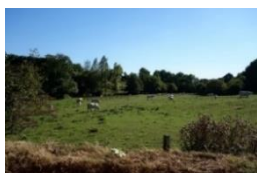




PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL de MAYENNE COMMUNAUTE

MAYENNE
communauté



Dossier concertation
Modification de droit commun n°2
Révisions allégées 2 à 7

SOMMAIRE

PARTIE 1 – Le PLUi, un document stratégique pour le territoire et ses possibilités d'évolution... 4

1. Préambule	5
2. Les objectifs poursuivis par la procédure	7
3. Le calendrier et le déroulement de la procédure	9
4. Les modalités de concertation	10

PARTIE 2 – Les 7 procédures envisagées pour faire évoluer le PLUi 11

1. La modification de droit commun n°2	12
2. Les révisions allégées 2 à 7	21

PARTIE 1 – Le PLUi, un document stratégique pour le territoire et ses possibilités d'évolution

1. PREAMBULE

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) est un document de planification qui régit l'occupation des sols. Il détermine les règles de constructions applicables sur l'ensemble du territoire intercommunal en identifiant les éléments de paysages, espaces verts, patrimoine, les diverses servitudes...

Il s'agit également d'un document de synthèse des choix d'aménagement et de développement du territoire de Mayenne Communauté :

- un outil de mise en cohérence des politiques locales : urbanisme, habitat, mobilité, environnement... ;
- un outil de planification et de prospective qui prévoit et organise le développement du territoire ;
- un outil de protection et de mise en valeur du territoire qui prend en compte les enjeux liés à l'environnement agricole, naturel et urbain et assure leur valorisation et/ou leur protection réglementaire ;
- un outil de réglementation de l'usage et de l'occupation des sols (instruction des autorisations d'urbanisme) : il concerne toutes les parcelles, qu'elles soient privées ou publiques.

Le PLUi est constitué de différentes pièces dont certaines ont un caractère réglementaire et opposable aux tiers lors des demandes d'autorisation d'urbanisme : toutes les constructions, installations ou aménagement doivent être conformes aux dispositions instituées par le règlement, ou compatibles avec les principes définis dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) définissent les principes d'aménagement de quartiers ou secteurs d'extension urbaine, et les orientations en matière d'environnement.

Le règlement (écrit et graphique) détaille les dispositions d'urbanisme et les possibilités de construction sur le territoire, préalablement divisé en zones urbaines (U), à urbaniser (AU), agricoles (A) et naturelles et forestières (N). Ces trois pièces doivent être lues de manière simultanée pour appréhender avec précisions l'ensemble des droits à construire applicables à une parcelle.

Le rapport de présentation dresse un état des lieux de la situation existante et des perspectives d'évolution. Il explique et justifie les choix réalisés dans le cadre de l'élaboration ou de la révision du PLUi. Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) définit les grandes orientations en matière d'aménagement du territoire pour les 10 à 15 années à venir.

Les annexes regroupent des informations relatives à l'occupation des sols (servitudes d'utilité publique, zonage d'assainissement, pollution des sols...).

Le rapport de présentation et le PADD ne sont pas directement opposables pour la délivrance d'une autorisation d'urbanisme. Ils permettent de détailler les choix ayant conduit à l'élaboration, la révision ou la modification du Plan Local d'Urbanisme intercommunal et synthétiser les informations permettant de comprendre l'application du présent document.

Le PLUi n'est pas un document figé dans le temps, mais un processus continu qui doit accompagner l'évolution du territoire en tenant compte des mouvements démographiques, économiques ou environnementaux.

Ces évolutions, prises en compte au travers de procédures de modification (simplifiée ou de droit commun) ou de révisions (allégées ou générales), permettent d'ajuster et d'adapter le document d'urbanisme dans le respect de ses orientations fondamentales définies, notamment, par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD).

Les procédures de modification sont habituellement destinées, selon les besoins identifiés à :

- Ajuster les règles du document pour donner suite à des retours d'expérience sur sa mise en œuvre lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme (permis d'aménager, permis de construire...).
- Accompagner le développement du territoire par l'ouverture à l'urbanisation de zones destinées à l'accueil de nouveaux habitants, de locaux d'activités (commerces, services, industrie...) ou d'équipements ;
- Traduire les nouveaux projets dans un processus itératif avec les procédures opérationnelles associées, au travers notamment de règlement ou d'orientations d'aménagement et de programmation spécifiques ;
- Intégrer les évolutions des politiques publiques.

Les procédures de révisions allégées sont habituellement destinées, selon les besoins identifiés à :

- Accompagner le développement du territoire par la mise en œuvre de nouveaux projets pouvant conduire à la réduction d'une zone naturelle, agricole ou d'un espace boisé classé ou de toutes protections édictées en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels.
- Traduire les nouveaux projets dans un processus itératif avec les procédures opérationnelles associées, au travers notamment de règlement ou d'orientations d'aménagement et de programmation spécifiques pour la création d'une zone d'aménagement concerté (ZAC).

Depuis son approbation le 4 février 2020, le PLUi a fait l'objet de plusieurs procédures d'évolution :

- Une modification simplifiée n°1 afin de corriger des erreurs matérielles de zonage sur la ville de Mayenne et approuvée le 31 mars 2022 ;
- Une modification n°1 (de droit commun) d'ampleur pour ajuster de nombreux points du PLUi sur l'ensemble des pièces opposables. Cette procédure a été approuvée le 9 février 2023 ;
- Une révision allégée n°1 pour créer un STECAL sur la commune de Parigné-sur-Braye et approuvée le 18 septembre 2024.

Une nouvelle procédure de modification n°2 (de droit commun) et 6 procédures de révision allégée ont été prescrites par délibération en date du 24 avril 2025. L'ensemble des évolutions envisagées n'ont pas pour effet de :

- Changer les orientations définies par le PADD (pour l'ensemble des procédures),
- Réduire un espace boisé classé, une zone agricole, naturelle et forestière ou une protection, ainsi que toute autre évolution de nature à induire de graves risques de nuisance (en ce qui concerne les sujets retenus dans la modification de droit commun).

2. LES OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LA PROCEDURE

A la suite de l'approbation du PLUi en février 2020, et de différentes procédures d'évolutions conduites au fil des années (résumé ci-avant), Mayenne Communauté a observé la nécessité d'opérer plusieurs ajustements sur les pièces opposables du PLUi au travers de plusieurs procédures aux objets préalablement définis.

