

PLAN LOCAL D'URBANISME
RÉVISION



Mémoire en réponse aux avis des Personnes Publiques Associées

29 août 2025



Mairie de Craon

Projet de planification
du territoire
Révision

Mémoire en réponse aux avis des
Personnes Publiques Associées à
l'élaboration du PLU

29 août 2025

Personnes Publiques Associées à l'élaboration du PLU Consultation du 05/05/2025 au 05/08/2025	Date de l'avis
Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers	20/06/2025
Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement Pays de la Loire	16/05/2025
Communauté de Communes du Pays de Craon	15/07/2025
Préfecture de la Mayenne	08/07/2025
Direction Départementale des Territoires	
Syndicat Mixte de l'Oudon - Bassin de l'Oudon - Commission Local de l'Eau	07/07/2025
GRT gaz (Naturan)	11/06/2025
Mission Régionale de l'Autorité Environnementale	05/08/2025
Chambre d'Agriculture Mayenne - Région Pays de La Loire	18/07/2025
Communauté de Communes du Pays de Craon - Pôle Eau & Assainissement	09/07/2025
Conseil Départemental de la Mayenne	07/07/2025
Chambre des Métiers et de l'Artisanat	Avis non reçu
Chambre de Commerces et d'Industrie de la Mayenne	Avis non reçu
Direction Régionale des Affaires Culturelles des Pays de la Loire	Avis non reçu
Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine de la Mayenne	Avis non reçu
Agence Régionale de Santé	Avis non reçu
Communes limitrophes	
Mairie de Niaffes	28/06/2025
Mairie de Chérancé	Avis non reçu
Mairie de Pommerieux	Avis non reçu
Mairie Bouchamps-lès-Craon	Avis non reçu
Mairie de ATHÉE	Avis non reçu
Mairie de Livré-La -Touche	Avis non reçu
Mairie de Denazé	Avis non reçu

Sommaire

A. Réponse à l’avis de la CDPENAF 6

B. Réponse à l’avis de la DREAL 8

C. Réponse à l’avis de la Communauté de Communes du Pays de Craon..... 10

D. Réponse à l’avis de la DDT de la Mayenne..... 12

E. Réponse à l’avis de la CLE du Bassin de l’Oudon 23

F. Réponse à l’avis de NATRAN 24

G. Réponse à l’avis de la MRAE..... 33

H. Réponse à l’avis de la Chambre d’Agriculture de Mayenne 34

I. Réponse à l’avis du Pôle Eau & Assainissement de la CCPC..... 36

J. Réponse à l’avis du Conseil Départemental de la Mayenne 42

K. Réponse à l’avis de la commune de Niaffles 44

A. Réponse à l'avis de la CDPENAF



PRÉFÈTE
DE LA MAYENNE

Liberté
Égalité
Fraternité

Direction départementale des territoires
Service aménagement et habitat

Affaire suivie par : Fabienne DELHOMME

Laval, le 20 JUIN 2025

La préfète de la Mayenne

à

Monsieur le maire de Craon
Place de la mairie
53400 CRAON

Objet : Révision du PLU de Craon

Avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels,
Agricoles et Forestiers (CDPENAF) du 12 juin 2025.

La commission a entendu la demande révision du PLU déposée par la commune de Craon.

À l'issue de la présentation, la commission émet un avis favorable assorti des recommandations suivantes :

- les perspectives démographiques et les besoins en logements sont cohérents,
- l'intégralité du lotissement de La Motte ne devrait pas être considéré comme consommé entre 2011 et 2021. Seules les parcelles dont les travaux ont commencé avant 2021 sont à comptabiliser sur cette période à savoir les tranches 1 et 2 dont les permis ont été accordés respectivement en 2014 et 2018. En revanche, la tranche 3 dont le permis date de 2023, devrait compter dans les perspectives de consommation sur la période 2021-2031. Dès lors, le reste de la surface du lotissement de 5,75 ha devrait être pris en compte après 2036.
- il est demandé de ne pas ouvrir à l'urbanisation la partie de la ZA Eiffel qui représente 5,75 ha, compte tenu des surfaces disponibles sur les autres zones d'activités,
- renforcer la densité des quartiers en extension et notamment du hameau léger de la Motte (1,1 ha pour 18 logements),
- une vigilance doit être apportée sur le classement en zone U du lotissement de la Motte qui ouvre droit à l'urbanisation et la construction de 96 logements supplémentaires, et au-delà des besoins envisagés,
- la réglementation de la zone N est à revoir quant à l'interdiction des « activités agricoles » (page 13 de la présentation),
- une adaptation de la réglementation des zones A et N est nécessaire pour prendre en compte le

Lotissement de la Motte (Tranche 3) :

Dans le secteur de la Motte, le permis d'aménager PA 053 084 14 B 3002 portant sur une surface de 14,54 hectares et correspondant à une parcelle cadastrale unique, a été délivré en 2014. Cette surface représente l'ensemble du projet incluant toutes les tranches du lotissement et a été considérée comme consommée dès 2015, selon les données transmises par le CEREMA.

ZA Eiffel (ou ZI du Pavement ou ZA La Haute Sablonnière) :

Il est demandé de ne pas ouvrir à l'urbanisation la partie de la ZA Eiffel compte tenu des surfaces disponibles sur les zones d'activités existantes. La commune affirme sa volonté de maintenir l'ouverture à l'urbanisation de cette portion de la ZA Eiffel, soit 5,75 ha estimant que cette orientation reste cohérente avec ses objectifs d'aménagement du territoire.

La densité des logements projetés :

Globalement, c'est-à-dire en considérant l'ensemble des secteurs de projets destinés à l'habitat induit par le PLU, la densité moyenne est de l'ordre de 22 logt/ha. Pour atteindre cette densité moyenne globale, certains quartiers devront comporter des densités plus fortes (P.ex. Les Charmilles 37 logt/ha). D'autre part, s'agissant d'un projet autorisant uniquement les résidences démontables, le hameau de léger de la Motte n'a pas vocation à recevoir une trop forte densité (ici, 18 logt. pour 1,1 ha : 16 logt/ha). L'ensemble de ces perspectives restent compatibles avec le SCoT du Pays de Craon qui impose une densité moyenne de minimum de 16,5 logt/ha.

Lotissement de la Motte (Délimitation en zone U) :

Chacune des tranches du lotissement de la Motte ont déjà fait l'objet de droits acquis par l'intermédiaire de permis d'aménager, instruit sur la base du PLU 2011. Il n'apparaît donc plus opportun d'en figurer certaines parties en zone à urbaniser AU, encore moins d'en restituer en zone agricole A ou naturelle N.

Zone N (réglementation) :

En effet, p.13 de la présentation, il convient de comprendre que la création de nouveaux sièges d'exploitation agricole ou la création de bâtiments agricoles non liés à des structures en place est interdite. Les zones naturelles N étant délimitées au strict minimum suivant les critères énoncés dans le rapport de présentation, dont l'absence de bâtiments agricoles existants, il n'y a pas lieu de prévoir des prescriptions réglementaires en ce sens. Toutefois, pour pallier à toute éventualité ou erreur matérielle, la possibilité de moderniser et d'étendre les bâtiments agricoles existants pourra être ajouté à l'article 1 de la zone N et Np.

document cadre relatif aux parcs photovoltaïques au sol (deux sites concernés).

- logements de fonction agricole : la surface maximale de 160 m² par création de logement de fonction mérite d'être réduite pour limiter l'artificialisation,
- le souhait de réversibilité du STECAL hameau léger (1,1 ha) doit être mis en cohérence avec les prescriptions en matière d'accès ou non aux réseaux,
- les changements de destination doivent répondre aux critères de la CDPENAF à savoir notamment une surface au sol minimale de 80 m².

Pour la préfète et par délégation,
Le directeur départemental

Michel DEBRAY

Parcs photovoltaïques (2 sites envisagés) :

Dont acte, la réglementation des zones A et N sera complétée pour autoriser les parcs photovoltaïques déployés au sol, suivant les deux sites évoqués. Pour contenir ces projets et respecter l'économie générale du projet de PLU arrêté sur ce point, une sectorisation particulière pourra être délimitée au plan suivant les emprises de ces deux sites.

Logements de fonction agricole :

Dont acte, pour répondre à la demande, la surface de plancher maximale des logements de fonction liés aux activités agricoles pourra être limitée à 120 m² (au lieu de 160 m²). Nb. d'après une étude menée par l'INSEE en 2020, la surface moyenne des maisons individuelles était de 113,8 m², tandis que celle des appartements était de 63,6 m².

STECAL Nh - Hameau léger (réseaux) :

Dont acte, pour le secteur Nh, l'article 3 de la zone N sera complété de la manière suivante :

« Dans le sous-secteur Nh uniquement, les résidences démontables, ne peuvent être raccordées à des réseaux publics et doivent fonctionner de manière autonome. Néanmoins, elles doivent respecter des règles minimales d'hygiène et de sécurité, permettant de satisfaire les besoins des occupants en eau, assainissement et électricité. Pour cela, la résidence doit posséder un dispositif de traitement des eaux usées agréé avant rejet au milieu naturel. »

Changement de destination (ES ≥ 80 m²) :

Concerne le bâti n° 2 repéré à La Cruardière (n° 2), dont l'emprise au sol relevée d'après le contenant cadastral est de 70 m².

Concerne le bâti n° 6 repéré au Tissu Lemoine, dont l'emprise au sol relevée d'après le contenant cadastral est de 73 m².

En zone agricole A, l'article 1.2 du règlement écrit conditionne bien - entre autres - la possibilité du changement de destination à une emprise au sol minimum du bâti à 80 m². Considérant le travail mené par la commission municipale d'urbanisme et certaines inexactitudes du fond cadastral, notamment la précision des surfaces, la conservation du repérage de ces bâtiments est souhaitée. Il appartiendra au porteur de projet de démontrer l'exactitude des emprises aux sols concernées le cas échéant.

B. Réponse à l'avis de la DREAL

16/05/2025

Avis PPA sur le projet de PLU de Craon

Thématique des sites classés et inscrits

Préambule :

Concernant la thématique des sites inscrits et classés, un seul site classé est présent sur le territoire concerné par le projet de PLU de Craon. Il s'agit du site du parc du Château de Craon **classé par arrêté ministériel du 13 mars 1943 pour la qualité de son parc et le caractère pittoresque de l'ensemble architectural et paysager**.

Le château de Craon a été construit à la fin du 18^e siècle en surplomb du bourg et du lit majeur de l'Oudon. Dès cette époque, un projet de grand parc accompagnait le bâti. Au cours des siècles, plusieurs modifications ont été apportées à ce parc d'environ 40 ha.

Actuellement, la partie haute du parc située à proximité du château, est caractérisée par un jardin dit « à la française » créé dans les années 1930 par le paysagiste Redont. La symétrie des allées et les perspectives monumentales qui y sont associées invitent le visiteur à projeter son regard vers la ville et la campagne.

L'autre partie du parc se caractérise par un jardin dit « à l'anglaise » plus ancien, dessiné par le paysagiste Chatelain dans les années 1830. S'appuyant sur la topographie naturelle du site, il s'appuie sur un réseau d'allées sinueuses bordées par des prairies, des bosquets et des arbres isolés. Le jeu entre les pleins et les vides permet de mettre en valeur les différents éléments pittoresques du parc (patrimoine bâti, arbres remarquable, rivière...). Plus on s'éloigne du château, plus le paysage du parc s'apparente à celui de la campagne environnante.

L'analyse des pièces du PLU appelle les observations suivantes :

Sur la forme :

Il est regrettable que dans le rapport de présentation, le site classé soit identifié au titre des monuments historiques (ce n'est pas le cas, il est classé au titre des sites – code de l'environnement).

Par ailleurs, contrairement à d'autres thématiques abordées, **il n'y a pas d'enjeux identifiés par rapport au site**. Il serait bien de corriger cet aspect car cela permettrait de justifier les choix effectués dans le PLU par rapport site classé et ses abords (PADD, règlement : zonage, EBC, éléments protégés au titre des L 151-19 à 23 du CU, OAP thématiques, etc).

Site classé :

Dont acte, s'agissant d'une erreur manifeste, la notion de site classé sera corrigée et complétée à la page 39 du rapport de présentation suivant les précisions apportées ci-contre. Les enjeux rappelés ci-contre y seront également reportés.

Sur le fond :

- si la **servitude d'utilité publique** (AC2) est bien reportée au plan des servitudes, il y a une erreur dans l'identification du service gestionnaire. En plus de l'UDAP il y a la DREAL. Par ailleurs, le service gestionnaire pour les Monuments Historiques n'est pas la DREAL mais la DRAC et l'UDAP. **Il convient de corriger cela.**

- **Concernant le règlement graphique**, le type de zonage associés (pour la grande majorité) au site classé et ses abords permettra de préserver les caractéristiques remarquables du site (les travaux de modifications de l'état ou de l'aspect des lieux restent quoiqu'il en soit soumis à autorisation spéciale). Par contre, au sein du site classé, une grande partie des parcelles sont en « Np ». Hors dans la légende, il est indiqué qu'il s'agit d'une « zone naturelle protégée soumise à la servitude du

SUP :

Dont acte, les services gestionnaires seront complétés et corrigés suivant les précisions apportées ci-contre.

