

CONSEIL MUNICIPAL | SÉANCE DU 04 MARS 2026

DÉLIBÉRATION CM-2026-033

FONCIER – APPROBATION DU PROJET DE REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)
DE LA COMMUNE DE CRAON

Le mercredi 04 mars deux mille vingt-six à vingt heures, le Conseil Municipal de la Commune de Craon s'est réuni en session ordinaire dans la salle du Conseil, au sein de l'Hôtel de Ville de Craon, sur la convocation qui lui a été adressée par Monsieur Bertrand DE GUÉBRIANT, Maire, le 19 février 2026, conformément aux articles L 2121-10 et L 2121-12 du Code Général des Collectivités Territoriales.

ÉTAIENT PRÉSENTS – 25 PERSONNES :

M. DE GUÉBRIANT Bertrand
Mme MAHIER Aurélie
M. LAIRY Lionel
M. BUGGIN Michel
Mme DUVAL Marie-Laure
M. MOREAU Mathieu
Mme MÉVITE Anne
M. HAMARD Benoît
Mme COGNARD Gwenaëlle

M. GUIARD Philippe
M. LALOUÉ Joël
Mme CHAZÉ Monique
Mme SAUVÉ Catherine
M. GUÉDON Sébastien
Mme BOURNEUF Amélie
M. MAINGUY Jean-Yves
M. POULTIER Philippe

M. LANVIERGE Quentin
Mme RAGARU Edit
Mme MAUGAIS Andrée
M. PÉNOCHET Alain
Mme MONNIER Sandra
M. ROUSSEAU André
Mme AUBERT Myriam
Mme CROSNIER Véronique

EXCUSÉS – 2 PERSONNES :

M. SAVIO Julien
Mme VINCENT Sophie

pouvoir donné à
pouvoir donné à

M. ROUSSEAU André
M. GUIARD Philippe

SECRÉTAIRE DE SÉANCE:

M. LANVIERGE Quentin

M. Le Maire expose :

La ville de Craon s'est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme en 2011. Celui-ci a connu deux procédures de modification simplifiée approuvées le 01/03/2017 et le 02/06/2021 et une procédure de déclaration de projet emportant mise en comptabilité du PLU en 2023.

Par délibération du 13 décembre 2023, le conseil municipal a approuvé la révision générale du Plan Local d'Urbanisme ainsi que l'organisation d'une concertation afin de recueillir les observations du public.

Les objectifs de la révision tels qu'affichés dans la délibération précitée sont de :

- Préserver le cadre de vie en maîtrisant le développement urbain pour protéger les espaces agricoles, naturels et les paysages,
- Renforcer la protection de certains espaces libres, verts, boisés ou paysagers en zone urbaine du territoire
- Définir, au regard des prévisions économiques et démographiques, les besoins de la commune et de la communauté de communes, notamment en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, de transports et de déplacements, d'équipements et de services à la population, la ville de Craon étant un pôle d'attractivité,
- Identifier les besoins locaux dans le but de privilégier les déplacements en modes actifs sur l'ensemble du territoire communal,
- Optimiser l'utilisation du foncier communal et identifier les zones mutables à court, moyen et long terme,
- Rationaliser le zonage de certains secteurs et adapter le zonage de certaines parcelles afin d'assurer la cohérence urbaine,
- Prendre en compte la problématique de gestion des réseaux, des eaux pluviales et de l'aléa inondation, dans un souci de résilience,
- Conforter et développer des équipements et des services adaptés aux besoins de la population de Craon et du Pays de Craon,
- Encadrer et maîtriser l'offre de logements en favorisant la mixité sociale, intergénérationnelle et urbaine
- Conforter et valoriser le tissu économique local, notamment les commerces du centre-ville, et assurer l'équilibre avec les zones d'activités,
- Permettre la rénovation et accentuer la revitalisation du centre-ville pour le rendre plus attractif et améliorer le rayonnement de la commune,
- Préserver et mettre en valeur la richesse du patrimoine architectural et urbain de Craon, notamment en relation avec le Site Patrimonial Remarquable (SPR),
- Promouvoir des opérations d'aménagement durable et des constructions de qualité,
- Permettre le développement des technologies numériques et l'innovation technologique en matière de construction, d'aménagements ou de services, dans un souci d'amélioration de l'espace urbain et de ville durable, accessible et connectée,
- Proposer un projet d'aménagement et de développement durables (PADD) cohérent, pertinent, et partagé,
- Réexaminer les zones d'urbanisation future et actualiser les emplacements réservés,
- Intégrer les nouvelles dispositions législatives et réglementaires, et anticiper leurs évolutions,
- Poursuivre les actions en faveur du développement d'une mobilité durable

Par la délibération CM-2024-081 du 2 octobre 2024, le conseil municipal a débattu du Projet d'Aménagement et de Développement Durable en conformité avec l'article L.153-12 du code de l'urbanisme, s'appuyant sur les éléments du diagnostic préliminaire et a fixé les ambitions et orientations générales qui seront traduites dans le règlement écrit du Plan Local d'Urbanisme.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) se compose de cinq grands axes structurants :

- Une ville accueillante : son développement urbain/habitat/la richesse de son patrimoine
- Une ville active : son développement agricole/artisanal/industriel/commercial
- Une ville ancrée dans la vallée de l'Oudon : sa trame verte et bleue/la nature en ville
- Une ville mobile : les déplacements urbains et les mobilités actives
- Une ville aux ressources à économiser : espace/énergie/eau potable/déchets

Par la délibération CM-2025-033 du 30 avril 2025, le conseil municipal a dressé le bilan de la concertation et a arrêté le projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune de Craon. Le projet arrêté a été transmis aux personnes publiques associées ainsi qu'aux communes limitrophes qui ont été consultées pour avis.

La Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) a rendu en date du 20 juin 2025, un avis favorable assorti de recommandations suivantes :

- L'intégralité du lotissement de la Motte ne devrait pas être considéré comme consommé entre 2011 et 2021
- Il est demandé de ne pas ouvrir à l'urbanisation la partie de la ZA Eiffel compte tenu des surfaces disponibles sur les autres zones d'activités
- Renforcer la densité des quartiers en extension et notamment du hameau léger de la Motte
- Une vigilance doit être apportée sur le classement en zone U du lotissement de la Motte
- La règlementation de la zone N est à revoir quant à l'interdiction des « activités agricoles »
- Une adaptation de la règlementation des zones A et N est nécessaire pour prendre en compte le document cadre relatif aux parcs photovoltaïques au sol
- La surface maximale de 160 m² par création de logement de fonction mérite d'être réduite pour limiter l'artificialisation
- Le souhait de réversibilité du STECAL hameau léger doit être mis en cohérence avec les prescriptions en matière d'accès ou non aux réseaux
- Les changements de destination doivent répondre aux critères de la CDPENAF à savoir notamment une surface au sol minimale de 80 m²

La Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) a été saisie le 5 mai 2025, pour formuler son avis sur le projet de révision générale du PLU. Par information en date du 5 août 2025, la MRAe indique qu'elle n'a pas pu étudier le dossier, dans le délai de trois mois qui lui était imparti, faute de moyens suffisants.

Un mémoire en réponse a été établi et porté à la connaissance du commissaire enquêteur, et du public lors de l'enquête publique.

Les Personnes Publiques Associées qui ont rendu un avis sont les suivantes :

- La Direction Départementale des Territoires de la Mayenne : avis favorable avec prescriptions, en date du 7 juillet 2025
- La Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement des Pays de La Loire : avis favorable avec préconisations, en date du 16/05/2025
- La Chambre d'Agriculture de la Mayenne : avis favorable avec prescriptions en date du 15 juillet 2025
- Le Bassin de l'Oudon : avis favorable avec préconisations en date du 07 juillet 2025
- Le département de la Mayenne : avis favorable avec préconisations en date du 7 juillet 2025
- Natran : avis favorable avec prescription en date du 5 juin 2025
- La Communauté de Communes du Pays de Craon : avis favorable avec préconisation en date du 9 juillet 2025
- La Mairie de Niaffes : avis favorable en date du 28 juin 2025.

Conformément à l'article R.153-4 du code de l'urbanisme, les avis des personnes Publiques Associées sollicitées qui n'ont pas émis de réponse sont réputés favorables.

Par arrêté n°2025-217 du 21 août 2025, le projet arrêté du PLU a été soumis à une enquête publique, celle-ci s'est déroulée du 29 septembre 2025 à 9h00 au 30 octobre 2025 à 12h00.

Le commissaire enquêteur a rendu un avis favorable dans son rapport remis le 25 novembre 2025.

L'article L. 153-4 du code de l'urbanisme autorise la modification du dossier pour tenir compte des avis, des commentaires du public ou du rapport du commissaire enquêteur.

Ainsi, les principales modifications suivantes ont été apportées :

