

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.

62 - Planification – Documents d'Urbanisme- Plan local d'urbanisme intercommunal de Mayenne Communauté (PLUi) - Révision allégée N°3 - 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 intercommunales 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°3 du PLUi.

Objectifs poursuivis

Suite à l'approbation du PLUi en février 2020, Mayenne communauté a observé la nécessité d'opérer des ajustements en limite de zone urbaine pour corriger plusieurs erreurs / incohérences de positionnement de la limite entre la zone U/AU et la zone A.

En effet, il existe aujourd'hui un décalage entre le zonage et le périmètre de certains projets engagés avant l'approbation du PLUi et ne pouvant être réalisés. La présente procédure vise à corriger ces incohérences et rendre la réalisation de ces projets possibles dans leur ensemble. C'est le cas sur les communes de Belgeard et le Horps.

D'autres évolutions engagées par la présente procédure visent des ajustements de limite de zone U et AU par rapport à des zones A sur des espaces plus réduits et visant la facilitation de certains projets en cours et/ou la rectification d'incohérences de tracé ayant positionnée par exemple des fonds de parcelle comprenant des habitations en zone A alors que leur place était plutôt en zone U.

Les évolutions de la présente procédure répondent aux ambitions fixées par les élus dans le document d'urbanisme et ne remettent pas en cause les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

Choix de la procédure

Les évolutions portées par cette procédure concernent l'ajustement des contours de la zone U/AU par rapport à la zone A sur des secteurs de projets identifiés ou permettant la correction d'incohérences. Les zones A concernées se verront, à la suite de la procédure, classées respectivement en 1AUh, UA ou UB.

Les orientations du projet d'aménagement et de développement durables contiennent des dispositions visant à « améliorer la dynamique démographique sur l'ensemble du territoire » et « permettre une répartition adaptée », c'est ce que vise cette procédure de révision allégée du PLUi engagée.

Le projet de Révision allégée n°3 du PLUi reste compatible avec les orientations définies dans le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) et ne vient pas en changer les orientations, seule condition préalable au lancement de cette procédure.

Cette révision allégée du PLUi ne vient pas ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser dont l'ouverture est conditionnée à un renforcement ou à la desserte par les réseaux (article R.151-20 du code de l'urbanisme).

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

Conformément aux obligations par le Code de l'Urbanisme, 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 dossier des OAP modifié suite à l'ajustement de deux zones 1AUh entraînant une modification des OAP concernées sur le secteur des trois chênes à Belgeard et le secteur des Morelles à Lassay-les-Châteaux ;
- 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

Mayenne communauté a souhaité lancer cette procédure de révision allégée du PLUi afin de corriger des erreurs et des incohérences dans le tracé de plusieurs zones à vocation mixte à dominante résidentielle.

Plusieurs fonds de jardin de futurs lots constructibles du projet de lotissement des Trois chênes sur la commune de Belgeard avec l'objectif de les intégrer au sein de la zone 1AUh alors qu'ils sont actuellement en zone A. Cette erreur de zonage peut s'expliquer par la non-intégration de l'ensemble de la parcelle AD 127 au sein de la zone 1AUh lors de l'élaboration du PLUi, un léger décroché de quelques centaines de mètres carrés étant placés en zone A.

Le classement en zone A de plusieurs parcelles du lotissement des Moulins sur la commune de Le Horps qui a fait l'objet d'un permis d'aménager avant l'approbation du PLUi en 2020. Le lotissement n'a pas été finalisé depuis, bloqué par un zonage A qui ne permet pas la constructibilité des dernières parcelles prévues. La correction de cette erreur permettra les dernières constructions prévues et la prise en compte de ce « coup parti » qui aurait dû être en zone U à l'approbation du PLUi.

