



DOCUMENT
PROVISoire

03/04/25

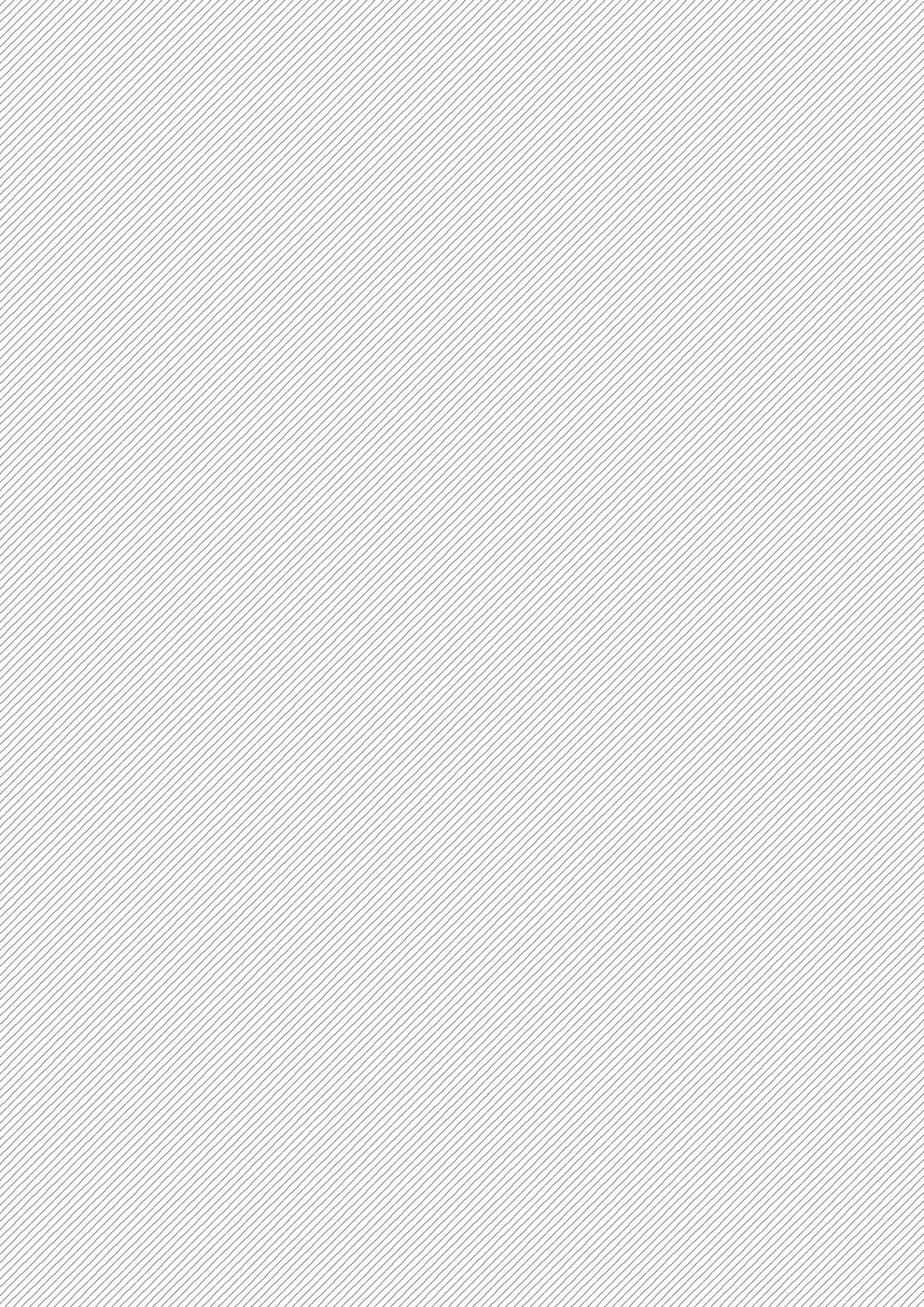
AVRIL 2025

REVISION ALLEGEE N°1 PLUI VALANT SCOT

Communauté de communes du Mont des Avaloirs

NOTICE DE PRESENTATION ET ANNEXE A L'EXAMEN AU CAS PAR CAS AD HOC (AUTO-EVALUATION)





SOMMAIRE

ELEMENT DE CONTEXTE ET CHOIX DE LA PROCEDURE	4
I. Préambule	4
II. Les objectifs poursuivis par la procédure	5
III. Choix de la procédure	5
IV. Le calendrier et le déroulement de la procédure	6
V. Le contenu du dossier de révision allégée	7
CONTEXTUALISATION ET JUSTIFICATIONS DES ADAPTATIONS APORTEES AU PLUI	8
I. Présentation et justification du projet nécessitant des adaptations du PLUi	8
II. Contexte règlementaire et législatif justifiant le recours à la procédure de révision allégée	10
PRESENTATION DES EVOLUTIONS APORTEES AU PLUI	14
I. Création d'un STECAL Am / Nm pour un garage automobile sur la commune de Neuilly-le-Vendin	14
II. Evolutions des dispositions règlementaires des zones Am / Nm (articles 2 à 4)	15
ANNEXE AU FORMULAIRE DE L'EXAMEN AU CAS PAR CAS – AUTO-EVALUATION	17
I. La procédure a-t-elle des incidences sur les milieux naturels et la biodiversité ?	17
II. La procédure est-elle susceptible d'affecter significativement un site Natura 2000 ?	19
III. La procédure a-t-elle pour effet une consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers ?	20
IV. La procédure a-t-elle des incidences sur une zone humide ?	21
V. La procédure a-t-elle des incidences sur l'eau (potable, pluviale, assainissement) ?	21
VI. La procédure a-t-elle des incidences sur le paysage ou le patrimoine bâti ?	21
VII. La procédure concerne-t-elle des sols pollués ?	22
VIII. La procédure a-t-elle des incidences sur les risques et nuisances ?	22
IX. La procédure a-t-elle des incidences sur l'air, l'énergie, le climat ?	23
X. Conclusion	23

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 révisions allégées sont habituellement destinées, selon les besoins identifiés à :

- accompagner le développement du territoire par la mise en œuvre de nouveaux projets pouvant conduire à la réduction d'une zone naturelle, agricole ou d'un espace boisé classé ou de toutes protections édictées en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels.
- 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 pour la création d'une zone d'aménagement concerté (ZAC).

