



Service Aménagement et Urbanisme
Secrétariat de la CDPENAF

**COMMISSION DÉPARTEMENTALE DE LA
PRÉSERVATION DES ESPACES NATURELS,
AGRICOLES ET FORESTIERS**

PROCÈS VERBAL DE LA RÉUNION DU 8 SEPTEMBRE 2022

Rédigé par : Fabienne DELHOMME et Denis LEROUX

La commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers s'est réunie le jeudi 8 septembre 2022, à 14 heures, à la cité administrative de Laval, sous la présidence de M. Michel DEBRAY, directeur départemental adjoint.

Membres ayant voix délibérative :

- M. Michel DEBRAY, représentant le préfet,
- M. Denis LEROUX, représentant la directrice départementale des territoires,
- M. Alain DILIS représentant d'un établissement public ou d'un syndicat mixte,
- M. Gérard BRODIN, représentant les maires,
- M. BARREAU, représentant la chambre d'agriculture,
- M. Denis AUBERT, représentant la coordination rurale,
- M. Patrice DOUDARD, représentant la confédération paysanne,
- M. Ludovic EDON, représentant la FDSEA,
- M. Jean-Marc DE LA FONCHAI, représentant les propriétaires privés de la Mayenne,
- M. Jean-Fabien CHESNEL, représentant l'association « Terre de Liens »,
- M. Jean-Paul BEILLARD, représentant la fédération pour l'environnement FE53,
- M. Yves MOULIERE représentant la fédération des chasseurs .
- M. Jean Pierre MILLET, représentant de l'INAO,

Était excusé :

- M. GIGAN, représentant les maires,

Étaient absents :

- M. Claude TARLEVE, représentant le conseil départemental de la Mayenne,
- Le représentant de la chambre des notaires,
- M. Hervé DAVIAU, représentant l'Office National des Forêts.

Membres ayant donné pouvoir :

- M. Vincent NOËL a donné pouvoir à Ludovic EDON,
- M. Michel DU FOU DE Kerdaniel a donné pouvoir à M. Jean-Marc DE LA FONCHAI,
- Mme Alice BURBAN a donné pouvoir à M DOUDARD

Ont également participé à cette commission :

- Mme BRESTEAUX représentant la SAFER,
- Mme Fabienne DELHOMME, unité « Planification » à la DDT,
- M. Frédéric TREMBLAIS, unité « Droits des sols » à la DDT,
- Mme Virginie MOREAU, secrétaire de séance.

Le quorum des membres ayant voix délibérative est atteint (16/19), la séance est ouverte sous la présidence de M. Michel DEBRAY.

1 – Projet de révision du plan local d'urbanisme de la commune de Château-Gontier-sur-Mayenne.

Philippe HENRY, maire de Château-Gontier-sur-Mayenne, Laurent ROCHER adjoint, Eric MAGNON directeur général des services de Château-Gontier-sur-Mayenne, Emmanuel CHALBOS, directeur des services techniques, et Agnès DEROUINEAU, chargée de mission.

La mairie de Château-Gontier-sur-Mayenne a exposé le projet de révision générale de son plan local d'urbanisme (PLU).

Le projet de révision est présenté avec les thématiques habituelles : analyse démographique, consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers, les STECAL, règlement des annexes et extensions des habitations en zone A et N et les critères retenus pour l'identification des bâtiments susceptibles de faire l'objet d'un changement de destination.

Cette présentation réglementaire vise notamment à détailler les points ayant suscité des remarques de la commission lors de la première présentation réalisée par la commune en mai 2022 : évolution démographique, consommation foncière, trame verte et bleue, règles de construction/extension en zones agricoles et naturelles, périmètre des STECAL.

Questions – réponses :

M. BARREAU demande pourquoi l'extension de la carrière ne figure pas dans le projet de PLU.

M. HENRY répond qu'il s'agit d'un choix assumé de la collectivité de refuser cette extension. Une délibération a été prise en ce sens.

M. BARREAU remercie les élus de la prise en considération des besoins de l'agriculture. Il souhaite connaître les modalités de consultation de la profession agricole lors de l'élaboration de ce projet de révision.

M. HENRY répond que le projet de révision est en cours depuis 6 ans. Les intéressés ont été invités à s'exprimer tout au long de la procédure. Mme DEROUINEAU ajoute que la consultation s'est faite par un questionnaire envoyé aux exploitants, qu'il n'y a pas eu de réunion spécifique avec ces personnes, mais qu'elles étaient invitées à participer aux réunions publiques ouvertes à tous.

