



MAYENNE
communauté

Projet de PLUI de Mayenne Communauté

Réunion Publique

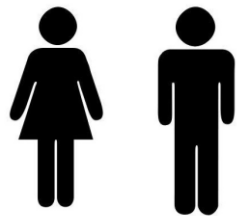


Un processus de réflexion sur l'aménagement à moyen terme (10-12 ans) des 33 communes de Mayenne Communauté

- **Quelles caractéristiques du territoire maintenir ou favoriser?**
- **Que souhaite-t-on pour le territoire de Mayenne Communauté demain ?** Agriculture, environnement, emploi, commerce et service.....
- **Comment le traduit-on de manière réglementaire ?** Opposabilité aux permis de construire

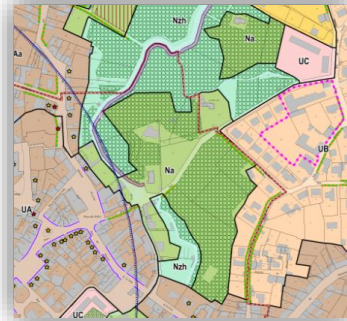


Pour les habitants :

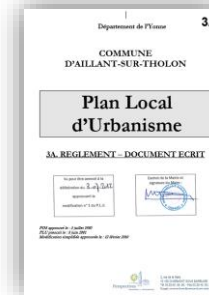


Un projet de
construction,
d'extension ?

Où mon
terrain se
situe-t-il ?



Quelles
règles ?



Information
et
instruction
du permis



J'attends
le permis



Je
construis



■ Rapport de présentation

- Diagnostic territorial
- Etat Initial de l'Environnement
- Evaluation environnementale

Quels atouts/ fragilités ?

Explication des choix

■ Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Les objectifs d'aménagement fixés à 10-12 ans

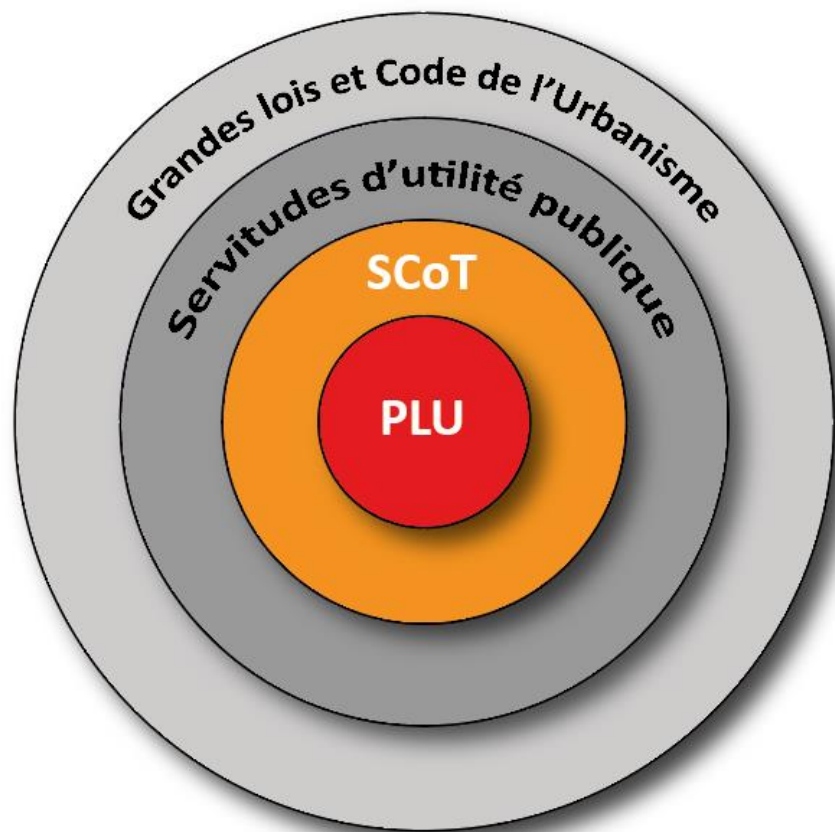
■ Traductions réglementaires :

Quels moyens réglementaires
pour les atteindre

- un règlement graphique (plans de zonage)
- un règlement écrit (par zone)
- des **O**rientations d'**A**ménagement et **P**rogrammation (OAP) sur les nouveaux secteurs à urbaniser

■ Des annexes informatives *(les servitudes d'utilité publiques...)*





Principes de :

- **Conformité:** respect strict des lois
- **Compatibilité:** respect de « l'esprit de la règle »
- **Prise en compte:** compatibilité avec marge de manœuvre plus importante



Rappel du calendrier prévisionnel

SCoT

Consultation des
Personnes Publiques
Associées

Enquête
publique &
rapport
d'enquête

Analyse des
remarques –
ajustements du
dossier de SCoT

Approbation
mars 2019

PLUi

PADD

*Débats
Conseils MC &
municipaux oct-
déc 2018*

Outils règlementaires : zonage,
règlement, Orientations d'Aménagement et
de Programmation (OAP)

Finalisation du
dossier de PLUi

Arrêt mai
2019

*Consultation des
PPA / enquête
publique sept. 2019
/ ajustements du
dossier de PLUi*

Approbation
décembre
2019

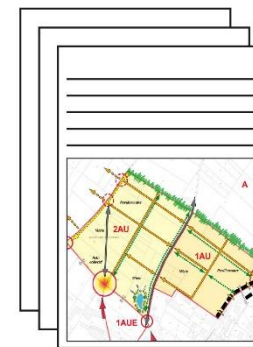
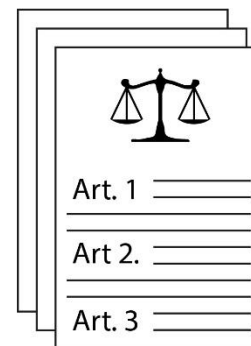
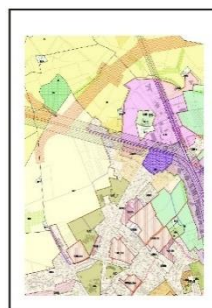
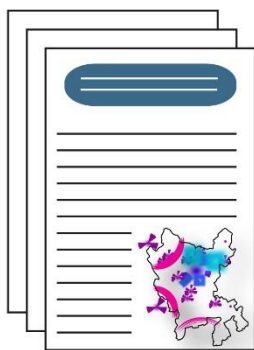
Où nous en sommes...



Présentation et échanges autour du projet de PLUi et de ses dispositifs réglementaires

**« Comment les
orientations du PADD...**

**...ont-elles été traduites dans le
zonage, le règlement et les OAP ? »**



3 ambitions politiques

1. Affirmer une identité de « territoire de qualité » autour du 2^{ème} pôle économique du département
2. Résoudre les déséquilibres du territoire
3. Promouvoir un partenariat positif entre territoires complémentaires

