



Synthèse des observations formulées

et réponses apportées par la collectivité

Il est proposé au Conseil Municipal de répondre de la manière suivante aux observations, remarques recueillies durant l'enquête publique et aux avis et observations formulées par les Personnes Publiques Associées dans le cadre de la phase d'examen du projet de PLU arrêté

1) Réponses apportées sur les observations des Personnes Publiques Associées

Désignation PPA	Thème abordé	Réponses apportées par la collectivité
Avis des services de l'Etat du 15 juin 2021	Logements locatifs sociaux	<p>La communauté de communes interrogée sur ce point a apporté les précisions suivantes :</p> <p>A l'horizon 2025 le nombre total de logements locatifs sociaux sur les 14 pôles de proximité se situe dans une fourchette entre 32 et 37 logements sociaux.</p> <p>Les objectifs du PLU doivent être compatibles avec le PLH lequel fixe à 4,4% la part de logements locatifs sociaux dans la production totale des logements.</p> <p>Le projet de PLU prévoit dans le cadre de l'OAP appliquée à la zone d'urbanisation en extension du secteur de Mauny un taux de construction de logements sociaux de 10% soit 7 logements locatifs sociaux sur cette opération.</p>
	Création de STECAL à la Daviais et à la Courbetière	<p>Les services de l'Etat demandent à la commune de prendre en compte l'avis de la CDPENAF.</p> <p>Cf ci-dessous</p>
	Localisation de la zone 1 AU	<p>Le potentiel d'évolution de l'habitat en partie sud reste assez faible : Le sud de la commune est concerné par des terres en agriculture bio ou en cours de conversion (espace de production) et par un important site d'extraction de granulat (carrière Hervé) générant des nuisances. La présence de ce site invite à limiter le développement urbain afin de les éviter. De plus l'exploitant du site d'extraction des carrières souhaiterait pouvoir l'agrandir (observation référencée COP 10 et RE7).</p> <p>Les lagunes sont également implantées en partie Sud du bourg.</p> <p>Le site de Mauny est sans vocation agricole et l'esquisse d'aménagement du site a intégré le lien avec le bourg de la commune.</p>
	Modification de l'OAP du secteur de Mauny	<p>L'orientation d'Aménagement et de Programmation a été modifiée et a pris en compte l'insertion urbaine ainsi que l'insertion dans le paysage (prise en compte du vallon et valorisation de la trame verte).</p> <p>Les tracés concernant les accès ont été supprimés.</p>
	Création ex nihilo de la zone 1 AUy	<p>Passage en zone 2AUy et des justifications ont été apportées sur la localisation</p>
	Rapport de présentation	<p>Le document Etat Initial de l'Environnement a été modifié afin d'intégrer la trame verte et bleue.</p> <p>D'une manière générale, l'évaluation environnementale a été mise à jour afin de prendre en compte l'ensemble des modifications</p>

Avis des services de l'Etat du 15 juin 2021	Hiérarchiser et identifier les éléments du bocage stratégiques à protéger	<p>L'inventaire bocager a été porté par le Syndicat Chère Don Isaac et couvre plusieurs communes du périmètre d'ID : 044-214401531-20220228-DELIB2022_15_1-DE. L'inventaire était de classer l'ensemble des haies au titre de la Loi Paysage. LE DOO invite à une hiérarchisation mais le l'impose pas :</p> <p>Extrait DOO du Scot « Sur la base d'inventaires existants du patrimoine bocager ou de nouveaux inventaires les documents d'urbanisme locaux doivent protéger ce maillage bocager et mettre en place les mesures permettant sa préservation. L'objectif est d'identifier les éléments bocagers stratégiques, à prendre en compte et à protéger dans les règlements graphique et littéral du PLU. En cas de destruction ou d'abattage de haies bocagères, une compensation par des replantations proches et au moins égale au linéaire abattu serait souhaitable, dans le respect de la doctrine « Eviter, Réduire, Compenser ». Plusieurs critères, non cumulatifs, peuvent être pris en compte pour déterminer les haies et talus à protéger »</p> <p>Le syndicat considère que les haies qu'il a inventoriées ont toutes un intérêt (paysager, hydraulique, environnemental, d'habitat, de continuité écologique, ...) ou cumulent plusieurs intérêts. Quelques haies ponctuelles n'ont pas été identifiées, considérant l'absence d'intérêt.</p>
	Demande de création d'un zonage spécifique Nf pour les forêts soumises à Plan Simple de Gestion	Un zonage spécifique Nf a été créé pour les bois soumis à un PSG
	Retranscrire dans le PLU la bande de recul inconstructible le long des cours d'eau prévue par le SCOT	Le plan de zonage a été modifié
	Zonage assainissement	Concernant le zonage d'assainissement, la commune assurera sa mise en compatibilité avec le PLU à terme.
	Enveloppe urbaine	Le tracé de l'enveloppe urbaine a été modifié
	Patrimoine bâti	Les éléments de patrimoine protégés au titre de l'article L. 151-19 sont soumis à permis de démolir
	Patrimoine paysager	La mise à jour de l'analyse paysagère a été effectuée en lien avec l'Atlas des Paysages des Pays de la Loire
	Environnement	<p>Bois et bocage : le seuil de 15 m de suppression de haies détruites sans compensation est abaissé à 12 m.</p> <p>Toute suppression de haies y compris pour la création d'accès est soumise à Déclaration Préalable</p> <p>Cours d'eau : la carte des cours d'eau a été actualisée</p> <p>Assainissement eaux pluviales : La notion de piège à eau utilisé dans le règlement (traitement environnement et paysager des espaces bâtis et abords des constructions) a été remplacé par le terme « système de rétention des eaux pluviales »</p> <p>Energies renouvelables : Retrait de la possibilité d'installations photovoltaïques en zone</p>