PVAP ». Le PVAP ne s'appliquant pas dans le périmètre du site classé, **il convient d'apporter une correction.**

Par ailleurs, au sein du périmètre du site classé, de nombreux espaces arborés ont été identifiés en espace boisé classé ou en « éléments de la continuité écologique et trame verte ». Si l'intention peut paraître louable, **il convient de rappeler que ce site classé a été protégé pour les caractéristiques remarquables de son parc paysager - issu du travail successif de deux paysagistes.** Or, par comparaison avec certains plans anciens, il s'avère que **certaines perspectives monumentales et certains points de vue ont (partiellement) disparu** depuis le début du 20ème siècles notamment en raison de l'accroissement de la présence du végétal dans le parc sous forme de boisement et de haies (y compris ripisylve). Il y a aussi sur place des espèces exotiques envahissantes. Identifier au règlement graphique la plupart des haies (y compris ripisylve) et bois en éléments protégés (continuité écologique et EBC) sans un travail d'analyse plus fin pourrait **empêcher un éventuel projet de mise en valeur du parc consistant à retrouver certaines vues. De ce fait, il convient de supprimer les EBC et les éléments de la continuité écologique (trame verte) identifiés au sein du site.** Ces éléments seront tout de même protégés par la protection liée au site. En effet, toute modification de l'État ou de l'aspect des lieux nécessite une autorisation spéciale, et, lorsqu'il y a des demandes, les services de l'État en charge de la protection (DREAL et UDAP) prennent en compte les différents enjeux y compris environnementaux (supprimer l'identification au règlement graphique permet donc de ne pas « ajouter une couche supplémentaire »).

Enfin, plutôt que d'identifier des arbres au titre des espaces boisés classés, il serait plus judicieux de les identifier comme élément de paysage à protéger (L 151-19).

SUP SPR – PVAP :

Dont acte, la mention sera corrigée de la manière suivante : « zone naturelle protégée soumise à la servitude du SPR ». Dans le règlement graphique du PLU le sous indice désigné « p » pour chaque zone concernée renvoie au dispositif de SPR et, par conséquent, à son document de gestion. Il s'avère que le SPR se superpose au site classé. Par souci de lisibilité de l'entièreté du SPR, ce sous-indice est à conserver. Il appartient par ailleurs au règlement de PVAP de préciser qu'il ne s'applique pas à l'intérieur du site classé.

EBC ou autres repérage de boisements au sein du site classé :

Dont acte, le repérage des boisements au titre des EBC ou des articles L.151-19 ou L.151-23 C. urb. (masses et linéaires éventuels) au sein de l'emprise du site classé sera supprimé du règlement graphique du PLU. À noter que cette suppression ne permettra plus de comptabiliser cette surface en qualité de boisement dans l'ensemble des repérages proposés par le PLU. Il pourrait être judicieux de maintenir le repérage de ces boisements à titre indicatif.

EBC sur le reste du territoire :

L'EBC est un outil de protection des boisements mis à disposition par le code de l'urbanisme et pouvant être utilisé dans les PLU. Il est attaché ici aux boisements structurants le territoire ; son paysage et son armature écologique. Il s'agit donc de bois à conserver.

Si la notion d'EBC est questionnée sur de nombreux territoires depuis la crise agricole de novembre 2024, il serait judicieux de questionner plus à fond - et globalement - cet outil qui a toutefois montré son efficacité par le passé. L'arbre, en plus d'être une composante essentielle de la formation du paysage, par un équilibre entre « minéral » et « végétal », « horizontalité » et « verticalité », contribue à la conservation d'îlot de fraîcheur, participe à l'équation « carbone », offre de riches nichoirs à la biodiversité, et limite l'érosion des sols en facilitant notamment la gestion des eaux pluviales. Il est par conséquent un élément essentiel pour lequel les considérations sont à perdurer encore aujourd'hui.

Voir aussi publication du 02/01/2024 du CEREMA (<https://outil2amenagement.cerema.fr/outils/lespace-boise-classe-ebc>).

S'il est proposé de ne pas classer certains arbres en tant qu'espaces boisés, mais plutôt de les reconnaître comme éléments paysagers à préserver. La commune privilégie cette approche afin d'identifier les haies, arbres isolés et talus comme composantes du paysage à protéger. sauf en cas de demande spécifique formulée par les administrés.

C. Réponse à l'avis de la Communauté de Communes du Pays de Craon

A. MODIFICATION DU ZONAGE ASSAINISSEMENT DE LA VILLE DE CRAON

Le zonage assainissement permet de délimiter les zones d'assainissement collectif et non collectif.

Le service assainissement a mis en évidence une incohérence du zonage assainissement de Craon. Entre les lieux-dits « La Galtière » et « Le Chêne Rouge », route de Rennes, plusieurs maisons et bâtiments sont desservis et raccordés à l'assainissement collectif et hors zonage actuel. Le réseau eaux usées passe sous domaine privé (parcelles A519 et A614) et public (le long de la D25, route de Rennes). Le dit réseau mesure environ 570 mètres linéaires en gravitaire et une canalisation pression d'un refoulement privé (ancien abattoir Richard) passe sous domaine public sur environ 90 mètres linéaires.

Pour information, les parcelles raccordées sont :

- les bâtiments sis 1100 route de Rennes (parcelle A589, A598, A877, A886), anciennement abattoir Richard ;
- l'habitation sise 1005 route de Rennes (parcelle A619), dit « Le Lys » ;
- l'habitation sise 940 route de Rennes (parcelle A290) ;
- plusieurs habitations sises 150 chemin de la Galtière (parcelle A187) ;
- l'habitation sise 190 chemin de la Galtière (parcelle A185)



Assainissement collectif et non collectif :

Les communes ont l'obligation de délimiter, sur leur territoire communal, les zones relevant de l'assainissement collectif et les zones relevant de l'assainissement non-collectif (article L.2224-10 du Code Général des Collectivités Territoriales (C.G.C.T.).

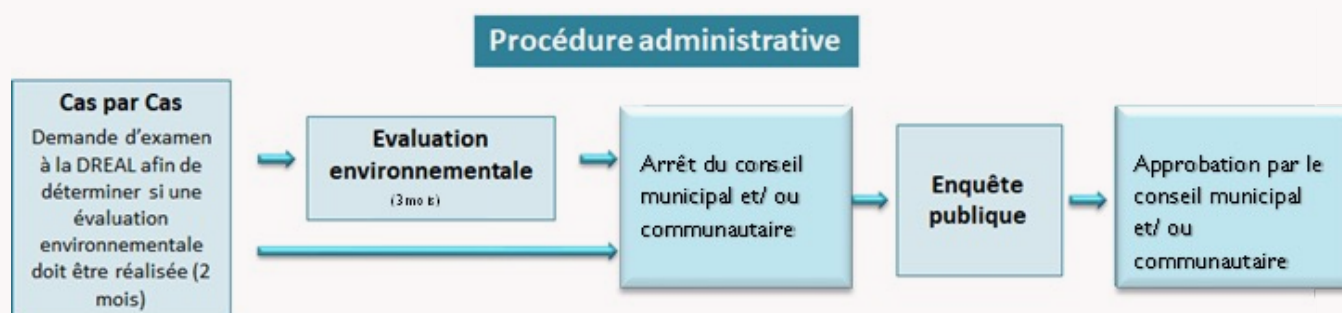
Il ne peut toutefois déroger aux dispositions du Code de la Santé publique, Code de l'Urbanisme et Code de la Construction et de l'Habitation.

Notamment : Une zone classée en assainissement collectif ne rend pas cette zone urbanisable.

L'étude de zonage est une étude propre. Les modifications du périmètre doivent être étudiées dans le cadre de cette étude et suivre la procédure adaptée pour être opposable aux tiers.

Focus sur la procédure de cas par cas :

Conformément au Code de l'Environnement, la réalisation d'un zonage d'assainissement collectif est soumise à procédure d'évaluation environnementale au cas par cas.



Les remarques émises par le service du Pôle « eau et assainissement » de la communauté de communes du Pays de Craon (CCPC) seront traitées dans l'étude de zonage. Cette étude est en cours avec la CCPC qui a la compétence.

Il convient de régulariser cette situation. Pour cela, il faudra informer la mairie de Craon, qui actuellement travaille sur la modification de son PLU, d'intégrer l'extension de zonage collectif de ce secteur.

Pour information :

- le raccordement de l'habitation sise 1080 route de Rennes a été refusé (pour des raisons techniques et de zonage) : courrier PL/CM/2020/0274.
- la ville de Craon a confirmé en 2020 que le secteur n'avait plus de vocation économique et n'était pas prévu d'être urbanisé (écrit de la Mairie non retrouvé mais mentionné dans courrier PL/CM/2020/0274).
- Il existe un ensemble de parcelles de plus de 12 hectares en zonage assainissement collectif route de Livré-la-Touche (lieu-dit « maison neuve ») mais non raccordé.

Assainissement collectif et non collectif :

Les remarques émises par le service du Pôle « eau et assainissement » de la communauté de communes du Pays de Craon (CCPC) » seront traitées dans l'étude de zonage. Cette étude est en cours avec la CCPC qui a la compétence.

Après présentation du dossier, les membres du conseil d'exploitation :

⇒ SONT INVITES à échanger sur les informations évoquées.

B. LANCEMENT D'UNE CONSULTATION POUR LA MISE EN PLACE DU PGSSE

Le COPIL s'est tenu le 07 mai 2025. Au cours de ce dernier, il a été présenté aux élus la méthodologie ainsi que les éléments du dossier de Consultation afin de retenir un bureau d'Etudes qui réalisera le futur Plan de Gestion et de Sécurité Sanitaire de l'Eau pour la Communauté de Communes du Pays de Craon.

Le DCE est en cours de finalisation, il a été transmis pour avis à l'Agence Régionale de Santé par l'ATD'Eau. Le service commande publique lancera la publicité après le Conseil Communautaire qui délibérera le 16 juin prochain.

Pour rappel, le marché est estimé à un montant de 80 000€ HT prévu au budget 2025.

Après l'exposé du dossier, le conseil d'exploitation propose au conseil communautaire de:

- ⇒ LANCER une consultation pour la mise en place du PGSSE d'un montant maximum de 120 000€ HT;
- ⇒ D'AUTORISER le Président à signer les marchés à venir et toutes pièces afférentes à ce dossier.

C. REMPLACEMENT DU TGBT DE L'USINE DE LA ROCHE

Le service production souhaite renouveler le Tableau Général Basse Tension de l'usine des eaux de La Roche. Ce matériel datant de 1995 est vétuste et certains équipements montre des signes avancés d'usure.

Cette installation sera remplacée par un TGBT neuf en y intégrant deux nouvelles arrivées, une pour une alimentation par panneaux solaires (en prévision de futurs panneaux), et une pour une alimentation par un groupe électrogène (ce n'est pas le cas actuellement).

Les travaux de remplacement sont nécessaire afin d'assurer la sécurité du traitement, du personnel ainsi que des installations. Ils sont prévus pour l'hiver 2025.

Ces travaux étaient prévus et les crédits ont été inscrits au budget 2025 pour un montant maximum de 120 000€HT.

D. Réponse à l'avis de la DDT de la Mayenne



Direction départementale des territoires
Service aménagement et habitat

Laval, le - 7 JUIL. 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

Consommation d'ENAF :

Dont acte, les chiffres annoncés en matière de consommation d'ENAF seront vérifiés et, le cas échéant, mis en cohérence avec les périodes de références à prendre en compte pour la loi climat et résilience (2011-2021 et 2021-2031). Toutefois, le projet de PLU portant une prospective pour les dix prochaines années, jusqu'en 2036, il nous apparaît opportun de tenir compte de la période 2031-2041 pour bien mesurer les effets du document en matière de consommation d'ENAF.

ZA Eiffel (ou ZI du Pavement ou ZA La Haute Sablonnière) :

Concernant la consommation d'espace, notamment l'extension de la ZA Eiffel, la collectivité souhaite maintenir les 5 parcelles situées au sud de la zone en secteur 1 AUE.

Cohérence entre le PADD et le Règlement :

Dont acte, les incohérences relevées entre le PADD et le règlement seront levées par correction de la partie réglementaire, suivant les observations émises dans les fiches annexes suivantes et les réponses apportées

Fiche 1 : Prise en compte de la gestion économe de l'espace

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 2021-2023 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 ha/2-12,1 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 comptabilisées 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.

Données relatives à la consommation d'ENAF :

Ces données seront corrigées suivant les réponses apportées aux observations émises ci-contre.

Consommation d'ENAF - Lotissement de la Motte :

Le lotissement de la Motte n'a pas été comptabilisé comme de la consommation d'ENAF. Seuls ont été comptabilisés l'extension de la ZA des Sablonnières, pour 5,75ha et le hameau d'accueil d'habitations alternatives de 1,11ha. Soit une consommation totale de 6,86 ha au cours de l'application du PLU.

Ce choix a été opéré sur la base des échanges avec les services de la DDT53 au cours de l'étude du PLU.

