

**EXTRAIT DU REGISTRE
DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL
DE LA COMMUNE DE LOIGNE SUR MAYENNE
(Département de la Mayenne)**

SEANCE DU 15 JUIN 2017

Nombre de membres – Afférents au Conseil municipal : 15 – En exercice : 14 – Présents : 10

L'an deux mil dix-sept, le quinze juin, à vingt heures trente minutes, les membres du Conseil municipal de la commune de Loigné sur Mayenne se sont réunis à la mairie, en séance ordinaire, sous la présidence de Monsieur Jean-Paul FORVEILLE, Maire, après convocation adressée le 8 juin 2017.

Etaient présents : Jean-Paul Forveille, Jean-Yves Tarot, Philippe Houdu, Christophe Bertron, Stéphanie Boulay, Guillaume Cousin, Karl Notais, Pascal Prod'homme, Peggy Huaumé, Nicole Planchenault.

Membres absents excusés : Céline Cottereau, Jérôme Pompagnini, Sandrine Hermenier, Christelle Duchemin.

Céline Cottereau a donné pouvoir à Jean-Paul Forveille.

Secrétaire de séance : Stéphanie Boulay

*APPROBATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME ET INSTITUTION DU
DROIT DE PREEMPTION URBAIN*

2017-06-D-02

APPROBATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le Conseil municipal,

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu la délibération du conseil municipal en date du 4 septembre 2014 prescrivant l'élaboration du plan local d'urbanisme, complétée par délibération en date du 26 mars 2015 ;

Vu le débat du conseil municipal sur les orientations du PADD en date du 30 juin 2016 ;

Vu la délibération en date du 22 septembre 2016 du conseil municipal arrêtant le projet de plan local d'urbanisme et tirant le bilan de la concertation ;

Vu l'arrêté municipal en date du 20 février 2017 prescrivant l'enquête publique du plan local d'urbanisme ;

Vu les avis des Personnes Publiques Associées ;

Considérant que les conclusions de la consultation des Personnes Publiques Associées justifient plusieurs modifications du plan local d'urbanisme **mentionnées à l'annexe 1 joint à la présente délibération** ;

Entendu les conclusions du commissaire-enquêteur et notamment son avis favorable à la révision du Plan Local d'Urbanisme ;

Considérant que certaines demandes formulées dans le cadre de l'enquête publique et s'inscrivant dans le cadre des orientations générales du PADD peuvent justifier quelques modifications du Plan Local d'Urbanisme **mentionnées à l'annexe 2 joint à la présente délibération** ;

Considérant que le plan local d'urbanisme tel qu'il est présenté au conseil municipal est prêt à être approuvé conformément à l'article L. 153-21 du code de l'urbanisme ;

Entendu l'exposé de M. le Maire, après en avoir délibéré ;

- Décide d'approuver le plan local d'urbanisme tel qu'il est annexé à la présente ;
- Dit que la présente délibération fera l'objet, conformément aux articles R. 153-20 et R. 153-21 du code de l'urbanisme, d'un affichage en mairie durant un mois et d'une mention dans un journal diffusé dans le département.
- Dit que, conformément à l'article L. 153-22 du code de l'urbanisme, le plan local d'urbanisme approuvé est tenu à la disposition du public en mairie de Loigné sur Mayenne ainsi qu'à la Direction Départementale des Territoires et dans les locaux de la Préfecture de la Mayenne.
- Dit que la présente délibération, conformément à l'article L. 153-24 du code de l'urbanisme et compte tenu que le territoire de Loigné sur Mayenne n'est pas couvert par un schéma de cohérence territoriale approuvé, sera exécutoire à l'issue d'un délai d'un mois à compter :
 - de sa transmission au Préfet,
 - de l'accomplissement de la dernière des mesures de publicité, la date à prendre en compte pour l'affichage étant celle du premier jour où il est effectué.

Pour extrait conforme.
Le Maire,
Jean-Paul FORVEILLE.