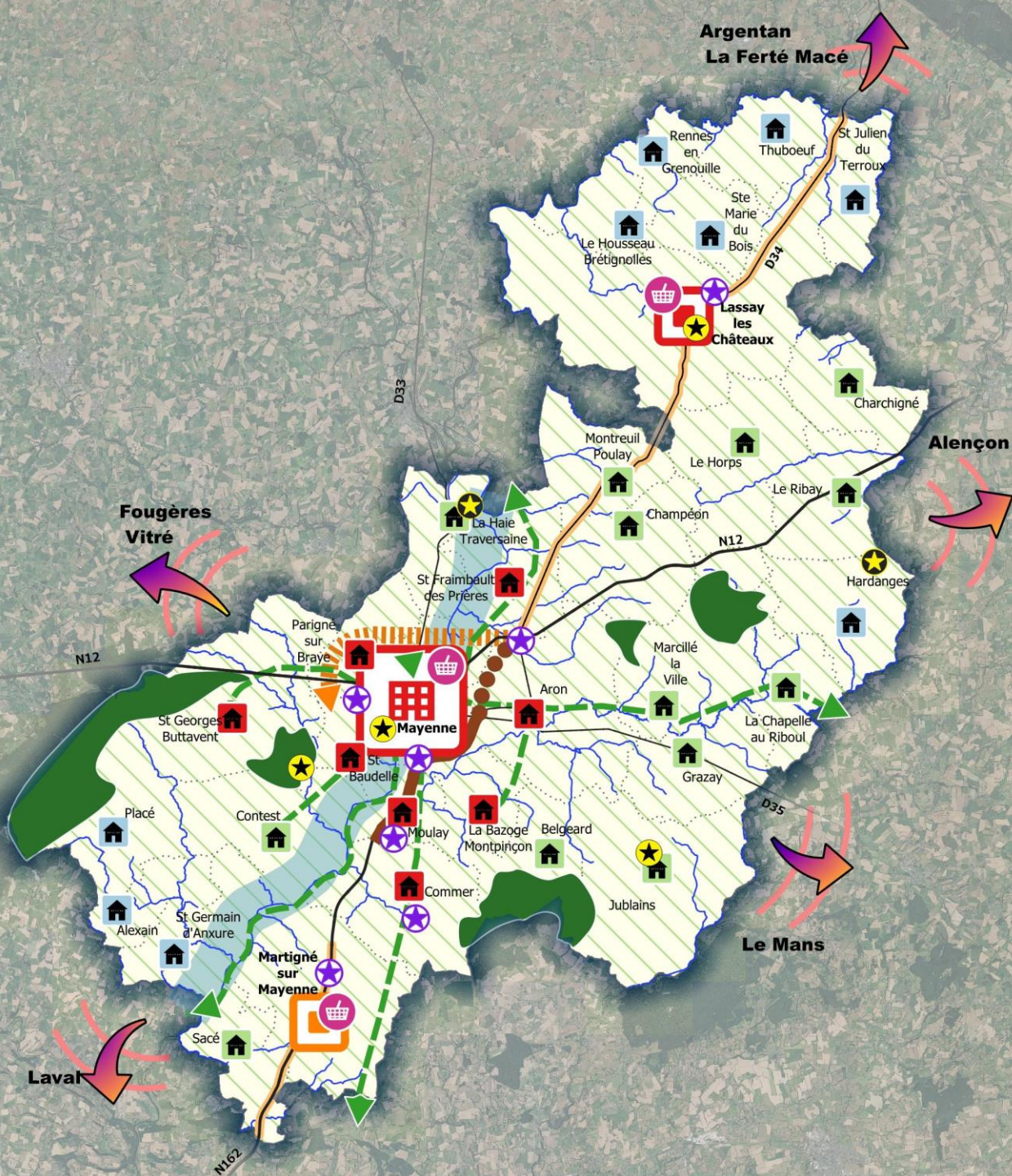
3 grands axes du PADD

- I. Attractivité & dynamiques économiques
- II. Attractivité résidentielle et services aux habitants
- III. Qualité du cadre de vie & exigences environnementales





MAYENNE
communauté



Un PADD à
traduire en
outils
réglementaires

Présentation des zones du PLUi



MAYENNE
communauté

UA	Zone mixte centrale (et souvent historique) des centres-villes, centres-bourgs UAf pour les faubourgs de Mayenne
UB	Dominante d'habitat individuel UBa : parcellaire de grands terrains
UC	Ensembles d'habitat collectif dispersés sur grands terrains
UD	Principaux grands équipements d'intérêt collectif (public et privés)
UE	Zone d'activités économiques: UEa = zones artisanales (communes rurales), Uec = vocation commerciale autorisée
UH	Hameaux (dominante habitat)
AUh	Zone destinée à être urbanisée à court/moyen terme (1AUh) ou moyen/long terme (2AUh) à vocation d'habitat
AUe	Zone destinée à être urbanisée à court et moyen terme (1AUe) ou à moyen-long terme (2AUe) à vocation d'activité économique
A	Zone agricole: secteurs à protéger pour le potentiel agronomique, biologique ou économique des terres Ap pour les zones strictement protégées
N	Zone naturelle à protéger pour la qualité des sites, paysages et milieux naturels Nc pour zones de carrières NL pour zone de loisirs

- 1. Renforcer le rôle économique de Mayenne Communauté à l'échelle du département**
- 2. Conforter l'activité commerciale en centralités et sur des espaces de périphérie optimisés**
- 3. Préserver l'agriculture et la sylviculture, activités économiques garantes de l'identité des paysages de Mayenne Communauté**
- 4. Faire du tourisme un levier économique du territoire**



Axe I. 1- Renforcer le rôle de Mayenne Communauté à l'échelle du département

Développement de sites économiques d'intérêt communautaires

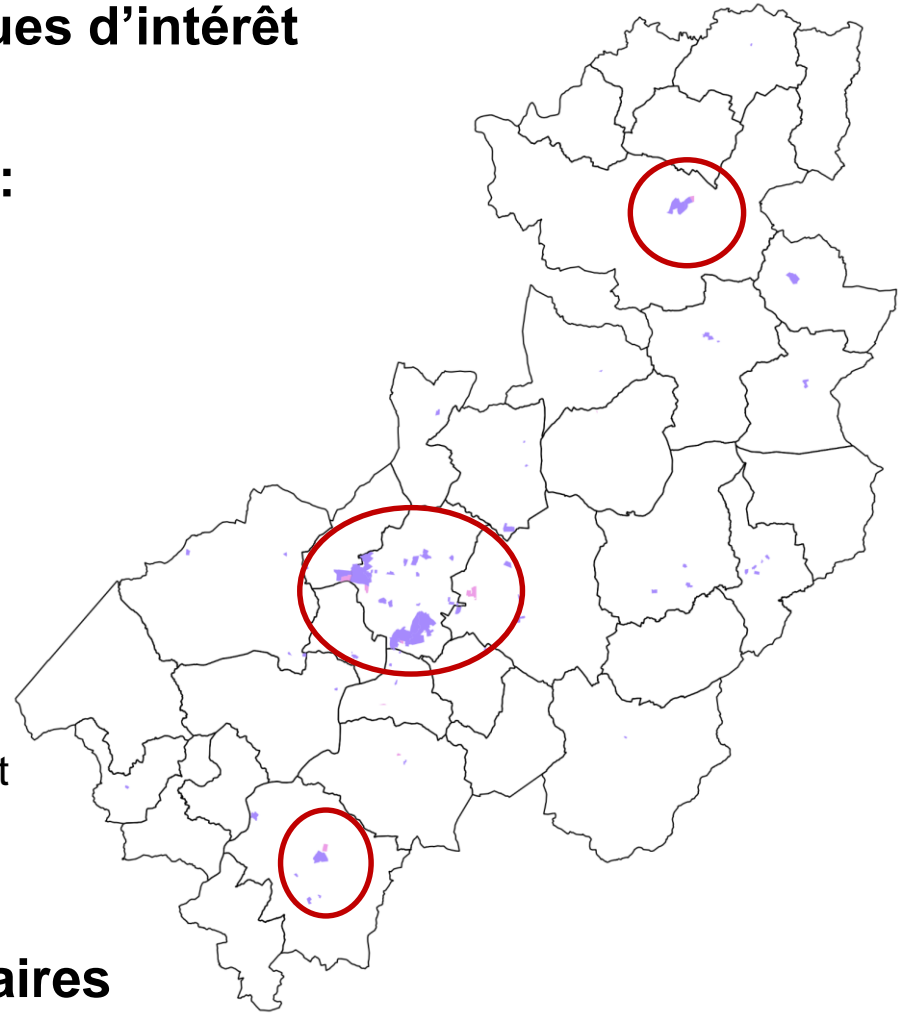
Des extensions de sites d'activités :

- Mayenne,
- Lassay-les-Châteaux,
- Martigné-sur-Mayenne

Potentiel de 80 ha environ dont

- 11 ha à Mayenne (Rte de Fauconnier, Peyennière)
- 8 ha Lassay-les-Châteaux
- 6 ha Martigné-sur-Mayenne (Le Berry 2 et supérette)
- 20 ha Aron (ZA les Chevreuils)

