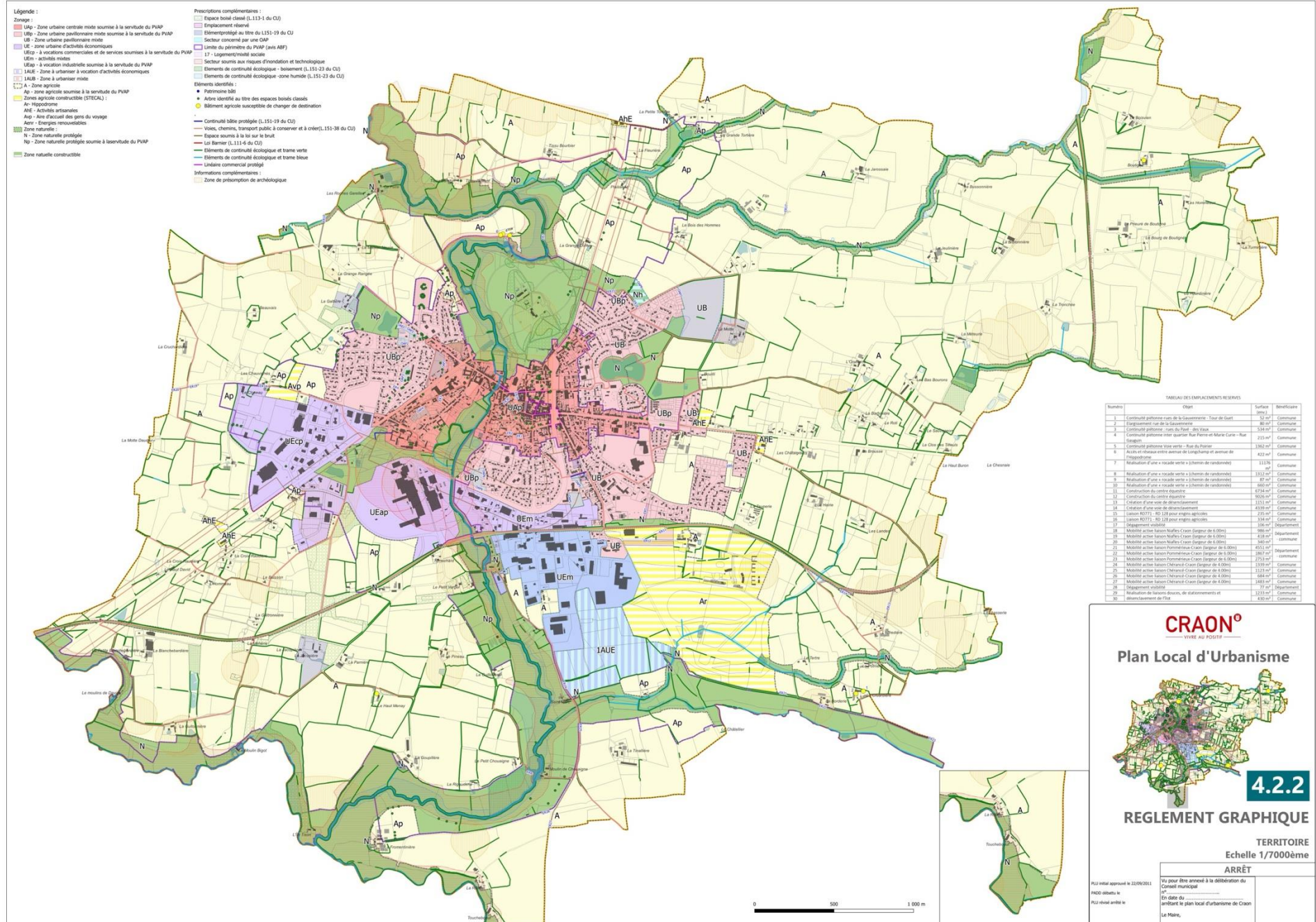




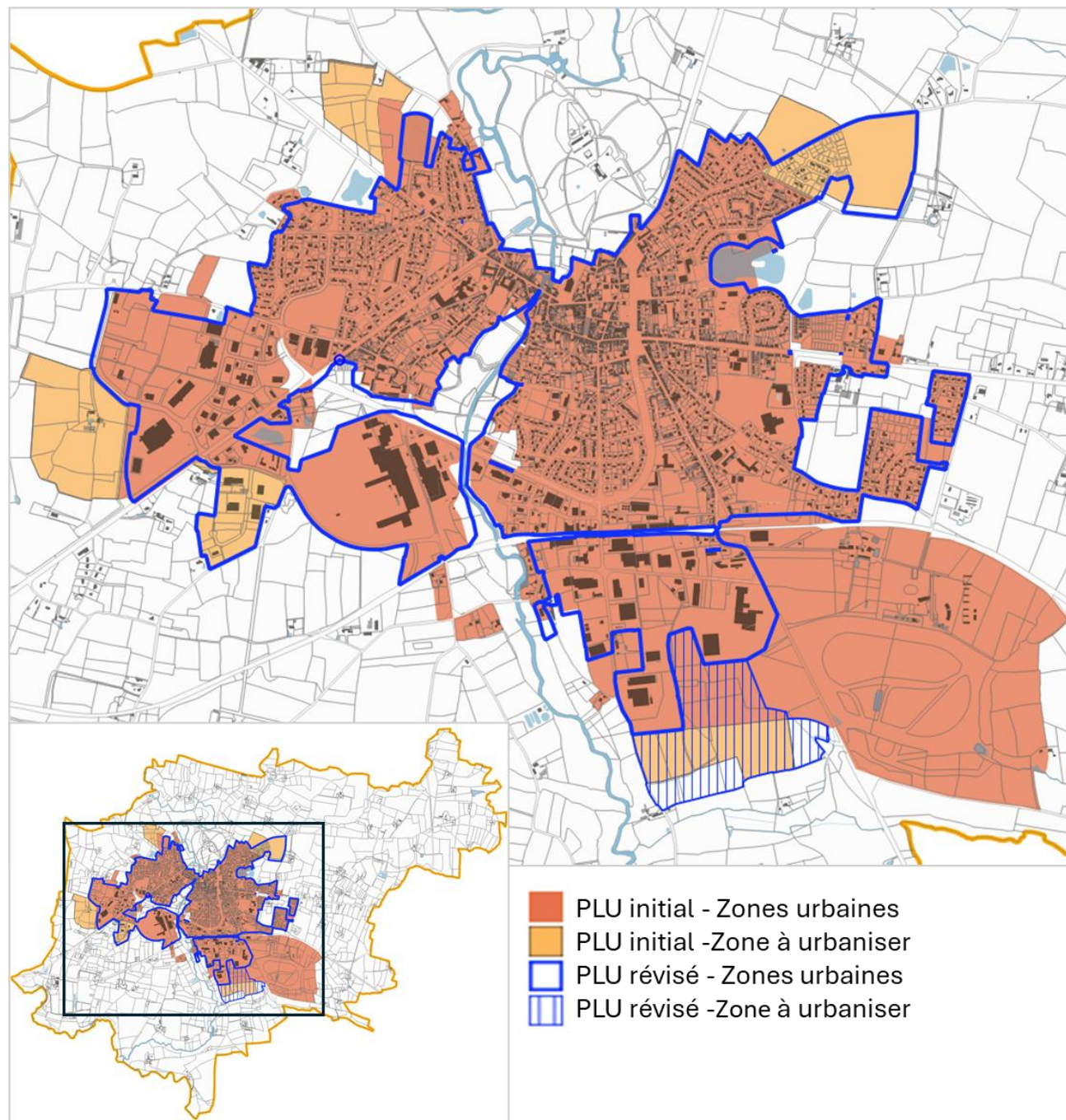
Révision générale du Plan Local
d'Urbanisme

