



DOCUMENT  
PROVISOIRE

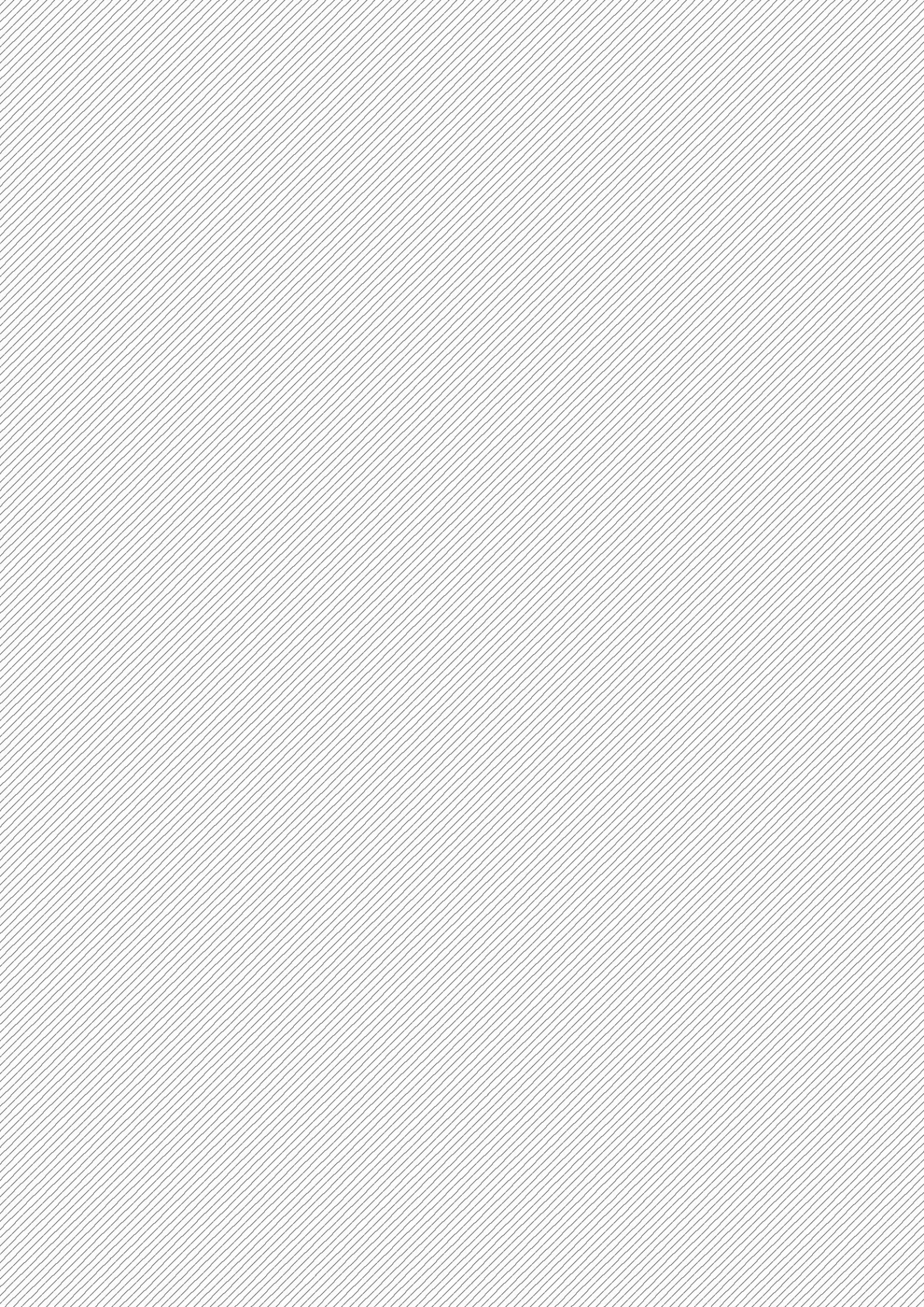
03/04/25

AVRIL 2025

# REVISION ALLEGEE N°3 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

|                                                                                                                                       |               |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| <b>ELEMENT DE CONTEXTE ET CHOIX DE LA PROCEDURE</b>                                                                                   | <b>4</b>      |
| 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             |
| <br><b>CONTEXTUALISATION ET JUSTIFICATIONS DES ADAPTATIONS<br/>APPORTEES AU PLUI</b>                                                  | <br><b>8</b>  |
| 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                                   | 11            |
| <br><b>PRESENTATION DES EVOLUTIONS APPORTEES AU PLUI</b>                                                                              | <br><b>15</b> |
| I.    Création des dispositions règlementaires applicables au secteur Af (articles 2 à 4)                                             | 15            |
| II.   Délimitation d'un STECAL Af pour le développement d'une activité culturelle sur le village de Chattemoue à Javron-les-Chapelles | 17            |
| <br><b>ANNEXE AU FORMULAIRE DE L'EXAMEN AU CAS PAR CAS – AUTO-EVALUATION</b>                                                          | <br><b>19</b> |
| I.    La procédure a-t-elle des incidences sur les milieux naturels et la biodiversité ?                                              | 19            |
| II.   La procédure est-elle susceptible d'affecter significativement un site Natura 2000, ZNIEFF, RNR ou ENS ?                        | 21            |
| III.  La procédure a-t-elle pour effet une consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers ?                                 | 26            |
| IV.  La procédure a-t-elle des incidences sur une zone humide ?                                                                       | 27            |
| V.    La procédure a-t-elle des incidences sur l'eau (potable, pluviale, assainissement) ?                                            | 27            |
| VI.  La procédure a-t-elle des incidences sur le paysage ou le patrimoine bâti ?                                                      | 27            |
| VII.  La procédure concerne-t-elle des sols pollués, a-t-elle des incidences sur les déchets ?                                        | 27            |
| VIII. La procédure a-t-elle des incidences sur les risques et nuisances ?                                                             | 28            |
| IX.  La procédure a-t-elle des incidences sur l'air, l'énergie, le climat ?                                                           | 28            |
| X.    Conclusion                                                                                                                      | 29            |

# 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°3 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 une demande spécifique de projet portant sur une activité culturelle à vocation de valorisation du patrimoine du territoire. Le lancement de cette procédure a eu lieu 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°3 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 culturelle isolée en campagne.** Les orientations du projet d'aménagement et de développement durables contiennent des dispositions visant à « *renforcer les éléments décisifs d'un cadre de vie agréable* » (Titre I point II) et « *conforter le tourisme sur le territoire intercommunal* » (Titre I, point IV). Le PADD évoque même la nécessité de « *Contribuer au développement touristique qui valorise les ressources locales et les richesses patrimoniales : petit patrimoine, paysage, environnement...* ».

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°3 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°3 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 3<sup>ème</sup> 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

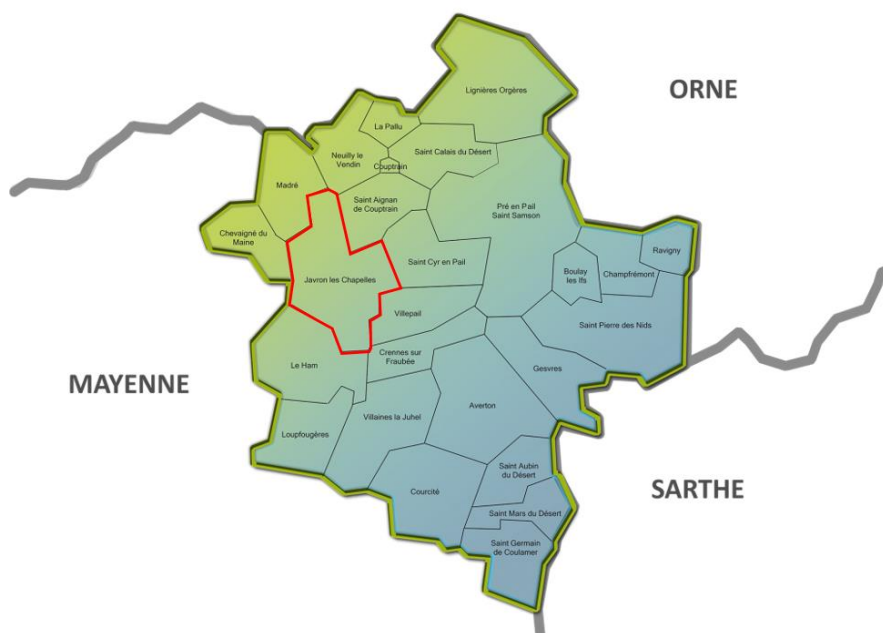
La présente partie a vocation à exposer et justifier les évolutions apportées par la présentation du projet développé par le territoire, l'identification des points de blocage existants au sein du document d'urbanisme expliquant le recours à la présente procédure ainsi que la compatibilité des évolutions 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