Avis des services de l'Etat du 15 juin 2021	OAP Diverses rectifications techniques	Il a été précisé que la densité de logements à l'hectare est une densité moyenne dans le PADD. Les rectifications ont été effectuées
Courrier Rte du 8 avril 2021	Mentionner l'exception des règles de hauteur pour les ouvrages du réseau électrique pour les zones 1AUy et N	L'exception des règles de hauteur a été mentionnée.
Courrier GRT Gaz du 20 avril 2022	La servitude de passage de la canalisation de gaz n'est que partiellement prise en compte	La servitude a été modifiée
Avis de la CDPENAF Du 1^{er} juin 2022	STECAL de La Davias Avis favorable sous réserve de la création d'une OAP Règlement de la zone AC (carrière)	Une OAP spécifique a été créée précisant la zone de stationnement qui devra conserver un caractère enherbé et non imperméabilisé Des justifications ont été apportées quant au seuil de 5000 m2 d'emprise au sol autorisée des constructions
Avis de la Chambre d'Agriculture en date du 16 juin 2021	Création de fait d'un secteur agricole interstitiel enclavé entre Mauny et La Gaudinais dont l'aménagement aurait pu réduire la consommation d'espace sur Mauny	<p>La planification du site a résulté de la difficile adéquation entre :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les besoins réels de la commune pour son développement - l'offre foncière définie par le SCOT - l'accessibilité au site - les enjeux environnementaux (vallon et coulée verte à préserver) - la disponibilité foncière sur le court et le long terme <p>Justification sur l'organisation spatiale et temporelle de l'extension de l'urbanisation de la zone de Mauny (zone 1 AU éloignée du centre bourg) : L'étude de faisabilité technique et les contraintes techniques qui en ont découlées ont conduit la collectivité à positionner la zone 2AU à proximité immédiate du bourg et la zone 1AU à l'extrémité du site.</p> <p>Justification sur le maintien de la zone A enclavé entre les deux zones à urbaniser inscrites dans le PLU : La protection du Vallon et de la coulée verte, l'absence d'accessibilité directe, le non besoin de foncier complémentaire ont conduit la collectivité à maintenir cette zone en zone agricole Le site de Mauny est sans vocation agricole</p>
Avis de la Chambre d'Agriculture en date du 16 juin 2021	Création ex- Nihilo d'une zone artisanale	L'ancienne zone, au regard de sa position géographique, n'a pas répondu aux attentes locales, Le nouveau site planifié permet l'aménagement de l'entrée d'agglomération, sa sécurisation et la sécurisation de l'entrée de la carrière, Plusieurs demandes d'artisans locaux installés de manière diffuse dans l'espace rural ont déjà été enregistrées (on évite ainsi le développement anarchique d'activités artisanales dans des zones non dédiées à cet effet. La compétence économique est communautaire. L'intercommunalité engagera l'aménagement du site que dès lors qu'elle disposera de suffisamment de porteurs de projets pour s'y installer. En l'attente le site restera agricole et le zonage est modifié pour être classé en zone 2AUy