Effectivement, entre la p.160 et la p.162 du rapport, un ajustement des chiffres reste à faire sur la consommation d'ENAF, le chiffre juste est 6,86 et non 6,81ha.

Lotissement de la Motte (Tranche 3) :

Dans le secteur de la Motte, le permis d'aménager PA 053 084 14 B 3002 portant sur une surface de 14,54 hectares et correspondant à une parcelle cadastrale unique, a été délivré en 2014. Cette surface représente l'ensemble du projet incluant toutes les tranches du lotissement et a été considérée comme consommée dès 2015, selon les données transmises par le CEREMA.

STECAL Nh - Hameau léger (réseaux) :

Dont acte, pour le secteur Nh, l'article 3 de la zone N sera complété de la manière suivante :

« Dans le sous-secteur Nh uniquement, les résidences démontables ne peuvent être raccordées à des réseaux publics et doivent fonctionner de manière autonome. Néanmoins, elles doivent respecter des règles minimales d'hygiène et de sécurité, permettant de satisfaire les besoins des occupants en eau, assainissement et électricité. Pour cela, la résidence doit posséder un dispositif de traitement des eaux usées agréé avant rejet au milieu naturel. »

D'autre part, l'OAP n° 9 sera corrigée en cohérence avec la réglementation proposée ci-avant et la réalisation d'une aire de stationnement collective et au sol perméable sera imposée à l'entrée de l'opération.

STECAL Nh - Hameau léger (densité) :

Cette densité imposée par les OAP est compatible avec l'orientation du SCoT du Pays de Craon qui impose une densité minimum de 16,5 logt/ha. Elle aussi imposée comme un minimum.

STECAL Nh - Hameau léger (Choix de zone et prescriptions morphologiques) :

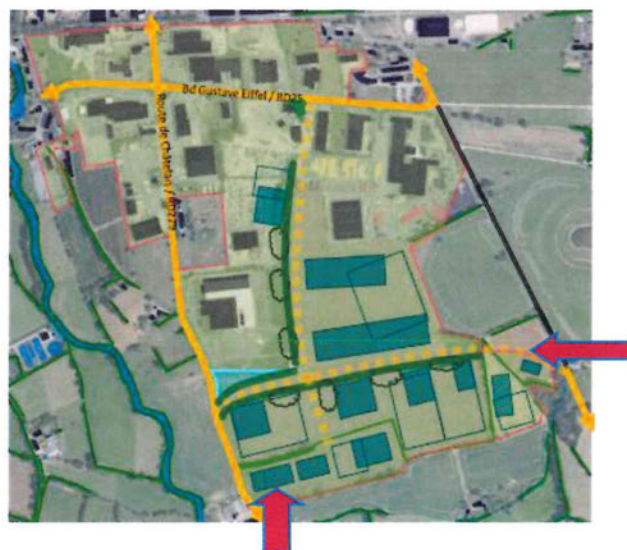
Dont acte, le secteur Nh sera réindiqué Ah pour tenir compte de la remarque. D'autre part, il est proposé de compléter la partie réglementaire concernant ce secteur particulier, ainsi que l'OAP, pour encadrer les volumétries, compte tenu du caractère des constructions envisagées, de la manière suivante :

- Emprise au sol maximale : 60 m² compris extensions et annexes.
- Hauteur maximale des constructions : 3,50 m.

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.

ZA Eiffel (ou ZI du Pavement ou ZA La Haute Sablonnière) :

Il est demandé de ne pas ouvrir à l'urbanisation la partie de la ZA Eiffel compte tenu des surfaces disponibles sur les zones d'activités existantes. La commune affirme sa volonté de maintenir l'ouverture à l'urbanisation de cette portion de la ZA Eiffel, soit 5,75 ha estimant que cette orientation reste cohérente avec ses objectifs d'aménagement du territoire.

Impact du projet de PLU sur les activités agricoles :

Dont acte, bien que l'impact sur ces activités agricoles ait été généré précédemment, lors de la Déclaration de Projet emportant la mise en compatibilité du PLU en 2023, cette conclusion sera modérée à la page 161 du rapport de présentation en reprenant les précisions ci-contre.

OAP - Calendrier d'ouverture à l'urbanisation :

Conformément aux dispositions introduites dans le code de l'urbanisme par la loi climat et résilience, un calendrier d'ouverture à l'urbanisation a bien été défini pour chacune des OAP sectorielles. Il porte la mention « programmation » dans les tableaux de synthèse « programmation » de la pièce 3 OAP.

Pour lever toute ambiguïté, la désignation « programmation » sera remplacée par « calendrier d'ouverture à l'urbanisation ».

Fiche 2 : Prise en compte de la mixité sociale

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.

Résorption de la vacance :

En effet, il s'agit là du choix de municipalité d'estimer la résorption de la vacance à 40 logements, selon les pratiques observées. Soit une réduction de l'ordre de 17 %, ou, à terme du projet, un taux de vacance ramené entre 7,5 et 8 % au lieu des 9,7 % actuellement.

Mis à part, limiter les opportunités de constructions pour tenter d'intéresser au parc existant ou d'envisager un portage public, le PLU ne peut produire que peu d'outils imposants la réhabilitation du parc vacant. Des initiatives connexes devront être envisagées par la collectivité (P.ex. OPAH-RU, conseil aux dispositifs ANAH, valorisation du patrimoine, etc.).

En matière de mixité sociale et de la situation démographique, la commune s'est récemment engagée dans une OPAH ainsi que dans une OPAH-RU.

Diversité des logements à produire :

Les OAP sectorielles imposent bien des parts de logements aidés à produire selon les différents secteurs. En revanche, la taille des logements n'est pas imposée pour laisser la possibilité de s'adapter aux besoins dans les différentes opérations envisagées et en fonction du calendrier prévisionnel de réalisation.

Pour mémoire :

- l'OAP n° 1 impose 50 % de logements aidés, soit 20 log. minimum d'après la densité minimum imposée.
 - l'OAP n° 3 impose 100 % de logements aidés, soit 5 log. minimum d'après la densité minimum imposée.
- C'est 25 logements représentent près de 38 % des nouveaux logements à construire.

Changement de destination :

En zone agricole A, l'article 1.2 du règlement écrit conditionne bien - entre autres - la possibilité du changement de destination à une emprise au sol minimum du bâti à 80 m². Considérant le travail mené par la commission municipale d'urbanisme et certaines inexactitudes du fond cadastral, notamment la précision des surfaces, la conservation du repérage de ces bâtiments est souhaitée. Il appartiendra au porteur de projet de démontrer l'exactitude des emprises aux sols concernées le cas échéant.

Considérant les distances d'éloignement préconisées par la CDPENAF, elles sont bien précisées comme impératifs préalables à l'article 1 de la zone A, associées aux exploitations en activités ou dont l'exercice a cessé depuis moins de 3 ans.

D'autre part, l'avis conforme de la CDPENAF est aussi clairement rappelé comme condition nécessaire pour prétendre à ces possibilités. À partir des quelques bâtiments repérés, l'observation des emprises minimums et des distances d'éloignement devra ainsi être examinée par ladite commission à l'occasion du dépôt du dossier déclaratif par le pétitionnaire.

Fiche 3 : Prise en compte des enjeux environnementaux

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'ambroisie. 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'ambroisie 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,

Plantes allergènes :

D'après le ministère du Travail, de la Santé, des Solidarités et des Familles, sur le site sante.gouv.fr, de nombreuses espèces végétales sont reconnues comme allergisantes selon les différentes personnes sensibles exposées. C'est le cas d'espèces endotiques comme le chêne, le hêtre, le noisetier ou de manière plus modérée le châtaignier.

Toutefois, pour répondre à la remarque, une recommandation pourra être reportée au règlement écrit pour inviter à limiter la plantation d'espèces allergènes et renvoyer au « guide d'information de la végétation en ville » proposé par le RNSA (version juin 2016).

Ambroisie et berce du caucase :

Dont acte, le rapport de présentation sera complété pour rapporter ces éléments d'information et le règlement écrit sera complété de la manière suivante :

«Conformément à l'arrêté préfectoral du 28/10/2020, les plantations d'ambroisie et de berce du Caucase sont interdites. Il convient notamment de lutter contre leur développement par signalement et destruction systématique.»

Moustiques tigres :

Dont acte, le fléau relatif aux moustiques tigres porteurs de maladies sera mentionné dans le rapport de présentation au chapitre approprié. Considérant les orientations en matière de récupération des eaux pluviales à la parcelle, il pourra être mentionné dans les OAP et le règlement de limiter la collecte des eaux stagnantes à ciel ouvert, propices à la prolifération de ces nuisibles.

Débits de rejet des eaux pluviales :

Il sera ajouté au règlement écrit les mentions suivantes :

- En matière de gestion des eaux pluviales, tout projet devra être compatible avec les dispositions du SAGE Oudon.
- En application de l'article R. 212-47 2 °b du code de l'environnement, pour prévenir les risques d'inondation, les rejets des eaux pluviales dans les eaux superficielles des nouvelles zones imperméabilisées, soumis à la rubrique 2.1.5.0 de la nomenclature annexée à l'article R.214-1 de ce même code, devront respecter, pour tout événement pluvieux dont l'intensité est inférieure à celle d'un événement d'occurrence trentennal, un objectif de débit de fuite :
 - 14 l/s au maximum pour les opérations de 1 à 7 ha,
 - limité à 2 l/s/ha pour les opérations de plus de 7 ha.

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.

Intempéries 2024 :

Dont acte, les réflexions engagées et les initiatives envisagées depuis les intempéries de 2024 seront mentionnées p.21 du rapport de présentation.

Agrivoltaïsme :

Dont acte, les mentions précisées en gras ci-contre seront supprimées du règlement écrit.

Trackers ou panneaux solaires sur mat :

Pour les trackers en secteur A, leur nombre sera limité à un par exploitation, sous réserve qu'il soit implanté à plus de 50 mètres des constructions non liées à l'activité agricole.

Zones préférentielles EnR :

Dont acte, les 2 sites évoqués ci-contre seront repérés au plan comme zones préférentielles EnR. En outre, dans tout diagnostic, il est possible de reconnaître une situation idéale et ne pas la retenir dans le projet communal, notamment par souci de préservation du paysage, autre enjeu par ailleurs reconnu à Craon en partie au titre du SPR.

Les clôtures en grillages :

Dont acte, le rapport de présentation sera complété pour faire état de cette évolution législative et le règlement de la zone N sera complété pour limiter l'engrillagement, de la manière suivante :

- « Les clôtures doivent permettre la libre circulation des animaux sauvages. D'une hauteur limitée à 1,20 m, elles doivent être posées 30 centimètres au-dessus de la surface du sol et ne peuvent ni être vulnérantes ni constituer des pièges pour la faune. Ces clôtures doivent être en matériaux naturels ou traditionnels comme définis par le SRADDET. Les clôtures existantes de moins de 30 ans doivent être mises en conformité avant le 01/01/2027. »
- « La prescription précédente ne s'applique pas aux clôtures des parcs d'entraînement, de concours ou d'épreuves de chiens de chasse, d'élevages équin, de celles érigées dans un cadre scientifique ou relevant d'un caractère historique et patrimonial ou autour des parcelles sur lesquelles est exercée une activité agricole définie à l'article L.311-1 du code rural et de la pêche maritime, de celles nécessaires au déclenchement et à la protection des régénérations forestière ou de la défense nationale, à la sécurité publique ou à tout autre intérêt public, et des clôtures érigées autour des jardins ouverts au public. »

Boisements :

Dont acte, le rapport de présentation sera complété pour préciser le niveau de protection retenue (L.113-1 ou L.151-19 C. urb.), sous réserve des réponses apportées aux avis afférents (P.ex. avis DREAL).

Fiche 4 : Risques et nuisances

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

Rapport de présentation :

Dont acte, le rapport de présentation sera actualisé et corrigé suivant les observations ci-contre.

SUP :

Dont acte, l'ensemble des informations relatives aux différentes servitudes d'utilité publique présent sur le territoire de Craon sera vérifié (désignations, précisions, gestionnaires et emprises).

Les emprises manquantes seront repérées sur la cartographie relative, sous réserve de la disponibilité des données. Par souci d'exactitude, aucune digitalisation native ne pourra être réalisée par le bureau d'étude ou les services de la commune.

PPRI - Règlement graphique :

Dont acte, l'emprise de la zone inondable reportée au règlement graphique sera corrigée pour reprendre strictement l'emprise du PPRI.

Zone 1AUB - Règlement graphique :

Dont acte, s'agissant d'une erreur matérielle, cet indice sera supprimé de la légende.

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) ;

Éléments du paysage :

D'après l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, son usage au sein du PLU reste une possibilité et non une obligation. D'autre part, un certain nombre d'éléments protégés à ce titre sont repérés sur le plan de règlement graphique. Toutefois, certains éléments de la légende seront précisés en mentionnant la référence à cet article (concerne : Patrimoine bâti).

Par ailleurs, le patrimoine de Craon étant reconnu par le SPR au titre du code du patrimoine, il n'y a plus de nécessité à repérer les ensembles bâtis d'intérêts au sein de l'agglomération au titre du code de l'urbanisme.

