

# Extrait du Registre des Délibérations DE MAYENNE COMMUNAUTÉ

SEANCE du 4 février 2020 à 18 h 30

|                                   |    |
|-----------------------------------|----|
| Délégués titulaires en exercice : | 58 |
| Délégués présents ou représentés  | 51 |
| Contre :                          | 2  |
| Pour :                            | 49 |
| Abstention :                      | 0  |
| Quorum :                          | 30 |

L'an deux mille vingt, le vingt-neuf janvier, Monsieur Michel ANGOT, Président de Mayenne Communauté, a convoqué les membres de Mayenne Communauté au siège de Mayenne Communauté, 10 Rue de Verdun - Salle des conseils.

## **Sont présents :**

### **En qualité de titulaires :**

M. ANGOT, Président, M. SOUTIF, 1<sup>er</sup> Vice-Président, M. TRANCHEVENT, 2<sup>ème</sup> Vice-Président, M. MOLL, 3<sup>ème</sup> Vice-Président, Mme MORIN, 4<sup>ème</sup> Vice-Présidente, M. VALPREMIT, 6<sup>ème</sup> Vice-Président, M. RAILLARD, 7<sup>ème</sup> Vice-Président, M. BOISSEAU, 8<sup>ème</sup> Vice-Président, M. BOURGUIN, 9<sup>ème</sup> Vice-Président, M. BORDELET, 10<sup>ème</sup> Vice-Président, M. COISNON, 11<sup>ème</sup> Vice-Président, MM. GUIHERY, FORET, CHOUZY, SABRAN, JEUSSE, DELAHAYE, Mme FOUBERT, MM. BOITTIN, NEVEU, BEAUJARD, SONNET, Mme BELLON, MM. LAVANDIER, GARNIER, DOYEN, Mme GONTIER, M. JAMOIS, Mme FRANGEUL, MM. TRANSON, RIOULT, PECCATTE, Mmes MONSIMIER, SOULARD, THELIER, BODINIER, LANCIEN, LODE, BEUNEUX, M. PAILLASSE, Mme PELE, M. REBOURS, Mmes OLIVIER, CREUSIER, MM. MORIN, FAUCON, Mme GENEST.

### **En remplacement du titulaire absent :**

M. COULON est remplacé par M. LECOURT

M. LANDEMAINE donne pouvoir à M. BOURGUIN

Mme BAR donne pouvoir à Mme BELLON

M. ORDRONNEAU donne pouvoir à Mme LODE

### **Excusés :**

MM. LE SCORNET, HEURTEBIZE, POIRRIER, BRODIN, LESAIN, Mmes COUTURIER, ADAM

M. JEUSSE a été désigné secrétaire de séance.

## **1 – Aménagement du territoire - Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de Mayenne Communauté - Approbation**

### **M. VALPREMIT expose :**

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) est un document stratégique qui traduit l'expression du projet politique d'aménagement et de développement d'un territoire à un horizon de 10 à 15 ans. C'est un outil permettant à l'action publique de répondre aux besoins d'attractivité notamment en termes d'équipements publics, d'habitat, de déplacements et d'emplois. Il est appelé à s'adapter aux évolutions du territoire.

Le PLUi s'est construit autour d'une logique de Projet à l'échelle du nouveau territoire de Mayenne Communauté dans la continuité du PLH et presque parallèlement au Schéma de Cohérence Territoriale désormais entrée en vigueur. Alors que le territoire de MAYENNE COMMUNAUTE était couvert par : 5 PLU "Grenelle", 5 PLU de 1ère génération, 7 POS et 11 cartes communales, la mise en place du PLUi permet de disposer d'un document unifié en adéquation avec les réalités économiques, environnementales et sociales actuelles

Le PLUi permet de répondre également aux obligations d'intégrer certains schémas, le Schéma Régional de Cohérence Ecologique, le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux, etc.... Il est surtout un outil réglementaire qui fixe les règles et les modalités de mise en œuvre de ce projet en définissant l'usage des sols et le cadre de l'instruction des futurs droits à bâtir.

## **I ) Rappel de la procédure d'élaboration du PLUi- de la prescription à l'arrêt du projet.**

### **➤ La prescription**

**Par délibération du 25 février 2016**, Mayenne Communauté a prescrit l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal du territoire de Mayenne Communauté, a fixé les modalités de la concertation et a défini les modalités de collaboration avec les communes ainsi que les objectifs poursuivis.

### **➤ Les objectifs poursuivis**

Conformément à l'article L. 101-2 du code de l'Urbanisme, le PLUi détermine dans le respect des objectifs du développement durable, les conditions de l'aménagement de son territoire et les grandes lignes de son action en matière d'urbanisme visant notamment :

« 1° L'équilibre entre :

- a. Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
- b. Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
- c. Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- d. La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;
- e. Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables ».

**En ce qui concerne spécifiquement le territoire de notre communauté de communes, les objectifs poursuivis pour MAYENNE COMMUNAUTE étaient les suivants :**

- ❖ définir les besoins du territoire à l'échelle des **33 communes** en matière **d'équilibre entre le développement urbain maîtrisé et le renouvellement des centres ville et centres bourgs**, en connectant

le développement du sud de son territoire notamment du pôle de Martigné-sur-Mayenne avec celui de l'agglomération lavalloise et en veillant à préserver le dynamisme du nord autour du secteur de Lassay-les-châteaux.

