CHAMBRE DE COMMERCE ET D'INDUSTRIE

1er ACCÉLÉRATEUR DES ENTREPRISES

REÇU
LE 06 NOV. 2025
Communauté de Communes du Bocage Mayennais

Le Président

Communauté de Communes du Bocage Mayennais
Monsieur Bruno LESTAS, Président
1 Grande Rue
BP 53
53120 GORRON

Laval, le 29 octobre 2025

Nos Réf. : EH/JC-08/2025

OBJET : Mise en compatibilité n°2 du PLUi
Déclaration de projet

Monsieur le Président,

Nous avons bien reçu le projet de mise en compatibilité n°2 par déclaration de projet du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la Communauté de Communes du Bocage Mayennais et nous vous en remercions.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur ce document.

Nous notons avec plaisir que ce projet contribuera au développement économique de la Communauté de Communes du Bocage Mayennais.

La Chambre de Commerce et d'Industrie de la Mayenne reste à votre disposition pour vous apporter toutes informations économiques et statistiques utiles à la réalisation de vos opérations d'aménagement.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Président, nos salutations distinguées.

Le Président,

Eric HUNAUT

COMPTE-RENDU

Mise en compatibilité n°2 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de la Communauté de Communes du Bocage Mayennais

Emetteur : Jacques COURTIN	Destinataires : Eric HUNAUT, Cyrille LAHEURTE, Antoine JOUFFLINEAU	Date de diffusion : 29/10/2025

Communauté de Communes du **Bocage Mayennais**

Nombre d'habitants **18.256 habitants**

Présence d'un SCOT **SCOT approuvé le 17 avril 2019**

PLUi approuvé **Délibération du 10 février 2020**

Dossier n° **290 - 2025**

Objet

	Elaboration	Modification	Révision
Plan Local d'Urbanisme (PLU)			
Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi)		**DP 2**	
Site Patrimonial Remarquable (SPR AVAP)			
Plan d'Occupation des Sols (POS)			
Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT)			

Cabinet d'études en charge du projet

Calendrier

- Prescription du projet **Délibération du 17 septembre 2025**
- Arrêt du projet
- Notification reçue à la CCI **Courriel reçu le 13 octobre 2025**
- Avis de la CCI

  Favorable [X] Réserves [ ] Défavorable [ ]

  ➢ Notification de l'avis de la CCI **Courrier n°08–2025 du 29 octobre 2025**

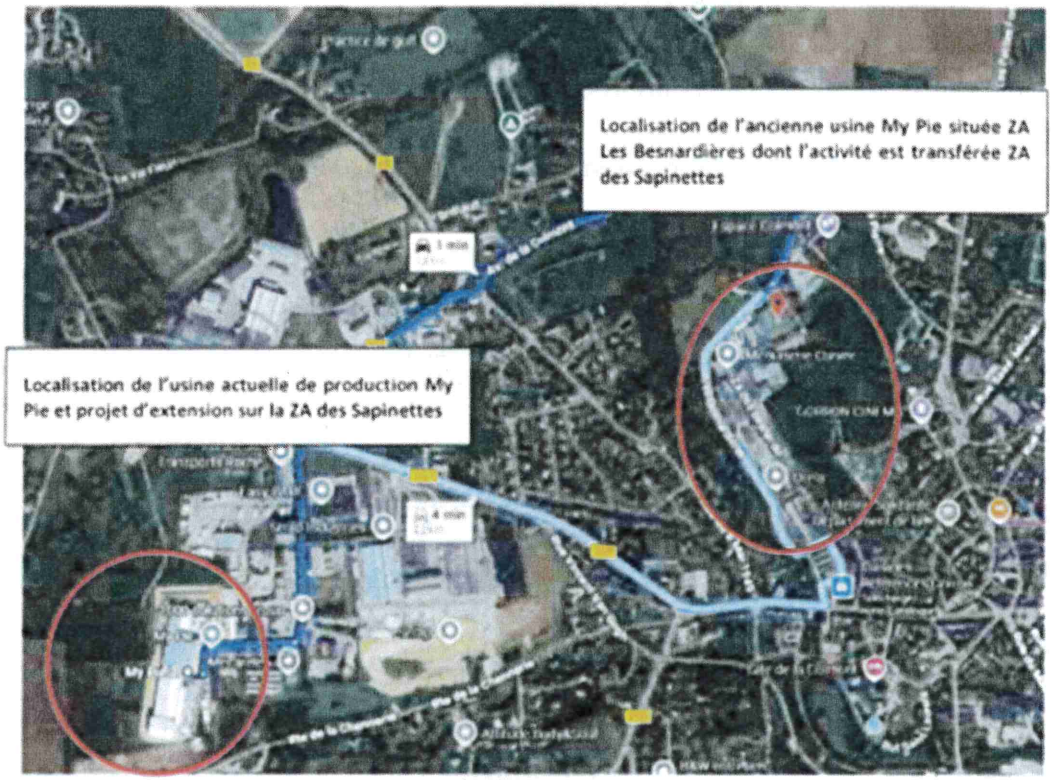
- Enquête publique **A venir à l'issue de la consultation**

