

Extrait du Registre des Délibérations DE MAYENNE COMMUNAUTÉ

SEANCE du 12 juin 2025

| | |
|-----------------------------------|----|
| Délégués titulaires en exercice : | 58 |
| Délégués présents ou représentés | 51 |
| Contre : | 0 |
| Pour : | 51 |
| Abstention : | 0 |
| Quorum : | 30 |

L'an deux mille vingt-cinq, le 6 juin, Monsieur Jean-Pierre LE SCORNET, Président de Mayenne Communauté, a convoqué les membres de Mayenne Communauté en visioconférence ou au siège de Mayenne Communauté, 10 rue de Verdun – salle des conseils à 18 h 30.

Sont présents :

En qualité de titulaires :

M. LE SCORNET, *Président*, M. VALPREMIT, *1^{er} Vice-Président*, M. SOUTIF, *2^{ème} Vice-Président*, M. TRANCHEVENT, *3^{ème} Vice-Président*, M. COULON, *5^{ème} Vice-Président*, M. BORDELET, *6^{ème} Vice-Président*, M. RAILLARD, *7^{ème} Vice-Président*, Mme D'ARGENTRE, *8^{ème} Vice-Présidente (visio)*, M. COISNON, *9^{ème} Vice-Président*, M. DELAHAYE, *10^{ème} Vice-Président (visio)*, M. BONNET, *11^{ème} Vice-Président*, MM. CHESNEAU (*visio*), LELIEVRE, SABRAN, RIOULT LERICHE, BOITTIN, NEVEU, CARRE, Mme FOURNIER, MM. TALOIS, GARNIER, DOYEN, PILLAERT, BULENGER, BRODIN, TRANSON, RIOULT, PECCATTE, GIFFARD, Mmes SOULARD (*visio*), THELIER (*visio*), LELIEVRE, LEFOULON, DESBOIS, LEROUX, M. NICOUX, GUERAULT, Mme LEBOURDAIS, M. MOTTAIS, Mmes JONES, ROUYERE.

En remplacement du titulaire absent :

M. BETTON donne pouvoir à M. CARRE
M. MARIOTON donne pouvoir à Mme LEROUX
Mme LANDEMAINE donne pouvoir à M. SOUTIF
M. PAILLASSE donne pouvoir à M. NICOUX
M. REBOURS donne pouvoir à M. GUERAULT
Mme SAULNIER donne pouvoir à M. BONNET
Mme ES SAYEH donne pouvoir à M. TALOIS
M. TRIDON donne pouvoir à Mme JONES
M. FAUCON donne pouvoir à M. MOTTAIS

M. MONTAUFRAY est remplacé par Mme DUJARRIER

Excusés :

Mme RONDEAU, M. RENARD, Mme NEDJAAÏ, M. BEAUJARD, Mme GONTIER, M. MOUTEL, Mme GENEST.

M. COULON a été désigné secrétaire de séance.

61 - Planification – Documents d'Urbanisme- Plan local d'urbanisme intercommunal de Mayenne Communauté (PLUi) - Révision allégée N°2 - Arrêt de la procédure et bilan de la concertation

M. VALPREMIT expose :

Le PLUi actuellement en vigueur sur Mayenne Communauté a été approuvé en février 2020 puis mis à jour par arrêté en juillet 2020.

Une 1^{ère} mise à jour en juillet 2020 a été faite pour intégrer les modifications des règlements des SPR sur les communes de Jublains et Lassay-les-Châteaux, puis une modification simplifiée en 2021, pour corriger des erreurs matérielles de zonage sur Mayenne (La Vague et la zone commerciale sur le bord de la RN 12).

Par la suite, une modification de droit commun N°1 a été validée par le Conseil de Communauté le 9 février 2023 pour des changements de destination supplémentaires, des corrections du règlement permettant d'élargir les possibilités de construction en zone A notamment ainsi que quelques ajustements de zonages sans toucher aux protections ni aux terres agricoles.

Plus récemment, par délibération du 4 juin 2024, le Conseil de Communauté a approuvé une mise en compatibilité afin de permettre la réalisation prochaine de l'élargissement de la RD 34 sur la section entre Lassay-les-Châteaux et Rives d'Andaine.

Parallèlement, le Conseil Communautaire a prescrit une procédure de Révision Allégée N°1 dans l'objectif de créer un nouveau STECAL sur le secteur de « La Couture » à Parigné-sur-Braye permettant à l'activité qui y est implantée de poursuivre son développement et de construire un ensemble de bureaux destinés à accueillir le centre de formation du groupe Moquet. Cette dernière procédure a été approuvée en septembre 2024.