Règlementairement, aucun autre objet que ceux mentionnés ci-dessous et repris dans les délibérations de prescription, ne pourra faire l'objet d'une intégration dans la série de procédures lancée en avril 2025.

Une modification de droit commun n°2, d'ampleur pour :

1) Ajuster des données cartographiques et du zonage.

Des projets ou des erreurs relevées méritent quelques ajustements notamment :

- Des ajouts ou corrections d'erreurs sur le repérage des bâtiments susceptibles de changer de destination. Il s'agit de demandes transmises par les communes au vu d'une fiche type qui leur a été communiquée afin de vérifier les critères imposés par la CDPENAF,
- Des modifications de zonages à l'intérieur des zones U et AU ou entre zones A et N à la condition qu'il n'y ait pas d'impact sur l'agriculture,
- La préservation d'éléments naturels par ajouts de prescriptions graphiques ou basculement en zone N de zones constructibles,
- Des adaptations ponctuelles sur les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur leur objet et ou leur périmètre ; sur les emplacements réservés ou sur les STECAL.

2) Reformuler des passages du règlement écrit permettant des clarifications ou des assouplissements

Pour partie sollicitées par le service Autorisations Droit des Sols, au vu de l'instruction des dossiers ou des demandes des communes, ces évolutions concernent notamment :

- Des corrections d'erreurs matérielles et coquilles diverses au sein des différents chapitres du règlement écrit,
- Des corrections de plusieurs erreurs de cohérence entre les articles du règlement de toutes les zones ainsi qu'avec les dispositions générales notamment sur les installations photovoltaïques,
- Des corrections d'erreurs de mise en forme,
- L'ajout de précisions concernant l'application de plusieurs dispositions du règlement (coupes et abattages, protection du patrimoine, logement de fonction agricole, gestion des déchets, mixité fonctionnelle en zone U...)
- L'ajustement des dispositions concernant l'arrachage des haies,
- La déclinaison du DAAC du SCoT dans le règlement écrit,
- La modification des dispositions sur la hauteur au sein de la zone UAf,
- L'évolution des articles liés à l'implantation des constructions (articles 4 et 5) pour intégrer de nouvelles alternatives à la règle générale et le recul le long des voies à grande circulation,
- La modification de l'article 9 sur l'aspect extérieur des constructions en zone U et AU,
- La modification de l'article 12 sur la gestion des espaces libres pour les zones U et AU,
- La modification de l'article 15 sur le stationnement pour toutes les zones,
- La modification des dispositions applicables aux zones A et N sur plusieurs points (STECAL, annexes aux habitations, installations photovoltaïques ...)

6 procédures de révisions allégées afin de répondre à des sollicitations ponctuelles sur des sujets précis pour :

Permettre la réalisation de projets de développement portés par des entreprises du territoire, qui ont émergés depuis l'élaboration du PLUi pour :

- Des périmètres de Zones d'Activités économiques (Révision allégée N°2),
- Des activités artisanales isolées en campagne (Révision allégée n°4).

Concrétiser des projets communaux spécifiques qui ont émergés depuis l'approbation du PLUi pour :

- Des opérations d'habitat en limite de bourg (Révision allégée N°3),

- Des projets d'équipements publics spécifiques en limite de zone urbaine (Révision allégée N°6).

Conforter ou créer des activités touristiques et de loisirs sur le territoire qui ont fait part de leurs souhaits de développement depuis l'approbation du PLUi pour :

- Des hébergements touristiques reposant sur différents segments de l'offre proposée par le territoire, à savoir les campings, hébergements insolites, châteaux, activités équestres, ... (Révision allégée n°5)
- Une association qui recueille les animaux afin de leur offrir une seconde vie avec une visée pédagogique et d'accueil du public.

Ces six procédures visent à répondre à des projets clairement définis et avancés et ou corriger des erreurs et ainsi adapter le PLUi du territoire de Mayenne Communauté.

Ces modifications concernent l'ensemble des pièces opposables du PLUi et conduiront à ajuster le plan de zonage, le règlement écrit et les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

3. LE CALENDRIER ET LE DEROULEMENT DE LA PROCEDURE

Sont détaillés ci-dessous le planning et le déroulé de l'ensemble des procédures d'évolution du PLUi avec des points spécifiques à la modification ou à la révision allégée. Mayenne Communauté entend conduire ces procédures de manière synchronisée pour permettre une vision d'ensemble des évolutions du PLUi. Quatre grandes étapes jalonnent cette procédure.

1 - Le lancement de la procédure et de la concertation préalable

Les procédures (modification et révisions) sont engagées à l'initiative du conseil communautaire qui établit le projet et les objectifs poursuivis par délibération (une par procédure).

Mayenne Communauté a choisi de procéder directement à une évaluation environnementale de chaque procédure au vu du nombre et des surfaces impactés (parfois agricoles et naturelles) par l'ensemble des ajustements à réaliser. Le recours à ce procédé permet d'apprécier pour chaque point d'évolution les potentiels impacts qu'il peut avoir sur l'environnement qu'il soit positif ou négatif et de proposer si nécessaire des mesures d'évitement, réduction ou compensation pour prendre en compte ces impacts.

Le conseil communautaire a défini également les modalités de la présente concertation préalable avec la population. Avant de passer à l'étape numéro 2, une nouvelle délibération viendra tirer le bilan de cette concertation.

2 - La transmission des dossiers aux personnes publiques avant l'ouverture de l'enquête publique

Les différents projets de procédure doivent être notifiés avant ouverture de l'enquête publique aux personnes publiques associées pour avis (préfecture, région, département, chambre d'agriculture, etc.).

3 - L'enquête publique

Le Président prend un arrêté d'ouverture de l'enquête publique et publie dans deux journaux locaux, l'avis d'ouverture de l'enquête publique sur la révision du PLUi (15 jours au moins avant le début de l'enquête, puis dans les 8 premiers jours de celle-ci). De même, un affichage réglementaire doit être effectué. L'enquête est conduite conformément aux dispositions réglementaires générales. Le commissaire enquêteur rend son rapport et ses conclusions dans un délai maximum de 1 mois.

4 - L'approbation

À l'issue de l'enquête publique, les dossiers de procédures d'évolution du PLUi, éventuellement adaptés pour tenir compte des avis des PPA et des résultats de l'enquête, sont approuvés par délibération du Conseil Communautaire. Les délibérations d'approbation (une par procédure) et les mesures de publicité marquent l'achèvement de la procédure et l'entrée en vigueur des évolutions du PLUi.