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 procédure de révision allégée n°1 a été prescrite par délibération du conseil communautaire en date du 27 mars 2025. Conformément à l'article L.153-34 du code de l'urbanisme, les évolutions envisagées n'ont pas pour effet de changer les orientations définies par le PADD, mais uniquement pour objet soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, soit 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'enquête publique et de l'approbation du PLUi valant SCoT en février 2024, la communauté de communes a reçu plusieurs demandes de création de STECAL pour répondre à des projets ponctuels et isolés au sein des zones agricoles et naturelles du PLUi. La présente procédure vise à répondre à des demandes de projet portant sur des activités économiques à vocation artisanale après la mise en place d'une démarche de sélection des projets répondant aux ambitions que se sont fixées les élus dans le cadre du document d'urbanisme (compatibilité avec les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables).

III. Choix de la procédure

Le projet de révision allégée n°1 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, seule condition préalable au lancement de cette procédure.

Les évolutions portées par cette procédure concernent la création d'un STECAL pour une activité artisanale isolée en campagne. Les orientations du projet d'aménagement et de développement durables contiennent des dispositions visant à « *promouvoir l'essor des activités économiques* » (Titre I, point IV). Le PADD conditionne toutefois cette possibilité à la préservation des activités agricoles du territoire.

Aussi, la présente procédure de révision allégée du PLUi valant SCOT engagée ne vient pas remettre en cause les orientations du PADD.

Cette révision allégée 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.153-34 et L.153-35 du Code de l'urbanisme et donc de la procédure de révision dite « allégée » du document d'urbanisme et non de la révision dite « générale ».

IV. Le calendrier et le déroulement de la procédure

Est détaillée ci-dessous le planning et le déroulé de la révision allégée n°1 du PLUi. Quatre grandes étapes jalonnent cette procédure.

1 - Le lancement de la procédure et la concertation préalable

La procédure de révision est engagée à l'initiative du conseil communautaire qui établit le projet de révision allégée et les objectifs poursuivis par délibération.

La délibération du conseil communautaire définit également les modalités de la concertation préalable avec la population. Avant de passer à l'étape numéro 2, une nouvelle délibération vient arrêter le projet de révision allégée et tirer le bilan de cette concertation.

2 - La transmission du dossier de révision 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 révision allégée 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 révision allégée n°1 du PLUi n'est pas soumise d'office à évaluation environnementale et fait l'objet d'un dossier d'auto-évaluation de la procédure (dit examen au cas par cas « ad hoc ») et d'une saisine de l'autorité environnementale (MRAe) pour avis conforme sur la nécessité ou non de réaliser une évaluation environnementale (délais de 2 mois).

Lorsque la MRAe a rendu un avis conforme, exprès ou tacite, il appartient à la collectivité de prendre une décision (cf. article R. 104-33 du code de l'urbanisme), il s'agit :

- soit d'une décision de ne pas réaliser une évaluation environnementale, lorsque la MRAe a rendu un avis conforme favorable, exprès ou tacite ;
- soit d'une décision de réaliser une évaluation environnementale, lorsque la MRAe a rendu un avis conforme défavorable.

Cette décision doit être prise par une délibération (cf. article R. 104-36 du même code). Cette décision doit être motivée (cf. article R. 104-37 du même code). Cette décision doit être publiée dans les conditions prévues à l'article R. 153-21 du code de l'urbanisme pour le PLUi.

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 révision 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 révision

À l'issue de l'enquête publique, le dossier de révision 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 révision 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 1ère révision allégée du PLUi. Il répond aux exigences de l'article R.151-5 du code de l'urbanisme qui dispose « *qu'en cas de révision, [...] le rapport de présentation est complété par l'exposé des motifs des changements apportés* ».

Ce présent document constitue aussi, dans son second volet, l'annexe au formulaire d'examen au cas par cas ad hoc permettant de répondre aux attentes de la MRAe quant aux compléments attendus sur le volet cartographique mais aussi sur la description des incidences attendues, des effets notables probables sur l'environnement **et l'auto-évaluation, concluant de l'absence de besoin d'une évaluation environnementale pour cette procédure.**

V. Le contenu du dossier de révision allégée

Conformément aux obligations fixées par le Code de l'Urbanisme, le dossier de révision 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 révision ;
- 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 règlement écrit modifié intégrant les évolutions visées et justifiées dans la notice de présentation.

Y est associé le formulaire d'examen au cas par cas ad hoc, c'est-à-dire réalisé par la personne publique responsable (article R104-33 à R104-37 du code de l'urbanisme).

CONTEXTUALISATION ET JUSTIFICATIONS DES ADAPTATIONS APPORTEES AU PLUI

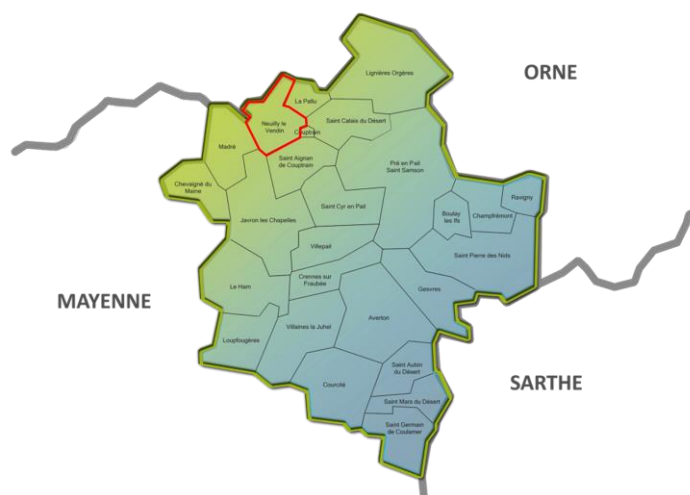
La présente partie a vocation à exposer et justifier les évolutions apportées par la présentation du projet développé par le territoire, l'identification des points de blocage existants au sein du document d'urbanisme expliquant le recours à la présente procédure ainsi que la compatibilité des évolutions effectuées avec les orientations posées dans le projet d'aménagement et de développement durables (PADD).