Acte rendu exécutoire

après dépôt en Sous-Préfecture le

- 4 JUIL. 2017

et publication ou notification du

- 4 JUIL. 2017



ANNEXE N°1 A LA DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL EN DATE DU ANALYSE DES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES SUR LE DOSSIER D'ARRET DE PROJET DU PLU

SYNTHESE DES MODIFICATIONS A APPORTER EN VUE DE L'APPROBATION DU PLU

Avis Personne(s) publique(s)	Sujet/objet de la remarque	Précisions sur la (les) demande(s) formulée(s) dans l'avis	Éléments de réponse et explications Modification(s)/réponses apportées par le Conseil en vue de l'approbation (en gras, les éléments donnant lieu à une modification du dossier d'arrêt de projet en vue de l'approbation)
➤ Conseil Régional Pays de la Loire	Avis favorable sans réserve		
➤ INAO	Avis favorable sans réserve		
➤ Commune de St-Sulpice	Avis favorable sans réserve		
➤ Commune de Marigné-Beuton	Avis favorable sans réserve		
➤ CRPF Pays de la Loire	Exploitation forestière	- Demande que les constructions nécessaires à l'exploitation forestière soient admises en zone N	La zone naturelle N mise en place sur les secteurs boisés de la commune (bois des Rouillères, boisements du coteau de la Mayenne) a certes pour objectif de reconnaître la vocation forestière de ces espaces mais également d'assurer leur protection en raison de leur sensibilité environnementale (intégration dans la Trame Verte et Bleue) et paysagère. Pour ces raisons, le Conseil municipal ne souhaite pas que le règlement puisse autoriser d'une manière générale les constructions nécessaires à l'exploitation forestière qui pourraient, par l'absence de maîtrise quant à leur création, dénaturer la qualité des ensembles forestiers.
➤ Conseil Départemental 53	Organisation spatiale	Le Conseil départemental souhaite que la zone 1AUe marque une frontière au développement de l'urbanisation en linéaire de la RD 1	Le Conseil Municipal prend acte du souhait du Conseil Départemental et partage son avis. Il sera nécessaire lors des prochaines révisions du P.L.U. de ne pas poursuivre le développement en linéaire de la RD1.

<p>Contournement ouest</p>	<p>Le Conseil Départemental relève que le PADD intègre, conformément à sa demande, le principe d'un projet de contournement ouest de l'agglomération.</p> <p>Il précise l'intérêt qu'il pourrait y avoir à intégrer en zone Ap (agricole non constructible) les parcelles situées à l'ouest du bourg pour protéger ce secteur de toute construction y compris à vocation agricole.</p>	<p>Le Conseil Municipal ne souhaite pas classer en zone agricole inconstructible Ap les parcelles agricoles localisées à l'ouest du bourg :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les risques de création de bâtiments agricoles à proximité du bourg restent globalement peu élevés, - la jurisprudence administrative a plusieurs fois censuré des documents d'urbanisme mettant en place des zonages inconstructibles en vue de préserver la réalisation de projets à très long terme.
<p>Emplacements réservés</p>	<p>Le Conseil départemental note que la commune a bien reporté les emplacements réservés mentionnés dans le cadre de son Porter à Connaissance.</p> <p>Concernant l'emplacement réservé n°7, il relève la difficulté de lecture sur les plans liés à la juxtaposition du corridor bocager à créer.</p>	<p>Concernant l'emplacement réservé n°7 et en lien avec une remarque formulée par l'Etat (cf. ci-après), le corridor écologique à créer superposé à l'emplacement réservé est supprimé. Il n'y a en effet pas de cohérence à maintenir une mesure destinée à assurer le confortement de la Trame Verte et Bleue sur un secteur par ailleurs concerné par un projet d'aménagement.</p>
<p>Règlement écrit</p>	<p>Le Conseil départemental précise que la marge de recul de 20 mètres par rapport à l'alignement de la RD 1 pourrait être assouplie sous réserve de validation d'une coupe de principe.</p>	<p>Le Conseil Municipal souhaite maintenir la marge de recul de 20 mètres telle que définie dans le P.L.U. arrêté, étant précisé que la Communauté de communes du Pays de Château-Gontier, compétente pour l'aménagement de cette zone, s'est basée sur cette marge pour réaliser les 1ères études d'aménagement et les 1ères mesures.</p>
<p>Orientation d'aménagement et de programmation</p>	<p>Le Conseil Départemental rappelle que chaque création d'un nouvel accès sur une voie départementale fasse l'objet d'une validation auprès de l'agence technique départementale sud tant dans le bourg qu'en campagne :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Accord de principe pour l'accès sur la RD1 depuis el secteur du Stade (OAP-1) - Accord de principe pour l'accès sur la RD1 depuis le secteur d'activités (OAP-2) - Problème de décalage du cadastre permettant d'envisager réduction de la marge de recul. 	<p>Le Conseil municipal prend note de la demande du Conseil départemental.</p>