CDPENAF
du 12 juin 2025
► Les STECAL

Réunion n°19



Type de zone	PLU initial	PLU révisé	Différence
Zone urbaine	449,83 ha	346,73 ha	-103,1 ha
Zone à urbaniser	57,97 ha	24,85 ha	-33,12 ha
Zone agricole	1548,1 ha	1621,62 ha	+73,52 ha
Zone naturelle	211 ha	382,23 ha	+171,23 ha
Hameaux / STECAL	189,1 ha	80,57 ha	-108,53 ha
TOTAL	2456 ha		0



Modérer la consommation d'espace

■ Intégrer les objectifs de la trajectoire ZAN

- Approcher **l'objectif de division par deux de la consommation d'espace observée de 2011-2020** (31/12/2020) s'élevant à **32,66 ha**, pour la période **2021-2031** et poursuivre cet effort de division par deux sur la période 2031 à 2035, correspondant à une enveloppe foncière globale de **20,41 ha**.
- **Privilégier la densification du tissu bâti et la remobilisation des logements existants** avant l'ouverture à l'urbanisation de nouveaux secteurs,
- **Ne pas bloquer le développement économique et démographique de la commune** tout en respectant l'esprit de la loi Climat et résilience.

■ Données chiffrées du projet :

Périodes	2011-2020	2021-2025	2026-2036 ¹
Surfaces NAF consommées	32,66 ha	12,13 ha	/
Logements	30%	16,73%	
Économie	60%	83,26%	
Équipements et autres	10%		
Capacité de densification	Non connu	Non connu	+/- 33 ha
Logements			+/- 3 ha
Activités économiques			+/- 30 ha
Période 2026-2031	-	-	+4,2 ha
Période 2031-2036			+4,08 ha
Surfaces NAF mobilisables			+8,28 ha

^[1] Interprétation de la trajectoire ZAN

- Période 2011-2020 = 32,66 ha
- Période 2021-2031 = -50% = 16,33 ha
- Période 2031-2041 = -50% = 8,16 ha.

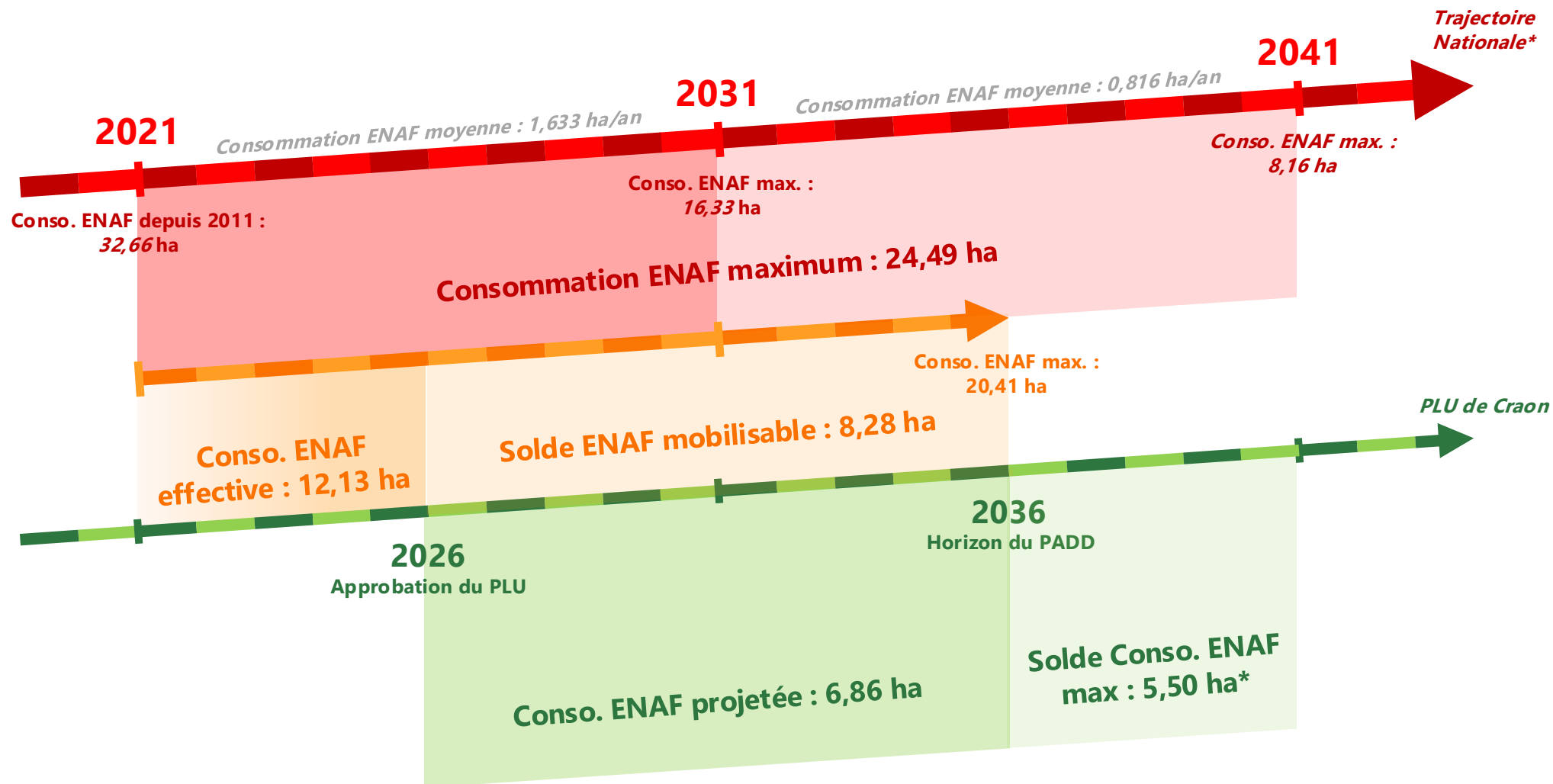
Cartographie des surfaces consommées sur la période 2011-2021 :