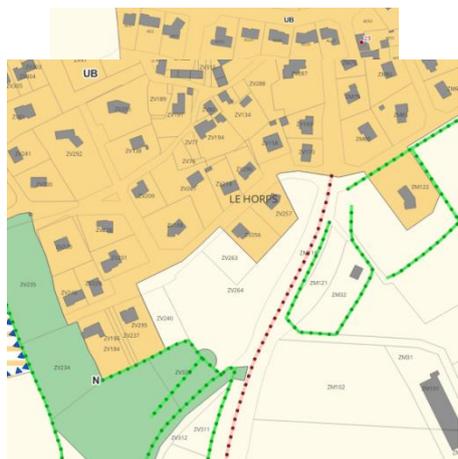
Quelques ajustements très ponctuels des limites de la zone U sont également à prendre en compte sur les communes du Horps et de Jublains pour corriger des incohérences de tracé concernant des fonds de jardins positionnés en zone A alors que des cas similaires ont été positionnés en zone U. Ces ajustements concernent les parcelles E 238 et A 646 sur la commune de Jublains et la parcelle YA 194 sur la commune de Le Horps. Le tout représentant une surface d'environ 1 600 m².

Un dernier ajustement concerne une toute petite partie de la parcelle YC 47 pour permettre une modification de la zone 1AUh des Morelles sur la parcelle voisine YC 177 et l'aménagement de quelques lots sur la partie sud de la parcelle YC 47 pour 1 200 m² en compensant cet ajustement par la réduction d'une autre zone 1AUh sur la commune.

Les évolutions du document d'urbanisme

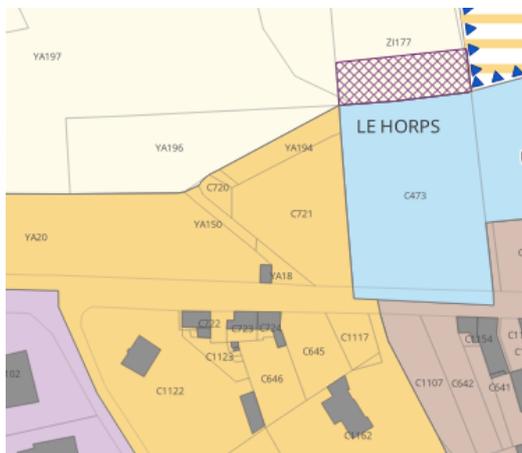
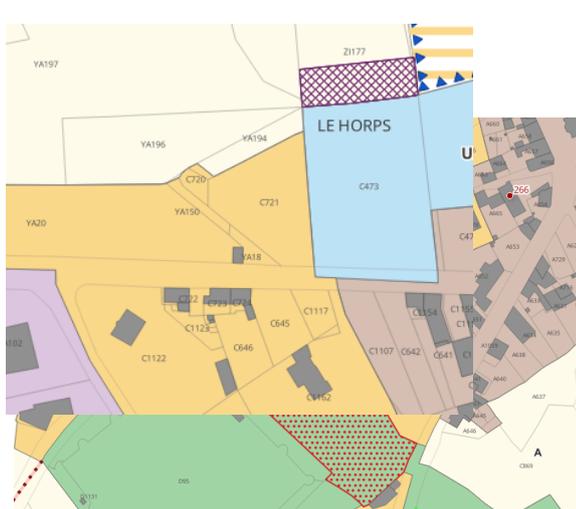
Au total, au sein de cette procédure, ce sont 6 secteurs qui sont concernés par des évolutions. Dans un premier temps les ajustements liés à des périmètres de permis d'aménager :

- **Le lotissement des Trois chênes sur la commune de Belgeard** avec le passage de la partie ouest de la parcelle AD 127 de la zone A vers la zone 1AUh pour une superficie de 800 m², nécessitant également un ajustement de l'OAP.
- **Le lotissement des Moulins sur la commune de Le Horps**, avec le passage des parcelles ZV 240, 263 et 264 de la zone A vers la zone UB pour une superficie de 1 hectare.



