

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 :	52
Abstention :	1
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.

11 - Urbanisme – Evolution du PLUi – Révision allégée n°4- 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 les révisions allégées n°2 à 7 :

- par délibération du 24 avril 2025, lancement de la procédure des révisions allégées
- Ensuite, la délibération du 12 juin 2025 a arrêté la procédure et a tiré le bilan de la concertation des 6 révisions allégées,

La présente délibération s'attache à approuver la Révision allégée N°4.

Cette procédure vise à répondre aux demandes de projets ponctuels et isolés à vocation artisanale en zones agricoles et naturelles du PLUi, qui nécessitent la création de plusieurs STECAL.

La présente procédure de révision allégée n°4 concerne les communes de Alexain, Aron, Charchigné, le Horps, Jublains, et Sacé, pour un total de 10 projets de développement ou de confortement d'activités artisanales.

a. Sacé – STECAL SC4 – Activité de vannerie existante



Localisation du site par rapport au bourg de Sacé et situation cadastrale du projet avec superposition du zonage en vigueur

Au lieu-dit la Maçonnerie au Sud-Ouest du bourg de Sacé, une activité de vannerie est existante depuis 2012 et cherche à se développer. Une yourte existe déjà et est bien référencée au cadastre, elle permet le stockage du matériel lié à la culture d'osier réalisée sur place et la production des objets fabriqués. Pour assurer le confortement de l'activité le porteur de projet souhaite installer trois petits espaces de stockage de 15, 30 et 40 m² en limite Sud de parcelle B788, en limite de zone N à l'Est et plus au Nord sur la parcelle 785. D'autre part une seconde yourte de moins de 50 m² serait installée proche du bâti existant sur la parcelle 785 à côté de l'abri de 40 m². Au global, la surface nécessaire aux besoins du porteur de projet représente 200 m² supplémentaires par rapport à ce qui est déjà présent sur le site et la limite du STECAL devra inclure en partie les parcelles B785 et 788 sans impacter la zone naturelle.



Extraits du plan de zonage après modification

b. Sacé – STECAL SC3 – Confortement d'une activité de métallerie



Localisation du site par rapport au bourg de Sacé et situation cadastrale du projet avec superposition du zonage en vigueur

Le lieu-dit les Massières se localise au Sud du bourg de Sacé. Une entreprise artisanale se localise au Nord de l'espace bâti historique et a développé une activité de métallerie, plus particulièrement la construction de totes cabanées (bâtiments typiques des bords de Loire) pour naviguer sur les rivières.

L'espace occupée actuellement par l'entreprise ne comprend plus d'activité agricole. Il dépendait initialement d'une exploitation dont l'agriculteur vivait plus au Sud du lieu-dit, avant son départ à la retraite. L'exploitation a été transmise à un autre agriculteur disposant d'un siège principal à Sacé, au lieu-dit Le Fougeray et qui pensait développer à cet endroit un site secondaire. Finalement, il n'y a plus ce besoin et le bâtiment a été revendu à l'entreprise exerçant l'activité artisanale actuellement.

Actuellement, sur 3 788m² de superficie d'unité foncière, un seul bâtiment de 581 m² est existant. L'entreprise souhaite réaliser un agrandissement de 500m² au Nord du bâtiment existant et non au Sud pour ne pas se rapprocher des habitations du lieu-dit. Ainsi le STECAL n'a pas vocation à prendre toute l'unité foncière mais simplement le bâtiment existant et la partie Nord non bâtie pour réaliser le projet.



Extraits du plan de zonage après modification

c. Jublains – STECAL JB9 – Confortement d'une activité de charpente



Localisation du site par rapport au bourg de Jublains et situation cadastrale du projet avec superposition du zonage en vigueur

A l'Ouest du bourg de Jublains, au niveau du lieu-dit les Barres, une activité de charpente dispose d'un atelier, qu'elle souhaite développer en réalisant une extension. L'entreprise déjà existante, n'a pas été repérée par un STECAL au moment de l'élaboration du PLUi, toutefois elle a déposé un permis de construire en février 2025 qui a fait l'objet d'un refus, logiquement, puisque localisé au sein de la zone agricole du document d'urbanisme.