M. BARREAU questionne M. HENRY sur la densité de 13 logement/ha.

Celui-ci répond que la densité était de 13 lgmt/ha dans le PLU et qu'elle évolue à 18 lgmt/ha dans le projet de révision pour tendre vers une densification progressive.

M. DOUDARD constate que la remarque formulée par la CDPENAF sur la croissance démographique très optimiste (1%) n'a pas été prise en compte par la collectivité. Il souhaite savoir pourquoi. Il demande également des précisions sur les efforts de densité et/ou de création de logements collectifs. Enfin, il déplore que les espaces déjà consommés (107ha) et ceux prévus à consommer (95ha) sont des terres agricoles.

M. HENRY rappelle que les objectifs démographiques sont ceux du SCoT. Le PLU vise à rétablir l'équilibre entre le cœur d'agglomération et la périphérie. La collectivité veut reconquérir des espaces pour repeupler la commune-centre, et lutter contre la tendance au vieillissement. La municipalité va ainsi instituer une commission d'attribution des parcelles afin de privilégier l'installation des actifs actuellement sur liste d'attente, limitant ainsi la pression des investisseurs immobiliers. Quant à la densité, elle est contrainte par la topographie (ex : St-Fort). La priorité des élus est de répondre à la demande exprimée par les habitants. Ainsi la réhabilitation de l'ancienne clinique du Haut Anjou va pouvoir satisfaire ces besoins. Le maire ajoute que l'habitat collectif ne correspond pas au choix majoritairement exprimé par les futurs habitants.

M. EDON demande si les 22 changements de destination respectent les critères définis par la CDPENAF. M CHALBOS répond favorablement.

M LEROUX intervient en mentionnant qu'à la lecture du document, il apparaît que ce ne soit pas le cas pour tous les bâtiments répertoriés. À titre d'exemple, deux d'entre eux présentent une surface inférieure à 80 m², d'autres ont une couverture en tôle. Des vérifications de la collectivité s'imposent.

M BEILLARD sollicite des informations complémentaires sur les critères retenus pour le classement des haies à protéger.

M. MAGNON et M CHALBOS rappellent que 4 critères ont été appliqués pour définir le classement: enjeu sur la qualité de l'eau, enjeu paysager, enjeu de biodiversité et enjeu agricole. Ils précisent que la protection a été systématiquement appliquée à partir du moment où deux des quatre critères étaient satisfaits, sans ordre de priorité.

M DEBRAY demande quel est le taux de protection du linéaire des haies protégées.
Mme DEROUINEAU répond que ce taux est 60 %.

M BEILLARD souhaite une précision sur la marge de recul de 35 m par rapport au cours d'eau.
M CHALBOS répond que cette marge s'impose à toutes les constructions y compris agricoles et à tous les secteurs.

M DEBRAY rappelle la prévision de consommation de 60 ha pour les zones d'activité économiques (ZAE) et les 18 ha inoccupés sur les ZAE actuelles. Il demande si ces 18 ha sont intégrés dans les 60 ha ou bien si les deux se cumulent.

M CHALBOS répond que les deux se cumulent : 78 ha devraient donc être consommés d'ici 10 ans.

M HENRY précise qu'actuellement la commune ne peut accepter les demandes des entreprises extérieures. Seules les demandes des entreprises déjà installées sur le territoire peuvent être satisfaites, ce qui limite le développement local.

M LEROUX demande pourquoi une zone 2AUe est indiquée au-delà du tracé prévisionnel du tronçon de rocade nord. En effet, les rocades constituent souvent des limites naturelles à l'urbanisation.

M MAGNON répond que ce tracé n'est qu'un schéma non figé. Il n'a pas vocation à faire apparaître une ZAE au-delà du tracé.

M HENRY précise que ce projet à long terme (25/30 ans) pourrait constituer une desserte de l'ensemble de la ZAE.

M DOUDARD constate que plusieurs STECAL présentent un périmètre étendu, ce qui semble contraire à la définition même de STECAL (secteur de taille et de capacité limitées). Il demande pourquoi ces périmètres ont été retenus.

M HENRY répond que le périmètre doit permettre de satisfaire les besoins du projet événementiel, mais aussi de répondre aux contraintes de protection du patrimoine relatives au château de la Maroutière. De plus, le projet est en devenir avec une partie agricole liée à la production de bière et de vin.