Quelques corrections ponctuelles conduisant à une réduction de la zone A au profit des zones UA et UB sur les communes de Le Horps et Jublains :

- A Le Horps la parcelle YA 194 passe d'un zonage A vers un zonage UB pour 400 m²



- Jublains les parcelles E 238 et A 646, toutes les deux en zone A actuellement et qui basculent respectivement en UB sur une surface de 950 m² et en UA pour une surface



de 190 m².

- Enfin l'ajustement de la zone 1AUh des Morelles à Lassay-les-Châteaux conduit à une réduction de la zone A vers la zone 1AUh sur une partie de la parcelle YC 47 pour une surface d'environ 1200 m²

Le périmètre de l'OAP se trouve modifié en conséquence.



Lassay-les-Châteaux « les Morelles »

Présentation

Cette zone de 1,46 ha est située au nord-ouest de Lassay-les-Châteaux. Elle se situe en continuité du bourg vers les habitations de la rue des Morelles. L'accès principal tous modes se fera depuis la rue des Morelles, sur la frange nord du site et un accès secondaire depuis la rue de Domfront pour partie sud-ouest du site. L'objectif est d'y construire des logements en cohérence avec le tissu urbain environnant.

Programmation / Aménagements

Les éléments suivants sont complémentaires au règlement de la zone à urbaniser concernée.

Construction

- Accueillir la construction d'au moins 22 logements en favorisant l'habitat de type pavillonnaire, tout en permettant des formes bâties diversifiées et innovantes et une mixité de types de logements.
- Les constructions devront respecter une marge de retrait de 8m minimum depuis le maillage bocager à conserver, créer ou regarnir afin de permettre durablement sa gestion et son entretien.

Maillage - accès

- Prévoir un accès viaire **principal** au nord du site vers la rue les Morelles par l'accès prévu.
- **Prévoir un accès viaire depuis celui existant sur la rue de Domfront pour les constructions se localisant à l'ouest du linéaire bocager coupant le secteur en deux.**
- Réaliser une voie de circulation dédiée aux piétons/vélos depuis l'accès principal du site jusqu'à la D216 en longeant la limite nord-est du site.

Paysage et frame verte

- Maintenir la haie bocagère **coupant le site en deux puis longeant la rue de Domfront** (source CPIE).
- Créer une haie à l'est du site, en bordure de la D216, pour limiter les nuisances relatives à cet axe de circulation.

Schéma



- Maillage bocager à conserver/regarnir
- Maillage bocager à créer/regarnir
- Principe d'accès à la zone
- > Principe de continuité piéton/vélo

Extrait de l'OAP des « Morelles » après révision

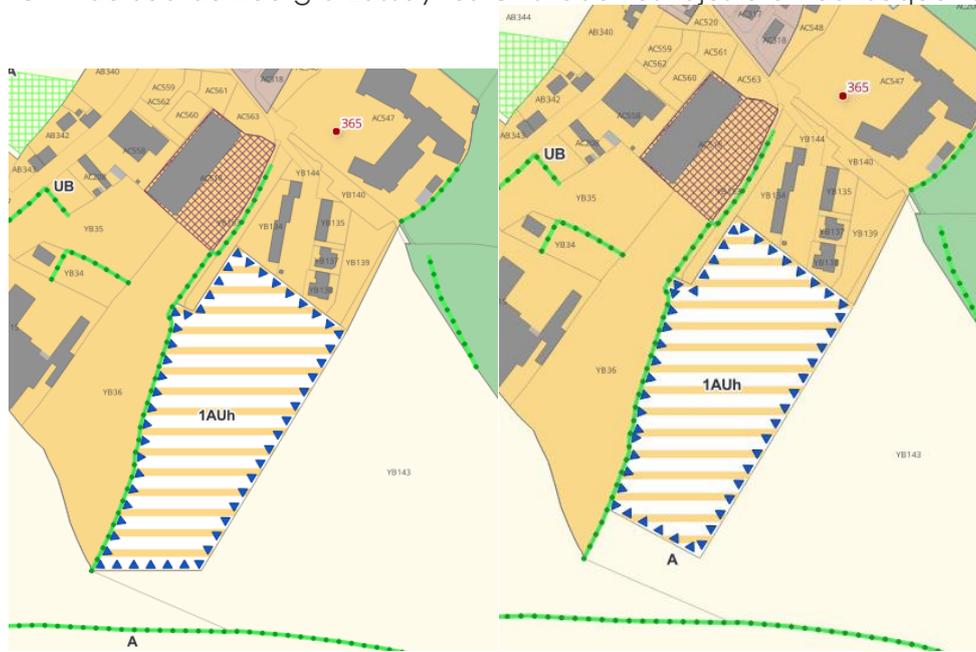
Cette consommation de la zone A est restituée par une réduction de la zone 1AUh au sud du bourg de 1200 m² qui réintègre la zone A.

