

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.

12 - Urbanisme – Evolution du PLUi – Révision allégée n°5- 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.

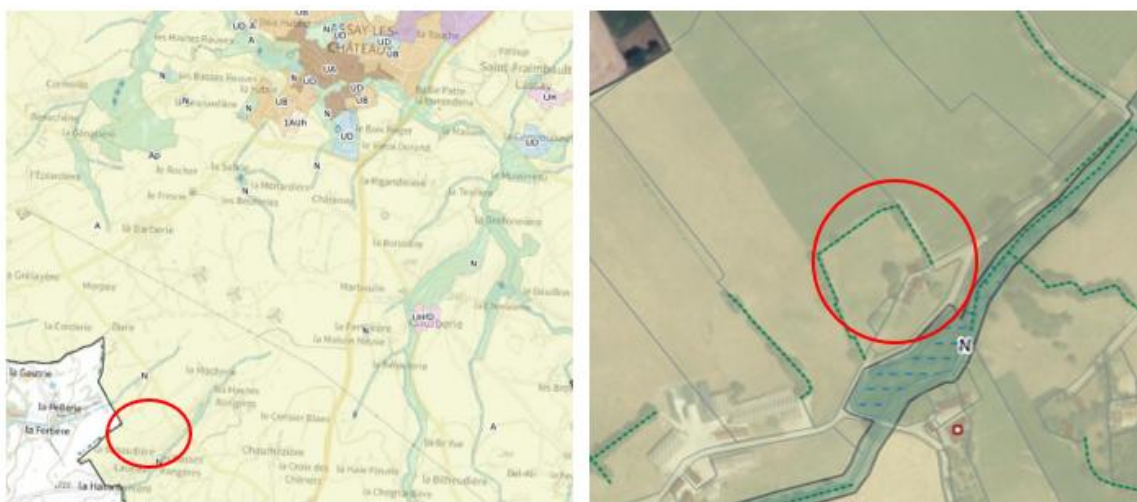
Pour ces raisons, Mayenne communauté a lancé plusieurs procédures début 2025, notamment les révisions allégées n°2 à 7 :

- 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°5.

Cette procédure vise à répondre aux demandes de projets ponctuels et isolés à vocation touristiques en zones agricoles et naturelles du PLUi, qui nécessitent la création de 7 STECAL.

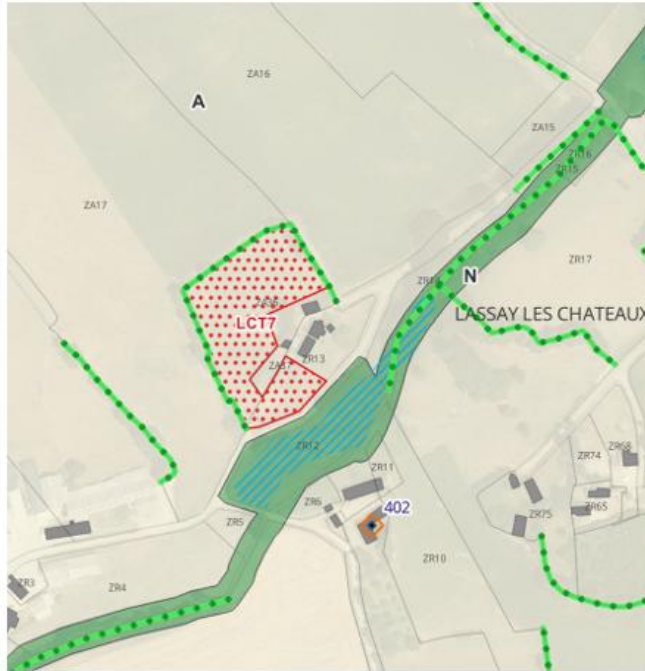
1) **Projet d'implantation d'un site d'hébergement touristique de type « écolodge » à Lassay-les-Châteaux**



Localisation du site par rapport au bourg de Lassay-les-Châteaux et situation cadastrale du projet avec superposition du zonage en vigueur

Dans un paysage bocager préservé, au niveau du lieu-dit la Sébaudière au sud de la commune de Lassay-les-Châteaux ce sont à terme six lodges qui sont envisagés sur une unité foncière de 1,2 hectare. Dans un premier temps, le site sera composé de 3 lodges bois/toile pouvant accueillir chacun 4 à 6 personnes. Dans une seconde phase de développement, 3 lodges supplémentaires (tiny house/cabane) avec 2 à 3 couchages sont envisagés. En complément de cette offre d'hébergement, un gîte pour deux personnes sera aménagé dans une ancienne maison du hameau (rénovation en cours).

