



**PRÉFÈTE
DE LA MAYENNE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Direction départementale des territoires
Service aménagement et habitat

Laval, le - 7 JUL. 2025

Affaire suivie par : Cécile VALENTIN
Planification

Monsieur le maire,

Par courrier reçu le 5 mai 2025, vous sollicitez l'avis de l'État sur le projet de révision générale du PLU de la commune de Craon.

Ce projet prend en compte la loi climat et résilience et démontre une démarche de réduction de l'étalement urbain en optimisant le foncier mobilisable sur l'agglomération. Toutefois, vous trouverez ci-après des observations dont l'objet est d'améliorer votre projet.

Les chiffres de consommation d'espaces agricoles et forestiers (ENAF) mentionnés dans les différents documents sont à mettre en perspective avec les périodes de références de la loi climat et résilience (2011-2021 et 2021-2031) et non, comme indiqué dans votre projet, avec la durée de vie du PLU à savoir 2025-2036.

Votre projet prévoit l'ajout de deux parcelles d'une surface totale de 5,75 ha en dehors du périmètre initial de la ZA Eiffel tel que prévu dans votre document d'urbanisme de 2023. Cette nouvelle extension n'est pas compatible avec le SCOT et est donc à retirer des zones à urbaniser. En effet, le plafond de la consommation des espaces à vocation économique du SCOT est déjà très largement dépassé à l'échelle de la communauté de communes.

Par ailleurs, des incohérences sont relevées entre la rédaction du règlement et la stratégie du projet d'aménagement et de développement durable (PADD). Je vous invite à les reprendre afin de garantir une meilleure compréhension du PLU.

Enfin, l'ensemble des remarques sur votre projet de révision générale sont détaillées dans les fiches annexes.

J'émet un avis favorable sur le projet de révision générale du PLU sous réserve de la prise en compte des éléments précités.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le maire, l'expression de ma considération la plus distinguée.

Monsieur Bertrand de Guébriant
Maire de CRAON
Hôtel de Ville - BP 7
53400 CRAON

Marie-Aimée GASPARI

Les objectifs du zéro artificialisation nette (ZAN) introduit par la loi du 22 août 2021 dite « Loi Climat et résilience » reposent sur une démarche progressive et adaptée séquencée en trois périodes de 10 ans :

→ 2021-2031 : diviser par deux le rythme de **consommation** d'espaces naturels, agricoles et forestiers (par rapport à la décennie précédente).

→ 2031-2041 : réduction du rythme de **l'artificialisation** de 50 % par rapport à la période 2021-2031 ;

→ Horizon 2050 : objectif du ZAN.

Le rapport de présentation et le PADD doivent traduire les chiffres de la consommation d'ENAF conformément à ces périodes de référence puis, si vous le souhaitez, pondérer ces chiffres sur 10 ans, pour tenir compte de votre calendrier prévisionnel (2025-2036).

Ainsi, vous mentionnez une consommation d'ENAF :

- sur la période 2011-2021 de 32,66 ha, dont le lotissement de la Motte (tranches 1 et 2),

- sur la période 2021-2031 et de 12,1 ha, dont la zone d'activité des Sablonnières/Eiffel,

Par conséquent, le potentiel théorique d'ENAF constructibles sur la période 2021-2031 s'élèverait à : $32,66 \text{ ha} / 2 - 12,1 \text{ ha}$ soit **4,2 ha**.

1-1- Consommation d'espace à destination du logement :

Vous indiquez dans le rapport de présentation (page 195) que le lotissement de « La Motte » fera l'objet de plusieurs tranches d'aménagement (de 4 à 10) pour une superficie totale de 7,71 ha. Dès lors, seules les tranches 1 et 2 dont les permis d'aménager ont été délivrés respectivement en 2014 et 2018 peuvent être comptabilisés sur la période de référence 2011-2021. La tranche 3 dont le permis d'aménager a été délivré en 2023 est à comptabiliser sur la période 2021-2031. Enfin, les dernières tranches de ce lotissement, soit 5,75 ha, dont la réalisation est annoncée au-delà de 2036, sont également à écarter de la consommation passée d'autant que leur réalisation est conditionnée au remplissage des tranches antérieures.