	Observations sur le règlement	<p>Le règlement est complété dans son article A-2-2 comme suit : les constructions légères ne devront pas par leur localisation, leur aspect dénaturer le caractère des sites et leur qualité paysagères et ne devront pas porter atteinte aux activités agricoles.</p> <p>Les abris pour animaux sont autorisés et a été ajouté « sous réserve de ne pas porter atteinte à l'activité agricole »</p>
	Mobilités et déplacements :	<p>Rapport de présentation : Les marges de recul ont été modifiées</p> <p>Le règlement applicable aux zones N et A a été modifié : Les accès sur la RD 771 sont strictement interdits</p> <p>Modification de la date de l'arrêté préfectoral qui classe la RN 171 en voie bruyante</p> <p>Co voiturage et liaisons douces : ajout dans le rapport de présentation de l'aire de co-voiturage du parking du Fau ainsi que de la création d'une voie cyclable en site propre en bordure de la RD 771. il a également été précisé l'absence d'offres de stationnement vélo</p> <p>L'OAP relative à la zone artisanale a été modifiée afin de mentionner la marge de recul de 25 m</p> <p>Règlement : Ajout dans le règlement « Conformément à l'article 31 du règlement de la voirie départementale et afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale pourra être limitée en hauteur et l'utilisation de certains matériaux ou végétaux interdits »</p> <p>Les marges de recul ont été précisées dans le règlement et rectifiées sur le plan de zonage</p>
	Le numérique	Rapport de présentation Ajout de la référence au Schéma d'aménagement numérique
	Les énergies et climats	<p>D'une manière générale, l'évaluation environnementale a été mise à jour afin de prendre en compte l'ensemble des modifications.</p> <p>Le projet de création de liaisons douces piétonnes a été complété par la création de liaisons cyclables au PADD ; L'ancienne voie de chemin de fer a également été mentionnée dans le PADD</p> <p>Le règlement est modifié comme suit (article 4 de l'ensemble des zones) : : suppression de la référence aux panneaux photovoltaïques, remplacé par « Les systèmes de production d'énergie électrique ou thermique d'origine solaire sont autorisés, y compris en surimposition, à condition qu'ils soient harmonieusement placés dans le dessin de la toiture ou façade si ces dernières sont visibles depuis le domaine public. Les autres dispositifs permettant d'améliorer l'impact environnemental, (récupération d'eau de pluie, éoliennes...) sont autorisés et doivent faire l'objet d'une insertion paysagère harmonieuse »</p>
	L'habitat	La référence au Plan Départemental de l'Habitat a été ajoutée

Avis de la Région des Pays de la Loire		Pas d'observations	Envoyé en préfecture le 07/03/2022 Reçu en préfecture le 07/03/2022 Affiché le ID : 044-214401531-20220228-DELIB2022_15_1-DE
---	--	--------------------	---

D'une façon générale, le document d'urbanisme et plus particulièrement le rapport de présentation a été modifié afin de tenir compte de l'ensemble des modifications/ observations/remarques

2) Réponses de la commune aux observations formulées par le public dans le cadre de l'enquête publique

Point 1 Observations portant sur la remise en cause du PADD

a. Demande de justification sur l'extension de l'urbanisation au nord du bourg sur le secteur de Mauny,

Le potentiel d'évolution de l'habitat en partie sud reste assez faible : Le sud de la commune est concerné par des terres en agriculture bio ou en cours de conversion (espace de production) et par un important site d'extraction de granulats (carrière Hervé) générant des nuisances. La présence de ce site invite à limiter le développement urbain afin de les éviter. De plus l'exploitant du site d'extraction des carrières souhaiterait pouvoir l'agrandir (observation référencée COP 10 et RE7).

Les lagunes sont également implantées en partie Sud du bourg.

Le site de Mauny est sans vocation agricole et l'esquisse d'aménagement du site a intégré le lien avec le bourg de la commune.

b. Absence de développement des villages et hameaux au regard des objectifs du Document d'Orientation et d'Objectifs du SCOT

Les demandes pour passer en terrains constructibles des parcelles classées en zone A agricole au PLU ne sont pas compatibles avec le PADD (Axe 3 : Modérer la consommation de l'espace et favoriser le moindre étalement urbain), et la réglementation applicable à l'échelle nationale, dont la loi ALUR, qui vise à réduire la constructibilité en campagne et à mieux protéger la zone agricole, et la zone naturelle.