Détail de la mise en compatibilité n°2

Finalité du projet :

L'entreprise My Pie, spécialisée dans les plats préparés 100% naturels à destination des « Points chauds » et « Pizza Corner », souhaite étendre son site de production situé sur la Zone d'Activités des Sapinettes à Gorron.

Le projet prévoit la construction de 6000 m² supplémentaires sur un terrain de 1,8 ha, permettant la création de 120 emplois.



Contexte territorial

Commune de Gorron (2 475 habitants), intégrée à la Communauté de Communes du Bocage Mayennais (27 communes, 18 256 habitants). Le site est situé dans une zone d'activités dynamique avec plusieurs entreprises et plus de 1000 emplois cumulés.

Zones d'activités à Gorron :

- Sapinettes : 20 entreprises, 632 emplois
- Besnardières : 10 entreprises, 157 emplois
- Bourdaiserie & La Haie : 238 emplois cumulés

Modification du PLUi

Création d'une zone 1AUe de 1,8 ha en continuité de la zone UE existante. Suppression d'une haie protégée avec mesures compensatoires. Ajout d'une OAP sectorielle et mise à jour des tableaux de surfaces.

Règlement graphique

- **Création d'une zone 1AUe** (urbanisation future à vocation économique) de **1,8 ha** en continuité de la zone UE existante.
- **Suppression d'une haie protégée** (article L151-23 du Code de l'urbanisme) avec **mesures compensatoires** (replantation de haies protégées).

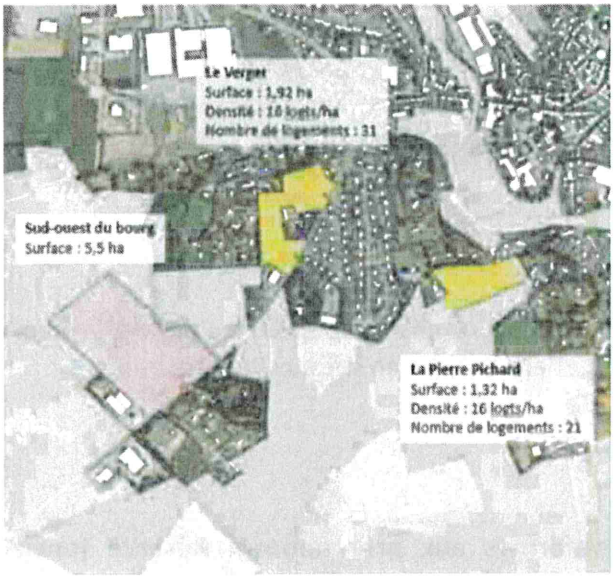
Règlement écrit

- **Aucune modification nécessaire** : le règlement écrit est compatible avec le projet.

