

# RÉVISION ALLÉGÉE N°1 DU PLUI DE MAYENNE COMMUNAUTÉ

**6 JUIN 2024**

**RÉUNION D'EXAMEN CONJOINT ET  
COMPTE RENDU**

# I – CONTEXTE DES PROCÉDURES

## Document d'urbanisme

PLUi de Mayenne Communauté approuvé le 4 février 2020

SCoT de Mayenne Communauté approuvé en mars 2019



## Localisation du projet

Commune de Parigné-sur-Braye.

Secteur de « La Couture » au sud-ouest de la commune le long de la RN12.



# 1 – OBJET DE LA PROCÉDURE

## Création d'un STECAL sur une activité existante

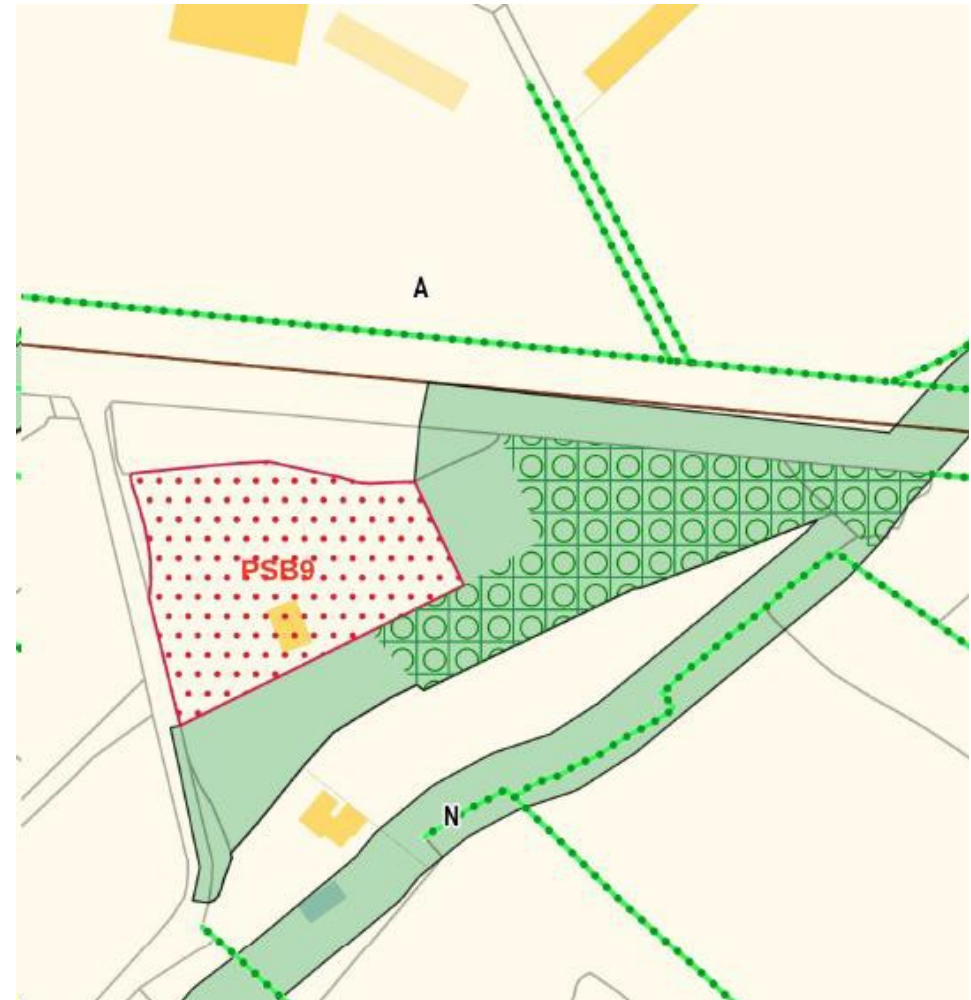
Relevant d'une :

### Procédure de révision allégée du PLUi

Le procédure a pour objectif d'ouvrir des droits à la construction pour permettre à l'entreprise Daniel Moquet de développer son activité existante sur le site.

