



Révision Allégée n°1 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal PLUi

Concertation publique



- **Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal PLUi : C'est quoi ? Celui en vigueur _ p3**

- **La procédure de révision allégée :**
 - ✓ La démarche globale _ p 9
 - ✓ La concertation _ p 12

- **Le projet de Révision Allégée n°1**
 - ✓ Contenu du projet et objectif de la procédure _ p 14
 - ✓ Ajustements des pièces du document de PLUi _ p 18



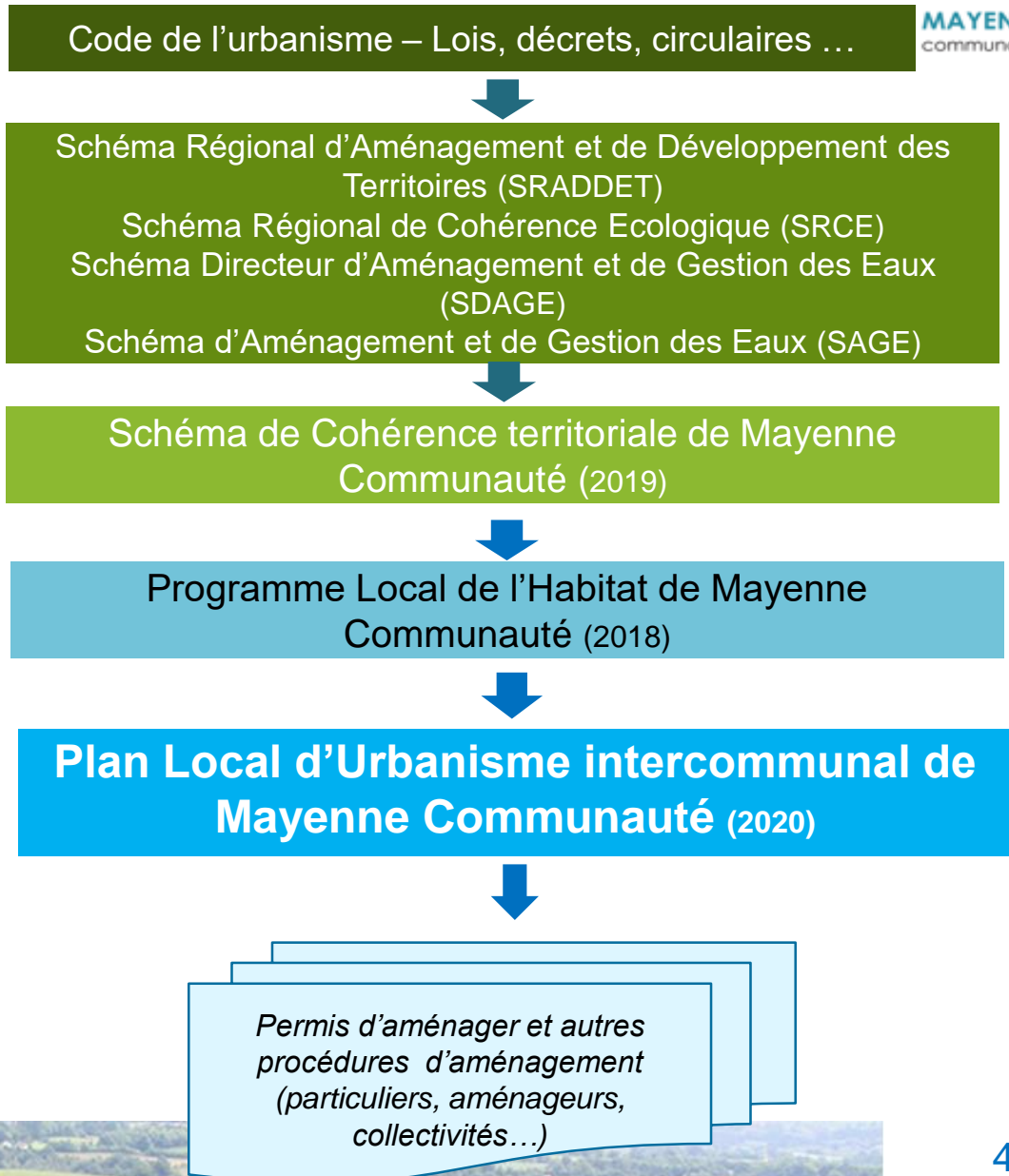
Le PLUi : C'est quoi ? Celui en vigueur...



Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal, c'est quoi ?

➤ Le PLUi, un document de planification qui s'inscrit dans un cadre réglementaire plus large

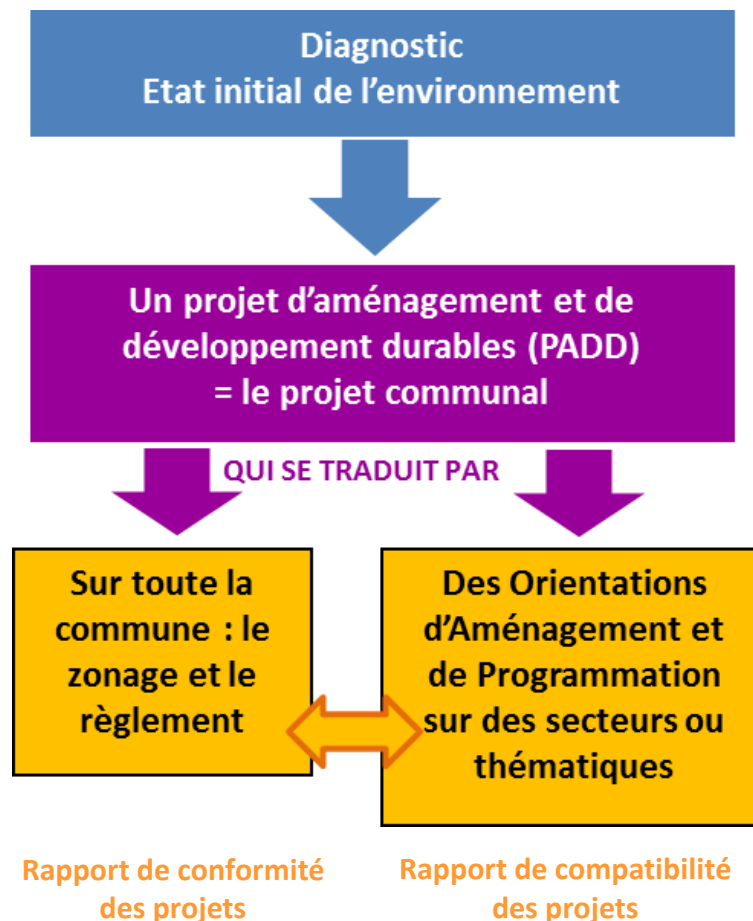
- ✓ Il existe une politique globale d'aménagement du territoire et une hiérarchie entre les documents de planification.
- ✓ Le PLUI doit être compatible avec les documents « de rang supérieur », c'est-à-dire qu'il ne doit pas contredire leurs dispositions.



L'occupation des sols et la construction sont encadrées par des règles, que l'on retrouve dans un document d'urbanisme : le PLUi

- Il fixe les grands objectifs d'aménagement du territoire à long terme (son **Projet d'Aménagement et de Développement Durables - PADD**)
- et détermine les règles pour les atteindre :
 - ✓ des **règles précises d'occupation des sols et de construction** qui sont à respecter dans les permis de construire : hauteur maximum, alignement des façades, emprise des bâtiments, emplacement des espaces verts, des stationnements, etc) ;
 - ✓ des **intentions d'aménagement** sur des secteurs à enjeux (Orientation d' Aménagement et de Programmation - OAP).