4. LES MODALITES DE CONCERTATION

Mayenne Communauté ayant fait le choix d'une part de réaliser une évaluation environnementale pour le projet de modification n° 2 du PLUi et de lancer des révisions allégées du même document, des modalités de concertation ont été définies par les élus du Conseil Communautaire dans la délibération du 24 avril 2025.

Conformément à l'article L103-2 du code de l'urbanisme (modifié par l'article 40 de la Loi ASAP n° 2020-1 525 du 7 décembre 2020), la procédure de modification n° 2 du PLUi de Mayenne Communauté fait l'objet d'une concertation associant les habitants, les associations locales, et les autres personnes concernées par le projet. La Loi d'Accélération et de Simplification de l'Action Publique dite « ASAP » rend obligatoire la concertation pour toute procédure de modification soumise à évaluation environnementale.

La durée de cette concertation est fixée à 1 mois au minimum et se déroule principalement sur le mois de mai 2025. Le processus de concertation préalable a pour objectifs de :

- Fournir au public une information claire sur le dossier de modification n° 2 du PLUi et les 6 procédures de révisions allégées ;
- Viser la participation d'un public diversifié et le plus large possible ;
- Offrir la possibilité au public d'exprimer ses observations et ses propositions sur les différents dossiers de procédure et permettre l'échange des points de vue.

Pour s'informer, un dossier de concertation présentant les principaux objets des procédures d'évolution du PLUi sera disponible et consultable :

- En ligne sur le site internet de Mayenne Communauté pendant toute la durée de cette période de concertation à partir du lien suivant : <https://www.mayenne-communaute.net/a-votre-service/habitat/plan-local-d-urbanisme-intercommunal/>
- Sous format papier dans les bureaux de Mayenne Communauté, à Mayenne 10 Rue de Verdun aux jours et heures habituelles d'ouverture au public.

Pour s'exprimer,

- Sur le registre papier déposé dans les bureaux de Mayenne Communauté
- Sur l'adresse mail 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 « MDC N°2 du PLUi »

Les observations formulées par mail et par voie postale seront annexées au registre mis à disposition du public au siège de Mayenne Communauté.

Les contributions seront synthétisées dans une analyse finale de la concertation qui sera présentée aux élus et un bilan de la concertation identifiera les propositions retenues et les évolutions apportées aux différentes procédures d'évolutions du PLUi.

Ce bilan de la concertation sera présenté au Conseil Communautaire avant l'été 2025 et joint au dossier d'enquête publique.

PARTIE 2 – Les 7 procédures envisagées pour faire évoluer le PLUi

1. LA MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°2

La procédure de modification de droit commun n°2 porte sur deux grands axes de travail :

- 1) Ajuster les données cartographiques et du zonage.
- 2) Reformuler des passages du règlement écrit permettant des clarifications ou des assouplissements.

Le présent document de concertation détaille les différents sujets ciblés pouvant impacter une ou plusieurs pièces du PLUi.

A. AJUSTER LES DONNEES CARTOGRAPHIQUES ET DU ZONAGE.

Les ajustements du règlement graphique vont porter sur les objets suivants.

► Des ajouts ou corrections d'erreurs sur le repérage des bâtiments susceptibles de changer de destination.

En zone N et A, seules sont autorisés l'adaptation, et la réfection des constructions existantes. Le changement de destination d'un bâtiment agricole en habitation (ou toute autre vocation ciblée par le règlement du PLUi comme par exemple touristique ou équipement) n'est possible qu'à condition qu'il soit identifié sur les plans de zonage du PLUi et que la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (pour la zone agricole) ou la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (pour la zone naturelle) émette un avis favorable au moment du permis de construire.

Etant donné qu'en zones Agricole et Naturelle, aucune nouvelle construction en dehors de celles liées et nécessaires à l'exploitation agricole sont autorisées, les élus de Mayenne Communauté ont souhaité permettre les changements de destination dans ces deux zones. En effet, le territoire est particulièrement riche en bâtiments agricoles de qualité telles que des longères ou des petites loges en pierres ou en terre, qu'il est nécessaire de permettre leur réhabilitation, éventuellement en habitat, afin de valoriser ce patrimoine anciennement agricole et empêcher qu'il ne dépérisse.

Le PLUi en vigueur identifie environ 800 bâtiments comme pouvant changer de destination. Depuis l'approbation, les communes ont observé que plusieurs bâtiments répondant aux critères d'identification définis ci-dessous ne sont pas repérés au plan de zonage alors qu'ils sont éligibles.

Le repérage complémentaire de ces bâtiments répond à un double objectif pour Mayenne Communauté :

- Protéger le patrimoine bâti local ;
- Mettre en valeur ce patrimoine en autorisant le changement de destination du bâti agricole.

Ainsi, la possibilité de pouvoir identifier un bâtiment comme pouvant changer de destination doit être motivée par sa qualité architecturale et ou patrimoniale. D'autre part, cette qualité doit être représentative du territoire et d'inspiration traditionnelle (pas de tôle ou de matériaux de fortune), avec au moins trois murs porteurs, une charpente en bois à deux pentes, et être hors d'eau (pas d'identification de bâtiment en ruine).

Afin de compléter l'inventaire, les élus se sont attachés à respecter strictement d'autres critères d'identification déjà mis en œuvre dans le cadre de l'élaboration du PLUi :

- **Surface minimale** : le bâtiment doit avoir une surface au sol d'au moins 80 m².
- **Proximité des réseaux** : le bâtiment doit être situé à proximité des différents réseaux (y compris la défense contre l'incendie) et ne pas être isolé (distance de 100 mètres maximum d'une autre habitation).
- **Éloignement des exploitations agricoles** : le bâtiment doit se trouver à plus de 125 mètres d'un bâtiment d'élevage et 50 mètres d'un bâtiment de stockage agricole.

Chaque demande de changement de destination remontée fera l'objet d'un croisement avec ces critères.