La compensation se fait à surface et qualité équivalente puisque le secteur objet de l'extension et celui objet de la compensation sont tous les deux classés à usage agricole à l'OCSGE mais néanmoins aucun n'est référencé au registre parcellaire graphique en 2023. Ainsi cette évolution n'influe pas sur les surfaces consommées, ni sur la production de logements permise par le PLUi à l'échelle de la commune de Lassay-les-Châteaux.



A gauche localisation de l'extension de la zone 1AUh du secteur des Morelles puis à droite la compensation à surface équivalente par réduction du périmètre de la zone 1AUh du sud du bourg

Le périmètre de l'OAP du Sud du Bourg à Lassay-les-Châteaux est ajusté en conséquence.



Pour cette procédure, les modalités de concertation publique ont été définies ainsi qu'il suit :

- Un dossier de concertation présentant les principaux objets de la MDC et des Révisions Allégées 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.

Une information sur cette concertation insérée, huit jours au moins avant le début de la mise à disposition du public, en Actualités sur le site de Mayenne Communauté ainsi que dans un journal local.

Un affichage apposé dans chacune des mairies du territoire avec pour les Communes possédant un site, un relais de ces informations et/ou un renvoi sur le lien de Mayenne Communauté.

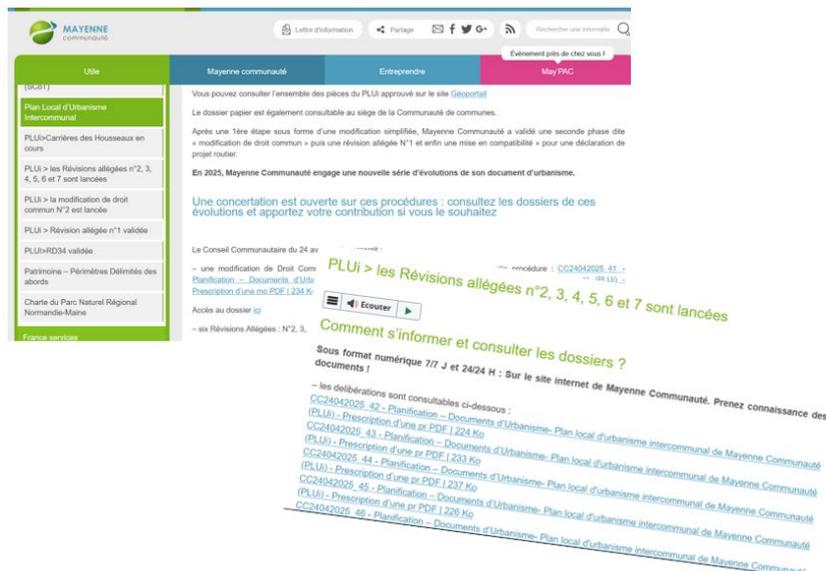
- La possibilité pour les habitants de déposer leurs observations et propositions :

- 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 ou RA 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.

Il s'agit désormais de tirer le bilan de la concertation et d'arrêter les projets de révisions allégées 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.