Mais le PLUi est un document de planification « vivant ». Il est donc appelé à évoluer régulièrement pour prendre en compte les besoins du territoire dans le respect des orientations fixées dans le PADD

Depuis la fin d'année 2024, l'Agence d'Urbanisme de la Région Angevine a accompagné Mayenne Communauté sur l'analyse des sujets en vue de la préparation de procédures de nature à corriger les aspects bloquants de notre PLUi pour les projets de développement du territoire. Il s'agit de prioriser les dossiers relatifs aux activités économiques, touristiques, aux projets d'habitat et d'équipements communaux et intercommunaux. Il s'agit également de continuer à améliorer la rédaction de notre règlement et corriger les erreurs repérées par le service Instruction du Droit des Sols notamment sur les documents cartographiques.

Les corrections non traitées en 2025 seront reportées à une révision générale qui sera lancée par les nouvelles équipes communales et intercommunale élues en 2026.

Par délibérations en date du 24 avril 2025, le conseil Communautaire a prescrit 6 révisions allégées et une modification de droit commun et a défini les objectifs et les modalités de la concertation en application de l'article L103-2 du Code de l'urbanisme.

Parmi ces procédures, la Révision Allégée N° 2 du PLUi.

Objectifs poursuivis

Suite à l'approbation du PLUi en février 2020, 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 et ainsi conforter les activités artisanales et industrielles existantes :

- La ZAE de l'Orgerie au niveau du chemin de Grinhard sur la ville de Mayenne qui nécessite d'être réintégrée au sein de la zone UE ;
- Le bourg de Thuboeuf où une activité artisanale, intégrée au sein d'un zonage UEa, nécessite un ajustement de périmètre.
- Au lieu-dit La Croix Couverte, 740 route de Paris sur la ville de Mayenne pour répondre au projet de développement d'une entreprise industrielle localisée au sein de la zone UE.

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

Choix de la procédure

Les évolutions portées par cette procédure concernent des ajustements à la marge de périmètres dédiés au développement des activités économiques sur le territoire. Les orientations du projet d'aménagement et de développement durables contiennent des dispositions visant à « *renforcer le rôle économique de Mayenne Communauté à l'échelle du département* » (axe 1, point 1) notamment en renforçant le développement économique autour de Mayenne (objets n°1 et 3 de la procédure), tout en maintenant sur l'ensemble du territoire un tissu d'activités locales (objet n°2 de la procédure). Le PADD conditionne toutefois cette possibilité à la préservation des activités agricoles du territoire.

Aussi, la présente procédure de révision allégée du PLUi engagée ne vient pas remettre en cause les orientations du PADD.

Dès lors cette adaptation du PLUi s'inscrit dans le champ d'application des articles L.153-34 et L.153-35 du Code de l'urbanisme et donc de la procédure de révision dite « allégée » du document d'urbanisme et non de la révision dite « générale ».

Le contenu du dossier

Le dossier de révision comporte les pièces suivantes :

- La notice ci-jointe complémentaire au Rapport de Présentation du PLUi en vigueur qui expose les motifs des changements apportés par la révision ;
- Le plan de zonage (règlement graphique) modifié, faisant notamment apparaître, selon les besoins de l'évolution concernée, les modifications des limites de zone et des prescriptions graphiques.

Les projets retenus

La présente procédure de révision allégée n°2 concerne les communes de Mayenne et Thuboeuf.

Mayenne Communauté a souhaité lancer cette procédure de révision allégée du PLUi pour permettre l'ajustement de la zone UE au dépend de la zone A, à la marge et sur des espaces précis, afin d'adapter trois périmètres de zones dédiées aux activités économiques.

Sur la ville de Mayenne, au niveau de la ZAE de l'Orgerie sur le chemin de Grinhard, le plan de zonage actuel exclut un espace à l'ouest de cette limite viaire en délimitant une enclave au sein de la zone agricole (A). Cette enclave présente une superficie de 1,2 hectare entièrement bâtie et/ou viabilisée et dédiée en premier lieu au développement des activités artisanales et industrielles.

Sur le bourg de Thuboeuf, entre le centre-bourg et le cimetière où une activité artisanale de couvreur est intégrée au sein d'un zonage UEa. L'objectif étant de conforter cette activité. Ainsi, des possibilités de nouvelles constructions et aménagements sont possibles mais actuellement fortement limitées puisque le trait de zonage passe en limite est et sud du bâtiment existant. Le développement passerait par une extension Sud-Est du bâtiment plus cohérente et efficace au vu de l'organisation actuelle du terrain avec une desserte viaire pour rejoindre la RD au sud. Ce projet reste bloqué par la délimitation en vigueur de la zone UEa.

