



Comité de pilotage PLUiH  
du jeudi 2 mai 2019 à 18 h 00  
Communauté de Communes du Pays de Mortagne  
Pôle du Landreau - rue Johannes Gutenberg  
85130 LA VERRIE

Etaient présents :

M. Alain BROCHOIRE - M. Gérard HERAULT - M. Guillaume JEAN - M. Guy GIRARD - M. Julien BROCHU - M. Jean UZUREAU - M. Hubert PERRAUD - M. Jérôme FORTIN - M. Jean-Claude GIRAUD - M. Jean-Michel PIVETEAU - M. Michel BLANCHET - M. Hervé BREJON - M. Guy-Marie MAUDET - M. Jean-Claude VIGNERON - M. Emmanuel AUVINET - M. Alain LANDREAU - Mme Florence BREMOND - M. Claude MAUDET - M. Louis-Maire FRUCHET

Personnes conviées présentes : Mme Jessica GAUTRON

#### I - Réponses aux questionnements de la commission d'enquête

a) Les logements de fonction des exploitants agricoles :

##### Limitation du nombre de logements par site d'exploitation :

Le comité de pilotage souhaite maintenir la règle de limitation du nombre de logements de fonction par site d'exploitation. Un ajout sera fait à cette règle : un exploitant agricole peut rénover un bâtiment agricole existant pour y faire son logement de fonction par changement de destination (même si un exploitant a déjà fait construire un logement neuf sur ce site d'exploitation).

##### Distance entre le logement de fonction et les bâtiments agricoles de l'exploitation :

Le comité de pilotage souhaite appliquer la règle proposée par les services de l'Etat : le logement de fonction doit être implanté à une distance de 100 mètres maximum sauf circonstances exceptionnelles à justifier.

b) STECAL Entreprise de travaux agricoles :

Le comité de pilotage souhaite délimiter des STECAL pour le développement des entreprises de travaux agricoles (ETA) aux Landes-Genusson et à La Verrie. Les limites du

STECAL aux Landes-Genusson ont été vues avec M. PASQUIER (SARL Prestagriland). Le STECAL à La Verrie a été délimité avec M. Chevalier.

A Saint Hilaire de Mortagne, il n'est pas opportun d'autoriser un développement de l'ETA au vu de sa localisation à proximité de la zone à urbaniser. Pour Saint Laurent, au vu de l'activité actuelle il n'y aurait pas besoin de définir un STECAL.

c) Extension des maisons d'habitation en zone A et N :

Le comité de pilotage souhaite maintenir la règle indiquée dans le PLUiH arrêté, c'est-à-dire : « L'extension des habitations existantes est limitée selon la superficie de l'habitation :

- pour les habitations existantes de plus de 100 m<sup>2</sup> d'emprise au sol : l'extension est limitée à 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLUi
- pour les habitations existantes de moins de 100 m<sup>2</sup> d'emprise au sol : l'extension est limitée à 50% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLUi

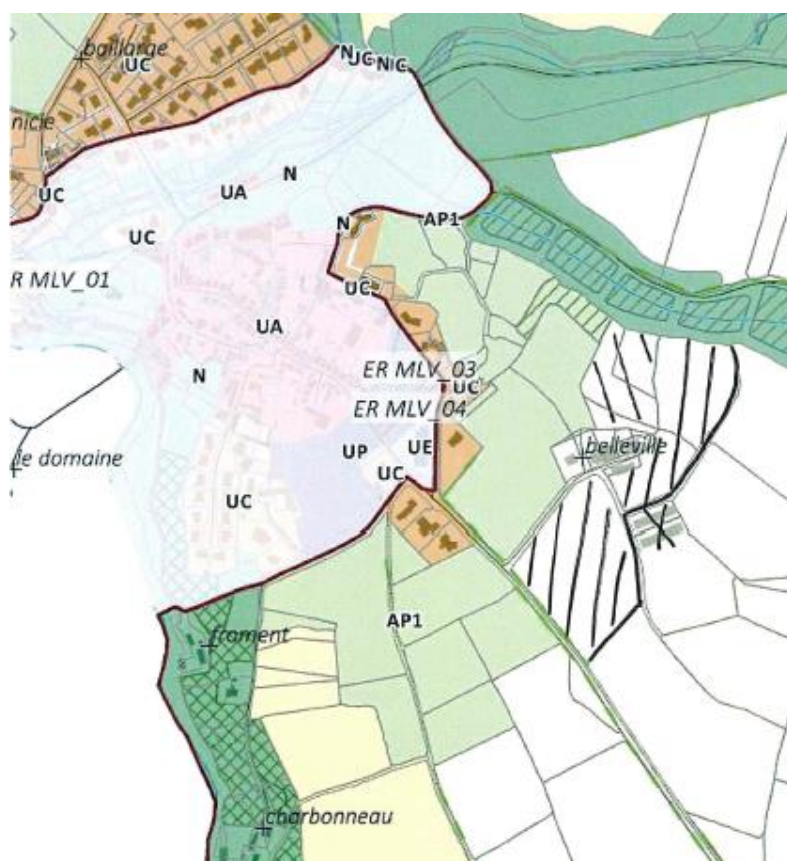
Les deux cas de figure de la règle visent à permettre des extensions mesurées. Le territoire compte de nombreuses bâtisses de petite taille qui ne permettent qu'un confort limité. La seule règle proportionnelle semble peu équitable et ne profitera que peu pour les logements de petite taille, c'est pourquoi le COPIL maintient l'écriture de la règle. Si le projet acte fermement l'intention de recentrer le développement sur les bourgs, il ne s'agit pas pour autant de figer les espaces bâtis hors de la zone U. L'absence de possibilité de construction dans les hameaux s'accompagne ainsi de mesures permettant l'évolution de l'existant.