Risque technologique - Site CELIA :

Dont acte, le risque technologique sera précisé selon les données communiquées dans le Porter à Connaissance des services de l'état.

Marges de recul RD771 - Loi Barnier :

Sur le plan du règlement graphique, des marges de recul de 75 m de part et d'autre de l'axe de la RD771 sont bien reportées hors agglomération, référencées en légende au titre de l'article L.111-6 C. urb.

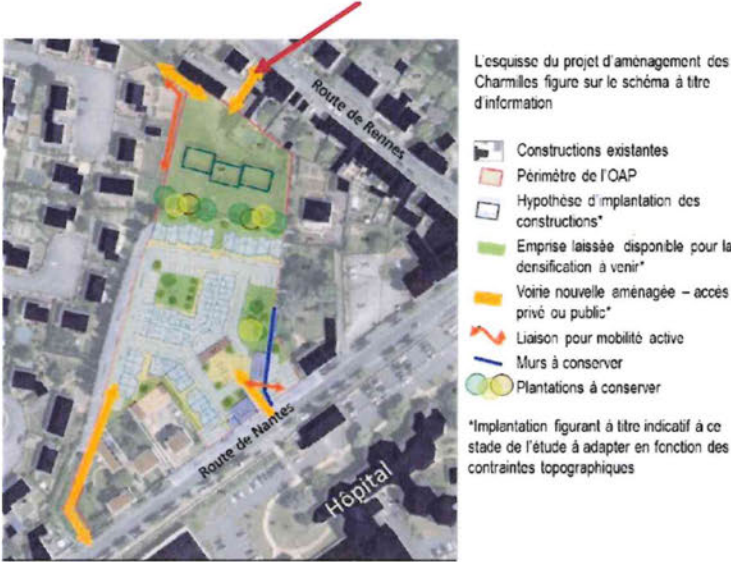
Par ailleurs, le règlement du futur PLU a repris la règle édictée par le règlement du PLU actuellement applicable, soit en zone UE, une implantation des bâtiments à 15m de l'alignement de la RD771. S'agissant d'une zone urbaine, les articles cités dans l'avis de l'Etat par référence aux L.111-6 et suivants du code de l'urbanisme, stipulent « En dehors des espaces urbanisés des communes,... ». Il n'est donc en effet pas nécessaire de faire référence à l'étude dérogatoire.

Ouvrages de transport de gaz :

Dont acte, les dispositions générales du règlement écrit seront complétées en conséquence.

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.

OAP :

Les légendes d'OAP 1- 4- 5 seront modifiées avec une flèche en lieu et place du trait jaune de la légende.

OAP n°2 :

À propos des OAP, notamment l'OAP 2, plusieurs accès sont envisagés, bien que tous ne soient pas destinés à être réalisés.

Il n'est pas envisagé de modifier l'OAP 2, car le projet des « Charmilles » est une résidence pour personnes en situation de handicap. Le secteur présente en plus une capacité de densification, d'où le choix de dissocier le projet porté par l'association Ponceau Charmilles des parcelles situées au nord du secteur.

Fiche 5 : Observations complémentaires

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 (2). 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

Déchetteries :

Dont acte, le rapport de présentation sera corrigé en conséquence.

Participation de la profession agricole :

Cette participation représente toutefois 33 %, ce qui est bien supérieur à la proportion suffisante pour exprimer des sondages à l'échelle nationale. D'autre part, lors de ces réunions participatives, les échanges ont été très enrichissants.

Secteur de préservation des activités commerciales :

Dont acte, la légende de la carte illustrée ci-contre et insérée à la p.120 du rapport de présentation sera complétée pour préciser ce secteur.

Coquilles :

Dont acte, les coquilles relevées ci-contre seront corrigées au sein du rapport de présentation.

SRADDET (ex SRCE) :

Dont acte, toutes les mentions relatives au SRCE seront corrigées pour correspondre au SRADDET approuvé le 07/02/2022.

Devantures commerciales :

Les devantures commerciales sont des éléments architecturés faisant partie intégrante de la composition des façades des constructions ; c'est à ce titre que le règlement de PLU les encadre. Toutefois, toutes mentions relatives aux publicités, enseignes et préenseignes, dispositifs répondant du RNU ou du RLP, seront supprimées du règlement écrit du PLU.

Secteur 1AU - Destinations :

Dont acte, le règlement sera corrigé en conséquence.

Secteurs A et Ap - Destinations :

Dont acte, le règlement sera complété en conséquence. En zone agricole, il convient d'interdire, le commerce de gros, les entrepôts et les bureaux.

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.

Zone N - activité agricole :

En effet, le PLU n'a pas vocation à régir les pratiques ; il convient de comprendre l'interdiction des nouveaux sièges d'exploitation agricole en zone N. Le règlement sera corrigé en conséquence.

Unité de mesure :

Dont acte, le règlement sera complété en conséquence.

Volet à écharpes hors SPR :

Dont acte, le règlement sera corrigé en conséquence.

OAP ZA - Enseignes :

Dont acte, toutes mentions relatives aux publicités, enseignes et préenseignes, dispositifs répondant du RNU ou du RLP, seront supprimées des OAP du PLU.

Doublon :

Dont acte, le règlement sera corrigé en conséquence.

Corrections à apporter à certaines pièces du dossier :

En plus des coquilles relevées par les services de la DDTM, la municipalité rapporte les erreurs suivantes qui seront également à corriger :

Rapport de présentation :

- Page 125 : mention de 6 constructions identifiées, alors que, page 79 du règlement, 7 constructions sont indiquées.
- Page 63 : erreur de localisation, mention « en lie-et-Vilaine » à corriger.
- Page 64 : « Saint-Aubin-du Pavail » à remplacer par « Saint-Aubin-du-Pavoil ».
- Page 67 : ajouter un point entre « électricité » et « Les Panneaux » dans le paragraphe sur l'énergie solaire ; remplacer « insolation » dans le paragraphe « Le solaire passif ».
- Page 73 : le paragraphe sur les inondations omet les événements de juin 2024.
- Page 184 : un « de » superflu dans le tableau des incidences potentielles sur le cadre de vie.
- Page 197 : remplacer « RD 226 n par » RD 229 n dans le paragraphe relatif au secteur 8.
- Page 18 des OAP : référence au grand paysage de la Baie du Mont-Saint-Michel à revoir.
- Page 28 des OAP : corriger la référence à la RD 226, il s'agit de la RD 229.

Règlement :

- Page 3 du règlement : dans le tableau des zones, corriger « Apv » en « Avp » ;
- dans la définition de la zone « Np », ajouter « soumise à la servitude du PVAP ».
- Page 67 du règlement : ajouter l'unité « m » pour la hauteur de 2,00 m dans le paragraphe sur les clôtures en limites séparatives.

E. Réponse à l'avis de la CLE du Bassin de l'Oudon



Bassin de l'Oudon
— COMMISSION LOCALE DE L'EAU

Commission Locale de l'Eau
Schéma d'aménagement et de gestion des eaux du bassin versant de l'Oudon
6 rue de la Roirie - 49500 SEGRE EN ANJOU BLEU
(Accès par : rue Charles Guilleux, parking Groupe Milon, porte A)
Tél : 02.41.92.52.84 - mail : contact@bvoudon.fr
www.bvoudon.fr
n° siret : 200 077 881 00015

Dossier suivi par Régine Tieleguine
Regine.tieleguine@bvoudon.fr
LM/RT 2025-104

Segré-en-Anjou Bleu, le 03/07/2025

Monsieur le Maire
Hôtel de Ville
BP74
53400 CRAON

REÇU LE :

07 JUL. 2025

MAIRIE DE CRAON

Objet : Avis sur le projet de Plan Local d'Urbanisme de Craon

Monsieur le Maire,

Par courrier du 5 mai 2025, vous sollicitez l'avis du bassin de l'Oudon sur le projet cité en objet.

Le bureau de la Commission Locale de l'Eau, réuni le 4 juin 2025, a examiné ce dossier. Il a constaté que ce projet intègre bien les différentes problématiques de l'eau.

Il a émis un avis favorable avec les remarques exposées ci-dessous, en insistant sur le respect de l'évitement, notamment lors de l'application de la séquence ERC (éviter, réduire, compenser) dans les zones de projet, et ce afin de préserver les cours d'eau, les zones humides et les haies.

Concernant le descriptif du réseau hydrographique, écrire que l'Oudon prend sa source « au nord de Méral » (à la Gravelle précisément) et qu'il « relie le Moulin sous la Tour à la Mayenne » n'est pas compréhensible.

Concernant les zones humides, les inventaires réalisés par la C.L.E. en 2009 et par le Pays de Craon en 2015 sont pris en compte et les zones humides reportées aux documents graphiques avec des prescriptions. Cependant ces inventaires sont très partiels, réalisés uniquement avec le critère de la végétation.

Les membres du bureau demandent à faire figurer les zones humides potentielles, en utilisant la carte des sols de la Mayenne, afin de porter une information dans le document d'urbanisme sur les secteurs potentiellement humides à éviter pour les aménagements.

J'espère avoir répondu à vos attentes et,

Je vous pris d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes sentiments distingués.

M Louis MICHEL,
Président de la C.L.E.
Le Vice-président en charge des avis sur dossiers,
M Olivier ROUSSEZ



- Descriptif du réseau hydrographique :**

Dont acte, la description concernant l'Oudon sera précisée pour une meilleure compréhension.
- Repérage des zones humides :**

Les zones humides repérées au règlement graphique du PLU, validées par la CLE du SAGE Oudon sont protégées au titre de l'article L.151.23 du Code de l'Urbanisme.

La préservation des zones humides doit être la règle, et leur dégradation ou destruction l'exception. Le recours à des mesures compensatoires n'est concevable que lorsque toutes les autres solutions alternatives ont été précisément étudiées.

Sauf exception, notamment, les travaux nécessaires au projet d'utilité publique sont donc autorisés les constructions, ouvrages et travaux ne portant pas atteinte à l'intégrité de la zone humide, tant en termes de préservation des milieux que de fonctionnement hydraulique.

Considérant le repérage des zones humides potentielles sur le plan du règlement graphique, il apparaît délicat puisque ces zones appellent une réglementation spécifique, notamment l'inconstructibilité. Par définition, leurs présences restent à ce jour potentielles ; il conviendrait donc que leurs existences puissent être avérées par des investigations de terrain avant d'être reportées sur le fond opposable du document d'urbanisme communal. Toutefois, ces données informatives pourront être insérées dans le rapport de présentation.

Toutefois, la municipalité ne voit aucun inconvénient à intégrer les zones humides dans le document d'urbanisme, en utilisant la carte des sols de la Mayenne, à titre informatif uniquement.

F. Réponse à l'avis de NATRAN



Direction des Opérations
Pôle Opérationnel de Coordination et de Soutien
Département Maîtrise des Risques Industriels

pecca-urba@natrangroupe.com
www.natrangroupe.com
Téléphone +33(0)5 45 24 24 29

35 rue de la Brigade RAC
16023 ANGOULÊME CEDEX

DIRECTION DEPARTEMENTALE DES TERRITOIRES
SERVICE AMÉNAGEMENT URBANISME
CITE ADMINISTRATIVE RUE MAC DONALD BP 23009
53063 LAVAL CEDEX 09

Affaire suivie par : VALENTIN Cécile

VOS RÉF. : Mail du 13/05/2025
NOS RÉF. : U2025-000206
INTERLOCUTEUR : THOREAU Anthony - Tél. 06 59 81 17 61
OBJET : Avis sur le projet de PLU arrêté de la commune de Craon

Angoulême, le jeudi 5 juin 2025

Madame,

Nous accusons réception de votre courrier en date du 13/05/2025 relatif à la révision du PLU de Craon.

Le territoire de cette commune est impacté par plusieurs ouvrages de transport de gaz haute pression appartenant à Natran.

C'est à l'occasion de l'évolution des documents d'urbanisme que doivent être intégrés les éléments relatifs à nos ouvrages de manière à concilier les enjeux de densification urbaine et de sécurité pour les personnes et les biens (articles L.101-2, L.151-43 et L.152-7 du Code de l'Urbanisme).

Cette intégration doit intervenir à plusieurs niveaux dans le PLU.

A la lecture des documents transmis, la réglementation associée à la présence des ouvrages de transport de gaz est partiellement prise en compte dans le PLU.

Toutefois, vous trouverez ci-dessous quelques remarques dont vous voudrez bien tenir compte.

✓ Rapport de Présentation :

- Page 79 : il est bien indiqué dans les risques technologiques que la commune est impactée par le risque de transport de matières dangereuses dont des ouvrages de transport de gaz.
- Toutefois, il n'est pas fait mention de leurs Servitudes d'Utilité Publique (SUP) :
 - SUP d'implantation I3
 - SUP relatives à la maîtrise de l'urbanisation I1

Vous retrouverez la liste de ces éléments dans la fiche de présentation, dans les fiches d'information sur les servitudes d'implantation (I3) et les SUP relatives à la maîtrise de l'urbanisation (I1).

Rapport de présentation - SUP I3 :

Dont acte, il sera fait mention des précisions rappelées ci-contre dans le rapport de présentation.