■ Surfaces ENAF consommées 2011-2020/12

■ Surfaces ENAF consommée 2021-2025

Modérer la consommation des Espaces Naturels, Agricoles ou Forestiers*

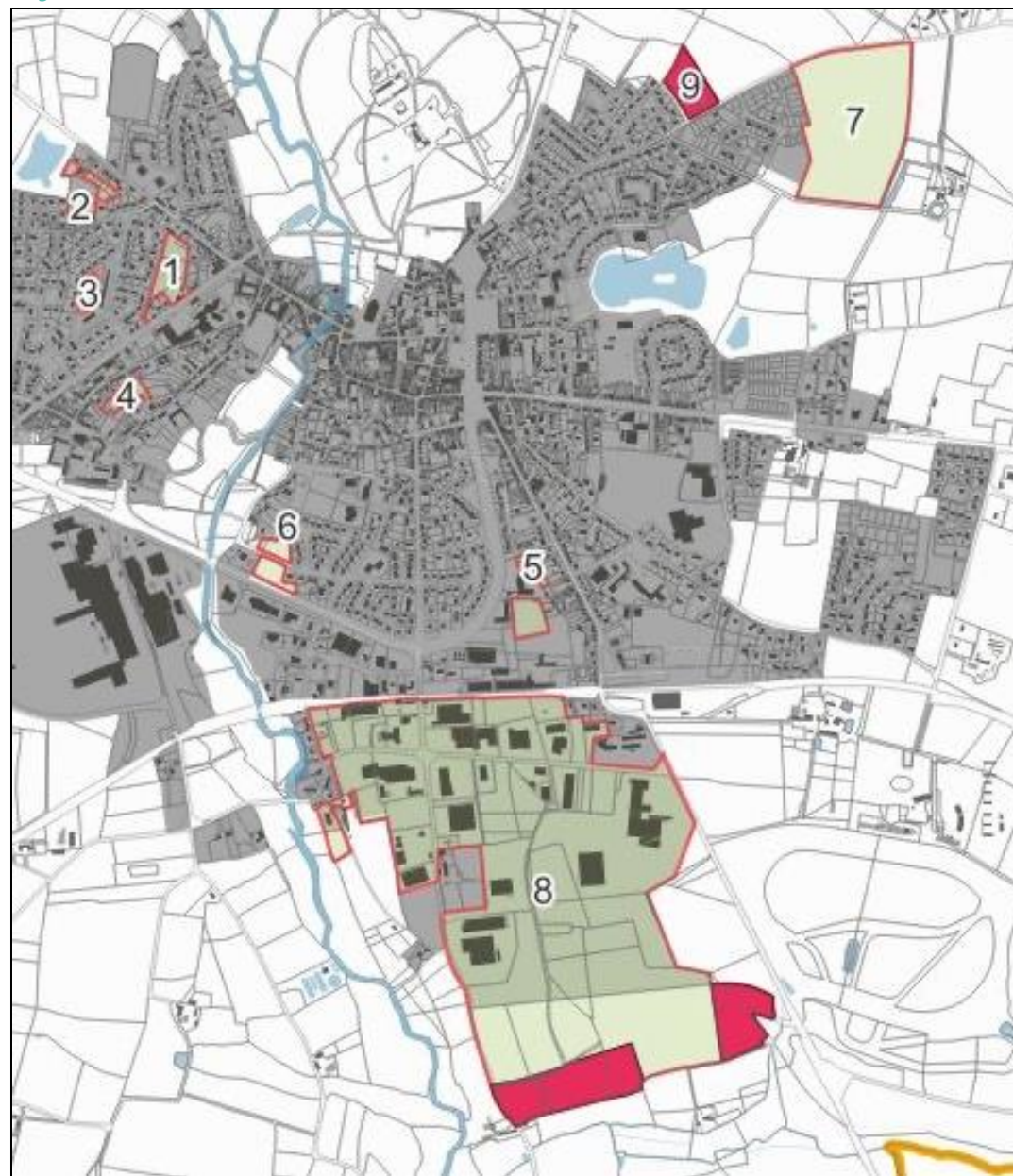


*Dans l'attente de précisions sur l'application du Zéro Artificialisation Nette (ZAN)

Consommation potentielle d'ENAF engendrée par le projet de PLU :