I. Présentation et justification du projet nécessitant des adaptations du PLUI

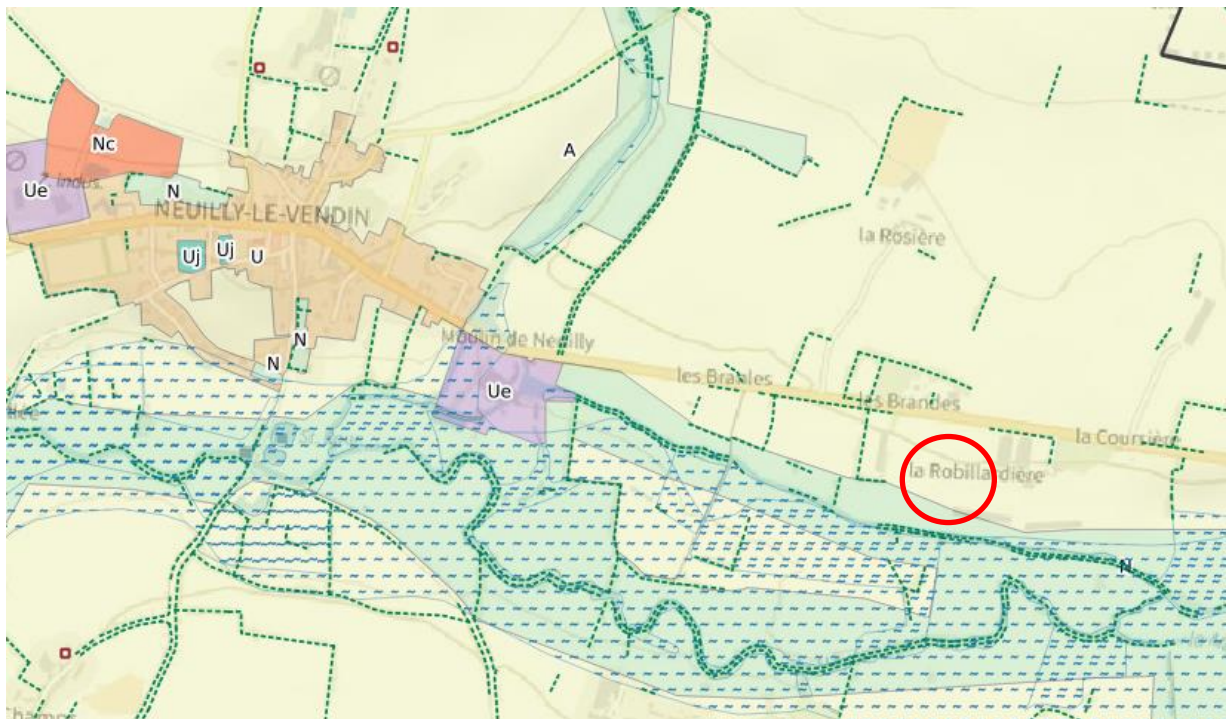
La Communauté de communes Mont des Avaloirs est composée de 26 communes :

- 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

La commune concernée par cette révision allégée n°1 est la commune de Neuilly-le-Vendin.



La Communauté de communes a souhaité lancer cette procédure de révision allégée n°1 du PLUi valant SCoT pour permettre la création d'un STECAL afin de conforter une activité de garage automobile située le long de RD 176 à l'est du bourg de Neuilly-le-Vendin au Nord du territoire intercommunal.



Localisation du site par rapport au bourg de Neuilly-le-Vendin et superposition du zonage en vigueur

La création d'un STECAL Am sur ce secteur permettra la réalisation d'une extension limitée de 150 m² du bâtiment d'activité existant sur la durée du PLUi. Cette extension s'intègre dans les plans de développement de l'entreprise sur son site actuel permettant une bonne visibilité depuis l'une des principales voies de transit sur le territoire.



Situation cadastrale du projet

La délimitation du STECAL englobe l'ensemble de la parcelle ZH 33, constituant une seule et même unité foncière et correspondant à l'emprise actuelle occupée par l'entreprise. Ainsi, le projet et la préfiguration du STECAL au plan de zonage qui en découle, n'engendre pas de consommation d'espace naturel, agricole et forestier.

Il faut également prendre en compte le classement en « voie à grande circulation » de la route départementale 176 longeant la limite Sud de la parcelle ZH 33. Celui-ci entraîne l'instauration d'une marge de recul inconstructible de 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la route classée à grande circulation au titre de l'article L111-6 du code de l'urbanisme. Pour cette raison et comme précisé ci-avant le projet s'est adapté en prévoyant une extension du bâtiment existant plutôt que la création d'un nouveau bâtiment, comme le permet l'article L111-7 du code de l'urbanisme.



Photo du site actuel (source : google street-view) et figuration du projet d'extension limitée du bâtiment existant.

II. Contexte règlementaire et législatif justifiant le recours à la procédure de révision allégée

La communauté de communes du Mont des Avaloirs a approuvé son PLUi en février 2024, dans le cadre du règlement écrit la nomenclature des zones et secteurs a prévu 14 Secteurs de Taille et Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) Nm ou Am. Ces deux intitulés de secteurs, permettent de conforter les activités artisanales existantes en campagne. Pour rappel, le secteur Am, identique au secteur Nm, mais au sein de la zone agricole, a été intégré au PLUi par le biais de la modification n°2, en remplacement de STECAL Nm existants. Cette procédure est conduite en parallèle de la présente révision allégée.

La zone N comprend également, à titre exceptionnel, les secteurs de taille et de capacité d'accueil limités suivants :

- **Nc** : dédié à l'accueil de terrains de camping et d'hébergement touristique,
- **Nm** : dédié à des activités économiques,
- **Ns** : dédié à des équipements touristiques sans hébergement,

Extrait du règlement écrit du PLUi sur les différents STECAL délimités au plan de zonage

Ces secteurs ont vocation à suivre les dispositions de l'article L.151-13 du code de l'urbanisme. La loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi ALUR a intégré la notion du caractère exceptionnel des secteurs de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL) tel que défini à l'article L151-13 du code de l'urbanisme :

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

1° Des constructions ;

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

3° Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

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

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

Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

Leur caractère exceptionnel s'apprécie, entre autres critères, en fonction des caractéristiques du territoire, du type d'urbanisation du secteur, de la distance entre les constructions ou de la desserte par les réseaux ou par les équipements collectifs »

Ce qui laisse la possibilité au règlement de délimiter des STECAL pour des activités artisanales existantes et isolées en campagne, sous réserve de prévoir des dispositions sur la hauteur, l'implantation et la densité des constructions, ainsi que leurs conditions de raccordement aux réseaux.

