportions identiques ou supérieures : linéaire supérieur ou a minima équivalent.</li> <li>2. Intérêt environnemental équivalent : avec talus et/ou fossé, avec une ou</li> </ol>	<p><del>La Commission des haies issue de la Charte du Parc Normandie Maine favorise l'échange et l'adaptation du devenir de la haie en fonction du projet. Elle veille à la bonne application des règles ci-dessous et fixe les mesures de compensation selon le projet.</del></p> <p>Les haies identifiées figurant sur le règlement graphique sont protégées. Cette protection permet l'entretien (coupes ayant vocation à régénérer la haie arrivée à maturité, élagage, ébranchage des arbres d'émondes et de têtards) sans besoin de déclaration préalable dans ce cas de figure.</p> <p><b>Une classification des haies a été mise en place pour adapter le niveau de protection en fonction des enjeux de la haie. Le niveau de protection et les mesures appliquées ont été divisées en deux catégories :</b></p> <p><b><u>Les haies à forte valeur écologique :</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>L'arrachage est interdit</b> pour les haies identifiées et repérées à forte valeur écologique, sauf cas particulier mentionnés ci-dessous.</li> <li>• <b>Est soumis à déclaration préalable (autorisation arrachage)</b> suivant l'article R. 421-23 du Code de l'urbanisme <b>avec mesures compensatoires</b>, l'arrachage d'une haie sur une longueur inférieure à 10 mètres pour créer un accès, permettre le passage d'engins agricoles ou assurer la sécurité ou la salubrité publique (mauvais état sanitaire des arbres).</li> <li>• <b>En cas d'arrachage nécessaire et motivée</b>, la solution retenue doit être celle du moindre impact et les mesures compensatoires suivantes sont définis ; <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Replantation dans des proportions identiques ou supérieures : linéaire supérieur ou a minima équivalent.</li> <li>○ Choix d'essences champêtres adaptées au changement</li> </ul> </li> </ul>
---	---	---

	<p>plusieurs connexions biologiques et de préférence perpendiculaire à la pente.</p> <p>3. Choix d'essences champêtres adaptées au changement climatique et de provenance locale.</p> <p>4. Replantation à proximité du lieu d'arrachage : compensation et protection des sols localement.</p> <p>Tout projet de suppression d'une haie identifiée doit faire l'objet d'une déclaration préalable suivant l'article R. 421-23 du Code de l'urbanisme. Les mesures compensatoires doivent y être présentées.</p> <p><u>Nota bene :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Une dérogation à l'obligation de replantation peut être obtenue en cas d'arrachage d'une haie sur une longueur inférieure à 10 mètres pour créer un accès, permettre le passage d'engins agricoles, permettre l'extension d'une construction existante ou assurer la sécurité ou la salubrité publique (mauvais état sanitaire des arbres).</li> </ul> <p>Pour assurer la vie de la haie, une distance de 10 mètres sera conservée entre la haie et les nouvelles constructions de bâtiments, extensions et annexes comprises.</p>	<p>climatique et de provenance locale.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Replantation à proximité du lieu d'arrachage : compensation et protection des sols localement.</li> </ul> <p><b><u>Les autres haies protégées :</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Est soumis à déclaration préalable (autorisation arrachage)</b> suivant l'article R. 421-23 du Code de l'urbanisme <b>sans mesures compensatoires</b>, l'arrachage d'une haie sur une longueur inférieure à 10 mètres pour créer un accès, permettre le passage d'engins agricoles, permettre l'extension d'une construction existante ou assurer la sécurité ou la salubrité publique (mauvais état sanitaire des arbres).</li> <li>• <b>Est soumis à déclaration préalable (autorisation arrachage)</b> suivant l'article R. 421-23 du Code de l'urbanisme <b>avec mesures de compensation</b>, l'arrache d'une haie suivant le principe « éviter, réduire, compenser ». Il convient d'éviter la destruction de la haie et du talus quand il existe. <b>En cas de destruction nécessaire et motivée</b>, la solution retenue doit être celle du moindre impact et les mesures compensatoires suivantes sont définis : <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Replantation dans des proportions identiques ou supérieures : linéaire supérieur ou a minima équivalent.</li> <li>○ Choix d'essences champêtres adaptées au changement climatique et de provenance locale.</li> <li>○ Replantation à proximité du lieu d'arrachage : compensation et protection des sols localement.</li> </ul> </li> </ul>
--	---	--

#### 4. Evolution concernant la représentation des zones humides au plan de zonage et ajustement des dispositions règlementaires sur leur protection

La représentation des zones humides sur les plans de zonage doit être uniformisée avec une seule entrée légende intitulée « zones humides avérées et protégées au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme », ce choix s'expliquant par des dispositions communes à toutes les typologies de zones humides prévues par le règlement écrit. D'autre part, la forme actuelle de la représentation peut entraîner une confusion avec la représentation des zones inondables.

Les plans de zonage actuel représentent bien les zones humides inventoriées par les SAGE et également les zones humides diagnostiquées sur les zones à urbaniser du PLUi. Néanmoins la donnée intégrée sur le Géoportail de l'urbanisme ne fait apparaître qu'une donnée très partielle sur un ensemble de communes du nord du territoire. La présente modification permettra de corriger cette erreur matérielle en représentant les zones humides illustrées sur la carte ci-dessous.



*Les zones humides protégées dans le cadre du PLUi*

Enfin les dispositions du règlement écrit doivent être revues pour les rendre réellement opposables. En effet, le règlement écrit ne précise pas explicitement que les zones humides sont identifiées en totalité au plan de zonage et non dans les annexes du PLUi. Le tableau ci-dessous illustre les évolutions apportées à la règle pour faciliter son application et la rendre également compatible avec les dispositions des SAGE et SDAGE en vigueur.

Article	Règlement avant modification	Règlement après modification
<b>Dispositions communes à toutes les zones</b>		
	<p><u><b>XII. Dispositions applicables aux zones humides fonctionnelles et les zones humides répondant aux critères du code de l'environnement en zones u, au, a et n identifiées</b></u></p> <p>Dans les zones humides reportées aux fiches graphiques et jointes aux OAP et dans les zones humides reportées aux Annexes du PLUi.</p> <p>Sont interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Tout usage, affectation des sols, activité ou construction, de nature à compromettre la sauvegarde des zones humides telles que définies à l'article L.211-1 du Code de l'environnement, à l'exception des ouvrages nécessaires à la protection des biens et personnes et à la réduction des risques naturels.</li> <li>• Le comblement, le drainage, la mise en culture, les prélèvements abusifs.</li> <li>• L'écoulement naturel d'eaux doit être respecté.</li> <li>• Les exhaussements et affouillements du sol d'une superficie supérieure à 100 m<sup>2</sup> et d'une hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou d'une profondeur, dans le cas d'un affouillement, excédant un mètre.</li> <li>• Les dépôts de matériaux.</li> <li>• Les clôtures doivent être conçues de manière à réduire au maximum la gêne au libre écoulement des eaux et assurer la protection contre les inondations</li> <li>• Les clôtures doivent être conçues de manière à faciliter les continuités écologiques.</li> <li>• D'autre part : <ul style="list-style-type: none"> <li>○ dès lors que la mise en œuvre d'un projet conduit, sans alternative avérée, à la disparition de zones humides, les mesures compensatoires proposées par le maître d'ouvrage doivent prévoir, dans le même bassin versant, la</li> </ul> </li> </ul>	<p><u><b>XII. Dispositions applicables aux zones humides fonctionnelles et les zones humides répondant aux critères du code de l'environnement en zones u, au, a et n identifiées</b></u></p> <p>La protection des zones humides avérées est soumise à l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. Les zones humides identifiées figurant sur le règlement graphique sont protégées.</p> <p><u><b>Tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol sont interdits à l'exception :</b></u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• des affouillements et exhaussements du sol liés à la conservation, la restauration, la mise en valeur ou la création de zones humides ;</li> <li>• des aménagements légers suivants, lorsqu'ils sont nécessaires, sous réserve que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité écologique et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des zones humides, des berges des cours d'eau ou des zones en eau : <ul style="list-style-type: none"> <li>○ les travaux de conservation, restauration des zones humides visant une reconquête de leurs fonctions naturelles,</li> <li>○ les travaux prévus par le plan de gestion (s'il en existe un),</li> <li>○ les travaux d'aménagements nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces milieux, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel (cheminements piétonniers, cyclables réalisés en matériaux perméables et non polluants, sentes équestres, objets mobiliers destinés à l'accueil ou</li> </ul> </li> </ul>