Sur la période 2026-2036, la commune va mobiliser au total :

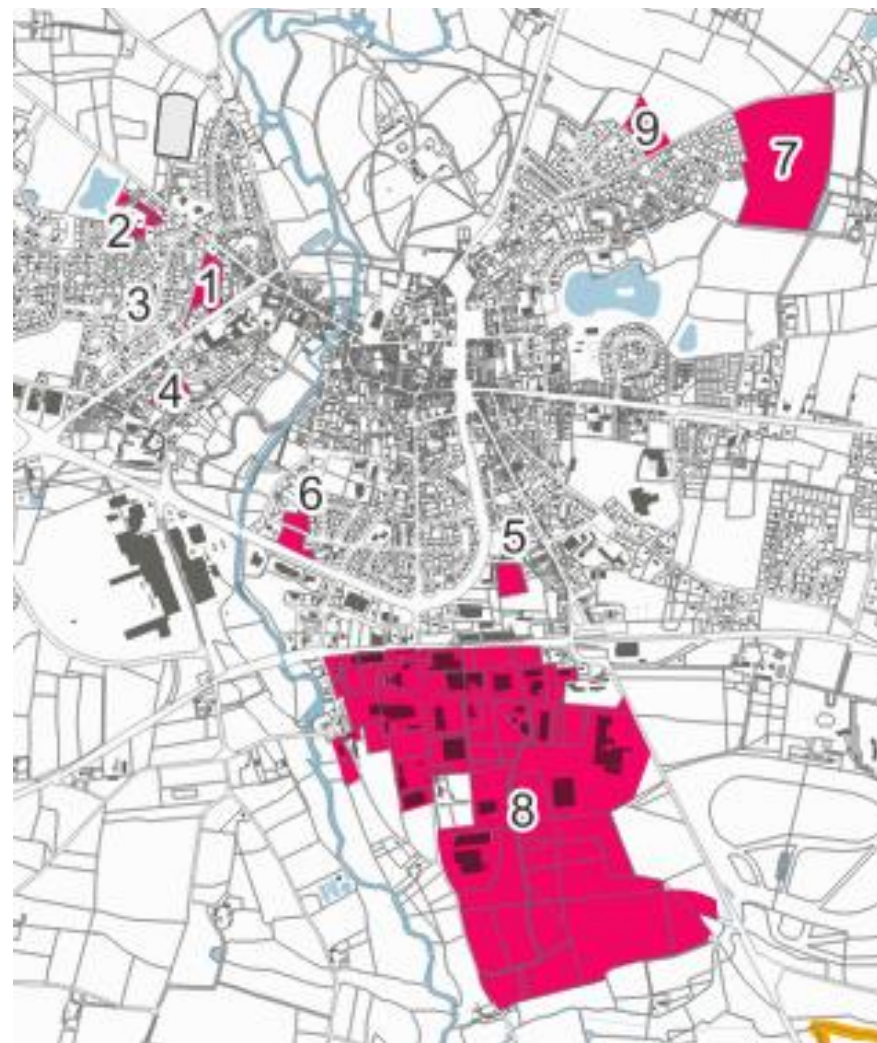
- **6,86 ha d'Espace Naturel, Agricole ou Forestier (ENAF),**
- **Dont :**
 - ***5,75 ha sur la zone d'activités des Sablonnières (réf. 8) ;***
 - ***1,11 ha pour le hameau d'accueil d'habitations alternatives (réf. 9).***