Les règles du PLUi révisé s'appliqueront aux futurs projets, permis et demandes de travaux, à compter de l'approbation de la procédure



- ❖ **Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal de Mayenne Communauté a été approuvé le 20 février 2020.**
- ❖ **Il s'adapte au fil du temps :**
 - À la dynamique du territoire et des projets,
 - En fonction de sa mise en pratique et des retours d'expériences de son application,
 - Aux évolutions des législations, des documents de rang supérieur et autres réglementations.
- ❖ **Des évolutions régulières :**
 - Une actualisation en juillet 2020
 - Une modification simplifiée en mars 2022
 - Une modification de droit commun en février 2023




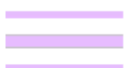


Le zonage en vigueur

- ❖ Il repose sur les caractéristiques de la structure du tissu urbain et des espaces non urbanisés naturels ou agricoles du territoire, les objectifs du PLUi, les projets des communes...

Les zones urbaines

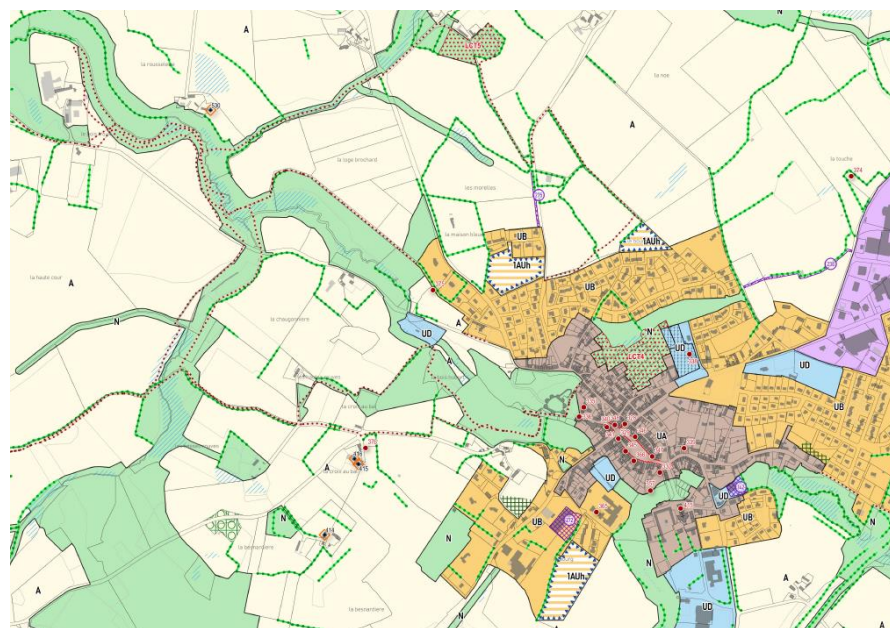
UA	Zone mixte centrale et souvent historique des centres-villes, centres-bourgs
UB	Zone à dominante résidentielle essentiellement individuelle
UC	Ensembles d'habitat collectif implantés de façon dispersée sur grand terrain
UD	Principaux grands équipements d'intérêt collectif
UE	Activités économiques
UH	Hameaux (dominante habitat)

Les zones à urbaniser

	1AUh	à court terme ou moyen terme, à dominante résidentielle
	1AUe	à court ou moyen terme, activités économiques
	2AUh	à moyen-long terme, à dominante résidentielle
	2AUe	à moyen-long terme, activités économiques

Les zones urbaines

A	Zone agricole
N	Zone naturelle






A chaque zone correspond un règlement (17 articles)

❖ Et contient des prescriptions graphiques :