Le règlement écrit s'est ainsi attaché à définir des dispositions spécifiques en lien avec les constructions autorisées dans les secteurs Am et Nm et la hauteur et l'emprise au sol de ces constructions autorisées.

Extrait de l'article N2 concernant les limitations de certains usages, affectations des sols et nature d'activité

EN ZONE Nm

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 :

- 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
- les entrepôts d'une emprise au sol maximale de 1000 m²
- 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.

Extrait de l'article N3 concernant l'emprise au sol des constructions

DANS LES SECTEURS DE TAILLE ET DE CAPACITÉS D'ACCUEIL LIMITÉES

	Emprise au sol maximale
Nc Chalet/Cabane en bois/HLL	30m ² par unité
Nm Entrepôt	1000m ²
Ns	Non réglementée







Extrait de l'article N4 concernant la hauteur des constructions

DANS LES SECTEURS DE TAILLE ET DE CAPACITÉS D'ACCUEIL LIMITÉES	
	Hauteur maximale des constructions
Nc Chalet/Cabane en bois/HLL	2 niveaux habitables
Nm Entrepôt	10 mètres
Ns	Non réglementée

Toutefois les dispositions actuelles du règlement ne sont pas suffisantes pour garantir le caractère limité de l'urbanisation permise au sein des STECAL Am / Nm, pour les raisons suivantes :

- Les articles A2 et N2 fixant la liste des destinations autorisées sous condition dans le STECAL. Cette évolution permettra de structurer la liste des destinations et ainsi mieux cadrer celles qui sont autorisées et celles à interdire pour être plus cohérent avec les besoins et le projet de territoire. Par exemple la destination « industrie » n'est pas mentionnée et donc interdite alors qu'elle couvre une large partie des constructions déjà existantes au sein des STECAL Am/ Nm identifiés au plan de zonage (garage-casse automobile, entreprise de création de mobilier, des entreprises de travaux agricoles, entreprises de transport, charpente, maçonnerie, etc.)
- Les articles A3 et N3, afin de mieux cadrer les dispositions liées à l'emprise au sol qui ne sont définies que pour la destination entrepôt. De fait les autres destinations autorisées dans cette zone ne sont pas règlementée avec des droits à construire qui ne sont pas limités. Afin de s'intégrer pleinement dans les dispositions prévues par l'article L151-13 du code de l'urbanisme, il faut appliquer des dispositions limitant les possibilités d'emprise au sol nouvelle à l'ensemble des destinations autorisées.
- Les articles A4 et N4 sur la hauteur, qui doivent également être adaptés pour la même raison que ce qui vient d'être présentés pour les articles A3 et N3.

A la suite à l'établissement de ces dispositions règlementaires, les élus ont délimité des secteurs Nm et Am sur le règlement graphique du PLUi en repérant les activités artisanales susceptibles de porter un projet de développement de leur activité nécessitant des extensions ou la création de nouveaux bâtiments d'activités au cours de la durée de vie du PLUi. Ce repérage des activités ne s'est pas fait sur la base d'un inventaire exhaustif de l'existant mais selon les connaissances de terrain des élus ou selon les remontés d'informations de la population aux élus. Au total, ce sont 14 STECAL spécifiquement dédiés aux activités artisanales isolées en campagne qui ont été délimités sur le règlement graphique du PLUi du Mont des Avaloirs. Avec l'ajout de ce nouveau STECAL, le nombre total sera de 15 secteurs Nm / Am.

Commune - Localisation du STECAL			STECAL
  	<p>COMMUNE : JAVRON-LES-CHAPELLES LIEU-DIT : LA LAISY SURFACE : 3 654 m²</p> <p>DESTINATION : Nm</p> <p>Le secteur concerné par le STECAL a pour objectif de conforter l'activité agricole présente sur le site, grâce à l'implantation d'un bâtiment dédié au stockage agricole (maïs).</p>		
  	<p>COMMUNE : LA PALLU LIEU-DIT : LE GUE MARS /LES BOUILLONS SURFACE : 20 313 m²</p> <p>DESTINATION : Nm</p> <p>Un garage-casse est actuellement installé sur le secteur. Cette activité est concernée par un projet d'extension, avec l'implantation d'un nouveau bâtiment qui permettra de répondre à ses besoins. L'entreprise accueille actuellement 9 salariés.</p>		

Extrait du rapport de présentation (justification des choix) permettant d'illustrer et justifier les différentes activités isolées en campagne faisant l'objet d'un STECAL Nm / Am

PRESENTATION DES EVOLUTIONS APPORTEES AU PLUI

I. Création d'un STECAL Am / Nm pour un garage automobile sur la commune de Neuilly-le-Vendin

Dans l'objectif d'adapter le zonage, de manière à conforter une activité artisanale existante à la date d'approbation du PLUi sur la commune de Neuilly-le-Vendin, un changement de zonage est nécessaire.

La modification de zonage envisagée induit le basculement de la parcelle ZH 33 incluse au sein d'un zonage A (zone agricole) vers un zonage Am (zone agricole ayant vocation à accueillir des activités artisanales) considéré comme un STECAL sur une superficie d'environ 3 800 m².



Extrait du plan de zonage avant modification



Extrait du plan de zonage après modification

II. Evolutions des dispositions réglementaires des zones Am / Nm (articles 2 à 4)

Afin de répondre au mieux aux besoins identifiés dans le cadre des STECAL délimités Am / Nm délimités au plan de zonage et garantir le respect des dispositions prévues à l'article L151-13 du code de l'Urbanisme, il est nécessaire de faire évoluer les dispositions de 3 articles des dispositions réglementaires applicables à la zone agricole et naturelle et justifiées dans la partie précédente du document.