Les trois premiers lodges présenteront une emprise au sol totale de 85m² avec une hauteur maximale de 4,95m. Les solutions retenues et la conception des éléments principaux du projet permettent d'envisager une réversibilité complète en cas de reconversion du site, les lodges sont intégralement démontables et pourront être revendus. En l'absence de fondations, le site pourra retrouver son aspect originel de prairies fauchées.



Extrait du plan de zonage après modification

2) Ajustement d'un projet d'hébergement touristique à Sacé



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

Lors de l'approbation du PLU au début de l'année 2020, un STECAL (SC2) a été délimité au lieu-dit le Frichebeau au sud de la commune de Sacé pour une activité d'hébergement touristique insolite. Ce STECAL a permis d'installer deux premières cabanes spacieuses sur le domaine, avec des surfaces habitables d'environ 40 m² et des terrasses et espaces extérieurs aménagés d'environ 50 à 100 m² par cabane. Les propriétaires ont maintenant l'ambition de pouvoir implanter une troisième cabane près de l'étang situé au nord de la maison pour poursuivre le développement de l'activité à la suite du succès des deux premières cabanes. Toutefois l'espace visé pour cette installation n'est actuellement pas dans le périmètre du STECAL (SC2) matérialisé au plan de zonage en encadré et point rouge.



Extrait du plan de zonage après modification

3) Création d'un parc résidentiel de loisirs à Saint-Germain-d'Anxure

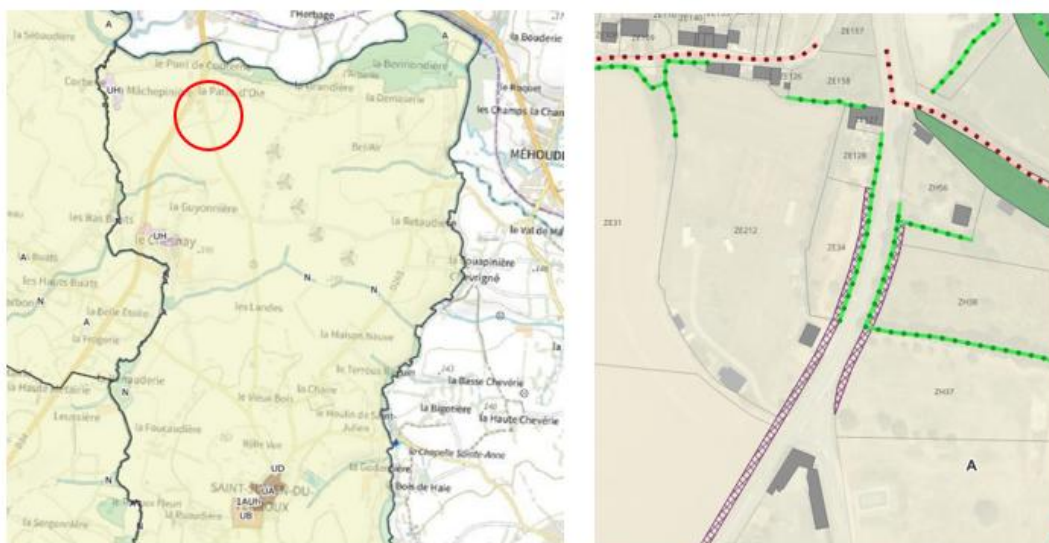


Localisation du site par rapport au bourg de Saint-Germain-d'Anxure et situation cadastrale du projet avec superposition du zonage en vigueur

Le projet prend place au niveau du château de Montgiroux localisé en bordure de Mayenne au sud-est de la commune de Saint-Germain-d'Anxure. Les propriétaires du château souhaitent pouvoir développer un parc résidentiel de loisir au sein du parc du château pour pouvoir y installer 3 tiny-houses avec l'objectif que le développement de cette activité touristique puisse à terme permettre l'entretien du château. La surface constructible nécessaire du futur STECAL serait au maximum de 200 m² au total et répartie sur 3 secteurs distincts du parc du château pour chacune des 3 tiny-houses.

A noter que le château ne fait pas l'objet d'une protection au titre des monuments historiques mais uniquement au titre du patrimoine bâti protégé recensé dans le PLUi (article L.151-19 du code de l'urbanisme).