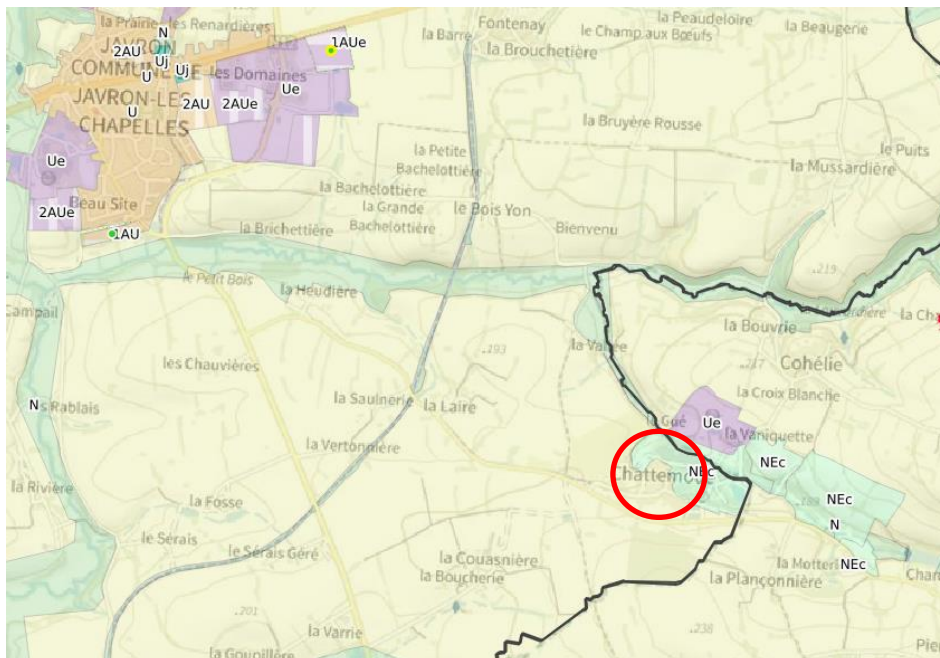
La Communauté de communes Mont des Avaloirs est composée de 26 communes :

- Averton
- Boulay-les-Ifs
- Champfrémont
- Chevaigné-du-Maine
- Couptrain
- Courcé
- Crennes-sur-Fraubée
- Gesvres
- Javron-les-Chapelles
- La Pallu
- Le Ham
- Lignières-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°3 est la commune de Javron-les-Chapelles.



La Communauté de communes a souhaité lancer cette procédure de révision allégée n°3 du PLUi valant SCoT pour permettre la création d'un STECAL afin de permettre la réhabilitation de plusieurs bâtiments présentant un caractère patrimonial sur le village de Chattemoue situé sur la commune de Javron-les-Chapelles au Nord-Ouest du territoire intercommunal.



*Localisation du site par rapport au bourg de Javron-les-Chapelles et superposition du zonage en vigueur*

La création d'un STECAL spécifique sur ce secteur permettra la réhabilitation de l'ensemble des bâtiments sur la durée du PLUi, dont plusieurs présentent un état de délabrement avancé. Cette réhabilitation s'intègre dans une démarche plus globale de développement d'un espace de détente et de culture sur le village de Chattemoue mais également à proximité des itinéraires de randonnée existants sur le territoire. D'autre part ce projet permettra de valoriser les activités historiques et le patrimoine bâti du village, pour les locaux et les touristes, avec la découverte des activités de la forge et des ardoisières.



*Situation cadastrale du projet*

La délimitation du STECAL englobe l'ensemble des parcelles AK 101, 106 et 107, constituant une seule et même unité foncière et comprenant plusieurs bâtiments d'aspect patrimoniaux dont certains dans un état de délabrement avancé. Ainsi, le projet et la préfiguration du STECAL permettront de valoriser l'ensemble des bâtiments existants dans leur état d'origine, sans besoin d'en créer de nouveaux et sans impacter de foncier agricole naturel ou forestiers (NAF). Les photos ci-dessous illustrent le potentiel de rénovation et de valorisation du patrimoine bâti existant mais également la nécessité de préserver les espaces plantés en limite de parcelle. A ce titre, le projet envisage une valorisation de ces plantations pour préserver le cadre du lieu, sans abattage d'arbres.



*Photos prises depuis l'intérieur du terrain des bâtiments existants*



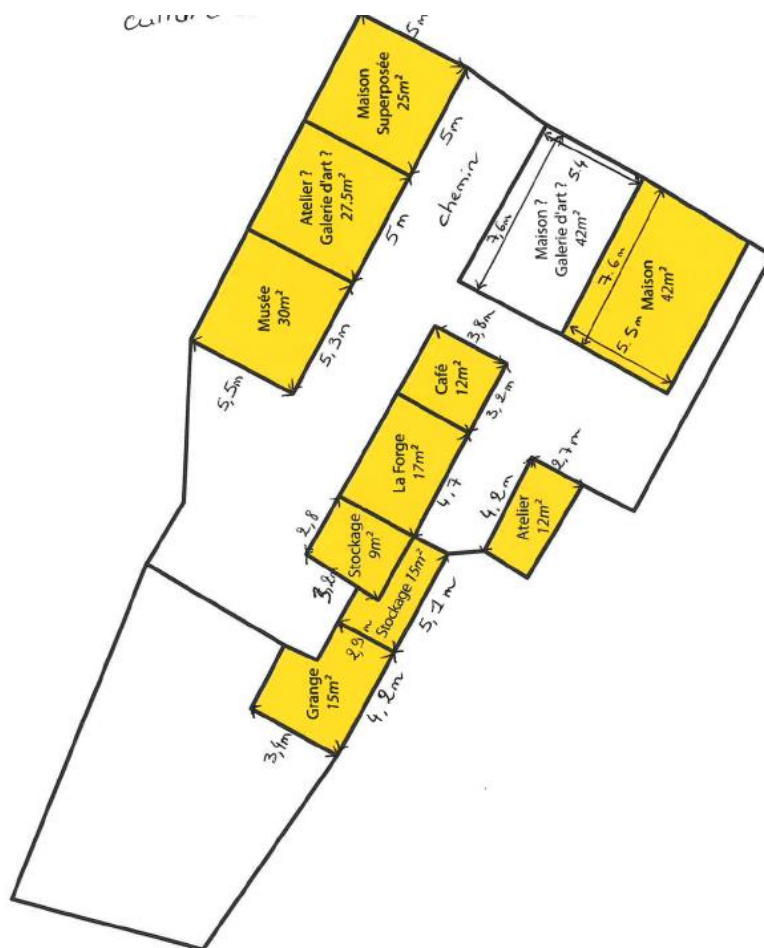
*Photos prises depuis la rue (actuelle maison d'habitation et bâtiment adjacent)*



*Photos prises depuis le fond du terrain et depuis le chemin d'accès*

L'ensemble de l'unité foncière représente une superficie d'environ 700 m<sup>2</sup>, s'implantant au sein d'un village présentant plusieurs bâtiments d'habitation avec un véritable caractère patrimonial et à proximité d'activités d'extraction de matériaux toujours en activité. Pour mettre en place le projet de centre culturel au cœur du village de Chattemoue, les bâtiments existants présenteront des vocations diverses :

- Des espaces d'habitation qui seraient conservés dans leur destination actuelle et pourraient accueillir éventuellement une galerie d'art.
- Des espaces techniques pour réhabiliter la forge historique autrefois présente sur le site mais également un atelier et des espaces de stockages.
- Un espace muséographique dédié à regrouper des artefacts retraçant l'histoire du village, ainsi que des lieux d'exposition d'œuvre d'art.
- Le reste des bâtiments seraient amenés à accueillir des activités annexes tel qu'un espace café.