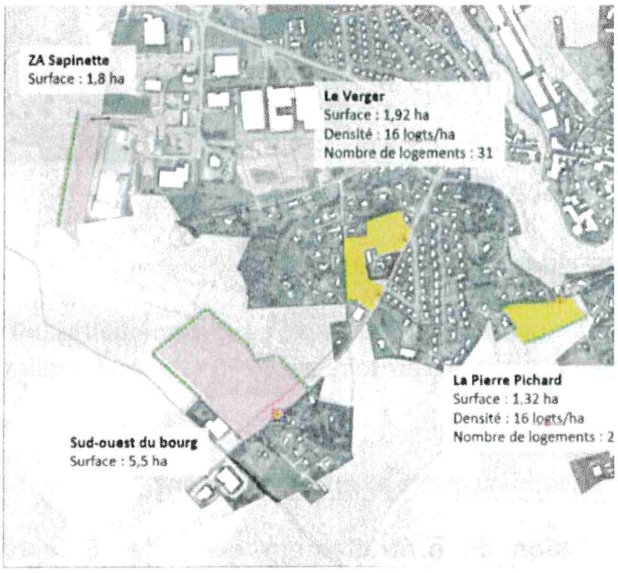
OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation)

- Ajout d'une **OAP sectorielle** sur la ZA des Sapinettes.
- Mise à jour des tableaux de surfaces :
  - Zone 1AU passe de **77,86 ha à 79,66 ha**
  - Zone A diminue de **42590,32 ha à 42588,51 ha**

OAP avant



OAP après



Les acquisitions foncières sont en cours. L'entreprise My Pie se fait accompagner pour cela par la SAFER en vue d'offrir sur les terrains qui resteront en zone A une surface d'exploitation plus intéressante pour l'activité agricole, d'un seul tenant du nord au sud, là où elle est aujourd'hui morcelée et de forme biscornue.

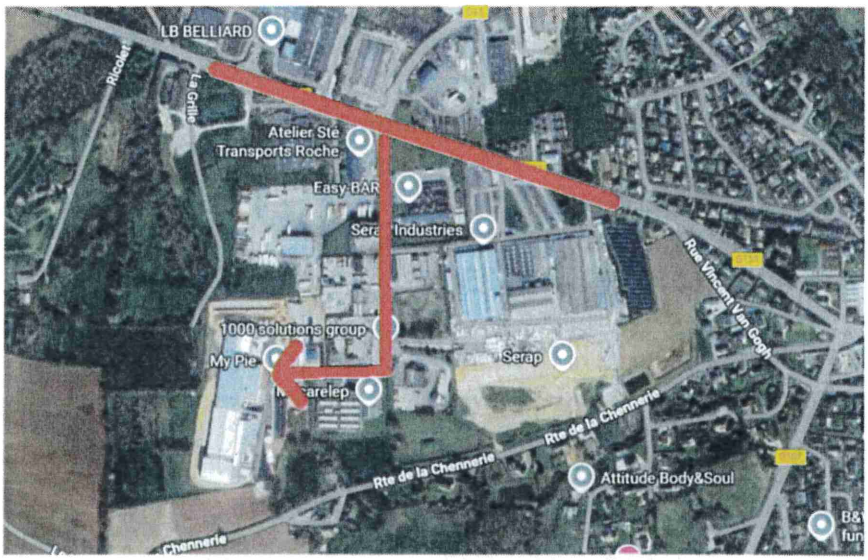
En comparant le plan de zonage du PLUi avec l'extension du site My Pie demandée, un écart peut être constaté. La partie actuellement exploitée pour My Pie est classée en zone UE (zone spécifiquement dédiée aux activités et installations industrielles, artisanales, tertiaires).

La partie sollicitée en extension à Gorron est classée en zone agricole. Le PLUi n'autorise pas les installations industrielles, artisanales et tertiaires en zone agricole.

Pour assurer la réalisation du projet, il convient de basculer la zone relative au secteur de projet, comprenant la parcelle cadastrée Section ZL n°124 et une partie des parcelles cadastrées Section ZL n°20, 22, 123 et 147, d'une zone A en zone 1AUe, zone d'extension de l'urbanisation à vocation économique.

Accessibilité et desserte

Accès via RD107 et RD33, puis avenue Émile Zola. Pas de création de voirie publique. Stationnement prévu sur site existant.