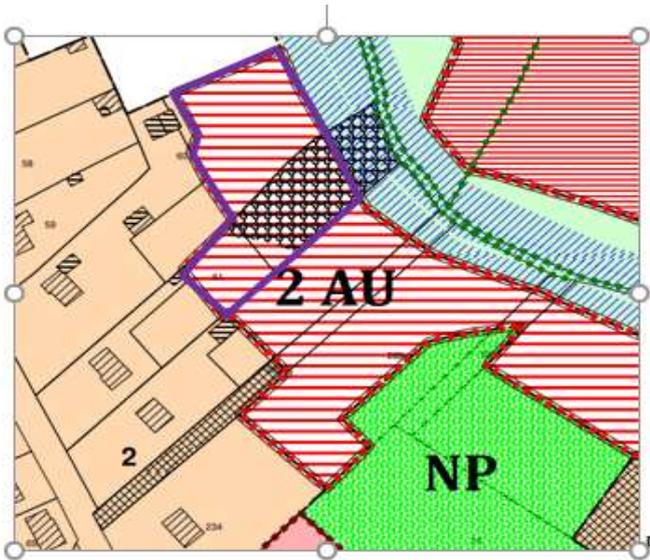
Ne pas conforter les villages et centrer l'urbanisation sur le Bourg permet également d'apporter un soutien au maintien et au développement des commerces, services de proximité, aux équipements, de favoriser leur fréquentation voire leur développement. Cette direction conforte le développement des mobilités douces et moins de mobilités carbonées.

Point 2 Les demandes de constructibilité en cœur de Bourg

a. Demandes de constructibilité en cœur de Bourg

La commune a retenu la demande relative aux parcelles AB 20,25,27 compatible avec le PADD qui vise à recentrer l'urbanisation en centre bourg. Compte tenu de la surface à urbaniser (environ 3 000 m²). Une Orientation d'Aménagement et de Programmation a été instituée. Elle vise à assurer une urbanisation en continuité des espaces dans lesquels s'inscrit la zone et notamment du caractère patrimonial et naturel de la propriété qui jouxte ces parcelles et en cohérence avec les règles d'urbanisation applicables au secteur de Mauny (en terme de densité, typologie de logements, règles par rapport à l'accessibilité) ; La partie de la parcelle AB 27 classée en « Bois à protéger » au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme a été exclu du reclassement.

En contrepartie la commune a réduit la zone 2AU (Nord-Est ER2)



Concernant la demande relative aux parcelles AB 53 et 75 : La commune a reclassé en zone constructible une partie de la parcelle AB 53 afin de faciliter la construction future en continuité de la parcelle AB 295 et de la limite de la zone UA mentionnée sur le plan de zonage.

Actuellement les parcelles ne sont pas desservies en réseaux. La desserte sera réalisée sur la base d'équipements propres ;

Le zonage de la parcelle AB 75 est maintenu à l'identique pour assurer un traitement identique à l'ensemble des parcelles de ce secteur.



Point 3 La demande de création d'une zone Nf pour les bois en PSG

a. Demande de création d'une zone Nf pour les bois en PSG

Cette demande rejoint la remarque mentionnée par les services de l'Etat dans leur avis en date du 15 juin 2021.

La commune a accédé à cette demande de création d'un zonage et d'un règlement spécifique Nf pour les bois soumis à PSG

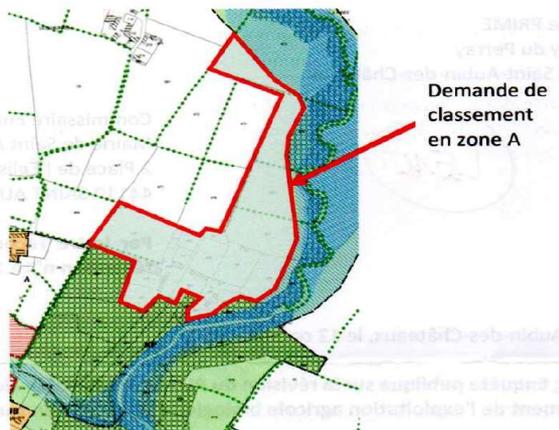
Point 4 Les demandes de changement de destination en hameaux de la zone A**a. Demande de changement de destination en hameaux de la zone A**

La commune a étudié la liste des demandes de changements de destination ; Après étude au cas par cas et consultation des concessionnaires réseaux il s'est avéré qu'aucun des bâtiments mentionnés dans le cadre de l'enquête publique n'est desservi en électricité.

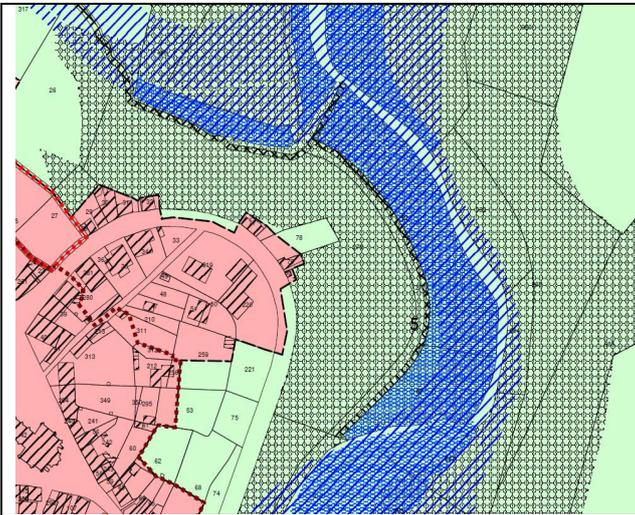
Les demandes de changements de destination ont été rejetées.