Des zones artisanales complémentaires



Axe I. 1- Renforcer le rôle de Mayenne Communauté à l'échelle du département

Un zonage spécifique pour les activités économiques UE et AUe

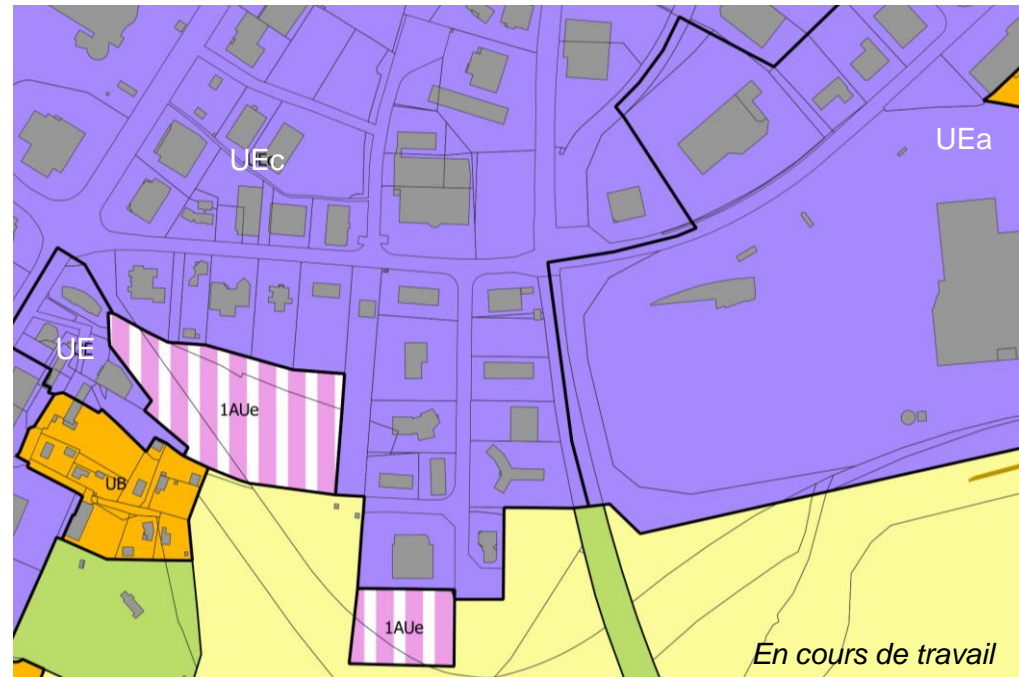
UE	Zone dédiée aux activités économiques
----	---------------------------------------

UEa	Zone dédiée aux activités économiques artisanales
-----	---

UEc	Zone dédiée aux activités économiques à vocation commerciale
-----	--



AUe	Zone destinée à être urbanisée à court et moyen terme (1AUe) ou à moyen-long terme (2AUe) à vocation d'activité économique
-----	--

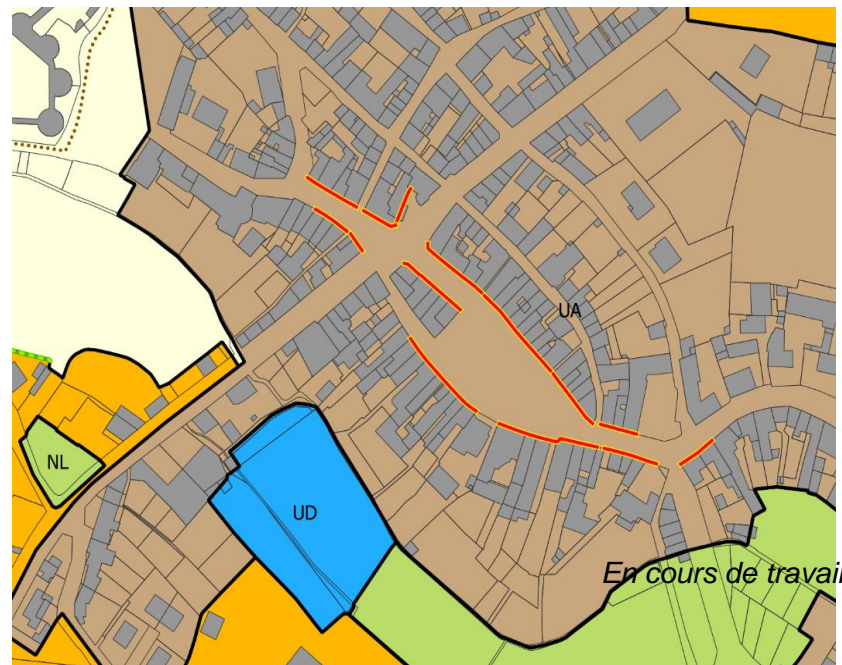


Zones UE, UEa, UEc et 1AUe à Mayenne



Axe I. 2- Conforter l'activité commerciale en centralités et sur des espaces de périphérie optimisés

- **Protection de linéaires à vocation commerces – artisanat – services** dans les centres de Mayenne et Lassay-les-Châteaux
- **Implantations /extensions de commerces** possibles et encadrées dans les zones résidentielles
- **Encadrement du commerce de périphérie** : interdiction de cellules de moins de 250 m² (Mayenne) ou 150 m² (Lassay les Ch.)



ZONES	Centres-villes & centres-bourgs	Secteurs pavillonnaires	Secteurs d'habitat collectif
Artisanat et commerce	Oui	Oui	Non
Restauration	Oui	Oui	Non
Services avec accueil de clientèle	Oui	Oui	Oui
Commerce de gros	Non	Non	Non

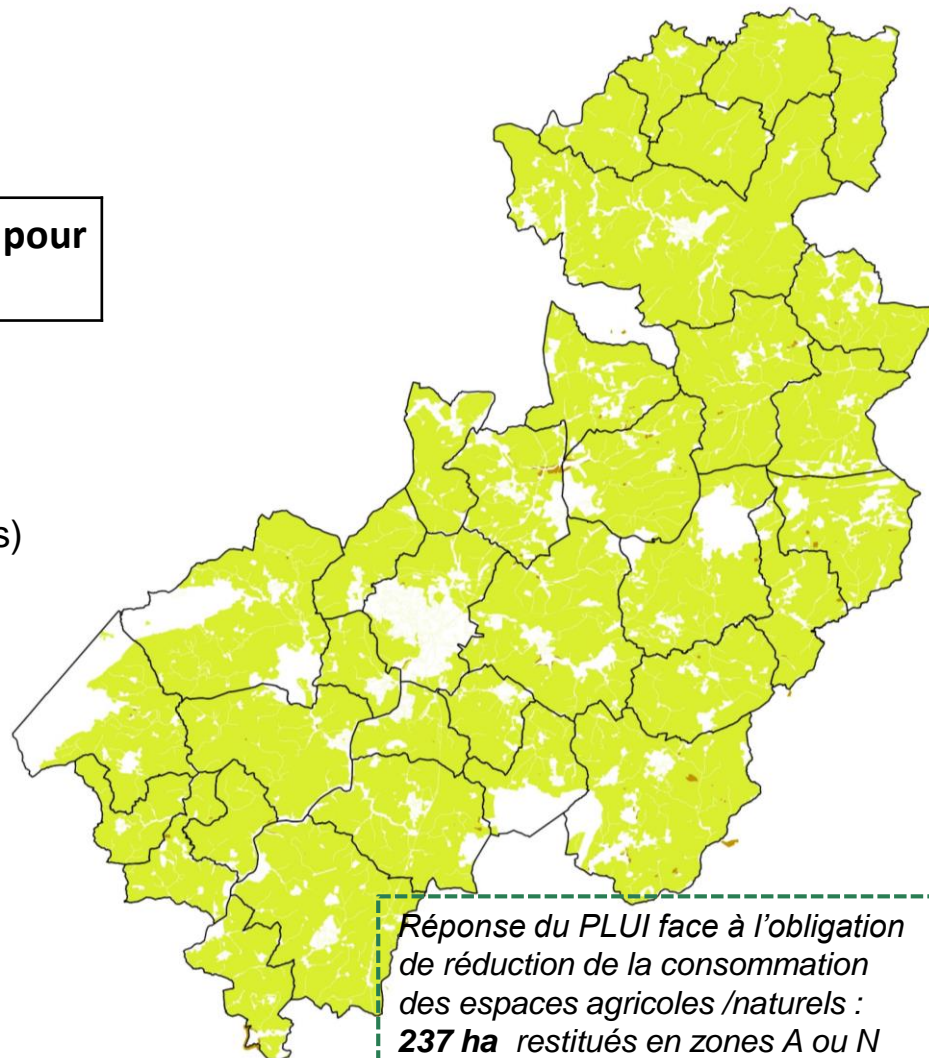
Zone A : 91% du territoire , une vocation agricole majeure

A	Zone agricole: à protéger pour le potentiel agronomique, biologique ou économique
---	---

Ap	Sous-secteurs strictement protégés pour leur sensibilité environnementale.
----	--

Règles:

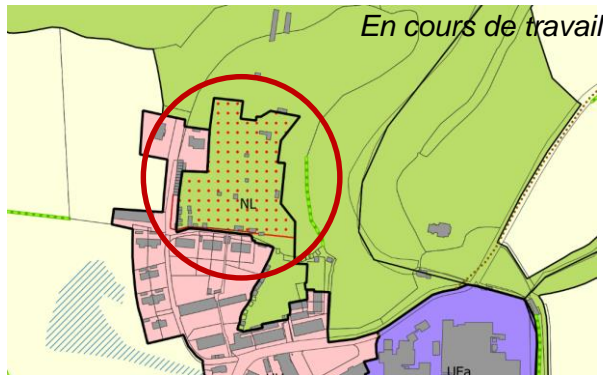
- Constructions autorisées si liées à l'activité agricole (+ centres équestres hors logts)
- Logements existants : possibilités encadrées d'extensions et d'annexes *
- Zone Ap : Aucune construction autorisée
- Pas de parc photovoltaïque sur des espaces agricoles utilisés /utilisables
- Autres activités économiques : zone UH de hameau ou STECAL (cf. page suivante)