➔ Mobilisation des opportunités de densification

➔ Finalisation de l'opération de lotissement en cours – La Motte

OAP	Evolution tâche urbaine	Destination	Surfaces (en ha)	Densité (logt/ha)	Capacité de production de log.	Risque de rétention	Logements réalisés 2026-2036
1 - Les Charmilles	Densification	Logement - Centre d'accueil	1,08	37	40	0	0
2 - îlots Route de Rennes – Chemin de Rome	Densification	Mixte logements – activités compatibles	0,63	20	13	50%	6
3 - Pierre et Marie Curie	Densification		0,27	20	5	0	5
4 - Rue du Pavé	Densification		0,44	20	9	75%	2
5 - Rue Colbert	Densification		0,8	20	16	50%	8
6 - Rue de la Gare	Densification		0,95	20	19	74%	5
7 - La Motte	Extension		2,3	17,8	41	0	41
8- Les Sablonnières	Densification et extension	Economique	5,7				
9- La Motte	STECAL	Logements	1,11	16	18	0	9
TOTAL et moyennes dédiés aux logements			6,47	22	143	47,5%	75
Surface NAF consommée (secteur 8 et 9)			6,81	16	18	/	9

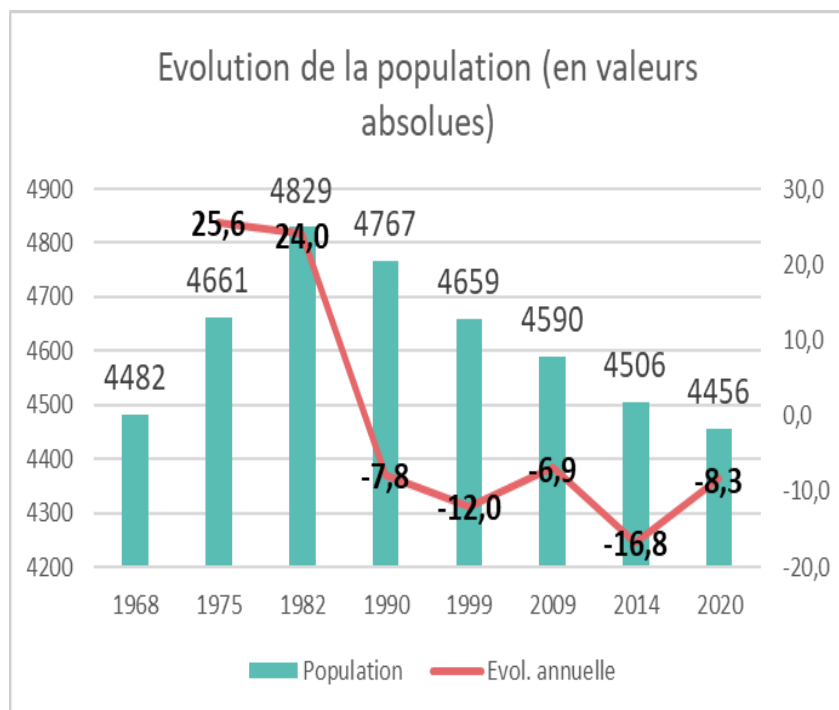


■ **Constat :**

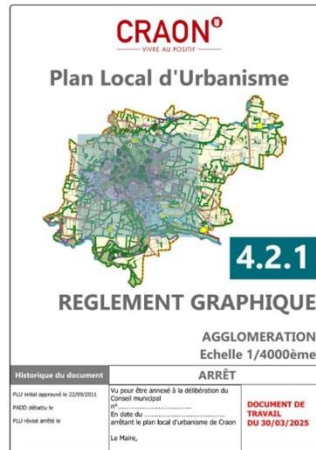
- **4494 habitants en 2022** (src. INSEE),
- **Taux d'évolution annuelle de la population sur la période 2015-2021 : 0,28 %** (src. OdT),

■ **Perspectives :**

- Un taux de croissance de 0 à + 0,41 %/an ;
- De 1,97 à 2,1 personnes par ménage ;
- **106 logements à produire, dont :**
 - 40 par résorption de la vacance,
 - 66 à construire (dont 6 à vocation secondaire),
- **Soit, 197 à 210 habitants supplémentaires.**