	<p>recréation ou la restauration de zones humides équivalentes sur le plan fonctionnel et de la qualité de la biodiversité. A défaut, la compensation porte sur une surface égale à au moins 200 % de la surface supprimée. La gestion et l'entretien de ces zones humides doivent être garantis à long terme.</p>	<p>à l'information du public, les postes d'observation de la faune, etc.).</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Des projets susceptibles de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides peuvent toutefois être autorisés après avoir étudié toutes les alternatives possibles <b>et après avoir réduit au maximum leurs atteintes. La mise en œuvre de mesures compensatoires doit s'opérer selon les dispositions du SDAGE Loire Bretagne, du SAGE applicable et des dispositions du Code de l'Environnement.</b></li> </ul> <p>NB : Il est rappelé qu'il incombe au porteur de projet de s'assurer de la prise en compte des zones humides au moment du dépôt de permis (réalité de la caractérisation de zone humide et de sa prise en compte). L'écoulement naturel d'eaux doit être respecté.</p> <p><b>A noter :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Les clôtures doivent être conçues de manière à réduire au maximum la gêne au libre écoulement des eaux et assurer la protection contre les inondations</b></li> <li>• <b>Les clôtures doivent être conçues de manière à faciliter les continuités écologiques</b></li> </ul>
--	--	---

## e. Remarques concernant des irrégularités de fond (annexe 2)

### 1. Ajout de conditions à la réalisation de logements de fonction agricole en zone A et N

Le règlement écrit ne prévoit pas de dispositions spécifiques concernant l'implantation d'un logement de fonction en zone agricole et naturelle du PLUi. Il se contente simplement d'y autoriser les « *les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées (CUMA)* » comme prévu par l'article R151-23 du code de l'urbanisme. Cette formulation sous-entend que les logements de fonction sont autorisés sans condition, favorisant ainsi leur multiplication au sein des zones A et N dans les années à venir alors que ces deux zones sont en principe prévues pour autoriser des possibilités de construire fortement limitées.

Il est de ce fait nécessaire de réintroduire des conditions strictes d'implantation pour les logements de fonction au sein des zones A et N du PLUi. Celles-ci porteront sur les critères suivants :

- La nécessaire présence permanente sur l'exploitation agricole ;
- Une implantation limitant le mitage de l'exploitation, c'est-à-dire en priorité au sein de l'ensemble bâti constituant le noyau de l'exploitation ou en cas d'impossibilité à une distance maximale de 95 mètres.
- Un nombre limité de logements de fonction par exploitation. Un logement maximum sera autorisé par exploitation individuelle et 2 logements dans le cadre d'une exploitation sociétaire.

Le tableau ci-dessous précise l'intégration de ces évolutions dans le règlement écrit du PLUi.

Article	Règlement avant modification	Règlement après modification
<b>Zone agricole</b>		
A2	<p><u>Limitation de certains usages, affectation des sols et nature d'activité</u></p> <p><u>Sont admis sous réserve de leur intégration dans le site et de ne pas porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique :</u></p>	<p><u>Limitation de certains usages, affectation des sols et nature d'activité</u></p> <p><u>Sont admis sous réserve de leur intégration dans le site et de ne pas porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique :</u></p> <p>[...]</p> <p>L'implantation ou l'extension des constructions à usage de logement de fonction strictement liées et nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles est autorisée sous réserve que :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• L'activité agricole nécessite une présence rapprochée et permanente sur l'exploitation ;</li> <li>• Le logement ne conduise pas au mitage de l'espace agricole, ainsi il sera préférentiellement implanté à moins de 50 mètres d'un bâtiment constituant le noyau du site de l'exploitation agricole ou le cas échéant de manière obligatoire à une distance maximale de 95 mètres en tout point de d'un bâtiment d'élevage existant au</li> </ul>

		<p>sein du noyau du site de l'exploitation agricole.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Un logement maximum sera autorisé par exploitation individuelle et deux logements maximum par siège d'exploitation sociétaire.</li> </ul>
<b>Zone naturelle</b>		
<b>N2</b>	<p><u>Limitation de certains usages, affectation des sols et nature d'activité</u></p> <p><u>Sont admis sous réserve de leur intégration dans le site et de ne pas porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique et à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :</u></p> <p>[...]</p> <p style="text-align: center;"><b>1. EN ZONE N</b></p>	<p><u>Limitation de certains usages, affectation des sols et nature d'activité</u></p> <p><u>Sont admis sous réserve de leur intégration dans le site et de ne pas porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique et à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :</u></p> <p>[...]</p> <p style="text-align: center;"><b>1. EN ZONE N</b></p> <p>[...]</p> <p>La création de constructions à usage de logement de fonction (à usage d'habitation) strictement liées et nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles est autorisée sous réserve que :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• L'activité agricole nécessite la présence permanente sur l'exploitation ;</li> <li>• Le logement ne conduise pas au mitage de l'espace agricole, ainsi il sera préférentiellement implanté au cœur du siège d'exploitation et dans tous les cas de manière obligatoire à une distance maximale de 95 mètres en tout point de la construction du bâtiment agricole le plus proche du siège ou du site d'exploitation concerné.</li> <li>• Un logement maximum sera autorisé par exploitation individuelle et deux logements maximum par siège d'exploitation sociétaire.</li> </ul>

## 2. Ajustement des dispositions concernant la diversification des activités agricoles en zone A et N

Le règlement du PLUi prévoit des possibilités de diversification des activités agricoles en zone A et N qui concernent aussi bien la transformation et la commercialisation des produits de l'exploitation que les activités agro-touristiques et la production d'énergie renouvelable, avec comme condition de s'inscrire dans le prolongement de l'activité agricole. Néanmoins, une jurisprudence du Conseil d'Etat a déjà considéré qu'une construction agro-touristique ne peut être regardée comme nécessaire à l'exploitation agricole. Sur ce point précis, les dispositions du règlement écrit du PLUi sont donc illégales et doivent être ajustées.

En matière de diversification, seules peuvent être autorisées en zone A et N les activités constituant le prolongement de l'acte de production, à savoir la transformation, le conditionnement et la commercialisation des produits agricoles, comme le prévoit l'article L151-11 du code de l'urbanisme.

Le tableau ci-dessous précise l'intégration de ces évolutions dans le règlement écrit du PLUi.

Article	Règlement avant modification	Règlement après modification
<b>Zone agricole (modification similaire au sein de la zone N)</b>		
A2 Modification similaire dans l'article N2	<p><u>Limitation de certains usages, affectation des sols et nature d'activité</u></p> <p><u>Sont admis sous réserve de leur intégration dans le site et de ne pas porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique :</u></p> <p>[...]</p> <p>Les activités de diversification de l'exploitation agricole ou forestière qui ont pour support l'exploitation (transformation, conditionnement et/ou vente directe des produits de l'exploitation, accueils touristiques tels que chambres d'hôtes ou camping à la ferme, activités pédagogiques, travaux agricoles et forestiers, production d'énergie renouvelable).</p>	<p><u>Limitation de certains usages, affectation des sols et nature d'activité</u></p> <p><u>Sont admis sous réserve de leur intégration dans le site et de ne pas porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique :</u></p> <p>[...]</p> <p>Les activités de diversification de l'exploitation agricole ou forestière qui ont pour support l'exploitation (transformation, conditionnement et/ou vente directe des produits de l'exploitation, <del>accueils touristiques tels que chambres d'hôtes ou camping à la ferme,</del> <del>activités pédagogiques,</del> travaux agricoles et forestiers, production d'énergie renouvelable).</p>

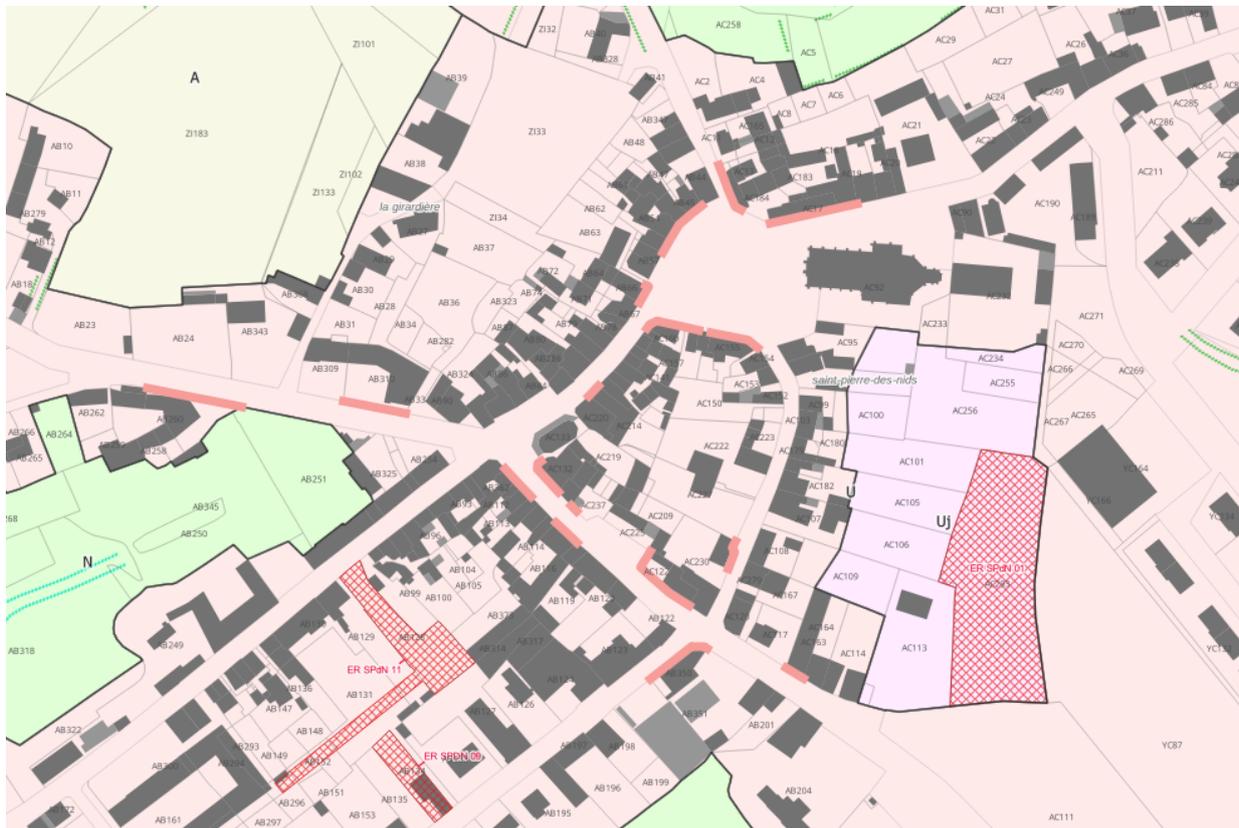
### 3. Ajouts de nouveaux linéaires commerciaux