- Le **patrimoine bâti protégé** (caractère, architecture, rôle...),
- **Des arbres remarquables et alignements d'arbres** qui par leur âge, leur dimension, leur espèce ou leur localisation, sont protégés,
- **Les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination**, au sein des zones A et N, au titre des articles L.151-11 et R.151-35 du Code de l'urbanisme,
- **Les linéaires de haies à préserver** au titre du maillage bocager,
- Des linéaires de **préservation du commerce** : maintenir une animation des RDC à Mayenne et Lassay-les Châteaux,
- **Des sentiers et chemins** à préserver pour la circulation des piétons et cyclistes,
- **La délimitation des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) au sein des zones A et N,**
- **Des emplacements réservés** aux équipements et installations d'intérêt général, voies, ouvrages, espaces verts (...) (inconstructibles pour toute autre destination que celle prévue et précisée dans le PLUi),
- **Des espaces boisés classés** : le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements,
- La délimitation **d'espaces écologiques et/ou paysagers à protéger**
- **Des espaces verts protégés (EVP)** à préserver dans les zones urbaines ou à urbaniser.

 Limite communale







PRESCRIPTIONS PONCTUELLES

-  Patrimoine bâti protégé
-  Arbre protégé
-  Bâtiment susceptible de changer de destination

PRESCRIPTIONS LINÉAIRES

-  Haie protégée
-  Linéaire de commerce
-  Chemin protégé ou à créer

PRESCRIPTIONS SURFACIQUES

-  Orientation d'aménagement et de programmation (OAP)
-  Secteur de taille et capacité d'accueil limitées (STECAL)
-  Emplacement réservé
-  Espace boisé classé
-  Espace vert protégé
-  Zone humide



PLUI de Mayenne Communauté

La procédure de Révision Allégée N°1



➤ L'EVOLUTION ENVISAGÉE A POUR OBJET UNIQUE DE :

- ✓ Créer un nouveau Secteur de Taille et de Capacité Limité (STECAL) ...
- ✓ Sur la Commune de Parigné-sur-Braye au lieudit « La Couture »
- ✓ Sur des parcelles maintenues en zone Agricole
- ✓ Sur une emprise limitée à moins de 8 000 m²
- ✓ Pour permettre le développement sur site de l'entreprise paysagiste d'envergure nationale qui y est implantée.
- ✓ Projet : construction de bureaux, salles multi-usages et un centre de formation pour les franchisés et leurs collaborateurs

- Elle porte sur le zonage et le règlement de la zone A qui mentionneront ce STECAL supplémentaire.

La révision allégée est la procédure adaptée

car elle vise au titre de l'article L153-34 du Code de l'urbanisme à :

- *réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière*

Mais n'a pas en l'espèce vocation à :

- *modifier les orientations du PADD*



Rappel du PADD, socle du PLUi inchangé et respecté

- **Le Projet d'Aménagement et de développement Durable** : projet politique et stratégie d'aménagement du territoire, sur lequel s'appuie la règle d'urbanisme (zonage, règlement et OAP)