* Extension de 30 à 50% en fonction de l'emprise bâtie existante
Annexe = 40 m² de surfaces cumulées (yc piscines)

Axe I. 4- Faire du tourisme un levier économique du territoire

STECAL: Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées en zones A et N



STECAL pour projets touristiques:

- Fontaine-Daniel
- Base de Loisirs de La Haie-Traversaine

- ➡ **des voies vertes confortées / développées**
- ➡ **des patrimoines bâtis protégés** : châteaux, manoirs, corps de fermes, maisons de maître, maisons typiques de bourgs...
- ➡ **des patrimoines naturels préservés** : zonage N, maillage bocager, espaces verts protégés en espaces urbanisés, espaces boisés classés



Axe II. Attractivité résidentielle & services aux habitants

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



Axe II. 5- Appuyer la croissance sur une armature urbaine structurée et une offre de logement adaptée

- **Permettre l'accueil de 190 habitants/an** sur la période 2018-2030
- **Besoin de 2 000 logements** (1100 constructions neuves en extension, 100 en densification, 500 parcelles disponibles, 200 logements vacants, 100 anciennes loges)
- **75 ha maximum** d'extensions urbaines à vocation de logements

Alexain 1,1 ha	Jublains 0,9 ha	Martigné-sur-M 5,4 ha	Placé 0,9 ha
Aron 4,5 ha	La Bazoge-M 3,5 ha	Mayenne 15,5 ha	Sacé 2,3 ha
Belgeard 2 ha	La Chapelle 0,8 ha	Montreuil-P 0,6 ha	St-Baudelle 4,7 ha
Champéon 2 ha	La Haie-T 0,8 ha	Moulay 2,3 ha	Ste-Marie-du-B 0,4 ha
Charchigné 2 ha	Lassay-les-Ch 4,2 ha	Parigné-sur-B 1,4 ha	Thuboeuf 0,3 ha
Commer 3,4 ha	Le Horps 2,6 ha	St-Fraimbault-de-P 3,2 ha	
Contest 1 ha	Le Housseau-B 0,5 ha	St Germain-d'A 0,9 ha	
Grazay 0,6 ha	Le Ribay 2 ha	St-George-B 3,4 ha	-> Et des STECAL à Rennes-en-Grenouille
Hardanges 2 ha	Marcillé-la-V 1,2 ha	St-Julien-du-T 2 ha	

Axe II. 5- Appuyer la croissance sur une armature urbaine structurée et une offre de logement adaptée

Localisation des sites de développement de l'habitat

UA

Zone mixte centrale (et souvent historique) des centres-villes, centres-bourgs, avec une densité élevée de bâti.

Zone UAf pour les faubourgs de Mayenne

UB

Zone à dominante résidentielle - tissu d'habitat individuel avec une présence ponctuelle d'activités

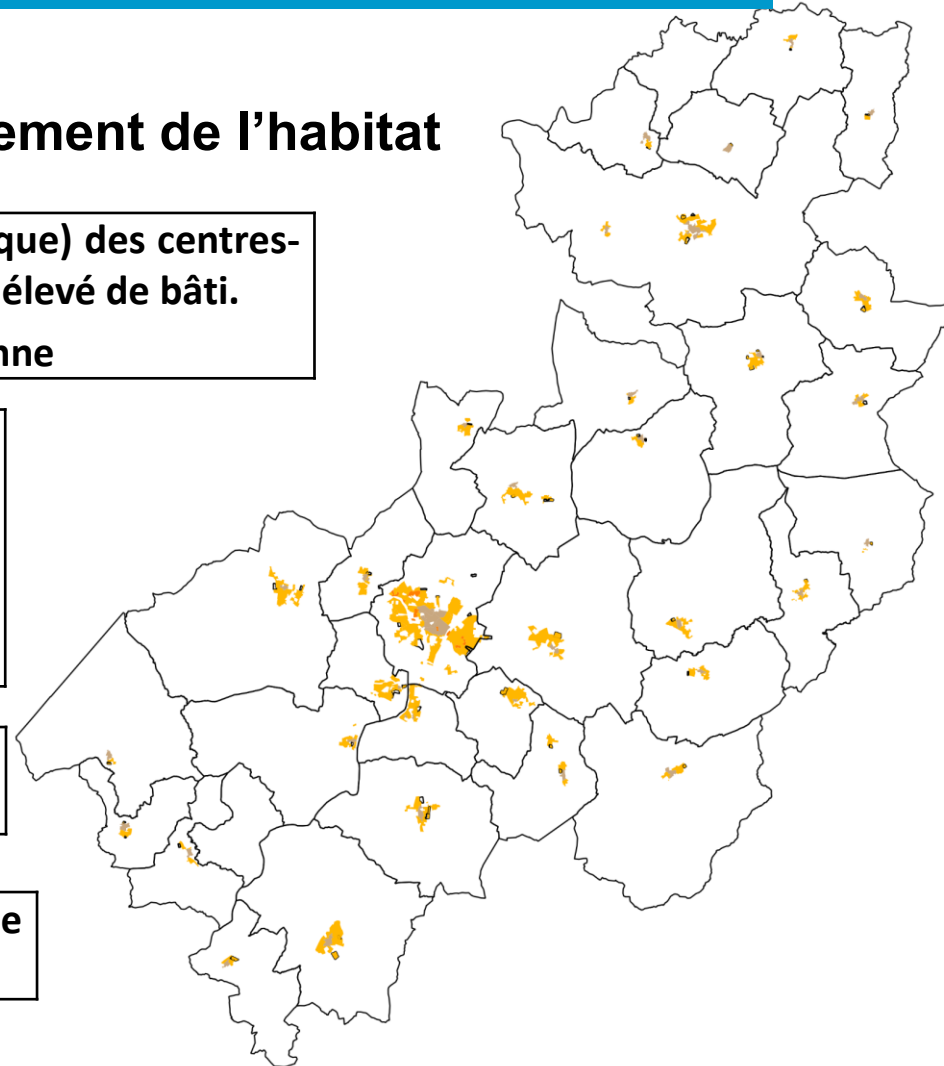
Zone UBa : parcellaire de grands terrains avec espaces verts

UC

Ensembles d'habitat collectif dispersés sur grands terrains – Mayenne

AUh

Zone à urbaniser à court/moyen terme (1AUh) ou moyen/long terme (2AUh)



Axe II. 5- Appuyer la croissance sur une armature urbaine structurée et une offre de logement adaptée

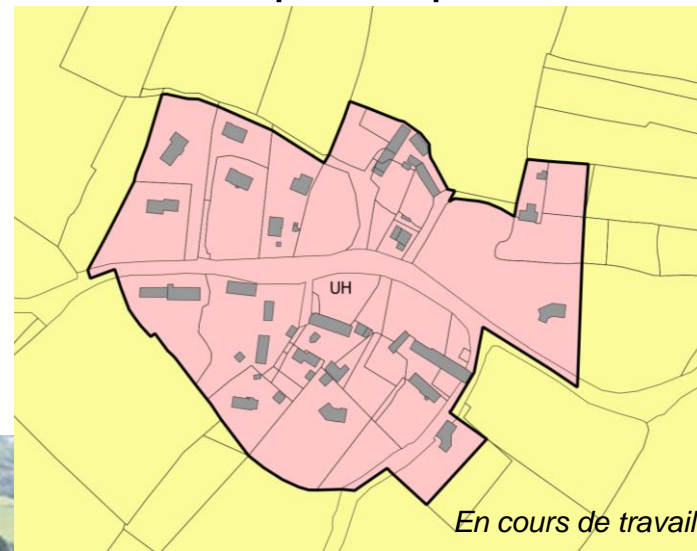
Des hameaux sur des groupes de maisons existantes (plus de 3) permettant :

- **de nouvelles constructions** (densification),
- **l'extension et le changement de destination des constructions existantes** (et annexe)

UH	Hameaux (dominante habitat)
----	-----------------------------

Leur contour ne peut être étendu afin de ne pas impacter les activités agricoles environnantes.