<p>➤ Préfecture de la Mayenne</p>	<p>PADD</p>	<p>L'Etat souhaite que le PADD (notamment la cartographie) soit revue pour supprimer notamment le symbole localisant l'emplacement de la future salle polyvalente en l'absence de traduction concrète dans les documents réglementaires.</p>	<p>Conformément à la demande de l'Etat, le symbole est supprimé de la cartographie illustrant les orientations du PADD à l'échelle du bourg. Il s'agit en effet d'un projet de la municipalité à très long terme dont seule une mention est conservée dans le texte.</p>
<p>Prise en compte de la gestion économe de l'espace</p>	<p>- Relocalisation de la zone Nt de la Francoisère à proximité du logis et hors zone inondable</p> <p>- Demande d'adaptation du règlement de la zone A concernant les implantations des logements de fonction des agriculteurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> o 50 mètres des bâtiments d'exploitation, o 95 mètres des bâtiments d'élevage. <p>Pour tenir compte des contraintes techniques, ces distances peuvent être augmentées de façon mineure</p>	<p>Afin de tenir compte de cette remarque émanant de la Préfecture mais également de la CDPENAF (séance du 8 décembre 2016), il est décidé de relocaliser la zone Nt à vocation touristique :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Hors de la zone inondable de la Mayenne, - Hors zone humide identifiée, - dans un périmètre de 150 mètres autour des bâtiments de la Francoisère afin de limiter le mitage de la vallée de la Mayenne. 	<p>Le Conseil municipal valide la proposition de l'Etat concernant l'implantation des logements de fonction en zone A. Le règlement de la zone A est modifié en conséquence.</p>
<p>Prise en compte de la mixité sociale</p>	<p>- Affirmation plus forte de l'objectif de mixité sociale</p>	<p>Le Conseil municipal rappelle les difficultés de la commune pour mobiliser les bailleurs sociaux afin que ceux-ci réalisent des logements locatifs sociaux sur le territoire communal. Le Plan Départemental de l'Habitat de la Mayenne rappelle lui-même que, pour les communes rurales, l'effort demandé en matière de production de logements sociaux, est faible. En conséquence, l'affirmation plus ferme d'une mixité sociale dans la production de logements durant les années à venir sera sans impact sur la réalité du marché et la réalisation effective de logements sociaux.</p>	<p>Le Conseil municipal rappelle les difficultés de la commune pour mobiliser les bailleurs sociaux afin que ceux-ci réalisent des logements locatifs sociaux sur le territoire communal. Le Plan Départemental de l'Habitat de la Mayenne rappelle lui-même que, pour les communes rurales, l'effort demandé en matière de production de logements sociaux, est faible. En conséquence, l'affirmation plus ferme d'une mixité sociale dans la production de logements durant les années à venir sera sans impact sur la réalité du marché et la réalisation effective de logements sociaux.</p>
<p>Prise en compte des enjeux environnementaux</p>	<p>- Demande de complément dans le rapport de présentation permettant de présenter une évaluation des incidences du PLU sur le site Natura 2000 le plus proche</p>	<p>Le rapport de présentation, et notamment son volet n°4 portant sur les incidences du PLU sur l'environnement, est complété pour faire mention de la situation du territoire vis-à-vis de la zone Natura 2000 la plus proche (sur le territoire de Daon, à 13km du bourg de Loigné) et rappeler l'absence d'impacts significatifs du PLU sur cette zone naturelle protégée.</p>	<p>Le rapport de présentation, et notamment son volet n°4 portant sur les incidences du PLU sur l'environnement, est complété pour faire mention de la situation du territoire vis-à-vis de la zone Natura 2000 la plus proche (sur le territoire de Daon, à 13km du bourg de Loigné) et rappeler l'absence d'impacts significatifs du PLU sur cette zone naturelle protégée.</p>