#### *Plan de localisation des destinations affectées à chaque bâtiment existant et à valoriser dans le projet*

Les constructions sur le village étant implantée à l'alignement des voies et de manière dense, le porteur de projet a également anticipé les questions liées au stationnement des véhicules, avec des emplacements possibles en bordure de voie en entrée de village. Dans l'immédiat, il n'est pas prévu la création d'espace de stationnement dédié à l'activité pour ne pas engendrer de consommation d'espace. Pour rappel le projet se veut également comme une étape pour les itinéraires de randonnée et de vélo présents sur le territoire.

## **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 4 Secteurs de Taille et Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) Nc permettant l'accueil de camping en milieu naturel ainsi qu'un secteur Ns pour des équipements mais sans hébergement proche de la corniche de Pail. Ces deux secteurs,

permettent de conforter les activités touristiques existantes sur le territoire. Un autre type de STECAL Am/Nm existe pour conforter des activités économiques artisanales.

La zone N comprend également, à titre exceptionnel, les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées 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 limitées (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 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 qualifiés de STECAL notamment pour en limiter la hauteur et l'emprise au sol.

**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 m<sup>2</sup>
- 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.

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

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

|                                        | <b>Emprise au sol maximale</b> |
|----------------------------------------|--------------------------------|
| <b>Nc</b><br>Chalet/Cabane en bois/HLL | 30m <sup>2</sup> par unité     |
| <b>Nm</b><br>Entrepôt                  | 1000m <sup>2</sup>             |
| <b>Ns</b>                              | Non réglementée                |

**Extrait de l'article N4 concernant la hauteur des constructions**

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

|                                        | <b>Hauteur maximale des constructions</b> |
|----------------------------------------|-------------------------------------------|
| <b>Nc</b><br>Chalet/Cabane en bois/HLL | 2 niveaux habitables                      |
| <b>Nm</b><br>Entrepôt                  | 10 mètres                                 |
| <b>Ns</b>                              | Non réglementée                           |

Toutefois les dispositions prévues par le règlement en vigueur pour les différents types de STECAL existants ne sont pas adaptées au projet prévu, ni suffisantes pour garantir le caractère limité de l'urbanisation permise au sein du futur STECAL. De ce fait, il est nécessaire de créer une nouvelle dénomination de zone avec des dispositions réglementaires spécifiques au projet présenté dans la sous-partie précédente, en particulier pour les articles suivants :

- L'article A2 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 cohérent avec les besoins exprimés par le projet. D'autre part, le projet ne prévoit pas de nouvelles constructions mais uniquement des réhabilitations et rénovations de constructions existantes, ainsi seuls des changements de destination et extensions limitées seront nécessaires et à permettre dans les dispositions de cet article.
- L'article A3, afin de mieux cadrer les dispositions liées à l'emprise au sol. 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, d'autant que les besoins sont limités puisque le projet entend capitaliser sur l'existant, ainsi seuls des extensions

limitées de 30% seront nécessaires pour permettre éventuellement des adaptations du projet envisagé.

- L'article A4 sur la hauteur, qui doit également être adaptés pour permettre un maintien des hauteurs sur l'existant afin de ne pas impacter le caractère patrimonial du village de Chattemoue.

A la suite à l'établissement de ces dispositions réglementaires, les élus ont défini un nouveau secteur Af sur le règlement graphique du PLUi, celui-ci étant spécifique au village de Chattemoue et strictement limité aux parcelles AK 101, 106 et 107. Comme détaillé précédemment, ce STECAL a vocation à encadrer strictement les droits à construire pour garantir en premier lieu les réhabilitations et rénovations du bâti patrimonial existant avec toutefois des possibilités d'extension limitée du bâti pour apporter une souplesse réglementaire en cas d'imprévus techniques. Ce repérage fait suite à un travail d'échange avec le porteur de projet depuis l'enquête publique liée à l'élaboration du PLUi au deuxième semestre de l'année 2023, durant laquelle il s'est manifesté.

# PRESENTATION DES EVOLUTIONS APPORTEES AU PLUI

## I. Création des dispositions règlementaires applicables au secteur Af (articles 2 à 4)

Afin de répondre au mieux aux besoins identifiés dans le cadre du projet de STECAL Af 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 d'intégrer des dispositions règlementaires spécifiques pour 3 articles applicables à la zone agricole et justifiées dans la partie précédente du document.

| Article                | Règlement avant modification                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Règlement après modification                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Zone agricole Af       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 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> <p><b>At</b> : dédié à l'accueil d'hébergement touristique de type habitation légère de loisirs ou résidence mobile de loisirs</p> <p><b>At1</b> : dédié à l'hébergement touristique et la création d'une salle de réception</p> | <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> <p><b>At</b> : dédié à l'accueil d'hébergement touristique de type habitation légère de loisirs ou résidence mobile de loisirs</p> <p><b>At1</b> : dédié à l'hébergement touristique et la création d'une salle de réception</p> <p><b>Af</b> : dédié au développement d'une activité culturelle sur le village de Chattemoue à Javron-les-Chapelles.</p> |
| A2                     | <p><u>Limitation de certains usages, affectation des sols et nature d'activité</u></p> <p>1. EN ZONE A</p> <p>[...]</p> <p>2. EN ZONE Am</p> <p>[...]</p> <p>3. EN ZONE At</p> <p>[...]</p> <p>4. EN ZONE At1</p> <p>[...]</p>                                                                                                                                                                                                  | <p><u>Limitation de certains usages, affectation des sols et nature d'activité</u></p> <p>1. EN ZONE A</p> <p>[...]</p> <p>2. EN ZONE Am</p> <p>[...]</p> <p>3. EN ZONE At</p> <p>[...]</p> <p>4. EN ZONE At1</p> <p>[...]</p> <p><b>5. EN ZONE AF</b></p> <p>Les changements de destination de bâtiments existants vers les destinations</p>                                                                                                                                                                                                            |

|           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                  |    |                        |    |                                         |     |                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |  |                  |    |                        |    |                                         |           |                                                                                                                                                                                                                                                |
|-----------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|----|------------------------|----|-----------------------------------------|-----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|------------------|----|------------------------|----|-----------------------------------------|-----------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | <p>suivantes : équipements d'intérêt collectif et services publics, activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, restauration et artisanat et commerce de détail.</p> <p>Les extensions dans la limite de 30% de l'emprise au sol de la construction existante et les annexes d'une emprise au sol maximale de 50 m² et implantés à une distance maximale de 25 mètres du bâtiment principal auquel ils se raccrochent.</p> |                  |    |                        |    |                                         |     |                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |  |                  |    |                        |    |                                         |           |                                                                                                                                                                                                                                                |
| A3        | <p>1. EN ZONE A</p> <p>[...]</p> <p>2. Dans les secteurs de taille et de capacités d'accueil limitées</p> <table><tr><td></td><td>Emprise maximale</td></tr><tr><td>Am</td><td>1000m² supplémentaires</td></tr><tr><td>At</td><td>200 m² supplémentaires<br/>30 m² par HLL</td></tr><tr><td>At1</td><td>Les extensions dans la limite de 30% de l'emprise au sol de la construction existante et les annexes d'une emprise au sol maximale de 50 m²</td></tr></table> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Emprise maximale | Am | 1000m² supplémentaires | At | 200 m² supplémentaires<br>30 m² par HLL | At1 | Les extensions dans la limite de 30% de l'emprise au sol de la construction existante et les annexes d'une emprise au sol maximale de 50 m² | <p>1. EN ZONE A</p> <p>[...]</p> <p>2. Dans les secteurs de taille et de capacités d'accueil limitées</p> <table><tr><td></td><td>Emprise maximale</td></tr><tr><td>Am</td><td>1000m² supplémentaires</td></tr><tr><td>At</td><td>200 m² supplémentaires<br/>30 m² par HLL</td></tr><tr><td>At1 et Af</td><td>Les extensions dans la limite de 30% de l'emprise au sol de la construction existante et les annexes d'une emprise au sol maximale de 50 m² et implantés à une distance maximale de 25 mètres du bâtiment principal auquel ils se raccrochent.</td></tr></table> |  | Emprise maximale | Am | 1000m² supplémentaires | At | 200 m² supplémentaires<br>30 m² par HLL | At1 et Af | Les extensions dans la limite de 30% de l'emprise au sol de la construction existante et les annexes d'une emprise au sol maximale de 50 m² et implantés à une distance maximale de 25 mètres du bâtiment principal auquel ils se raccrochent. |
|           | Emprise maximale                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                  |    |                        |    |                                         |     |                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |  |                  |    |                        |    |                                         |           |                                                                                                                                                                                                                                                |
| Am        | 1000m² supplémentaires                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                  |    |                        |    |                                         |     |                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |  |                  |    |                        |    |                                         |           |                                                                                                                                                                                                                                                |
| At        | 200 m² supplémentaires<br>30 m² par HLL                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                  |    |                        |    |                                         |     |                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |  |                  |    |                        |    |                                         |           |                                                                                                                                                                                                                                                |
| At1       | Les extensions dans la limite de 30% de l'emprise au sol de la construction existante et les annexes d'une emprise au sol maximale de 50 m²                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                  |    |                        |    |                                         |     |                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |  |                  |    |                        |    |                                         |           |                                                                                                                                                                                                                                                |
|           | Emprise maximale                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                  |    |                        |    |                                         |     |                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |  |                  |    |                        |    |                                         |           |                                                                                                                                                                                                                                                |
| Am        | 1000m² supplémentaires                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                  |    |                        |    |                                         |     |                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |  |                  |    |                        |    |                                         |           |                                                                                                                                                                                                                                                |
| At        | 200 m² supplémentaires<br>30 m² par HLL                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                  |    |                        |    |                                         |     |                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |  |                  |    |                        |    |                                         |           |                                                                                                                                                                                                                                                |
| At1 et Af | Les extensions dans la limite de 30% de l'emprise au sol de la construction existante et les annexes d'une emprise au sol maximale de 50 m² et implantés à une distance maximale de 25 mètres du bâtiment principal auquel ils se raccrochent.                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                  |    |                        |    |                                         |     |                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |  |                  |    |                        |    |                                         |           |                                                                                                                                                                                                                                                |
| A4        | <p>1. Dispositions particulières pour l'ensemble des zones et secteurs</p> <p>[...]</p> <p>2. EN ZONE A</p> <p>[...]</p> <p>3. Dans les secteurs de taille et de capacités d'accueil limitées</p>                                                                                                                                                                                                                                                                     | <p>1. Dispositions particulières pour l'ensemble des zones et secteurs</p> <p>[...]</p> <p>2. EN ZONE A</p> <p>[...]</p> <p>3. Dans les secteurs de taille et de capacités d'accueil limitées</p>                                                                                                                                                                                                                                            |                  |    |                        |    |                                         |     |                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |  |                  |    |                        |    |                                         |           |                                                                                                                                                                                                                                                |