Pour rappel, le changement de destination ou le passage d'une destination à une autre, avec ou sans travaux, nécessite le dépôt d'une autorisation d'urbanisme. En effet, ces bâtiments ont été recensés comme étant susceptibles de changer de destination. Ainsi, ce n'est pas parce que ces bâtiments ont été répertoriés qu'ils pourront obligatoirement changer de destination. Le changement de destination d'un bâtiment ou partie de bâtiment désigné par le PLUi est soumis à l'avis conforme de la Commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (CDPENAF). Dans le département de la Mayenne, la CDPENAF définit des critères de base pour aider les collectivités à établir le recensement. Mayenne Communauté s'est attachée à prendre en compte ces critères pour compléter son inventaire.

► **Des modifications de zonages à l'intérieur des zones U et AU ou entre zones A et N à la condition qu'il n'y ait pas d'impact sur les zones agricoles et naturelles**

Liste non exhaustive des évolutions remontées par les communes.

ZONE	COMMUNE	MOTIF DE L'EVOLUTION DU PLUI
1AUh	Le Horps	La zone 1AUh repérée au nord du bourg et identifiée "Le Horps Nord" dans les OAP n'est pas destinée à un projet d'aménagement de 4 logements. La commune destine cette zone à des équipements publics sportifs et de loisirs.
UE	Le Ribay	La parcelle a été classée en zone UEa pour permettre le développement de l'artisan présent sur place et éventuellement accueillir de nouveaux artisans. Néanmoins, la commune y a installé en 2021-2022 un citystade et une aire de jeux enfants. Cette partie de terrain nécessiterait de sortir de la zone UE.
N	Saint-Fraimbault-de-Prières	La parcelle C1865 (juste à côté des terrains de foot) est concernée par un emplacement réservé et un STECAL SFP2 pour des équipements sportifs et l'accueil du public. La commune n'a plus l'intention de construire de salle de sport. Le STECAL et l'emplacement réservé n'ont plus intérêt à rester.
UD	Saint-Baudelle	La parcelle AB108 est classée en UD alors qu'elle comprend une habitation de particulier. Elle est bordée par une zone 1AUh et en sortie de bourg. Elle pourrait être classée en UB.
UH	Mayenne	La parcelle AI 397 est classée en zone UH par le règlement graphique mais les données numériques du PLUi indiquent que cette parcelle est classée en zone A. Il est nécessaire de corriger cette erreur.
UB	La Chapelle-au-Riboul	Les parcelles B1126, B1128, B475 et B476 sont classées en zone UB et concernées par une OAP et un emplacement réservé. La commune, qui a acheté les parcelles en 2022, projette de laisser le terrain en zone naturelle avec cheminement, mare, plantations... donc l'OAP et l'emplacement réservé n'ont plus lieu d'être maintenus et le zonage doit sans doute être revu pour une zone N.
Uea	La Bazoge-Montpinçon	Un changement de zonage UEa vers UB pour une portion de la parcelle ZB11, au 6 allée du Bocage. Cela ayant pour objectif de permettre la création d'un logement dans un ancien bâtiment artisanal.
UD	Commer	L'ancienne salle des fêtes est à basculer en UB pour permettre une reconversion du site vers une autre vocation (mixte, habitat, éco, etc.)

► **La préservation d'éléments naturels par ajouts de prescriptions graphiques ou basculement en zone N de zones constructibles**

Le plan de zonage du PLUi comprend plusieurs éléments permettant la protection d'éléments naturels :

- La délimitation d'espaces écologiques et/ou paysagers à protéger au titre des articles L.151-23 et R.151-43 du Code de l'urbanisme qui font l'objet de prescriptions particulières. C'est notamment le cas de la trame de zone humide relative à la préservation des parties de zones naturelles et agricoles ayant un caractère de zone humide potentielle.

- Les espaces boisés classés au titre des articles R.151-31 et définis à l'article L.113-1 du Code de l'urbanisme. 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.
- Des espaces verts protégés (art. L.151-19 du code de l'urbanisme). Il s'agit notamment du maillage bocager, de petits espaces boisés (< 4 ha), de cœurs d'ilots à caractère végétalisé marqué.
- Des arbres remarquables qui par leur âge, leur dimension, leur espèce ou leur localisation emblématique, sont protégés (art. L.151-19 du code de l'urbanisme) ;
- Des alignements d'arbres qui sont protégés pour leur rôle dans les paysages urbains et pour leur contribution à la biodiversité urbaine (L.151-19 du code de l'urbanisme) ;

Il est envisagé de compléter ou ajuster à la marge ces éléments répertoriés sur le plan de zonage en fonction des demandes remontées par les communes et les particuliers, tout en ne remettant pas en question les grands principes de base ayant guidé l'identification de ces éléments lors de l'élaboration du PLUi.

Pour rappel, les principes suivants s'appliquent aux éléments naturels identifiés au plan de zonage.

Haies protégées : L'abattage ou toute autre atteinte à l'intégrité des éléments végétaux est interdite. La modification n'est autorisée que dans le cadre de la réalisation d'un accès à la parcelle ou de la modification des dimensions de la parcelle, ou pour permettre l'extension d'un bâtiment existant à vocation économique qui justifie des contraintes techniques. Toute destruction doit faire l'objet d'une replantation à longueur équivalente ou d'une densification de haie existante sur une longueur égale à 1,5 la longueur du linéaire détruit, en utilisant des essences locales.

Arbres isolés : Ces éléments identifiés sur le plan de zonage ne peuvent pas être abattus sauf en cas de risque avéré sur la sécurité des personnes et des biens ou de mauvais état phytosanitaire. Toutefois, les alignements d'arbres peuvent faire l'objet de remplacement de sujets ou d'adaptation de sa densité

Espaces verts Protégés : Des espaces écologiques et/ou paysagers à protéger, dénommés « espaces verts protégés » dans le présent PLUi, ont été inscrits au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme. Ils doivent être conservés. Seuls les travaux d'entretien et de mise en valeur paysagère sont autorisés. Aucune construction n'est autorisée, à l'exception d'installations légères, facilement démontables. Il est autorisé un seul local par terrain, d'une emprise au sol maximale de 5 m² et d'une hauteur totale n'excédant pas 3,50 m. Ces travaux doivent être précédés d'une déclaration préalable.

Espaces boisés classés : Au titre des articles R.151-31 et définis à l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme. Ce 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.