4) Camping de la Patte d'Oie à Saint-Julien-du-Terroux



Localisation du site par rapport au bourg de Saint-Julien-du-Terroux et situation cadastrale du projet avec superposition du zonage en vigueur

Au niveau du lieu-dit la Patte d'Oie sur la commune de Saint-Julien-du-Terroux, un terrain de camping existe le long de la départementale entre Lassay-les-Châteaux et Bagnole de l'Orne Normandie. L'installation est réalisée selon le principe du « camping à la ferme » avec 6 emplacements permettant l'accueil de maximum 20 personnes, avec en plus un bloc sanitaire aménagé pour les personnes à mobilité réduite. Il existe également une maison principale, une bergerie et un hangar, présent avant la mise en œuvre du camping. Le terrain est largement engazonné avec la présence de quelques arbres et une alternance haies clôtures sur les limites séparatives. L'accès principal se fait depuis la départementale au sud de la parcelle ZE 33.

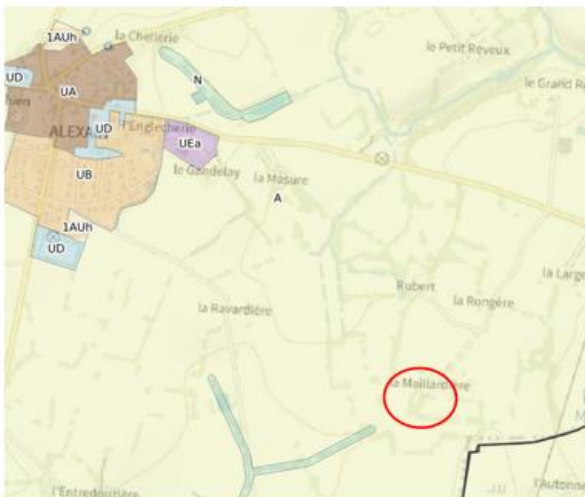
Le camping a fait l'objet d'une autorisation d'urbanisme pour ses différentes installations et au moment de l'approbation du PLUi en 2020, aucun STECAL n'a été délimité. Ainsi, il se retrouve en zone agricole sans prise en compte de l'occupation actuelle du sol. Le camping actuel n'a pas la volonté de s'étendre, toutefois, la commune de Saint-Julien-du-Terroux souhaite leur donner la possibilité d'effectuer les constructions, installations d'équipements techniques liés à la vocation touristique du site, sur le périmètre existant, mais faute de la délimitation d'un STECAL, ce n'est pas envisageable. Ainsi, la présente procédure doit permettre de répondre à cette problématique et affirmer la vocation d'hébergement touristique du site.

A noter que le camping se localise dans le périmètre d'un Plan de Prévention de Risques Technologiques (PPRT) approuvé par arrêté inter préfectoral du 5 février 2013 et lié à l'usine de produits chimiques auxiliaires et de synthèses de la société PCAS à Haleine commune déléguée de Rives-d'Andaine.



Extrait du plan de zonage après modification

5) Camping de la Maillardière à Alexain



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

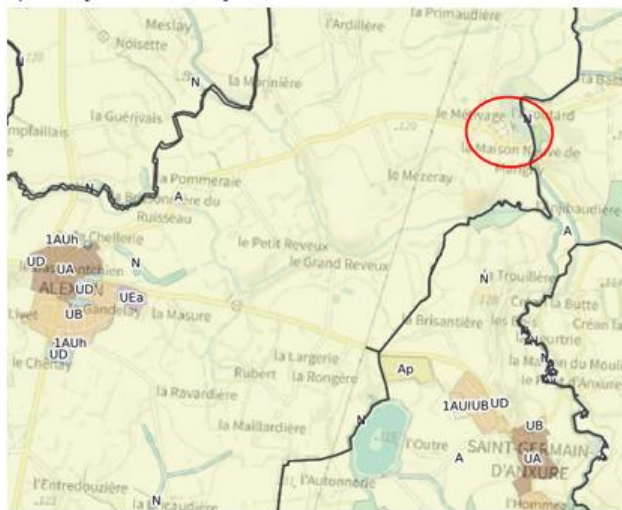
Le camping de la Maillardière se localise au sud-est du bourg d'Alexain. Il dispose d'une autorisation de stationnement de caravane délivrée par la commune en 2006. Cette autorisation a permis l'installation des emplacements et des équipements nécessaires à l'accueil des personnes, notamment un bloc sanitaire. Depuis, le terrain a fait l'objet d'une acquisition par un nouveau propriétaire qui souhaite poursuivre l'activité. Cette possibilité ne semble finalement plus valide et lorsque la demande de renouvellement a été formulée pour continuer d'exercer, le PLUi ne permettait plus cette activité faute de la délimitation d'un STECAL au plan de zonage. Le porteur de projet envisage le maintien de 6 emplacements pour l'accueil de 20 personnes maximum.