Incidences économiques

Création de 120 emplois supplémentaires (80 en production, 40 en tertiaire). My Pie devient le premier employeur du territoire avec 270 salariés. Réutilisation partielle de l'ancien site aux Besnardières.

Assainissement et environnement

Station de prétraitement existante. Effluents conformes aux prescriptions. Réserve foncière disponible pour extension. Haies supprimées mais compensées.

Voisinage

Le projet est situé en périphérie ouest de l'agglomération gorronnaise, dans le prolongement de la ZA des Sapinettes, et sur des parcelles actuellement classées en zone agricole.

Aucune habitation à proximité immédiate. Nuisances limitées grâce à la gestion rigoureuse des déchets, odeurs et effluents.

Cohérence avec les documents d'urbanisme

Le projet respecte les orientations du SCOT et du PLUi. Extension cohérente avec la stratégie foncière locale.

Evolution des surfaces des zones PLUi

Caractéristiques spatiales				
	Actuellement		Après évolution	
Superficie par zones	Superficie (en hectares)	Pourcentage de la superficie du territoire	Superficie (en hectares)	Pourcentage de la superficie du territoire
Zone U	1 083,04	2,04	1 083,04	2,04
Zone 1AU	77,86	0,15	79,66	0,15
Zones 2AU	4,49	0,01	4,49	0,01
Zone A	42590,32	80,32	42588,51	80,32
Zone N	9272,95	17,49	9272,95	17,49
Total	53028,66	100	53028,66	100

- **Avis de la CCI**

La CCI n'a aucune observation particulière à formuler sur le projet de mise en compatibilité n°2 du PLUi du Bocage Mayennais.

Un avis favorable de la CCI de la Mayenne est donné au dossier présenté.

Favorable [X] Défavorable [ ]

➢ Notification de l'avis de la CCI **Courrier n°08 – 2025 du 29 octobre 2025**

J. Courtin – 29 octobre 2025

PRÉFÈTE
DE LA MAYENNE
Liberté
Égalité
Fraternité

Direction départementale des territoires
Service aménagement et habitat

Laval, le 14 JAN. 2026

Affaire suivie par : Fabienne DELHOMME

La préfète de la Mayenne

à

Monsieur le président
de la communauté de communes
du bocage mayennais
1 grande rue
53120 GORRON

Objet : Déclaration de projet n°2 emportant mise en compatibilité du PLUi de la communauté de communes du bocage mayennais

Avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) du 11 décembre 2025.

La commission a entendu la demande de déclaration de projet n°2 emportant mise en compatibilité du PLUi de la communauté de communes du bocage mayennais visant à l'extension d'une surface de 1,8 ha de la zone d'activités économiques des Sapinettes à Gorron .

À l'issue des débats, la commission formule un avis favorable à ce projet.

Pour la préfète et par délégation,
La directrice départementale adjointe des territoires

Gwladys BERNARD

Tel : 02 43 67 88 15
Mél : ddt-cdpenaf53@mayenne.gouv.fr
Cité administrative rue Mac Donald BP 23009 53063 LAVAL CEDEX 9
Tel : 02 43 67 87 00 – Fax : 02 43 56 98 84 - Mel : ddt@mayenne.gouv.fr

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

Mission régionale d'autorité environnementale

PAYS DE LA LOIRE

Information de la mission régionale d'autorité environnementale des Pays de la Loire sur la mise en compatibilité par déclaration de projet n°2 du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) du Bocage Mayennais Gorron (53)

N°PDL 007489 / A PP

La MRAe des Pays de la Loire ne peut pas étudier dans le délai de trois mois qui lui était imparti faute de moyens suffisants, le dossier mentionné ci-dessus et reçu le 20 octobre 2025. Elle ne produira donc pas d'avis à l'échéance.

La présente information sera :

- notifiée à la personne publique responsable ;
- jointe au dossier soumis à enquête publique ou autre procédure de participation ;
- mise en ligne sur le site internet de la MRAe (www.mrae.developpement-durable.gouv.fr).

Fait à Nantes, le 15 janvier 2026
Pour la MRAe Pays de la Loire,
le président

Signé

Daniel FAUVRE