Point 5 Les demandes de justification de zonage Np sur des exploitations agricoles**a. Demande de justification de zonage Np sur des exploitations agricoles**

Obs LE16 : Le classement en zonage N de certaines parcelles agricoles n'empêche pas l'usage agricole des terres.

**Point 6 La contestation d'un emplacement réservé****a. Contestation de l'emplacement réservé n° 5**

Le plan de PADD n'a pas pour objectif de préciser à la parcelle la définition d'un projet – Le positionnement de l'emplacement réservé a été modifié.



Point 7 Réponses individuelles aux demandes du public

Observations particulières	Références des observations	Choix de la commune/réponses apportées par la commune
<p>1. Remise en cause du choix de l'extension urbaine vers Mauny au Nord du Bourg et indique qu'un potentiel d'extension au sud du Bourg existe aussi avec une proximité immédiate des équipements publics</p> <p>2. Conteste le non comblement des dents creuses dans les villages (en contradiction avec le SCOT)</p>	<p>COP1</p>	<p>Le sud de la commune est concerné par des terres en agriculture bio ou en cours de conversion (espace de production) et par un important site d'extraction de granulats (carrière Hervé) générant des nuisances. La présence de ce site invite à limiter le développement urbain afin de les éviter. Au niveau de la zone de Mauny, la partie inondable est classée en zone naturelle protégée.</p> <p>Les demandes pour passer en terrains constructibles des parcelles classées en zone A agricole au PLU ne sont pas compatibles avec le PADD (Axe 3 : Modérer la consommation de l'espace et favoriser le moindre étalement urbain), et la réglementation applicable à l'échelle nationale, dont la loi ALUR, qui vise à réduire la constructibilité en campagne et à mieux protéger la zone agricole, et la zone naturelle.</p> <p>Ne pas conforter les villages et centrer l'urbanisation sur le Bourg permet également d'apporter un soutien au maintien et au développement des commerces, services de proximité, aux équipements, de favoriser leur fréquentation voire leur développement. Cette direction conforte le développement des mobilités douces et moins de mobilités carbonées.</p>
<p>1. Maintien en zone constructible des parcelles AB 53 et 75</p>	<p>LE1, COP2</p>	<p>La commune a reclassé en zone constructible une partie de la parcelle AB 53 afin de faciliter la construction future en continuité de la parcelle AB 295 et de la limite de la zone UA mentionnée sur le plan de zonage.</p> <p>Actuellement les parcelles ne sont pas desservies en réseaux. La desserte sera réalisée sur la base d'équipements propres ;</p> <p>Le zonage de la parcelle AB 75 est maintenu à l'identique pour assurer un traitement identique à l'ensemble des parcelles de ce secteur.</p>

Envoyé en préfecture le 07/03/2022

Reçu en préfecture le 07/03/2022

Affiché le 07/03/2022
ID : 044-214401531-20220228-DELIB2022_15_11-DE

<p>2. <i>Avis de la commune de Saint-Aubin des Châteaux sur le projet de PDA – Menhir des Louères</i></p>	<p>LE2</p>	<p>Le courrier mentionne l'avis favorable de la commune à l'instauration d'un PDA de 500 m. La commune est propriétaire du Menhir.</p> <p>La consultation du propriétaire du monument est obligatoire dans le cadre de l'enquête publique en cours</p>
<p>3. <i>L'Oiselière – Demande de renseignement sur la destination des parcelles ZP 32 et ZP 49</i></p>	<p>COP3</p>	<p>La parcelle ZP 32 est classée en zone agricole compte tenu de son usage et la parcelle ZP49 en zone naturelle car elle fait partie d'un ensemble en partie boisé.</p>

