

Extrait du Registre des Délibérations DE MAYENNE COMMUNAUTÉ

SEANCE du 15 janvier 2026

Délégués titulaires en exercice :	58
Délégués présents ou représentés	58
Contre :	0
Pour :	53
Abstention :	0
Quorum :	30

L'an deux mille vingt-six, le 9 janvier, 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*, Mme RONDEAU, *4^{ème} Vice-Présidente*, M. COULON, *5^{ème} Vice-Président (visio)*, 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*, M. BONNET, *11^{ème} Vice-Président*, MM. CHESNEAU (*visio*), SABRAN, RIOULT LERICHE, MONTAUFRAY (*visio*), BOITTIN, NEVEU, BETTON, BEAUJARD, CARRE, Mme FOURNIER, MM. MARIOTON, TALOIS, GARNIER, DOYEN, PILLAERT (*visio*), Mme LANDEMAINE (*visio*), MM. MOUTEL, BRODIN, TRANSON (*visio*), PECCATTE, GIFFARD, Mmes SOULARD, THELIER (*visio*), LELIEVRE (*visio*), M. PAILLASSE, Mmes LEFOULON, DESBOIS, M. REBOURS (*visio*), Mme LEROUX, SAULNIER, M. NICOUX, Mme ES SAYEH, M. GUERAULT, Mme LEBOURDAIS, M. MOTTAIS, Mme JONES, M. TRIDON, Mmes ROUYERE, GENEST.

En remplacement du titulaire absent :

M. TRANCHEVENT donne pouvoir à M. SOUTIF
M. RENARD donne pouvoir à M. CARRE
M. FAUCON donne pouvoir à M. MOTTAIS

Excusés :

M. LELIEVRE, Mmes NEDJAAI, GONTIER, MM. BULENGER, RIOULT.

M. DELAHAYE a été désigné secrétaire de séance.

15 - Urbanisme – Evolution du PLUi – Modification de droit commun n°2- PLUi – Approbation après enquête publique

M. VALPREMIT expose :

Le PLUi, qui est un document de planification « vivant », est amené à évoluer régulièrement pour prendre en compte les besoins du territoire dans le respect des orientations fixées dans le PADD.

Les besoins qui motivent une évolution du PLUi - par le biais de différentes procédures selon leurs natures - sont des projets 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.

Enfin, en lien avec le PCAET et à la déclinaison de nouveaux objectifs relatifs aux possibilités de développement des Energies Renouvelables, il est nécessaire de reposer les règles sur cette thématique dans toutes les zones.

Pour ces raisons, Mayenne communauté a lancé plusieurs procédures début 2025, notamment la deuxième modification de droit commun :

- par délibération du 24 avril 2025, lancement de la procédure de modification de droit commun n°2.
- Ensuite, la délibération du 3 juillet 2025 a tiré le bilan de la concertation préalable.

La présente délibération s'attache à approuver la Modification de Droit Commun N°2.

Cette procédure inclut plusieurs évolutions, résumées dans le tableau ci-dessous.

Sujet de la Modification / commune concernée	Objet
Portée intercommunale	
a. Adaptation des dispositions concernant la production d'énergie renouvelable dans l'ensemble des zones	1. Suppression de la possibilité pour les dispositifs d'énergie renouvelable de passer outre le règlement des zones 2. Réintégration au sein de toutes les zones de possibilités de développement de dispositifs d'énergie renouvelable liés à une autoconsommation
b. Adaptation des dispositions concernant la mixité fonctionnelle en zone UA et UB	
c. Modification des dispositions concernant la protection des linéaires bocagers	
d. Intégration de nouvelles exigences concernant la gestion des déchets	
e. Modifications concernant la partie « contenu du règlement et dispositions générales »	1. Remplacement du terme « ZH » par zone humide 2. Suppression du périmètre sous à une servitude de constructibilité restreinte 3. Clarification des dispositions relatives au stationnement 4. Suppression de la mention d'une servitude 5. Mise à jour des articles du code de l'urbanisme abrogés 6. Précisions sur les procédures obligatoires et mise à jour des articles mentionnés
f. Modifications concernant la partie « Lexique et définitions applicables pour le règlement »	
g. Modification du règlement de la zone UA	1. Compléments apportés à l'article UA-4 relatif aux implantations par rapport aux voies et emprises publiques 2. Complément apporté à l'article UA-5 relatif aux implantations par rapport aux limites séparatives 3. Réorganisation de l'article UA-8 relatif aux hauteurs maximales des constructions 4. Réorganisation et complément à l'article UA-9 relatif à l'aspect extérieur des constructions 5. Réorganisation et modification de l'article UA-12 relatif aux obligations imposées en matière d'espaces libres 6. Renforcement des dispositions de l'article UA-15 relatif aux obligations de réalisation d'aires de stationnement
h. Modification du règlement de la zone UB	1. Précision des dispositions de l'article UB-4 relatif aux implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