|  |     | Hauteur maximale des constructions                                                                                                   |           | Hauteur maximale des constructions                                                                                                   |
|--|-----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | Am  | 10 mètres                                                                                                                            | Am        | 10 mètres                                                                                                                            |
|  | At  | 1 niveau habitable                                                                                                                   | At        | 1 niveau habitable                                                                                                                   |
|  | At1 | 2 niveaux habitables<br>La hauteur maximale des extensions sera celle des constructions existantes auxquelles elles sont rattachées. | At1 et Af | 2 niveaux habitables<br>La hauteur maximale des extensions sera celle des constructions existantes auxquelles elles sont rattachées. |

## II. Délimitation d'un STECAL Af pour le développement d'une activité culturelle sur le village de Chattemoue à Javron-les-Chapelles

Dans l'objectif d'adapter le zonage, de manière à permettre le développement d'une activité culturelle sur la commune de Javron-les-Chapelles, un changement de zonage est nécessaire.

La modification de zonage envisagée induit le basculement des parcelles AK 101, 106 et 107 incluent au sein d'un zonage A (zone agricole) vers un zonage Af (zone agricole ayant vocation à accueillir des activités culturelles) considéré comme un STECAL sur une superficie d'environ 740 m².



Extrait du plan de zonage avant modification



*Extrait du plan de zonage après modification*

# 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.

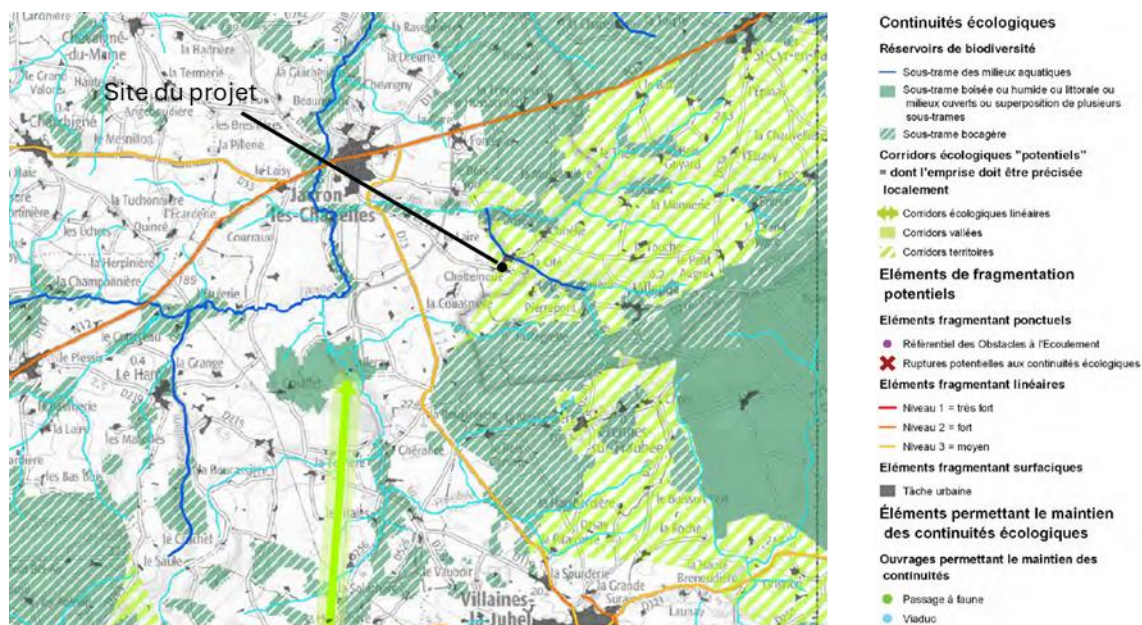
L'objectif du formulaire d'examen au cas par cas et de la présente partie est, pour la personne publique responsable de la procédure, d'établir que le projet d'évolution du document d'urbanisme relevant de la procédure d'examen au cas par cas visée aux articles R.104-33 à R.104-37 **n'est pas susceptible 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 n°3 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°3 se situe au sein d'un « corridor territoire » du SRCE, dans un espace urbanisé (« tache urbaine ») et à proximité un cours d'eau identifié comme un réservoir de biodiversité de la sous-trame des milieux aquatiques (ruisseau de Charolais).



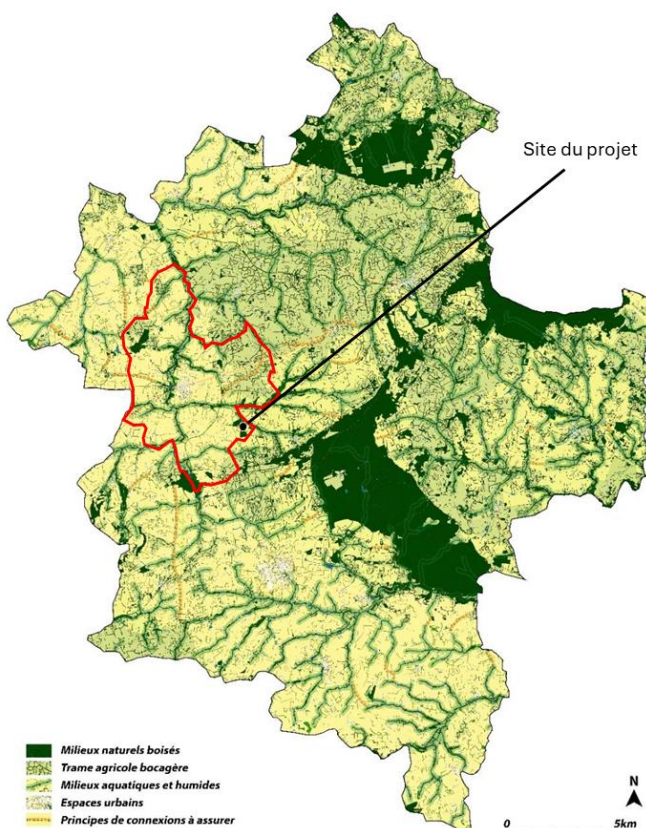
Extrait du SRCE sur la commune de Javron-les-Chapelles

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°3 se trouve au sein d'un espace agricole, au sein d'un hameau. Il se trouve à proximité d'un « Milieu aquatique et humide » (lié à la présence du ruisseau de Charolais identifié comme réservoir au SRCE) et de « Milieux naturels boisés » au Sud et au Nord du site.