L'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) n° 9 « hameau léger » concerne un secteur de taille et de capacité d'accueil limitée (STECAL) pour des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs. L'OAP fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité publique auxquelles les constructions, les résidences démontables doivent satisfaire.

Or, il est indiqué une réversibilité du site alors que le raccordement aux réseaux publics est imposé dans le règlement littéral (page 72). Les travaux de raccordements sur ce STECAL sont donc contraires à la réversibilité souhaitée du site. Dès lors, si l'objet de cette OAP est bien la réversibilité, il convient de prévoir un règlement distinct et dérogatoire au principe général de raccordement. Par ailleurs, aucune disposition n'est prévue pour le stationnement, lequel mériterait d'être collectif et optimisé.

Enfin, la densité de 16 logements/ha du hameau léger est identique à celle d'un lotissement en secteur détendu. Un effort de densification est possible compte tenu de ces habitats de taille souvent plus modeste que les constructions traditionnelles.

Actuellement, cette parcelle dédiée au hameau léger est classée en zone A. Il aurait été plus pertinent de nommer ce STECAL Ah et non Nh. Le choix du STECAL Nh, s'il vise à assurer la cohérence avec la préservation des espaces, doit être dûment justifié dans le rapport de présentation. Par ailleurs, l'OAP doit explicitement mentionner le principe de préservation des espaces naturels sur ce site. De plus, les règles d'implantation, de volumétrie, et de cohérence architecturale avec le secteur protégé du centre-ville de Craon, doivent être précisées dans cette OAP, laquelle aura valeur réglementaire pour ce secteur.

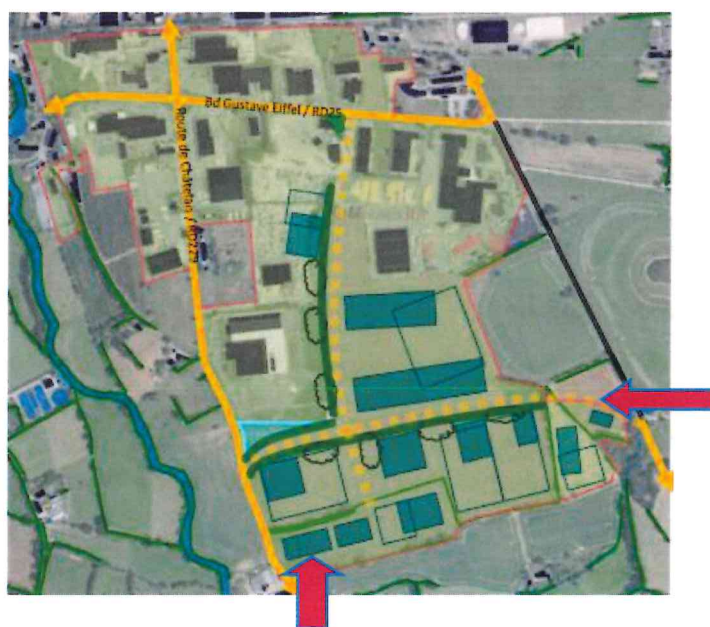
1-2- Consommation d'espace à destination du secteur économique

présentation. Par ailleurs, l'OAP doit explicitement mentionner le principe de préservation des espaces naturels sur ce site. De plus, les règles d'implantation, de volumétrie, et de cohérence architecturale avec le secteur protégé du centre-ville de Craon, doivent être précisées dans cette OAP, laquelle aura valeur réglementaire pour ce secteur.

1-2- Consommation d'espace à destination du secteur économique

Deux parcelles ont été ajoutées sur le projet de PLU en dehors du périmètre initial de la ZA Eiffel autorisé lors de la déclaration de projet (DP) emportant mise en compatibilité du PLU du 06/07/2023. S'agissant de projets dont l'exécution est prévue seulement après la réalisation de la ZA et de son contournement, il est nécessaire de modifier le zonage pour être compatible avec la DP. L'OAP devra également faire l'objet d'une modification de périmètre.