- ❖ **favoriser la mixité sociale et améliorer l'adéquation entre l'offre et la demande en logements** en définissant des objectifs adaptés aux communes en fonction de leurs équipements, les enjeux étant notamment de :
  - Développer des politiques de logements, d'équipements et services favorables à l'attractivité du territoire pour les jeunes et en particulier les jeunes ménages avec enfants, en veillant notamment à préserver les écoles ;
  - Maintenir une mixité générationnelle dans les villes et villages aussi en faveur des anciens : équilibre à trouver entre des hébergements adaptés, « en ville » ou en milieu rural, et le maintien à domicile ;
  - Améliorer la dynamique démographique de Mayenne et Lassay-les-châteaux, les deux villes structurantes du territoire, afin de conforter l'armature de commerces, équipements et services aux rayonnements supra communautaires.
- ❖ **réduire la consommation des espaces agricoles et naturels en optimisant le foncier constructible.** Valoriser l'agriculture et notamment l'agriculture périurbaine. Préserver la biodiversité et l'identité naturelle du territoire (trame bocagère) par la mise en place et le respect de la trame verte et bleue. Conserver l'identité des paysages caractéristiques de ce territoire situé au cœur du Nord Mayenne, entre la vallée de la Mayenne et les buttes d'Hardanges. Au cœur d'une campagne généreuse permettant diverses productions agricoles dont la production cidricole, le territoire se caractérise par un relief vallonné au parcellaire bocager mêlant prairies, vergers et terres cultivées avec un maillage de haies et de chemins creux propices à la pratique de la randonnée à pied, à vélo ou à cheval. Dans ces paysages du nord-Mayenne, dont font également partie les bourgs et les hameaux qui ont conservé un habitat rural traditionnel et un patrimoine architectural de qualité (Petite Cité de Caractère, châteaux...).
- ❖ favoriser un développement équilibré entre **emplois, habitat, commerces et services**, afin de garantir les conditions du maintien de la population et de favoriser l'accueil de nouveaux arrivants.
- ❖ **conforter et encourager le développement économique**, notamment à travers le dynamisme des filières agricole, agro-alimentaire, industrielle, artisanale et commerciale en insistant sur le développement des réseaux numériques, des enjeux se dégageant notamment pour :
  - Conserver l'équilibre emplois locaux /actifs résidents à l'échelle communautaire, voire renforcer le rayonnement économique du territoire ;
  - Préserver l'emploi industriel et favoriser son développement ;
  - Répondre aux besoins spécifiques des artisans, en lien avec les besoins de l'économie résidentielle, et ceux des entreprises ;
  - Accompagner le développement du télétravail, à domicile.
- ❖ assurer le confortement et la diversification des activités touristiques en assurant une **répartition équilibrée entre équipement de tourisme et offres de loisirs**, avec pour ambition notamment de :
  - Rendre plus visible l'offre touristique du territoire en lien avec la thématique « nature, culture et patrimoines »
  - Conforter la Vallée de la Mayenne comme écrin de nature, support d'activités de loisirs et de sports de pleine-nature.
  - Poursuivre le développement de boucles et itinéraires vélos liés aux axes structurants (voie verte, Véloscénie de Paris au Mont St Michel, V43 de Ouistreham à la Rochelle...) et une offre de services et séjours adaptés
  - Préserver les « grands patrimoines » en autorisant des usages favorables à leur entretien : exemples de la maison Perrine à La Chapelle au Riboul, du patrimoine de l'évêché à La Haie-T (grande maison + presbytère), de châteaux et manoirs, moulins, lavoirs, anciens relais, voire chapelles ...
  - Favoriser l'allongement du séjour touristique : promouvoir la diversité des activités de loisirs, développer l'offre d'hébergements déjà variée (roulottes, cabanes...)

- ❖ prendre en compte les enjeux liés aux **différentes composantes du Développement Durable** et favoriser une politique et une offre de mobilités adaptées aux spécificités de notre territoire,
- ❖ préserver et mettre en valeur le **patrimoine** architectural, archéologique ou naturel protégé ou non afin de **conforter l'identité du territoire**.

### ➤ Débat sur le projet de PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable) du PLUi

Conformément à l'article L.153-12 du code de l'urbanisme, les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ont été débattus au sein des conseils municipaux entre le 9 octobre 2019 au le 18 décembre 2019 et en conseil communautaire du 15 novembre 2018.

Le PADD est le résultat d'un travail collectif de longue haleine qui a fortement mobilisé, autour des élus du territoire, un ensemble d'acteurs institutionnels ou non ainsi que de nombreux citoyens du territoire.

Le projet a été élaboré à partir des enjeux identifiés à l'issue du diagnostic territorial et de l'état initial de l'environnement qui ont guidé les orientations stratégiques du PADD et leur traduction réglementaire. C'est à la lumière de ces mêmes enjeux qu'a été réalisée l'évaluation environnementale.

Dans le respect de la diversité et de l'authenticité des 33 communes, 3 grandes ambitions sont affichées pour le développement stratégique du territoire à l'horizon 2030 :

- Affirmer une identité de « territoire de qualité » autour du 2ème pôle économique du département.
- Résoudre les déséquilibres actuels du territoire.
- Promouvoir un partenariat positif entre territoires complémentaires.

Sur la base de ces trois ambitions fortes, le PADD se décline en totale cohérence avec l'armature du SCOT en 3 grands volets eux-mêmes décomposés en 10 axes d'aménagement du territoire :

- I- ATTRACTIVITÉ et DYNAMIQUE ÉCONOMIQUES
- II- ATTRACTIVITÉ RÉSIDENTIELLE et SERVICES AUX HABITANTS
- III- QUALITÉ DU CADRE DE VIE et EXIGENCES ENVIRONNEMENTALES.