<p>Risques et nuisances</p>	<p>- Incompatibilité du projet de la Francoisière avec la prise en compte du risque d'inondation</p>	<p>La zone Nt est relocalisée hors de la zone inondable conformément aux éléments mentionnés ci-avant.</p>
<p>Note annexe</p>	<p><u>Rapport de présentation</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Corrections et compléments divers à apporter dans le rapport de présentation <p><u>Orientations d'aménagement et de programmation</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Complément à apporter dans la légende de l'OAP-1 - Connexion à prévoir entre le la 3^{ème} tranche du lotissement du Stade et la zone 1AUh <p><u>Règlement graphique</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Supprimer la protection sur les éléments de paysage qui concernent des emplacements réservés <p><u>Règlement écrit</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Annexer l'arrêté ministériel du 10 novembre 2016 précisant le contenu des destinations et sous-destinations mentionnées dans les articles 1 et 2 de chaque zone. - Règlement de la zone UB : rappeler l'interdiction de sortie sur la RD en entrée ouest du bourg - Corrections et précisions divers à apporter au règlement - Définir les conditions de raccordements aux réseaux et aux conditions d'hygiène et de sécurité pour la zone Nt 	<p>L'ensemble des corrections matérielles et les compléments à apporter au rapport de présentation sont pris en compte dans la version approuvée.</p> <p>La légende de l'OAP-1 est complétée pour identifier la lisière paysagère à créer à l'est du nouveau quartier. Le Conseil Municipal ne souhaite pas inscrire de nouvelle connexion automobile.</p> <p>Les plans de zonage sont modifiés afin de plus faire apparaître de mesures de protection ou de reconstitution de la trame bocagère sur des espaces concernés par des emplacements réservés.</p> <p>Le règlement est complété par une annexe conformément à la demande de l'Etat</p> <p>Cette interdiction apparaît d'ores et déjà à l'article 8 du règlement de la zone UB (desserte par les voies publiques ou privées).</p> <p>Les diverses corrections et modifications demandées par l'Etat sont prises en compte dans la version approuvée du PLU.</p> <p>Le règlement de la zone N est complété pour apporter les précisions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - obligation de raccordement au réseau public de distribution d'eau potable pour les constructions à usage d'hébergement touristique, - obligation de raccordement au réseau public d'électricité.

<p>➤ Chambre de Commerce et d'Industrie</p>	<p>Zone d'activités (OAP-2)</p>	<p>La CCI souhaite que la marge de recul inconstrucible ne soit pas incluse dans le foncier des entreprises mais soit gérée par la collectivité. Elle souhaite également que des aménagements sur la lisière nord de la zone puissent permettre de prévenir les risques de conflits de voisinage et que la zone soit raccordée au réseau d'assainissement collectif.</p>	<p>Le Conseil municipal précise les éléments suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - dans le cadre des études de réalisation du projet, il a été décidé que la Communauté de communes garderait la maîtrise du foncier de la marge de recul et que la commune aurait la charge de son entretien, - le projet envisagé prévoit un traitement de la lisière nord, - les constructions créées seront raccordées à la station d'épuration située face à la zone d'activités.
<p>Règlement écrit</p>		<p>Modifications des règles relatives aux constructions autorisées avec ou sans conditions dans les zones UA, UB et 1AUe</p>	<p>Suite à l'arrêté ministérielle du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous-destinations pouvant être règlementées dans un PLU, il apparaît que la destination « Industrie » recouvre l'ensemble des constructions à vocation artisanale et industrielle du secteur secondaire. En conséquence et au vu de la vocation artisanale de la zone 1AUe en entrée sud du bourg, il est indispensable de prendre en compte la remarque de la Chambre de Commerce et d'Industrie. En conséquence, le Conseil Municipal valide la proposition faite par la CCI et le règlement de la zone 1AUe est modifié pour ne pas exclure les constructions rattachées à la sous-destination « Industrie ».</p>
<p>Règlement graphique</p>		<p>Correction en légende (zone 1AUe au lieu de 1AUa)</p>	<p>La légende est corrigée conformément à la demande.</p>