Par ailleurs, le SCOT du Pays de Craon prévoit une consommation d'ENAF de 50 ha à destination des zones d'activités. L'ajout de ces deux parcelles conduit à un dépassement tel que le PLU serait incompatible avec le SCOT. En effet, le plafond fixé par le SCOT a déjà été dépassé (+24 ha) par des opérations engagées sur le territoire de la communauté de communes.



Il est indiqué en page 161 du rapport de présentation que le PLU n'impacte pas l'activité agricole. Cependant, deux exploitations agricoles sont concernées par l'extension de la zone d'activités économiques des Sablonnières :

- le GAEC de la Lande avec 8 ha 45 ares concernés et appartenant à l'entreprise Hégler France ;
- l'EARL du Froment avec 10 ha 20 ares concernés et appartenant à la communauté de communes du Pays de Craon.

Compte tenu de la réglementation en vigueur, les exploitants auront l'obligation, en cas de perte de parcelles, de fournir à la préfecture un dossier de mise à jour de leur situation au titre des ICPE. Ils devront respecter l'équilibre de la fertilisation, au besoin en réduisant leur cheptel. Il revient à la commune de leur apporter les informations utiles pour se faire le moment venu.

Enfin, les OAP tant à vocation d'habitat qu'à vocation économique sont une composante essentielle du PLU permettant une déclinaison opérationnelle du projet de territoire de la collectivité. Ces OAP doivent intégrer un calendrier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser. Ce calendrier n'est pas indiqué, il convient de l'ajouter.

2-1- Situation de la démographie et du logement

Les perspectives d'évolution démographique de la commune présentent un taux de croissance de 0 à 0,41 % par an. Vous prévoyez donc la création de 106 logements, dont 40 par résorption de la vacance et 66 constructions nouvelles, dont 28 en densification.

Or, il est indiqué que 237 logements sont vacants et remobilisables pour la production de résidences principales. En revanche, vous ne précisez pas quels sont les outils qui seront mis en place pour une remobilisation effective de ces logements.

Selon les estimations, sont prévus :

- 18 habitations dans le STECAL « hameau léger »,
- 66 logements nouveaux,
- 40 logements vacants reconquis,
- 1 changement de destination.

=> soit un total de 125 logements

Dès lors, les besoins de constructions neuves semblent surestimées compte tenu du potentiel de logements à rénover.

Par ailleurs, il est essentiel de diversifier l'offre de logements avec des typologies T2 et T3, afin de répondre aux besoins différents de la population aujourd'hui et dans les années à venir. Enfin, dans un département de propriétaires, les primo-accédants peuvent rencontrer des difficultés pour accéder à la propriété dans un contexte de marché difficile. Aussi, la commune doit veiller à mettre sur le marché des logements en accession maîtrisée en privilégiant deux outils : le prêt à taux zéro dans l'ancien cumulable avec les aides de l'ANAH et le Prêt Social Location Accession (PSLA).

2-2- Prise en compte de la mixité sociale

La mixité sociale est un axe insuffisamment développé dans le projet de révision du PLU. En effet, un seul site mentionne une possibilité de création de logements à caractère social, en secteur de densification. En revanche, aucune information dans les OAP ne prévoit ce type d'habitat qui correspond pourtant à une demande notable sur le territoire communal (plus de 400 demandes enregistrées sur le Pays de Craon au 1^{er} janvier 2025).

2-3- Les changements de destination

Deux changements de destination identifiés au PLU ne prennent pas en compte les critères de la CDPENAF relatifs à la superficie des bâtiments existants :

- n° 2 La Cruardière : dépendance-grange de 70 m² ;
- n° 6 Tissu Lemoine : dépendance en pierre de 73 m².

La CDPENAF préconise une distance de 125 m entre un bâtiment d'habitation de tiers et un bâtiment d'élevage, et de 50 m entre un bâtiment d'habitation de tiers et un bâtiment agricole, afin de limiter les nuisances de voisinage et de permettre des extensions. Il revient à la commune de vérifier préalablement ces distances avant de proposer un changement de destination.