Le PLUi valant SCOT a identifié aux documents graphiques, les quartiers, îlots et voies dans lesquels doit être préservés ou développe la diversité commerciale et notamment le commerce de détails, dans une logique de dynamisation redynamisation des centralités que constituent les centres-bourgs du territoire.

Toutefois, ce travail n'a été réalisé que sur les communes de Villaines-la-Juhel et Pré-en-Pail-Saint-Samson et doit être étendu sur d'autres communes du territoire pour généraliser la préservation des commerces lorsque le recours à cet outil s'avère nécessaire. L'utilisation des prérogatives fixées par l'article L151-16 permet le maintien des constructions au sein des destinations constituant le commerce de proximité (artisanat et commerce de détails, restauration et activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle) et empêche leur transformation en habitation. Toutefois, cet outil est à double tranchant puisqu'il peut entraîner de la vacance commerciale en cas de non reprise d'un commerce au moment de sa cessation d'activité.

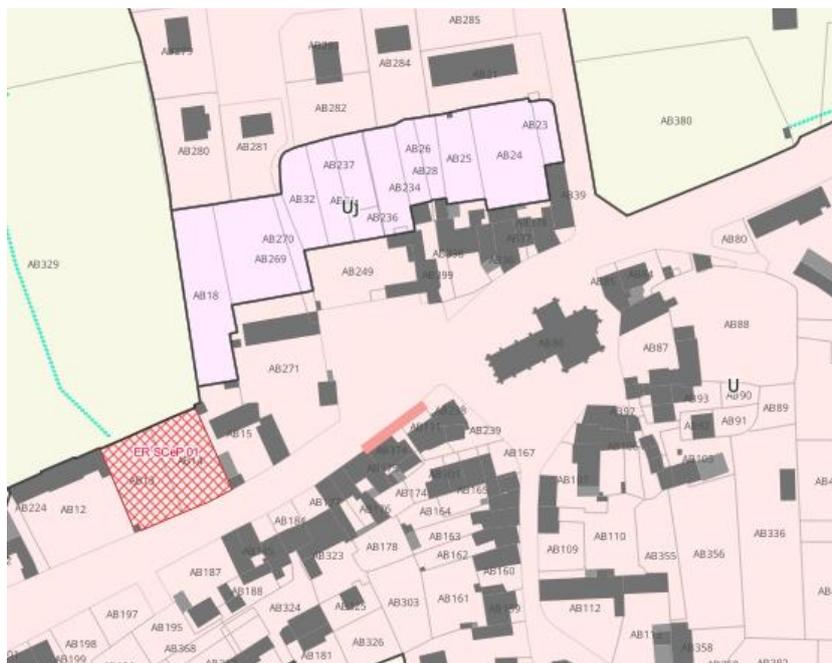
Les compléments réalisés concernent les communes de :

- Saint-Pierre-des Nids



*Nouveaux linéaires intégrés à Saint-Cyr-en-Pail (trait rose)*

- Saint-Cyr-en-Pail



*Nouveau linéaire intégré à Saint-Cyr-en-Pail (trait rose)*

Les autres communes n'ont pas souhaité se saisir de cet outil soit parce qu'elles ne disposent pas de commerces en centre-bourg, soit la configuration et ou la dynamique commerciale ne permettent pas d'envisager sur le long terme le maintien des commerces et ainsi engendrer un risque de vacance des locaux commerciaux sur le long terme.

D'autre part, les dispositions du règlement écrit sont à préciser puisque n'indiquant pas les destinations de construction à prendre en compte afin d'apprécier l'autorisation ou non du changement de destination.

Enfin, les plans de localisation des linéaires commerciaux, pièces distinctes, dans le dossier du PLUi ne sont pas conservés, les linéaires commerciaux figurent dorénavant directement sur les plans de zonage du PLUi afin de réunir l'ensemble des prescriptions graphiques sur un même document.

Article	Règlement avant modification	Règlement après modification
<b>Zone urbaine</b>		
<b>U1</b>	<p><b><u>Occupations et utilisations du sol interdites</u></b></p> <p><b><u>Sont interdits :</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les occupations et utilisations du sol qui, par leur destination, leur nature, leur dimensions sont susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, et les constructions ne présentant pas toutes les garanties contre les risques de nuisances sonores, de nuisances olfactives, de pollution des sols et de l'air notamment</li> </ul>	<p><b><u>Occupations et utilisations du sol interdites</u></b></p> <p><b><u>Sont interdits :</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les occupations et utilisations du sol qui, par leur destination, leur nature, leur dimensions sont susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, et les constructions ne présentant pas toutes les garanties contre les risques de nuisances sonores, de nuisances olfactives, de pollution des sols et de l'air notamment</li> </ul>

	<p>par rejet de poussières ou d'éléments toxiques.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Pour les communes de Pré-en-Pail Saint-Samson et Villaines-la-Juhel, le changement de destination des commerces repérés sur les plans graphiques 6-2-1 et 6-2-2.</li> </ul>	<p>par rejet de poussières ou d'éléments toxiques.</p> <p><del>Pour les communes de Pré-en-Pail Saint-Samson et Villaines-la-Juhel, le changement de destination des commerces repérés sur les plans graphiques 6-2-1 et 6-2-2.</del></p>
U3	<p><b><u>Mixité fonctionnelle</u></b></p> <p><u>Sont admis :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les constructions et installations à usages de commerce et activité de service, équipements d'intérêt collectif et services publics, et bureau sous réserve d'être compatibles avec les OAP.</li> </ul>	<p><b><u>Mixité fonctionnelle</u></b></p> <p><u>Sont admis :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les constructions et installations à usages de commerce et activité de service, équipements d'intérêt collectif et services publics, et bureau sous réserve d'être compatibles avec les OAP.</li> </ul> <p><u>Sont interdits :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Le changement de destination des locaux à sous-destination d'artisanat et commerce de détail, restauration ou activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle vers la destination habitat est interdit le long des voies repérées aux documents graphiques comme « linéaires commerciaux ».</li> </ul> <p>Toutefois, cette disposition ne s'applique qu'au rez-de-chaussée des immeubles qui présentent une façade sur voie. Cette règle ne concerne pas les parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement (hall d'entrée, locaux de gardiennages, locaux techniques, etc.).</p>

#### 4. Intégration d'un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones AU

Conformément aux dispositions de l'article L151-6-1 du code de l'urbanisme, « *Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant* ». Ce point n'a pas été intégré dans le dossier des OAP sectorielles en ce qui concerne le PLUi du Mont des Avaloirs. Il est de ce fait nécessaire d'intégrer ce dispositif aux OAP, en prenant en considération que le PLUi a déjà pris le parti de réaliser une distinction entre les zones AU au moyen du classement en 1AU (secteur à ouvrir à l'urbanisation à court ou moyen terme) ou en 2AU (secteur à ouvrir à l'urbanisation à long terme).

Pour finaliser le phasage, en considérant que les zones 2AU du PLUi sont à ouvrir à long terme après une modification ou une révision du PLUi, il est nécessaire de définir l'ouverture à l'urbanisation des zones 1AU et 1AUe délimitées au règlement graphique. Pour cela les élus ont été mobilisés pour faire connaître les éventuels projets à l'œuvre sur ces zones. Si un projet est connu sur la zone 1AU avant 2027 alors le secteur est positionné avec une échéance à court terme. A l'inverse, sans projet clairement défini, le secteur se verra attribué une échéance à moyen ou long terme.

