



# Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal PLUi

Concertation publique



- **Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal PLUi : C'est quoi ?**  
Celui en vigueur \_ **p3**
  
- **La procédure de modification :**
  - ✓ La démarche globale \_ **p10**
  - ✓ La concertation \_ **p12**
  
- **Le projet de modification n°1**
  - ✓ Thème 1 : constructibilité et potentiels en zones A et N \_ **p14**
  - ✓ Thème 2 : qualité architecturale, patrimoniale et harmonie d'ensemble \_ **p20**
  - ✓ Thème 3 : Implantation des constructions \_ **p23**
  - ✓ Ajustements ponctuels de règles \_ **p28**
  - ✓ Autres ajustements \_ **p32**





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



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

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

Code de l'urbanisme – Lois, décrets, circulaires ...

Schéma Régional d'Aménagement et de Développement des Territoires (SRADDET)  
Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE)  
Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE)  
Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE)

Schéma de Cohérence territoriale de Mayenne  
Communauté (2019)

Programme Local de l'Habitat de Mayenne  
Communauté (2018)

**Plan Local d'Urbanisme intercommunal de  
Mayenne Communauté (2020)**

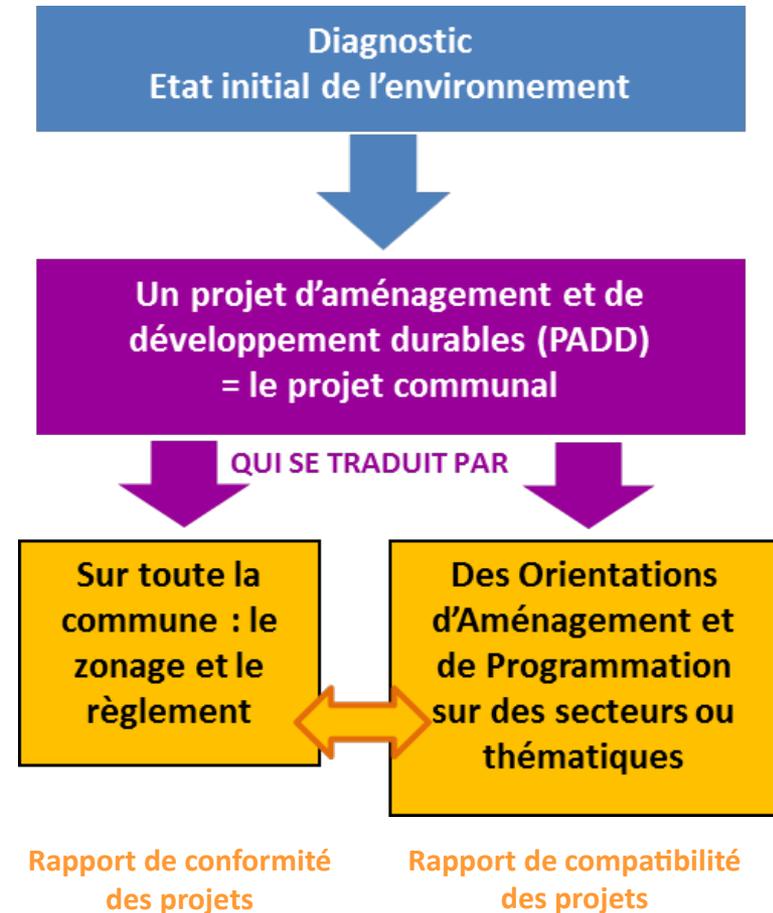
*Permis d'aménager et autres  
procédures d'aménagement  
(particuliers, aménageurs,  
collectivités...)*

# Le PLUi, c'est quoi ?

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

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

*Les règles du PLU modifié s'appliqueront aux **futurs** projets, permis et demandes de travaux, à compter l'approbation de la modification*