d) Zone AP1 autour de Mallièvre :

Le comité de pilotage propose deux solutions :

- Limite à 100 mètres de la maison d'habitation de Belleville et parallèle à la route (ligne orange)
- Continuité avec la limite AP1 de l'autre côté de la route (ligne verte)

M. Le Président et le Vice-président vont rencontrer les agriculteurs concernés le 11 juin 2019 dans les locaux de la Communauté de Communes. Une décision sera prise à la suite de cet entretien.



e) Traduction de l'inventaire des zones humides et des haies :

Le comité de pilotage accède à la demande de la Chambre d'Agriculture. Les plans d'eau artificiels ne seront pas associés aux prescriptions relatives aux zones humides, en cela qu'ils ne répondent pas à la définition d'une zone humide. Ils apparaîtront néanmoins sur le plan en tant qu'éléments informatifs de repérage, avec un figuré différent.

f) Création d'étangs d'irrigation dans une zone humide :

Monsieur MAUDET, Président de la Commission Locale de l'Eau (CLE), souhaite que la possibilité de créer des étangs d'irrigation en zones humides soit retirée du règlement. La remarque est motivée par une incompatibilité avec les objectifs de préservation des zones humides du SCOT et du SAGE.

Les zones humides sont des espaces d'intérêt général et le principe même de leur nuire doit donner lieu à des compensations. Ce principe figure bien dans le règlement « En l'absence d'alternative de moindre impact avérée, toute atteinte à une zone humide doit s'accompagner de la mise en place de mesures compensatoires ». Les travaux sur des zones humides sont donc autorisés seulement sous cette condition. Rappelons aussi que lorsqu'une zone humide est impactée sur plus de 1000 m<sup>2</sup>, un dossier loi sur l'eau doit être déposé en Préfecture avant la réalisation des travaux.

Le comité de pilotage souhaite maintenir la possibilité de créer des étangs d'irrigation en zone humide. Le règlement est compatible avec les documents supra-communautaire.

g) Modification de l'OAP Patrimoniale

Le CAUE propose de repérer les séquences bâties à préserver par un linéaire plutôt que sous forme d'îlots. Le comité de pilotage est d'accord avec cette proposition.

Le CAUE propose de repérer deux typologies supplémentaires : les maisons de bourg et les édifices religieux. Le comité de pilotage est d'accord avec cette proposition. Le service instructeur devra être accompagné d'architectes professionnels pour l'application des règles de l'OAP (par le CAUE ou autres).

Le comité de pilotage souhaite soumettre à permis de démolir les travaux de démolition sur les bâtiments repérés sur le plan de zonage, sur les bâtiments inclus dans la séquence bâtie à préserver et ceux présentant les caractéristiques de l'une des typologies décrites dans la pièce n° 5 du PLUiH.

h) Création d'une OAP Formes urbaines

Dans son avis, les services de l'Etat ont souhaité que le traitement des formes, des greffes et des franges urbaines soient intensifiés dans les OAP. Pour répondre à cette demande, une nouvelle OAP a été créée : OAP Formes urbaines. Cet OAP s'applique en complément des orientations sectorielles et appose des principes de composition selon la typologie dominante du projet. Ces orientations traitent de la densité, du rapport à l'existant, du potentiel énergétique et des ambiances.

i) Stationnement en zone UA

Le comité de pilotage souhaite modifier le règlement. Une place est exigée pour chaque nouveau logement. Exceptionnellement, les places de stationnement pourront ne pas être exigées en cas d'impossibilité technique et lorsque le projet n'aggrave pas les problématiques de stationnement de la rue concernée.

Une analyse au cas par cas devra être réalisée par le service instructeur en lien avec la commune concernée.

j) Limitation de l'implantation des commerces en zone UE

La CMA et la CCI s'interrogent sur la limitation de l'implantation des commerces en zone UE en indiquant « la surface de vente doit être supérieure à 300 m<sup>2</sup> ». Les avis de ces deux chambres consulaires étant divergents, le comité de pilotage décide de maintenir la règle indiquée dans le PLUiH arrêté.

k) Autorisation des constructions et installations liées à la production d'énergie

Le comité de pilotage souhaite modifier la règle par :

Les constructions et installations liées à la production d'énergie sont autorisées à condition d'être intégrées à une construction accueillant une activité dont la destination est admise en zone UE, et à ses annexes (structure parking couvert).

l) Ajout d'un coefficient de pleine terre

Le comité de pilotage souhaite ajouter au règlement écrit un coefficient de pleine terre.

m) Hauteur des constructions en zone AUH

La règle indiquée dans le projet de PLUiH arrêté est déjà assez souple :

« La hauteur des constructions ne doit pas excéder 6 mètres à l'égout ou à l'acrotère, et 9 mètres au faîtage.

Des règles de hauteur différentes s'appliquent :

> en accord avec les dispositions inscrites dans la pièce n°3 du PLUi (les OAP), précisant la densité attendue des sous-secteurs. »

Une hauteur différente pourra être permise en cohérence avec le nombre de logement attendus dans l'OAP concernée.