



ÉCONOMIE



HABITAT



DÉPLACEMENTS



AGRICULTURE



ENVIRONNEMENT



IPLUI

Plan Local
d'Urbanisme
Intercommunal

**MODIFICATION SIMPLIFIÉE n°1
JUIN 2020**



Préambule

La Communauté de Communes du Bocage Mayennais dispose d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) qui a été approuvé par délibération du Conseil communautaire en date du 10 février 2020.

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal est un document évolutif qui doit s'adapter aux modifications des textes législatifs et réglementaires, ainsi qu'aux projets d'aménagement et de constructions des communes et communautés de communes afin de mettre en œuvre leur projet de territoire.

Ainsi, la procédure de modification simplifiée n°1 du PLUi du Bocage Mayennais a été lancée.

Cette présente modification porte sur l'élément suivant :

- **Modification des articles 1-a du I du chapitre 2 de la zone UE et 1-a du 1 du Chapitre 2 de la zone AUE pour permettre une activité hors sol abritée par des bâtiments industriels, à usage agricole.**

Choix de la procédure

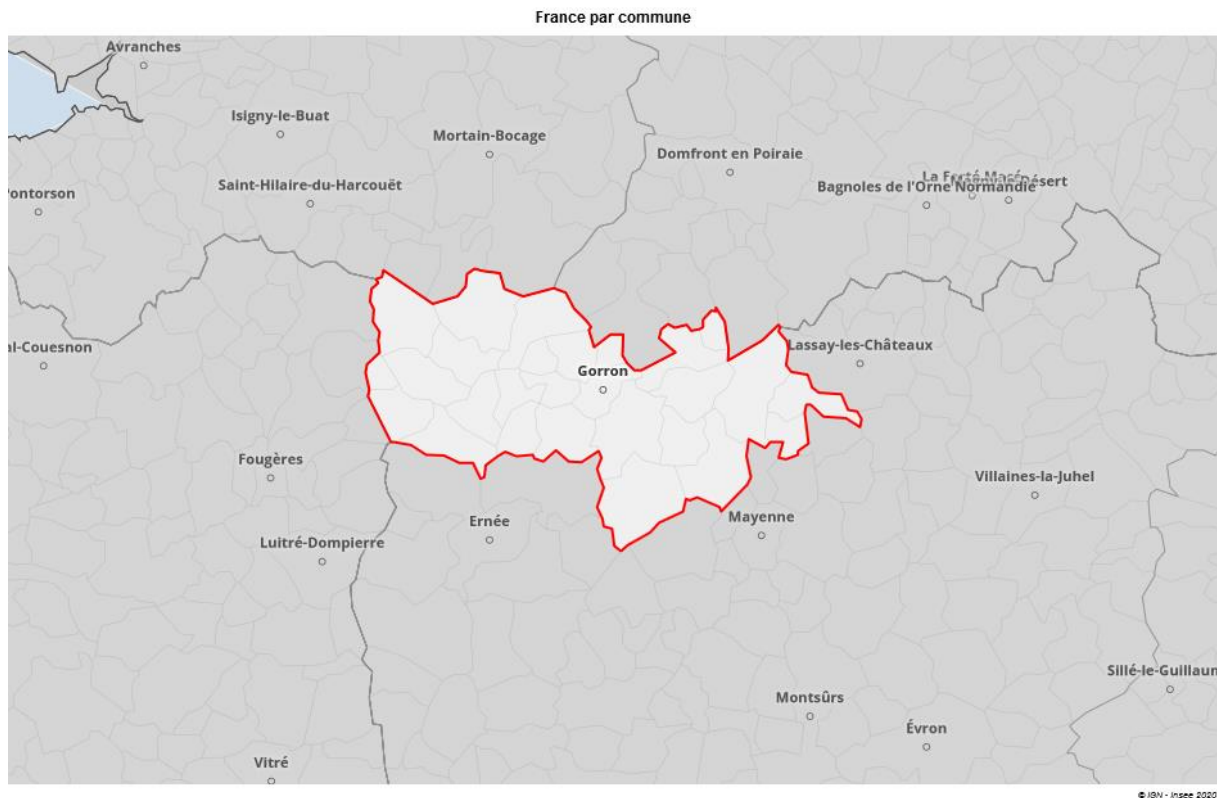
Le présent projet d'adaptation du document d'urbanisme intercommunal s'inscrit dans le champ d'application des articles L. 153-45 et L. 153-46. Cette procédure est mobilisable pour permettre l'évolution du règlement et des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) d'un PLUi relevant :