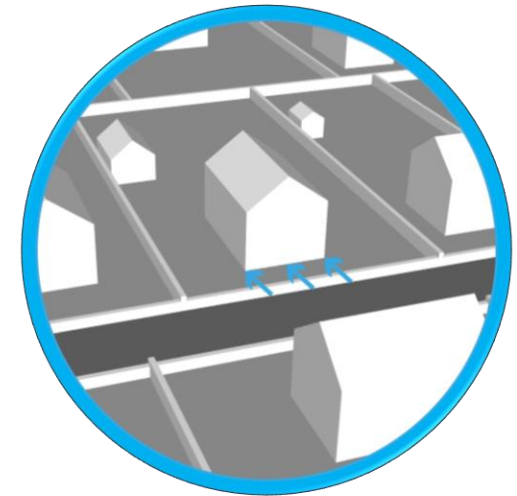
*Hameau à
St-Fraimbault-de-
Prières*



Axe II. 5- Appuyer la croissance sur une armature urbaine structurée et une offre de logement adaptée

Des règles d'implantation *(en cours d'arbitrage)*

Zone	UA (centres)	UB (pavill.)	UC (collectif)
Limites par rapport aux voies et emprises publiques	Alignement Ou recul maximum de 3 m (sous conditions)	Recul minimum de 5 m ou alignement pour conserver cohérence	Recul minimum de 10 m
Limites latérales	Implantation en limite séparative ou retrait minimum de 5 m	Implantation sur une limite au maximum	Retrait égal à la hauteur de la façade de la construction si baie, sinon moitié de la hauteur



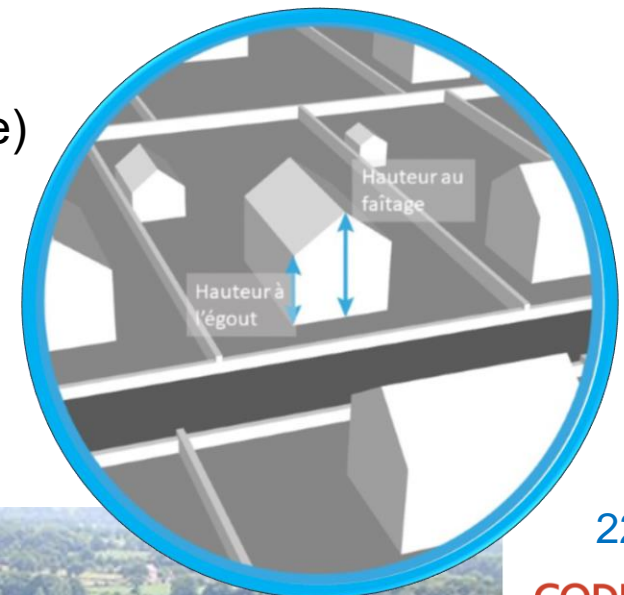
Axe II. 5- Appuyer la croissance sur une armature urbaine structurée et une offre de logement adaptée

Des règles de hauteurs *(en cours d'arbitrage)*

Zone	UA *	UAf	UB (pavill)	UC (collectifs)	UH (hameaux)
Hauteur maximale	7 m à l'égout, 12 m au faîtage	9 m à l'égout, 14 m au faîtage	7 m à l'égout, 12 m au faîtage	Limitée à celle de la construction la plus haute sur le terrain	6 m à l'égout, 11 m au faîtage

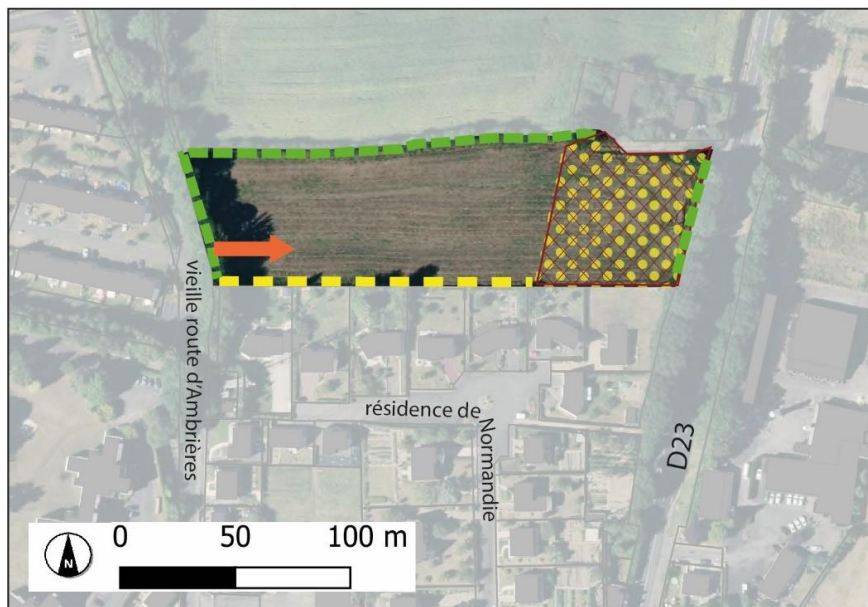
* Hauteurs supérieures à :

- Lassay-les-Châteaux (9m à l'égout et 14m au faîtage)
- Mayenne (12m à l'égout et 17m au faîtage)



Axe II. 5- Appuyer la croissance sur une armature urbaine structurée et une offre de logement adaptée

49 sites concernés par des **O**rientations d'**A**ménagement et de **P**rogrammation (**OAP**) pour les nouveaux secteurs à urbaniser en extension des villes et des bourgs



Mayenne nord routes d'Ambrières

- Maillage bocager à conserver / regarnir
- Maillage bocager à créer / regarnir
- Traitement paysager renforcé
- Principe d'accès à la zone
- Zone non aedificandi
(Zone non constructible)



Axe II. 5- Appuyer la croissance sur une armature urbaine structurée et une offre de logement adaptée

Des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) pour les secteurs en extension (*autre exemple*)



- ■ ■ ■ ■ Maillage bocager à conserver / regarnir
- ■ ■ ■ ■ Maillage bocager à créer / regarnir
- ➔ Principe d'accès à la zone
- ■ ■ ■ ■ Principe de continuité piéton-vélo
- Zone humide

St-Fraimbault-de-Prières



Axe II. 6- Améliorer et mutualiser l'offre et l'accès aux équipements et services du territoire

Equipements d'intérêt collectif (public ou privés) autorisés:

- Dans toutes les zones urbaines
- Dans les zones à urbaniser
- Sous conditions en zones Agricoles et Naturelles.

➡ **quelques souplesses d'implantation et de gabarits**

➡ Des zones dédiées pour permettre le développement des grands équipements existants : moins de contraintes.

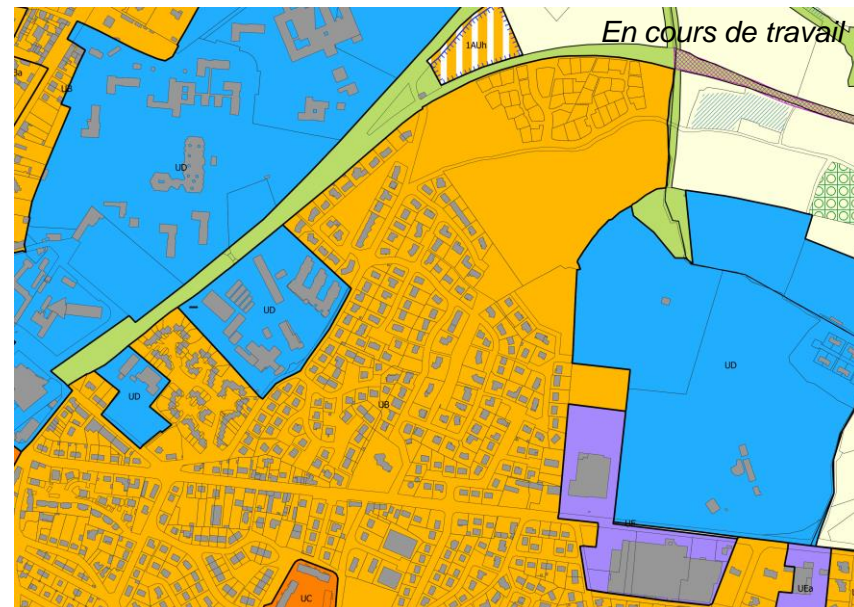
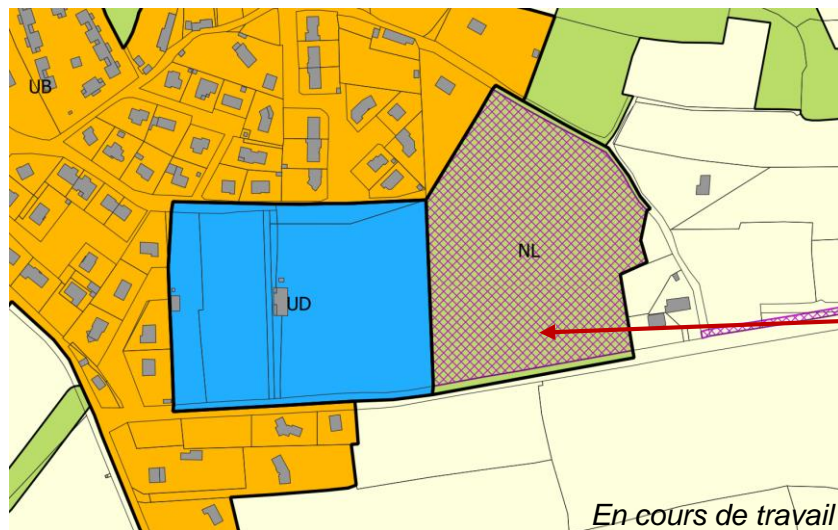