Le projet est de construire des bureaux et un centre de formation pour ses franchisés.

Le zonage A du PLUi n'offrirait pas cette possibilité. Il est donc proposé la création d'un STECAL assortie de la définition d'une destination, d'une surface maximum et de hauteur des constructions autorisées.



# I – CONTEXTE DES PROCÉDURES

## Le déroulé de la procédure

- **Prescription de la procédure de révision** : délibération du Conseil Communautaire du 16 juin 2023
- **Concertation publique** : du 10 juillet au 10 octobre 2023
- **L'évaluation environnementale** : suite à l'examen au cas par cas et à la demande de la MRAE, le conseil communautaire du a décidé de réaliser une évaluation environnementale.
- **Bilan de la concertation** : délibération du Conseil Communautaire du 28 mars 2024
- **Arrêt du Projet** : délibération du Conseil Communautaire du 28 mars 2024

## Les étapes à venir

- **Examen conjoint par les personnes publiques associées**

Jeudi 6 juin 2024

- **Présentation du dossier en CD PENAF**

Jeudi 13 juin 2024

- **Enquête publique**

Du lundi 8 juillet au vendredi 9 août 2024

- **Approbation de la révision allégée.**

Délibération projetée le 19 septembre 2024

# 2 – PRÉSENTATION DU PROJET

## Projet de création d'un STECAL

**Site** : Déjà Imperméabilisé utilisé par l'entreprise Daniel Moquet depuis les années 2000

**Objectif** : Permettre le développement de l'entreprise Daniel Moquet notamment son volet de franchise nationale de paysage

**Superficie du STECAL** : 5 823 m<sup>2</sup>

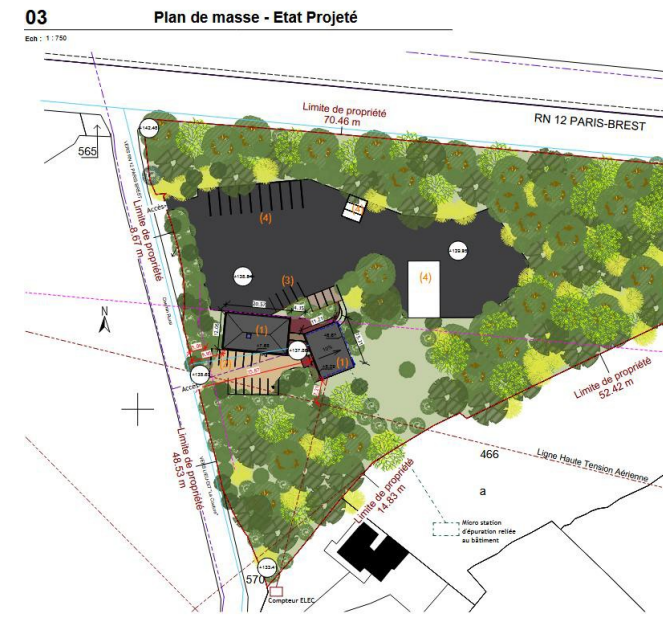
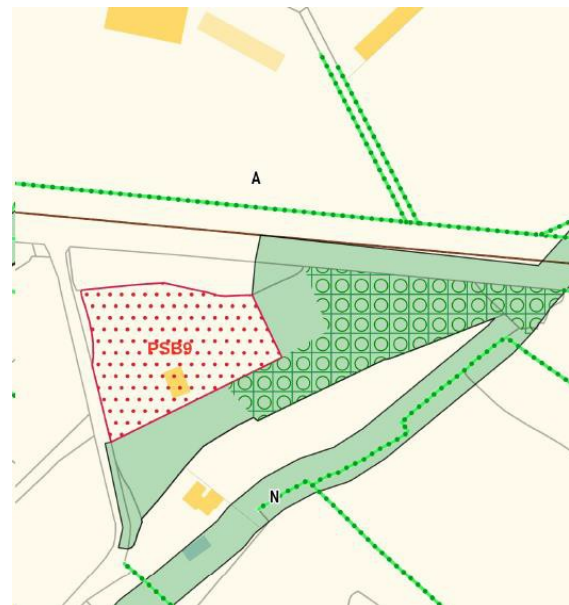
**Surface au sol maximum nouvellement autorisée** : + 800 m<sup>2</sup>