- de toutes les modifications autres que celles entrant dans le champ d'application de la procédure de modification de droit commun (et hors champ d'application de la révision) ;
- de la rectification d'une erreur matérielle ;
- des majorations des possibilités de construire définies à l'art. L. 151-28 et qui visent à :
 - o l'agrandissement ou la construction (majoration de 20% du gabarit) de bâtiments à usage d'habitation en zone U ;
 - o favoriser la diversité de l'habitat = majoration du volume constructible de :
 - 50% maxi pour la réalisation de programmes de logements sociaux ;
 - 30% pour la réalisation de programmes de logements intermédiaires ;
- favoriser la performance énergétique et les énergies renouvelables dans l'habitat en zone U et AU (majoration de 30% du gabarit) pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive. La suppression de ces dépassements peut être autorisée, sous réserve d'une justification spéciale motivée par la protection du patrimoine bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines.

Objet : Modification des articles 1-a du I du chapitre 2 de la zone UE et 1-a du 1 du Chapitre 2 de la zone AUE pour permettre une activité hors sol abritée par des bâtiments industriels, à usage agricole.

1. Contexte :

La Communauté de Communes du Bocage Mayennais (CCBM) se compose de 27 communes et s'étend sur une surface de 527 km².



La CCBM est couverte par un Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) approuvé le 17 avril 2019 et par un Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) approuvé le 10 février 2020. Compétente en matière de développement économique, la collectivité dénombre 19 199 habitants et 6815 emplois au lieu de travail (Insee – 2016).

L'attractivité résidentielle et économique est l'un des principaux enjeux défendus par les élus de Communauté de Communes. Ainsi, la collectivité avait indiqué dans le PADD du PLUi sa volonté de poursuivre son développement économique. Ce territoire rural qui dispose d'un nombre important d'établissements dans les domaines agricole et industriel est particulièrement dynamique d'un point de vue économique. En atteste son taux de chômage inférieur à 6%.

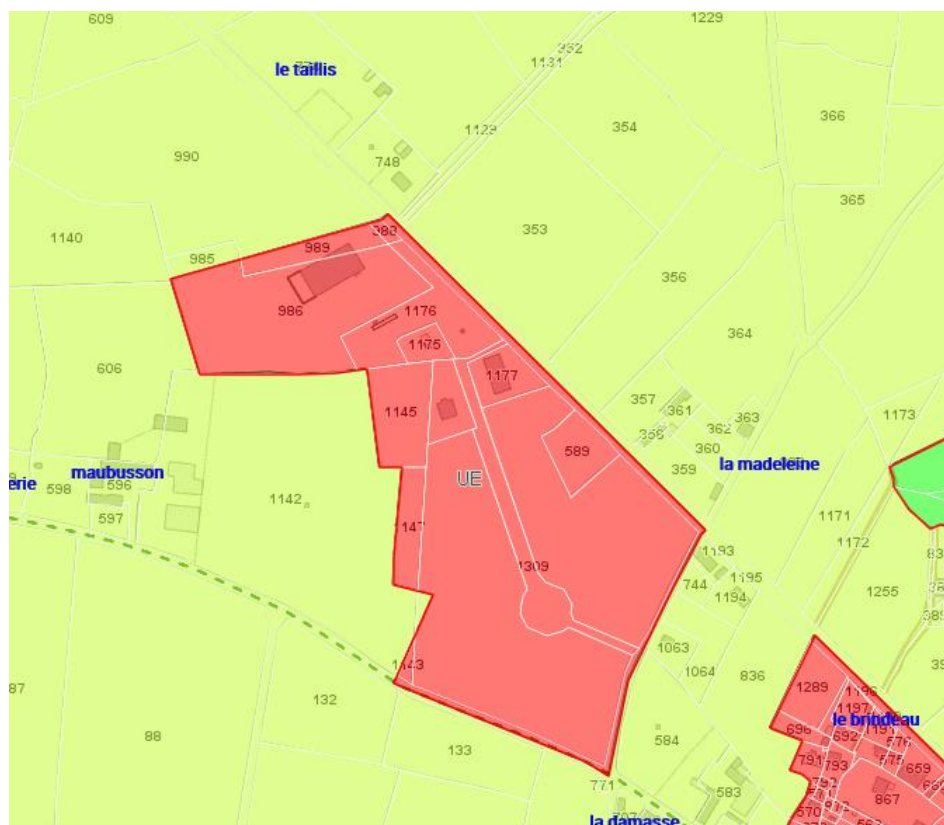
L'objectif pour l'intercommunalité est de capitaliser sur ce potentiel d'activités : « *Le tissu économique local est notamment composé d'entreprises agro-alimentaires, vitrines des savoir-faire industriels locaux. Le projet de territoire par sa stratégie économique exposée précédemment accompagne et valorise la filière agroalimentaire. La Communauté de Communes anticipe l'accueil de nouvelles structures et le renforcement des entreprises en place selon leurs besoins* ». (Extrait du PADD du PLUi : Chapitre 3, Article 2.1. Valoriser et capitaliser sur la présence d'une filière agroalimentaire structurée).