Le PADD est aussi un cadre de cohérence interne au PLUi. En effet, les outils réglementaires du PLUi que sont les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ; règlement et zonage, doivent être définis de façon à permettre la mise en œuvre des objectifs du PADD.

Il fixe les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

### ➤ Un PLUi élaboré en collaboration et concertation

Avec les communes : Le conseil communautaire du 25 février 2016 a arrêté les modalités de la collaboration avec les communes en validant la Charte de Gouvernance d'élaboration du PLUi organisée autour de valeurs partagées : travailler à l'échelle intercommunale en tenant compte des spécificités locales ; mettre les communes au cœur du PLUi ; réaliser ce PLUi en tenant compte de nos contraintes financières ; maintenir la compétence et la responsabilité de chaque maire.

La conférence des Maires du 9 février 2016 en présence de 27 communes (2 étaient excusées et 4 non représentées) a approuvé les modalités de collaboration, l'organisation des instances et les rôle et mission de chacun a donné le coup d'envoi d'une longue série de réunions, échanges et concertation entre le Vice-Président Antoine Valprémit, les services de Mayenne Communauté et les instances( COPil, Commission Aménagement, Bureau et Conseil...) et les communes au travers des maires et des référents communaux.

Avec les acteurs du territoire : l'élaboration du PLUI ne peut se concevoir sans une participation active de l'ensemble des acteurs du territoire. En plus de l'association obligatoire de l'État et des Personnes Publiques Associées (PPA), la Communauté de Communes a souhaité que ce document soit élaboré en concertation étroite avec les représentants du monde professionnel, les associations, les structures représentant la société civile ainsi que l'ensemble des habitants du territoire.

Avec le public : la concertation avec le public s'est déroulée depuis la prescription et pendant tout le temps de la réflexion sur le PADD et s'est prolongée sur le temps de traduction réglementaire du PADD (plan de zonage, règlement et Orientations d'Aménagement et de Programmation) et ce jusqu'à l'arrêt de projet.

**Le bilan de cette concertation tirée lors du conseil du 11 juin 2019 s'établit ainsi :**

| Prescriptions de la délibération                                                                   | Réalisation et impact                                                                                                                                                                                                                               |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <i>Information régulière dans la presse locale</i>                                                 | <b>22 articles</b> dans la presse locale (Ouest France et Courrier de la Mayenne)                                                                                                                                                                   |
| <i>Site internet de la Communauté et sur les sites internet des communes</i>                       | 2 pages web dédiées au PLUI sur le <b>site de Mayenne communauté + 9 sites communaux</b> faisant référence au PLUI.<br><b>Une adresse mail dédiée aux demandes avec une dizaine de sollicitations.</b>                                              |
| <i>Bulletin communautaire et les bulletins communaux</i>                                           | <b>5 articles dans le bulletin communautaire et 38 dans les bulletins communaux</b>                                                                                                                                                                 |
| <i>Expositions dans les communes et au siège de la communauté aux principales étapes du projet</i> | <b>10 panneaux d'exposition</b> (4 au diagnostic, 1 au PADD, 5 au règlement) dans toutes les communes et siège communautaire<br><b>Les plans de zonage affichés</b> pendant un mois dans les mairies.<br><b>Une trentaine de retours collectés.</b> |
| <i>Registre d'observations dans les communes et sièges de communauté</i>                           | <b>Registres d'observation</b> dans toutes les communes et au siège communautaire.<br><b>Une cinquantaine de remarques</b>                                                                                                                          |
| <i>Organisation de plusieurs réunions publiques</i>                                                | <b>12 réunions publiques</b> : 3 au lancement, 3 au diagnostic, 3 au PADD, 3 au règlement.<br><b>Au total, 330 participants</b>                                                                                                                     |

| Outils complémentaires proposés                        | Impact                                                                                                        |
|--------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Carte collaborative                                    | 115 contributions                                                                                             |
| Un questionnaire                                       | 117 réponses                                                                                                  |
| Un concours photos                                     | Une participation d'un club de jeunes                                                                         |
| L'enregistreur de vol                                  | 69 participants                                                                                               |
| L'exposition Superposition et les conférences décalées | 12 371 personnes ont visité l'expo au Musée de Mayenne et dans les communes et 90 ont assisté aux conférences |
| Cartes postales                                        | 130 cartes collectées                                                                                         |

## ➤ Un PLUI arrêté

Les échanges multiples avec les communes, les partenaires et le bureau d'études CODRA chargé d'accompagner la collectivité, ont permis aux élus d'affiner leur vision du territoire, de clarifier leurs objectifs et de faire s'exprimer des points de vue différents. C'est à la lumière de cette réflexion que le projet de PLUI a été arrêté lors du conseil du 11 Juin 2019.

## II) Les grandes lignes et principales orientations du projet arrêté

La traduction réglementaire du projet arrêté peut-être synthétisée de la façon suivante,

### ➤ La traduction des orientations en matière de production de logements :

L'objectif de Mayenne Communauté est d'améliorer sa dynamique démographique, ce qui nécessite la production de 2 000 logements sur la période 2018-2030.