L'entreprise se localise en continuité du bâtiment d'habitation qui ne doit pas être intégré au futur STECAL et l'extension se réaliserait à l'Ouest du bâtiment de production existant sans impacter les espaces agricoles cultivés existants, puisqu'elle prendrait place sur le terrain occupé par l'entreprise qui est déjà totalement artificialisé.

La concrétisation de ce projet d'extension d'environ 300 m² permettra de conforter l'entreprise dans son activité de charpente menuiserie avec un développement à la clé des emplois (actuellement 10 emplois à temps-plein). Une enveloppe supplémentaire de droit à construire est prévue en plus, puisque l'entreprise n'exclue pas d'avoir d'autres projets dans les années à venir.



Extraits du plan de zonage après modification

d. Jublains – STECAL JB8 – Activité de stockage de production agricole



Localisation du site par rapport au bourg de Jublains et situation cadastrale du projet avec superposition du zonage en vigueur

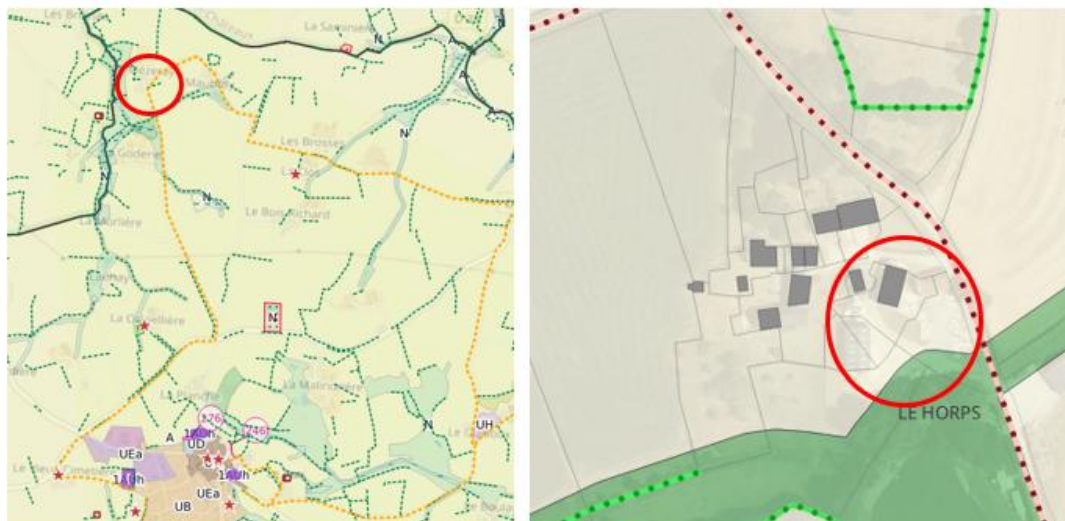
Le lieu-dit la Francelière se localise directement à l'Ouest du bourg de Jublains, il comprend une activité de stockage de production agricole (silos) qui dispose par ailleurs d'autres sites actifs à l'échelle du territoire. Depuis 2012, l'entreprise organisait des collectes de céréales directement dans le bourg de Jublains, sur le site de l'ancienne grainetterie. Toutefois l'activité n'a fait que croître et a entraîné le besoin d'un changement de site au milieu de l'année 2023, sur l'espace actuel, acquit à une ancienne exploitation agricole.

L'objectif de la création de ce STECAL vise à prendre en compte cette activité existante qui vient récemment de construire un silo à plat couvert de panneaux photovoltaïques, participant ainsi à la transition énergétique du territoire. Le STECAL permettra également de sécuriser les futurs droits à construire du site, en effet bien que l'activité puisse être considérée comme nécessaire à l'agriculture, il n'en demeure pas moins que la destination des constructions réalisées n'est pas agricole et justifie le recours à la délimitation d'un STECAL. Le périmètre envisagé se limitera aux espaces déjà bâtis et artificialisés, déjà occupés par l'entreprise, n'entraînant ainsi aucun impact sur des espaces agricoles cultivés.