✓ PADD :

Il serait utile de rappeler de veiller à ne pas développer de programmes d'habitat, d'espaces ou équipements publics dans les zones d'effets des servitudes I1 des ouvrages de transport de gaz haute pression.

PADD :

Dont acte, il pourra être ajouté au PADD les précisions apportées ci-contre.

✓ **Règlement :**

La présence des ouvrages NaTran 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 B 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 II 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 de nos ouvrages (Art. R. 555-30-1. – l'issu du code de l'environnement, créé par le décret n° 2017-1557 du 10 novembre 2017).
- 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).

Pour plus de détails concernant ces éléments, merci de vous référer aux fiches jointes.

Plus particulièrement, pour permettre une bonne exploitation du réseau NaTran, il est souhaitable de faire apparaître, en tête du règlement des zones du PLU, la mention suivante :

« Sont admis, dans l'ensemble des zones définies ci-après sauf mention contraire, les canalisations (conduites enterrées et installations annexes) de transport de gaz ou assimilé y compris les ouvrages techniques nécessaires à leur fonctionnement et leur bornage, ainsi que les affouillements et exhaussements inhérents à leur construction et aux interventions ultérieures relatives au maintien de la sécurité. »

De plus, dans chaque zone traversée par un ouvrage NaTran, il est nécessaire que soient autorisés à la construction les équipements d'intérêt collectif et de service public.

Comme l'indique la Note Technique du 7 janvier 2016 du Ministère de l'écologie, du développement durable et de l'énergie « il relève de la seule responsabilité des maires ou collectivités en charge de l'élaboration des documents d'urbanisme de fixer, le cas échéant, des contraintes d'urbanisme pour d'autres catégories de constructions que les ERP et IGH ».

Il appartient à l'autorité délivrant l'autorisation, en lien avec le pétitionnaire et le service instructeur, d'établir si un projet justifie des restrictions de construction ou d'installation aux regards du risque, en application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme.

✓ **Document graphique du règlement – Plan de zonage :**

Les zones d'effets relatives à la maîtrise de l'urbanisation de tous les ouvrages NaTran (SUPI de la servitude II) **doivent apparaître dans les documents graphiques du règlement des zones**. En effet, les risques induits par la présence d'un ouvrage de transport de gaz sont à prendre en compte notamment pour la construction et l'ouverture d'ERP de plus de 100 personnes et d'IGH.

Vous pouvez vous rapprocher du service compétent de votre DDT, détenteur de ces données par convention avec la DREAL.

✓ **Changement de destination :**

Les changements de destination devront être conformes aux spécifications des ouvrages de transport de gaz et de leurs SUP.

Il convient d'éviter la création de zone urbaine (U) ou zone à urbaniser (AU) dans les SUP des ouvrages NaTran et la densification des zones déjà ouvertes à l'urbanisation.

✓ **Orientations d'Aménagement et de Programmation :**

L'attention doit être attirée sur les risques potentiels que présentent les ouvrages et inciter à la vigilance en matière de maîtrise de l'urbanisation dans les zones d'effets. Les projets de rénovation, de développement urbain et autres orientations d'aménagements doivent être cohérents avec cette préoccupation et si possible privilégier des zones non impactées par nos ouvrages.

Au vu des éléments fournis, aucune OAP n'est impactée par nos ouvrages.

Dispositions générales du règlement - Ouvrage de transport de Gaz :

Dont acte, comme indiqué en réponse à l'avis de la DDT53, ces dispositions seront reportées en introduction du règlement écrit du PLU de Craon.

Règlement graphique - Ouvrage de transport de Gaz :

Dont acte, les données graphiques seront reportées sur le plan du règlement sur la base des couches cartographiques transmises par la DREAL.



✓ **Emplacements réservés :**

Les emplacements réservés n° 27 & 28 sont impactés par nos canalisations.
Ils devront être validés techniquement au regard des spécifications de l'ouvrage concerné et de ses deux types de SUP.

✓ **Espaces Boisés Classés, haies, éléments végétaux particuliers :**

Nous avons pu constater la présence d'Espace Boisé Classé, haies ou éléments végétaux protégés dans l'emprise de nos canalisations et leur servitude d'implantation, cela n'est pas compatible avec notre présence.

Cette bande est non-aedificandi et non-sylvandi, libre de passage.

Dans cette servitude, les constructions, la modification du profil du terrain, les plantations d'arbres ou arbustes potentiellement de plus de 2,7 mètres de hauteur et toutes pratiques culturales dépassant plus de 0,6 mètre de profondeur sont interdites.

✓ **Plan des Servitudes d'Utilité Publique :**

La représentation des Servitudes d'Utilité Publique de tous les ouvrages doit être matérialisée sur le plan des servitudes :

- **Servitude I3 :** servitude relative à l'établissement des canalisations de transport de gaz, d'hydrocarbures et de produits chimiques.
- **Servitudes I1 :** servitudes relatives à la maîtrise de l'urbanisation autour des canalisations de transport de gaz, d'hydrocarbures et de produits chimiques et de certaines canalisations de distribution de gaz (SUP 1/2/3).

Remarques

Le tracé de la servitude I1 est approximative, veuillez vous rapprocher de votre DREAL pour mettre à jour le tracé.

Vous veillerez à représenter la servitude I3 qui n'est pas présente sur votre plan des SUP.

Vous trouverez ci-dessus les définitions de nos deux types de servitudes.

✓ **Liste des Servitudes d'Utilité Publique :**

Sauf erreur de notre part, nous n'avons pas trouvés le document listant l'ensemble des sup de votre territoire hormis sur le plan des servitudes.

Remarques

Le détail de la servitude d'implantation I3 doit être rappelé en précisant la largeur de la zone non-aedificandi et non-sylvandi des canalisations.

Les distances et le détail de la servitude I1 (SUP 1/2/3 relatives à la maîtrise de l'urbanisation) doivent être ajoutées sur la liste des SUP pour tenir compte de l'arrêté préfectoral instituant les servitudes d'utilité publique prenant en compte la maîtrise des risques autour des canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé, d'hydrocarbures et de produits chimiques.

L'adresse du service responsable des servitudes et des travaux à mentionner sur la liste est la suivante :

NaTran – DO - POCs
Département Maîtrise des Risques Industriels
35 rue de la Brigade RAC - 16023 ANGOULEME CEDEX
Téléphone +33(0)5 45 24 24 29
peca-urba@natrangroupe.com

Boisements et ouvrages de transport de gaz :

Dont acte, pour répondre à l'observation, toutes les emprises de boisements repérées sur le règlement graphique dans les emprises des servitudes susvisées seront supprimées, quel que soit leur titre (L.113-1, L.151-19 et L.151-23 C. urb.).

Report sur le plan des servitudes :

Dont acte, pour répondre à l'observation ci-contre, le report des servitudes I3 et I1 au plan annexe des SUP sera vérifié et complété le cas échéant, sur la base des données transmises par la DREAL.

Liste des servitudes d'utilité publique :

Dont acte, la liste des SUP sera insérée dans le dossier de PLU, en annexe du plan des SUP, telle qu'exposée dans le Porter à Connaissance des services de l'État. Les précisions ci-contre seront ajoutées si nécessaire et l'adresse du service gestionnaire sera mise à jour.



Aussi, vous trouverez, en pièces jointes, plusieurs fiches caractérisant nos ouvrages et précisant les dispositions qui s'y rattachent :

- Présentation des ouvrages impactant le territoire et les coordonnées de Natran ;
- Information sur la servitude d'implantation - servitude I3 ;
- Information sur les servitudes d'utilité publique relatives à la maîtrise de l'urbanisation - servitudes I1 ;
- Rappel de la réglementation anti-endommagement.

Nous restons à votre disposition pour tout renseignement complémentaire et vous prions d'agréer, Madame, l'expression de nos salutations distinguées.

Vincent BAZAINE
Responsable du Département MRI
P/O

P.J. : 4 fiches

Copie : Mairie de Craon - contact@ville-craon53.fr



FICHE DE PRESENTATION DES OUVRAGES DE NATRAN
IMPACTANT LE TERRITOIRE

Le territoire de la commune de Craon est impacté par plusieurs ouvrages de transport de gaz haute pression appartenant à NaTran et dont les caractéristiques sont indiquées dans les tableaux ci-dessous.
Il s'agit de canalisations et d'installations annexes.

I. COORDONNEES de NaTran

Pour toute information ou demande relative à ces ouvrages ou pour l'application des différentes servitudes d'utilité publique associées, il sera nécessaire de se rapprocher du service :

NaTran – DO - POCS Département Maîtrise des Risques Industriels 35 rue de la Brigade RAC 16023 ANGOULEME CEDEX Téléphone +33(0)5 45 24 24 29 peca-urba@natrangroupe.com
--

En cas d'urgence ou d'incident sur nos ouvrages, un Numéro est disponible 24h/24 :
CSR NANTES : 0 800 02 29 81

II. CANALISATIONS

Canalisations traversant la commune

Ces ouvrages impactent le territoire à la fois pour la servitude d'implantation (voir fiche d'information sur la servitude I3) et pour les servitudes d'utilité publique d'effets relatives à la maîtrise de l'urbanisation (voir fiche d'information sur les servitudes I1).

Nom Canalisation	DN (-)	PMS (bar)
DN80-2022-BRT CRAON REBOURS	80	67.7
DN50-1986-BRT CRAON CI	50	67.7
DN100-1986-L'HOTELLERIE-DE-FLEE_CRAON	100	67.7

DN : Diamètre nominal (sans unité) ; PMS : Pression Maximale en Service

Des ouvrages hors service – hors gaz ou renoncés à l'exploitation peuvent être présents sur le territoire et pour lesquels une servitude d'implantation peut persister (voir fiche d'information sur la servitude I3).

III. INSTALLATIONS ANNEXES

Afin de permettre un fonctionnement de ces ouvrages, des installations annexes sont connectées à ces canalisations. Elles sont implantées sur des terrains propriétés de NaTran.

Ces ouvrages impactent la commune pour les servitudes d'utilité publique d'effets relatives à la maîtrise de l'urbanisation (voir fiche d'information sur les servitudes I1).

Nom Installation Annexe
CRAON CI
CRAON
CRAON REBOURS



SERVITUDE I3
LES SERVITUDES D'IMPLANTATION

Le Gestionnaire de cette servitude est NaTran.

Les ouvrages indiqués dans la fiche de présentation ont été déclarés d'utilité publique.

Il existe deux types de bandes de servitude d'implantation :

- une bande de servitudes fortes ou bande étroite (implantation),
- une bande de servitudes faibles (mobilisable pour la réalisation des travaux de pose de l'ouvrage).

Les bandes de servitudes, définies lors de la construction de la canalisation, ont des largeurs variables selon les caractéristiques et la situation des ouvrages. En domaine privé, des conventions de servitudes amiables sont signées à la pose des canalisations avec les propriétaires des parcelles traversées.

Dans le cas général, est associée aux canalisations, une servitude d'implantation, libre de passage, *non aedificandi* et *non sylvandi* dont la largeur totale est donnée à titre indicatif dans le tableau ci-dessous :

Nom Canalisation	DN	Largeur de la servitude d'implantation (m)
DN80-2022-BRT CRAON REBOURS	80	5
DN50-1986-BRT CRAON CI	50	5
DN100-1986-L'HOTELLERIE-DE-FLEE_CRAON	100	5

Pour tout renseignement relatif à la servitude d'implantation I3 grevant une parcelle, une requête dûment argumentée est à envoyer à l'adresse suivante :

NaTran – DO - POCS
Département Maîtrise des Risques Industriels
35 rue de la Brigade RAC - 16023 ANGOULEME CEDEX
Téléphone +33(0)5 45 24 24 29
peca-urba@natrangroupe.com

Obligations incombant au(x) propriétaire(s)

Les principales obligations sont :

- Ne pas édifier de construction en dur dans la bande de servitudes fortes,
- Ne pas effectuer de travaux de quelque nature que ce soit y compris des travaux agricoles (ex : sous-solage, drainage, ...), sans autorisation préalable,
- Ne procéder à aucune plantation d'arbres ou d'arbustes,
- Ne procéder à aucune modification du profil du terrain (ni affouillement, ni exhaussement),
- S'abstenir de tout acte de nature à nuire au bon fonctionnement, à l'entretien et à la conservation de l'ouvrage,
- Dénoncer en cas de vente, de cession, d'échange de parcelle au nouvel ayant droit l'existence de la servitude dont elle est grevée.

Droits conférés au transporteur

Les principaux droits conférés sont :

- D'enfouir une ou plusieurs canalisations et ses accessoires,
- De construire, en limite des parcelles cadastrales, des bornes ou balises indiquant l'emplacement de la conduite,
- D'accéder en tout temps, en particulier pour effectuer les travaux d'entretien, de surveillance et de réparation,
- D'essarter tous arbres et arbustes pour l'exécution des travaux de pose, de surveillance et de maintenance des canalisations et de leurs accessoires.



SERVITUDE 11
LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE RELATIVES A LA MAITRISE DE L'URBANISATION
AUTOUR DES OUVRAGES DE TRANSPORT DE GAZ

Le Gestionnaire de cette servitude est la DREAL Pays de la Loire

En cas de demande de données géoréférencées, merci de vous rapprocher du service compétent de votre DDT, détentrice de ces données par convention avec la DREAL.