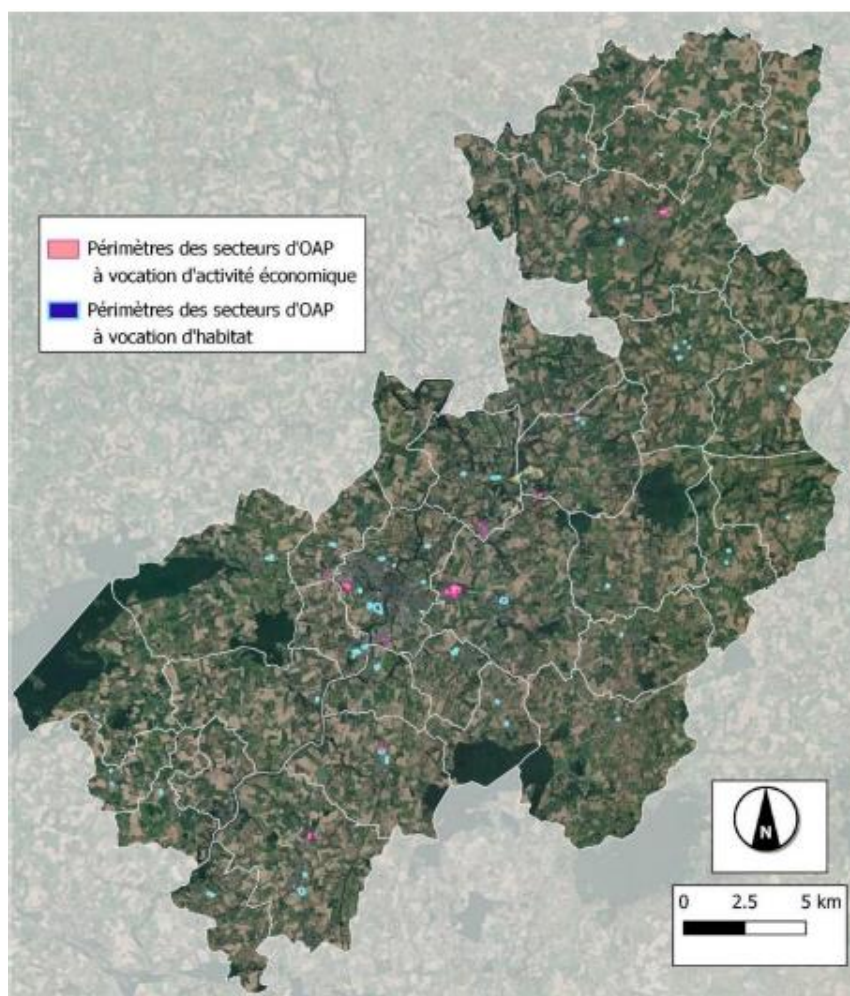
► **Des adaptations ponctuelles sur les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur leur objet et ou leur périmètre, sur les emplacements réservés ou sur les STECAL.**

Conformément à l'article L.151-6 du code de l'urbanisme, le PLUi comporte des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) établies en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Le PLUi de Mayenne Communauté inscrit des OAP sur 51 sites, qui correspondent aux zones à urbaniser (AU), donc des potentiels de développement à court terme et dont la taille, l'inscription dans le tissu urbain ou la complexité nécessite un encadrement particulier.

Conçues en cohérence avec le PADD, ces Orientations d'Aménagement et de Programmation répondent principalement à la volonté de Mayenne Communauté de :

- Maitriser son développement,
- Offrir aux ménages un cadre de vie agréable,
- Proposer aux acteurs économiques un contexte favorable à leur développement.



Carte de localisation des secteurs OAP

Plusieurs secteurs doivent faire l'objet d'ajustement pour les raisons suivantes (liste non exhaustive) :

- Corriger des erreurs de tracé pour la Résidence St Léonard à Mayenne, l'emprise de l'OAP sur le plan étant plus grande que celle de l'OAP schématisée.
- Supprimer une OAP dont le projet a été réalisé à Mayenne (OAP de la Grande Bretonnière)
- Adapter des OAP à l'évolution récente des projets portés par les communes notamment l'OAP Mozart à Lassay-les-Châteaux.
- Créer une OAP à Mayenne sur le site de l'hôpital pour maitriser la requalification de ce site selon les réflexions récemment engagées.

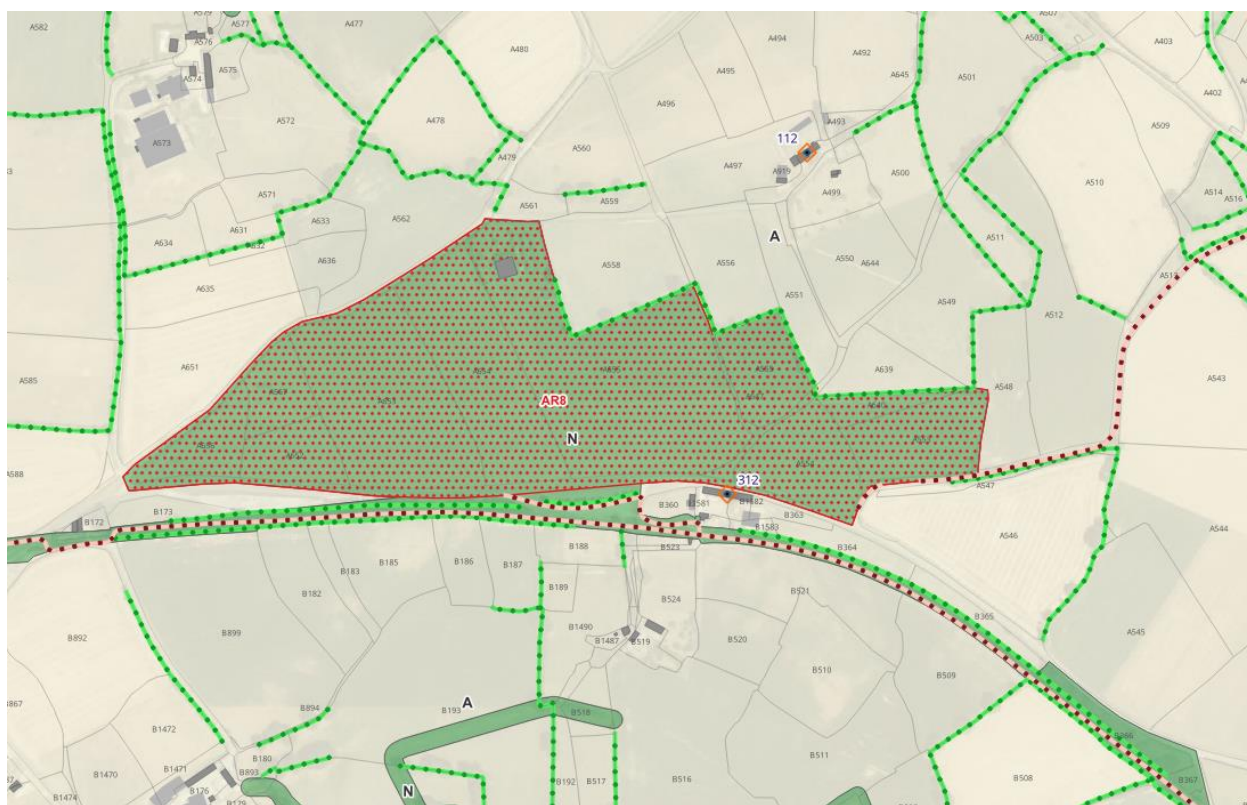
D'autres ajustements seront menés sur des sites de projets spécifiques. Au titre de l'article L.151-13 du code de l'urbanisme, le plan local d'urbanisme intercommunal délimite au sein des zones agricoles, naturelle ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels 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. Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