La répartition de la production de logements permet de tendre vers un renforcement du poids du pôle aggloméré, conformément aux orientations du PADD tout en assurant cependant **des capacités de développement à l'ensemble des communes**.

|                                                             | Surface en ha | % des zones 1AUh |
|-------------------------------------------------------------|---------------|------------------|
| Mayenne                                                     | 17            | 24,3%            |
| Pôles structurants                                          | 9,3           | 13,3%            |
| Communes de la couronne mayennaise et bourgs intermédiaires | 25,1          | 35,9%            |
| Communes rurales                                            | 18,5          | 26,5%            |
| <b>TOTAL</b>                                                | <b>69,9</b>   | <b>100 %</b>     |

**En complément des capacités de mutations et de densification des zones urbanisées des communes** au travers par exemple de l'achèvement des commercialisations en lotissements, Mayenne Communauté a délimité **49 zones 1AUh** destinées à être urbanisées à court terme (69,9 ha), toutes concernées par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Leur répartition s'est faite selon une logique visant à renforcer les principaux pôles du territoire et leur localisation dans un souci de cohérence de développement des bourgs ou hameaux constitués, en prenant en compte les sensibilités (zones humides, activités agricoles, réseaux...).

En plus des zones 1AUh, 3,9 ha de zones 2AUh permettent d'apporter une réserve foncière.

Les OAP définissent des principes d'aménagement de ces secteurs en matière d'accès, de formes urbaines, de prise en compte de la trame verte et bleue, ... en complément du règlement et avec lesquelles les projets d'aménagement et de constructions devront être compatibles. Elles visent à permettre une urbanisation cohérente en lien avec le tissu urbain dans lequel elle s'insère et dans le respect des orientations définies par le PADD.

| Communes                 | sites à vocation dominante de logements                                                                                              | Communes                 | sites à vocation dominante de logements           |
|--------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|---------------------------------------------------|
| Alexain                  | Nord                                                                                                                                 | Moulay                   | Les Ormeaux                                       |
| Alexain                  | Sud                                                                                                                                  | Parigné-sur-Braye        | Le Bocage                                         |
| Aron                     | Le Petit Messé                                                                                                                       | Placé                    | La Cour                                           |
| Belgeard                 | Centre-bourg / Ancien bourg                                                                                                          | Sacé                     | Extension Le Grand Champs                         |
| Champéon                 | Nord / Centre                                                                                                                        | St-Baudelle              | Chemin de la Chartrie / Avenue des Lilas          |
| Commer                   | Centre / RD 24                                                                                                                       | St-Fraimbault-de-Prières | Sud Bourg / Le Grand St-Fraimbault / Les Feuvries |
| Contest                  | Rue du Côteau                                                                                                                        | St-Georges-Buttavent     | Guinefolle                                        |
| Grazay                   | Extension Les Genêts                                                                                                                 | St-Germain-d'Anxure      | Rue des Pommiers                                  |
| Hardanges                | Rue de la Petite Chapelle                                                                                                            | St-Julien-du-Terroux     | Rue du Verger                                     |
| Jublains                 | Extension Le soleil Levant                                                                                                           | Ste-Marie-du-Bois        | Lotissement des Camélias                          |
| La-Bazoge-Montpinçon     | RD 253                                                                                                                               | Thuboeuf                 | RD 261                                            |
| La Chapelle-au-Riboul    | Nord / Centre-bourg /                                                                                                                |                          |                                                   |
| Lassay-les-Châteaux      | Les Morelles / Sud / Mozart                                                                                                          |                          |                                                   |
| Le Horps                 | Est / Ouest / Sud / Nord                                                                                                             |                          |                                                   |
| Le Housseau Brétignolles | Les Monts de la Croix                                                                                                                |                          |                                                   |
| Le Ribay                 | RD 147                                                                                                                               |                          |                                                   |
| Marcillé-la-Ville        | Extension Les Orchidées                                                                                                              |                          |                                                   |
| Martigné-sur-Mayenne     | Centre-est bourg / Sud déchetterie                                                                                                   |                          |                                                   |
| Mayenne                  | La Filousière / Saint-Léonard / Hautes-Brives /<br>Vieille Route d'Ambrières / La Grande<br>Bretonnière / La Tricottière / le Rocher |                          |                                                   |

Le PLUI prévoit aussi la possibilité de développement ponctuel en espaces agricoles et naturels (dans le respect des critères de la CDPENAF) en inscrivant :

- 46 secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) au sein des zones A (39) et N (7),

- 804 anciens bâtiments agricoles qui pourront éventuellement faire l'objet d'une demande de changement de destination auprès de la CDPENAF ou de la CDNPS (avis conforme).

➤ **La traduction des orientations pour la prise en compte des milieux agricoles et naturels :**

Le projet de PLUI au travers de ses orientations s'attache à limiter l'impact du développement sur ces milieux. Ainsi près de 50 800 ha (80,5% du territoire) sont identifiés en zone agricole pour permettre la préservation de ces espaces et le développement des activités qui y prennent place. L'évolution des logements existants de tiers est permise et encadrée.

Le zonage inscrit également 175,1 ha de zones agricoles protégées, zones totalement inconstructibles (réservoirs écologiques des milieux secs).

Le zonage inscrit 9 593,2 ha de zones naturelles, soit 15,3% du territoire. Cela inclut 368 ha de zones naturelles de loisirs (NL) et 345 ha de zones Nc où les carrières sont autorisées (en références aux seuls arrêtés préfectoraux).

Les réservoirs boisés de plus de 4 ha ont été classés en zone N, et les autres protégés par une trame Espaces boisés Classés.