	2. Complément apporté à l'article UB-5 relatif aux implantations par rapport aux limites séparatives
	3. Modification des dispositions de l'article UB-8 sur la hauteur des abris de jardin
	4. Réorganisation et complément à l'article UB-9 relatif à l'aspect extérieur des constructions
	5. Réorganisation et modification de l'article UB-12 relatif aux obligations imposées en matière d'espaces libres
	6. Renforcement des dispositions de l'article UB-15 relatif aux obligations de réalisation d'aires de stationnement
i. Modification du règlement de la zone UD	1. Intégration des dispositions concernant la protection du patrimoine
j. Modification du règlement de la zone UE	1. Renforcement des conditions d'implantation d'un logement de fonction
	2. Ajustements des dispositions de l'article UE12 relatif aux obligations imposées en matière d'espaces libres
k. Modification du règlement de la zone AUE	1. Ajustements des dispositions de l'article AUE12 relatif aux obligations imposées en matière d'espaces libres
l. Modification du règlement de la zone A	1. Précision concernant l'interdiction des logements à l'article A1
	2. Réorganisation et compléments de l'article A2 relatif aux destinations, usages et affectations des sols et types d'activités limités ou soumis à conditions
	3. Précision concernant la destination d'un STECAL à l'article A2
	4. Précision des dispositions de l'article A-4 relatif aux implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
	5. Réorganisation et complément à l'article A-6 relatif Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété
	6. Réorganisation et compléments de l'article A7 relatif à l'emprise au sol des constructions
Modification du règlement de la zone N	Précision de l'article A7 relatif à l'emprise au sol des constructions
Portée communale	
Aron	1. Ajouts de nouveaux bâtiments pouvant changer de destination
	2. Modification des droits à construire affectés au STECAL AR8 de l'aérodrome
La Bazoge-Montpinçon	1. Suppression d'un bâtiment faisant l'objet d'un changement de destination en zone A et N
	2. Passage d'une zone UEa en UB
	3. Ajout d'un arbre protégé
La Chapelle-au-Riboul	1. Erreurs matérielles sur le repérage du bâti patrimonial au lieu-dit la Bigottière
	2. Erreurs matérielles sur le repérage du bâti patrimonial au lieu-dit Gournay
	3. Suppression d'un emplacement réservé et d'une OAP sur le centre-bourg
Charchigné	1. Passage d'une zone UD en UE pour permettre le développement d'une activité économique
Commer	1. Passage d'une zone UD en UB pour permettre la reconversion d'un ancien équipement vers une autre vocation
	2. Ajout d'un nouveau bâtiment pouvant changer de destination

Contest	1. Ajout d'un nouveau bâtiment pouvant changer de destination
La Haie-Traversaine	1. Ajout de nouveaux bâtiments pouvant changer de destination
	2. Fléchage du STECAL LHT2 vers un projet photovoltaïque
Le Horps	1. Passage d'une zone 1AUh en UD pour prendre en compte la réalisation d'équipements sportifs
	2. Ajouts de nouveaux bâtiments pouvant changer de destination
Jublains	1. Ajouts de nouveaux bâtiments pouvant changer de destination
Lassay-les-Châteaux	1. Ajout de nouveaux bâtiments pouvant changer de destination
Martigné-sur-Mayenne	1. Ajouts de nouveaux bâtiments pouvant changer de destination
	2. Permettre la réalisation d'un EHPAD sur le secteur « Centre-est bourg »
	3. Intégration d'un dossier de dérogation à la loi Barnier sur l'extension de la zone d'activités du Berry
Mayenne	1. Ajout de nouveaux bâtiments pouvant changer de destination
	2. Extension de la zone UB sur la parcelle AC273 et réalisation d'une OAP à vocation habitat
	3. Création d'une OAP sur le site en reconversion du Rouillois
	4. Ajustement des limites de la zone UEc au niveau de la ZAE de Poirsac 1
	5. Permettre la réalisation d'un équipement sur le secteur « Vielle Route d'Ambrières »
Montreuil-Poulay	1. Ajout d'un nouveau bâtiment pouvant changer de destination
Moulay	1. Ajout de nouveaux bâtiments pouvant changer de destination
Placé	1. Erreurs matérielles sur le repérage du bâti patrimonial
Le Ribay	1. Passage d'une zone UEa en UD pour prendre en compte la réalisation d'équipements sportifs
	2. Ajustement du périmètre d'une zone 1AUh et des principes de son OAP
Saint-Baudelle	1. Passage d'une zone UD / 1AUh en UB pour prendre en compte la présence d'une habitation
	2. Ajout de nouveaux bâtiments pouvant changer de destination
Saint-Fraimbault-de-Prières	1. Suppression d'un STECAL et d'un emplacement réservé
Saint-Georges-Buttavent	1. Ajustement des limites de la zone Uh au niveau du village de Fontaine-Daniel pour permettre un projet de création d'aire de stationnement

Le dossier de modification de droit commun n°2 a été réajusté suite à la réception des avis des Personnes Publiques Associées et suite l'enquête publique, où les évolutions portent plus particulièrement sur **des changements de destination**.