3 grands volets d'objectifs

✓ Attractivité & dynamique économiques

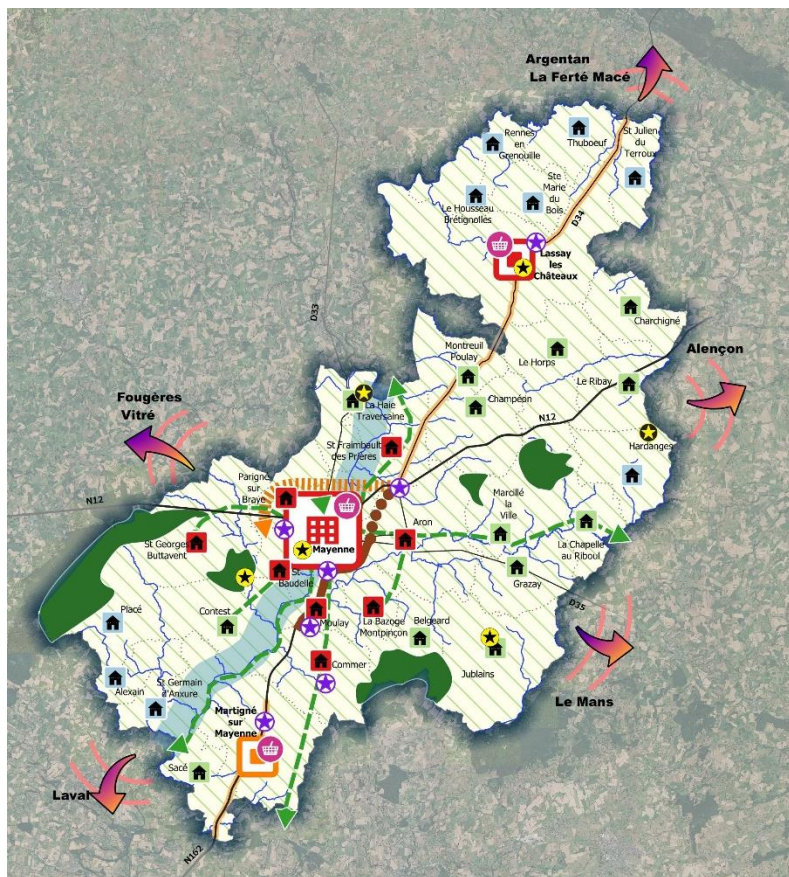
- Renforcer le rôle économique du territoire de Mayenne Communauté à l'échelle du Département
- Conforter l'activité commerciale en centralités et sur des espaces de périphéries optimisés
- Préserver l'agriculture et la sylviculture, activités économiques garantes de l'identité des paysages de Mayenne Communauté
- Faire du tourisme un levier économique du territoire

✓ Attractivité résidentielle & services aux habitants

- Appuyer la croissance sur une armature urbaine structurée par une offre de logements adaptée
- Améliorer et mutualiser l'offre et l'accès aux équipements et services du territoire
- Améliorer les dessertes internes et externes et la mise en œuvre de mobilités durables

✓ Qualité du cadre de vie & exigences environnementales

- Préserver et valoriser la richesse et la variété de la trame verte et bleue
- Préserver les paysages identitaires et renforcer la qualité du développement urbain et rural
- Réduire les impacts des risques et nuisances sur l'environnement et la santé humaine



➤ Comment participer ?

Consulter le dossier de projet de révision allégée n°1

- **En ligne** sur le site internet de Mayenne Communauté :
<https://www.mayenne-communaute.net/a-votre-service/habitat/plan-local-d-urbanisme-intercommunal/>
- **Sur place**, aux jours et heures habituelles d'ouverture au public, dans les lieux suivants :
 - ☐ Mayenne Communauté, à Mayenne, 10 Rue de Verdun,
 - ☐ Mairie de Parigné-sur-Braye, 11 Rue des Marronniers

Apportez vos contributions

- Sur l'un des **registres** déposés dans les bureaux des lieux cités ci-dessus,
- Sur l'**adresse mail** revisionalleguee-plui@mayennecommunaute.fr
- **Par courrier postal** à M. Le Président de Mayenne Communauté, 10 Rue de Verdun CS 60 111 53103 Mayenne Cédex, en mentionnant sur l'enveloppe « révision allégée du PLUi »



➤ Pourquoi une concertation préalable ?

- ✓ Pour associer les habitants et les acteurs à la vie du PLUi, leur permettre de s'exprimer
- ✓ Pour informer la population des principales évolutions envisagées

➤ Quand ?

**Du 10 juillet au 10 octobre
2023**



La concertation préalable... et après

- Établissement d'un **bilan de la concertation publique**...qui sera approuvé par délibération du conseil communautaire.
- **Consultation** des Personnes Publiques Associées (PPA)
- **Saisine** de la Mission Régionale d'autorité environnementale (MRAe) – avis conforme au cas par cas
- **Saisine** de la Commission Départementale de Protection des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers - CDPENAF
- **Le bilan de la concertation et les éventuels retours des consultations et saisines seront joints au dossier d'enquête publique**, conduite par un commissaire enquêteur nommé par le Tribunal Administratif.