Pour assurer son développement dans les années à venir une faible enveloppe de droits à construire sera ajoutée permettant de répondre à d'éventuels besoins ponctuels de nouvelles constructions ou installations.



e. Le Horps – STECAL HO2 - Activité de tailleur de pierres



Localisation du site par rapport au bourg du Horps et situation cadastrale du projet avec superposition du zonage en vigueur

Une activité de tailleur de pierres est existante sur le lieu-dit-Maubray au Nord du bourg du Horps depuis 2016 et la construction du premier bâtiment d'activité. En 2019, un second bâtiment a été construit, juste avant l'approbation du PLUi. Toutefois l'activité n'a pas fait l'objet d'un STECAL et se retrouve aujourd'hui bloquée pour concrétiser un projet de développement nécessitant des droits à construire.

Pour pouvoir concrétiser ce projet, l'artisan tailleur de pierres a besoin de remplacer un bâtiment vétuste et localisé à cheval entre les parcelles ZD71 et ZD 111, par un nouveau bâtiment construit juste au Sud du bâtiment à démolir, soit environ un besoin d'une centaine de mètre carré. En plus, une petite extension de 5 à 6 mètres de longueur du bâtiment situé sur les parcelles ZD 56 et 57 est prévue, pour une surface d'environ 60 à 70 m². Ainsi une enveloppe totale de 250 mètres carrés sera suffisante pour les constructions programmées et de futurs projets pas encore connus.

Comme le montre la photo aérienne récente, l'ensemble des espaces visés à la construction est déjà artificialisé et n'engendrera pas d'impact pour l'activité agricole. D'autre part, le futur STECAL n'impact pas la zone naturelle directement située au sud et ne nécessite pas une réduction de son périmètre.



Extraits du plan de zonage après modification

f. Le Horps – STECAL HO3 – Confortement d'une activité équestre



Localisation du site par rapport au bourg du Horps et situation cadastrale du projet avec superposition du zonage en vigueur

Le lieu-dit le Boulay localisé à l'Est du bourg du Horps, comprend un centre équestre existant depuis plusieurs années et référencé comme activité de loisirs par Mayenne Tourisme. Lors de l'élaboration du PLUi, aucun STECAL n'a été délimité sur cette activité, bloquant ainsi les possibilités de développement et d'aménagement des équipements équestres existants. Le site comprend une carrière couverte et une autre extérieure ainsi que divers bâtiments dédiés au stockage et au bureau.

La délimitation d'un STECAL doit permettre de prendre en compte ces installations et constructions existantes sans permettre une extension de l'activité mais simplement des adaptations au sein du périmètre qu'elle occupe actuellement. Ainsi la création de ce STECAL n'impact pas l'agriculture ni les espaces naturels directement situés au nord.

Des droits à construire de 500 mètres carrés seront adossés à ce STECAL pour permettre les adaptations des bâtiments existants ainsi que la régularisation d'autres existants. Le périmètre se limitant strictement aux constructions et aménagements actuellement exploités par le centre équestre.



Extraits du plan de zonage
après modification

g. Charchigné STECAL CG3 – Confortement d'une activité de terrassement



Localisation du site par rapport au bourg de Charchigné et situation cadastrale du projet avec superposition du zonage en vigueur

Au Sud-Ouest du bourg de Charchigné, une entreprise de terrassement occupe le lieu-dit la Grande-Bruyère. L'entreprise s'est installée, il y a plusieurs années sur une ancienne carrière de 4 hectares. À la suite de l'implantation de l'activité de nombreux investissements vont s'égrainer dans le temps et jusqu'à nos jours.

Le porteur de projet a déposé un permis de construire pour pouvoir faire évoluer son site d'activité mais aucun STECAL n'est délimité et le projet n'a pour le moment pas pu voir le jour. Pour répondre à ce projet, un STECAL est nécessaire avec des droits à construire pour des surfaces bâties de 300 mètres carrés supplémentaires. Les limites de cette future zone se feront sans extension sur les espaces agricoles attenants ni destruction des haies bocagères bordant le site. L'activité peut se développer sur l'espace qu'elle occupe actuellement. Ainsi le STECAL n'aura pas d'incidence sur la consommation d'espace ni sur l'environnement puisque strictement limité à l'espace déjà occupé par l'entreprise.