En application du Code de l'Environnement, chapitre V du Titre V et du Livre V, un arrêté préfectoral instaure des servitudes d'utilité publique (SUP) prenant en compte la maîtrise des risques autour des canalisations de transport de gaz.

Les servitudes portent sur les terrains situés à proximité des canalisations et des installations annexes jusqu'aux distances figurant dans les tableaux suivants :

Nom Canalisation	DN (-)	PMS (bar)	Distance des SUP en mètres (de part et d'autre de la canalisation)		
			SUP 1	SUP 2	SUP 3
DN80-2022-BRT CRAON REBOURS	80	67.7	15	5	5
DN50-1986-BRT CRAON CI	50	67.7	15	5	5
DN100-1986-L"HOTELLERIE-DE-FLEE_CRAON	100	67.7	25	5	5

DN : Diamètre nominal (sans unité) ; PMS : Pression Maximale en Service

Nom Installation annexe	Distances des SUP en mètres (à partir de l'emprise de l'installation)		
	SUP 1	SUP 2	SUP 3
CRAON CI	20	6	6
CRAON	12	6	6
CRAON REBOURS	20	6	6

En application des dispositions de l'article R.555-30 b) du code de l'environnement, les règles de servitudes sont les suivantes, en fonction des zones d'effets :

SUP 1 correspondant à la zone d'effets létaux (PEL) du phénomène dangereux de référence majorant au sens de l'article R.555-10-1 du code de l'environnement :

La délivrance d'un permis de construire relatif à un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes et/ou à un immeuble de grande hauteur et son ouverture, est subordonnée à la fourniture d'une analyse de compatibilité ayant reçu l'avis favorable du transporteur.

Ainsi, cette analyse de compatibilité, mentionnée à l'article R. 431-16 du code de l'urbanisme, doit faire état de la compatibilité du projet de construction ou d'extension de l'ERP ou de l'IGH concerné, avec l'étude de dangers fournie par le gestionnaire de la canalisation (CERFA n° 15016*01 : Formulaire de demande des éléments utiles de l'étude de dangers d'une canalisation de transport en vue d'analyser la compatibilité d'un projet d'établissement recevant du public (ERP) ou d'un projet d'immeuble de grande hauteur (IGH) avec cette canalisation).

La procédure d'analyse de la compatibilité de la construction ou de l'extension de l'ERP ou de l'IGH avec la canalisation est conduite en amont du dépôt de la demande du permis de construire. Il appartient en effet au demandeur d'obtenir les avis requis au titre de cette procédure. L'analyse de compatibilité jointe à la demande de permis de construire doit ainsi être accompagnée de l'avis favorable du transporteur. Cet avis peut être favorable sous réserve de réalisation de mesures de protection de la canalisation à la charge du pétitionnaire.

En cas d'avis défavorable du transporteur, l'avis favorable du préfet rendu au vu de l'expertise mentionnée au III de l'article R555-31 du code de l'environnement sera requis.

L'analyse de compatibilité est établie conformément aux dispositions de l'arrêté ministériel du 5 mars 2014 modifié.

L'article R.555-31 du code de l'environnement précise que : « Lorsque l'analyse de compatibilité prévoit des mesures particulières de protection de la canalisation, le maire ne peut autoriser l'ouverture de l'établissement



recevant du public ou l'occupation de l'immeuble de grande hauteur qu'après réception d'un certificat de vérification de leur mise en place effective fourni par le transporteur concerné ».

SUP 2 correspondant à la zone d'effets létaux (PEL) du phénomène dangereux de référence réduit au sens de l'article R.555-10-1 du code de l'environnement :

Est interdite, l'ouverture d'un établissement recevant du public, hors extensions d'établissement recevant du public existants, susceptible de recevoir plus de 300 personnes ou d'un immeuble de grande hauteur.

SUP 3 correspondant à la zone d'effets létaux significatifs (ELS) du phénomène dangereux de référence réduit au sens de l'article R.555-10-1 du code de l'environnement :

Est interdite l'ouverture d'un établissement recevant du public, hors extensions d'établissement recevant du public existants, susceptible de recevoir plus de 100 personnes ou d'un immeuble de grande hauteur.

En application des dispositions de l'article R.555-30-1 du Code de l'environnement, **le maire doit informer NaTran de toute demande de permis de construire, de certificat d'urbanisme opérationnel ou de permis d'aménager** concernant un projet situé dans la zone d'effets SUP1.

NaTran conseille d'étendre cette pratique à tout projet de travaux relevant d'une simple déclaration préalable dès lors qu'il prévoit une extension de construction ou des terrassements en direction d'un ouvrage NaTran, afin de détecter une éventuelle incompatibilité avant l'envoi par le responsable de projet des DT-DICT imposées par le code de l'environnement (Livre V – Titre V – Chapitre IV).

Il en va de même pour les autorisations de travaux, au titre des articles R.122-22 et R.123-22 du code de la construction et de l'habitation.

Implantation d'Installation Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE) à proximité de nos ouvrages

Dans le cadre de l'instruction d'un permis de construire pour une ICPE soumise à AUTORISATION, le Maître d'ouvrage doit tenir compte, notamment dans l'Etude de Dangers, de l'existence des ouvrages de transport de gaz et prévoir toutes dispositions afin qu'un incident ou un accident au sein de l'ICPE n'ait pas d'impact sur les ouvrages NaTran.



RAPPEL DE LA RÉGLEMENTATION ANTI-ENDOMMAGEMENT

Les collectivités territoriales sont un acteur clé de la prévention de l'endommagement des réseaux lors de travaux et peuvent être concernées à plusieurs titres, notamment :

- exploitant de réseaux en propre ;
- maître d'ouvrage lorsque vous avez des projets de travaux ;
- exécutant de travaux lorsque vos services techniques entreprennent eux-mêmes la réalisation de travaux.

La présence de canalisations de transport nécessite des précautions particulières en matière de travaux de terrassement, de sondage, de génie agricole, d'urbanisme, etc. afin de limiter les risques. De ce fait, il est fortement conseillé de consulter le transporteur au préalable de tout lancement de projet d'aménagement et d'urbanisme.

En tant que maître d'ouvrage, porteur de projet ou exécutant de travaux, vous devez consulter le téléservice de déclaration :

www.reseaux-et-canalisation.gouv.fr

Il est également à noter que chaque mairie doit fournir un accès internet au guichet unique des réseaux, ou tenir à disposition de ses administrés qui n'auraient pas de connexion internet, une liste exhaustive et les coordonnées des exploitants d'ouvrages implantés sur son territoire (service offert par le guichet unique sur demande de la mairie).

Plus particulièrement, le Code de l'Environnement – Livre V – Titre V – Chapitre IV impose à tout responsable d'un projet de travaux, sur le domaine public comme dans les propriétés privées, de consulter le Guichet Unique des réseaux (téléservice www.reseaux-et-canalisation.gouv.fr) afin de prendre connaissance des noms et adresses des exploitants de réseaux présents à proximité de son projet, puis de leur adresser une Déclaration de projet de Travaux (DT).

Les exécutants de travaux doivent également consulter le Guichet Unique des réseaux et adresser aux exploitants s'étant déclarés concernés par le projet une Déclaration d'Intention de Commencement de Travaux (DICT).

Conformément à l'article R.554-26 du Code de l'Environnement, **lorsque le nom de NaTran est indiqué** en réponse à la consultation du Guichet Unique des réseaux, **les travaux ne peuvent être entrepris tant que NaTran n'a pas répondu à la DICT et repéré ses ouvrages lors d'un rendez-vous sur site.**

G. Réponse à l'avis de la MRAE



Information de la mission régionale
d'autorité environnementale des Pays de la Loire
sur la révision générale du plan local d'urbanisme
de Craon (53)

N° 003024 / A PP

La MRAe des Pays de la Loire n'a pas pu étudier, dans le délai de trois mois qui lui était imparti faute de moyens suffisants, le dossier mentionné ci-dessus et reçu le 5 mai 2025.

La présente information sera :

- notifiée à la personne publique responsable ;
- jointe au dossier soumis à enquête publique ou autre procédure de participation ;
- mise en ligne sur le site internet de la MRAe (www.mrae.developpement-durable.gouv.fr).

Dont acte, cet avis n'appelle donc pas de réponse.

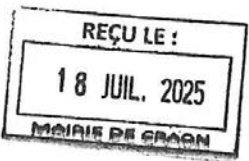
Fait à Rennes, le 5 août 2025
Pour la MRAe Pays de la Loire,
le président

Signé

Daniel FAUVRE

Information en date du 5 août 2025
Mission régionale d'autorité environnementale des Pays de la Loire

H. Réponse à l'avis de la Chambre d'Agriculture de Mayenne



Mairie de Craon
Monsieur le Maire
Place de la Mairie
BP 74
53400 CRAON

Laval, le 15 juillet 2025

Dossier suivi par
Lise PARROT
Chargée de mission
Aménagement - urbanisme
02 43 67 37 16
06 35 31 92 27
Lise.parrot@pl.chambagri.fr

Objet : Avis PPA
Arrêt PLU - Craon

Monsieur le Maire,

Conformément à l'article L.153-16 du code de l'urbanisme, vous nous avez adressé pour avis le projet de du Plan Local d'Urbanisme de votre commune et vous nous en remercions.

Après examen des différentes pièces, nous formulons les observations suivantes :

RAPPORT DE PRESENTATION / PADD

La commune de Craon s'étend sur 2456 hectares et compte 4494 habitants en 2022. Elle est couverte par un SCOT approuvé en 2015.

L'URBANISATION

La commune s'est fixée un rythme de croissance démographique jusqu'à 0,41% par an pour atteindre une population comprise entre 4 512 et 4 712 à l'horizon 2036.

AGRICULTURE

A l'échelle de la commune, on dénombre 21 exploitations. Depuis 2020, 11 exploitations agricoles ont cessé leur activité.

Entre 1980 et 2020, la Surface Agricole Utile a baissé de 2 367ha et à 1 789 ha et représente aujourd'hui 72,8% du territoire.

CHANGEMENTS DE DESTINATION

Six changements de destinations ont été recensés sur la commune. En référence à la Charte agriculture et urbanisme de la Mayenne, nous demandons que seuls les sièges d'exploitations ne présentant plus d'activité agricole depuis au moins 3 ans puissent faire l'objet d'un changement de destination et que les bâtis identifiés présentent une emprise au sol supérieure ou égale à 80m².

Nous resterons attentifs à ce que ces changements de destination ne compromettent pas l'exercice et le développement des activités agricoles et ne viennent pas générer d'autres contraintes : création de nouvelles zones de non-traitement et conflits d'usage. A ce titre, nous demandons qu'une distance de 125 m minimum soit respectée vis-à-vis des bâtiments d'exploitation agricole.

Nous vous demandons ainsi de retirer les lieux dits suivants : « La Cruardière » et « Tissu Lemoine ».

Changements de destination :

Les changements de destinations potentiels à partir des bâtiments repérés au plan sont bien conditionnés dans le règlement écrit à l'observation de ces différents principes. Par ailleurs, toute demande en ce sens est aussi subordonnée à examen et avis préalable de la CDPENAF.

Dans le cas où un siège d'exploitation ou un bâtiment agricole serait toujours en activité, ou aurait cessé depuis moins de 3 ans, à proximité (comprise : dans la marge d'éloignement imposée) du bâtiment ciblé pour le changement de destination, selon les prescriptions réglementaires du projet de PLU révisé, cette possibilité serait alors refusée de plein droit.

Il importe au document d'urbanisme de prévoir les évolutions contextuelles éventuelles sur les dix prochaines années, pour ne pas devoir faire l'objet de modification(s) ou de révision(s) au gré de ces évolutions.

Pour la question de l'emprise au sol devant être supérieure à égale à 80 m² : voir réponses apportées à la CDPENAF et à la DDT 53.

Pour les nouvelles zones de non-traitement et les conflits d'usage, une distance minimale de 100 mètres devra être respectée vis-à-vis des bâtiments agricoles.

Chambre d'agriculture
Mayenne
Parc Technopole - Rue A. Einstein
Changé - BP 36135
53061 LAVAL Cedex 9
Tél. 02 43 67 37 00
accueil-laval@pl.chambagri.fr

pays-de-la-loire.chambres-agriculture.fr



STECAL

Trois types de STECAL ont été délimités dans le PLU. Il est à rappeler que les STECAL sont régis par l'article L. 151-13 du Code de l'urbanisme et doivent être mis en œuvre de manière exceptionnelle et limitée. Ce dispositif a pour but de régulariser, conforter et permettre le développement mesuré d'une activité artisanale en zone agricole.

Nous sommes favorables à ces STECAL dans la mesure où ils viennent reconnaître des activités déjà existantes et qu'ils n'entraînent pas de consommation d'espaces agricoles supplémentaires.