<p>4. <i>Demande de maintien en zone constructible des parcelles AB 20,26,27</i></p> <p>5. <i>Maintien des parcelles agricoles bio en zone agricole A au Plessis</i></p> <p>6. <i>Maintien des terrains constructibles à l'Est du village de Launay du Perray</i></p> <p>7. <i>Demande d'extension d'une activité agricole bio sur les terrains de Mauny non exploités</i></p>	<p>COP4 et RE1</p>	<p>La commune a retenu les parcelles 20,25,27 compatibles avec l'urbanisation en centre bourg.</p> <p>Compte tenu de la surface à urbaniser (environ 3 000 m²). Une Orientation d'Aménagement et de Programmation a été instituée. Elle vise à assurer une urbanisation en continuité des espaces dans lesquels s'inscrit la zone et notamment du caractère patrimonial et naturel de la propriété qui jouxte ces parcelles et en cohérence avec les règles d'urbanisation applicables au secteur de Mauny (en terme de densité, typologie de logements, règles par rapport à l'accessibilité) ; La partie de la parcelle AB 27 classée en « Bois à protéger » au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme a été exclu du reclassement.</p> <p>La parcelle AB 26 ne dispose pas d'accès sur la voie publique.</p> <p>Le classement en zonage N de certaines parcelles agricoles n'empêche pas l'usage agricole des terres.</p> <p>Les demandes pour passer en terrains constructibles des parcelles classées en zone A agricole au PLU ne sont pas compatibles avec le PADD (Axe 3 : Modérer la consommation de l'espace et favoriser le moindre étalement urbain), et la réglementation applicable à l'échelle nationale, dont la loi ALUR, qui vise à réduire la constructibilité en campagne et à mieux protéger la zone agricole, et la zone naturelle.</p> <p>Ne pas conforter les villages et centrer l'urbanisation sur le Bourg permet également d'apporter un soutien au maintien et au développement des commerces, services de proximité, aux équipements, de favoriser leur fréquentation voire leur développement. Cette direction conforte le développement des mobilités douces et moins de mobilités carbonées.</p> <p>L'extension d'une exploitation agricole sur des terrains communaux relève du choix de la commune. Le classement des parcelles en zone 1AU et 2AU a été maintenu</p>
<p>8. <i>Défaut de pictogramme pour « la création d'un pôle d'habitat non médicalisé pour les seniors » dans la légende du Plan du PADD</i></p>	<p>RE2</p>	<p>Le pictogramme de la légende n'est pas apparu correctement lors de la génération du fichier PDF (Il s'agit d'un problème technique qui a été rectifié)</p>
<p>9. <i>Demande d'identification d'une longère (parcelles ZC113 et ZC114 – La Gautronnais) comme bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination</i></p> <p>10. <i>Signale que les 20 m² pour abris pour animaux autorisés en zone A sont sous dimensionnés</i></p>	<p>COP7, LE3, CE1</p>	<p>La demande de changement de destination a été étudiée. Le résultat de la consultation des concessionnaires réseaux a montré que ce bâtiment n'était pas desservi en électricité (extension de réseau nécessaire). En conséquence la commune n'apporte pas une réponse favorable à cette demande</p> <p>Les abris pour animaux sont autorisés et a été ajouté « sous réserve de ne pas porter atteinte à l'activité agricole »</p>

<p>11. Mentionne une erreur dans l'annexe au règlement (Référence à la commune de Sion Les Mines)</p>		<p>La rectification a été faite</p>
<p>12. Contestation du classement des parcelles AB 20,25,27 en zone Np</p>	<p>LE4</p>	<p>La commune a retenu la demande relative aux parcelles AB 20,25,27 compatible avec le PADD qui vise à recentrer l'urbanisation en centre bourg. Compte tenu de la surface à urbaniser (environ 3 000 m2). Une Orientation d'Aménagement et de Programmation a été instituée. Elle vise à assurer une urbanisation en continuité des espaces dans lesquels s'inscrit la zone et notamment du caractère patrimonial et naturel de la propriété qui jouxte ces parcelles et en cohérence avec les règles d'urbanisation applicables au secteur de Mauny (en terme de densité, typologie de logements, règles par rapport à l'accessibilité) ; La partie de la parcelle AB 27 classée en « Bois à protéger » au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme a été exclu du reclassement.</p>
<p>13. Demande d'identification d'une dépendance (parcelles ZS 112) comme bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination</p> <p>14. Demande de classement de la totalité de la parcelle ZS 112 en zone N</p>	<p>LE5 et COP6</p>	<p>La demande de changement de destination a été étudiée. Le résultat de la consultation des concessionnaires réseaux a montré que ce bâtiment n'était pas desservi en électricité (extension de réseau nécessaire). En conséquence la commune n'a pas apporté une réponse favorable à cette demande</p> <p>Le classement de la totalité de la parcelle en zone N a été retenu</p>
<p>1. Conteste le classement des parcelles ZC 63, ZC 64 (lieudit Nicord) et YR 121, YR 123 (lieudit La Vallée)</p>	<p>LE6, CE3</p>	<p>Les demandes pour passer en terrains constructibles des parcelles classées en zone A agricole au PLU ne sont pas compatibles avec le PADD (Axe 3 : Modérer la consommation de l'espace et favoriser le moindre étalement urbain), et la réglementation applicable à l'échelle nationale, dont la loi ALUR, qui vise à réduire la constructibilité en campagne et à mieux protéger la zone agricole, et la zone naturelle.</p> <p>Ne pas conforter les villages et centrer l'urbanisation sur le Bourg permet également d'apporter un soutien au maintien et au développement des commerces, services de proximité, aux équipements, de favoriser leur fréquentation voire leur développement. Cette direction conforte le développement des mobilités douces et moins de mobilités carbonées.</p>
<p>2. Demande d'identification d'une longère (parcelles ZC113 – La Gautronnais) comme bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination</p>	<p>CE4</p>	<p>La demande de changement de destination a été étudiée. Le résultat de la consultation des concessionnaires réseaux a montré que ce bâtiment n'était pas desservi en électricité (extension de réseau nécessaire). En conséquence la commune n'a pas apporté une réponse favorable à cette demande</p>
<p>3. Demande du Syndicat Fransylva 44 de créer un zonage spécifique Nf pour les forêts soumises à un Plan Simple de Gestion</p>	<p>COP8, RE4, LE7</p>	<p>Cette demande rejoint la remarque mentionnée par les services de l'Etat dans leur avis en date du 15 juin 2021.</p> <p>La commune a accédé à cette demande de création d'un zonage et d'un règlement spécifique Nf pour les bois soumis à PSG</p>

