

**Mairie de Craon
Monsieur le Maire
Place de la Mairie
BP 74
53400 CRAON**

Laval, le 15 juillet 2025

**Dossier suivi par
Lise PARROT**
Chargée de mission
Aménagement - urbanisme
02 43 67 37 16
06 35 31 92 27
Lise.parrot@pl.chambagri.fr

Objet : Avis PPA
Arrêt PLU – Craon

Monsieur le Maire,

Conformément à l'article L.153-16 du code de l'urbanisme, vous nous avez adressé pour avis le projet de du Plan Local d'Urbanisme de votre commune et vous nous en remercions.

Après examen des différentes pièces, nous formulons les observations suivantes :

RAPPORT DE PRESENTATION / PADD

La commune de Craon s'étend sur 2456 hectares et compte 4494 habitants en 2022. Elle est couverte par un SCOT approuvé en 2015.

L'URBANISATION

La commune s'est fixée un rythme de croissance démographique jusqu'à 0,41% par an pour atteindre une population comprise entre 4 512 et 4 712 à l'horizon 2036.

AGRICULTURE

A l'échelle de la commune, on dénombre 21 exploitations. Depuis 2020, 11 exploitations agricoles ont cessé leur activité.

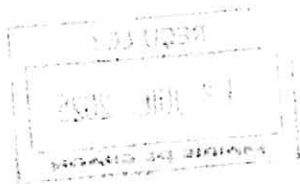
Entre 1980 et 2020, la Surface Agricole Utile a baissé de 2 367ha et à 1 789 ha et représente aujourd'hui 72,8% du territoire.

CHANGEMENTS DE DESTINATION

Six changements de destinations ont été recensés sur la commune. En référence à la Charte agriculture et urbanisme de la Mayenne, nous demandons que seuls les sièges d'exploitations ne présentant plus d'activité agricole depuis au moins 3 ans puissent faire l'objet d'un changement de destination et que les bâtis identifiés présentent une emprise au sol supérieure ou égale à 80m².

Nous resterons attentifs à ce que ces changements de destination ne compromettent pas l'exercice et le développement des activités agricoles et ne viennent pas générer d'autres contraintes : création de nouvelles zones de non-traitement et conflits d'usage. A ce titre, nous demandons qu'une distance de 125 m minimum soit respectée vis-à-vis des bâtiments d'exploitation agricole.

Nous vous demandons ainsi de retirer les lieux dits suivants : « La Cruardière » et « Tissu Lemoine ».



STECAL

Trois types de STECAL ont été délimités dans le PLU. Il est à rappeler que les STECAL sont régis par l'article L. 151-13 du Code de l'urbanisme et doivent être mis en œuvre de manière exceptionnelle et limitée. Ce dispositif a pour but de régulariser, conforter et permettre le développement mesuré d'une activité artisanale en zone agricole.

Nous sommes favorables à ces STECAL dans la mesure où ils viennent reconnaître des activités déjà existantes et qu'ils n'entraînent pas de consommation d'espaces agricoles supplémentaires.

REGLEMENT ECRIT – ZONE AGRICOLE

- Logement de fonction

A la lecture des règles prévues pour encadrer les logements de fonction, nous vous demandons d'ajouter les éléments relatifs à l'implantation des logements de fonction issus de la Charte Agriculture et urbanisme de la Mayenne. A savoir :

- Le demandeur doit justifier d'une activité agricole préalablement à la construction du logement,
- Un seul logement par exploitation individuelle et deux au maximum par site d'exploitation quand il s'agit d'une exploitation sous statut sociétaire,
- La nécessité du logement de fonction pour une surveillance permanente et rapprochée du bon fonctionnement de l'exploitation doit être clairement démontrée par le porteur de projet.

Par ailleurs, le logement de fonction doit être implanté à une distance maximale de 95 mètres des bâtiments d'élevage.

Vous prévoyez une emprise au sol maximale de 160m² pour les logements de fonction en zone agricole. Nous demandons un retrait de cette emprise maximale.

- Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des annexes aux habitations est fixée par le règlement à 60 m². En accord avec la CDPENAF, nous demandons que la surface au sol cumulée maximale soit fixée à 40 m² et à 50m² pour les piscines.

PROJETS ENR

Vous prévoyez d'autoriser la mise en œuvre de projets agrivoltaïques sur la commune mais d'interdire le déploiement de projets de photovoltaïques au sol. Nous vous rappelons qu'à l'échelle des Pays de la Loire, la Chambre d'agriculture a élaboré un document cadre permettant le recensement de parcelles n'ayant plus de potentiels agricoles et / ou présentant un sol réputé inculte ou pollué. A l'échelle de votre commune, des parcelles ont été identifiées. Nous vous demandons une modification du règlement écrit de la zone agricole en autorisant l'implantation de projets photovoltaïques au sol en référence au document cadre établi par la Chambre d'agriculture.

Au regard du projet de PLU envisagé par la commune et sous réserve de la prise en compte des observations émises, la Chambre d'agriculture de la Mayenne rend un avis favorable.

Veuillez agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes salutations distinguées.

Benoit FAUCON
Président de la Chambre d'agriculture
de la Mayenne