Extraits du plan de zonage
après modification

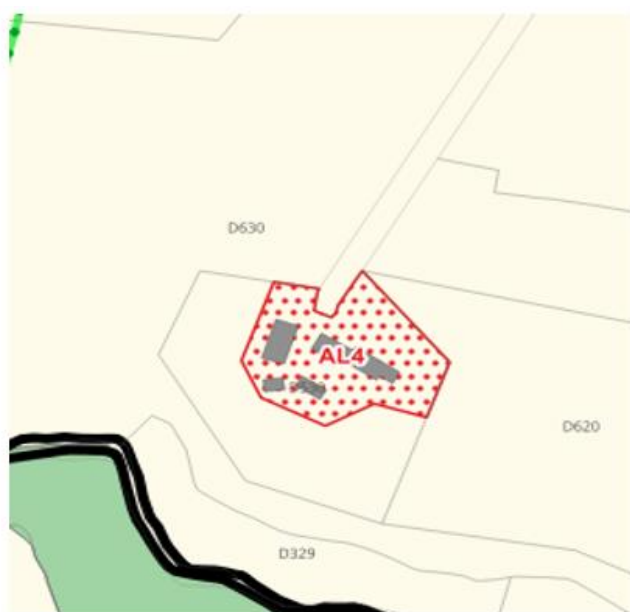
h. Alexain – STECAL AL4 – Développement d'une activité de garage automobile



Localisation du site par rapport au bourg de Saint-Germain-d'Anxure et situation cadastrale du projet avec superposition du zonage en vigueur

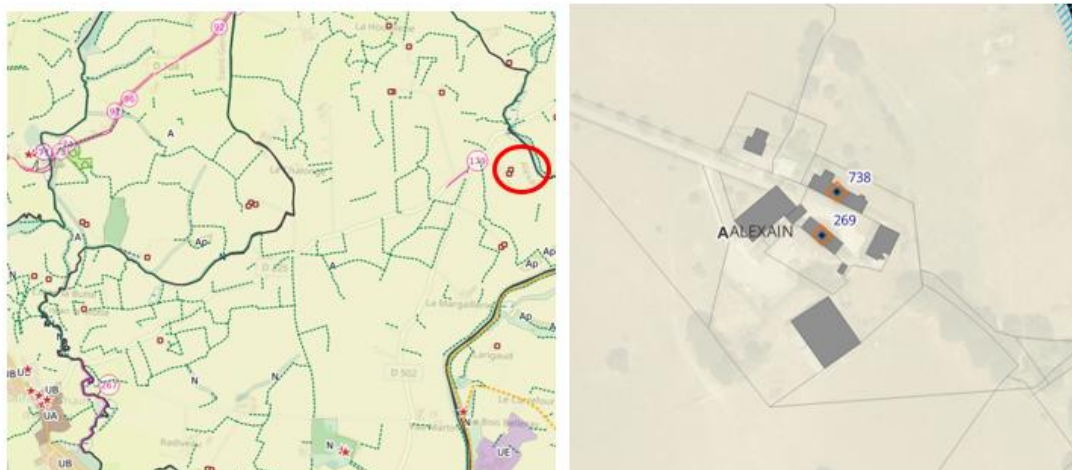
Le lieu-dit la Lardière se localise sur la partie Est de la commune d'Alexain, juste à l'Est également du bourg de Saint-Germain-D'Anxure. Lors de l'élaboration du PLUi deux bâtiments pouvant changer de destination ont été identifiés sur le lieu-dit à la suite de l'arrêt de l'activité agricole. Récemment le service développement économique de Mayenne Communauté a enregistré une demande de développement d'une activité de garage pour l'entretien et la réparation de véhicules. Il s'agit d'une jeune entreprise qui évolue rapidement avec d'éventuelles embauches et des agrandissements à venir de son atelier de mécanique. Il ne s'agit pas d'une activité de garage de mécanique automobile classique mais plutôt de reprogrammation de moteurs et de conversion de véhicule à l'éthanol notamment. Il n'y a pas de vidange réalisée sur place. Il s'agit d'une jeune entreprise, le STECAL a vocation de permettre le début de son développement. Si l'entreprise venait à se développer d'avantage et élargir son activité, Mayenne Communauté l'encouragerait à rejoindre une des zones d'activités économiques du territoire.