M LEROUX précise que s'il ne s'agit pas d'artificialisation sur ce site, il constate cependant une consommation d'espaces agricoles productifs. Il sollicite donc des précisions dans le STECAL sur les installations pérennes à réaliser.

Mme DEROUINEAU répond que le retour d'expérience de la 1^{re} édition du festival doit permettre de réaliser quelques ajustements de périmètre notamment pour pérenniser les sanitaires. Un travail de délimitation précis devra être mené. L'emprise retenue correspondra à ce qui est strictement nécessaire.

M EDON insiste sur la taille des STECAL qui semblent très importantes par rapport aux besoins de ces types d'activités de loisirs (ex : golf, Sauveloup).

M ROCHER répond que le golf ne constitue pas une artificialisation des espaces.

Mme DEROUINEAU précise qu'il convient de s'ajuster au plus proche de l'existant. L'emprise pourra être revue pour le projet de gîtes insolites à Sauveloup.

M DILIS félicite les élus de Château-Gontier-sur-Mayenne pour le travail de qualité présenté, qui tient compte autant des besoins de développement économique du territoire que ceux de l'agriculture. Il les remercie d'avoir répondu point par point aux questions qui avaient été posées par les membres de la CDPENAF.

M LEROUX demande si parmi les secteurs UB, la Pinaudière et les Aitres sont comptabilisés dans les 35 ha prévus à consommer pour l'habitat.

M CHALBOS répond que ne sont intégrés dans les 35 ha que les surfaces non viabilisées.

M DEBRAY rappelle que la prévision de consommation d'espace de 95 ha est éloignée de la trajectoire ZAN en 2050.

M DOUDARD interroge les élus sur les surfaces de piscine (50 m²) auquel il peut être ajouté des annexes de 50 m². Le cumul peut apparaître conséquent au final.

Mme DEROUINEAU répond qu'effectivement le cumul annexe + piscine est possible. Le 50 m² de piscine constituent une surface maximale pour cet équipement.

M LEROUX rappelle que parmi les critères de la CDPENAF, une surface maximale de 40 m² par annexe est préconisée

M LEROUX souhaite avoir des précisions sur l'intérêt d'un classement de plus de 150 ha en zone Ap.

M HENRY répond qu'il s'agit d'une projection à très long terme, issue d'un repérage de RFF pour un éventuel embranchement ferré pour du fret.

M BEILLARD demande à quelle date sera approuvé la présente révision, et ce qu'il se passerait si l'extension de la carrière était accordée d'ici l'approbation.

M MAGNON répond que selon le calendrier prévisionnel, l'approbation devrait intervenir en fin d'année 2022. L'extension de la carrière relevant d'un arrêté préfectoral, celui-ci s'imposerait au PLU s'il devait intervenir avant l'approbation. Le projet de PLU devrait alors en tenir compte.

M DEBRAY ajoute que cette extension est par ailleurs prévue dans le SCoT du Pays de Château-Gontier.

Débat :

M. DEBRAY rappelle les points évoqués :

- Croissance démographique proposée à 1 % ;
- Consommation d'espace (95 ha) et trajectoire ZAN ;
- Surfaces des STECAL ;
- Densité de 18 Igt/ha, seuil minimal du SCOT ;
- Non prise en compte de la carrière ;
- Critères de protection des haies ;
- Concentration sur la ville centre de l'EPCI sans vision intercommunale de la consommation d'espace.

Avis de la CDPENAF :

À l'issue du scrutin, le projet de révision du PLU de la commune de Château-Gontier-sur-Mayenne recueille un avis défavorable : 1 vote pour, 9 abstentions, 6 votes contre.

2- Approbation du procès verbal de la CDPENAF du 7 juillet 2022

M. DEBRAY soumet le procès-verbal de la réunion du 7 juillet 2022 à l'approbation des membres de la commission. Aucune remarque n'est formulée. Le procès-verbal est approuvé à l'unanimité.

3 – Projet de révision allégée n°1 du plan local d'urbanisme d'Averton

M. De Poix vice-président de la communauté de communes du Mont des Avaloirs, M Boulzennec technicien de la communauté de communes du Mont des Avaloirs

Mme Delhomme présente la demande de révision allégée n°1 du PLU d'Averton portant sur l'extension de la carrière des Roches.

Le PLUi valant SCoT de la CC du Mont des Avaloirs n'est pas encore arrêté. La commune souhaite faire évoluer son PLU pour répondre au besoin d'extension de la carrière des Roches.