La prise en compte du **maillage bocager** a fait l'objet d'une réelle prise en compte avec 3 327 km de haies repérées sur le zonage, associées à un règlement qui vise la protection ou la compensation en cas de nécessaire abattage (accès).

De plus, les OAP prennent en compte le maillage bocager : les haies existantes sont à conserver / compenser et de nouvelles haies sont à créer.

**Les zones humides** sont protégées : plus de 1 160 ha.30 ha, essentiellement localisés en zones agricoles et naturelles (les zones à urbaniser ont été établies de façon à les éviter (études CPIE et Aquascop).

Sur cette trame « zh », le règlement autorise uniquement, sous réserve qu'ils ne compromettent pas leur qualité écologique et paysagères, des aménagements légers nécessaires.

Pour les cours d'eau (classés en zone N), le règlement rend inconstructible 10 m depuis les berges.

La nature en ville qui contribue à la trame verte et bleue urbaine est favorisée par les dispositifs visant à préserver et valoriser la richesse de la trame verte et bleue et des paysages : haies, alignements d'arbres et espaces verts protégés.

➤ **La traduction des orientations pour le développement économique :**

L'objectif de Mayenne Communauté est d'appuyer une stratégie de développement pour conforter son rôle de 2ème pôle économique de la Mayenne. Le zonage du PLUi inscrit donc 445,8 ha de zones économiques existantes (UE) et 78 ha de zones économiques futures (AUe) (+ 19,7 ha de zones 2AUe à plus long terme).

On distingue 3 types de zones : les zones économiques générales (UE) pour tous types d'activités, les zones artisanales (UEa) et les zones commerciales (UEc).

La répartition sur le territoire permet de renforcer le pôle économique de Mayenne (Mayenne + Communes de la couronne mayennaise et bourgs intermédiaires), de renforcer les pôles structurants et d'autoriser les autres communes à participer à la dynamique du territoire.

|                                                             | UE              | UEa             | UEc            |
|-------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|----------------|
| Mayenne                                                     | 76.8 ha         | 87.7 ha         | 86.5 ha        |
| Pôles structurants                                          | 55.6 ha         | 5.9 ha          | 6.5 ha         |
| Communes de la couronne mayennaise et bourgs intermédiaires | 54.8 ha         | 25.4 ha         | 1.1 ha         |
| Communes rurales                                            | 21 ha           | 24.4 ha         | -              |
| <b>TOTAL</b>                                                | <b>208.2 ha</b> | <b>143.4 ha</b> | <b>94.1 ha</b> |

| Commune                  | Dénomination des 11 sites à vocation dominante d'activités |
|--------------------------|------------------------------------------------------------|
| Aron                     | ZA des Chevreuils                                          |
| Champéon                 | N 12 / RD160                                               |
| Commer                   | Zone artisanale                                            |
| Lassay-les-Châteaux      | Zone Commerciale RD160                                     |
| Martigné-sur-Mayenne     | Extension ZA Le Berry / Commerce sud bourg                 |
| Mayenne                  | ZA la Pilière / ZA la Peyennière                           |
| St-Fraimbault-de-Prières | Coulonges sud / Coulonges Nord - Giraudière                |

Afin de conforter l'activité commerciale en centralités, des linéaires de commerce ont été mis en place à Mayenne et Lassay-les-Châteaux (exigence de commerce, services ou artisanat en rez-de-chaussée).

Dans le domaine du développement économique lié au tourisme :

- Patrimoine, le PLUi protège 498 éléments bâtis (en plus du patrimoine naturel) ;
- Itinérance : les chemins du PDIPR sont retranscrits sur le zonage et protégés. Les voies-vertes sont classées en zone naturelle N ;
- L'hébergement hôtelier et la restauration sont autorisés dans l'ensemble des zones urbaines ;
- Zone NL : deux Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) sont inscrits :

| Nom                                     | Surface (ha) | Destination(s)                                                                                                 |
|-----------------------------------------|--------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Base de loisirs du lac de Haute Mayenne | 3,18         | Hébergement hôtelier et touristique, Restauration, Equipements sportifs, Autres équipements recevant du public |
| Fontaine Daniel                         | 1,04         | Hébergement hôtelier et touristique, Restauration, Equipements sportifs, Autres équipements recevant du public |

#### ➤ La prise en compte des mobilités :

Le PLUi de Mayenne Communauté participe à l'amélioration de la qualité de la desserte routière du territoire à travers notamment : un emplacement réservé pour la réalisation du dernier tronçon de la déviation de la RN 162 de Mayenne et de nombreux autres pour élargir des voiries (dont D34, D104 et D24) ou des espaces publics, y compris pour les modes de déplacements actifs (marche, vélo).

Le projet traduit également un ensemble d'orientations en faveur des « mobilités actives » que ce soit au travers d'emplacements réservés, des OAP ou du règlement visant à développer ces réseaux au sein et vers les bourgs mais aussi entre communes ou vers les autres territoires, ainsi qu'à travers les normes de stationnement vélo.

#### ➤ La prise en compte de l'offre et l'accès aux équipements et services du territoire

Le zonage du PLUi délimite 217 ha de zone UD uniquement dédiés aux grands équipements d'intérêt public, avec des souplesses réglementaires afin de faciliter leurs éventuels projets de développement, extension, densification...

Les zones NL ont également été inscrites pour permettre le développement de petits équipements liés aux loisirs en zone naturelle.

Des emplacements réservés sont repérés pour permettre le développement de quelques équipements notamment l'élargissement du groupe scolaire à Commer et la création d'équipement sportif à St-Fraimbault-de-Prières.