REGLEMENT ECRIT – ZONE AGRICOLE

- Logement de fonction

A la lecture des règles prévues pour encadrer les logements de fonction, nous vous demandons d'ajouter les éléments relatifs à l'implantation des logements de fonction issus de la Charte Agriculture et urbanisme de la Mayenne. A savoir :

- Le demandeur doit justifier d'une activité agricole préalablement à la construction du logement,
- Un seul logement par exploitation individuelle et deux au maximum par site d'exploitation quand il s'agit d'une exploitation sous statut sociétaire,
- La nécessité du logement de fonction pour une surveillance permanente et rapprochée du bon fonctionnement de l'exploitation doit être clairement démontrée par le porteur de projet.

Par ailleurs, le logement de fonction doit être implanté à une distance maximale de 95 mètres des bâtiments d'élevage.

Vous prévoyez une emprise au sol maximale de 160m² pour les logements de fonction en zone agricole. Nous demandons un retrait de cette emprise maximale.

- Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des annexes aux habitations est fixée par le règlement à 60 m². En accord avec la CDPENAF, nous demandons que la surface au sol cumulée maximale soit fixée à 40 m² et à 50m² pour les piscines.

PROJETS ENR

Vous prévoyez d'autoriser la mise en œuvre de projets agrivoltaïques sur la commune mais d'interdire le déploiement de projets de photovoltaïques au sol. Nous vous rappelons qu'à l'échelle des Pays de la Loire, la Chambre d'agriculture a élaboré un document cadre permettant le recensement de parcelles n'ayant plus de potentiels agricoles et / ou présentant un sol réputé inculte ou pollué. A l'échelle de votre commune, des parcelles ont été identifiées. Nous vous demandons une modification du règlement écrit de la zone agricole en autorisant l'implantation de projets photovoltaïques au sol en référence au document cadre établi par la Chambre d'agriculture.

Au regard du projet de PLU envisagé par la commune et sous réserve de la prise en compte des observations émises, la Chambre d'agriculture de la Mayenne rend un avis favorable.

Veuillez agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes salutations distinguées.

Benoit FAUCON
Président de la Chambre d'agriculture
de la Mayenne

Logements de fonction :

Dont acte, ces prescriptions seront associées aux conditions pour la réalisation des logements de fonction à usage agricole en zone A.

En revanche, pour l'emprise au sol maximale, suivant l'avis de la CDPENAF et la réponse apportée, cette limite est maintenue et réduite à 120 m².

Emprises au sol maximales des constructions tierces en zone A :

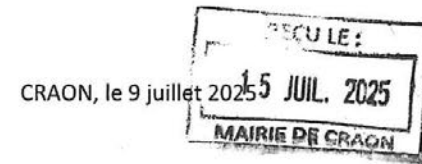
La CDEPANF n'a pas formulé ces observations dans son avis. Les emprises au sol maximales des constructions annexes aux habitations existantes en zone A, ainsi que celles des piscines, définies dans le projet de règlement du PLU resteront donc inchangées.

Ces seuils permettent l'amélioration de l'habitat, dans une recherche de salubrité, de confort et de performances énergétiques.

Projet ENR :

Le règlement écrit sera amendé concernant ce sujet, suivant les réponses apportées à l'avis de la CDPENAF et de la DDT 53.

I. Réponse à l'avis du Pôle Eau & Assainissement de la CCPC



Ville de Craon
B.P. 74
Place de la Mairie
53 400 CRAON

N/REF : MB/CM/2025/0568
POLE EAU ET ASSAINISSEMENT 02.43.06.14.03
Affaire suivie par : Mickaël BOULEAU

OBJET : Demande de modification de zonage d'assainissement collectif.

Monsieur le Maire,

Par délibération du 30 avril 2025, le PLU de Craon est arrêté.

Depuis le 5 mai et jusqu'au 5 août, vous êtes dans la phase de consultation des Personnes Publiques Associées. À ce titre, le président de la Communauté de Communes du Pays de Craon peut émettre un avis en transmettant les différentes remarques par courrier adressé à votre attention.

C'est pourquoi je fais suite à une alerte du Pôle Eau & Assainissement, concernant des incohérences sur le zonage d'assainissement de votre commune.

Plusieurs parties de la commune sont desservies par des réseaux mais non intégrées dans le zonage d'assainissement collectif. La première partie se situe au Nord et la seconde au Nord-Ouest de votre commune. D'autres parties sont prévues dans le zonage, mais sont non raccordables à l'assainissement, au Sud-Ouest. Enfin, il faudra intégrer les parcelles qui seront raccordées par l'extension de la nouvelle zone d'activité au Sud du boulevard Eiffel.

Vous trouverez ci-joint des éléments d'information qui ont été présentés au Conseil d'Exploitation du 27 mai 2025 ainsi que le zonage inscrit en annexe dans le PLU de 2011 concernant l'intégration de nouvelles parcelles ainsi qu'un extrait du quart Sud-Ouest du PLU de 2011 avec les zones à exclure.

Je vous remercie de bien vouloir étudier la possibilité de modifier le zonage d'assainissement collectif en cohérence avec la réalité afin de l'intégrer au nouveau PLU/PADD.

Le Pôle Eau & Assainissement reste bien entendu à votre disposition.

Le Président,
Christophe LANGOUËT.



Pièce jointe : extraits de PLU et de vues des réseaux d'assainissement collectif

Pôle Eau & Assainissement - Communauté de Communes du Pays de Craon
Centre Administratif Intercommunal - 1 rue de Buchenberg BP 74 - 53400 Craon
02 43 06 14 03 - eau@paysdecraon.fr

Assainissement collectif et non collectif :

Les communes ont l'obligation de délimiter, sur leur territoire communal, les zones relevant de l'assainissement collectif et les zones relevant de l'assainissement non-collectif (article L.2224-10 du Code Général des Collectivités Territoriales (C.G.C.T.).

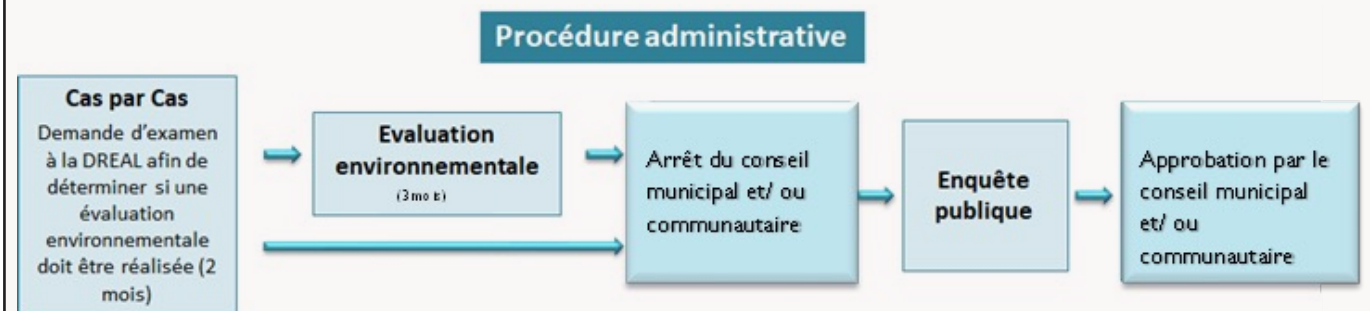
Il ne peut toutefois déroger aux dispositions du Code de la Santé publique, Code de l'Urbanisme et Code de la Construction et de l'Habitation.

Notamment : Une zone classée en assainissement collectif ne rend pas cette zone urbanisable.

L'étude de zonage est une étude propre. Les modifications du périmètre doivent être étudiées dans le cadre de cette étude et suivre la procédure adaptée pour être opposable aux tiers.

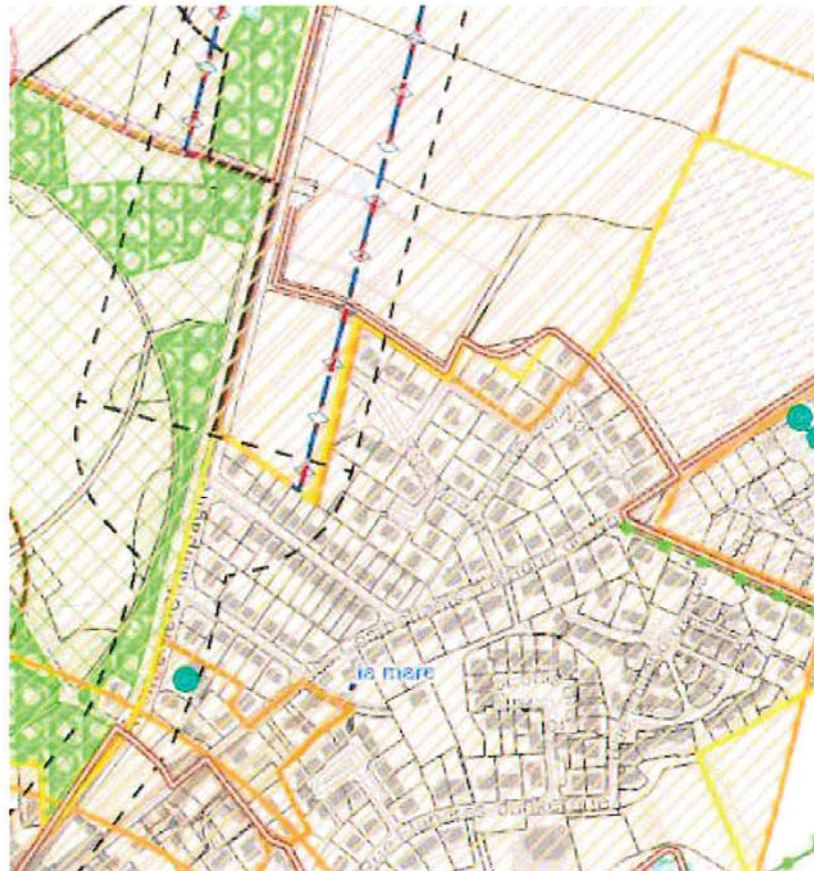
Focus sur la procédure de cas par cas :

Conformément au Code de l'Environnement, la réalisation d'un zonage d'assainissement collectif est soumise à procédure d'évaluation environnementale au cas par cas.



Les remarques émises par le service du Pôle « eau et assainissement » de la communauté de communes du Pays de Craon (CCPC) » seront traitées dans l'étude de zonage. Cette étude est en cours avec la CCPC qui a la compétence.