La carrière des Roches a reçu une autorisation d'exploiter en 2005 pour 30 ans par arrêté préfectoral et pour une surface de 58,3 ha. L'exploitant arrive aux limites des capacités d'exploitation du site bien en amont de l'échéance prévue. Il sollicite donc un renouvellement de l'exploitation (56,1 ha), une extension du site (24,5 ha) ainsi que la possibilité d'accueil de déchets inertes (100 000 T/an) et renonce à 2,2 ha de surface. L'exploitation totale couvrira une surface de 80,6 ha.

Les impacts de cette extension portent sur :

- la consommation de 23 ha de prairies et de cultures,
- la disparition d'une exploitation agricole (GAEC de la Baudronnière) : achat par le carrier de 35 ha de terres et des bâtiments de la ferme,

- une étude paysagère a été réalisée.

L'exploitant s'engage à une remise en état de 24,4 ha de surfaces restituées à l'agriculture à terme.

Sur le zonage du PLU :

- la zone agricole est amputée de 5ha,

- la zone naturelle est majorée de 3,2 ha

- la zone naturelle dédiée à la carrière est augmentée de 1,8 ha.

Questions – réponses :

M BARREAU demande quel est l'impact sur l'activité du GAEC de la Baudronnière.

Mme Delhomme répond que l'activité de l'exploitation agricole (170ha – 250 animaux) pourra être poursuivie pendant 10 ans selon le phasage prévisionnel de l'exploitation de la carrière. Le GAEC restera pendant cette période locataire des bâtiments et des terres.

Mme BRESTEAUX demande quel est le statut actuel des exploitants : locataire ou propriétaire

Mme Delhomme indique que cette information n'a pas été communiquée.

M DILIS informe les membres qu'à sa connaissance le GAEC est actuellement locataire.

M CHESNEL demande quelle est la nécessité de la suppression de 270m de haies.

Aucune réponse précise ne peut être apportée.

M LEROUX précise que le dossier a été déposé auprès de l'autorité environnementale en mars 2022. Compte tenu des délais, il n'était pas possible d'attendre l'approbation du PLUi valant SCoT de la CC du Mont des Avaloirs pour répondre à la demande de l'exploitant.

M BOULZENNEC précise par ailleurs que la consultation des personnes publiques associées est intervenue depuis le 4 juillet 2022. A ce jour deux avis favorables ont été recueillis : celui de la Chambre d'agriculture et celui de la chambre de commerce et d'industrie.

Mme BRESTEAUX signale que des exploitants voisins pourraient manifester leur intérêt pour ces surfaces agricoles.

M DOUDARD demande comment est pris en compte le principe « éviter, réduire, compenser » (ERC).

M LEROUX répond que le projet fait l'objet d'étude d'impact et d'une enquête publique.

M DEBRAY ajoute que la compensation collective agricole ne s'applique pas, car ce projet n'est pas soumis à évaluation environnementale systématique.

M BEILLARD et M DOUDARD remarquent que le projet consomme 20 ha sur une seule commune de la CC du Mont des Avaloirs et s'inquiètent du nombre des cessations d'exploitations agricoles.

M DILIS, en tant qu' élu du territoire de la CC du Mont des Avaloirs se retire pour le vote.

Avis de la CDPENAF :

À l'issue du scrutin, le projet de révision allégée du PLU de la commune d'Averton recueille un avis favorable : 9 votes pour, 1 abstention, 5 votes contre.

4 – Examen de huit autorisations d'urbanisme

Dossier n° 1 : délibération de la commune de Javron-les-Chapelles

M. De Poix vice-président de la communauté de communes du Mont des Avaloirs, M. Ledauphin, maire de Javron-les-Chapelles, M. Boulzennec technicien de la communauté de communes du Mont des Avaloirs, M. Wolfrum directeur de l'entreprise DENIAU et NAUTILHOME.

La commune de Javron relève du règlement national de l'urbanisme d'ici l'approbation du PLUi valant SCoT. La commune a pris une délibération motivée pour justifier la demande de dérogation au principe d'urbanisation limitée auprès du préfet.

À ce titre, la CDPENAF émet un avis sur cette délibération, et un avis au titre de la dérogation à l'urbanisation limitée.

M TREMBLAIS présente l'objet de la demande de dérogation : construction d'un atelier de construction métallique et d'un atelier de fabrication.