Les échéances court, moyen et long terme correspondent à une date de possibilité d'ouverture à l'urbanisation du secteur AU directement intégrées dans le dossier des OAP modifié.

*Extrait du dossier des OAP modifié*

*Le présent échéancier prévisionnel a pour objet de préciser les échéances d'ouverture à l'urbanisation des différentes zones à urbaniser (1AU et 1AUe) à vocation d'habitat et de développement économique dans le PLUi. L'objectif étant de garantir une urbanisation progressive et espacée dans le temps de l'ensemble des secteurs prévus à l'urbanisation sur la durée du PLUi.*

*La fiche détaillée de chaque secteur OAP précise cette répartition dans le temps selon trois pas de temps distincts et équivalent répartis sur les quinze années d'application du PLUi.*



**Court terme** : Les zones AU / AUe dont l'échéance est à court terme peuvent être ouverte à l'urbanisation dès l'approbation du PLUi, avec une ouverture ciblée sur les cinq premières années du document d'urbanisme.

**Moyen terme** : Les zones AU / AUe dont l'échéance est à moyen terme ne peuvent faire l'objet d'une ouverture à l'urbanisation avant l'année 2027, la période ciblée étant entre 2027 et 2032.

**Long terme** : Les zones AU / AUe dont l'échéance est à long terme ne peuvent faire l'objet d'une ouverture à l'urbanisation avant l'année 2032, la période ciblée étant entre 2032 et 2037.

Le tableau ci-dessous permet d'apprécier les échéances retenues pour chaque zone 1AU / 1AUe. Comme expliqué ci-avant, l'ensemble des zones 2AU / 2AUe sont à considérer avec des échéances à long terme.

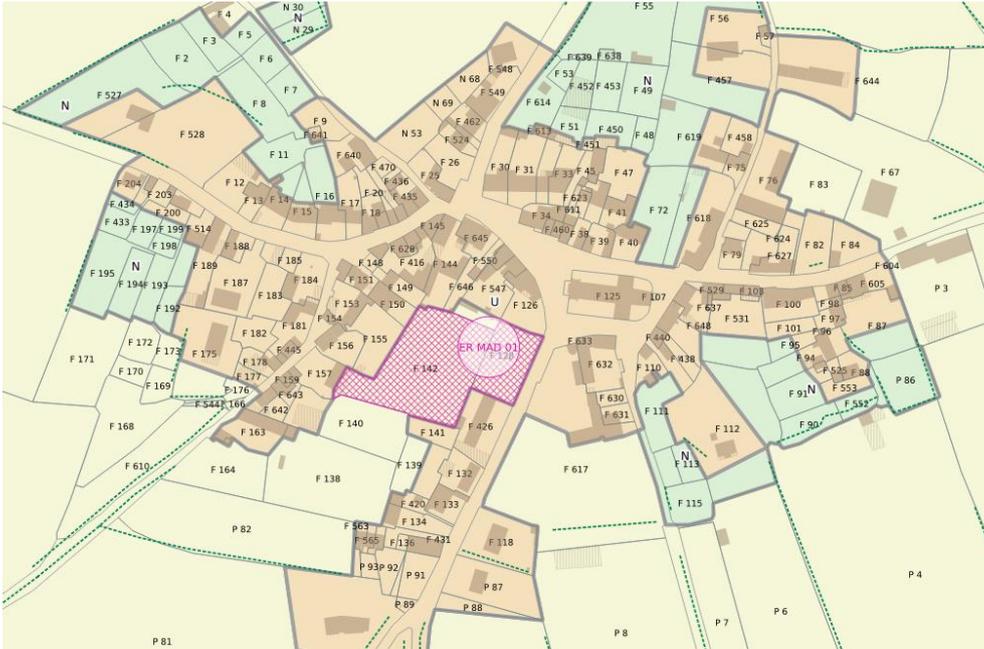
Ainsi la très grande majorité des secteurs 1AU et 1AUe sont définis à moyen terme puisque peu de projets sont actuellement en réflexion sur ces secteurs. L'ensemble des zones 2AU/2AUe comme expliqué sont considérées comme à long terme et ne pourront être envisagées à l'urbanisation qu'après modification ou révision du PLUi une fois les autres secteurs urbanisés ou échange de position dans l'échéancier avec un secteur à moyen terme. Le tableau ci-dessous précise les échéances fixées sur les zones 1AU/1AUe.

COMMUNE	OAP	SURFACE (ha)	LOGEMENTS	ECHEANCE
Boulay-Les-Iffs	OAP du Bourg (OAP/BLI/01)	0,15	2	Moyen terme
Champfrémont	OAP du Gasseau (OAP/CHA/01)	0,33	5	Moyen terme
Courcité	OAP des Lilas (OAP/COU/01)	0,55	9	Moyen terme
Gesvres	OAP La Croix (OAP/GES/01)	0,44	7	Moyen terme
Javron-les-Chapelles	OAP Beau Site 2 (OAP/JIC/01)	1,62	27	Moyen terme
Le Ham	OAP la Grotte (OAP/LHA/01)	0,26	4	Moyen terme
Lignières-Orgères	OAP de l'Ecole (OAP/LIO/01)	0,5	8	Moyen terme
Loupfougères	OAP Clairefontaine (OAP/LOU/01)	0,32	5	Moyen terme
La Pallu	OAP Provoste (OAP/LPA/01)	0,11	2	Moyen terme
Madré	OAP des Trois Chênes 2 (OAP/MAD/01)	0,35	6	Moyen terme
Pré-en-Pail-Saint-Samson	OAP le Bois Rochereau (OAP/PEPS/01)	1,8	30	Moyen terme
Ravigny	OAP parcelle ZB234 de la Chauvellerie (OAP/RAV/01)	0,2	3	Court terme
St Aignan-de-Couptrain	OAP des Églantiers (OAP/SAdC/01)	0,3	5	Moyen terme
St Aubin-du-Désert	OAP des Capucines (OAP/SAdD/01)	0,44	/	Moyen terme
St Calais-du-Désert	OAP de la Grotte (OAP/SCdD/01)	0,35	6	Moyen terme
St Mars-du-désert	OAP de la Liberté (OAP/SMdD/01)	0,11	2	Moyen terme
Villepail	OAP du Ruisseau (OAP/VIL/01)	0,21	3	Moyen terme
Villaines-la-Juhel	OAP de la Noé (OAP/VIJ/01)	2,6	43	Moyen terme
<b>OAP à vocation de développement économique</b>				
Averton	OAP du Champ Blanc (OAP/AVE/A/01)	1,7		Moyen terme
Javron-Les-Chapelles	OAP ZA parcelle AM264/182 (OAP/JIC/A/01)	3,4		Court terme
Villaines-la-Juhel	OAP ZA de la Boorie (OAP/VIJ/A/01)	13,5		Moyen terme
<b>OAP à vocation équipement</b>				
Saint-Pierre-des-Nids	OAP du Docteur Poirrier (OAP/SPdN/01)	0,3		Moyen terme

## 5. Suppression d'un emplacement réservé

Dans la liste des emplacements réservés du PLUi, l'emplacement intitulé ER/MAD/01 d'une superficie de 4 000 m<sup>2</sup> sur la commune de Madré apparait sans désignation précise (*cf extrait ci-dessous*).

Madré				
ER/MAD/01	Sans précision	F0142/0128	4053	Commune et/ou CCMA



*Extrait du règlement graphique en vigueur pour la commune de Madré*

Cet emplacement réservé localisé en zone agricole du PLUi, c'est-à-dire globalement inconstructible sauf pour des équipements spécifiques liés au déploiement des réseaux. La commune n'a plus de projet spécifique sur les parcelles F142 et F128, ainsi cet emplacement réservé peut-être supprimé.



*Extrait du règlement graphique après modification*

## f. Remarques concernant des points d'alerte pour sécuriser les actes antérieurs (annexes 3 et 4)

### 1. Création de STECAL « miroirs » en zone A pour garantir la cohérence du découpage des zones agricoles et naturelles

Le PLUi du Mont des Avaloirs dispose de Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limité (STECAL) délimités au titre de l'article L151-13 du code de l'urbanisme. Ces zonages sont repérés au sein des agricoles et naturelles du PLUi et concernent les libellés de zones suivant :

- **Nc** : dédié à l'accueil de terrains de camping et d'hébergement touristique, pour un total de 4 entités délimités au plan de zonage ;
- **Nm** : dédié à des activités économiques, pour un total de 14 entités correspondant à des artisans isolés en campagne ;
- **Ns** : dédié à des équipements touristiques sans hébergement, un seul secteur correspondant sur la commune de Saint-Cyr-en-Pail pour permettre au Département de Mayenne de développer un équipement de loisirs / tourisme sur le point de convergence de plusieurs itinéraires de randonnée.