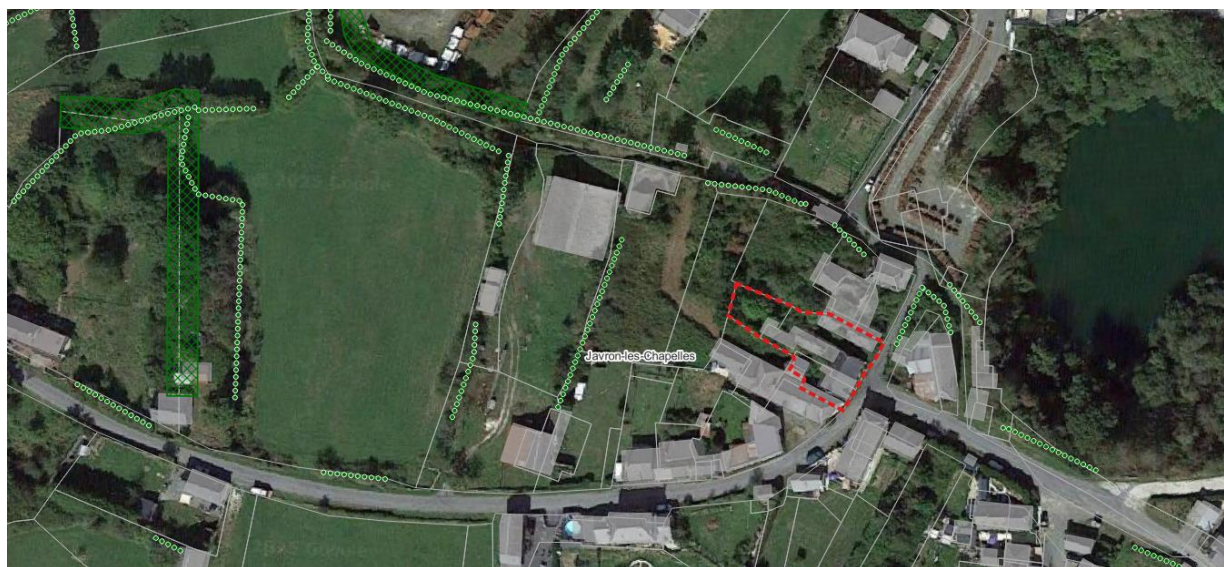
A noter, la présence d'une entreprise d'extractions de matériaux (carrière) sur le cours d'eau (ruisseau de Charolais) qui est busé sur 12 m au niveau de l'implantation de l'entreprise et du hameau où se trouve le site étudié vient relativiser l'identification d'un réservoir à cet endroit.

La modification du zonage A en Af ne se trouve pas au sein de milieux à enjeux écologiques forts, mais à proximité d'enjeux écologiques. Or, ce changement de zonage très localisé (740m<sup>2</sup>) et sur des parcelles déjà construites (au sein du hameau de Chattemoue) n'induit pas d'incidences notable sur la biodiversité.



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

A noter, le site n'est pas directement concerné par une protection de haies mais on retrouve quelques haies aux alentours du site protégées au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme et au titre de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme, comme Espace Boisé Classé. Ces protections des haies autour des parcelles concernées viennent conforter la prise en compte des enjeux environnementaux aux alentours du site étudié.

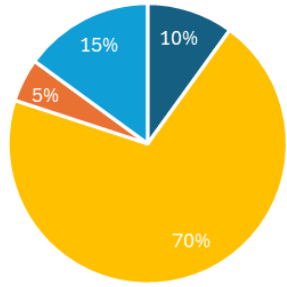


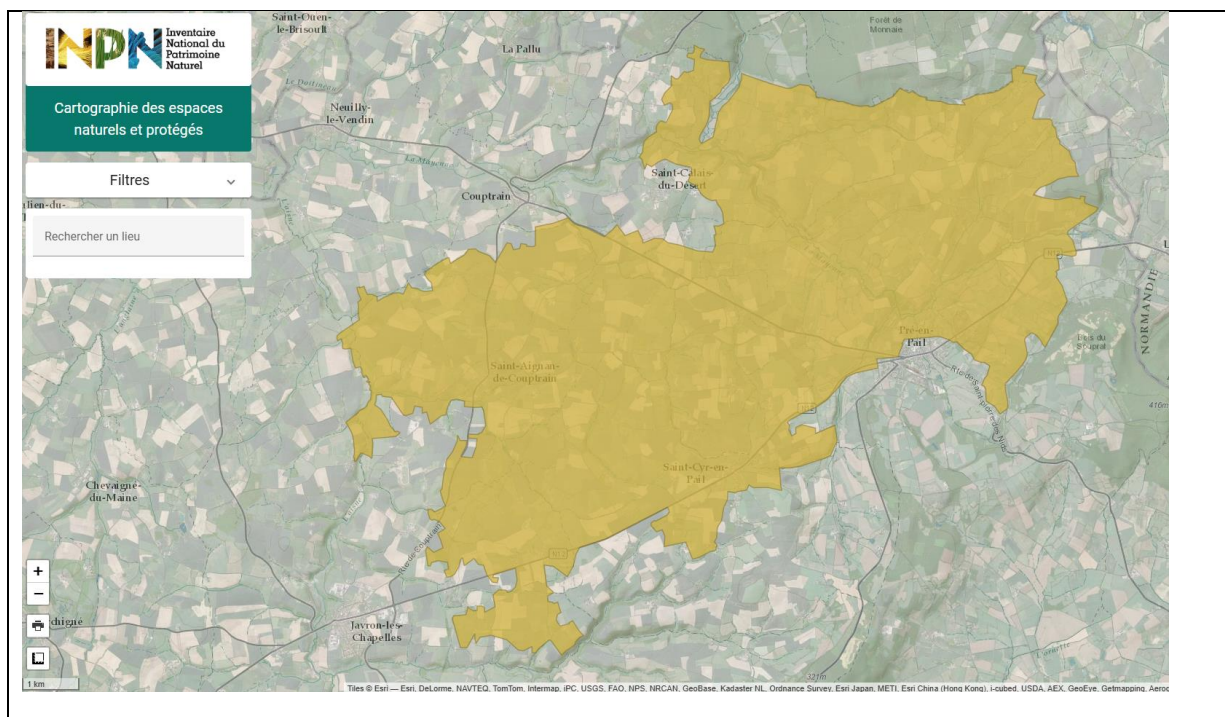
Localisation des haies protégées au titre de l'article L.151-23 et L.113-1 du CU – source : PLUi CCMA

## II. La procédure est-elle susceptible d'affecter significativement un site Natura 2000, ZNIEFF, RNR ou ENS ?

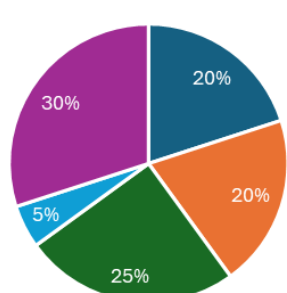
Le site concerné par la révision allégée (RA) n°3 n'est pas situé au sein d'un site Natura 2000. Les sites les plus proches sont :

- Le site Zone Spéciale de Conservation (ZSC) « FR5202006 - Bocage de la forêt de la Monnaie à Javron-les-Chapelles » qui se situe à 1,2 km au Nord du site d'étude.
- Le site Zone de Protection Spéciale (ZPS) FR5212012 : « Corniche de Pail, forêt de Multonne » à 1,6 km au Sud du site d'étude.
- Le site Zones Spéciales de Conservation (ZSC) FR5200640 : « Forêt de Multonne, corniche de Pail » à 1,7 km et 1,9 km (deux sites) au Sud du site d'étude.