#### ➤ La traduction réglementaire du projet :

Le règlement intègre le cadre défini par la réforme nationale de modernisation des PLU : nouvelle structure du règlement, simplification et clarification des règles, accompagnement à l'émergence de projets, mixité sociale et fonctionnelle, ... Le projet de règlement intègre ces dispositions qui permettent de faire évoluer les pratiques en passant d'un urbanisme de normes à un urbanisme de projet traduit par la combinaison des règles aux OAP proposées.

### ➤ L'évaluation environnementale du PLUi :

Le PLUi fait l'objet d'une évaluation environnementale qui a permis au cours de l'élaboration du projet d'intégrer les enjeux environnementaux. Les orientations aux différentes étapes ont ainsi pu évoluer afin de garantir la meilleure prise en compte possible du contexte environnemental du territoire et favoriser le développement d'un urbanisme plus respectueux de ses enjeux.

### III ) La consultation sur le projet arrêté.

Une phase de consultation réglementaire des personnes publiques associées et autres organismes concernés s'en est suivie avec un délai maximal de 3 mois pour faire connaître observations ou propositions d'ajustements éventuelles.

Durant la même période, **les communes** membres de Mayenne Communauté ont été invitées à faire part de leurs observations éventuelles sur le projet de PLUi arrêté, selon les termes des articles L.153-15 et R.153-5 du code de l'urbanisme.

Il est rappelé qu'à la date limite du 11 septembre 2019, Mayenne Communauté a réceptionné 33 avis favorables de l'ensemble des communes.

20 d'entre elles n'ont émis ni réserve ni remarques : Alexain, Belgeard, La Chapelle-au-Riboul, Charchigné, Commer, Contest, La Haie-Traversaine, Le Horps, Le Housseau-Brétignolles, Jublains, Lassay-les-châteaux, Marcillé-la-ville, Martigné-sur-Mayenne, Mayenne, Parigné-sur-Braye, Placé, Rennes-en-Grenouilles, Sacé, Ste-Marie-du-Bois et Thuboeuf n'ont émis ni réserve ni remarques. En revanche, les communes d'Aron, La-Bazoge-Montpinçon, Champéon, Grazay, Hardanges, Montreuil-Poulay, Moulay, Le Ribay, St-Baudelle, St-Fraimbault-de-Prières, St-Georges-Buttavent, St-Germain-d'Anxure et St-Julien-du-Terroux, ont quant à elles assorti leur avis favorable de remarques.

Il convient de noter que tous les avis des conseils municipaux ont été joints au dossier d'enquête publique tout comme ceux des autres personnes publiques associées et consultées dont l'essentiel est évoqué ci-après.

**L'Etat** a formulé un avis favorable avec 16 réserves et 6 recommandations. Il souhaite notamment une prise en compte de modifications relatives notamment à la densité moyenne des logements jugée trop faible (12 demandés au lieu de 11) ; à certaines requalifications en STECAL (hameaux trop petits, secteurs NL) ; aux zones humides (incohérence avec la carte pédologique, sur des Stecal ou OAP, inventaires à joindre au PLUi) aux capacités de certaines stations d'épuration. Par ailleurs des recommandations ont été émises sur les OAP (garantir de la mixité d'habitat, favoriser les cheminements doux, études Loi Barnier) ainsi que des mentions diverses à compléter sur certains documents du dossier.

**La Mission Régionale d'Autorité Environnementale** a précisé que son avis porte sur la qualité du rapport de présentation du dossier d'enquête restituant l'évaluation environnementale et sur la prise en compte de l'environnement. Cet avis n'est ni favorable, ni défavorable.

La MRAe estime que la qualité des documents produits est perfectible. Leur pédagogie mérite d'être développée par des éléments davantage démonstratifs et étayés par des compléments nécessaires. Cette observation vise notamment à mieux justifier le gisement foncier mobilisable au sein des enveloppes urbaines et à étayer les nouveaux besoins au regard des dynamiques passées et des disponibilités présentes. Sur la préservation zones humides, la MRAe appelle à la mise en œuvre d'une démarche Eviter-Réduire-Compenser plus aboutie au niveau des OAP concernées et, plus généralement, de clarifier les dispositions du règlement écrit de nature à garantir leur protection.

**La Commission Départementale de la préservation des espaces agricoles et forestiers** interpelle sur le règlement des annexes (limiter la taille à 40m<sup>2</sup> et réduire la distance qui les séparent des habitations à 30 m) et majoritairement sur la question des Stecal. Elle appelle à différencier les droits à construire en zone NI selon

l'objet (équipements publics, étangs de loisirs centres équestres, ...), à réétudier quelques périmètres en cohérence avec les secteurs Uh, les sièges d'exploitation...

**La Chambre d'agriculture** émet un avis réservé mais qui deviendra favorable à la condition de modifier les densités des OAP ; intégrer le principe ERC pour les zones humides ; compléter les dispositions du règlement sur les logements de fonction ; clarifier les destinations autorisées en zones agricoles ; rectifier quelques anomalies au vu de la Charte agriculture et urbanisme. Elle mentionne un avis défavorable sur 3 autres points : les mesures de protection du bocage ; l'interdiction de la tôle ondulée en couverture, l'extension de certains hameaux.