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



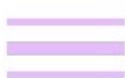
# Le zonage en vigueur

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

## Les zones urbaines

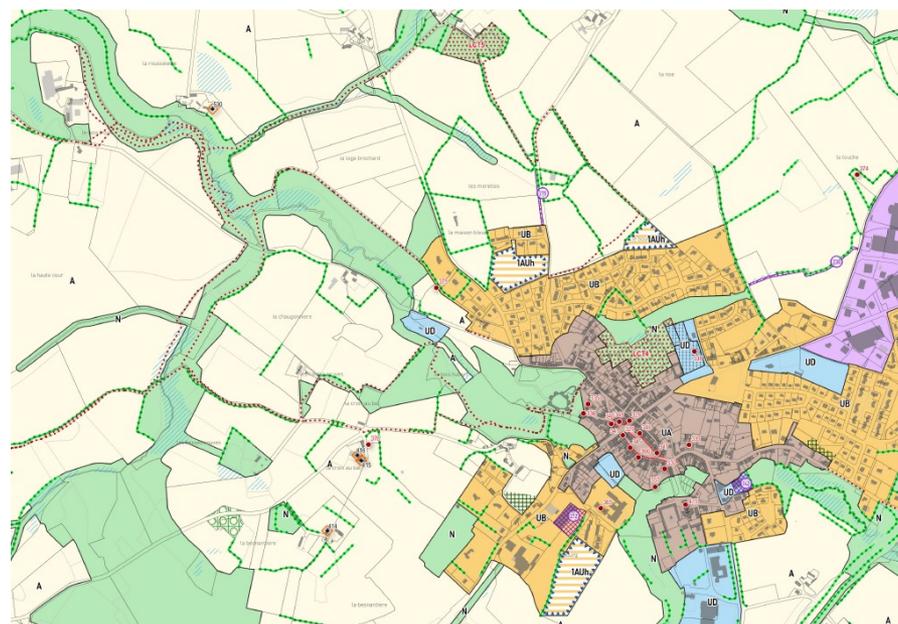
UA	Zone mixte centrale et souvent historique des centres-villes, centres-bourgs
UB	Zone à dominante résidentielle essentiellement individuelle
UC	Ensembles d'habitat collectif implantés de façon dispersée sur grand terrain
UD	Principaux grands équipements d'intérêt collectif
UE	Activités économiques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

## Les zones à urbaniser

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

## Les zones urbaines

A	Zone agricole
N	Zone naturelle



A chaque zone correspond un règlement (17 articles)



## ❖ Et contient des prescriptions graphiques :

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

 Limite communale

### PRESCRIPTIONS PONCTUELLES

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

### PRESCRIPTIONS LINÉAIRES

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

### PRESCRIPTIONS SURFACIQUES

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





# La procédure de modification



## ➤ LES MODIFICATIONS ENVISAGÉES ONT POUR OBJET DE :

- ✓ Faire évoluer certaines règles pour permettre des adaptations, des souplesses, de meilleures intégrations des projets dans le tissu urbanisé...
- ✓ Prendre en considération quelques nouveaux projets ponctuels
- ✓ Préciser certaines règles et améliorer leur application dans le cadre de l'instruction des autorisations d'urbanisme (PC, déclaration de travaux, ...), en fonction de retours d'expériences notamment,
- ✓ Des corriger des erreurs matérielles ou d'améliorer/clarifier des rédactions.

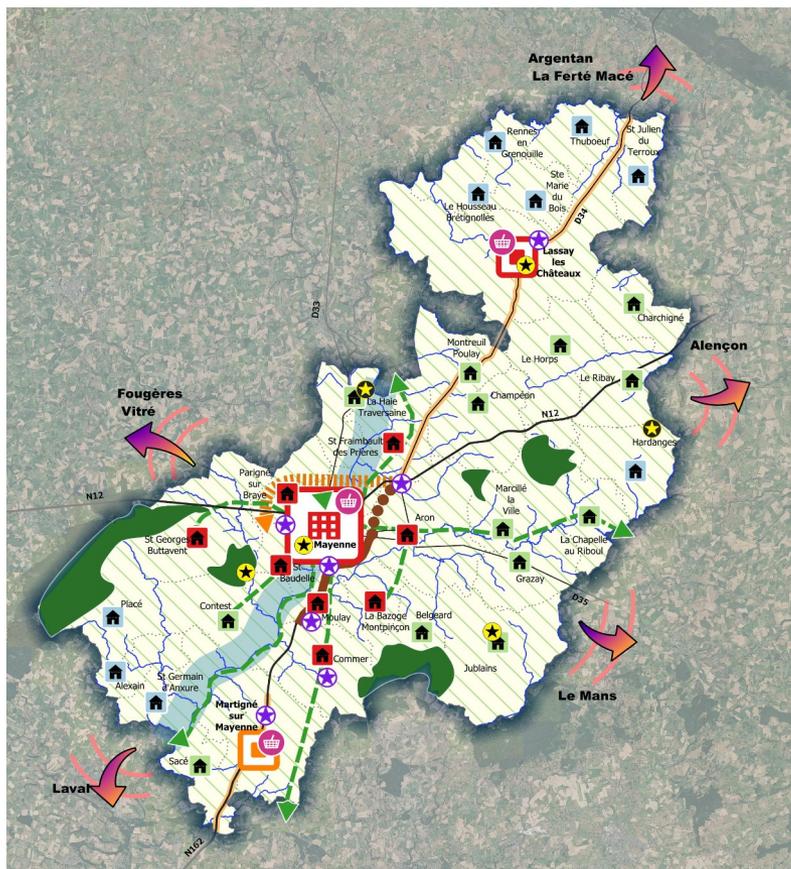
- Elles portent sur l'ensemble des **pièces réglementaires du PLUI** (plans de zonage, règlement, Orientations d'Aménagement et de Programmation - OAP)

***La procédure de modification de droit commun du PLUI est la plus adaptée car il n'est pas prévu de :***

- *modifier les orientations du PADD*
- *réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière*
- *réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, paysages ou milieux naturels, ou faire une évolution de induisant de graves risques de nuisances*
- *ouvrir à l'urbanisation une zone AU inscrite depuis plus de 9 ans*
- *créer une OAP valant création de ZAC*