D'autres part, des évolutions de forme sont à apporter à la rédaction pour rendre cohérentes les évolutions appliquées à l'ensemble de la zone notamment entre l'article 2 et l'article 3 pour affecter l'enveloppe de 1 000 m² d'emprise au sol supplémentaires à l'ensemble des destinations.

Article	Règlement avant modification	Règlement après modification
Zone agricole Am (modification similaire au sein de la zone Nm)		
A2	<p><u>Limitation de certains usages, affectation des sols et nature d'activité</u></p> <p>1. EN ZONE A [...]</p> <p>2. EN ZONE Am</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> <ul style="list-style-type: none"> - 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 - les entrepôts d'une emprise au sol maximale de 1000 m2 - les stationnements et aires de stationnements nécessaires à l'activité autorisée dans le secteur et à condition qu'ils ne soient ni cimentées ni bitumées. 	<p><u>Limitation de certains usages, affectation des sols et nature d'activité</u></p> <p>1. EN ZONE A [...]</p> <p>2. EN ZONE Am</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> <ul style="list-style-type: none"> - les constructions et installations et les installations à destination des activités d'artisanat et commerce de détails, d'activités de service où s'effectue l'accueil de clientèle, de commerce de gros, d'entrepôt et d'industrie, dans la limite de 1 000 m² d'emprise au sol supplémentaires par unité foncière (extension ou création). les constructions et installations à destination d'entrepôt d'une emprise au sol maximale de 1000 m² - les stationnements et aires de stationnements nécessaires à l'activité autorisées dans le secteur et à condition qu'ils ne soient ni cimentées ni bitumées.
A3	<p>1. EN ZONE A [...]</p> <p>2. Dans les secteurs de taille et de capacités d'accueil limitées</p>	<p>1. EN ZONE A [...]</p> <p>2. Dans les secteurs de taille et de capacités d'accueil limitées</p>

		Emprise maximale		Emprise maximale
	Am Entrepôt	1000m ²	Am Entrepôt	1000m ² supplémentaires
A4	1. Dispositions particulières pour l'ensemble des zones et secteurs [...] 2. EN ZONE A [...] 3. Dans les secteurs de taille et de capacités d'accueil limitées		1. Dispositions particulières pour l'ensemble des zones et secteurs [...] 2. EN ZONE A [...] 3. Dans les secteurs de taille et de capacités d'accueil limitées	
		Hauteur maximale des constructions		Hauteur maximale des constructions
	Am Entrepôt	10 mètres	Am Entrepôt	10 mètres

ANNEXE AU FORMULAIRE DE L'EXAMEN AU CAS PAR CAS – AUTO-EVALUATION

La procédure d'examen au cas par cas dans le cadre d'une auto-évaluation par la personne publique responsable a été introduite par le décret n° 2021-1345 du 13 octobre 2021 portant modification des dispositions relatives à l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme notamment.

L'objectif du formulaire d'examen au cas par cas et de la présente partie est, pour la personne publique responsable de la procédure, d'établir que le projet d'évolution du document d'urbanisme relevant de la procédure d'examen au cas par cas visée aux articles R.104-33 à R.104-37 **n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et, par conséquent, ne nécessite pas la réalisation d'une évaluation environnementale.**

Cette partie du document correspond à l'auto-évaluation demandée dans le cadre du dossier de saisine de l'autorité environnementale (formulaire transmis en parallèle de ce présent document) et permet de justifier de l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale pour la révision allégée (RA) n°1 du PLUi de la Communauté de communes du Mont des Avaloirs.

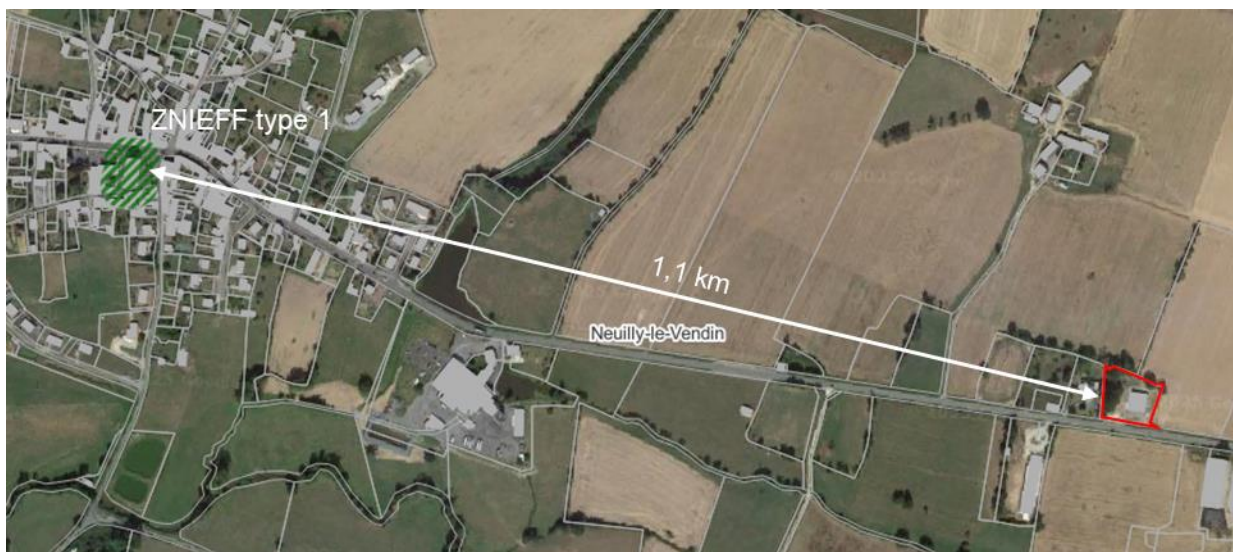
Cette analyse a été réalisée sous forme de questions dont les réponses apportées permettent d'identifier les enjeux, les cartographier et identifier les incidences potentielles éventuelles.

I. La procédure a-t-elle des incidences sur les milieux naturels et la biodiversité ?

Le site concerné par la RA n°1 se situe à 1,1 km d'une ZNIEFF de type 1 « Eglise de Neuilly-le-Vendin » (enjeux chiroptères), qui se situe au cœur du centre-bourg de la commune.