Aujourd'hui, la création de terrains de camping (à la ferme ou ailleurs) doit faire l'objet d'une déclaration préalable de travaux s'il prévoit d'accueillir moins de 6 emplacements et moins de 20 personnes et un permis d'aménager si la capacité prévue est au-delà. Mais la situation réglementaire locale et juridique au niveau national est différente de celle à l'œuvre lors de la première autorisation en 2006. Si le porteur de projet est amené à déposer une déclaration préalable pour la création d'un camping, celle-ci sera refusée. La présente procédure doit permettre la matérialisation d'un STECAL pour envisager la poursuite de cette activité.



Extrait du plan de zonage après modification

6) **Projet de diversification des activités du château de Marigny à Alexain**



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

Le château de Marigny se localise au nord de la commune d'Alexain le long de la D104 faisant la liaison entre le bourg d'Alexain et la ville de Mayenne en passant par le village patrimonial de Fontaine Daniel. Le porteur de projet, propriétaire, envisage une diversification des activités du château en développant l'organisation de quelques mariages (maximum 250 personnes et environ 10 fois par an), pour compléter les revenus nécessaires à l'entretien du domaine, favoriser la succession future et permettre au lieu de vivre. Des travaux de rénovation ont déjà débuté avec la réhabilitation partielle du bâtiment principal. La fondation du Patrimoine et le dispositif C2E ont permis de remplacer une partie des toitures mais aussi d'aider à réduire la dépense énergétique.

Le projet se développe autour de plusieurs constructions / installations nouvelles : création d'une pergola à proximité de la piscine afin de créer un endroit ombragé, mise en place d'une tente de réception et création de sanitaires. D'autre part, il est important de souligner que le château et sa dépendance au sud font l'objet de réhabilitation pour permettre l'accueil des personnes et respectivement la création d'une salle de séminaire et d'un gîte. La carte ci-dessous précise et spatialise les différents aménagements prévus.



Extrait du plan de zonage après modification

7) **Projet de diversification des activités du château de Torbechet à Saint-Georges-Buttavent**



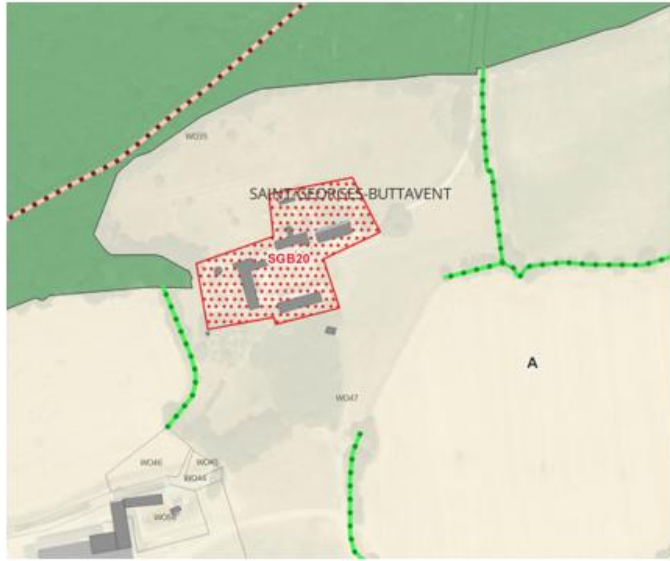
Localisation du site par rapport au bourg de Saint-Georges-Buttavent et situation cadastrale du projet avec superposition du zonage en vigueur

Le château de Torbechet se localise sur la commune de Saint-Georges-Buttavent à l'ouest du bourg juste au sud de la forêt de Mayenne. Le projet porté sur cet ensemble bâti patrimonial consiste en la création au sein de la grange existante d'une salle destinée à l'organisation de réception, mariage, fête de famille mais aussi de réunion ou séminaire d'entreprises.

La superficie du domaine et les différents bâtiments qui le compose permettront également de créer un gîte au sein d'un de ces bâtiments qui complètera l'offre de service à destination de la clientèle. Cette offre comprendra un espace de couchages avec sanitaires et douches, et pourrait à terme accueillir une piscine au rez-de-chaussée. La partie manoir sera conservée en habitation avec possiblement une chambre réservée pour l'accueil des mariés.

Afin d'accueillir la clientèle et limiter les espaces de stationnement anarchiques, la création d'un parking sera indispensable. Il s'agit de faire une demande pour niveler un terrain au nord-est, en entrée du domaine mais qui ne sera pas bitumé.

Ainsi le projet envisagé ne nécessite pas de nouvelles constructions, en dehors d'éventuels imprévus techniques. Il permet de valoriser le patrimoine bâti et le dynamisme du territoire.



Extrait du plan de zonage après modification

Vu le code général des collectivités territoriales,

Vu le code de l'environnement,

Vu le code de l'urbanisme,

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 l'unanimité :

- **Approuve la révision allégée n°5 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