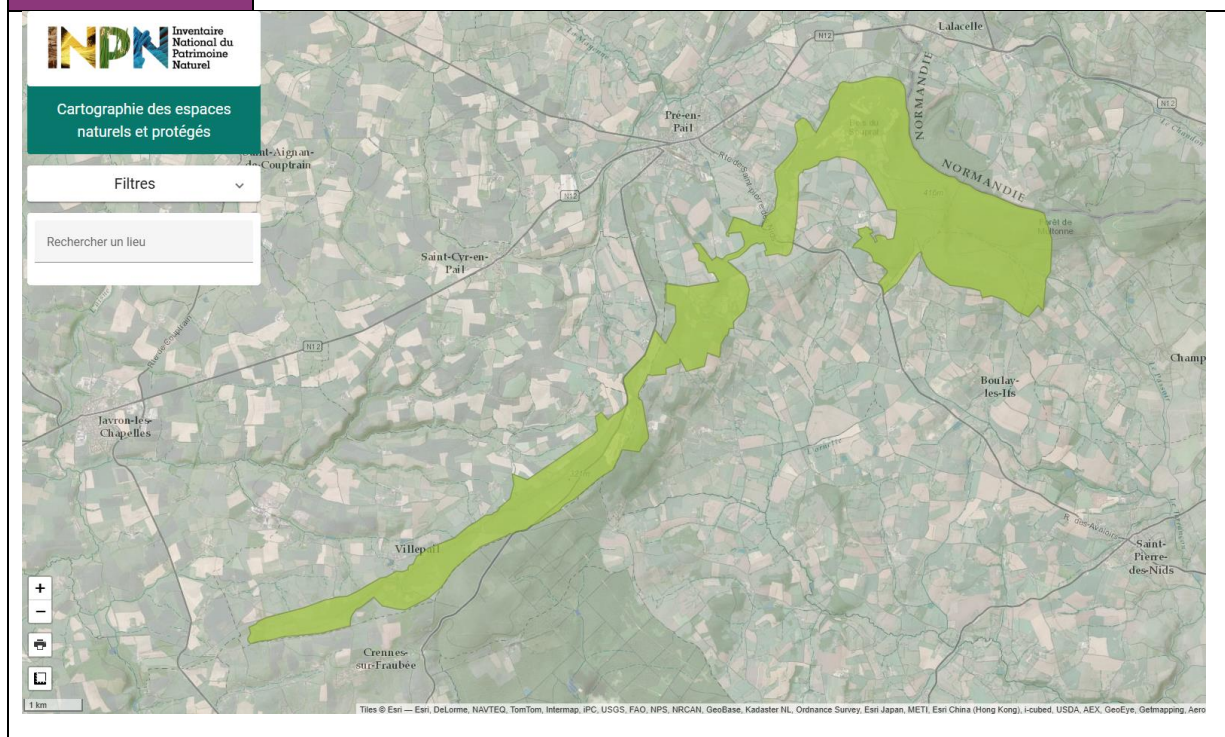
| « FR5202006 - Bocage de la forêt de la Monnaie à Javron-les-Chapelles »     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |           |             |                             |     |                           |     |                                     |     |                            |    |
|-----------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|-------------|-----------------------------|-----|---------------------------|-----|-------------------------------------|-----|----------------------------|----|
| <b>Description</b>                                                          | <p>L'inventaire des habitats d'<i>Osmoderma eremita</i> 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. Ces bocages résiduels sont d'une qualité et d'une densité assez exceptionnelles, ce qui paraît déterminant quant à la représentativité des périmètres de la Mayenne, dont celui-ci, par rapport à la situation actuelle de l'espèce dans le domaine biogéographique français. Le soutien à un élevage extensif dans des systèmes d'exploitation traditionnels, constitue une des mesures de conservation de ces insectes.</p> <p>Analyse de la densité de haies à partir de la BDOrtho© de 2006 : 132 mètres linéaires par hectare.</p> |           |             |                             |     |                           |     |                                     |     |                            |    |
| <b>Caractère général du site</b>                                            | <div> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ N14 : Prairies améliorées</li> <li>■ N15 : Autres terres arables</li> <li>■ N16 : Forêts caducifoliées</li> <li>■ N21 : Zones de plantations d'arbres (incluant les Vergers, Vignes, Dehesas)</li> </ul> </div>  <table border="1"> <caption>Répartition des habitats</caption> <thead> <tr> <th>Catégorie</th> <th>Pourcentage</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>N15 : Autres terres arables</td> <td>70%</td> </tr> <tr> <td>N14 : Prairies améliorées</td> <td>15%</td> </tr> <tr> <td>N21 : Zones de plantations d'arbres</td> <td>10%</td> </tr> <tr> <td>N16 : Forêts caducifoliées</td> <td>5%</td> </tr> </tbody> </table>                                                          | Catégorie | Pourcentage | N15 : Autres terres arables | 70% | N14 : Prairies améliorées | 15% | N21 : Zones de plantations d'arbres | 10% | N16 : Forêts caducifoliées | 5% |
| Catégorie                                                                   | Pourcentage                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |           |             |                             |     |                           |     |                                     |     |                            |    |
| N15 : Autres terres arables                                                 | 70%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |           |             |                             |     |                           |     |                                     |     |                            |    |
| N14 : Prairies améliorées                                                   | 15%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |           |             |                             |     |                           |     |                                     |     |                            |    |
| N21 : Zones de plantations d'arbres                                         | 10%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |           |             |                             |     |                           |     |                                     |     |                            |    |
| N16 : Forêts caducifoliées                                                  | 5%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |           |             |                             |     |                           |     |                                     |     |                            |    |
| <b>Espèces inscrites sur l'article II de la directive habitat 92/43/CEE</b> | <p><i>Lucanus cervus</i><br/> <i>Osmoderma eremita</i><br/> <i>Cerambyx cerdo</i></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |           |             |                             |     |                           |     |                                     |     |                            |    |
| <b>Vulnérabilité</b>                                                        | <p>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.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |           |             |                             |     |                           |     |                                     |     |                            |    |



(Source : INPN)

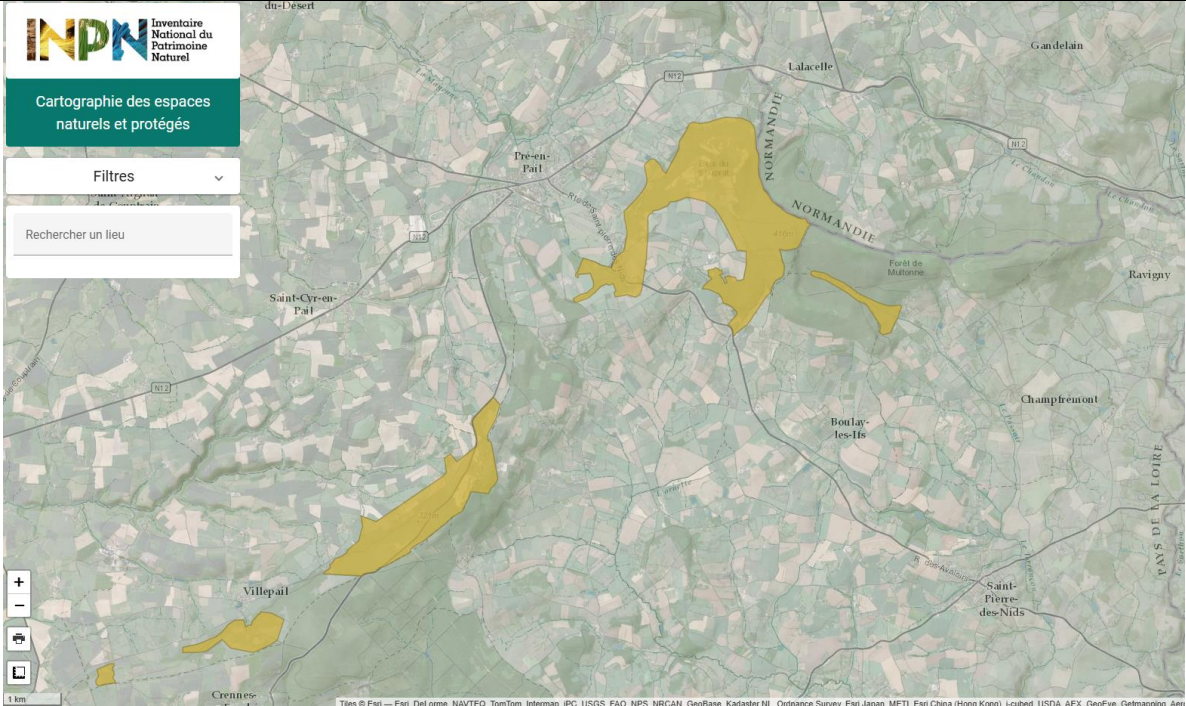
| Zone de Protection Spéciale (ZPS) FR5212012 : « Corniche de Pail, forêt de Multonne » |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                    |                                                                                 |
|---------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|
| Description                                                                           | Zone présentant des zones d'habitats en mosaïque très favorables aux espèces landicoles et forestières. Intérêt paysage, cynégétique, et touristique. Par sa situation géographique, à proximité d'agglomérations importantes et sa position de point culminant de la Sarthe, le site offre un attrait touristique non négligeable.                                                                                            |                                                                                                    |                                                                                 |
|                                                                                       | Le site présente un ensemble de milieux et de formations végétales variées : chênaies acidophiles, localement en mélange avec de la hêtraie, souvent enrésinées, landes sèches et humides à Ericacées et Molinie, tourbières acides à Sphaignes, prairies humides et végétation aquatique. Ceci est un atout non négligeable pour l'avifaune présente.                                                                         |                                                                                                    |                                                                                 |
| Caractère général du site                                                             | <ul style="list-style-type: none"> <li>■ N08 : Landes, Broussailles, Recrus, Maquis et Garrigues, Phrygana</li> <li>■ N16 : Forêts caducifoliées</li> <li>■ N17 : Forêts de résineux</li> <li>■ N19 : Forêts mixtes</li> <li>■ N23 : Autres terres (incluant les Zones urbanisées et industrielles, Routes, Décharges, Mines)</li> </ul>  |                                                                                                    |                                                                                 |
| Espèces visées à l'article 4 de la directive Oiseaux 2009/147/CE                      | <i>Asio flammeus</i><br><i>Caprimulgus europaeus</i><br><i>Dryocopus martius</i><br><i>Dendrocopos medius</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <i>Lullula arborea</i><br><i>Sylvia undata</i><br><i>Lanius collurio</i><br><i>Pernis apivorus</i> | <i>Circus cyaneus</i><br><i>Falco columbarius</i><br><i>Pluvialis apricaria</i> |
| Vulnérabilité                                                                         | La production de feuillus conserve localement un intérêt économique favorable à la conservation des espèces d'oiseaux qui fréquentent le site. La gestion des                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                    |                                                                                 |