**Le Parc Normandie Maine** a transmis un avis favorable avec une alerte sur la nécessité de prendre en compte le patrimoine naturel, culturel et identitaire dans le développement des énergies renouvelables. Il souhaite également que l'on réintègre sur le plan de zonage les haies nouvellement plantées grâce au soutien financier du PNR. Il propose de mentionner dans le règlement l'obligation de replanter des haies d'essences locales et d'éviter les haies mono spécifiques. Enfin il fait des suggestions en matière de perméabilité des clôtures tant en zones U et AU qu'en zones A et N pour les passages de la faune.

**Le Président du Conseil Départemental** a formulé plusieurs remarques relatives aux infrastructures routières notamment sur le contournement de Martigné et de Mayenne par l'ouest. Il appelle par ailleurs à ne pas trop étirer l'urbanisation le long des voies, à respecter les marges de recul des constructions, veiller à la sécurité des voies d'accès aux nouvelles zones et à reporter les servitudes d'alignement.

**Le SAGE** a présenté un avis favorable sous des réserves relatives au règlement graphique à compléter (une trame des zones inondables, ZH fonctionnelle en totalité identifiées) aux OAP (ZH identifiées, prioriser l'évitement) au règlement écrit pour intégrer la conservation des ZH en zone U et AU, prévoir la protection des haies également en zone UA et étendre à toutes les zones la distance minimale d'implantation des constructions par rapport aux cours d'eau.

**La Région** a indiqué n'avoir aucune observation particulière à formuler.

L'avis du **Centre Régional de la Propriété Forestière** est défavorable, il regrette l'absence d'un véritable diagnostic forestier d'identification des propriétaires et des surfaces sous gestion durable. La limitation de la fermeture des fonds de vallées pour préserver les perspectives ne lui convient pas. Il relève quelques inexactitudes au rapport de présentation (p428) et au règlement (p11) et l'absence des surfaces de massifs forestiers en zone N.

Il est rappelé par ailleurs qu'en l'absence de réponse formulée dans les 3 mois, les avis des autres structures associées ou consultées sont réputés favorables.

#### **IV ) Déroulement de l'enquête publique.**

Par arrêté en date du 9 septembre 2019 et conformément aux articles L. 153-19 et R. 153-8 du code de l'Urbanisme et R. 123-9 du Code de l'Environnement, le Président a soumis à enquête publique le projet de PLUi du 9 octobre au 12 novembre 2019.

La Commission d'Enquête, désignée par le tribunal Administratif en date du 13 juin 2019, et Présidée par M. Michel THOMAS, a tenu 15 permanences réparties sur 11 communes. Le projet de PLUi était consultable sur support papier au siège de Mayenne Communauté et dans l'ensemble des 33 communes aux jours et heures d'habituels d'ouverture. Il était également accessible en ligne sur le site de Mayenne Communauté et sur un site dédié. Le public pouvait formuler ses observations sur les registres papier accessibles aux horaires d'ouverture ou lors des permanences des commissaires enquêteurs ou encore en ligne 24/24 h et 7/7 j sur un registre dématérialisé, sur une adresse mail dédiée ou en adressant un courrier à l'attention du Président de la Commission d'Enquête.

Pour faciliter la vision globale de l'ensemble des observations déposées, les observations formulées par courrier électronique, sur les registres papier et par courrier postal ont été réintégrées au fil de l'eau dans le registre dématérialisé.

La participation du public s'établit ainsi : 564 visiteurs en lignes pour 653 téléchargements et le bilan des contributions lors de l'enquête à 155 personnes qui ont émis 263 observations dont l'essentiel concerne le zonage notamment la constructibilité des parcelles, les changements de destination en habitation des anciens bâtis agricoles,

Il convient de préciser que pendant la période d'enquête publique, les Maires et Adjointes de 6 communes ont formulé des observations et déposé des demandes en leur qualité d'élus de leur commune (Champéon, La Chapelle-au-Riboul, Martigné-sur-Mayenne, Parigné-sur-Braye, Saint-Fraimbault-de-Prières et Saint-Georges-Buttavent).

#### **IV ) Synthèse des observations émises au cours de l'enquête et les conclusion de la Commissions d'enquête.**

La commission d'enquête a synthétisé l'ensemble des observations recueillies (tant issues des avis des PPA, que du public lors de l'enquête, que ses propres questions) dans un procès-verbal qu'elle a remis à Mayenne Communauté le 20 novembre 2019.

En retour, Mayenne Communauté a transmis par mail du 5 décembre ses réponses en donnant ses éléments d'analyse sur les questions soulevées par thématique abordée ; son approche et ses observations argumentées au travers soit d'une réponse précise apportée directement soit de la prise en compte du sujet en phase finale d'approbation.

La Commission d'enquête a remis ses résultats définitifs à Mayenne Communauté le 16 décembre 2019 composés du rapport (1<sup>ère</sup> partie) et de ses conclusions motivées et avis (2<sup>ème</sup> partie).

En conclusion, la commission d'enquête émet un avis favorable assorti de 3 réserves :

- Rectifier le zonage des carrières Nc pour inclure toutes les parcelles autorisées par les arrêtés préfectoraux d'exploitation de la SAS Baglione notamment quelques-unes qui avaient été oubliées à Champéon et St-Fraimbault-de-Prières,
- Retirer une partie de la zone 1AUh à Mayenne « le Rocher » (1ha à l'est du secteur notamment pour des raisons de topographie et d'environnement),
- Mettre en place une mesure de suivi triennal des linéaires de commerces protégés à Mayenne et Lassay-les-Châteaux ce qui est sans impact sur le contenu du dossier de PLUi.