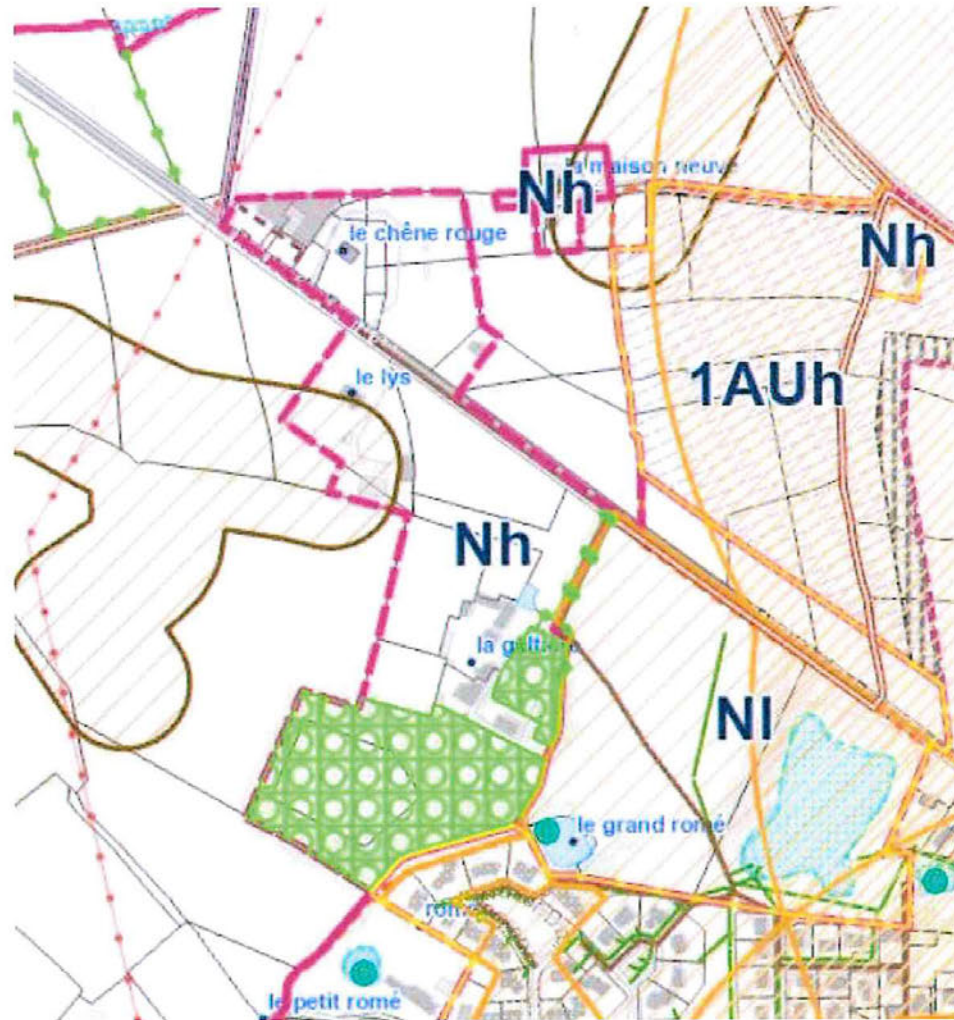
EXTRAIT DU PLU PARTIE NORD



VUE DES RESEAUX D'ASSAINISSEMENT COLLECTIF PARTIE NORD



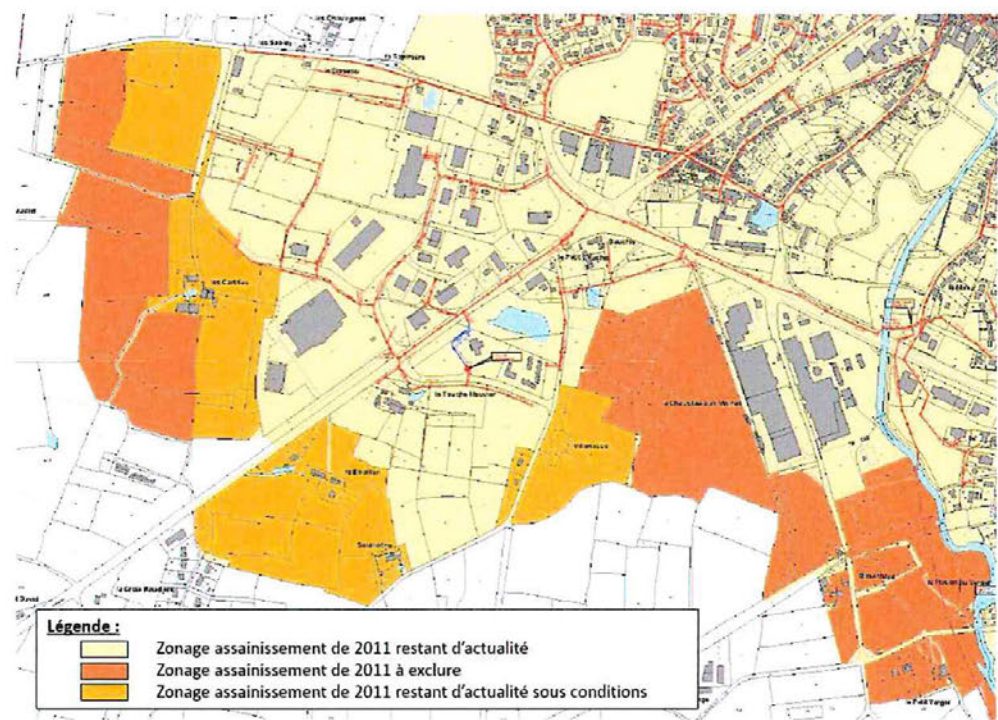
EXTRAIT PLU PARTIE NORD OUEST :



VUE DES RESEAUX D'ASSAINISSEMENT COLLECTIF PARTIE NORD OUEST



EXTRAIT DU PLU DE 2011 AVEC LES ZONES A EXCLURE - SUD OUEST



J. Réponse à l'avis du Conseil Départemental de la Mayenne



LA MAYENNE
Le Département

DIRECTION DES INFRASTRUCTURES
DIRECTION DE L'ACTION FONCIÈRE,
DE L'HABITAT ET DE L'OBSERVATION
TERRITORIALE

Service urbanisme et foncier

Dossier suivi par :
Christophe BRUNET
Chef de service

V/réf. : BdG/DP/CD
N/réf. : CB/CB

Hôtel du Département
39 rue Mazagran
CS 21429
53014 LAVAL CEDEX

02 43 66 52 08
christophe.brunet@lamayenne.fr
www.lamayenne.fr

REÇU LE :
07 JUIL. 2025
MAIRIE DE CRAON

LE PRÉSIDENT DU CONSEIL DÉPARTEMENTAL
à
Monsieur Bertrand BUDES de GUEBRIANT
Maire
PLACE DE LA MAIRIE
BP 74
53400 CRAON

Objet : Avis Personne publique associée (PPA) révision générale du PLU.

Monsieur le Maire,

Par courrier reçu en date du 5 mai 2025, la commune de CRAON a sollicité l'avis du Département en tant que Personne publique associée, sur le dossier de révision générale du Plan local d'urbanisme (PLU) conformément à l'article L 153-16 et suivants du *Code de l'urbanisme*.

Je prends acte des différents éléments transmis dans les pièces composant le PLU (rapport de présentation, projet d'aménagement et de développement durables, orientation d'aménagement et de programmation, règlement écrit et graphique et ses annexes) sans préjuger d'un quelconque engagement financier du Département.

Je souhaite néanmoins vous faire part des observations suivantes :

Le sujet de la volumétrie et de l'implantation des constructions hors agglomération au sens de l'article R 110-2 du *Code de la route* me semble insuffisamment traité dans le règlement écrit. En effet, les prescriptions en termes de marges de recul du *Règlement de la voirie départementale* ne semblent pas être reprises.

Ainsi, la route départementale numéro 771 est classée Route à grande circulation (RGC). L'article L111-6 du *Code de l'urbanisme - loi Barnier* précise qu'en dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du *Code de la voirie routière* et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Aussi, je vous invite à le préciser dans le règlement de chaque zone. Les mentions d'une marge de recul de 15 mètres en zone UE et de 35 mètres en zone A ne me paraissent pas répondre aux prescriptions de la *loi Barnier*. Néanmoins, l'article L111-8 du *Code de l'urbanisme* précise qu'un plan local d'urbanisme peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L.111-6 lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Le long des autres voiries départementales, il est indiqué pour les zones A et N une implantation des constructions soit à l'alignement, soit en retrait à une distance minimale d'un mètre de l'alignement et pour la zone UE une distance minimale de cinq mètres.

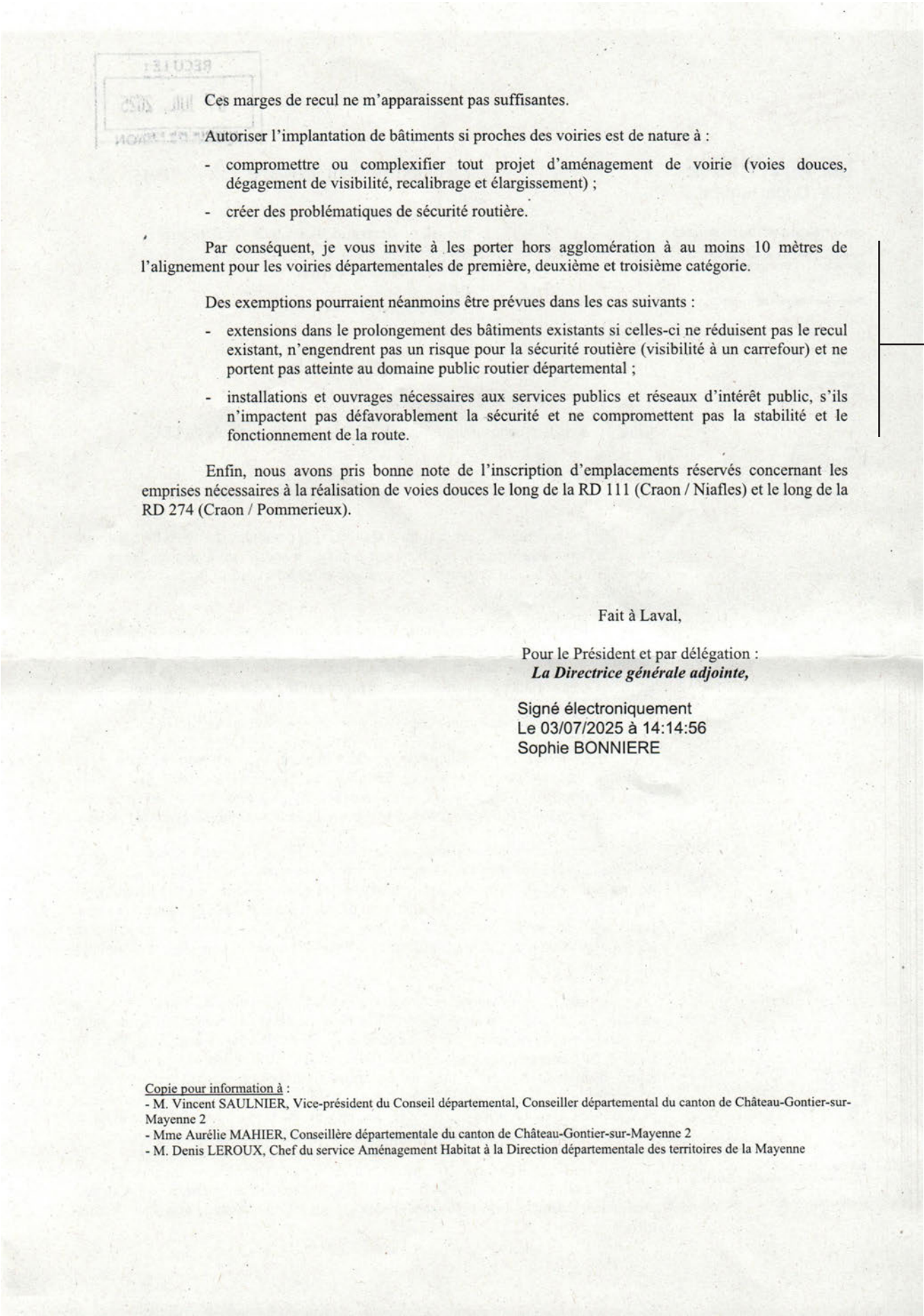
Marges de recul - RD :

En effet, comme il lui appartient, la municipalité n'a pas souhaité reporter les marges de recul liées aux routes départementales dans son document d'urbanisme. Une délibération du conseil municipal a été prise en ce sens.

Marges de recul – RD 771 :

Sur le plan du règlement graphique, des marges de recul de 75 m de part et d'autre de l'axe de la RD771 sont bien reportées hors agglomération, référencées en légende au titre de l'article L.111-6 C. urb.

Par ailleurs, le règlement du futur PLU a repris la règle édictée par le règlement du PLU actuellement applicable, soit en zone UE, une implantation des bâtiments à 15m de l'alignement de la RD771. S'agissant d'une zone urbaine, les articles cités dans l'avis de l'État par référence aux L.111-6 et suivants du code de l'urbanisme, stipulent « En dehors des espaces urbanisés des communes,... ». Il n'est donc en effet pas nécessaire de faire référence à l'étude dérogatoire.



Éloignement des constructions par rapport au RD :

Dont acte, en zone A et N, il sera précisé au règlement comme règle d'implantation des constructions vis-à-vis de l'alignement des routes départementales en zone A et N :

- Vis-à-vis de l'alignement des routes départementales, les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 10 mètres.
- Cette prescription ne s'applique pas dans le cas d'extensions de constructions existantes déjà implantées à moins de 10 m du dit alignement. Dans ce cas, ces extensions peuvent être implantées dans le prolongement de la construction existante sans réduire le retrait observé de fait vis-à-vis de l'alignement.
- Cette prescription ne s'applique pas non plus pour les constructions, installations et ouvrages nécessaires aux services publics et réseaux d'intérêt public, dans le cas où ils n'impactent pas défavorablement la sécurité et ne compromettent pas la stabilité et le fonctionnement de la route.

K. Réponse à l'avis de la commune de Niafles

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL DE LA COMMUNE DE NIAFLES (53)

Nombre de membres En exercice : 11	L'an deux mil vingt-cinq, le vingt-six juin, à vingt heures, le Conseil Municipal de cette commune, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de Mr GENDRY Daniel, Maire
qui ont pris part à la délibération : 7	Présents : Mrs GENDRY, GIBOIRE, BONNIER Mmes GENDRY S., BÉASSE, MOREAU. <u>Absents excusés</u> : Mr RADÉ, Mmes PERROUIN, FOURNIER <u>Absents non excusés</u> : Mrs TREMBLAY, DESMOTS <u>Secrétaire</u> : Mr GIBOIRE
Date de convocation : 17/062025	

Mme Dominique PERROUIN donne pouvoir de vote à Mme Sophie GENDRY pour les délibérations et aux votes des décisions à l'ordre du jour.

D2025-026: Révision générale du PLU (Plan Local d'Urbanisme) de la commune de Craon :
consultation des personnes publiques associées

Mr le Maire informe l'assemblée de la réception de la Commune de Craon le 5 mai 2025, le dossier relatif à la révision générale du Plan Local d'Urbanisme de leur ville, arrêté par le conseil municipal de Craon le 30 avril 2025.

Conformément à l'article R104-25 du Code de l'Urbanisme, la formulation de notre avis doit intervenir dans les 3 mois suivant réception dudit dossier.

Le conseil municipal, après avoir consulté le dossier,
- émet à l'unanimité un avis favorable.

Fait et délibéré en séance et ont signé au registre les membres présents.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
053-215301656-20250626-D2025-026-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 28/06/2025
Publication : 28/06/2025
Pour l'autorité compétente par délégation

NIAFLES, le 28 juin 2025
D. GENDRY, Maire,


La présente délibération peut, si elle contestée dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou de son affichage ou de sa notification aux intéressés, faire l'objet des recours suivants :
- recours administratif gracieux auprès de mes services
- recours contentieux pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de NANTES