landes reste problématique en l'absence de perspective de valorisation économique de ces milieux ; de plus, elles sont perçues comme une menace du fait de risques de développement d'incendies importants. Elles ont tendances à être colonisées par les ligneux.



(Source : INPN)

| Zones Spéciales de Conservation (ZSC) FR5200640 : « Forêt de Multonne, corniche de Pail » |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Description</b>                                                                        | Le site regroupe les espaces les plus caractéristiques de la corniche de Pail, de la forêt de Multonne et du mont des Avaloirs, qui constitue le point culminant du Massif Armoricaïn (417 m.). Par sa situation géographique, à proximité d'agglomérations importantes et sa position de point culminant de la Sarthe, le site offre un attrait touristique non négligeable. Le site présente un ensemble de milieux et de formations végétales variées : chênaies acidophiles, localement en mélange avec de la hêtraie, souvent enrésinées, landes sèches et humides à Ericacées et Molinie, tourbières acides à Sphaignes, prairies humides et végétation aquatique. |
| <b>Caractère général du site</b>                                                          | <ul style="list-style-type: none"> <li>■ N06 : Eaux douces intérieures (Eaux stagnantes, Eaux courantes)</li> <li>■ N07 : Marais (vegetation de ceinture), Bas-marais, Tourbières</li> <li>■ N08 : Landes, Broussailles, Recrus, Maquis et Garrigues, Phrygana</li> <li>■ N10 : Prairies semi-naturelles humides, Prairies mésophiles améliorées</li> <li>■ N12 : Cultures céréalières extensives (incluant les cultures en rotation avec une jachère régulière)</li> <li>■ N16 : Forêts caducifoliées</li> <li>■ N17 : Forêts de résineux</li> <li>■ N23 : Autres terres (incluant les Zones urbanisées et industrielles, Routes, Décharges)</li> </ul>                 |

|                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Espèces inscrites sur l'article II de la directive habitat 92/43/CEE</b>         | <i>Triturus cristatus</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Vulnérabilité</b>                                                                | <p>Les milieux forestiers et les landes ont été largement enrésinés. Toutefois, la production de feuillus conserve localement un intérêt économique favorable à leur conservation. La gestion des landes reste problématique en l'absence de perspective de valorisation économique de ces milieux ; de plus, elles sont perçues comme une menace du fait de risques de développement d'incendies importants. La qualité des eaux reste satisfaisante, le contrôle des épandages agricoles permettant de limiter les risques de pollution.</p> |
|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |

(Source : INPN)

Au vu des types de milieux (bocage, landes et forêt) et espèces concernées par les sites Natura 2000 les plus proches du site étudié, le changement de zonage d'une zone agricole (A) en zone (Af) – STECAL ne devrait pas avoir d'incidences sur ces sites Natura 2000. En effet, ce changement de zonage est très localisé (740m²). Il se trouve sur des parcelles déjà construites (au sein du hameau de Chattemoué) et il n'est pas composés des milieux spécifiques de ces sites Natura 2000. Ainsi, cette création de STECAL (Af) n'induit pas d'incidences directes sur ces sites Natura 2000.

D'un point de vue des incidences potentielles indirectes, la création d'un musée autorisé par le zonage Af dans ce secteur n'a pas pour but d'induire un flux touristique plus important, mais bien de capitaliser sur la proximité des itinéraires de randonnée existants pour accueillir ces touristes ou habitants déjà présents sur le territoire.

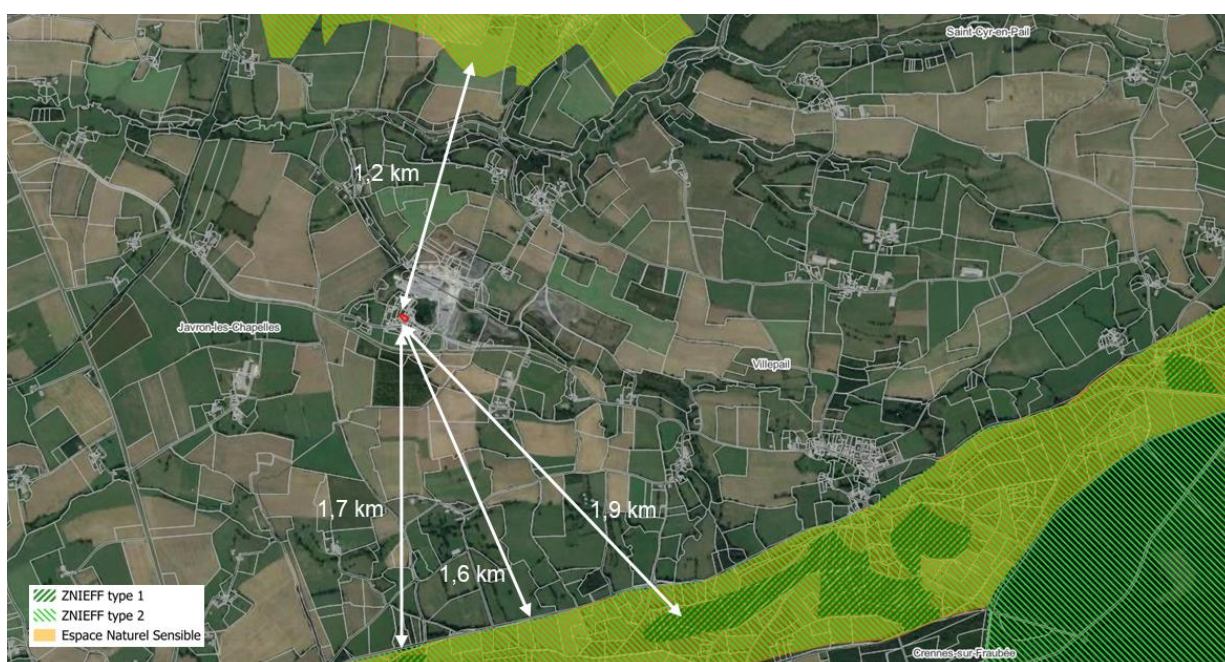
**Ainsi, il peut être conclu qu'il n'y a pas d'incidences résiduelles attendues.**



Localisation des sites Natura 2000 par rapport au site concerné par la RA n°3 – Source : INPN @aura

Le site concerné par la RA n°3 se trouve à la même distance que les sites Natura 2000 (même périmètres) pour les espaces d'intérêt écologiques suivants :

- ZNIEFF type 2 « 520016249 – Bocage à pique-prune de la Forêt de la Monnaie à Javron-les-Chapelles » (1,2km)
- ZNIEFF type 2 « 520005875 – corniche de Pail » (1,7km)
- ZNIEFF type 1 « 520320015 – Landes à Ericacées de la Corniche de Pail » (1,7km et 1,9km – deux sites)
- ENS Bocage de la forêt de Monnaie à Javron-les-Chapelles (1,2km)
- ENS Corniche de Pail (1,6km).