L'ensemble de ces STECAL a été intégré à la zone N alors même que le caractère naturel de ces activités n'est pas assuré. Les activités de camping et d'hébergement ou le développement du tourisme et des loisirs s'inscrivent dans ce caractère naturel, toutefois les activités artisanales ne s'y raccrochent pas forcément et se retrouvent pour une majorité isolée au sein de la zone agricole du PLUi.

Ainsi, il sera plus cohérent de dupliquer les dispositions de la zone Nm avec la création d'une zone Am pour assurer une plus grande cohérence du document et limiter les difficultés de compréhension du PLUi.

Le règlement écrit et graphique sont amenés à évoluer pour permettre la création de la zone Am (miroir en zone A de la zone Nm) et basculer les secteurs Nm suivants au sein de la nouvelle zone Am :

- 1) Commune de Chevaigné-du-Maine, lieu-dit les Etrechets



2) Commune de Javron-les-Chapelles, lieu-dit la Laisy



3) Commune de Pré-en-Pail-Saint-Samson, lieu-dit la Piliere



4) Commune : Saint-Aignan-de-Couptrain lieu-dit la Fouchardiere



5) Commune de Saint-Germain-de-Coulamer, lieu-dit le buis



6) Commune de Saint-Germain-de-Coulamer, lieu-dit le champ saint germain



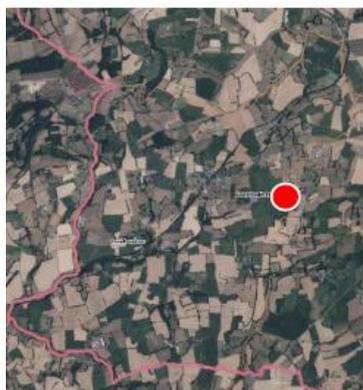
7) Commune de Madré lieu-dit, hameau de fromenteau (numéro 1 sur la carte ci-dessous)



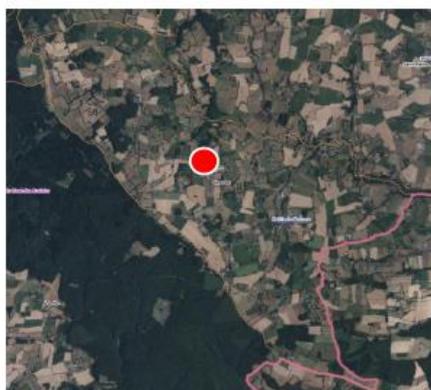
8) Commune de le Ham lieu-dit, Bellevue



9) Commune : Loupfougères, lieu-dit le Bouillon



10) Commune : Gesvres, lieu-dit la Pintrie



Le tableau ci-dessous synthétise les différents paragraphes ajoutés au sein de la zone A pour permettre l'intégration des dispositions propres au STECAL Am.

Article	Règlement après modification						
<b>Zone agricole</b>							
Caractère de la zone A	<p>[...]</p> <p>La zone A comprend également, à titre exceptionnel, le secteur de taille et de capacité d'accueil limitées suivant :</p> <p><b>Am</b> : dédié à des activités économiques,</p>						
Vocation de la zone A	<p><b><u>Vocation de la zone A</u></b></p> <hr/> <ul style="list-style-type: none"> <li>- pérenniser l'identité rurale du territoire</li> <li>- permettre le maintien et l'extension des activités agricoles</li> </ul> <p>à titre exceptionnel, permettre le maintien et l'extension des activités en zone agricole</p>						
A1	<i>Pas d'évolution</i>						
A2	<p style="text-align: center;"><b>1. EN ZONE A</b></p> <p>[...]</p> <p style="text-align: center;"><b>2. EN ZONE Am</b></p> <p><u>Sont admis sous réserve de leur intégration dans le site, de ne pas porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, à l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière ou à la qualité paysagère des sites :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les constructions et installations nécessaires aux activités d'artisanat et commerce de détails, d'activités de service où s'effectue l'accueil de clientèle, et de commerce de gros</li> <li>- les entrepôts d'une emprise au sol maximale de 1000 m<sup>2</sup></li> <li>- les stationnements et aires de stationnements nécessaires à l'activité autorisée dans le secteur et à condition qu'ils ne soient ni cimentés ni bitumés.</li> </ul>						
A3	<p style="text-align: center;"><b>1. EN ZONE A</b></p> <p>[...]</p> <p style="text-align: center;"><b>2. Dans les secteurs de taille et de capacités d'accueil limitées</b></p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 30%;"></th> <th style="text-align: center;"><b>Emprise maximale</b></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td><b>Am</b></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Entrepôt</td> <td style="text-align: center;">1000m<sup>2</sup></td> </tr> </tbody> </table>		<b>Emprise maximale</b>	<b>Am</b>		Entrepôt	1000m <sup>2</sup>
	<b>Emprise maximale</b>						
<b>Am</b>							
Entrepôt	1000m <sup>2</sup>						
A4	<p style="text-align: center;"><b>1. Dispositions particulières pour l'ensemble des zones et secteurs</b></p> <p>[...]</p> <p style="text-align: center;"><b>2. EN ZONE A</b></p> <p>[...]</p> <p style="text-align: center;"><b>3. Dans les secteurs de taille et de capacités d'accueil limitées</b></p>						

		<b>Hauteur maximale des constructions</b>	
	<b>Am</b> Entrepôt	10 mètres	

Les autres articles des dispositions applicables à la zone agricole restent inchangés.

## 2. Précision des destinations « d'arrivées » possibles pour les bâtiments identifiés comme pouvant changer de destination en zone A et N

Au sein des zones agricoles et naturelles du PLUi, le règlement écrit permet le changement de destination de bâtiments identifiés au règlement graphique. En l'état, la rédaction ne fixe pas les destinations d'arrivées permises et en particulier le logement, en raison de ce manquement, seules les destinations autorisées dans ces deux zones sont admises, ce qui implique qu'aucun changement de destination ne pourra être autorisé, les bâtiments identifiés ayant déjà une destination agricole. Toutefois, l'objectif fixé par les élus lors de l'élaboration du PLUi est bien de permettre le changement vers la destination logement mais également d'autres destination qui pourraient s'avérer utile (équipement, activités touristiques, etc.) notamment pour des projets de valorisation touristique permettant la mise en valeur du patrimoine locale.

Le tableau ci-dessous précise l'intégration de cette évolution dans le règlement écrit du PLUi.

Article	Règlement avant modification	Règlement après modification
<b>Zone agricole (modification similaire au sein de la zone N)</b>		
A2  Modification similaire dans l'article N2	<p><u>Limitation de certains usages, affectation des sols et nature d'activité</u></p> <p><u>Sont admis sous réserve de leur intégration dans le site et de ne pas porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique :</u></p> <p>[...]</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les changements de destination des bâtiments identifiés aux documents réglementaires sous réserve de ne pas porter atteinte à l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière ou à la qualité paysagère des sites. Le changement de destination est soumis à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers.</li> </ul>	<p><u>Limitation de certains usages, affectation des sols et nature d'activité</u></p> <p><u>Sont admis sous réserve de leur intégration dans le site et de ne pas porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique :</u></p> <p>[...]</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les changements de destination des bâtiments identifiés aux documents réglementaires, <b>vers les destinations suivantes : Logement, Equipements d'intérêt collectif et services publics, Hôtels et Autres hébergements touristiques, restauration, artisanat et commerce de détail et activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</b>, sous réserve de ne pas porter atteinte à l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière ou à la qualité paysagère des sites. Le changement de destination est soumis à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation</li> </ul>

		des espaces agricoles, naturels et forestiers.
--	--	--

### 3. Correction d'une imprécision dans les dispositions applicables à la zone Uh

Le règlement du PLUi valant SCoT définit une zone Uh correspondant « *aux espaces spécifiques de hameaux structurants composés d'habitations, d'équipements, de commerces, services et activités compatibles avec l'habitat* ». Au total ce sont 4 hameaux qui sont identifiés dans cette zone au règlement graphique pour une surface d'environ 13 hectares et déjà largement bâtie.

Le règlement sur cette zone permet le comblement des espaces non bâtis au sein de la zone Uh, ainsi que des possibilités d'extension et d'annexes pour les habitations existantes.

La disposition concernant l'extension des habitations existantes mérite d'être précisée pour permettre la sécurisation des éventuelles demandes d'autorisation d'urbanisme concernées. La formulation actuelle, « *les extensions des habitations existantes d'une emprise au sol limitée à 100m<sup>2</sup> à la date d'approbation du PLUi* », ne permet pas d'apprécier ce qui doit être limitée à 100 m<sup>2</sup>.

Afin de conserver une cohérence vis-à-vis des habitations des zones A et N, il est retenu des possibilités d'extension similaire pour les habitations existantes à savoir 50% de l'emprise au sol de l'habitation existante avec un plafond de 80 m<sup>2</sup>.