<p>4. Consultation du CRPF</p>	<p>COP8, RE4, LE7</p>	<p>Le centre régional de la protection forestière ne fait pas partie des PPA à associer au vu des dispositions du code de l'urbanisme</p>
<p>5. Demande de création d'un zonage spécifique Nf pour les forêts du GFR de la Morinais soumises à PSG</p>	<p>COP8, RE5, LE8</p>	<p>Cette demande rejoint la remarque mentionnée par les services de l'Etat dans leur avis en date du 15 juin 2021. La commune a accédé à cette demande de création d'un zonage et d'un règlement spécifique Nf pour les bois soumis à PSG</p>
<p>6. Demande de clarification sur le zonage applicable aux parcelles ZT 100 et ZT 9</p>	<p>COP9, RE6</p>	<p>Les parcelles ZT 100 et ZT 9 ont été reclassées en zone A</p>
<p>7. Carrière Hervé : Demande la modification du règlement applicable au secteur AC de la zone A : Emprise au sol (sollicite une augmentation de 8000 à 10 000 m2, et la suppression de la référence à la hauteur)</p>	<p>COP10, RE7</p>	<p>La mention d'une hauteur maximale est obligatoire en STECAL ; Concernant la surface de l'emprise au sol, la CDPENAF a demandé des précisions quant à la justification des 5000 m2 supplémentaires accordés. Maintien dans le règlement de l'emprise des 5 000 m2</p>
<p>8. Faute de frappe page 67 du règlement de la zone A : le vente au lieu de la vente</p>	<p>RE8, COP12</p>	<p>La correction a été faite</p>
<p>9. Demande d'identification d'un bâtiment situé sur la parcelle ex ZT 179 à La Coquerie comme bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination ou de maintien en zone constructible de la parcelle ex ZT 179</p>	<p>COP11, RE19</p>	<p>En l'absence de caractère patrimoniale du bâtiment (garage), le changement de destination n'a pas été retenu Concernant la parcelle ZT 179, une déclaration préalable de division a été accordée le 27 février 2018. Un recours a été déposé devant le Tribunal Administratif de Nantes lequel a rejeté la requête tendant à l'annulation de l'arrêté de non opposition à la déclaration préalable (jugement du 2 février 2021). Un appel contre le jugement du Tribunal Administratif de Nantes a été déposé. Le recours est suspensif.</p>