**calendrier prévisionnel*

**Concertation sur la
modification n° 1**
10 Juillet/10 octobre 2023

**Consultation PPA, MRAe et
CDPENAF : Juillet à novembre
2023**

**Prise en compte des remarques par
éventuels ajustements du dossier de
modification**
novembre-décembre 2023

Bilan de la concertation :
Automne 2023

Enquête Publique
Fin 2023 – début 2024

**Approbation de la révision
en conseil communautaire**
1^{er} trimestre 2024



Projet de Révision Allégée n°1 du PLUI de Mayenne Communauté

Création d'un STECAL supplémentaire sur le territoire de la Communauté de Communes



Secteurs de taille et capacité d'accueil limitées :

- Le PLUI délimite au sein des zones agricoles, naturelle ou forestières **des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés des constructions.**
- **Ces STECAL** sont délimités graphiquement et le règlement apporte des précisions concernant les hauteurs, les implantations et la densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.
- 112 STECAL sont inscrits dans le PLUi, dont :
 - ✓ 39 en zone Agricole ;
 - ✓ 73 en zone Naturelle, dont 66 en zone NL à vocation de sports, détente et loisirs, avec de très faibles possibilités de construire pour préserver leur vocation naturelle dominante.
- La constructibilité accordée sur ces STECAL est réglementée site par site.

➤ **Nécessité de créer un nouveau STECAL**

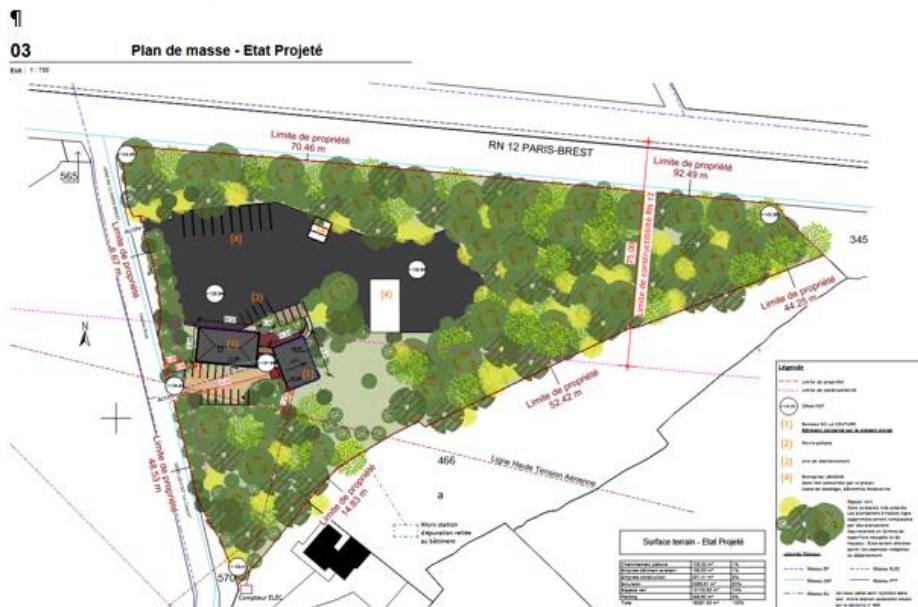
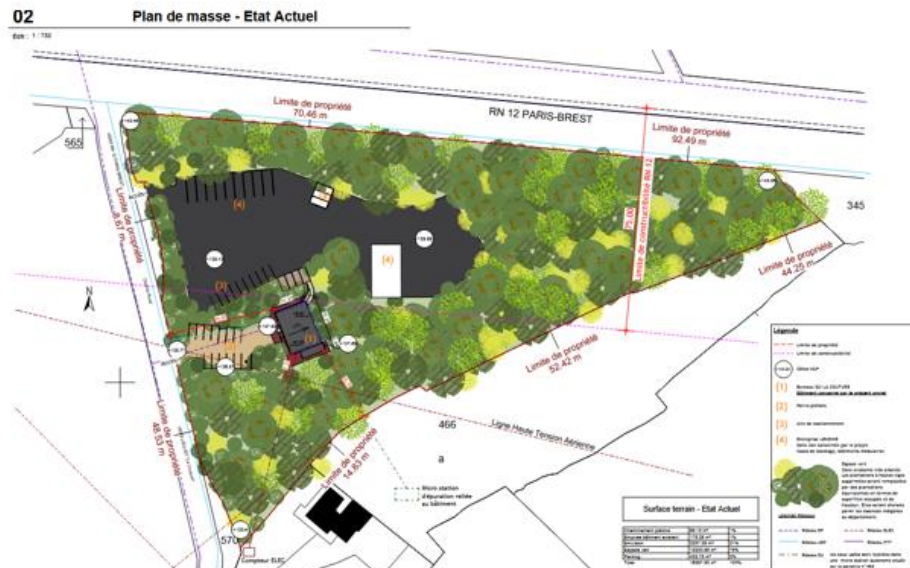
- ✓ Le secteur de La Couture situé en bordure de la RN 12 à Parigné-sur-Braye accueille déjà le siège d'une entreprise de Paysagiste.
- ✓ Or ce secteur est resté classé en zone A sans possibilité d'y construire d'autres locaux que ceux à vocation agricole.
- ✓ Il est donc nécessaire pour permettre le développement économique de cette entreprise de renommée nationale de faire évoluer les règles sur ce site.