Voici ci-dessous la synthèse des demandes qui seront maintenues dans le document final, ou supprimées car elles ne correspondent pas aux critères de la CDPENAF, notamment pour des raisons de distances avec un bâtiment à usage agricole.

Lieudit	Commune	Remarque avis Personnes Publiques Associées	Avis de la CC	Commentaire
---------	---------	---	---------------	-------------

Moulin à Tan	Aron	Distance inférieure à 50 m d'un bâti agricole et localisé en zone inondable.	Maintenu	La commune confirme qu'il n'y a pas d'activité agricole et justification spécifique est insérée dans le dossier sur la zone inondable
La Ponterie	Aron	/		
La Monnerie	Aron	/		
La Rivière	Aron	Distance inférieure à 125 m d'un bâti agricole	Maintenu	Bâtiments maintenus, une loge est située à plus de 125 mètres et l'autre à 122 mètres
La Rivière	Aron	Distance inférieure à 125 m d'un bâti agricole	Maintenu	
La Buchardière	Aron	La surface du bâtiment est inférieure à 80 m².	A supprimer	Surface insuffisante mais possible de réaliser le projet d'extension avec la nouvelle disposition inscrite dans le règlement écrit de la zone A
La Cour	Commer	Situé à moins de 125 m d'un bâtiment d'élevage	Maintenu	La commune confirme qu'il n'y a pas d'activité agricole
La Micaudière	Contest	/		
La Coudre	Jublains	/		
L'Hermitage	Jublains	Situé au cœur d'un siège d'exploitation. Il est indiqué que l'activité agricole a cessé depuis 2015	Maintenu	Changement de destination sera conservé vu qu'il répond aux critères de la CDPENAF
La Pagerie	Jublains	/		
La Pagerie	Jublains	/		
Malabry	Jublains	Situé au cœur d'un siège d'exploitation. Il est indiqué que l'activité agricole a cessé depuis 2010	Maintenu	Changement de destination sera conservé vu qu'il répond aux critères de la CDPENAF
La Marchandière	Jublains	/		
La Fauchetière	Jublains	/		
La Ridellière	Jublains	/		
Le Saulay	Jublains	/		
Les Poissonnières	La Haie Traversaine	/		
Les Brosses Niort	Lassay-les-Châteaux	/		
Ricordeau	Le Horps	/		
La Raimbaudière	Le Horps	Ne répond pas aux critères architecturaux	A supprimer	Pas de justification
La Gouaudière	Le Horps	Situé à moins de 50 mètres d'un bâtiment d'aspect agricole.	Maintenu	La commune confirme qu'il n'y a pas d'activité agricole
Les Brosses	Le Horps	Le bâtiment se situe à moins de 50 mètres de plusieurs bâtiments d'élevage	A supprimer	Pas de justification

Les Brosses	Le Horps	Le bâtiment se situe à moins de 50 mètres de plusieurs bâtiments d'élevage	A supprimer	Pas de justification
La Cheverie	Martigné-sur-Mayenne	/		
Les Grands Essards	Martigné-sur-Mayenne	Situé à moins de 125 mètres de bâtiments d'élevage	A supprimer	Pas de justification apportée par la commune
La Motte	Martigné-sur-Mayenne	/		
Hautes Brives	Mayenne	/		
Hautes Brives	Mayenne	/		
Sivaine	Montreuil-Poulay	/		
la Chevalerie	Moulay	/		
La Chevalerie	Moulay	/		
L'Aunay	Saint-Baudelle	/		

Enfin, la modification de droit commun n°2 a principalement engendré des observations sur le STECAL à vocation sportive à la Haie Traversaine. Les modifications visaient à élargir les usages et destinations autorisés sur ce STECAL à tous les équipements publics pour y accorder en particulier l'installation de panneaux photovoltaïques au sol. Les avis des PPA (Etat, Chambre d'agriculture et CDEPENAF) ont été défavorables à cette évolution, avançant l'intérêt agricole de ce terrain du football, dans un premier temps, puis une inquiétude concernant la consommation foncière. Au terme de l'enquête publique menée du 15 octobre au 17 novembre 2025, le commissaire enquêteur a émis un avis favorable sur la modification de droit commun n°2, avec des réserves sur l'élargissement des droits à construire à l'ensemble de la destination d'équipement. Après consultation des ressources juridiques de la collectivité, notamment le cabinet COUDRAY, juriste, Mayenne Communauté répond favorablement à ces réserves, en restreignant les droits à construire pour les flécher exclusivement sur des projets à vocation d'énergie renouvelable.

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

- **Approuve la modification de droit commun n°2 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de Mayenne Communauté**
- **Précise que la présente modification sera exécutoire après la réalisation des mesures publicitaires prévu par le code de l'urbanisme ;**
- **Autorise Monsieur le président ou son représentant à signer toute pièce nécessaire à l'exécution de la présente délibération.**

Mayenne, le 15 janvier 2026

Le secrétaire de séance,
Mickaël DELAHAYE

Le Président,
Jean-Pierre LE SCORNET