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



## 3 grands volets d'objectifs

- ✓ **Attractivité & dynamique économiques**
  - Renforcer le rôle économique du territoire de Mayenne Communauté à l'échelle du Département
  - Conforter l'activité commerciale en centralités et sur des espaces de périphéries optimisés
  - Préserver l'agriculture et la sylviculture, activités économiques garantes de l'identité des paysages de Mayenne Communauté
  - Faire du tourisme un levier économique du territoire
- ✓ **Attractivité résidentielle & services aux habitants**
  - Appuyer la croissance sur une armature urbaine structurée par une offre de logements adaptée
  - Améliorer et mutualiser l'offre et l'accès aux équipements et services du territoire
  - Améliorer les dessertes internes et externes et la mise en œuvre de mobilités durables
- ✓ **Qualité du cadre de vie & exigences environnementales**
  - Préserver et valoriser la richesse et la variété de la trame verte et bleue
  - Préserver les paysages identitaires et renforcer la qualité du développement urbain et rural
  - Réduire les impacts des risques et nuisances sur l'environnement et la santé humaine

## ➤ Comment participer ?

### Consulter le dossier de projet de modification n°1

- **En ligne** sur le site internet de Mayenne Communauté : <https://www.mayenne-communaute.net/a-votre-service/habitat/pla-n-local-d-urbanisme-intercommunal/>
- **Sur place**, aux jours et heures habituelles d'ouverture au public, dans les lieux suivants :
  - Mayenne Communauté, à Mayenne 10 Rue de Verdun,
  - Mairie de Lassay-les-Châteaux, 18 Place du 8 Mai 1945,
  - Mairie de Martigné-sur-Mayenne, 5 Place de l'Eglise.

### Apportez vos contributions

- Sur **l'un des registres** déposés dans les bureaux des lieux cités ci-dessus,
- Sur **l'adresse mail** [plui@mayennecommunaute.fr](mailto: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 « modification du PLUi »



## ➤ Pourquoi une concertation préalable ?

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

## ➤ Quand ?

**Du 30 mars au 15 mai 2022**



# La concertation préalable... et après

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



**Concertation sur la modification n°1**  
30 mars/15 mai 2022

**Consultation PPA, MRAe et CDPENAF**  
juin à septembre 2022

**Prise en compte des remarques par éventuels ajustements du dossier de modification**  
novembre-décembre 2022



**Bilan de la concertation :**  
début juin 2022

**Enquête Publique**  
mi-septembre à mi-octobre  
2022

**Approbation de la modification n°1 en conseil communautaire décembre 2022**



# Projet de modification n°1 du PLUI de Mayenne Communauté

## Thème 1 : constructibilité et potentiels en zones A et N

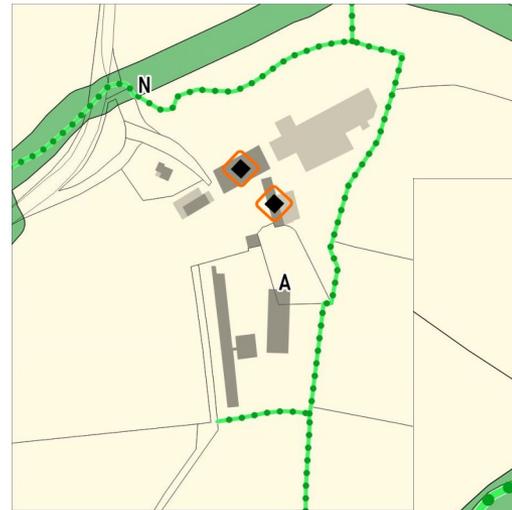


## ➤ 12 nouveaux bâtiments à vocation agricole repérés en zone Agricole (A)

- ✓ s'ajoutent aux 817 bâtiments déjà repérés au PLUI en vigueur,
- ✓ Pouvant éventuellement faire l'objet de demande de changement de destination, y compris pour du logement,
- ✓ Permettant de produire de nouveaux logements ou activités sans consommation foncière,
- ✓ Pour concilier dynamisme et attractivité du milieu rural avec la préservation des espaces agricoles,

**En zone agricole ces changements de destination seront toutefois soumis à l'avis conforme de la CDPENAF**

- ## ➤ Secteurs concernés :
- La Geslinière à Saint-Georges-Buttavent ; La Rablinière à Grazay ; Le Ménil et La Tesserie à La Bazoge ; Le Fougeray, La Reinière 1 et 2 à Charchigné ; Les Gasneries à Sacé ; La Seradière à Mayenne