**Destination** : «Artisanat. Extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi à destination d'entrepôt et/ou d'industrie »

**Zonage actuel** : A uniquement – pas de modification du zonage

### Projet :

- Restructuration et extension des bureaux existants
- Création d'un nouveau bâtiment relié à l'ancien par une passerelle



# 2 – PRÉSENTATION DU PROJET

## Impacts du projet sur l'environnement

La procédure a fait l'objet d'une évaluation environnementale

**Paysage :** très faibles enjeux en terme de paysage, de patrimoine et de cadre de vie car le STECAL prend majoritairement place sur les parties déjà imperméabilisées. Les zones N ont été exclues assurant l'intégration paysagère du site et la plupart du boisement planté par l'entreprise est préservé

**Biodiversités :** Incidence faible car les arbres compris au sein du STECAL sont des arbres jeunes ayant été plantés (pins sylvestres, châtaigniers et chênes) présentant un faible intérêt pour la faune. Le STECAL a été dessiné au plus proche du projet majoritairement sur des espaces imperméabilisés

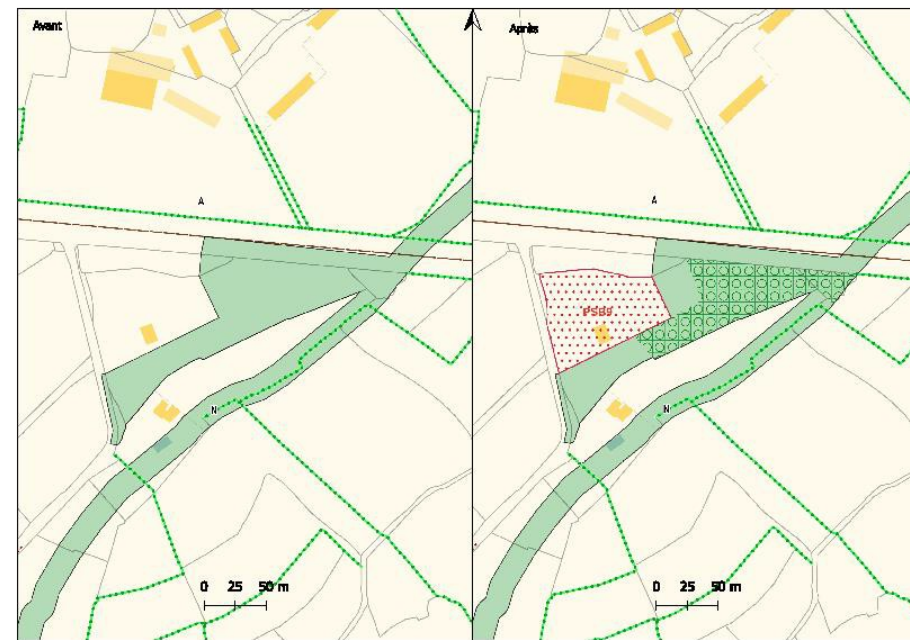
**Risque et nuisances :** Aucune.

**Sobriété territoriale :** La procédure n'entraîne pas d'augmentation significative de la population sur le territoire. Donc, la procédure n'entraîne pas d'incidence significative sur la sobriété territoriale. De plus, l'imperméabilisation sera fortement limitée et la majeure partie des zones de pleine terre conservées

# 2 – PRÉSENTATION DU PROJET

## Mesures ERC mises en œuvre (liste non exhaustive)

- (E) Exclusion des surfaces zonées en Naturel de l'emprise du STECAL
- (E) Réduction de l'emprise du STECAL de 1837,47 m<sup>2</sup> en supprimant une partie des surfaces comprise dans la marge de recul loi Barnier (parcelle OC 498) permettant de se rapprocher au plus près du projet
- (R) Protection du boisement au titre des EBC sur 5726,27 m<sup>2</sup>.
- (C) Conformément au PLUi, les plantations détruites seront remplacées par des plantations équivalentes en terme de superficie occupée et de hauteur.