Au nord de la ville de Mayenne, au lieu-dit « La Croix Couverte », 740 route de Paris, pour un projet de développement d'une entreprise industrielle historiquement installée sur le territoire et fabriquant des dépanneuses au niveau national et international. Cette entreprise a émis le souhait d'agrandir ses installations pour répondre à une demande en augmentation. Une partie de la parcelle ZN 13, actuellement occupée par l'activité, se retrouve divisée en deux, avec la partie bâtie en zone UE (constructible pour les activités économiques) et la partie non bâtie en zone agricole, la limite étant marquée par la présence d'un linéaire bocager. Le projet de développement porté par l'entreprise serait possible par le passage de l'ensemble de la parcelle en zone UE.

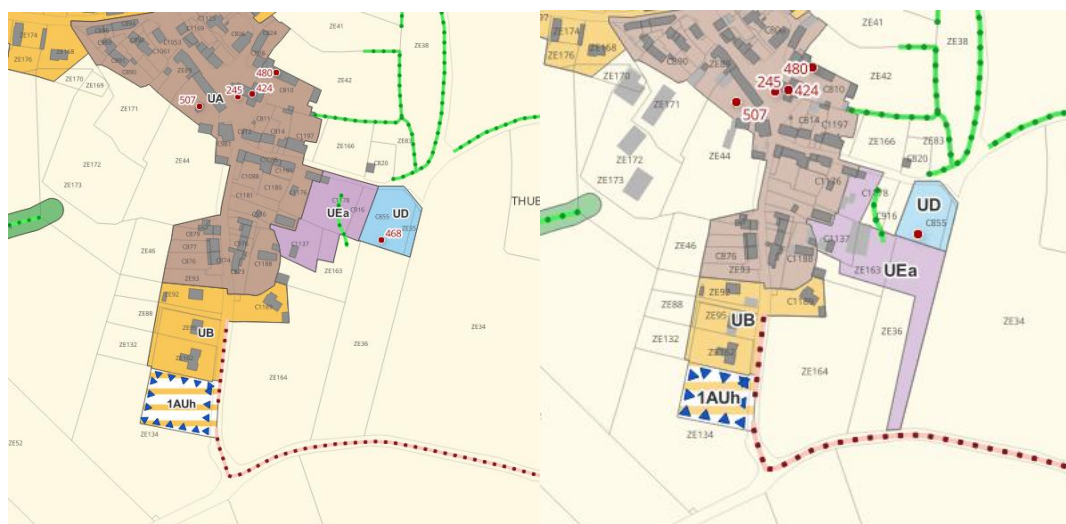
Les évolutions du document d'urbanisme

Dans l'objectif de permettre l'ajustement de trois espaces d'activités économiques, des changements de zonage sont nécessaires.

A Mayenne sur la ZAE de l'Orgerie, le basculement des parcelles C 40, 61, 67, 77, 82, 85, 86, 87, 88, 89 et 90 incluses au sein d'un zonage A (zone agricole) vers un zonage UE (zone dédiée aux activités économiques) sur une superficie d'environ 12 000 m².



A Thubœuf, le basculement d'une partie des parcelles ZE 163 et 36, incluses au sein d'un zonage A (zone agricole) vers un zonage UEa (zone dédiée aux activités économiques spécifiques aux activités artisanales) sur une superficie d'environ 4 500 m².

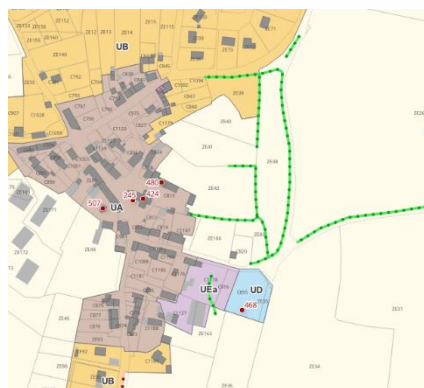


A Mayenne au nord de la ville, 470 Route de Paris, le basculement de l'ensemble de la parcelle ZN 13, dont une partie est actuellement en zone A (zone agricole) vers un zonage UE (zone dédiée aux activités économiques) sur une superficie de 11 400 m².