Le tableau ci-dessous précise l'intégration de cette évolution dans le règlement écrit du PLUi.

Article	Règlement avant modification	Règlement après modification
<b>Zone urbaine</b>		
<b>Uh2</b>	<p><u>Limitation de certains usages, affectation des sols et nature d'activité</u></p> <p><u>Sont admis sous conditions :</u></p> <p>[...]</p> <p>les extensions des habitations existantes d'une emprise au sol limitée à 100m<sup>2</sup> à la date d'approbation du PLUi</p>	<p><u>Limitation de certains usages, affectation des sols et nature d'activité</u></p> <p><u>Sont admis sous conditions :</u></p> <p>[...]</p> <p>les extensions des habitations existantes dans la limite de 50% de l'emprise au sol existante, sans être supérieure à 80 m<sup>2</sup>, à la date d'approbation de la modification n°2 du PLUi.</p>

#### 4. Modifications des principes de l'OAP économie liés aux activités agricoles dans les zones urbanisées

L'OAP économie prévoit à la page 21, la possibilité d'implanter des activités agricoles compatibles avec l'habitat en zones dites « centralité économique périphérique ».

Ces activités trouvent prioritairement leur place au sein de la zone agricole (plus grande zone en superficie sur le territoire), sauf si ces activités sont liées à l'agroalimentaire ou à l'agroéconomie. Les zones d'activités sont en premier lieu à privilégier pour le développement de constructions à destination d'industrie et d'artisanat et éventuellement d'autres type d'activité qui restent toutefois compatibles avec la présence potentielle d'habitat à proximité.

Il convient dès lors de préciser la nature des activités agricoles (agroalimentaire et agroéconomique et non des activités agricoles au sens strict du terme) que la Communauté de commune du Mont des Avaloirs souhaite autoriser dans ces zones au travers de l'OAP Economie.

L'OAP économie à la page 21 est modifiée comme présenté dans le tableau ci-dessous.

Article	OAP économie avant modification	OAP économie après modification
<b>2.1. Localisations préférentielles et vocations (p. 21)</b>	<b><u>Centralités économiques périphériques</u></b> : [...] Activités industrielles, agricoles, ... compatibles avec l'habitat et qui ne génèrent pas de nuisances (sonores, olfactives, ...) trop importantes sur l'environnement.	<b><u>Centralités économiques périphériques</u></b> : [...] Activités industrielles, <b>agro-alimentaires et agroéconomiques</b> , ... compatibles avec l'habitat et qui ne génèrent pas de nuisances (sonores, olfactives, ...) trop importantes sur l'environnement.

#### 5. Ajustement des dispositions des articles Ue1, 1 – 1AUe et 1 – 2AUe

Dans les zones Ue, 1AUe et 2AUe, le règlement interdit « *les occupations et utilisations du sol qui, par leur destination, leur nature, leurs dimensions sont susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, et les constructions ne présentant pas toutes les garanties contre les risques de nuisances sonores, de nuisances olfactives, de pollution des sols et de l'air notamment par rejet de poussières ou d'éléments toxiques.* »

Strictement interprétée, cette disposition, commune à l'ensemble des zones du PLUi, pourrait conduire à l'interdiction pure et simple de nombreuses constructions et installations typiques des zones d'activités économiques et qui par leur nature peuvent générer des risques pour la salubrité ou la sécurité publique. Il est important de souligner que ces risques ne les rendent pas incompatibles avec leur voisinage proche puisque des mesures sont mises en place pour prendre en compte ces impacts.

Une disposition si restrictive est contraire à la vocation économique de ces espaces et nécessite d'être révisée pour permettre, comme souhaité par le Projet d'Aménagement et Développement Durables (PADD), le maintien et l'accueil de nouvelles activités économiques sur le territoire.

Le règlement écrit pour les articles Ue1, 1 – 1AUe et 1 – 2AUe est modifié comme présenté dans le tableau ci-dessous.

Article	Règlement avant modification	Règlement après modification
<b>Zone urbaine (modification similaire au sein de la zone à urbaniser)</b>		
Ue1 Modification similaire dans l'article 1 – 1AUe et 1 – 2AUe	<p><u>Occupations et utilisations du sol interdites</u></p> <p><u>Sont interdits :</u></p> <p>les occupations et utilisations du sol qui, par leur destination, leur nature, leur dimensions sont susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, et les constructions ne présentant pas toutes les garanties contre les risques de nuisances sonores, de nuisances olfactives, de pollution des sols et de l'air notamment par rejet de poussières ou d'éléments toxiques.</p>	<p><u>Occupations et utilisations du sol interdites</u></p> <p><u>Sont interdits :</u></p> <p>les occupations et utilisations du sol qui, par leur destination, leur nature, leur dimensions <del>sont susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique</del> ne correspondent pas à la destination générale de la zone, et les constructions ne présentant pas toutes les garanties contre les risques de nuisances sonores, de nuisances olfactives, de pollution des sols et de l'air notamment par rejet de poussières ou d'éléments toxiques.</p>

## 6. Précision sur le règlement de la zone Uj concernant les constructions autonomes

Le règlement du PLUi dispose d'une zone Uj dédiée aux espaces de jardins, potagers, espaces paysagers, etc. Ces droits à construire sont réduits pour permettre la conservation d'espace de nature au sein des tissus urbanisés.

Le règlement dans son article Uj2, autorise :

- « les annexes (garage, local pour une activité complémentaire, abris de jardin) d'une surface comprise entre 9 m2 et 20 m2 à condition qu'elles soient liées aux constructions existantes
- les serres à usage privé
- les extensions des constructions existantes lorsque celles-ci sont situées sur la limite de la zone Uj ».

Cependant, il ne prévoit pas de dispositions pour autoriser des constructions autonomes de type abris de jardin avec une emprise au sol limitée en lien avec le caractère naturel de cette zone. Ce qui signifie qu'un abri de jardin qui ne serait pas lié à une habitation existante ne pourrait être autorisé au sein de cette zone, sachant que ce type de construction est essentielle au fonctionnement de jardins partagés / familiaux existants ou à créer au sein de ces zones Uj.

Cette ambiguïté dans le règlement écrit peut ainsi bloquer le bon fonctionnement de ces espaces. D'autre part, il est nécessaire d'ajuster les dispositions liées aux hauteurs afin de cadrer les potentiels impacts sur le paysage des futures constructions. Pour cela, la règle de hauteur en zone Uj sera revue pour l'étendre à toutes les constructions nouvelles, y compris les serres à usage privé, l'augmenter par un passage de 3 à 4 mètres et y retirer l'appréciation liée à l'acrotère qui n'est pas adaptée aux constructions autorisées dans la zone (abris de jardin et serre). Pour faciliter l'application de la disposition sur les hauteurs, il est privilégié la définition d'une hauteur maximale au point le plus haut de la construction.

Le tableau ci-dessous illustre les évolutions apportées à la zone Uj.

Article	Règlement avant modification	Règlement après modification
<b>Zone urbaine</b>		
<b>Uj2</b>	<p><u>Limitation de certains usages, affectation des sols et nature d'activité</u></p> <p>Sont admis sous conditions :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les annexes (garage, local pour une activité complémentaire, abris de jardin) d'une surface comprise entre 9 m<sup>2</sup> et 20 m<sup>2</sup> à condition qu'elles soient liées aux constructions existantes</li> <li>- les serres à usage privé</li> <li>- les extensions des constructions existantes lorsque celles-ci sont situées sur la limite de la zone Uj</li> </ul> <p>[...]</p>	<p><u>Limitation de certains usages, affectation des sols et nature d'activité</u></p> <p>Sont admis sous conditions :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les annexes (garage, local pour une activité complémentaire, <del>abris de jardin</del>) d'une surface comprise entre 9 m<sup>2</sup> et 20 m<sup>2</sup> à condition qu'elles soient liées aux constructions existantes</li> <li>- <b>Les constructions d'abris de jardin et de toutes autres constructions nécessaires à la gestion des espaces de jardins, potagers paysagers, etc. dans la limite de 20 m<sup>2</sup> par unité foncière.</b></li> <li>- les serres à usage privé</li> <li>- les extensions des constructions existantes lorsque celles-ci sont situées sur la limite de la zone Uj</li> </ul> <p>[...]</p>
<b>Uj3</b>	<p>[...]</p> <p>1. Application de la règle</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <u>Pour les annexes des constructions existantes :</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la hauteur maximale est 3 mètres à l'acrotère.</li> </ul> </li> </ul>	<p>[...]</p> <p>2. Application de la règle</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <u>Pour les constructions nouvelles autorisées dans la zone :</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la hauteur maximale est <b>fixée à 4 mètres</b> <del>à l'acrotère.</del></li> </ul> </li> </ul>

## II. Autres sujets impactant le règlement écrit et le zonage

### a. Evolution des dispositions liées à la production d'énergie renouvelable en zone Ue

La production d'énergie renouvelable sur le territoire du Mont des Avaloirs est en plein développement en accord avec la législation et les objectifs nationaux. Toutefois, certains projets pour arriver à terme nécessitent des évolutions règlementaires. C'est le cas des dispositions de la zone Ue qui ne favorisent la mise en œuvre de projet sur des espaces friches ou délaissés urbains ou l'implantation d'installations de production d'énergie renouvelable et notamment photovoltaïque au sol n'est pas clairement autorisée.