Une attention particulière doit être apportée à la destruction du bâti ayant pour conséquence d'entraîner la destruction d'habitats d'espèces protégées et nécessitant une autorisation particulière (notamment en cas de changement de destination de vieux bâtiments agricoles). Une information devra être fournie au requérant de permis de démolir.

Les communes sont responsables de la sécurité défense incendie des habitations présentes sur leur territoire. Ainsi, la création de nouveaux logements qu'ils soient dans la partie déjà urbanisée de la commune ou par le biais des changements de destination peuvent avoir un impact sur les capacités à limiter ce risque. Le règlement départemental de la défense extérieure contre l'incendie est disponible au lien suivant : [RD DECI 53](#). Le service prévision du SDIS est également disponible à l'adresse mail suivante : prevision@sdis53.fr.

3-1- Prise en compte de la santé

Prévention des allergies : Le rapport de présentation identifie bien les enjeux liés aux espèces végétales allergisantes. Il est notamment préconisé de sélectionner des plantations produisant peu de pollen et de diversifier les espèces composant les haies et alignement d'arbres afin de diminuer le risque allergique. Toutefois, il est dommage que ces préconisations ne figurent pas dans le règlement littéral du PLU et qu'aucune mention du potentiel allergique des plantations y soient évoquées.

Plantes invasives : Le rapport de présentation n'évoque pas dans la partie relative aux espèces invasives, la berce du caucase et l'ambrosie. Or, une vigilance particulière doit être portée pour éliminer chaque plant qui serait identifié sur le territoire. L'arrêté préfectoral du 28 octobre 2020 prescrit d'ailleurs la destruction obligatoire des plants de ces deux espèces végétales. L'ambrosie présente un fort potentiel allergisant et la berce du caucase est une plante dont la sève peut provoquer de graves lésions cutanées.

Moustiques tigres : Dans la partie du rapport de présentation dédiée aux espèces animales nuisibles, il aurait été opportun de citer le moustique tigre qui représente un réel enjeu de santé. En effet, ce type de moustique est vecteur des virus de la dengue, du zika et du chikungunya. De plus, de par son activité diurne, il présente un fort potentiel de nuisance et dégradation de la qualité de vie de la population. Il est d'autant plus pertinent de le prendre en considération que la commune de Craon se situe à proximité des deux communes dites « colonisées » par le moustique tigre en Mayenne à savoir Renazé et Château-Gontier-sur-Mayenne.

3-2-Prise en compte de l'eau

Les cours d'eau pris en compte correspondent bien à la carte de « police de l'eau ». Sur les zones humides, le recensement effectué ne mentionne pas la consultation de la carte pédologique disponible en Mayenne, néanmoins, le règlement mentionne bien que l'inventaire n'est pas exhaustif et qu'il convient bien de respecter la loi sur l'eau.

Les enjeux liés à l'eau et au SDAGE sont globalement bien repris dans le rapport de présentation. En revanche, la règle spécifique du SAGE Oudon limitant les débits de rejets des eaux pluviales autorisées pour les aménagements n'est pas mentionnée. Il convient donc de l'ajouter.

Concernant la station d'épuration de la commune en 2023, la charge organique entrante était comparable à celle de 2021. En revanche, un pic a été observé en 2024 avec un dépassement net de la capacité nominale puisque la charge a atteint momentanément plus de 44 000 EH. Il est indiqué dans le rapport qu'en « 2021, selon les données sur le site assainissement.gouv.fr, la station d'épuration est conforme en équipement, mais pas en performance, sur les critères DB05, DCO, NGL et PT ». Or, les rejets de ce système étaient conformes aux obligations réglementaires en 2021. La station ne connaît donc pas de souci de fonctionnement malgré un taux de charge organique élevé.

La commune devra donc être vigilante sur la performance de cet équipement compte tenu des perspectives d'accueil de population sur son territoire.