Un projet intégré à l'environnement du site



MAYENNE
communauté



Le plan de zonage avant la révision

✓ Le zonage avant la révision



➤ Zonage A

Issu du PLUi de 2020

➤ Historique du PLU de Parigné-sur-Braye.



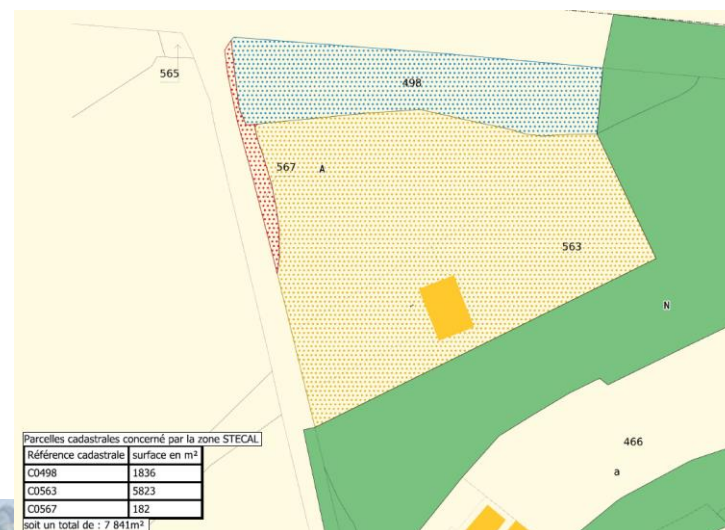
Un STECAL ajouté au plan de zonage

✓ Le zonage après la révision



➤ Création d'un STECAL « PSB 2 » à Parigné-sur-Braye intitulé « La Couture »

- *Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées – STECAL*
- A vocation d'artisanat pour permettre le développement de l'activité de paysagiste existante.
- Sur une surface volontairement réduite à – 8000 m² afin de limiter l'impact sur la consommation de la zone A
- Possibilité de construction limitée en m² ou en % de l'existant



- **Mention de ce nouveau STECAL sera faite dans le règlement écrit de la zone A**
 - ✓ A l'article A-2 Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités limités ou soumis à condition
 - ✓ A l'article A-7 Emprise au sol des constructions
 - ✓ A l'article A- 8 Hauteur des constructions

- **Mention de ce nouveau STECAL sera faite dans le rapport de présentation et la liste des STECAL**





MAYENNE
communauté