M De Poix présente ensuite l'intégration du projet dans le projet de PLUi valant SCoT.

M Wolfrum présente son entreprise et ses perspectives de développement

M Ledauphin rappelle l'impact sur la commune de l'entreprise en matière d'économie, d'emploi et de dynamisme. Il rappelle également que la CC du Mont des Avaloirs est labellisée Territoire d'Industrie. Un travail est mené en partenariat avec le propriétaire du terrain actuel pour lui redonner un nouvel usage (accueil d'artisans locaux...).

Les élus expliquent que les parcelles retenues pour les implantations des bâtiments sont des propriétés de la CC Mont des Avaloirs et facilement raccordables aux réseaux. De plus, ces terrains avaient été identifiés comme urbanisables dans l'ancien POS.

Il est également précisé que toutes les zones à vocation économique (AUe) du futur PLUi sont associées à des projets viables.

Avis de la CDPENAF :

La commission émet un avis favorable.

Dossier n° 2 : EARL DE LA GIBAUDIERE à Châtillon-sur-Colmont (PC 053 064 22 M 0004)

EARL DE LA GIBAUDIERE, représentée par Monsieur Philippe JEHAN a déposé une demande de permis de construire pour la construction de trois volières avec couverture photovoltaïque pour l'élevage de canards Pékin et de poulets de chair.

M DEBRAY annonce que le projet présenté n'étant pas complet, il est proposé à la commission de surseoir à la demande, en attendant la réalisation de l'étude d'impact.

Avis de la CDPENAF :

La commission sursoit à statuer d'ici la réalisation de l'étude d'impact.

Dossier n° 3 : Monsieur Fabrice GERARD à Boulay-les-Ifs (PC 053 038 22 M 1004)

Monsieur Fabrice GERARD a déposé une demande de permis de construire pour la construction d'un hangar de stockage ouvert sur deux façades.

Avis de la CDPENAF :

La commission émet un avis favorable.

Dossier n° 4 : GAEC DE LA ROUSSIERE à SAINT-GERMAIN-DE-COULAMER (PC 053 223 22 M 1002)

GAEC DE LA ROUSSIERE représenté par Monsieur Sylvain LEMONNIER a déposé une demande de permis de construire pour l'extension d'une stabulation de vaches laitières.

Avis de la CDPENAF :

La commission émet un avis favorable.

Dossier n° 5 : E.I DREUX CHARLES à ASTILLE (PC 053 011 22 B 1012)

Le E.I DREUX CHARLES représenté par Monsieur Charles DREUX a déposé une demande de permis de construire pour la construction d'un complexe écurie avec abris pour chevaux, d'une fumière et marcheur.

M. DOUDARD s'abstient.

Avis de la CDPENAF :

La commission émet un avis favorable .

Dossier n° 6 : Monsieur Stéphane BRICAUD à MOULAY (DP 053 162 22 00015)

Monsieur Stéphane BRICAUD a déposé une demande de déclaration préalable pour le changement de destination d'un bâtiment agricole en habitation sans modification de l'aspect extérieur.

M. DOUDARD vote contre ce projet.

Avis de la CDPENAF :

La commission émet un avis favorable sous réserve de l'absence avérée de bâtiments à usage agricole à proximité.

Dossier n° 7 : NOVAFRANCE Energy à ASTILLE (PC 053 011 22 B 1013)

NOVAFRANCE Energy représenté par Monsieur Yves LE BEL a déposé une demande de permis de construire pour la construction de 6 abris à volailles ouverts, avec toiture photovoltaïque (pan sud).

M. AUBERT vote pour ce projet.

Avis de la CDPENAF :

La commission émet un avis défavorable au motif que la nécessité de construction pour l'exploitation agricole n'est pas démontrée dans la demande de permis de construire.

Dossier n° 8 : M. Florian DUVAL et Mme Lisenn GAUTUN à MEZANGERS (PC 053 153 22 M 1003)

Monsieur Florian DUVAL et Madame Lisenn GAUTUN ont déposé une demande de permis de construire pour le changement de destination et la rénovation d'un bâtiment en pierre pour une transformation en habitation et la démolition de 2 hangars. .

Avis de la CDPENAF :

La commission émet un avis défavorable pour mitage de l'espace agricole avec un projet de contenance cadastrale de 8 430 m².

L'ordre du jour étant épuisé, M. DEBRAY lève la séance à 17h20.

Le président,

Michel DEBRAY