Axe II. 6- Améliorer et mutualiser l'offre et l'accès aux équipements et services du territoire

Equipements (zonage UD et NL)

UD	Zone regroupant les grands équipements d'intérêt collectif (publics et privés)
----	--

Des Emplacements Réservés dédiés



Un emplacement réservé (ER) pour créer un équipement sportif à St-Fraimbault-de-Prières



Axe II. 7- Améliorer les dessertes externes et internes du territoire

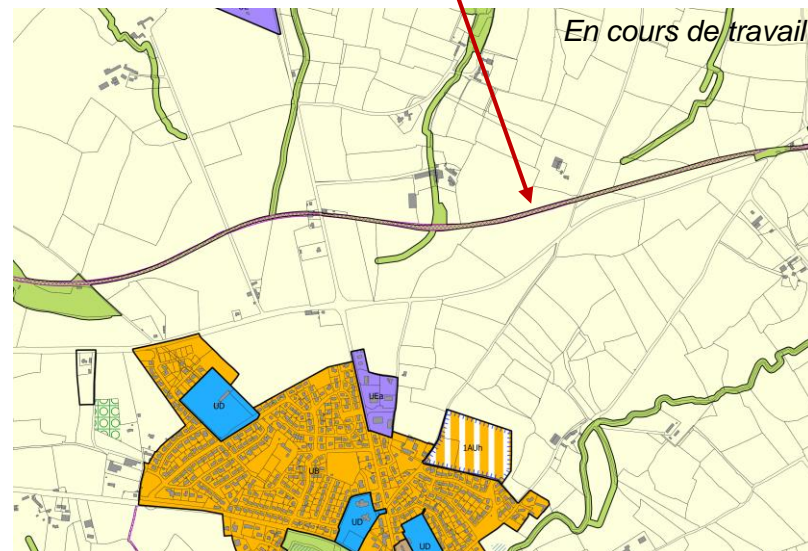
Voies-vertes



Par exemple...

Emplacements réservés

Création de liaison piéton/vélo à Aron



Axe III. Qualité du cadre de vie & exigences environnementales

8. Préserver et valoriser la richesse et la variété de la trame verte et bleue

9. Préserver les paysages et patrimoines identitaires de Mayenne Communauté et renforcer la qualité du développement urbain et rural

10. Réduire les impacts des risques et nuisances sur l'environnement et la santé

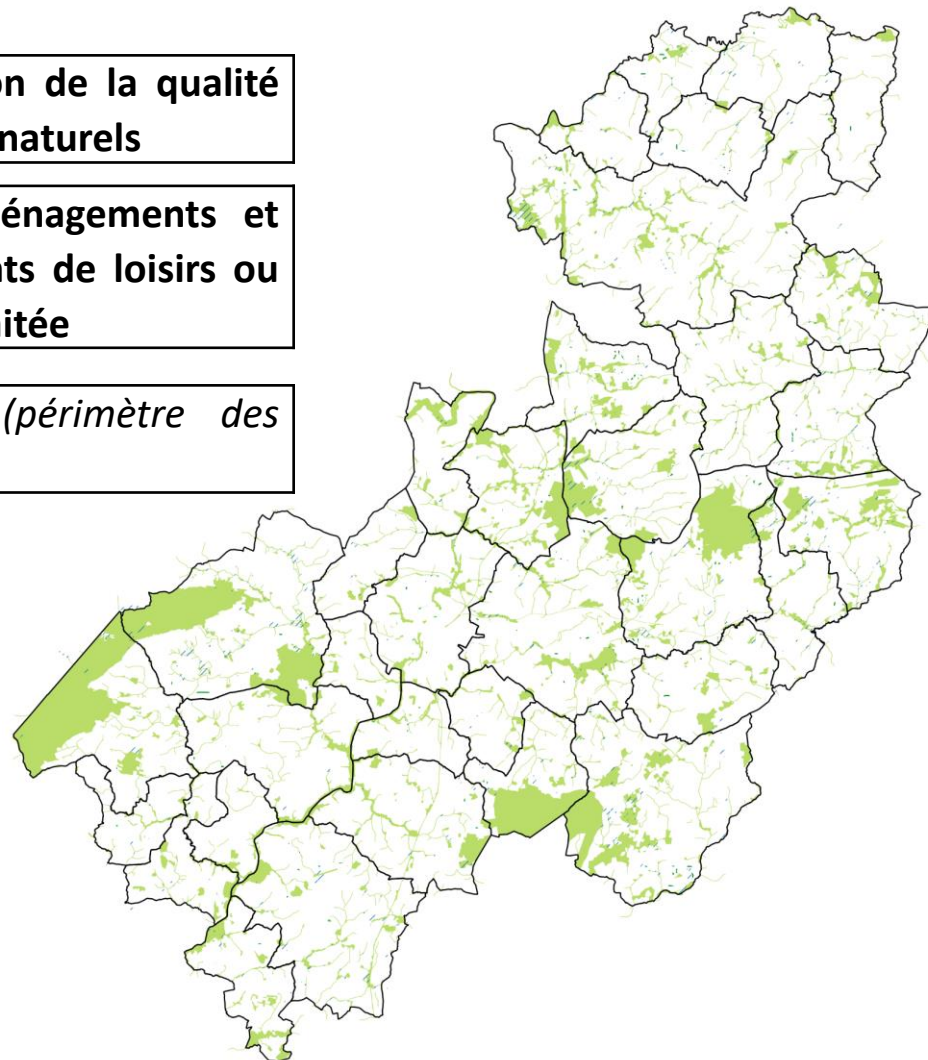


Axe III. 8- Préserver et valoriser la richesse et la variété de la trame verte et bleue

Zones naturelles

N	Zones naturelles à protéger en raison de la qualité des sites, des paysages et des milieux naturels
NL	Zone naturelle permettant des aménagements et constructions de certains équipements de loisirs ou d'intérêt collectif à constructibilité limitée
Nc	Zone d'exploitation de carrières (<i>périmètre des arrêtés préfectoraux</i>)

...Où le règlement prévoit des possibilités d'extension des logements existants (+ annexe)

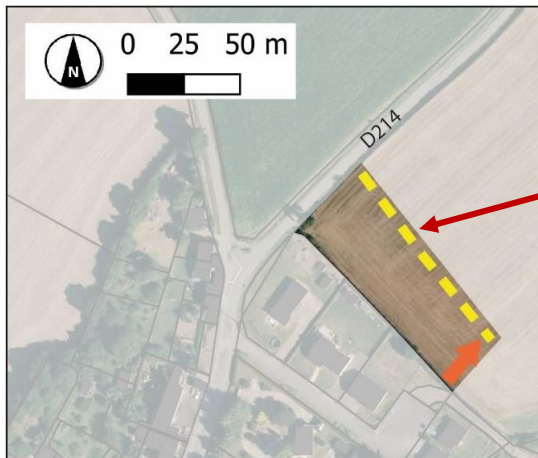


Axe III. 8- Préserver et valoriser la richesse et la variété de la trame verte et bleue