Dans ce contexte, le projet d'installation de l'entreprise LOU LEGUMES au sein du Bocage Mayennais fait sens. En effet, cette entreprise, actuellement installée dans le département voisin de l'Ille-et-Vilaine, a fait part à la Communauté de Communes du Bocage Mayennais de son souhait de poursuivre son développement avec la création d'un nouvel établissement de 11 550 m² à LANDIVY. A terme, les 150 collaborateurs présents sur ce site produiraient 4 500 tonnes de champignons Bio par an.

Après plusieurs mois d'échanges entre les dirigeants d'entreprises et les élus de la Communauté de Communes, la zone d'activité de La Madeleine (Landivy) a été retenue pour accueillir cette nouvelle activité. Ce site classé en zone UE au PLUi de la CCBM (et dans le précédent PLU de la commune de Landivy) compte actuellement 2 établissements.

Il dispose des capacités d'accueil adéquates – en termes de surface et de réseaux – pour permettre au projet d'envergure de l'entreprise LOU LEGUMES de voir le jour.

Dans un contexte de concurrence économique territoriale très tendue, l'installation de cette entreprise et des 150 emplois qui seront créés sur le Bocage Mayennais revêt un caractère prioritaire pour le développement économique et démographique du territoire et de la commune de Landivy.



Zone de la Madeleine – Extrait du PLUi du Bocage Mayennais.

Toutefois, le règlement de la zone la zone UE, tel qu'il est rédigé dans le PLUi, ne permet pas l'installation de ce type d'activité. Dès lors, il est proposé de modifier cette rédaction.

Au-delà de l'exemple de Landivy, présenté dans le chapitre 2 « contexte », la proposition de modification s'appliquera à l'ensemble des zones UE et AUe (zones à vocation d'activités).

2. Justification des modifications

La modification consistera en un changement de la rédaction des articles 1-a du I du chapitre 2 de la zone UE et 1-a du I du chapitre 6 de la zone 1AUE pour permettre une activité hors sol abritée par des bâtiments industriels, à usage agricole.

Cette modification ne vient en aucun cas remettre en cause l'économie générale du PADD, mais réaffirme le projet de développer et structurer une filière agroalimentaire, fer de lance du développement du Bocage Mayennais, formalisé au sein de ce document.

En outre, l'assouplissement à la marge des dispositions applicables aux zones UE n'a aucun impact sur l'environnement et sur la santé humaine puisque la modification proposée ne remet pas en cause l'analyse de l'évaluation environnementale du rapport de présentation du PLUi. Il est remarqué également l'absence d'incidence de la modification sur les zones natura 2000 du fait de l'absence de ces zones sensibles sur le territoire de la communauté de communes. (voir chapitre «Tome 3- Evaluation environnementale du rapport de présentation du PLUi)

Dispositions réglementaires avant la modification de l'article 1-UE :

ARTICLE 1 - UE: DESTINATION ET SOUS DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURE D'ACTIVITES INTERDITES

a. Règles générales

Sont interdites dans la zone tous types de constructions, installations, aménagements et travaux n'ayant pas un lien avec le caractère et la vocation principale du secteur dont:

- **Les constructions et installations à usage d'exploitation agricole ou forestière sont interdites.**
- Les constructions et installations à destination d'habitation sauf celles mentionnées à l'article 2.
- Les constructions et installations à destination d'équipements sportifs, de salles d'art et de spectacles ainsi que les cinémas.
- Les dépôts sauvages de ferrailles, de déchets, de tous biens de consommation inutilisables ainsi que les dépôts de véhicules soumis ou non à autorisation d'installations et travaux divers en application de l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme.
- L'ouverture et le comblement de toutes carrières ou gravières.
- Les affouillements et exhaussements de sol soumis ou non à autorisation d'installations et travaux divers en application de l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme sauf ceux nécessaires à la réalisation d'opérations autorisées.
- Les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes et les aires naturelles de camping ainsi que les terrains relevant de la simple déclaration en application de l'article R.443-6-4 du Code de l'Urbanisme.
- Les aires d'accueil des gens du voyage.
- Les parcs d'attraction.