Pour permettre ce développement au sein des bâtiments existants, puis le développement d'un nouveau bâtiment au Nord-Ouest de la parcelle D530 en retrait du grand bâtiment en longueur existant, une enveloppe de 250 mètres carrés supplémentaires de bâti sera suffisante. L'emprise du futur STECAL se limitera aux espaces bâtis et attenants à ces bâtis, n'engendrant ainsi pas de consommation d'espace agricole, naturel et forestier.



Extraits du plan de zonage
après modification

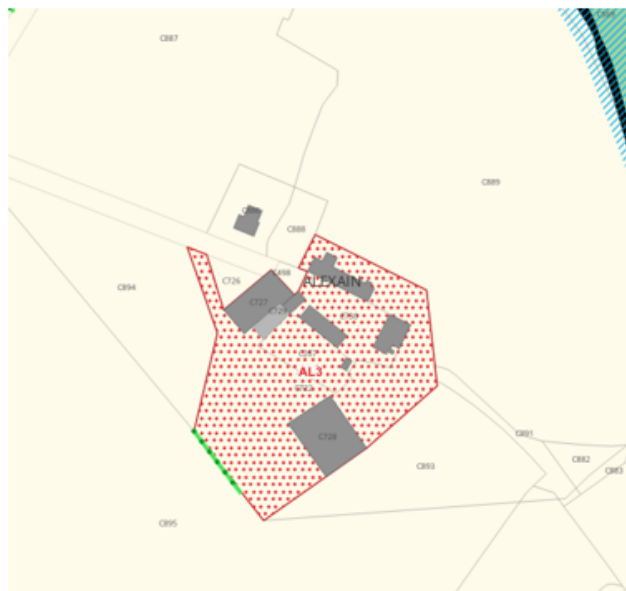
i. Alexain – STECAL AL3 – Confortement d'une activité de nettoyage extérieur de bâtiment



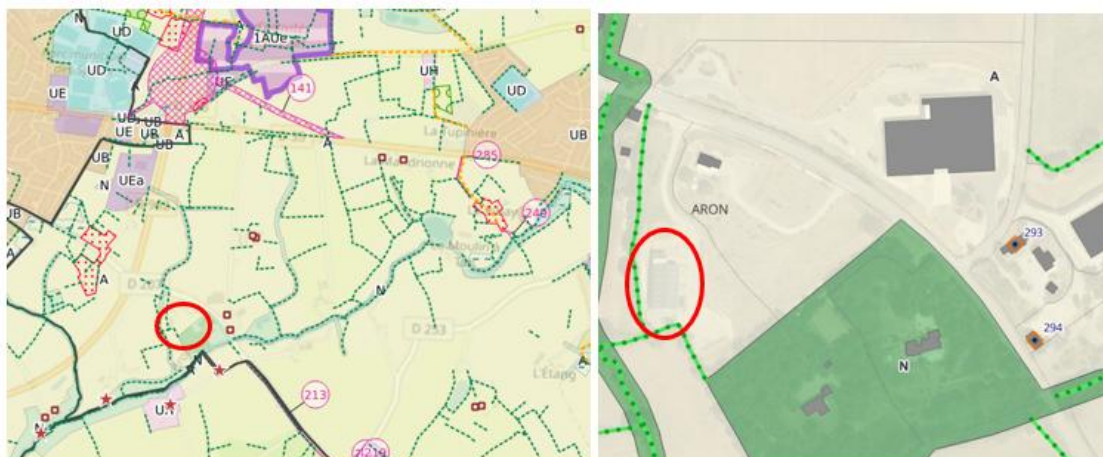
Localisation du site par rapport au bourg de Saint-Germain-d'Anxure et situation cadastrale du projet avec superposition du zonage en vigueur

Le lieu-dit la Cocherie se localise sur la partie Est de la commune d'Alexain, au Nord à côté de la limite avec la commune de Contest. Une entreprise de nettoyage extérieur de bâtiment y est installée depuis 2009, avec depuis, la construction de plusieurs bâtiments et également une maison d'habitation. Stratégiquement, cette maison d'habitation est à exclure du futur STECAL.