*Exemples : La Tesserie à La Bazoge*



*Exemple : Les Gasneries à Sacé*



- La règle en vigueur apparaît trop restrictive, notamment au regard de la taille et des caractéristiques de certains terrains, et induit un effet de seuil et une iniquité entre les constructions existantes inférieures ou supérieures à 100 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.
- **Augmenter les possibilités d'extension des logements existants en zones A et N (articles 7)**
  - ✓ Garantir au moins 30m<sup>2</sup> d'emprise au sol supplémentaires pour les habitations existantes de moins de 100 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, et au moins 50m<sup>2</sup> pour celles existantes de plus de 100 m<sup>2</sup>
  - ✓ Porter à 300 m<sup>2</sup> les emprises au sol maximales totales des habitations (au lieu de 250m<sup>2</sup>)
  - ✓ Préciser que la règle s'applique en référence à la surface de la construction à la date d'approbation du PLUi

	Habitation initiale - de 100 m <sup>2</sup>	Habitation initiale + de 100 m <sup>2</sup>
Evolution de la règle	+ 50% de l'emprise initiale <b>Avec une possibilité minimale de 30 m<sup>2</sup></b>	+ 30% de l'emprise initiale, sans dépasser 250-m <sup>2</sup> <b>300m<sup>2</sup></b> d'emprise totale / construction <b>Avec une possibilité minimale de 50 m<sup>2</sup></b>
Exemples avec le PLUi en vigueur:	Construction de 50 m <sup>2</sup> : + <b>25 m<sup>2</sup></b> construction de 98 m <sup>2</sup> : + <b>49 m<sup>2</sup></b>	construction de 102 m <sup>2</sup> : + <b>30 m<sup>2</sup></b> construction de 150 m <sup>2</sup> : + <b>45 m<sup>2</sup></b> Construction de 180 m <sup>2</sup> : + <b>54 m<sup>2</sup></b> Construction de <b>200 m<sup>2</sup></b> : maximum <b>50 m<sup>2</sup></b> pour ne pas dépasser 250 m <sup>2</sup>
Exemples après modification :	Construction de 50 m <sup>2</sup> : + <b>30 m<sup>2</sup></b> Construction de 98 m <sup>2</sup> : + <b>49 m<sup>2</sup></b>	construction de 102 m <sup>2</sup> : + <b>50 m<sup>2</sup></b> Construction de 150 m <sup>2</sup> : + <b>50 m<sup>2</sup></b> Construction de 180 m <sup>2</sup> : + <b>54 m<sup>2</sup></b> Construction de <b>235 m<sup>2</sup></b> : maximum <b>65 m<sup>2</sup></b> pour ne pas dépasser 300 m <sup>2</sup>



## Secteurs de taille et capacité d'accueil limitées :

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

## ➤ Etendre la vocation de certains STECAL

- ✓ La destination d'artisanat accordée à certains STECAL apparaît trop restrictive, notamment au regard de sa définition renvoyant à la notion de vente.
- ✓ Or certains artisans ne disposent pas de lieu rattaché à la vente, en particulier dans le domaine du bâtiment.
- ✓ Il est donc opportun de lier les destinations d'entrepôt et d'industrie à celle de l'artisanat dans le lexique et de préciser qu'elles sont possibles dans certains STECAL de Saint-Georges-Buttavent



➤ **Augmenter l'emprise au sol maximale des annexes en zones A et N (articles 7)**

- ✓ La règle existante apparaissant trop restrictive au regard de la taille des parcelles dans ces zones et des besoins d'évolution des constructions existantes.
- ✓ Une même unité foncière pouvant nécessiter plusieurs annexes aux usages divers (stockage de matériel, garage, abris pour animaux...)
- ✓ **Proposition de passer de 60 m<sup>2</sup> de surface cumulée totale pour les annexes au PLUi en vigueur à 100 m<sup>2</sup> dans le projet de modification.**

➤ **Permettre les abris pour animaux en zone agricole (A), en dehors des exploitations agricoles (article 2)**

- ✓ A condition d'être démontables, ouverts sur au moins un côté, dans la limite de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, et dans un rayon de 30 m autour des constructions existantes afin d'éviter leur dispersion,
- ✓ Pour accueillir des animaux domestiques dans le cadre de constructions existantes ou à venir (STECAL)

➤ **En zone naturelle (N), où ces abris sont déjà autorisés, les conditions d'implantation sont harmonisées avec celles de la zone agricole (A)**



## ➤ Autoriser les piscines (article 2)

- ✓ Dans la limite de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol des bassins, et une par unité foncière (articles 2 et 7).
- ✓ Par cohérence, les conditions d'implantation sont complétées en zone N (art.2)



## ➤ Autoriser l'implantation de trackers (article 2)

- ✓ Au sol ou hors de constructions, les panneaux photovoltaïques sont interdits en zone A pour préserver les terres agricoles cultivables.
- ✓ Néanmoins, les dispositifs spécifiques dits « trackers » limités à un seul mât et à une unité par exploitation agricole semblent adaptés à cette zone.



- ✓ Dans une logique d'autosuffisance énergétique, pour répondre aux besoins individuels des exploitants.
- ✓ Dans la mesure où ils sont à proximité des bâtiments d'exploitation (à moins de 50 m) et ayant un impact limité dans le paysage.