<p>10. Demande de classement en zone constructible de la parcelle ZR 8 – Quiffeu</p>	<p>COP5, LE9</p>	<p>Les demandes pour passer en terrains constructibles des parcelles classées en zone A agricole au PLU ne sont pas compatibles avec le PADD (Axe 3 : Modérer la consommation de l'espace et favoriser le moindre étalement urbain), et la réglementation applicable à l'échelle nationale, dont la loi ALUR, qui vise à réduire la constructibilité en campagne et à mieux protéger la zone agricole, et la zone naturelle.</p> <p>Ne pas conforter les villages et centrer l'urbanisation sur le Bourg permet également d'apporter un soutien au maintien et au développement des commerces, services de proximité, aux équipements, de favoriser leur fréquentation voire leur développement. Cette direction conforte le développement des mobilités douces et moins de mobilités carbonées.</p>
<p>11. Contestation de l'enveloppe urbaine et le calcul des surfaces résiduelles constructibles des zones Ua et Aub Zonage du PLU arrêté incohérent avec le diagnostic</p>	<p>LE10</p>	<p>Le potentiel d'évolution de l'habitat en partie sud reste assez faible : Le sud de la commune est concerné par des terres en agriculture bio ou en cours de conversion (espace de production) et par un important site d'extraction de granulats (carrière Hervé) générant des nuisances. La présence de ce site invite à limiter le développement urbain afin de les éviter. De plus l'exploitant du site d'extraction des carrières souhaiterait pouvoir l'agrandir (observation référencée COP 10 et RE7).</p> <p>Les lagunes sont également implantées en partie Sud du bourg.</p> <p>L'esquisse d'aménagement du site a intégré le lien avec le bourg de la commune.</p> <p>Le diagnostic du PLU est un état des lieux à un instant T, il soulève des enjeux mais en aucun cas ne précise le zonage du PLU. C'est bien le PADD (choix communaux dans le respect des réglementations en vigueur) qui conduit à une transcription graphique et réglementaire.</p> <p>L'enveloppe urbaine définit le contour de l'espace urbain</p>
<p>12. Constat du refus de la commune de financer la viabilisation de terrains privés en Centre Bourg</p>	<p>LE11</p>	<p>Constat</p>
<p>13. Interrogation sur l'absence d'enquête publique conjointe sur le PLU et le zonage assainissement mis à jour</p>	<p>LE12</p>	<p>Concernant le zonage d'assainissement, la commune assurera sa mise en compatibilité avec le PLU à terme.</p>

<p>14. <i>L'extension de l'urbanisation sur le secteur de Mauny se fait au détriment d'une exploitation agricole</i></p>	<p>LE13</p>	<p>Le potentiel d'évolution de l'habitat en partie sud reste assez faible : Le sud de la commune est occupé par une agriculture bio ou en cours de conversion (espace de production) et par un important site d'extraction de granulat (carrière Hervé) générant des nuisances. La présence de ce site invite à limiter le développement urbain afin de les éviter. De plus l'exploitant du site d'extraction des carrières souhaiterait pouvoir l'agrandir (observations référencées COP 10 et RE7).</p> <p>Les lagunes sont également implantées en partie Sud du bourg. L'esquisse d'aménagement du site a intégré le lien avec le bourg de la commune.</p> <p>La commune dispose de la maîtrise foncière des terrains et reste libre de l'affectation qu'elle entend donner aux parcelles.</p> <p>L'avis de la Chambre d'Agriculture indique que ce secteur est constitutif d'un « délaissé sans vocation agricole et à proximité du bourg »</p>
<p>15. <i>Contestation de l'emplacement réservé n° 5</i></p>	<p>LE14</p>	<p>Le plan du PADD n'a pas pour objectif de préciser à la parcelle la définition d'un projet. Le positionnement de l'emplacement réservé a été modifié.</p>
<p>16. <i>Demande de suppression de la zone 1AUy</i></p>	<p>LE15</p>	<p>Le projet de création de cette zone d'activité est compatible avec le SCOT qui prévoit la possibilité d'instaurer des « zones de proximité ayant vocation à maintenir la fonction artisanale à l'échelon communal et qui constituent une offre complémentaire et non concurrente aux zones structurantes ».</p>
<p>17. <i>Demande de classement de l'exploitation agricole du PLESSIS en zonage A en lieu et place du zonage Np</i></p>	<p>LE16</p>	<p>Le classement en zone N n'empêche pas l'usage agricole des parcelles.</p> <p>Le classement en zone naturelle a été maintenu</p>
<p>18. <i>Confusion dans les rédactions relatives à la protection des abords des monuments historiques dans le rapport de présentation du projet de PLU arrêté</i></p>	<p>LE17</p>	<p>Le document a été rectifié : les termes rayons de 500m sont utilisés</p>
<p>19. <i>Diverses observations sur le PLU</i></p>	<p>LE18</p>	<p>Des compléments et additifs sur les sujets évoqués ont été apportés autant que nécessaire en cohérence avec le projet de la commune et de la pertinence des informations à compléter.</p> <p>La collectivité a toutefois indiqué les éléments suivants</p> <ul style="list-style-type: none"> - Rue de la Vigne : Le projet intègre le passage des engins agricoles et la création de liaisons douces piétonnes et vélo - Manque de hiérarchie des éléments du bocage : Cf point 3 b ci-dessous - Plan Climat : Le SCOT doit être compatible avec les PCET, les PLU avec le SCOT