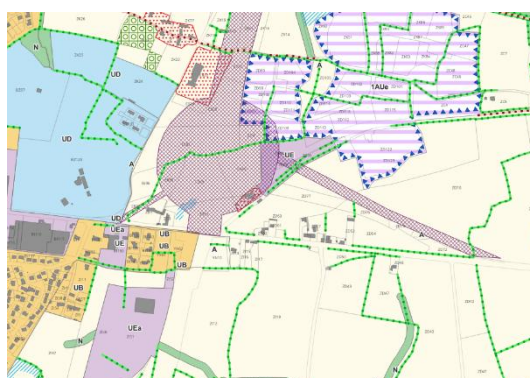
En compensation de cette consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers générée par ces modifications, il est proposé le basculement des parcelles ou parties de parcelles au sein de la zone agricole :

- Les parcelles C916 et C1178 à Thuboeuf pour partie zone UEa et représentant une superficie d'environ 1 600 m².
- La parcelle ZE 39 au nord du bourg de Thuboeuf actuellement en zone UB d'une superficie d'environ 2 000 m².



Extrait du plan de zonage avant et après révision

- La parcelle ZC4 au niveau de la zone artisanale des Chevreuils à Aron actuellement en 1AUe sur une surface de 9 800 m². Cette modification de zonage induit également une modification de l'OAP en vigueur, uniquement sur son périmètre, vu que le périmètre de la zone 1AUe est modifié (cf page suivante). La moitié de la parcelle YN61 (partie sud) actuellement en zone UB vers A. Afin de compenser à surface équivalente et conserver une continuité de la zone U, seule la partie basse, délimitée par un linéaire bocager, repasse en zone agricole pour une surface de 2 500 m².



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

Il s'agit désormais de tirer le bilan de la concertation et d'arrêter le projet de révision allégée afin d'engager les étapes suivantes que sont la notification aux personnes publiques associées en vue de l'examen conjoint et la transmission à la MRAE et à la CD PENAF.

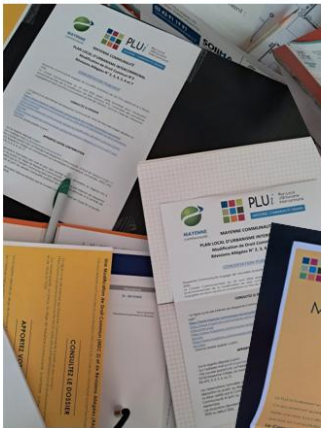
La concertation a été menée selon les modalités prévues :

- Un mail notifiant la délibération a été envoyé aux communes le 25 avril 2025
- Une affiche a été apposée dans chacune des mairies entre le 28 avril et le 05 mai 2025.
- Le site internet de Mayenne Communauté a été renseigné le 28 avril sur l'annonce de la concertation avec mention dans les actualités et la mise en ligne de l'affiche et a été complétée le 30 avril du dossier et de l'adresse mail dédiée.

The screenshot shows the Mayenne Communauté website. On the left, a sidebar titled 'Utile' lists various documents: (SCoT), Plan Local d'Urbanisme Intercommunal, PLUi>Carrières des Housseaux en cours, PLUi > les Révisions allégées n°2, 3, 4, 5, 6 et 7 sont lancées, PLUi > la modification de droit commun N°2 est lancée, PLUi > Révision allégée n°1 validée, PLUi>RD34 validée, Patrimoine – Périmètres Délimités des abords, and Charte du Parc Naturel Régional Normandie-Maine. The main content area features a green banner that reads 'PLUi > les Révisions allégées n°2, 3, 4, 5, 6 et 7 sont lancées'. Below the banner, there is a section titled 'Comment s'informer et consulter les dossiers ?' which provides information on how to access the documents, including a list of links for various PLUi documents and their respective file sizes.