112 STECAL sont déterminés dans le cadre du PLUi, dont :

- 39 en zone Agricole ;
- 73 en zone Naturelle, dont 66 en tant que STECAL, ayant pour objectif d'accompagner des possibilités d'aménagement à vocation de sports, détente et loisirs, avec de très faibles possibilités de construire : la vocation naturelle est la dominante nécessaire à la vocation de ces sites.

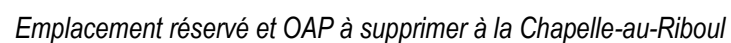
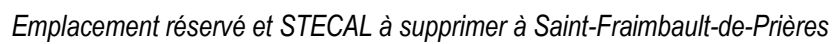
La constructibilité accordée sur ces STECAL a été réglementée site par site.

Ainsi un STECAL sur la commune d'Aron est prévu pour conforter l'aérodrome existant et dénommé STECAL AR8. Il limite les constructions à 500 m². Or les gestionnaires de l'aérodrome ont déposé un PC en 2023 pour une surface à construire de 658 m², qui comprend une structure modulaire d'accueil et un hangar pour loger les planeurs. Ils souhaitent donc que la surface autorisée passe à 660 m², ce qui permettra la concrétisation du projet.



Extrait du plan de zonage faisant figurer le STECAL de Aron pour l'aérodrome

Le plan de zonage comprend également la délimitation des emplacements réservés aux équipements et installations d'intérêt général, voies, ouvrages, espaces verts, programmes de logements dans un objectif de mixité sociale (...) au titre des articles L.151-41 et R.151-34 et R.151-37 du Code de l'urbanisme. La majorité des emplacements réservés repérés sur le plan de zonage ont d'ailleurs pour but un aménagement local de voirie ou d'espace public. On retrouve également de nombreux emplacements réservés pour la création de voie de mobilité active (marche et vélo).



B. REFORMULER DES PASSAGES DU REGLEMENT ECRIT PERMETTANT DES CLARIFICATIONS OU DES ASSOUPPLISSEMENTS.

Pour partie sollicitées par le service Autorisations Droit des Sols au vu de l'instruction des dossiers ou des demandes des communes, ces évolutions concernent notamment :

- Des corrections d'erreurs matérielles et coquilles diverses au sein des différents chapitres du règlement écrit,
- Des corrections de plusieurs erreurs de cohérence entre les articles du règlement de toutes les zones ainsi qu'avec les dispositions générales notamment sur les installations photovoltaïques,
- Des corrections d'erreurs de mise en forme,
- L'ajout de précisions concernant l'application de plusieurs dispositions du règlement (coupes et abattages, protection du patrimoine, logement de fonction agricole, gestion des déchets, mixité fonctionnelle en zone U...)
- L'ajustement des dispositions concernant l'arrachage des haies,
- La déclinaison du DAAC du SCoT dans le règlement écrit,
- La modification des dispositions sur la hauteur au sein de la zone UAf,
- L'évolution des articles liés à l'implantation des constructions (articles 4 et 5) pour intégrer de nouvelles alternatives à la règle générale et le recul le long des voies à grande circulation,
- La modification de l'article 9 sur l'aspect extérieur des constructions en zone U et AU,
- La modification de l'article 12 sur la gestion des espaces libres pour les zones U et AU,
- La modification de l'article 15 sur le stationnement pour toutes les zones,
- La modification des dispositions applicables aux zones A et N sur plusieurs points (STECAL, annexes aux habitations, installations photovoltaïques ...)

Le tableau ci-dessous récapitule les réflexions conduisant aux potentielles évolutions du PLUi. Liste non exhaustive.

ZONE CONCERNEE	ARTICLE	PROBLEMATIQUE
Toutes les zones U et AU	12	Cette règle impose un nombre de plantations minimal (existantes ou à planter). Elle s'impose (en fonction des surfaces construites) pour les travaux d'extension, abri de jardin, pergola, piscine. Il faut l'adapter en fonction des zones et des surfaces de terrain notamment pour les constructions économiques dont les aménagements extérieurs peuvent dépendre de l'activité (exemple pour des silos agricoles avec très peu d'emprise construite mais très grande surface non bâtie).
Zone A	A2	Les annexes à l'habitation ne sont plus indiquées comme faisant partie des constructions autorisées à l'article A2, alors que l'article A7 mentionne une possibilité de 100m². Problématique identique en zone N.
Zone A	A2	L'emprise au sol maxi indiquée pour les extensions d'habitation est de 250 m² alors que l'article A7 fait bien mention des 300 m².
Toutes les zones urbaines	15	Les règles de stationnement ne s'appliquent que lorsqu'il y a nouvelle construction ou extension, mais ne s'appliquent pas lors de réhabilitation, changement de destination. Ainsi pour des créations de nouveaux logements, aucune règle n'impose de stationnement. Il est ainsi possible de se retrouver avec un immeuble de 4 logements transformés en 10 logements sans place de stationnement supplémentaire.
Dispositions générales	4	Être plus clair sur la possibilité de réalisation de panneaux photovoltaïques dans les différentes zones. Alors que les dispositions générales indiquent "les équipements ou dispositifs nécessaires à la production ou l'utilisation d'énergie renouvelable (énergie solaire, géothermique, éolienne, ...) peuvent être autorisés dans toutes les zones, cela entre parfois en contradiction avec certaines zones notamment les zones d'activités