A Pré-en-Pail, un projet est en cours de montage sur une friche industrielle, polluée et soumise à des restrictions de construction/usages et actuellement en zone Ue. Pour prendre en compte ces contraintes, les élus envisagent l'implantation d'une centrale solaires photovoltaïque au sol. Le projet serait porté par une société citoyenne.

Le tableau ci-dessous illustre les évolutions apportées à la zone Ue pour permettre l'émergence de ces projets.

Article	Règlement avant modification	Règlement après modification
<b>Zone urbaine</b>		
<b>Ue2</b>	<p><u>Limitation de certains usages, affectation des sols et nature d'activité</u></p> <p><u>Sont admis sous conditions :</u></p> <p>[...]</p> <p>Les constructions, les installations, les équipements techniques et travaux nécessaires au fonctionnement des services collectifs construits par un maître d'ouvrage public ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, eau pluviale, électricité, télécommunications, aire de covoiturage, château d'eau, canalisation électriques, pylône, transformateur...) et les installations de production, de transport et de distribution et/ou d'utilisation d'énergies renouvelables pour les espaces de stationnements, en façade ou couverture de bâtiments, à condition qu'ils soient directement nécessaires à des équipements et des services publics ou répondant à un intérêt collectif et dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des sites et milieux naturels et les paysages. Les entreprises, les particuliers et les projets en auto-consommation ne sont pas concernés par cette règle et ne sont pas soumis à condition.</p>	<p><u>Limitation de certains usages, affectation des sols et nature d'activité</u></p> <p><u>Sont admis sous conditions :</u></p> <p>[...]</p> <p>Les constructions, les installations, les équipements techniques et travaux nécessaires au fonctionnement des services collectifs construits par un maître d'ouvrage public ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, eau pluviale, électricité, télécommunications, aire de covoiturage, château d'eau, canalisation électriques, pylône, transformateur...).</p> <p><b>Les constructions et les installations de production, de transport et de distribution et/ou d'utilisation d'énergies renouvelables à condition qu'ils soient directement nécessaires à des équipements et des services publics ou répondant à un intérêt collectif et dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des sites et milieux naturels et les paysages et d'être installés :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Au-dessus des espaces de stationnements,</b></li> <li>• <b>En façade et ou en couverture de bâtiments,</b></li> </ul>

		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Au sol, uniquement sur des espaces délaissés, des friches urbaines, des anciennes carrières pour lesquelles la remise en état agricole n'a pas été exigée ou des sites d'enfouissement des déchets.</li> </ul> <p>Les entreprises, les particuliers et les projets en auto-consommation ne sont pas concernés par cette règle et ne sont pas soumis à condition.</p>
--	--	---

## b. Evolution des surfaces allouées aux annexes des habitations en zone A et N

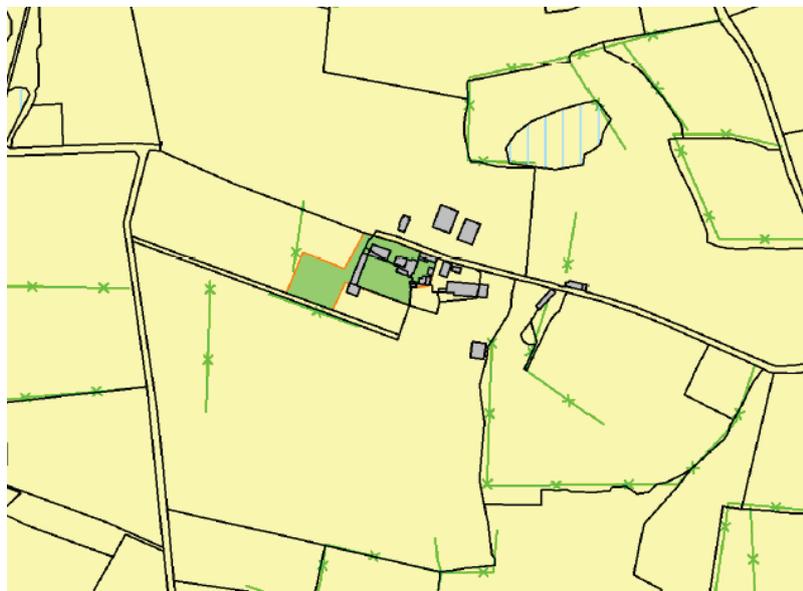
À la suite de l'approbation du PLUi, plusieurs demandes d'édification d'annexes à des habitations ont été déposées par des habitants du territoire. Fixée initialement à 40 m<sup>2</sup> l'emprise au sol maximale de ces annexes s'est avérée insuffisante et plusieurs autorisations ont dû être refusées. Afin de palier à cette problématique sans remettre en cause le caractère mesuré que doivent conserver ces constructions, les élus souhaitent augmenter cette possibilité de 10 m<sup>2</sup> et ainsi passer à un seuil de 50 m<sup>2</sup>.

La rédaction de l'article 3 de la zone agricole et de la zone naturelle évolue comme exposée dans le tableau ci-dessous.

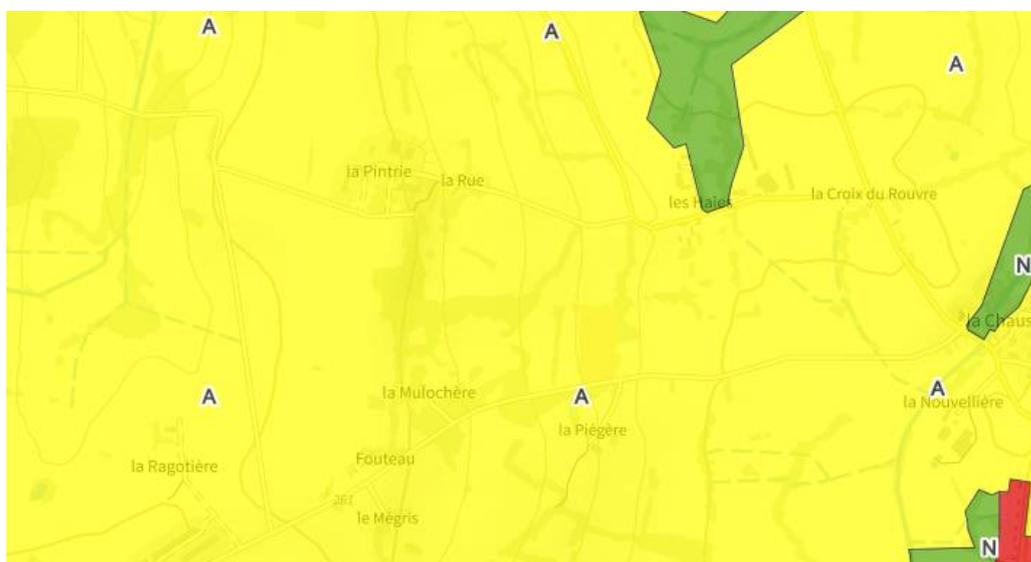
Article	Règlement avant modification	Règlement après modification
<b>Zone agricole (modification similaire au sein de la zone N)</b>		
<b>A3</b> Modification similaire dans l'article N3	<p><u>Emprise au sol</u></p> <p><b>EN ZONE A</b></p> <p><b>a. Extension des constructions</b></p> <p>[...]</p> <p><b>b. Annexes</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Elles seront d'une emprise au sol maximale ≤ <b>40 m2.</b></li> <li>- - La surface du bassin de piscine est limitée à <b>80 m2.</b></li> <li>- - Les locaux techniques des piscines seront d'une emprise au sol maximale ≤ <b>40 m2.</b></li> </ul>	<p><u>Emprise au sol</u></p> <p><b>EN ZONE A</b></p> <p><b>a. Extension des constructions</b></p> <p>[...]</p> <p><b>b. Annexes</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Elles seront d'une emprise au sol maximale ≤ <b>50 m2.</b></li> <li>- - La surface du bassin de piscine est limitée à <b>80 m2.</b></li> <li>- - Les locaux techniques des piscines seront d'une emprise au sol maximale ≤ <b>40 m2.</b></li> </ul>

### c. Correction d'une erreur matérielle de représentation d'un STECAL Nm sur la commune de Gesvres

Cette évolution a pour objectif de corriger une erreur matérielle présente sur les données SIG du PLUi visibles sur le Géoportail de l'urbanisme. Un STECAL localisé sur la commune de Gesvres (lieu-dit la Pintrie) est bien délimité sur les plans de zonage approuvés du PLUi valant SCoT, toutefois celui-ci n'apparaît dans les données du PLUi visibles depuis le Géoportail de l'urbanisme (*cf extraits ci-dessous*).