3-3-Prise en compte du dérèglement climatique

La prise en compte du dérèglement climatique représente un défi majeur pour les collectivités, et cela est d'autant plus le cas pour la commune de Craon suite aux inondations de 2024. Le PLU joue un rôle important dans l'intégration de ce phénomène. Les enjeux sont identifiés dans le rapport de présentation à la page 21, et des actions sont mises en œuvre à travers les objectifs du PADD. La commune, en collaboration avec la communauté de communes, le CEREMA, les services de l'État,

va engager des travaux de réflexion suite aux intempéries de 2024. Il aurait été pertinent de mentionner ces initiatives dans le rapport de présentation afin de souligner clairement votre engagement dans ce domaine.

3-4- Prise en compte des énergies renouvelables

RÈGLEMENT

Le cadre réglementaire de l'agrivoltaïsme a été amendé par la loi APER, qui d'une part définit ce type d'installation et d'autre part précise les critères à appliquer. Par conséquent, le PLU ne peut pas s'opposer sur le principe aux installations agrivoltaïques. L'agrivoltaïsme est encadré par des dispositions relevant de plusieurs codes (environnement, énergie, urbanisme...). Dès lors, il ne doit pas être fait référence à d'autres codes que celui du code de l'urbanisme dans le PLU. Par conséquent, il est nécessaire de supprimer les éléments en gras dans les phrases ci-dessous ;

- page 41 : « l'agrivoltaïsme est autorisé **sous réserve du respect du code de l'environnement** »

- page 50 : **que « le taux de couverture maximal autorisé pour les projets s'élève à 40 % des unités foncières concernées. »**

En secteur A, les trackers ou panneaux solaires sur mat sont interdits. Cette interdiction vient en contradiction avec l'axe 2 du PADD qui a pour objectif de préserver le développement de l'activité agricole. Il apparaît nécessaire de permettre aux exploitants agricoles de bénéficier de la possibilité d'installer des trackers à proximité de leurs bâtiments, dans le but de favoriser l'autoconsommation énergétique. Par conséquent, il est proposé de revoir la formulation réglementaire applicable au secteur afin de lever cette restriction et de ne pas pénaliser les sites d'exploitation agricole. Le PLU peut éventuellement limiter le nombre autorisé de trackers en autoconsommation par exploitation.

RAPPORT DE PRÉSENTATION

Il est indiqué que la commune bénéficie d'un ensoleillement correct et donc d'une situation idéale pour des panneaux solaires (page 67). Or, la commune n'a pas identifié de zones préférentielles EnR sur son territoire. De plus, le règlement interdit l'installation de centrale photovoltaïque au sol. Ce qui semble contradictoire avec une situation considérée comme « idéale » (page 67). Le document cadre dont l'approbation devrait être effective en juillet 2025 définit les sites où seront autorisés les installations photovoltaïques au sol. Sur la commune de Craon, deux sites sont susceptibles d'être retenus. Il serait donc opportun de prendre en compte cette information dès à présent dans votre document d'urbanisme et zoner les sites concernés comme pouvant accueillir ce type de projet.

3-5- Prise en compte de la biodiversité

Le règlement littéral prend bien en compte les passages pour la petite faune pour les clôtures. Cependant, la loi n° 2023-54 du 2 février 2023 visant à limiter l'engrillagement des espaces naturels et à protéger la propriété privée n'est citée dans aucun document. Il est nécessaire d'y faire référence.

Enfin, il aurait été pertinent de mener une étude sur la prise en compte de la trame noire pour préserver et restaurer un réseau écologique propice à la vie nocturne.

3-6- Prise en compte des boisements et des haies

Le rapport de présentation précise que le maillage bocager s'étend sur un linéaire d'environ 140 km soit une densité moyenne de 57 ml/ha. De plus, le plan graphique identifie les éléments de continuité écologique ainsi que la trame verte. De même, les dispositions générales du règlement littéral intègrent des prescriptions relatives aux éléments de paysage à préserver.