#### **VI ) La prise en compte des avis recueillis, des observations du public et des conclusions de la commission d'enquête.**

Conformément au code de l'urbanisme, le projet de PLUi a été modifié pour tenir compte des avis recueillis, des observations du public et du rapport et conclusions de la commission d'enquête.

Les échanges entre Mayenne Communauté, les Communes et le Bureau d'Etudes conseil CODRA ont ainsi permis soit de réaffirmer certains choix et de mieux les justifier soit de modifier ou compléter le dossier.

Conformément aux engagements pris dans la Charte de Gouvernance de février 2016, une Conférence des Maires s'est tenue le 21 janvier 2020. Une présentation l'ensemble des avis, observations du public et des rapports et avis de la commission d'enquête ainsi que des modifications envisagées y a été faite.

Par souci de simplification, un support présenté aux élus en séance permet de résumer les grandes lignes des modifications apportées aux documents composant le projet de PLUi (cf annexe 1d). Ces modifications portent essentiellement sur les points suivants :

1. Des compléments apportés au Rapport de présentation en réponse aux avis des PPA
  - Actualisation de certaines données
  - Mise en cohérence de tous les documents
  - Renforcement de la justification de certaines règles
  - Evaluation environnementale complétée

2. Des modifications du règlement notamment :
  - La réécriture des règles sur les espaces boisés classés
  - La modification des protections du bocage en cas de projet économique
3. Des modifications de zonages essentiellement la transformation des zones NI en STECAL « Loisirs » avec des droits à construire déterminés à 20 m<sup>2</sup> pour les étangs privés et aux cas par cas pour coller aux usages liés à chaque site
4. Des modifications sur les OAP notamment pour répondre aux remarques des PPA : quelques réductions de périmètres et accès modifiés, le renforcement des prescriptions paysagères et la prise en compte des zones humides dans les projets avec un rappel systématique des règles du code de l'environnement
5. Des modifications dans les changements de destination : une vingtaine d'ajouts et 2 retraits sur demande de la Chambre d'Agriculture.

Le traitement des modifications est détaillé dans 2 pièces qui ont été remises aux conseillers communautaires avec leur convocation, en sus de la note de synthèse, et classées par catégorie suivant la provenance des remarques et observations :

- Avis des personnes publiques associées et consultées - annexe 1b
- Observations, remarques de l'enquête publique - annexe 1c

Il convient de rappeler en conclusion que les modifications apportées au projet de PLUi sont ponctuelles et ne font que renforcer les objectifs poursuivis par Mayenne Communauté et fixés à l'origine du projet et retenus dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables ( PADD) et qu'en conséquence elles ne sont pas de nature à bouleverser l'économie générale du projet.

***Vu le code général des collectivités territoriales et les articles L. 5311-1 et suivants, L. 5215-1 et suivants, Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L. 101-1 et suivants et L. 151-1 et suivants et R. 151-1 et L. 103-2,***

***Vu les statuts de Mayenne Communauté,***

***Vu la conférence intercommunale des maires en date du 9 février 2016,***

***Vu la délibération du conseil communautaire en date du 25 février 2016 prescrivant l'élaboration du PLUi, fixant les modalités de la concertation et les objectifs poursuivis,***

***Vu la délibération du conseil communautaire en date 25 février 2016 arrêtant les modalités de collaboration entre la communauté de communes et les communes,***

***Vu la délibération du conseil communautaire en date 15 novembre 2018 relative aux débats sur le PADD,***

***Vu les délibérations des conseils municipaux des communes de Mayenne Communauté relative aux débats sur le PADD,***

***Vu la délibération du conseil communautaire en date du 28 juin 2018 faisant le choix d'opter pour le contenu du PLU modernisé sur la présentation du règlement,***

***Vu la délibération du Conseil Communautaire en date du 11 juin 2019 approuvant le bilan de la concertation et arrêtant le projet du Plan Local d'Urbanisme intercommunal,***

***Vu les avis des communes et des personnes publiques associées et autres personnes assimilées,***

***Vu le rapport et les conclusions d'enquête,***

***Vu la Conférence intercommunale des maires en date du 21 janvier 2020,***

***Vu la convocation adressée aux élus à laquelle était annexée une note explicative de synthèse et 4 annexes jointes,***

***Vu le projet de PLUi mis à la disposition des élus,***

***Considérant que l'ensemble des avis recueillis, des observations du public et du rapport et des conclusions de la Commission d'enquête ont été analysés et pris en compte pour préciser le projet de PLUi et, le cas échéant, l'adapter, sans en bouleverser l'économie générale,***

***Considérant qu'en l'état, le PLUi est prêt à être approuvé***

***Après délibération, le Conseil de Communauté, à la majorité (MM. MOLL et SABRAN) ayant voté contre :***

- ***approuve le Plan Local d'Urbanisme intercommunal sur la base du projet présenté à l'enquête publique, assorti des modifications et compléments, tel qu'il est annexé à la présente délibération,***

- précise que, conformément à l'article L.153-23 du Code de l'Urbanisme, le PLUi deviendra exécutoire dès sa publication et sa transmission au Préfet
- autorise Monsieur le Président à prendre toutes les mesures nécessaires à l'exécution de la présente délibération qui sera transmise au Préfet. Elle fera l'objet d'un affichage à la communauté de communes ainsi que dans chacune des mairies des communes concernées durant un mois et mention de cet affichage sera publiée dans un journal diffusé dans le département.

A Mayenne, le 4 février 2020

LE PRESIDENT,  
Michel ANGOT