Utile	Mayenne communauté	Entreprendre	May PAC
<p>PLUi>Carrières des Housseaux en cours</p> <p>PLUi > les Révisions allégées n°2, 3, 4, 5, 6 et 7 sont lancées</p> <p>PLUi > la modification de droit commun N°2 est lancée</p> <p>PLUi > Révision allégée n°1 validée</p> <p>PLUi>RD34 validée</p> <p>Patrimoine – Périmètres Délimités des abords</p> <p>Charte du Parc Naturel Régional Normandie-Maine</p>	<p>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.</p> <p>Comment contribuer et formuler des remarques ou propositions ?</p> <p>Le Public peut apporter ses observations et propositions :</p> <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 Par courrier postal à l'attention de 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. • Par courrier électronique à l'adresse : plui@mayennecommunaute.fr Comment est pris en compte l'avis du public ? <p>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.</p>		

- Un avis est paru dans OF en date du 3 mai 2025



MEDIALEX
Secrétariat juridique des sociétés

ATTESTATION DE PARUTION

Cette attestation vous est adressée sous réserve d'adhésions satisfaisantes en cas de force majeure. Médialex peut être amené à vous adresser une attestation de parution modifiée après vérification de vos données relatives au jour de parution, au journal de parution ou au jour de l'insertion par suite de l'absence de parution au jour.

De la part de : **Clémence Aohard**
Identifiant annonceur : 230303864 - Zone 20
Numéro d'ordre : 7406887801

Remont,
Le 20/04/2025

Nouvelles entreprises, Médialex Agence d'annonces légales et judiciaires SAS au capital de 100 000 Euros, représentée David SHAPIRO, délégué associé
Régis en plus par voie électronique de :

MAYENNE COMMUNAUTÉ

AVIS D'INFORMATION
MAYENNE COMMUNAUTÉ

**PLAN LOCAL D'URBANISME
INTERCOMMUNAL**

Prescription de procédures d'évaluation,
CONCERTATION
Modification Droit Commun N°2 et Révisions
Allégées N°2, 3, 4, 5, 6, 7.

Le PLU de Mayenne Communauté, approuvé en février 2020 a été modifié en 2021 et 2023, révisé et mis en compatibilité en 2024. Une nouvelle étape vient d'être validée par le Conseil Communautaire.

Les 7 délibérations du 24 avril 2025 qui ont prescrit une modification de droit commun et 6 révisions allégées, fixent les objectifs, l'évaluation environnementale et les modalités de la concertation sont consultables :

- Par affichage, au siège de Mayenne Communauté et dans les mairies des 33 communes du territoire.
- Sur : <https://www.mayenne-communauté.m2p3-urbanisme.com/plan-local-d-urbanisme-intercommunal>

Une concertation est engagée sur ces procédures d'évaluation. Les dossiers seront prochainement consultables en ligne sur le lien ci-dessous et sur papier à Mayenne Communauté, 10 Rue de Verdun - 53100 Mayenne.

Des contributions pourront être déposées sur le registre papier au siège de MLC aux jours et heures habituels d'ouverture - sur : plu@mayennecommunauté.fr ou par courrier à M Le Président des MLC.

Ce avis est donné à titre informatif.

7 rue de Verdun - 53100 Mayenne - France - Tél : 02 99 84 41 00

Date de saisine : 14/04/2025
Page 1/2

MEDIALEX
Secrétariat juridique des sociétés

Cette annonce d'avis administratif paraît :

Date	Support	Département
Le 3 mai 2025	Ouest-France (support papier)	53 - MAYENNE

David SHAPIRO
Représentant permanent de Médialex

Obtenez une attestation électronique authentifiée
délivrée par l'AFPE en contactant le CER. Code annonceur
en : <https://reglements.mayennecommunaute.fr>

- Le dossier a été mis à disposition du public le 30 avril au soir au siège de Mayenne Communauté.

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°3, 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 2024,**
- **Tire le bilan de la concertation sur le projet de révision allégée n°3 du PLUi, toutes les modalités de la concertation ayant été respectées,**
- **Arrête le projet de révision allégée n°3 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 Belgeard, Jublains, Lassay-les-Châteaux, Le Horps 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