En revanche, il n'est pas précisé si un diagnostic relatif aux haies a été réalisé sur le territoire et quel est le linéaire protégé.

Il est essentiel d'inclure ces informations dans le rapport de présentation, en justifiant le niveau de protection retenu.

4-1 RAPPORT DE PRÉSENTATION

Sur l'analyse de l'état initial de l'environnement et les risques majeurs, il est nécessaire d'apporter les modifications suivantes :

- page 71 : une nouvelle version du dossier départemental des risques majeurs (DDRM) a été approuvée le 20/11/2023 ;
- page 73 : préciser que l'aléa retrait gonflement des argiles (RGA) est faible sur la commune de Craon et non classée en aléa nul à moyen (en fin du chapitre b) ;
- page 73 : dans le chapitre c) Risque d'inondation superficielle : il est nécessaire de supprimer le terme « superficielle » ;
- page 74 : supprimer le paragraphe relatif à la submersion marine ;
- page 74 : dans le chapitre « Le risque d'inondation sur la commune », il pourrait être utilement rappelé que la commune de Craon a subi une inondation majeure proche de la crue centennale les 20 et 21 juin 2024. Les dommages causés par cette crue ont fait par ailleurs l'objet d'un arrêté de reconnaissance de catastrophe naturelle par le 07/07/2024 au journal officiel ;
- page 75 : une nouvelle version du PGRI (plan de gestion des risques d'inondation) a été approuvée par arrêté du 15 mars 2022 pour la période 2022-2027. Certains objectifs et dispositions ont été remaniés par rapport à la version présente. Il conviendrait donc d'actualiser le document ;
- page 78 en fin de page : veuillez préciser que le site CELIA a fait l'objet d'un porter à connaissance (PAC) risques technologiques impliquant la nécessité de mettre en place une maîtrise de l'urbanisation autour du site ;
- page 79 : il n'est pas fait mention des servitudes d'utilité publique I3 et I4 relatives aux ouvrages de transport de gaz.

4-2 REGLEMENT GRAPHIQUE

- ***Le plan des servitudes d'utilité publique :***

Les zones de danger relatives à la servitude I1 concernant le transport de Gaz Haute pression géré par GRT Gaz ne sont pas identifiées au plan des servitudes. Seul le tracé de la canalisation apparaît. Par ailleurs, la légende fait état d'une servitude I4 transport de gaz qui épouse le tracé de la ligne électrique. Cette information et représentation méritent d'être vérifiées.

Les servitudes d'utilité publique I3 et I1 doivent être clairement matérialisées.

La liste des servitudes d'utilité publique n'est pas annexée au dossier. Il conviendra de l'ajouter.

- ***Le plan de zonage***

Les plans de zonage (zoom et carte complète à l'échelle de la commune) identifient des secteurs soumis au risque inondation et technologique. Pour l'aléa inondation, le tracé correspond à l'enveloppe de l'atlas des zones inondables (AZI) et non à l'enveloppe du plan de prévention des risques inondation (PPRI). Pour mémoire, l'enveloppe des zones inondables définie au titre du PPRI prévaut sur celle de l'AZI. Cette représentation est de nature à induire en erreur les instructeurs des autorisations du droit des sols. L'enveloppe du PPRI est correctement retranscrite au plan des servitudes.

Il est indiqué en légende une zone 1AUB – zone à urbaniser mixte. Cette zone n'existe pas sur les plans ainsi que dans le règlement écrit. Cette légende doit donc être supprimée.

Il convient de compléter le règlement graphique afin d'identifier et localiser les éléments de paysage, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des

motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation, conservation et restauration.

Les emplacements réservés n° 27 et 28 sont impactés par les ouvrages de transport de gaz. Ils seront techniquement validés par le service responsable des servitudes et des travaux NaTran au regard des spécifications de l'ouvrage concerné et des deux types de servitudes (I3 et I1).