Localisation des ZNIEFF et ENS par rapport au site concerné par la RA n°3 – Source : INPN @aura

La réserve naturelle régionale (RNR) et l'Arrêté de Biotope (APB) des Landes et tourbière des Egoutelles sur la Commune de Villepail se situe à 2,6 km du site concerné par la RA n°3. La classification de cet espace en RNR (et APB) est liée à la présence d'une flore très spécifique au sein d'une ancienne carrière (tourbière) et d'une faune l'accompagnant. Le site étudié de la RA n°3 est un espace déjà bâti qui n'a pas de lien (en termes de typologie d'habitats naturels) avec cette RNR et cet APB. **Aucune incidence n'est attendue (directe et indirecte au même titre que les sites Natura 2000 analysé ci-dessus).**



Localisation de la réserve naturelle régionale (rouge) et Arrêté de protection de Biotope (en vert) par rapport au site concerné par la RA n°3 – 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°3 est déjà identifié comme une parcelle qui n'est pas agricole ni naturel d'après la donnée OCSGE (2022), mais comme une « zone d'habitat ». La modification du zonage A en Af n'a donc pas d'impact réel sur la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.



Occupation du sol – Source : OCSGE 2022 @aura

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

Le site se situe à 30 m d'une zone humide prélocalisée (donnée de prélocalisation de la DREAL). Il s'agit d'un plan d'eau. Cette prélocalisation n'a pas été reprise dans l'inventaire des zones humides fonctionnelles (SAGE Mayenne). **Il n'y a donc pas d'incidences attendues sur les milieux humides du territoire.**

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

Le site concerné par la RA n°3 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, c'est-à-dire la modification du zonage agricole (A) en (Af) qui permet entre autres le changement de destination des bâtiments existants et les extensions dans la limite de 30% de l'emprise au sol de la construction existante et les annexes d'une emprise au sol maximale de 50 m², 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°3 n'est pas concerné par des enjeux spécifiques liés au patrimoine (protection de monuments historiques, SPR...).

La création de ce STECAL (Af) comprenant plusieurs bâtiments d'aspect patrimoniaux dont certains dans un état de délabrement avancé. Ainsi, le projet et la préfiguration du STECAL permettront de valoriser l'ensemble des bâtiments existants dans leur état d'origine, sans besoin d'en créer de nouveaux. L'objectif de cette modification de zonage sera donc de rénover et de valoriser le patrimoine bâti existant. **La Révision allégée n°3 a donc une incidence positive sur le paysage et le patrimoine de ce hameau.**

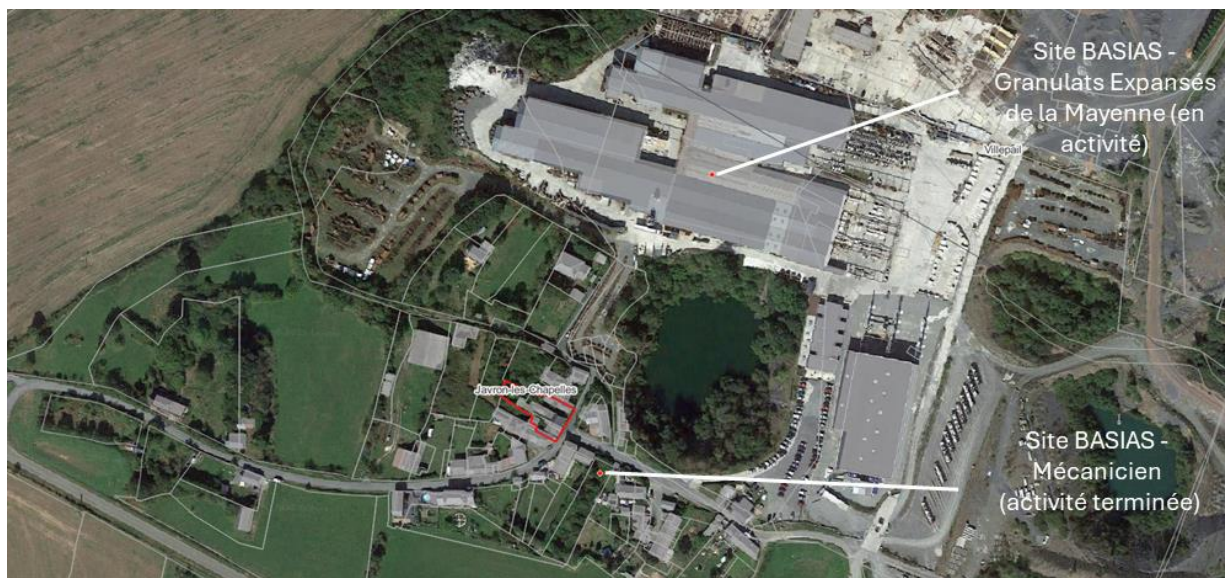
Enfin, le zonage Af autorise les extensions dans la limite de 30% de l'emprise au sol de la construction existante et les annexes d'une emprise au sol maximale de 50 m². Cette règle est un peu plus stricte que la zone A qui les autorisait dans les mêmes conditions. Aucune incidence n'est donc attendue.

#### VII. La procédure concerne-t-elle des sols pollués, a-t-elle des incidences sur les déchets ?

Le site étudié se trouve à proximité de deux sites BASIAS :

- Entreprise Granulats Expansés de la Mayenne (carrière en activité) qui est aussi un ICPE (cf. ci-dessous) ;
- Mécanicien DELENTE Rémy ENTREPRISE dont l'activité est terminée.

Le changement de zonage d'une zone Agricole (A) en une zone (Af) ne se situe pas sur des parcelles concernées par des sites ou sols potentiellement pollués. Aucune incidence n'est donc attendue.



Localisation des sites BASIAS à proximité du site concerné par la RA n°3 – source : Géorisques @aura

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

Le site concerné par la RA n°3 se situe à proximité d'un ICPE (Régime Autorisation) correspondant à l'entreprise « Granulats Expansés de la Mayenne - GEM » dont l'activité est l'extraction de pierres ornementales et de construction, de calcaire industriel, de gypse, de craie et d'ardoise (carrière). Cette usine de production de granulats expansés est soumise à plusieurs arrêtés :

- Arrêté du 13 juin 1975 autorisant l'installation d'une usine de granulats expansés à Villepail ;
- Arrêté du 11 avril 2008 autorisant la société à exploiter une carrière et une installation mobile de concassage-criblage ;
- **Arrêté du 21 août 2014 prescrivant des mesures en vue de réduire ses nuisances sonores et ses émissions atmosphériques (arrêté n°2014233-0008).**

La nature de la modification de zonage (A en Af) pour l'implantation d'un musée (et non la création de logements supplémentaires) limite de fait les incidences potentielles à long terme sur la population. Des nuisances ponctuelles (pollution atmosphérique et bruits) liées à l'activité de la carrière pourront survenir mais elles sont encadrées et limitées (limitation réencadrée à la baisse par l'arrêté de 2014).

## 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°3 est concerné par des enjeux environnementaux de manière indirecte (Site Natura 2000, ZNIEFF, ARB, RNR, ENS, nuisances sonores liées à une carrière), de part :

- Sa nature (création d'un musée dans des constructions existantes),
- Sa localisation (au sein d'un hameau),
- Sa taille (740m²),

La création d'un zonage et des règles écrites associées (zonage A en Af), sujets de la RA n°3, n'induit pas d'incidences sur les différentes thématiques environnementales analysées.

De plus, cette création de STECAL Af permet de mettre en place une incidence positive sur le patrimoine bâti existant d'intérêt architectural par la mise en valeur des bâtiments existants qui sont pour certains dans un état de délabrement avancé.

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

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