# Projet de modification n°1 du PLUI de Mayenne Communauté

## Thème 2 : qualité architecturale, patrimoniale et harmonie d'ensemble





## ➤ Permettre les extensions d'architecture contemporaine

- ✓ Tout en garantissant leur qualité architecturale, urbaine, et paysagère
- ✓ En précisant les modalités d'intégration, de façon à assurer l'harmonie et la cohésion d'ensemble, en articulation avec les constructions existantes

➤ Ajout aux articles 9 : dans les cas d'une extension d'architecture contemporaine « *Un soin particulier est attendu dans les modalités d'accroche, de « couture » avec la construction existante de façon à garantir l'articulation et la transition entre les parties anciennes et nouvelles (volumétrie, langage architectural...). Des éléments de rappel de l'architecture de la construction principale seront recherchés (teintes, matériaux, rythmes...).* »

Exemples d'extensions contemporaines en Mayenne



## ➤ A l'article 9, autoriser l'emploi de matériaux autres que l'ardoise en toiture, trop contraignante (ou des traitements similaires),

- ✓ Pour les typologies autres que le logement (hangar agricole, équipement par exemple) dont le ton dominant des toitures devra respecter l'environnement immédiat
- ✓ Pour permettre la mise en œuvre de toitures terrasses ou à faible pente dans le cas d'architectures contemporaines,
- ✓ Tout en conservant l'obligation pour les bâtiments principaux d'habitation au traitement architectural traditionnel.



Exemples de toitures terrasses à Mayenne





## ➤ Exiger des typologies de clôture sur rue qualitatives et transparentes

- ✓ En privilégiant les murs-bahuts et les dispositifs à claire voie sur espace public, pouvant être doublés de végétation,
- ✓ En limitant leurs hauteurs à 1,2m,
- ✓ Pour éviter la fermeture et la déqualification du paysage urbain, tout en protégeant l'intimité des riverains,
- ✓ Tout en conservant les clôtures existantes patrimoniales.

## ➤ Préserver l'ensemble des murs en pierres apparentes

- ✓ Les murs en pierre de taille sont préservés au PLU en vigueur,
- ✓ La protection est étendue aux autres murs traditionnels réalisés avec d'autres techniques de maçonnerie (pierre de pays, moellons...),
- ✓ Au-delà de leur maintien, leur aspect doit être préservé (sauf en cas d'isolation thermique par l'extérieur).



# Projet de modification n°1 du PLUI de Mayenne Communauté

## Thème 3 : Implantation des constructions



➤ **Permettre un recul réduit vis-à-vis de l'emprise publique pour les constructions intégrées dans une opération d'ensemble, en zone UB (art.4)**

- ✓ Il s'agit d'appliquer la même souplesse qu'en zone AUh : *« Les constructions peuvent s'implanter avec un recul moindre que celui évoqué dans les dispositions générales du présent article lorsque cette implantation est justifiée par la cohérence d'une opération d'ensemble. »*
- ✓ Afin de permettre une variété des formes bâties et des aménagements urbains qualitatifs et cohérents.



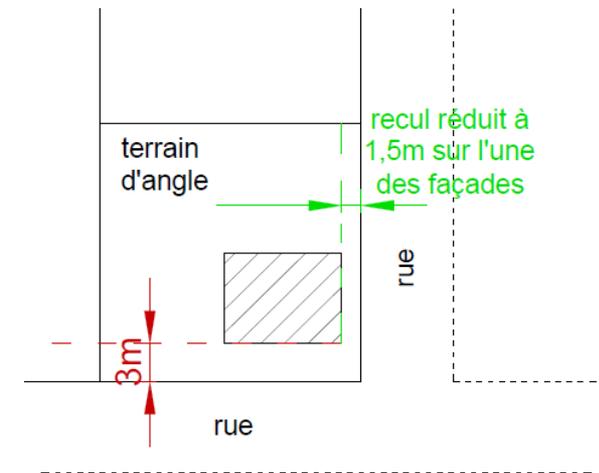
## Rappel, lexique :

- **Opération d'ensemble** : Le projet comporte plusieurs unités (nouvelles parcelles, logements, locaux commerciaux, etc.) réunies au sein d'une composition globale, prévoyant le cas échéant les voies, espaces communs et locaux annexes nécessaires au projet, et faisant l'objet d'une demande d'urbanisme unique (sans référence à une procédure particulière).
- **Lotissement** : division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis (Article L. 442-1 du code de l'urbanisme).

Le périmètre du lotissement comprend le ou les lots destinés à l'implantation de bâtiments ainsi que, s'ils sont prévus, les voies de desserte, les équipements et les espaces communs. La création d'un lotissement est subordonnée à une autorisation préalable.