		économiques dédiées au développement des emplois et les zones agricoles et naturelles à protéger.
Dispositions générales	17	Préciser si les coupes et abattages d'arbres sont sur l'ensemble de la commune ou uniquement pour les arbres et haies repérées.
UD	UD-10	Le bâti repéré au titre du L151-19 ne dispose d'aucune protection en zone UD. Il serait nécessaire de rajouter le même type de protection que l'on retrouve dans les autres zones.
N	N2	Le règlement écrit fait mention d'un zonage NI qui est introuvable sur le règlement graphique.
Dispositions générales	17	Article L.130-1 du CU qui est mentionné 2 fois est abrogé.
A	A7	STECAL AR4 supprimé par la procédure de modification n°1 mais encore visible dans l'article 7 liées aux emprises au sol.
A	A2	Suppression du caractère "nécessaire" des logements aux exploitations agricoles lors de la modification n°1 alors que l'article R151-23 du code de l'urbanisme maintient ce caractère "nécessaire".
N	N2	Changement de destination : mention d'un avis conforme de la CDPENAF alors qu'en zone N c'est la CDNPS.
UA	UA-4	Le règlement impose une implantation à l'alignement sans évoquer de disposition particulière relative aux terrains ou constructions situés en second rideau sans possibilité d'accroches réelles ou suffisantes sur l'alignement.
A	A7	L'article mériterait d'être précisé concernant les extensions des logements de fonction : sont-ils soumis aux mêmes règles d'extension que les logements de particuliers non agricoles ?
AUe	AUe-12	Problème de répétition dans la rédaction de la disposition : « Au moins 25% de la surface du terrain doit être traitée en espaces verts de pleine terre, dont au moins la moitié en espace vert de pleine terre ».
A et N	A2 et A6	Contradiction entre les articles A2 et A6 concernant les distances implantations entre les bâtiments.
UA, UB, UC, UH, 1AUh	9	L'article sur les clôtures fait une distinction entre les clôtures sur rue et les clôtures en limite séparative, mais le cas des clôtures en limite des espaces publics n'est pas précisé.
UB	UB-4	La disposition particulière qui permet l'implantation à 1,5 m de l'alignement des voies et emprises publiques pour les terrains d'angle est souvent problématique pour de nombreux projets. Une implantation à l'alignement devrait être permise.
Dispositions générales	17	Indiquer que la déclaration préalable clôture n'est obligatoire qu'en zone U.
UA	UA-5	Dans le champ d'application, pas de mention de non-application de la règle pour les isolations thermiques par l'extérieur, mais il en est question dans les dispositions particulières, sans notion d'épaisseur. Cependant, cette disposition particulière prévue au L152-5 du code de l'urbanisme, ne s'applique pas en périmètre monument historique. Cela mériterait d'être indiqué dans le règlement.

UB et 1AUh	A9	Réécrire la règle sur la hauteur des clôtures pour éviter les confusions avec la hauteur particulière imposée pour les murs pleins.
A	A7	Pour les grandes propriétés sur lesquelles plusieurs logements existent, la limite des 100 m² d'annexes par unité foncière peut être contraignante. Etudier la possibilité d'apprécier cette disposition par logement et non unité foncière.
Toutes les zones	9	Il serait opportun que les articles 9 des zones concernant l'aspect extérieur évoque expressément la conservation des cheminées anciennes (sauf impossibilité technique).
UE	UE-2	L'article permet la réalisation de logement si c'est nécessaire à un besoin de gardiennage. Définir ce qui est entendu par gardiennage et justifier d'un besoin avéré de présence permanente.
UE	UE-12	Rendre uniforme les mentions liées aux espaces libres et aux espaces de pleine terre.
A et N	2	Préciser les destinations de plusieurs STECAL. Exemple : STECAL AR3 en zone N : "logement/GDV" qui peuvent être imprécises.
Toutes les zones	13	Haies protégées : il faudrait intégrer un abattage autorisé pour raison sanitaire
Dispositions générales	Lexique	Définition emprise au sol : préciser que les pergolas gèrent de l'emprise au sol.
U	17	Le règlement n'indique rien concernant les besoins dédiés à la gestion des déchets pour les opérations d'aménagement dans l'article 17 dédiés aux équipements et réseaux.
UA, UB et UC	2	Assouplir le règlement en revoyant la formulation et en ajoutant de nouvelles destinations autorisées sous condition telles que « industrie » et « entrepôt ». Cet ajustement permettra à des activités économiques de s'insérer dans le tissu urbain tout en respectant les conditions de compatibilité avec les logements déjà présents.
UE et Aue	4	Prendre en compte la dérogation Loi Barnier de Martigné-sur-Mayenne (à annexer) dans le règlement écrit en renvoyant à cette étude pour éviter l'application de la marge de recul de 75 m.
UAf	UA-8	Etudier la possibilité de modifier la disposition sur la hauteur au sein de la zone UAf à Mayenne.

2. LES REVISIONS ALLEGÉES 2 A 7

► La révision allégée n°2 – Evolutions des périmètres de zones d'activités économiques

Mayenne Communauté a observé la nécessité d'opérer un ajustement des zones urbaines spécifiquement aux zones d'activités économiques (UE), sur trois espaces précis du territoire intercommunal :

- La ZAE de l'Orgerie au niveau du chemin de Grinhard localisée sur la ville de Mayenne qui nécessite d'être réintégrée au sein de la zone UE
- Au 470 route de Paris à Mayenne pour intégrer l'ensemble de la parcelle ZN13 en zone UE afin de permettre le développement d'une entreprise existante.
- Le bourg de Thubœuf où une activité artisanale est intégrée au sein d'un zonage UEa qui nécessite un ajustement de périmètre.

La présente procédure vise à corriger ces erreurs en ajustant le périmètre des zones UE et ainsi conforter les activités artisanales et industrielles existantes.

Ces modifications concernent uniquement l'ajustement du plan de zonage sans impacter le règlement écrit ou les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

► La révision allégée n°3 – élargissements ou ajustements ponctuels de la zone U pour l'accueil ou le développement d'habitat

À la suite de l'enquête publique et de l'approbation du PLUi en février 2020, la Communauté de communes de Mayenne communauté s'est rendu compte de la nécessité d'opérer un ajustement de la zone A au sein de deux secteurs pour permettre la réalisation :

- Du lotissement des Trois chênes localisé au sein de la commune de Belgeard
- Du lotissement des Moulins sur la commune de Le Horps

Quelques projets privés considérés sur de petites surfaces sans intérêt pour l'agriculture par exemple sur les communes de Jublains, Le Horps ou Lassay-les-Châteaux nécessitent un ajustement du PLUi pour permettre la réalisation de logements.