- Recalibrer l'emprise du secteur d'OAP n°9 « Ahp » à destination de l'accueil de résidences démontables, initialement projetée par erreur sur une parcelle voisine de celle retenue par la municipalité.
- Délimiter des STECAL Aenr au titre des Zones d'Accélération des Énergies Renouvelables (ZAENR) correspondant aux emprises retenues précédemment par la municipalité dans le cadre des études propres et annexer le plan de localisation de l'ensemble des ZAENR (cf. Pièce 5.4).
- Supprimer le repérage de toutes les masses boisées au titre des EBC (L.131-1 C. urb.) au sein du site classé suivant la demande de la DREAL des Pays de la Loire.
- Supprimer tous les types de boisements (masses, haies et arbres isolés) repérés dans la servitude d'implantation des canalisations et ouvrages de transport de gaz (P.m. 10 m de part et d'autre) suivant la demande de NaTran.
- Intégrer des zones humides complémentaires à titre indicatif, d'après la carte des sols de la Mayenne, suivant la demande du Syndicat Mixte de l'Oudon – Bassin de l'Oudon.
- Délimiter des STECAL Aenr au titre des Zones d'Accélération des Énergies Renouvelables (ZAENR) correspondant aux emprises retenues précédemment par la municipalité dans le cadre des études propres et annexer le plan de localisation de l'ensemble des ZAENR (cf. Pièce 5.4).
- Délimiter un STECAL « Ahe » supplémentaire, situé route de Rennes, pour tenir compte de l'existence d'anciens bâtiments artisanaux et de leur éventuel réemploi, suivant une contribution publique lors de l'enquête publique.
- Compléter le repérage des bâtiments susceptible de faire l'objet d'un changement de destination d'après les critères énoncés dans le rapport de présentation et suivant les contributions publiques lors de l'enquête publique.
- Dans l'ensemble du rapport, vérifier et mettre en cohérence les informations relatives à la consommation des ENAF, notamment les périodes de référence à prendre en compte suivant les dispositions de la loi Climat et Résilience
- Faire état des réflexions et des initiatives envisagées par la collectivité depuis les intempéries de 2024
- Faire état des évolutions législatives établies au titre du code de l'environnement concernant les clôtures
- Préciser que le site CELIA a fait l'objet d'un porter à connaissance (PàC) des risques technologiques impliquant la nécessité de mettre en place une maîtrise de l'urbanisation autour du site
- Faire mention des servitudes d'utilité publique 13 et 14 relatives aux ouvrages de transport de gaz.
- Corriger et compléter la notion de site classé (amendement suivant les réponses apportées par la DREAL des Pays de la Loire
- Préciser la description du réseau hydrographique concernant la source de l'Oudon et l'intégration des zones humides à titre indicatif d'après la carte des sols de la Mayenne (amendement suivant les réponses apportées par le syndicat Mixte de l'Oudon
- Modifier l'OAP n°9 initial suivant l'errata du 02/10/2025 transmis préalablement à l'enquête publique et la réindiquer en Ahp au lieu de Nh
- Supprimer l'emplacement réservé n°5
- Concernant toutes les zones où l'habitat est autorisé, abaisser à 30 % la surface perméable à conserver pour les parcelles inférieures à 300 m²
- Concernant les trackers en zone A, préciser que leur nombre est limité à une unité par exploitation, sous réserve qu'il soit implanté à plus de 50 m des constructions existantes non liées aux activités agricoles

- En zone A et N, mentionner les prescriptions réglementaires vis-à-vis des routes départementales
- Maintien de la ZA Eiffel
- Intégration de deux secteurs Zaenr

Vu le code général des Collectivités territoriales,
Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles R.153-8 et suivants, L.153-19, et L.153-21,
Vu le Code de l'Environnement, et notamment ses articles L 123-1 et suivants et R 123-1 et suivants,
Vu la délibération n° 24 du 13 décembre prescrivant la révision du PLU,
Vu la délibération CM-2024-081 du 2 octobre 2024 prenant acte du débat du Projet d'Aménagement et de Développement Durable,
Vu la délibération CM-2025-033 du 30 avril 2025 tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de PLU,
Vu la décision n°E25000110 / 53 du 23 mai 2025 du Tribunal Administratif de Nantes, nommant Monsieur Marcel THOMAS comme commissaire-enquêteur et Monsieur Alain PARRA D'ANDERT en qualité de commissaire enquêteur suppléant,
Vu l'arrêté n°2025-217 du 21 août 2025 prescrivant le lancement de l'enquête publique,
Vu les avis des Personnes Publiques joints au dossier d'enquête publique,
Vu les observations du public,
Vu les pièces du dossier du PLU soumis à enquête publique,
Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 29 septembre 2025 à 9h00 au 30 octobre 2025 à 12h00,
Vu le rapport d'enquête publique ainsi que les conclusions du commissaire enquêteur remis en date du 25 novembre 2025,

Considérant l'avis favorable émis par le commissaire enquêteur au projet de révision du Plan Local d'Urbanisme,

Considérant que les modifications ont été apportées au document dans son ensemble comme décrit ci-dessus, pour prendre en compte les avis de la CDPENAF, de la MRAE, des PPA et des habitants lors de l'enquête publique,

Considérant que le PLU, tel qu'il est présenté au conseil municipal est prêt à être approuvé, conformément aux articles susvisés du code de l'urbanisme,

Explications données, le Conseil Municipal, après délibération et avec :

26 POUR - 1 ABSTENTION - 0 CONTRE

- Approuve le PLU tel qu'il est annexé à la présente ;
- Mentionne que la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie pendant un mois, mention de cet affichage sera, en outre, inséré en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département ;
- Dit que, conformément à l'article L.153-22 du Code de l'urbanisme, le PLU approuvé est tenu à la disposition du public auprès du service urbanisme ainsi qu'à la Préfecture aux jours et heures habituels d'ouverture ;
- Précise que la présente délibération sera exécutoire à compter :
 - De sa réception en Préfecture,
 - De l'accomplissement des mesures de publicité,
 - De sa publication sur le Géoportail de l'urbanisme,
- Autorise Monsieur le Maire ou son représentant à signer tout document afférent à ce dossier.

Fait et délibéré, les jour, mois et an dits
Pour extrait conforme
Craon, le 04 mars 2026

Le Secrétaire de séance
M. LANVIERGE Quentin



Le Maire
M. DE GUÉBRIANT Bertrand