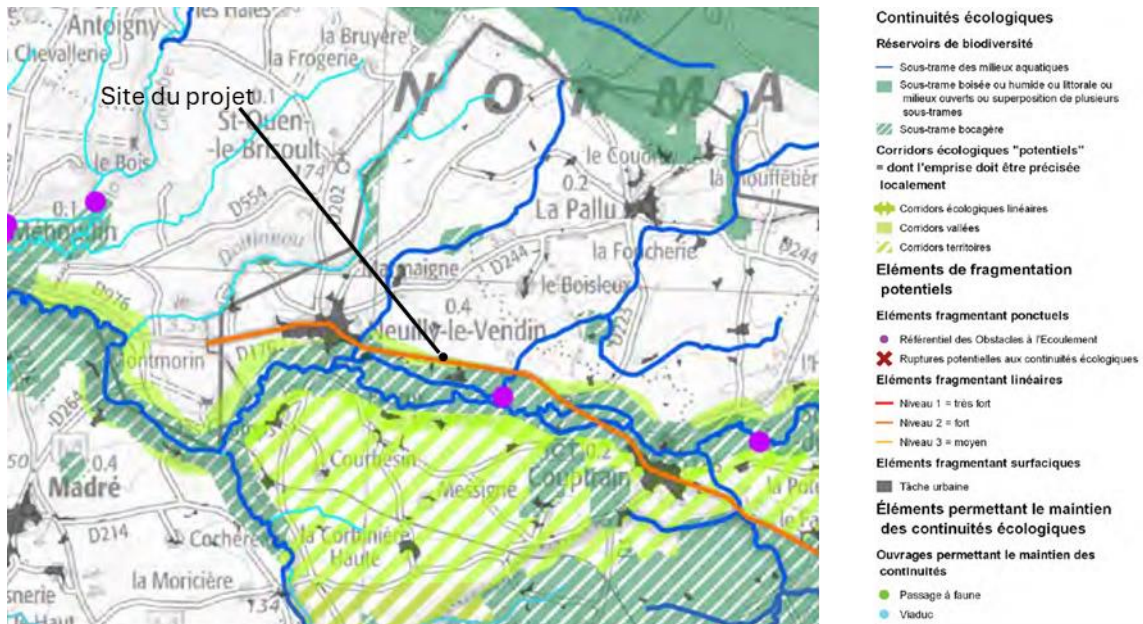
Cette ZNIEFF est identifiée comme site de reproduction de chauves-souris patrimoniales d'importance régionale (PNAC2, 2013). Les combles d'église accueillant une colonie de Grand Murin.

La distance au site ainsi que la nature du projet (création d'un zonage Am sur un zonage Agricole pour l'extension d'un bâtiment déjà existant) n'induit pas d'incidences significative sur cette ZNIEFF.



Localisation de la ZNIEFF de type 1 « Eglise de Neuilly-le-Vendin » par rapport au site concerné par la RA n°1 –
Source : INPN @aura

Le site concerné par la RA n°1 se situe à proximité d'un réservoir de la sous-trame bocagère et de la sous-trame des milieux aquatiques (Mayenne) du SRCE. Un corridor vallée (du SRCE) est aussi présent dans ce secteur en lien avec la Mayenne. Cependant, la route départementale RD176 est considérée comme un élément fragmentant de niveau 2 (fort). Le site concerné par la RA n°1 est donc en discontinuité de ces réservoirs et corridors via la RD176.



Extrait du SRCE sur la commune de Neully-le-Vendin

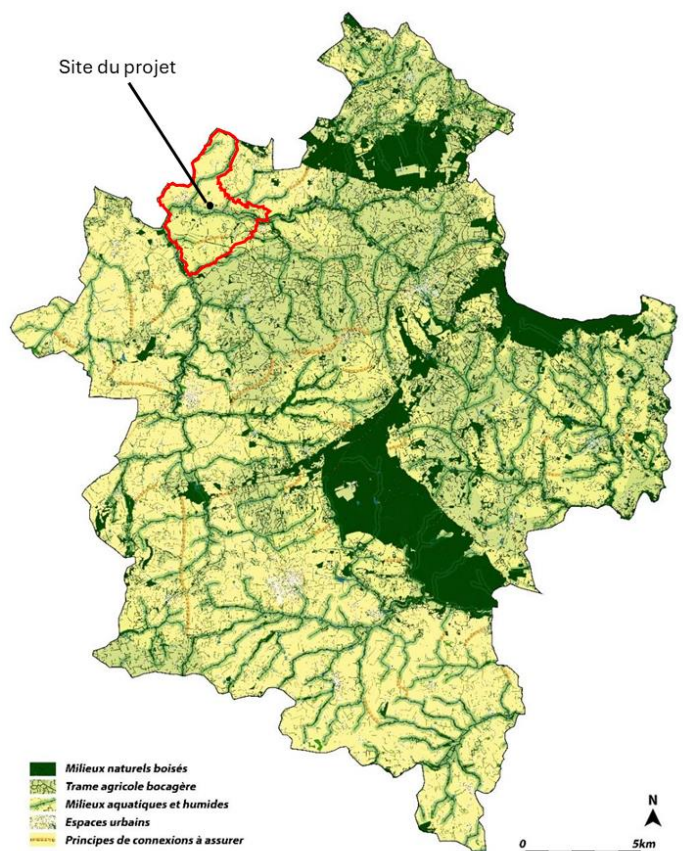
Le PLUi de la Communauté de communes du Mont des Avaloirs a identifié une Trame Verte et Bleue (TVB) présente dans son OAP thématique du même sujet.

Le site concerné par la Révision allégée n°1 se trouve au sein d'un espace identifié comme « Trame agricole bocagère » et au Nord d'un « Milieu aquatique et humide » (correspondant au réservoir et corridors du SRCE lié à la vallée de la Mayenne).

Dans l'OAP TVB, il est rappelé que, « pour assurer la vie de la haie, il faudra conserver une emprise de terrain « vierge » de tout travaux, équivalent à l'emprise couverte par les huppriers les plus larges de la haie et ne pas autoriser de construction de bâtiments à moins de 10 m d'une haie. ».