En effet, il existe aujourd'hui un décalage entre le zonage et les périmètres de projets suscités, plus larges, avant l'approbation du PLUi. La présente procédure vise à corriger ces erreurs et rendre la réalisation de ces projets possible dans leur ensemble.

Ces modifications auront également pour conséquence l'ajustement de l'OAP venant encadrer le secteur de développement des Trois Chênes. La modification de cet élément est compatible et ne remet pas en cause les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

► **La révision allégée n°4 – création ou l'ajustement de STECAL en zones A ou N pour conforter ou développer des activités artisanales existantes.**

Mayenne Communauté a reçu plusieurs demandes de création de STECAL pour répondre à des projets ponctuels et isolés au sein des zones agricoles et naturelles du PLUi.

La présente procédure vise à répondre aux demandes de projet portant sur des activités artisanales après la mise en place d'une démarche de sélection des projets répondant aux ambitions que se sont fixées les élus dans le cadre du document d'urbanisme (compatibilité avec les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables).

COMMUNE	LOCALISATION ET OBJET	PROJET ENVISAGE
Sacé	Parcelles B 785 ; 788 ; La Maçonnerie Objet : Installation de yourte – activité de vannerie	Pour l'extension limitée d'une activité avec des installations légères
Sacé	Parcelles C0959 et C0962 ; Les Massières Objet : Confortement d'une activité de métallerie	Pour l'extension limitée d'une activité économique de Métallerie
Jublains	Parcelles B1361, B1363, B1365 et B1367 ; La Barre Objet : Confortement d'une activité de charpente - atelier	Pour l'extension limitée d'une activité économique, un atelier de charpente en structure bois collé (+ 310m²)
Le Horps	Parcelles ZD 24 ; 56 ; 57 ; 71 ; 110 ; 111 ; Maubray Objet : reconstruction de hangar – activité de tailleur de pierres	Pour l'extension d'un bâtiment à vocation économique
Le Horps	Le Boulay Objet : confortement d'un centre équestre	Pour conforter et permettre l'évolution limitée de l'activité économique de centre équestre en place
Charchigné	Parcelle ZD 45 ; La Grande Bruyère Objet : Confortement sur place d'une activité de terrassement	Pour conforter et permettre l'évolution limitée de l'activité économique de terrassement en place
Alexain	Parcelles : 540 et 539 ; La Lardière Objet : nouvelle activité de garage	Pour permettre le changement de destination d'un ancien bâtiment agricole bâtiment d'activité économique
Alexain	La Cocherie Objet : confortement d'une entreprise de nettoyage extérieur de bâtiment	Pour permettre un projet de nouveaux bâtiments pour une surface de 500 m² supplémentaires bâties
Aron	Le Fresne Objet : confortement d'une entreprise artisanale de maçonnerie	Permettre un changement de destination d'un bâtiment agricole vers une destination activité artisanale

► **La révision allégée n°5 – création ou l'ajustement de STECAL en zones A ou N pour l'accueil ou le développement d'activités touristiques**

À la suite de l'enquête publique et de l'approbation du PLUi en février 2020, Mayenne Communauté a reçu plusieurs demandes de création de STECAL pour répondre à des projets ponctuels et isolés au sein des zones agricoles et naturelles du PLUi.

La présente procédure vise à répondre aux demandes de projet portant sur des activités touristiques après la mise en place d'une démarche de sélection des projets répondant aux ambitions que se sont fixées les élus dans le cadre du document d'urbanisme (compatibilité avec les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables).

Commune	Localisation	Projet envisagé
Lassay-les-Châteaux	La Sébaudière	Projet d'implantation d'un site d'hébergement touristique de type « écolodge »
Sacé	Le Frichebeau	Activité d'hébergement touristique insolite de type cabane
Saint-Germain-d'Anxure	Château de Montgiron	Création d'un parc résidentiel de loisirs avec installation de tiny house pour faciliter l'entretien du château
Saint-Julien-du-Terroux	La Patte d'Oie	Camping existant sans projet d'extension
Alexain	La Maillardière	Camping existant sans projet d'extension
Alexain	Château de Marigny	Diversification des activités du château en développant l'organisation de quelques mariages avec création d'une pergola et installation d'une tente entre autres.
Saint-Georges-Buttavent	Château de Torbechet	Diversification des activités du château avec création de gîtes.
Le Horps	Soreau	Activité de pension équine avec diversification pour accueil touristique en gîte ou camping

► **La révision allégée n°6 – l'élargissement ou l'ajustement ponctuel de la zone U pour l'accueil ou le développement d'équipements communaux ou intercommunaux**

Mayenne communauté a souhaité lancer cette procédure de révision allégée du PLUi pour permettre la réalisation de deux projets d'équipement sur des espaces précis.

La création d'un nouveau cimetière sur la commune de la Bazoge-Montpinçon pour pallier le manque de place de l'actuel situé autour de l'église et sans possibilité d'extension. Cette opération ne sera possible que par la matérialisation d'une nouvelle 1AUd au plan de zonage au dépend d'une zone agricole.

Le deuxième projet concerne l'aménagement d'un espace de stationnement à proximité de la salle communale de Fontaine Daniel, village situé au sud de la commune de Saint-Georges-Buttavent. Ce projet de salle porté dans le cadre du programme Village d'avenir doit faire l'objet de l'aménagement d'un espace de stationnement pour garantir sa pleine efficacité dans les années à venir. Pour cela, un espace est disponible au nord par l'extension d'un parking déjà existant mais peu qualitatif.

► **La révision allégée n°7 – création d'un STECAL sur la commune de Champéon, lieudit Le Petit Goupillé – Sanctuaire le Repère.**

L'association Le Repère recueille des animaux fermiers et sauvages issus de sauvetage afin de leur offrir une seconde vie et y développer une activité de pédagogie.

Leur activité implantée au Petit Goupillé nécessite d'y créer un STECAL et d'y autoriser des constructions pour les besoins d'accueil des animaux pour régularisation ou pour des projets futurs.