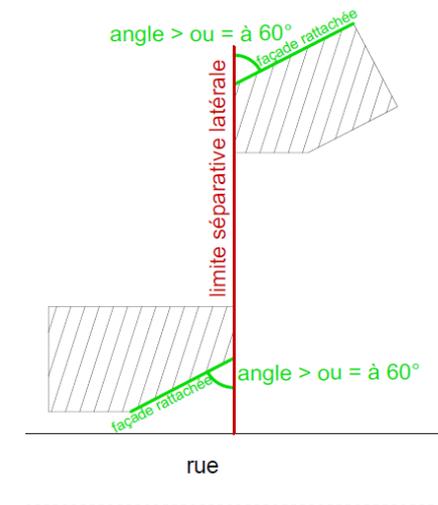
➤ **Pour les terrains d'angle en zone UB, accorder une souplesse d'implantation vis-à-vis de l'espace public (art.4)**

- ✓ Pour répondre à la configuration particulière de ces terrains où la constructibilité est réduite du fait des règles d'implantation vis-à-vis de l'espace public et des limites séparatives l'application (articles 4 et 5)
- ✓ En réduisant à 1,5 m le recul minimum sur l'une des façades sur rue, par dérogation au recul minimum de 3 m en vigueur (article 4).



➤ **Permettre les implantations en biais vis-à-vis des limites séparatives (art.5)**

- ✓ En autorisant un retrait progressif au niveau de l'angle formé par la façade à créer et la limite séparative,
- ✓ Sans engendrer d'impact négatif sur les parcelles voisines ou de vues rapprochées;
- ✓ Par la possibilité d'un retrait inférieur à 3 m si l'angle est supérieur ou égal à 60°, sans intégrer de baie (articles 5)



# Dispositions spécifiques vis-à-vis des cours d'eau et des linéaires de commerces

## ➤ Ajuster le recul minimum des constructions vis-à-vis des cours d'eau en zones A et N (articles 4)

- ✓ En cohérence avec les règles déjà prescrites en zones urbaines (zones U) ou à urbaniser (zones AU),
- ✓ En tenant compte de la taille des terrains en zones A et N,
- ✓ Pour favoriser la gestion et l'entretien des cours d'eau et les paysages et préserver leur végétation d'accompagnement le cas échéant,
- ✓ En augmentant la distance minimale de recul vis-à-vis des cours d'eau à 20 m (au lieu de 15 m).



## ➤ Le long des linéaires de commerces en zone UA, permettre un retrait des limites séparatives, au-delà de 5 m de profondeur depuis la rue (article 5)

- ✓ En préservant la continuité des linéaires de commerces du premier rang bâti (de limite à limite)
- ✓ Tout en autorisant une implantation différente à l'arrière (décrochés, forme en L par exemple...)



- **Ne pas appliquer les règles d'implantation vis-à-vis de l'emprise publique aux terrasses de moins de 80 cm de haut (articles 4)**
  - ✓ Dans le règlement en vigueur, ces terrasses ne sont déjà pas considérées comme des constructions : elles sont exclues du champ d'application des articles 5 (implantation en limite séparative) et 7 (emprise au sol),
  - ✓ Elles sont peu impactantes et génèrent peu de vue. Elles peuvent être considérées comme un mode d'aménagement des marges de recul,
  - ✓ Les traiter de la même façon dans tous les articles apporte davantage de clarté.



- **Augmenter l'emprise au sol maximale des abris de jardin en zones résidentielles (articles 7 UB/UH/AUh)**
  - ✓ Maximum 20 m<sup>2</sup> par unité foncière, au lieu de la limitation actuelle à 12 m<sup>2</sup> qui apparaît trop restrictive au regard des dimensions standards
  - ✓ En contrepartie, leur hauteur doit être limitée à 2,5 m au faîtage, de façon à réduire leur impact visuel et la perte d'ensoleillement éventuelle (articles 8).



# Projet de modification n°1 du PLUI de Mayenne Communauté

## Ajustements ponctuels de règles



- **En zone UE, permettre les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) générant une servitude d'utilité publique ou un périmètre de protection d'inconstructibilité partielle ou totale**
  - ✓ À condition que ce périmètre ne dépasse par les limites de l'unité foncière du projet, pour réduire les risques sur les terrains voisins,
  - ✓ De façon à permettre la réalisation d'un projet lié à la production d'énergie renouvelable dans la zone d'activités des Chevreuils à Aron.
- **Étendre le délais de possibilité de reconstruction à l'identique après sinistre**
  - ✓ Le porter à 5 ans au lieu de 3 ans au règlement en vigueur (jugé trop restrictif) ,
  - ✓ Notamment pour tenir compte de la temporalité des procédures.
- **Réduire la largeur minimale des voies à double sens de circulation, traitées de façon alternative**
  - ✓ Pour tenir compte des caractéristiques des voies apaisées ou partagées, en zones mixtes/de rencontre/limitées à 30 km/h...
  - ✓ En la réduisant à 4 m au lieu des 5 m exigés pour tout type de voie dans le règlement en vigueur.
- **Ne pas appliquer la norme maximale de débit de retour des eaux pluviales dans les réseaux aux demandes d'extensions de moins de 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol,**
  - ✓ Pour faciliter l'évolution des constructions existantes,
  - ✓ Cette dérogation s'appliquant déjà pour les terrains inférieurs à 1 000m<sup>2</sup>.