Dispositions réglementaires après la modification de l'article 1-UE :

ARTICLE 1 - UE: DESTINATION ET SOUS DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURE D'ACTIVITES INTERDITES

a. Règles générales

Sont interdites dans la zone tous types de constructions, installations, aménagements et travaux n'ayant pas un lien avec le caractère et la vocation principale du secteur dont:

- Les constructions et installations à usage d'exploitation agricole ou forestière, à l'exception des activités hors sol abritée par des bâtiments industriels à usage agricole.

- Les constructions et installations à destination d'habitation sauf celles mentionnées à l'article 2.
- Les constructions et installations à destination d'équipements sportifs, de salles d'art et de spectacles ainsi que les cinémas.
- Les dépôts sauvages de ferrailles, de déchets, de tous biens de consommation inutilisables ainsi que les dépôts de véhicules soumis ou non à autorisation d'installations et travaux divers en application de l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme.
- L'ouverture et le comblement de toutes carrières ou gravières.
- Les affouillements et exhaussements de sol soumis ou non à autorisation d'installations et travaux divers en application de l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme sauf ceux nécessaires à la réalisation d'opérations autorisées.
- Les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes et les aires naturelles de camping ainsi que les terrains relevant de la simple déclaration en application de l'article R.443-6-4 du Code de l'Urbanisme.
- Les aires d'accueil des gens du voyage.
- Les parcs d'attraction.

Dispositions réglementaires avant la modification de l'article 1-AUE :

ARTICLE 1 – 1 AUE: DESTINATION ET SOUS DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURE D'ACTIVITES INTERDITES

a. Règles générales

Sont interdites dans la zone tous types de constructions, installations, aménagements et travaux n'ayant pas un lien avec le caractère et la vocation principale du secteur dont:

- Les constructions et installations à usage d'exploitation agricole ou forestière sont interdites.**
- Les constructions et installations à destination d'habitation sauf celles mentionnées à l'article 2.
- Les constructions et installations à destination d'équipements sportifs, de salles d'art et de spectacles ainsi que les cinémas.
- Les dépôts sauvages de ferrailles, de déchets, de tous biens de consommation inutilisables ainsi que les dépôts de véhicules soumis ou non à autorisation d'installations et travaux divers en application de l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme.
- L'ouverture et le comblement de toutes carrières ou gravières.
- Les affouillements et exhaussements de sol soumis ou non à autorisation d'installations et travaux divers en application de l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme sauf ceux nécessaires à la réalisation d'opérations autorisées.

- Les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes et les aires naturelles de camping ainsi que les terrains relevant de la simple déclaration en application de l'article R.443-6-4 du Code de l'Urbanisme.
- Les aires d'accueil des gens du voyage.
- Les parcs d'attraction.

Dispositions réglementaires après la modification de l'article 1-AUE :

ARTICLE 1 – 1 AUE: DESTINATION ET SOUS DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURE D'ACTIVITES INTERDITES

a. Règles générales

Sont interdites dans la zone tous types de constructions, installations, aménagements et travaux n'ayant pas un lien avec le caractère et la vocation principale du secteur dont:

- Les constructions et installations à usage d'exploitation agricole ou forestière, à l'exception des activités hors sol abritée par des bâtiments industriels à usage agricole.

- Les constructions et installations à destination d'habitation sauf celles mentionnées à l'article 2.
- Les constructions et installations à destination d'équipements sportifs, de salles d'art et de spectacles ainsi que les cinémas.
- Les dépôts sauvages de ferrailles, de déchets, de tous biens de consommation inutilisables ainsi que les dépôts de véhicules soumis ou non à autorisation d'installations et travaux divers en application de l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme.
- L'ouverture et le comblement de toutes carrières ou gravières.
- Les affouillements et exhaussements de sol soumis ou non à autorisation d'installations et travaux divers en application de l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme sauf ceux nécessaires à la réalisation d'opérations autorisées.
- Les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes et les aires naturelles de camping ainsi que les terrains relevant de la simple déclaration en application de l'article R.443-6-4 du Code de l'Urbanisme.
- Les aires d'accueil des gens du voyage.
- Les parcs d'attraction.