Avant évaluation environnementale

Après évaluation environnementale

## **COMPTE RENDU DE L'EXAMEN CONJOINT :**

Présents :

**Direction Départementale des Territoires : Fabienne DELHOMME, Responsable SAU/Planification ; Christine BOUCHER et Ronan DESHOMMES stagiaire.**

**Chambre d'Agriculture : Jean BARREAU élu et Lise PARROT, Chargée de mission Urbanisme, Aménagement.**

**Département de la Mayenne : Christophe BRUNET, service foncier.**

**Mayenne Communauté : Antoine VALPREMIT élu et Annie TROHEL-LEBLANC Chargée de projets Stratégie Urbanisme, Foncier, Habitat.**

**Bureau d'études Citadia-Even Conseil en charge de l'étude environnementale : Lucas VANEL**

Excusés

**Chambre des Métiers et Région des Pays de Loire.**

*La présentation du projet a été fait par Mayenne Communauté sur le volet procédure et par L Vanel sur le volet environnemental ( cf ci-dessus)*

### **Compte rendu des échanges et avis**

Aux questions de la Chambre d'Agriculture, il est précisé :

- La maison située au sud n'est pas intégrée dans le projet ni dans le Stecal
- L'EBC ne comprend pas l'espace situé au sud-ouest afin de laisser à l'entreprise une éventualité de se développer à terme si des besoins nouveaux se dessinaient.
- L'espace concerné par le projet fait déjà partie de l'exploitation actuelle du site et est en grande partie artificialisé. Il n'a pas vocation à s'étendre sur une partie dédiée à l'agriculture et le projet n'est pas de nature à créer de nouvelles contraintes pour l'activité agricole voisine.





## **COMPTE RENDU DE L'EXAMEN CONJOINT :**

Il n'y a pas de perspectives de construction de bâtiments complémentaires à vocation de restauration ou d'hébergement sur le site. Ils ne seraient d'ailleurs pas compatibles avec l'objet du STECAL.

Aux questions de la DDT, il est précisé :

Il n' a pas été évoqué l'hypothèse de prolonger le zonage N sur l'espace de recul le long de la RN 12. Le zonage A existant est maintenu.

- Les formations accueillies sur site concernent essentiellement les franchisés et sont donc limitées en fréquence et en nombre, ce sont essentiellement des petits groupes. Par ailleurs, l'activité économique sur le site n'est pas augmentée du fait du projet, en conséquence il n'y aura pas d'incidences sur les sorties de véhicules ni sur le trafic routier sur la RN 12.
- Les discussions avec l'entreprise Moquet n'excluent pas l'hypothèse de matériaux perméables pour le parking, En revanche, selon l'architecte, un toit végétalisé paraît complexifier le projet. De même la pose de panneaux photovoltaïques serait incompatible avec le boisement immédiat.

La DDT souhaiterait les corrections et améliorations suivantes :

- p 6 du règlement écrit, à l'article A2, il y a lieu de corriger la mention de référence de la date qui est celle de l'approbation de la révision allégée ( et non celle du PLUi initial )
- La dénomination des STECAL mériterait d'être plus explicite pour permette une meilleure identification notamment de leur objet. Cette remarque ne pourra être intégrée que lors d'une future révision générale.



## **COMPTE RENDU DE L'EXAMEN CONJOINT :**

La Chambre d'Agriculture émet un avis favorable

La DDT n'a pas de remarque en dehors des demandes précisées ci-dessus

La Chambre de Commerce et d'Industrie a transmis par écrit un avis favorable au projet en soulignant qu'il contribue activement au développement économique du territoire.

Le présent Compte-Rendu sera joint au dossier d'enquête publique.