*Extrait du plan de zonage en vigueur sur la commune de Gesvres*



*Extrait du Géoportail de l'urbanisme au niveau de la commune de Gesvres*

La présente évolution vise à réparer cette erreur matérielle et rendre à nouveau cohérentes les données SIG et les plans de zonage en vigueur.

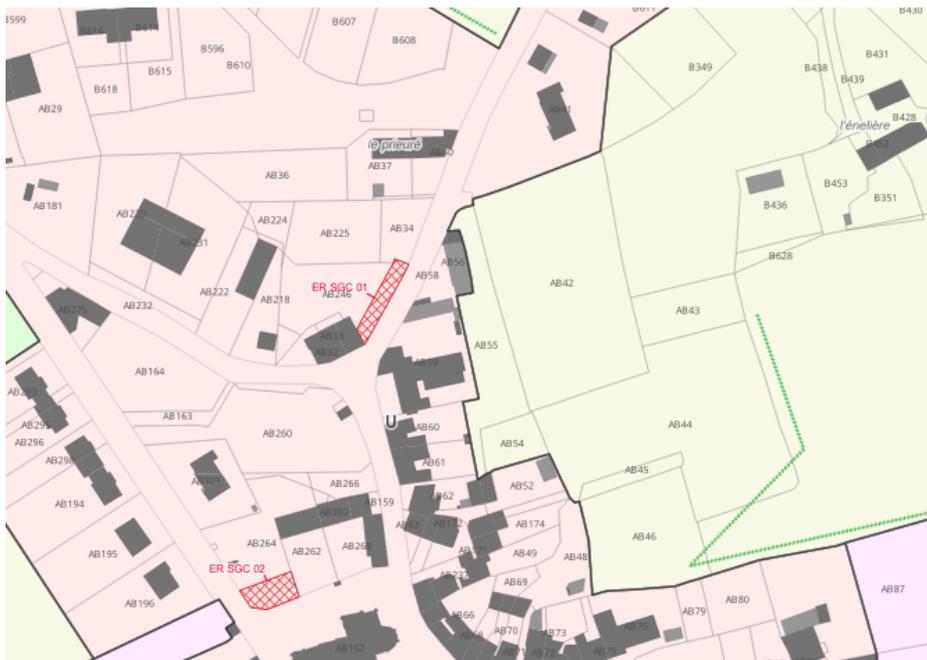
#### d. Ajustement du périmètre d'un emplacement réservé sur la commune de Saint-Germain-de-Coulamer

La commune de Saint-Germain-de-Coulamer souhaite réduire l'emplacement réservé SGC01 délimité sur les parcelles AB 34, 225 et 246 et de destiné à la réalisation d'un espace de stationnement.

Après estimation des besoins liés à l'école publique, la commune n'a plus l'utilité de l'ensemble de la surface et souhaite limiter l'emprise à une bande d'environ 4 mètres de large le long de la voie uniquement sur la parcelle AB246. Ce redécoupage permettra entre autre de préserver des arbres fruitiers existants au sein de l'emplacement réservé en vigueur.



*Extrait du plan de zonage avant modification*



*Extrait du plan de zonage après modification*

### III. Ajouts d'anciens bâtiments agricoles non utilisés susceptibles de changer de destination en zones agricole et naturelle

#### a. Contexte

En zone N et A, seules sont autorisés l'adaptation, et la réfection des constructions existantes. Le changement de destination d'un bâtiment agricole en habitation (ou toute autre vocation ciblée par le règlement du PLUi comme par exemple touristique ou équipement) n'est possible qu'à condition qu'il soit identifié sur les plans de zonage du PLUi et que la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (pour la zone agricole) ou la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (pour la zone naturelle) émette un avis favorable au moment du permis de construire.

Etant donné qu'en zones Agricole et Naturelle, aucune nouvelle construction en dehors de celles liées et nécessaires à l'exploitation agricole sont autorisées, les élus de la Communauté de Communes du Mont des Avaloirs ont souhaité permettre les changements de destination dans ces deux zones. En effet, le territoire est particulièrement riche en bâtiments agricoles de qualité telles que des longères ou des petites loges en pierres ou en terre, qu'il est nécessaire de permettre leur réhabilitation, éventuellement en habitat, afin de valoriser ce patrimoine anciennement agricole et empêcher qu'il ne dépérisse.

Ainsi, le PLUi valant SCoT du Mont des Avaloirs identifie 1 245 bâtiments, soit une moyenne de 48 bâtiments par commune. Ce nombre peut paraître important et s'explique en grande partie par le fait que de nombreux bâtiments issus de l'inventaire effectué lors de l'élaboration peuvent être considéré comme étant déjà des habitations. Les élus ont souhaité également maintenir cette identification pour des besoins de régularisation de l'usage actuelle de certains bâtiments (cas d'une construction ayant une destination agricole alors qu'elle dispose d'un usage d'habitation). Dans le cadre d'une future révision générale du PLUi, cette identification sera à revoir pour conserver uniquement les bâtiments disposant d'une destination agricole.

L'identification de ces constructions comme pouvant changer de destination répond à l'objectif énoncé dans le PADD, à savoir : Préserver le patrimoine bâti et les identités villageoises (Titre 1 du PADD).

#### b. Objectifs poursuivis par le repérage de nouveaux bâtiments pouvant changer de destination

Lors de l'élaboration du PLUi entre 2015 et 2024, des bâtiments pouvant changer de destination ont été identifiés à la suite d'un inventaire réalisé par les élus locaux grâce à un travail de terrain et de cartographie. Depuis l'approbation, de nombreuses communes ont observé l'absence de plusieurs bâtiments répondant aux critères d'identification définis ci-dessous. La phase d'approbation du PLUi valant SCoT n'a pas permis d'intégrer l'ensemble des bâtiments remontés par la population dans le cadre des observations formulées. Depuis, les élus ont affiné l'inventaire et la procédure de modification n°2 du PLUi, permet d'intégrer des correctifs et des compléments au plan de zonage.

Le repérage complémentaire de ces bâtiments répond à un double objectif pour la Communauté de communes du Mont des Avaloirs :

- Protéger le patrimoine bâti local ;
- Mettre en valeur ce patrimoine en autorisant le changement de destination du bâti agricole.

Ainsi, la possibilité de pouvoir identifier un bâtiment comme pouvant changer de destination doit être motivée **par sa qualité architecturale et ou patrimoniale**. D'autre part, cette qualité doit être représentative du territoire et d'inspiration traditionnelle (pas de tôle ou de matériaux de fortune), avec au moins trois murs porteurs, une charpente en bois à deux pentes, et être hors d'eau (pas d'identification de bâtiment en ruine).

Afin de compléter l'inventaire, les élus se sont attachés à respecter strictement d'autres critères d'identification déjà mis en œuvre dans le cadre de l'élaboration du PLUi :

- **Surface minimale** : le bâtiment doit avoir une surface au sol d'au moins 80 m<sup>2</sup>.
- **Proximité des réseaux** : le bâtiment doit être situé à moins de 100 mètres des différents réseaux.
- **Éloignement des exploitations agricoles** : le bâtiment doit se trouver à plus de 100 mètres d'une exploitation agricole active.

Pour rappel, le changement de destination ou le passage d'une destination à une autre, avec ou sans travaux, nécessite le dépôt d'une autorisation d'urbanisme. En effet, ces bâtiments ont été recensés comme étant susceptibles de changer de destination. Ainsi, ce n'est pas parce que ces bâtiments ont été répertoriés qu'ils pourront obligatoirement changer de destination. Le changement de destination d'un bâtiment ou partie de bâtiment désigné par le PLUi est soumis à l'avis conforme de la Commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (CDPENAF). Dans le département de la Mayenne, la CDPENAF définit des critères de base pour aider les collectivités à établir le recensement. La Communauté de Communes du Mont des Avaloirs s'est attachée à prendre en compte ces critères pour compléter son inventaire.

### **c. Bilan du repérage complémentaire des bâtiments pouvant changer de destination**

Au total, c'est une cinquantaine bâtiments qui sont ajoutés au plan de zonage.

La liste détaillée des bâtiments retenus est en cours de réalisation et sera versée au dossier prochainement.

**aura**

agence d'urbanisme  
de la région angevine

29, rue Thiers

49100 Angers

Tel. +33 (0)2 41 18 23 80

Fax +33 (0)2 41 18 23 90

[aura@aurangevine.org](mailto:aura@aurangevine.org)

[www.aurangevine.org](http://www.aurangevine.org)

[linkedin.com/company/aura-angers49](https://www.linkedin.com/company/aura-angers49)

[vimeo.com/aura49](https://vimeo.com/aura49)