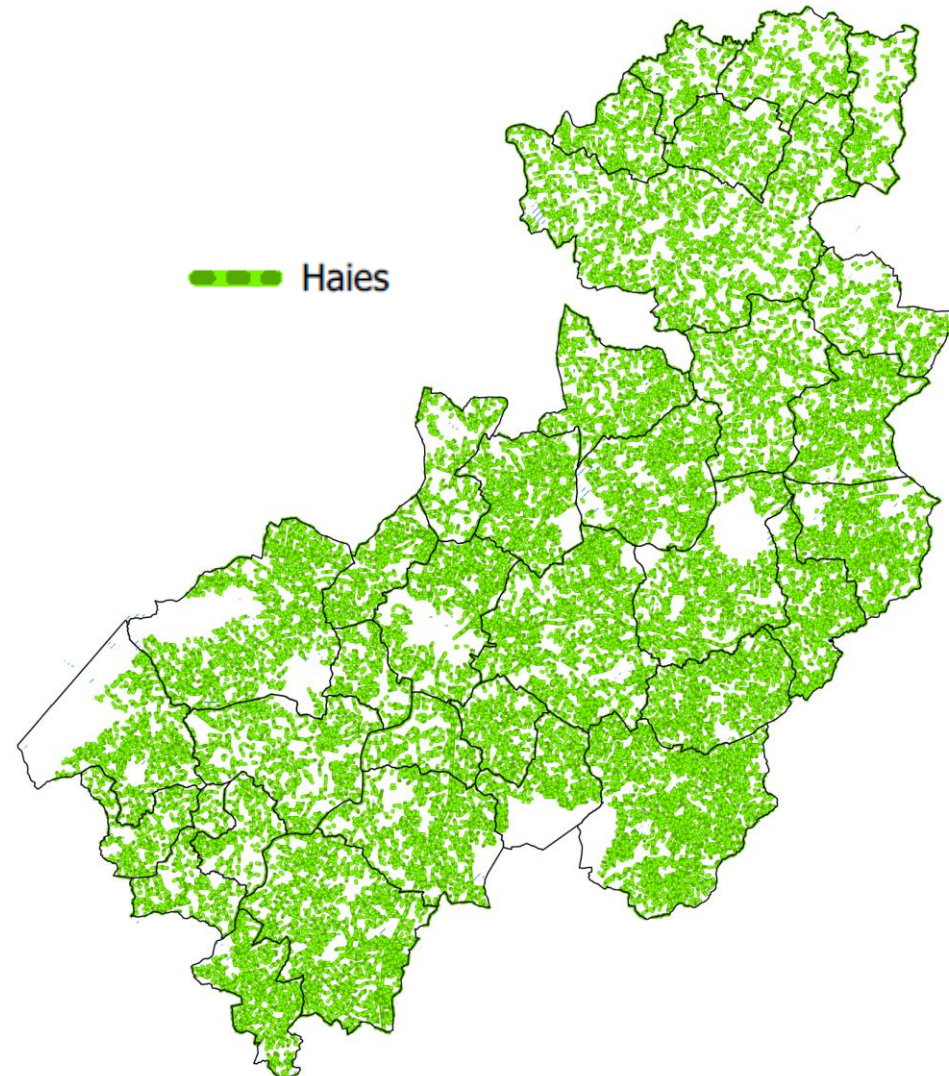
Protection du maillage bocager (étude CPIE) = 3 336 km

- **Si atteinte inévitable**, obligation de compensation à 100 %
- **Si compensation impossible** : regarnissage à 150%

Création de nouvelles haies en accompagnement des nouvelles zones à urbaniser (cf. OAP)

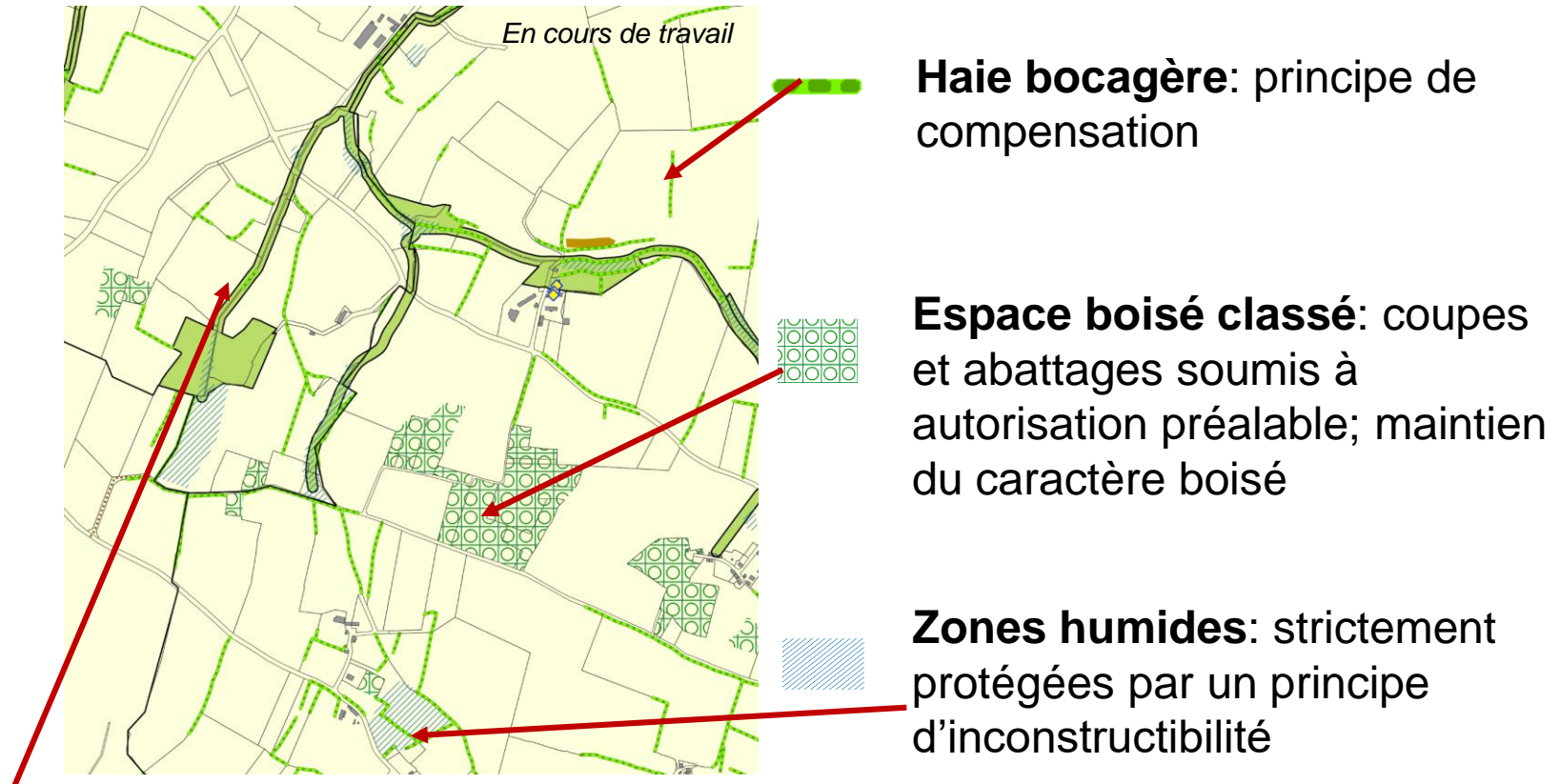


Haie à créer à
Ste Marie-du-
Bois



Axe III. 8- Préserver et valoriser la richesse et la variété de la trame verte et bleue