4-3 REGLEMENT LITTÉRAL

Pour le risque technologique comme rappelé ci-dessus, le site CELIA a fait l'objet d'un PAC risques technologiques impliquant la nécessité de mettre en place une maîtrise de l'urbanisation autour du site pour différents phénomènes dangereux (thermique et toxique) dépassant les limites de propriétés maîtrisées par l'industriel. Il semble que les secteurs soumis aux risques technologiques identifiés au plan de zonage ne sont pas complètement conformes au PAC risques technologiques transmis le 29 avril 2021 par courrier et par courriel. Il convient de s'y reporter et de s'y conformer. Il est proposé à la commune de rédiger dans le règlement un paragraphe spécifique sur les conditions d'implantation des constructions.

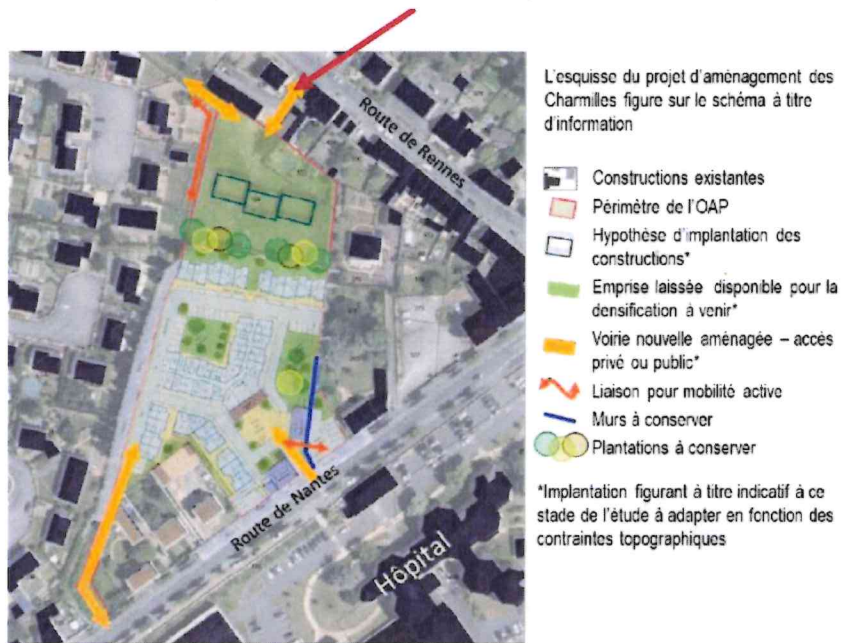
Une attention particulière est attendue sur les marges de recul de la RD 771. Il est indiqué en page 26 que le recul devra être de 15 m. Cette route départementale est une route à grande circulation pour laquelle, la prise en compte des articles L. 111-6 à L. 111-10 du code de l'urbanisme est de rigueur (sauf dérogation). Le règlement graphique fait référence dans la légende à un dispositif "Loi Barnier". Néanmoins, aucune mention à cette dérogation n'apparaît dans le rapport de présentation ni dans le règlement. Il est donc indispensable de joindre le dossier dérogatoire « Loi Barnier » pour l'annexer au document d'urbanisme. L'ensemble des documents devront aussi être mis à jour pour l'intégrer.

La présence des ouvrages de transport de gaz doit être signalée dans les dispositions générales et/ou dans chaque zone concernée en précisant :

- les interdictions et règles d'implantation associées à la servitude d'implantation I3 des canalisations (zone non aedificandi et non sylvandi) ;
- les interdictions et règles d'implantations associées aux servitudes d'utilité publique relatives à la maîtrise de l'urbanisation I1 et de détailler les modalités de l'analyse de compatibilité ;
- l'obligation d'informer NaTran de toute demande de permis de construire, de certificat d'urbanisme opérationnel ou de permis d'aménager concernant un projet situé dans l'une des zones précitées ;
- la réglementation anti-endommagement en rappelant le site internet du guichet unique des réseaux pour les déclarations de travaux (DT) et déclarations d'intention de commencement de travaux (DICT) ;

4-4 les OAP

- Sur les plans des OAP, il convient de modifier la légende relative à la création des voies nouvelles par une flèche à l'identique à celle des schémas d'aménagement.