| Utile | Mayenne communauté | Entreprendre | May PAC |
|---|--|--------------|---------|
| PLUi>Carrières des Housseaux en cours | au siège de MAYENNE COMMUNAUTE, 10 rue de Verdun 53100 MAYENNE dans le hall de la salle des Conseils, du lundi au vendredi de 08h30 à 12h00 et de 13h30 à 17h30. | | |
| PLUi > les Révisions allégées n°2, 3, 4, 5, 6 et 7 sont lancées | Comment contribuer et formuler des remarques ou propositions ? | | |
| PLUi > la modification de droit commun N°2 est lancée | Le Public peut apporter ses observations et propositions : | | |
| PLUi > Révision allégée n°1 validée | <ul style="list-style-type: none">• Sur le registre papier mis à disposition du public au siège de la MAYENNE COMMUNAUTE Hall de la salle des Conseils, 10 rue de Verdun à May | | |
| PLUi>RD34 validée | Par courrier postal à l'attention du M. Le Président de Mayenne Communauté, 10 Rue de Verdun – CS 60 111 – 53 103 Mayenne Cedex en mentionnant sur l'enveloppe la procédure concernée. | | |
| Patrimoine – Périmètres Délimités des abords | <ul style="list-style-type: none">• Par courrier électronique à l'adresse : plui@mayennecommunaute.fr | | |
| Charte du Parc Naturel Régional Normandie-Maine | Comment est pris en compte l'avis du public ? | | |
| | Un bilan sera présenté en conseil communautaire avant l'été 2025 et sera joint au dossier d'enquête publique qui devrait se tenir à la rentrée. | | |

—



Médias : 16 rue du Bouffay - 62 000 Arras - 03 20 26 42 30
 SAS au capital de 494 000 € - RCS Arras 5331 461 714 - TVA 75122

Edité le 14/05/2020 à 12:02:02
 Page 12



MEDIALEX
 société au partage des successions

Cette annonce d'avis administré paraitra :

| Date | Support | Département |
|---------------|----------------------------------|--------------|
| Le 3 mai 2020 | Quand France (support papier) | 62 - MAYENNE |



Obtenez une version électronique authentique
 gratuite par l'application e-justice ou par le site internet
 de : <https://procedures.tribunaux.fr/avis/avis-62>

David GUARDO
 Représentant permanent du Médiateur

—

Jusqu'à ce jour, aucune contribution n'a été enregistrée ni sur le registre ouvert au siège de Mayenne Communauté, ni sur l'adresse mail dédiée et aucun courrier n'a été adressé à M le Président.

VU

Le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L.153-36 et suivants et R 153-20 et suivants ;

Le Code de l'Environnement ;

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal en vigueur, approuvé par délibération du Conseil Communautaire en date du 4 février 2020 ;

Une 1^{ère} mise à jour en juillet 2020 pour intégrer les modifications des règlements des SPR sur les communes de Jublains et Lassay-les-Châteaux ;

Une modification simplifiée en 2021, pour corriger des erreurs matérielles de zonage sur Mayenne (La Vague et la zone commerciale sur le bord de la RN 12) ;

Une modification de droit commun N°1 validée par le Conseil de Communauté le 9 février 2023 pour des changements de destination supplémentaires, des corrections du règlement permettant d'élargir les possibilités de construction en zone A notamment ainsi que quelques ajustements de zonages sans toucher aux protections ni aux terres agricoles ;

Une mise en compatibilité afin de permettre la réalisation prochaine de l'élargissement de la RD 34 sur la section entre Lassay-les-Châteaux et Rives d'Andaine approuvée, par délibération du 4 juin 2024,

Une révision allégée N°1 approuvée par délibération du 18 septembre 2024 validant la création d'un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limité (STECAL) au lieudit « La Couture » sur la commune de Parigné-sur-Braye pour permettre au propriétaire des terrains et bâtiments de construire des locaux complémentaires pour accueillir notamment sur le site une activité de formation en lien avec les activités de l'entreprise,

La délibération du Conseil Communautaire en date du 24 avril 2025 prescrivant la procédure de Révision Allégée N°2, validant les objectifs, optant pour l'évaluation environnementale et définissant les modalités de la concertation

Après délibération, le Conseil Communautaire, à l'unanimité :

- **Acte le bilan de la concertation relative à la procédure de révision conformément à la délibération du 24 avril 2025,**
- **Tire le bilan de la concertation sur le projet de révision allégée n°2 du PLUi, toutes les modalités de la concertation ayant été respectées,**
- **Arrête le projet de révision allégée n° 2 du PLUi tel qu'il figure dans la notice jointe,**
- **Précise que ce projet de révision allégée sera notifié pour avis aux Personnes Publiques Associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 du code de l'urbanisme ainsi qu'aux communes de Mayenne et Thuboeuf concernées par la procédure et que les Personnes Publiques Associées et ces communes seront invitées à une réunion d'examen conjoint du projet avant le lancement de l'enquête publique,**
- **Autorise le Président à signer toute pièce relative à ce dossier et à prendre toutes dispositions pour ce qui concerne le suivi administratif, technique et financier de la délibération.**

Mayenne, le 12 juin 2025

Le secrétaire de séance,

Philippe COULON



Le Président,

Jean-Pierre LE SCORNET