Protection d'éléments de la trame verte et bleue



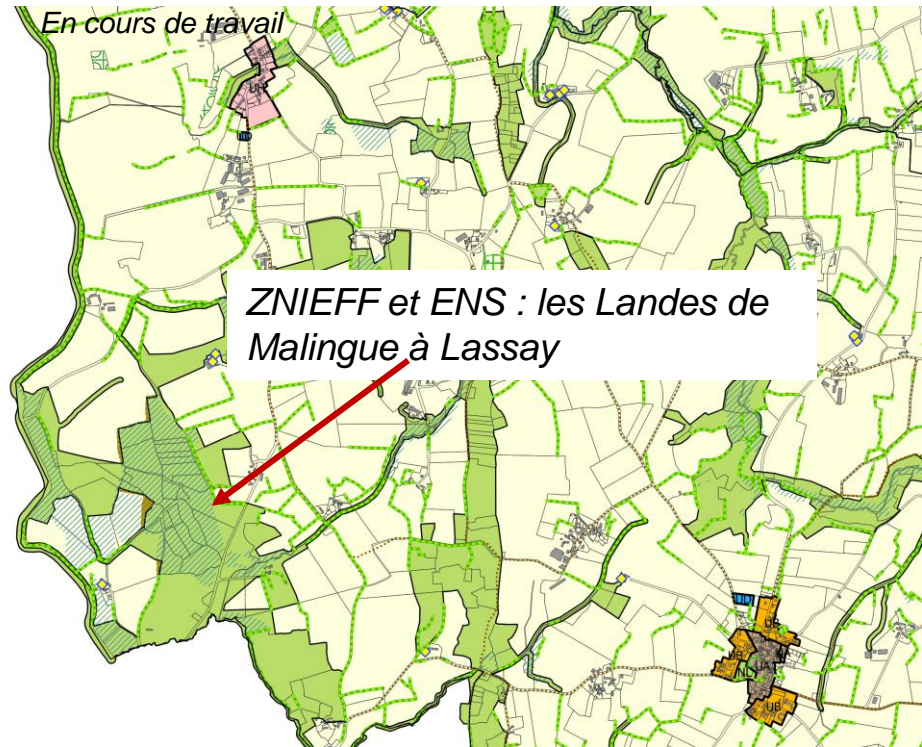
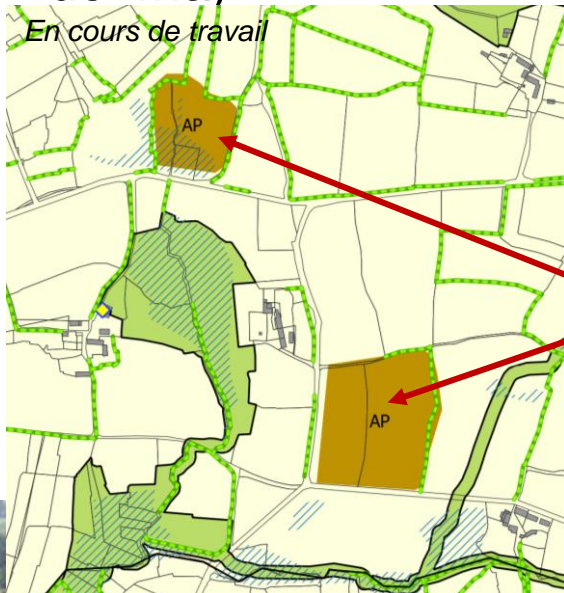
- Cours d'eau (ripisylves et berges) classés en zone naturelles.
- Protection des berges de toute construction (10 m) hors zones urbaines



Axe III. 8- Préserver et valoriser la richesse et la variété de la trame verte et bleue

Protection des réservoirs de biodiversité en zones Naturelles

- les Zones Naturelles d'intérêt Ecologique, Faunistique ou Floristique (ZNIEFF) , Espaces Naturels Sensibles (ENS)
- Bois et forêts : zonage N ou en Espaces Boisés Classés (si moins de 4ha)

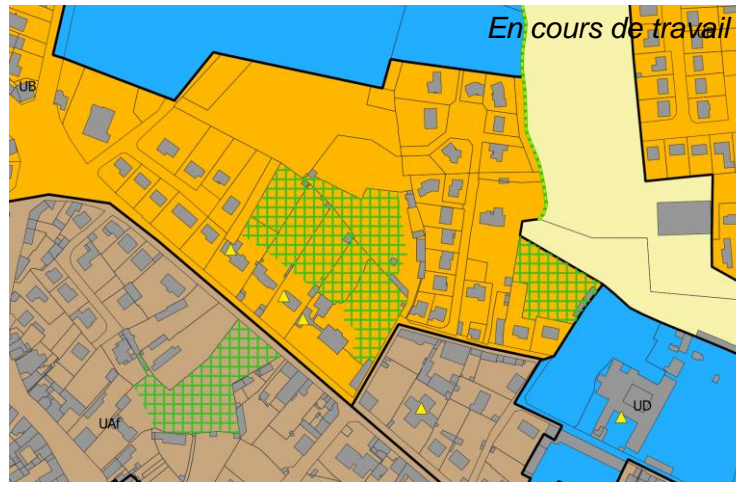


Zone Ap (inconstructible) pour les réservoirs de biodiversité (étude CPIE)

Axe III. 8- Préserver et valoriser la richesse et la variété de la trame verte et bleue

La Nature en ville :

- **Haies et Espaces verts protégés** en milieux urbains



Espaces verts protégés
(ici à Mayenne)

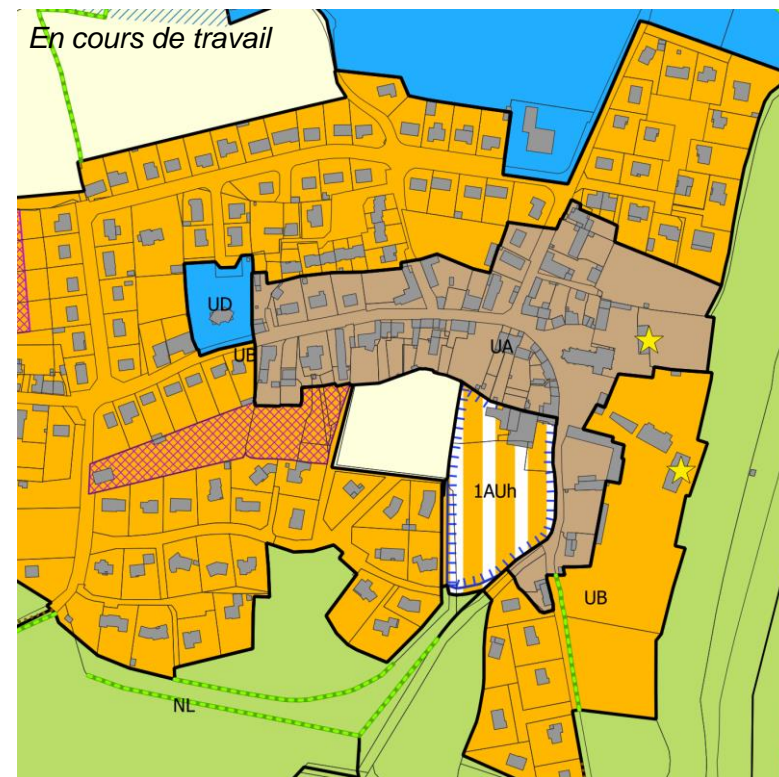
- **Obligation** d'un pourcentage minimum d'espaces verts de pleine terre et de sols perméables pour accompagner les nouvelles constructions
- **Traitement végétal** des marges de recul des constructions
- **Perméabilité des clôtures** en limites séparatives (biodiversité)



Axe III. 9- Préserver les paysages et patrimoines identitaires de Mayenne Communauté et renforcer la qualité du développement urbain et rural

Identification de patrimoines bâtis à préserver

- ➔ **Interdiction de démolir** (*sauf péril*)
 - ➔ **Restauration, modification, extensions autorisées et encadrées dans un objectif de mise en valeur**
- ★ Petit patrimoine bâti (ici à Contest)



Urbanisation réfléchie : prise en compte des risques et des sensibilités environnementales (zones humides, inconstructibilité des berges, prise en compte des aléas naturels et technologiques)

Des règles pour accompagner les nouvelles opérations :

- **Obligation de plantation d'arbres** : au moins 1 arbre pour 100m² d'espaces libres, pour 4 places de stationnement ... *(en cours d'arbitrage)*
- **Exigence d'espaces verts de pleine terre**

Zone	UA (centres)	UB (pavill.)	UC (coll)	UD (équipts)	UE (activ)
% minimum en espaces verts de pleine terre	30 %	45 %	30 %	<i>En cours de réflexion</i>	<i>En cours de réflexion</i>

- **Exigences d'espaces dédiés au stationnement des vélos**
- **Gestion des eaux pluviales: priorité à l'infiltration à la parcelle**



Rappel du calendrier prévisionnel

Où nous en sommes...

PADD

Débats
Conseils MC &
municipaux oct-
déc 2018

Outils règlementaires : zonage,
règlement, Orientations d'Aménagement et
de Programmation (OAP)

Arrêt mai
2019

Finalisation du
dossier de PLUi

Consultation des
PPA / enquête
publique sept. 2019
/ ajustements du
dossier

Approbation
décembre
2019

- **Consultations publiques des projets de zonage en mairies (registres de recueil des commentaires)**
- « **Arrêt** » du PLUi : mai 2019
- Transmission aux communes et Personnes Publiques Associées pour avis (3 mois), dont passage en **Commission Départementale** pour la **Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers** (CDPENAF)
- **Enquête publique : sept. 2019 / Rapport du commissaire enquêteur : fin oct. 2019.**
- Ajustements du dossier en fonction des avis et remarques PPA et enquête publique
- « **Approbation** » du PLUi décembre 2019 (*Contrôle de légalité de la Préfecture - 2 mois*)





MAYENNE
communauté

Vos questions et remarques...