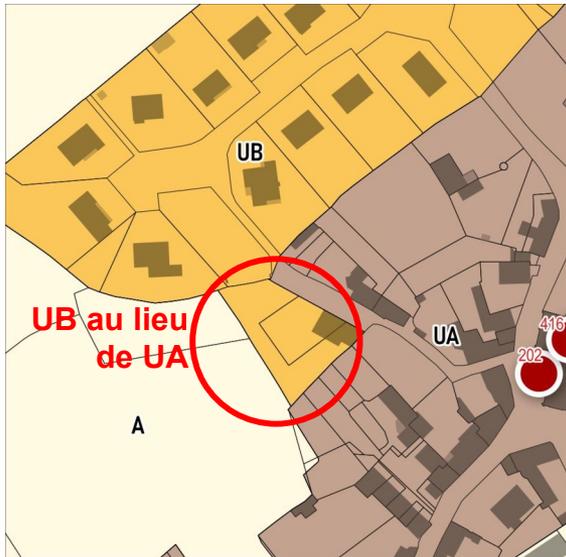
# Modifications diverses au plan de zonage



MAYENNE  
communauté

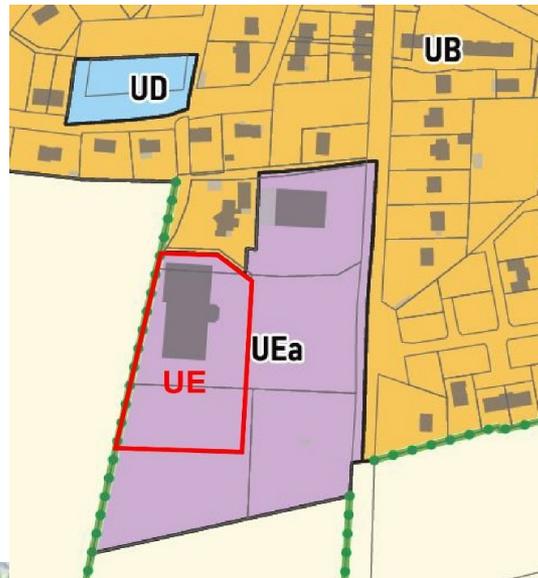
## ➤ Changement de zonage à Sacé : terrains passant de UA à UB

- ✓ Pour tenir compte des caractéristiques du secteur qui accueille des logements récents et non pas un tissu ancien



## ➤ Changement de zonage à la Haie Traversaine : terrains passant de UEa à UE

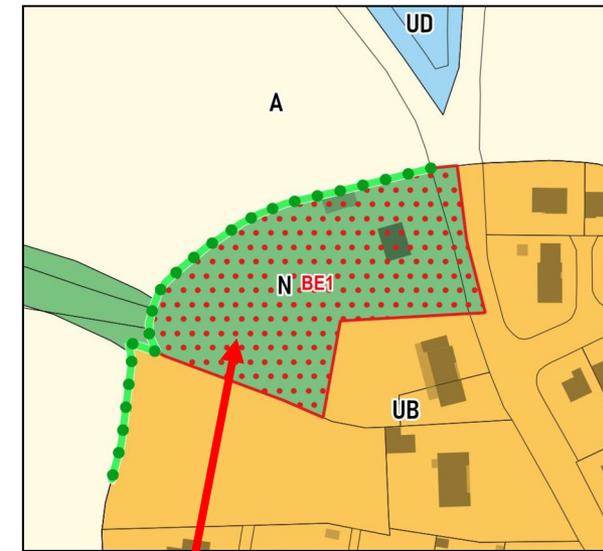
- ✓ Pour permettre l'implantation d'une activité relevant des installations classées (ICPE) sur la Zone d'activités des Chevray.



## ➤ Suppression du STECAL\* « BE1 » à Belgeard,

- ✓ Projet de zone de loisirs qui n'est plus d'actualité (maintien du zonage N cohérent avec le caractère naturel du site).

\* Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées - STECAL

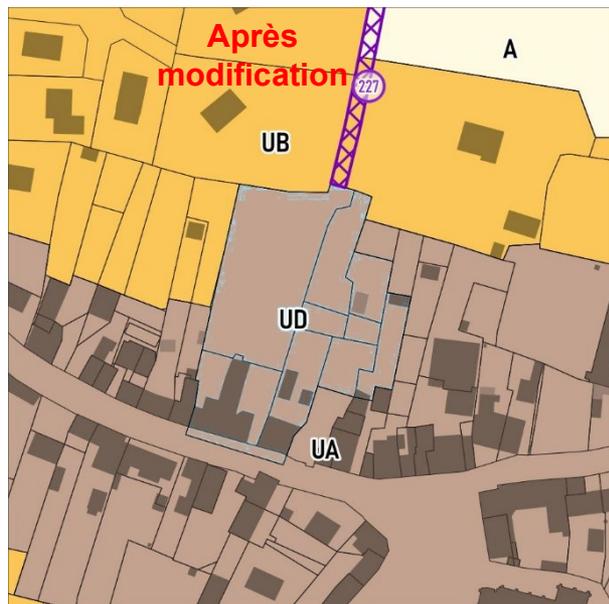
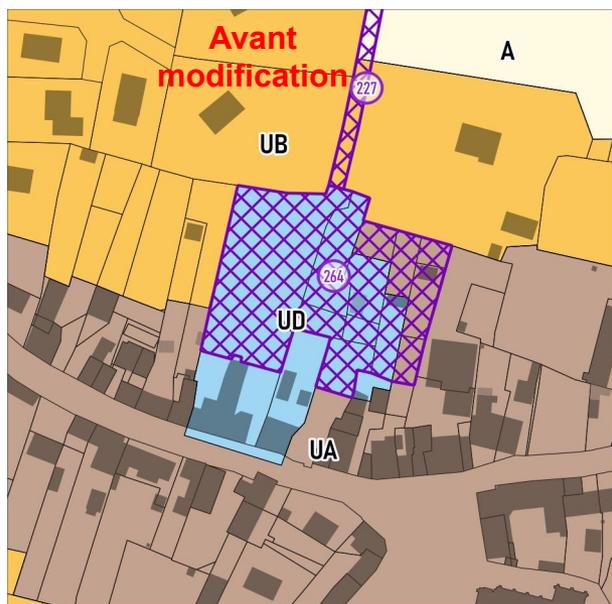


**STECAL BE1 à supprimer**



## ➤ Changement de zonage à St Georges Buttavent : terrains passant de UD à UA et suppression de l'Emplacement Réservé n°264

- ✓ Prise en compte de l'évolution du projet de revitalisation du centre-bourg : outre l'implantation d'équipements, il s'agit aussi de permettre des constructions à destination de commerces, de services, et de logements en cohérence avec la mixité fonctionnelle à renforcer sur ce secteur.



## ➤ Suppression de l'Emplacement Réservé n°208 à La Haie Traversaine

- ✓ Le Conseil Départemental n'ayant plus d'intention d'aménagement sur ce secteur (initialement repéré pour l'aménagement de la RD217)



# Projet de modification n°1 du PLUI de Mayenne Communauté

## Autres ajustements



➤ **Pour améliorer la compréhension et l'application du PLUi, et sans modifier les règles, sur les sujets suivants :**

- ✓ Les logements de fonction en zone agricole,
- ✓ La prise en compte des règlements de voirie spécifiques pour les axes nationaux, départementaux et communaux,
- ✓ La définition des annexes,
- ✓ Le nombre maximale de places de stationnement exigées par logement,
- ✓ Le rappel de procédures : déclaration préalable pour les clôtures, permis de démolir, les servitudes EL7 relatives aux plans d'alignement, le droit de préemption urbain,
- ✓ L'isolation par l'extérieur et le bardage associé,
- ✓ L'abattage d'arbres dans les Espaces Verts Protégés (EVP),
- ✓ La mise en œuvre de voies en impasses,
- ✓ Les dispositions spécifiques pour l'implantation des extensions vis-à-vis de l'alignement avec l'espace public,
- ✓ L'application des coefficients d'espaces verts de pleine terre dans les parties collectives de lotissement,
- ✓ La gestion des eaux pluviales à la parcelle,
- ✓ L'emprise au sol autorisée dans les STECAL,
- ✓ L'application des hauteurs maximales.



- **Améliorations de formes et corrections d'erreurs matérielles (syntaxe, orthographe, graphisme, cohérence des pièces du PLU...) portant notamment sur :**
  - ✓ Le repérage des bâtis pouvant faire l'objet de changements de destinations en zones agricoles et naturelles, y compris en cohérence avec les secteurs de STECAL
  - ✓ L'identification et la localisation de certains STECAL,
  - ✓ La cartographie du STECAL SGB2 et d'un linéaire de commerce,
  - ✓ La dénomination ou la vocation d'emplacements réservés,
  - ✓ Le lexique et les renvois aux dispositions générales,
  - ✓ Des références aux législations ou autres procédures liés aux documents d'urbanisme,
  - ✓ Les Orientations d'Aménagement et de Programmation - OAP (surfaces, numérotations, dénominations de voies...),
  - ✓ Le tableau récapitulatif des surfaces de zones.
- **Actualisation du rapport de présentation :**
  - ✓ Pour compléter/ajuster les parties explicatives et justificatives en fonction des modifications envisagées dans le cadre de la présente procédure de modification,
  - ✓ Pour intégrer l'évaluation environnementale de cette modification, exigée par l'autorité environnementale par décision n° 2021-5826 du 8 février 2022.





MAYENNE  
communauté



MAYENNE  
communauté