L'entreprise évolue avec un projet de développement de son activité et de ses effectifs (7 salariés). Pour mener à bien ce projet, des constructions supplémentaires seront nécessaires, principalement pour du stockage de matériel et de véhicules (camions, nacelles et remorques). Possiblement, des bureaux seront également nécessaires en fonction des capacités à exploiter les bâtiments existants disposant déjà d'une capacité de changement de destination, ces bâtiments ne sont toutefois pas adaptés pour le stockage du matériel. Pour permettre la réalisation de ce projet 500 mètres carrés de surface supplémentaires seront nécessaires, sans étendre le périmètre des constructions existants (pas d'impact sur les espaces agricoles).



j. Aron – STECAL AR10 – Régularisation d'un bâtiment agricole à usage artisanal



Localisation du site par rapport à l'entrée de ville de Mayenne et au bourg de Aron et situation cadastrale du projet avec superposition du zonage en vigueur

En sortie de ville Sud-Est de Mayenne, sur la route menant à La Bazoge-Montpinçon mais localisé sur le territoire de la commune de Aron, se localise un ancien bâtiment agricole actuellement utilisé à vocation d'activité économique.

Dépourvu de son usage agricole (pas d'activité existante aux alentours et localisation à proximité directe d'habitation), des travaux ont été menés afin de permettre sa reconversion et son adaptation à d'autres types d'activités économiques et notamment artisanales. Cette évolution s'inscrit pleinement dans les nouveaux principes de sobriété foncière, le bâtiment disposant par ailleurs d'un positionnement stratégique proche du pôle économique de Mayenne et bien desservi par des axes de circulation structurants. L'objectif étant de simplement reconverter un bâtiment existant, une faible enveloppe de surface bâtie supplémentaire de 100 mètres carrés sera prévue, pour répondre éventuellement à des besoins d'adaptations techniques nécessitant de nouvelles surfaces.



Vu le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de Mayenne Communauté approuvé par délibération du conseil communautaire en date du 4 février 2020,
Vu l'arrêté n°2020-AG-08 du conseil communautaire du 7 juillet 2020 approuvant la mise à jour du PLUi de Mayenne Communauté,
Vu la délibération du conseil communautaire du 31 mars 2022 approuvant la modification simplifiée n° 1 du PLUi de Mayenne Communauté,
Vu la délibération du conseil communautaire du 9 février 2023 approuvant la modification n° 1 du PLUi de Mayenne Communauté,
Vu la délibération du conseil communautaire du 4 juillet 2024 approuvant la mise en compatibilité n°1 du PLUi de Mayenne Communauté,
Vu la délibération du conseil communautaire du 18 septembre 2024 approuvant la révision allégée N°1 du PLUi de Mayenne Communauté,
Vu la délibération du conseil communautaire du 27 novembre 2025 approuvant la mise en compatibilité par déclaration de projet n°2,
Vu les délibérations du conseil communautaire du 24 avril 2025 prescrivant les révisions allégées n°2 à 7,
Vu les délibérations du conseil communautaire du 12 juin 2025 arrêtant la procédure et tirant le bilan de la concertation des 6 révisions allégées,
Vu les avis recueillis notamment ceux des PPA, de l'Etat, de la CDPENAF et de la MRAe,
Vu la réunion d'examen conjoint avec les personnes publiques associées en date du 4 septembre 2025,
Vu l'arrêté communautaire ARR2025_03 en date du 8 septembre 2025 prescrivant les conditions de l'enquête publique,
Vu l'enquête publique qui s'est tenue du 15 octobre au 17 novembre 2025,

Vu les conclusions favorables du Commissaire Enquêteur sur les révisions allégées,

Considérant l'avis favorable du bureau communautaire du 6 janvier 2026,

Après délibération, le Conseil communautaire, à la majorité (M. CHESNEAU n'ayant pas pris part au vote) :

- **Approuve la révision allégée n°4 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de Mayenne Communauté**
- **Tire le bilan de la mise à disposition du public**
- **Précise que la présente révision 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