**ANNEXE N°2 A LA DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL DU
ETUDES DU RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR SUITE A L'ENQUETE PUBLIQUE SUR LE DOSSIER
D'ARRET DE PROJET DU PLU
SYNTHESE DES MODIFICATIONS A APPORTER EN VUE DE L'APPROBATION DU PLU**

Conclusions et avis motivés – analyse des requêtes individuelles.

Objet de la demande	Précisions concernant la demande/ Avis du commissaire-enquêteur	Remarques / Conclusions
N°1 : <u>Demande d'identification d'un bâtiment comme pouvant changer de destination</u>	Demande d'identification d'un bâtiment sur les plans de zonage à la Marchallière afin de permettre son changement de destination. ⇒ Le commissaire-enquêteur relève, conformément aux informations communiquées par la commune, que les plans de zonage soumis à enquête publique font d'ores et déjà apparaître un symbole permettant le changement de destination du bâtiment à la Marchallière ⇒	Le Conseil municipal réaffirme l'existence d'un symbole permettant d'autoriser le changement de destination d'un bâtiment à la Marchallière, qui apparaît sur les plans de zonage soumis à l'approbation du Conseil municipal tout comme il apparaissait sur les plans de zonage validés par le Conseil municipal lors de l'arrêt de projet.
N°2 : <u>Demande relative au renforcement des liaisons douces sur le territoire</u>	Demande pour savoir si la commune prévoit de renforcer son réseau de liaisons douces sur le territoire ⇒ Pas de remarque particulière	Sans que cette question ne donne lieu à une adaptation du P.L.U., il est précisé que le réseau de liaisons douces sur le territoire est amené à être conforté davantage dans les années à venir notamment avec la création de la liaison vers Château-Gontier. D'autres liaisons pourront être créées au gré des opportunités dans les années à venir.
N°3 : <u>Demande d'inconstructibilité des parcelles 1132 et 1073</u>	Demande que les parcelles n°1132 et 1073 actuellement classées en zone 1AUh soient rendues inconstructibles considérant qu'il s'agit de parcelles agricoles ⇒ Avis défavorable du commissaire-enquêteur	Le Conseil municipal réaffirme son souhait de maintenir en zone 1AUh les parcelles concernées par la demande. Leur situation au cœur de la zone agglomérée de Loigné leur confère une situation stratégique pour le développement de l'habitat sur la commune durant les 10 années à venir.
N°4 : <u>Zone Nt de la Francoisière</u>	Observation du porteur du projet de chalets touristiques à la Francoisière pour justifier du choix de la localisation actuelle de la zone Nt et de la difficulté de rapprocher davantage la zone Nt du logis de la Francoisière	Conformément aux éléments mentionnés ci-avant, la zone Nt de la Francoisière a été déplacée afin d'être située hors de la zone inondable et à proximité des bâtiments existants de la Francoisière.
N°5 : <u>Zone Nt de la Francoisière</u>	Demande du propriétaire de la Chauduréeque le projet de chalets touristiques de la Francoisière soit déplacée et éloignée des terrains dont il est propriétaire et qui surplombent le site envisagé de la zone Nt au stade de l'arrêt de projet.	