La modification du zonage A en Am permettant la construction d'une extension le log du bâti respecte cette orientation de l'OAP (se situe à plus de 20m de la haie existante).

Carte de la TVB du Mont des Avaloirs – Source : OAP thématique du PLUi de la CC Mont des Avaloirs



A noter, la parcelle ZH 33 est concernée par la protection de deux haies au titre de l'article L.151-23 du CU (en limite Nord de la parcelle et à l'Ouest de la parcelle). Cette protection des haies sur la parcelle vient affirmer la réduction des incidences potentielles de l'objet de la Révision allégée n°1 sur les milieux naturels et la biodiversité du secteur.



Localisation des haies protégées au titre de l'article L.151-23 du CU – source : PLUi CC Mont des Avaloirs

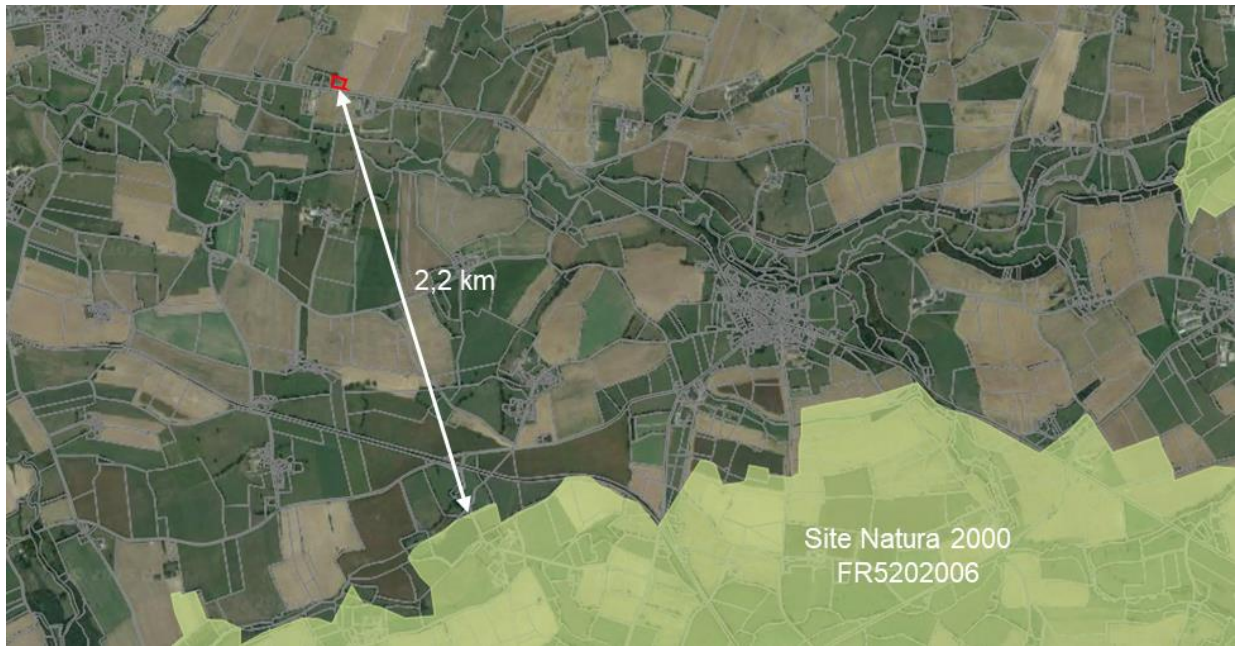
II. La procédure est-elle susceptible d'affecter significativement un site Natura 2000 ?

Le site concerné par la révision allégée (RA) n°1 n'est pas situé au sein d'un site Natura 2000. Le site le plus proche est le site « FR5202006 - Bocage de la forêt de la Monnaie à Javron-les-Chapelles » qui se situe au Sud de la commune de Neuilly-le-Vendin. Il se trouve à plus de 2,2 km du projet de la RA n°1.

Caractéristiques du site Natura 2000 : L'inventaire des habitats d'*Osmoderma eremita* dans ce secteur de la Mayenne a montré que l'espèce se rencontre dans les arbres âgés à cavités, essentiellement les chênes exploités en têtards, dans les haies denses du maillage bocager subsistant ici en quantité suffisante. (Source : INPN)

Vulnérabilité : La disparition et la fragmentation du réseau bocager ainsi que le vieillissement des chênes têtards sont les risques principaux sur ce site. Couplés au non-renouvellement des habitats, ces phénomènes conduiront à l'isolement de populations les vouant ainsi à l'extinction. L'objectif sur le site sera donc d'apporter aux acteurs du territoire un outil de gestion concerté du bocage afin de maintenir un réseau cohérent d'habitats des espèces précédemment citées. (Source : INPN)