- OAP n° 2 « route de Rennes-chemin de Rome » : il serait préférable de mener une opération d'aménagement d'ensemble dans le cadre de cette OAP. Cela permettrait de limiter la création de voies d'accès multiples et de mettre en place un aménagement cohérent et à long terme, optimisant ainsi la cohabitation entre les habitations existantes et futures.

5-1 RAPPORT DE PRÉSENTATION

- Les informations relatives aux déchetteries au sein du rapport de présentation ne sont pas pertinentes et mériteraient d'être supprimées pour alléger le document (pages 90-91). Seule la mention de la présence d'un équipement à Craon dimensionné aux besoins des habitants suffit.
- La participation de la profession agricole lors de la journée de concertation qui s'est déroulée le 12 décembre 2024 montre une participation très limitée (6/18 sièges agricoles). Il aurait été souhaitable à l'issue de ce faible taux de participation que la collectivité tente une seconde approche afin de collecter des données plus complètes.
- En page 120, la légende du secteur de préservation de l'activité commerciale est manquante.



- Il est relevé plusieurs coquilles dans le rapport de présentation listées ci-dessous (liste non exhaustive) :
 - page 20 : il est écrit "insolation" à la place de "ensoleillement" ;
 - page 134 : il est indiqué qu'il s'agit du PADD de Pleine Fougères ;
 - page 142 : il est fait référence au grand paysage de "la Baie du Mont Saint Michel" ;
 - page 180 : il est fait référence à la commune de Saint Broadre et à la Baie du Mont Saint Michel.
- Le document fait à plusieurs reprises mention du SRCE. Ce document n'est plus en vigueur depuis l'approbation en date du 07/02/2022 du SRADDET des Pays de la Loire. Il conviendra donc de le prendre en considération.

5-2 REGLEMENT

- La réglementation des devantures commerciales n'a pas sa place au sein du règlement du PLU. La commune n'étant pas pourvue d'un règlement local de publicité (RLP), il convient de se référer au règlement national de publicité régie par le code de l'environnement ;
- En secteur 1AU, (page 33) la limitation des destinations « artisanat et commerce de détail » doit être modifiée. En effet il est précisé que la surface de plancher des commerces devra être supérieure à 200 m² (?). Le point d'interrogation est à supprimer ;
- En secteur A et Ap, page 40 le tableau des destinations est à compléter pour les sous-destinations commerce de gros, entrepôt et bureau. En effet, il n'est pas indiqué si les constructions sont admises ou interdites ;
- En secteur N, il est constaté dans le rapport de présentation, l'absence de sites d'exploitation agricole, cependant une activité agricole existe (pâturage, cultures...). La rédaction du règlement de la zone N interdit l'exploitation agricole et forestière. Or, cette

interdiction est contraire à l'objectif n° 2 du PADD de préservation de l'activité agricole. Dès lors, cette limitation ne devrait porter que sur la création de nouveaux sites d'exploitation agricole en zone N ;

- En page 67, il conviendra d'indiquer l'unité de mesure dans le paragraphe relatif aux clôtures en limites séparatives (2,00 **m**) ;
- Dans les secteurs protégés par le Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (PVAP), l'installation de volets à écharpes est interdite. Il est à noter que cette interdiction ne doit pas être étendue aux secteurs non soumis au PVAP. Une telle restriction pourrait entraîner un nombre significatif de refus d'autorisation d'urbanisme, ce qui serait contre-productif pour les projets de développement et de rénovation en dehors des zones protégées.

5-3 Les OAP

Dans l'OAP « zones d'activités », le paragraphe relatif à la réglementation des enseignes n'a pas sa place dans le PLU. En effet, la réglementation de la publicité extérieure et des enseignes est régie par le Code de l'environnement ainsi que dans le règlement local de publicité lorsque la commune a réalisé ce document. Or, Craon n'est pas dotée d'un RLP. Donc, seul le règlement national de publicité extérieure doit être pris en compte.

Un doublon de paragraphe relatif à l'éclairage est constaté en pages 11 et 13.