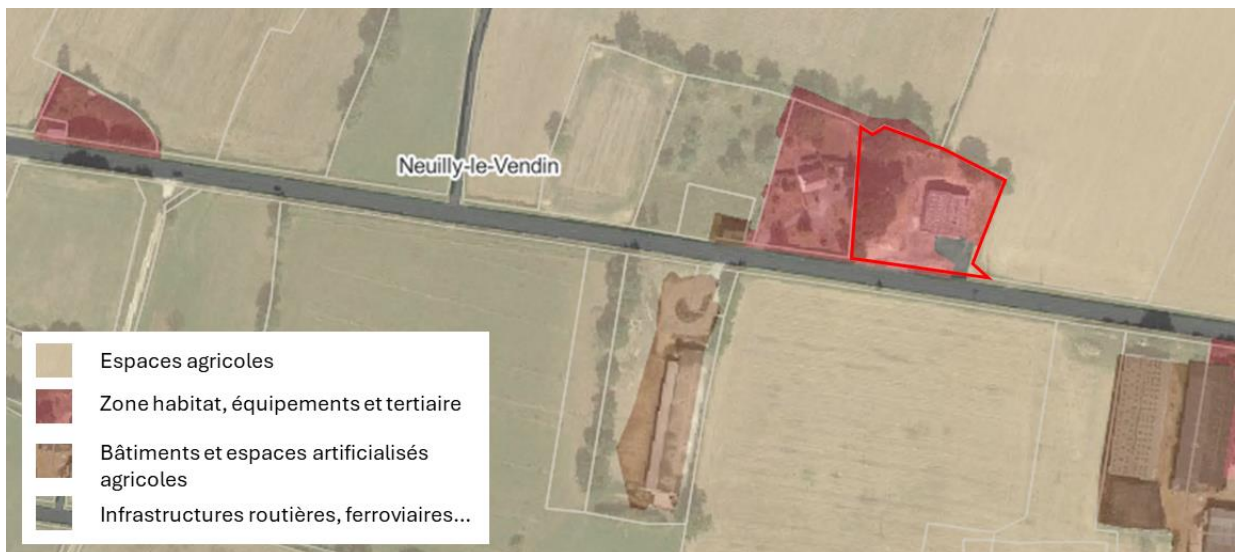
Ainsi, même si le site concerné par la RA n°1 se situe au dehors du site Natura 2000, la nature des milieux concernés par cette protection (liée aux haies bocagères et chênes têtards) impose de questionner l'impact indirecte de la modification du zonage Agricole (A) en (Am). Comme précisé précédemment, deux haies sont présentes sur la parcelle ZH 33 concernée par la procédure. Or, ces haies sont protégées au PLUi au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme. De plus, la nature du projet autorisé en zone Am correspond à l'implantation d'une extension du bâtiment déjà existant qui s'implantera à plus de 20 m des haies existantes. Ainsi, il peut être conclu que les incidences potentielles sont réduites et qu'il n'y a pas d'incidences résiduelles attendues.



Localisation du site Natura 2000 « FR5202006 - Bocage de la forêt de la Monnaie à Javron-les-Chapelles » par rapport au site concerné par la RA n°1 – Source : INPN @aura

III. La procédure a-t-elle pour effet une consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers ?

Le site concerné par la RA n°1 est déjà identifié comme une parcelle qui n'est pas agricole ni naturel d'après la donnée OCSGE (2022). La modification du zonage A en Am n'a donc pas d'impact réel sur la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers. De plus, la modification apportée à la règle sur l'emprise maximale autorisée sur la zone (1000m² pour les entrepôts) est élargie à tous les types de constructions, ce qui induit une incidence positive sur les autres STECAL du territoire afin de limiter l'emprise au sol des constructions autorisées.



Occupation du sol – Source : OCSGE 2022 @aura

IV. La procédure a-t-elle des incidences sur une zone humide ?

Le site se situe à 215 m d'une zone humide identifiée comme fonctionnelle dans le PLUi (données du SAGE Mayenne). La route départementale RD176 sépare la zone humide du site de projet. L'objet de la révision allégée n°1 n'a donc pas d'incidence directe et indirecte sur la zone humide la plus proche.



Zones humide fonctionnelle repérée au PLUi – source : PLUi CC Mont des Avaloirs

V. La procédure a-t-elle des incidences sur l'eau (potable, pluviale, assainissement) ?

Le site concerné par la RA n°1 n'est pas concerné par des enjeux spécifiques liés à l'eau (protection de captage d'eau potable...).

Au vu de la nature du projet, modification du zonage agricole (A) en (Am) pour permettre l'extension d'une construction déjà existante sur 50m², les incidences sur l'eau (potable, pluviale, assainissement) sont négligeables.

VI. La procédure a-t-elle des incidences sur le paysage ou le patrimoine bâti ?

Le site concerné par la RA n°1 n'est pas concerné par des enjeux spécifiques liés au patrimoine (protection de monuments historique, SPR...).

Au vu de la nature du projet, les incidences sur le paysage et le patrimoine sont négligeables.

De plus, la modification apportée à la règle sur l'emprise maximale autorisée sur la zone (1000m² pour les entrepôts) est élargie à tous les types de constructions, ce qui induit une incidence positive sur les autres STECAL du territoire afin de limiter l'emprise au sol des constructions autorisées. Il en est de même pour la question des hauteurs qui ne se limitent plus à 10m uniquement pour les entrepôts mais à tout type de constructions dans les autres STECAL aussi.

VII. La procédure concerne-t-elle des sols pollués ?

Le site étudié est concerné par un site BASIAS, lié à l'entreprise présente sur place (Garage automobile) en activité. Le changement de zonage d'une zone Agricole (A) en une zone (Am) est souhaitée pour la construction d'extension liée à cette activité. Aucune incidence n'est donc attendue.



Localisation du site BASIAS sur la parcelle concernée par la RA n°1 – source : Géorisques @aura

VIII. La procédure a-t-elle des incidences sur les risques et nuisances ?

Le site concerné par la RA n°1 se situe à 220 m au Nord d'un secteur concerné par un Atlas des Zones inondables (AZi). Le site se trouve en hauteur par rapport au fond de la vallée de la Mayenne (155m d'altitude contre 145m au fond de la vallée). Il n'est pas attendu d'incidences sur le risque inondation sur cette parcelle.



Atlas des zones inondables de la Mayenne @aura

Le site est aussi concerné par des nuisances sonores (catégorie 3 du classement sonore des infrastructures de transports) étant donné sa proximité immédiate (en lien avec l'activité de l'entreprise) de la route départementale RD 176. L'ensemble de la parcelle ZH 33 est concerné par des nuisances sonores (bande de 100 m de part et d'autre de la route). La nature de la modification de zonage (autorisation d'une extension d'une activité économique via un zonage Am) n'induit pas d'incidences potentielles.



Localisation site par rapport à la route D176 au classement sonore des infrastructures de transports – Source : DDT 43 @aura

IX. La procédure a-t-elle des incidences sur l'air, l'énergie, le climat ?

La procédure n'induit pas d'incidences négatives sur ces thématiques.

X. Conclusion

Même si le site concerné par la Révision allégée (RA) n°1 est couvert par des enjeux environnementaux de manière directe (nuisances sonores, site BASIAS) ou indirecte (Site Natura 2000, ZNIEFF de type 1, réservoirs et corridors de la TVB du SRCE, risques inondations), la modification de zonage et du règlement écrit (zonage A en Am), sujets de la RA n°1, n'induit pas d'incidences significatives sur les différentes thématiques environnementales analysées.

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

www.aurangevine.org

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

vimeo.com/aura49