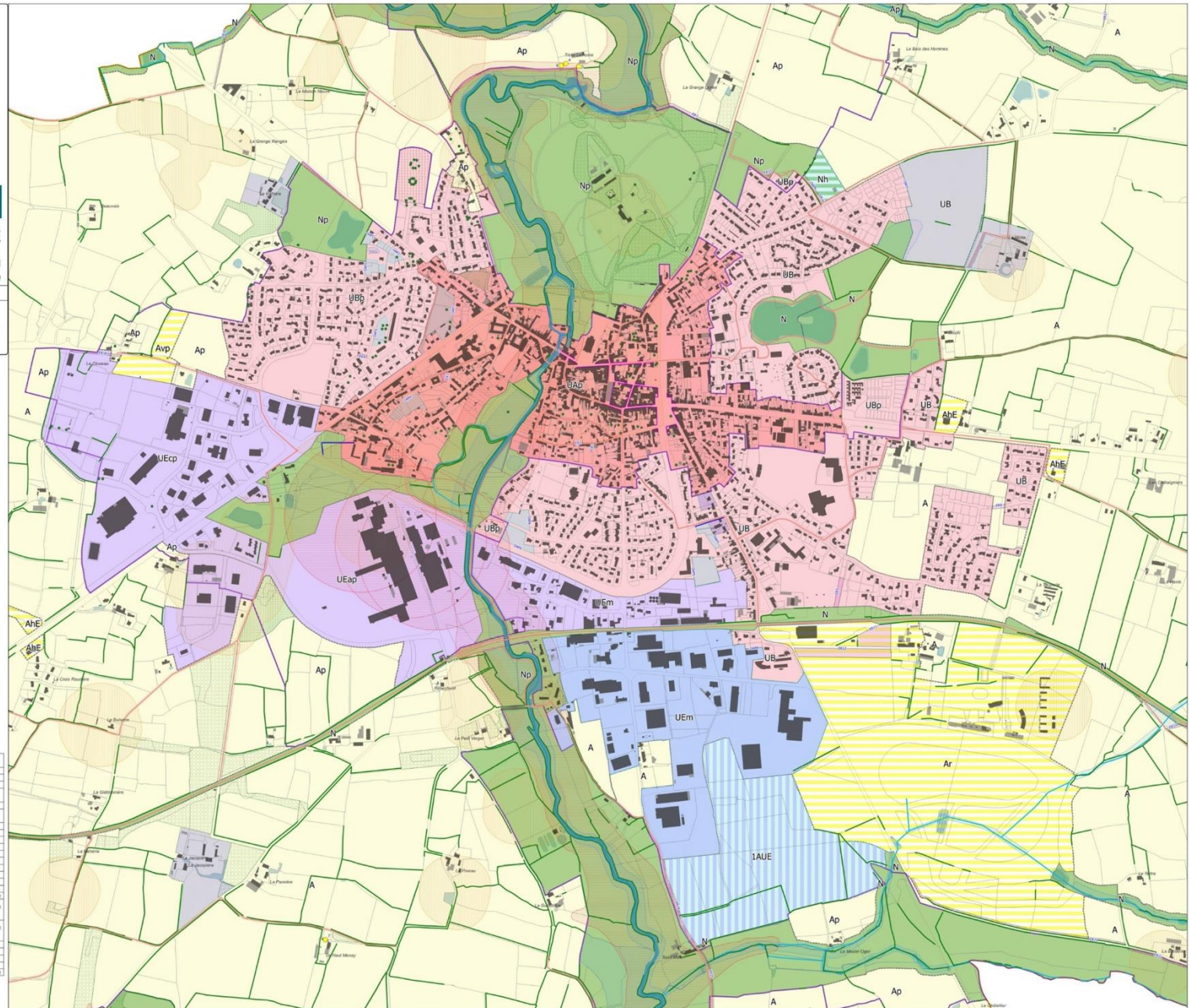
	2036*	
	(2026-2036)	
	Logements/population	Surfaces totales
Population en 2036	4512 à 4712 hab.	
Taux de croissance annuel	0 à +0.41%/an	
Parc de logements total	2514	
Nombre total de logements à produire	66	3,8 ha
Production de log. par changement de destination	1 log.	0
Capacité de densification de l'agglomération	28 log.	1,4 ha
Production de logements par reconquête de log. vacants	40 log.	0
Hameau léger La Motte (STECAL)	9 log.	1,11 ha
Finalisation d'opération en cours vocation d'habitation	38 log.	2,5 ha
Extension urbaine à vocation d'activités	/	5,7 ha
Taux de logements vacants	5,78 %	
Densité moyenne et surface totale dédiée au logement	19,44 log./ha	13,27 ha
Surface totale mobilisée	/	18,97 ha
Surface ENAF consommée	/	6,81 ha
Hypothèse de croissance de population 0%/an : Hypothèse au fil de l'eau = maintien de la population et poursuite du phénomène de desserrement des ménages.		
Hypothèse de croissance de population 0.41%/an : Hypothèse sur la tendance de production de 12 log./an associée à une taille de ménage de 2 personnes.		



- Légende :**
- Zonage :**
- UAU - Zone urbaine centrale mise soumise à la servitude du PUP
 - UBU - Zone urbaine périphérique mise soumise à la servitude du PUP
 - UB - Zone urbaine performante mise soumise à la servitude du PUP
 - UE - Zone urbaine d'activités économiques
 - UEC - à vocation commerciale et de services soumise à la servitude du PUP
 - UEA - à vocation industrielle soumise à la servitude du PUP
 - IAUE - Zone à urbaniser à vocation d'activités économiques
 - IAU - Zone à urbaniser mixte
 - A - Zone agricole
 - Ap - Zone agricole soumise à la servitude du PUP
 - Zone agricole constructible (STECAL) :
 - AE - Activités artisanales
 - Ap - Aire d'accueil des gens du voyage
 - Aer - Energies renouvelables
 - N - Zone naturelle protégée
 - Np - Zone naturelle soumise à la servitude du PUP
 - Zone naturelle constructible
 - Prévisions complémentaires :
 - Espace boisé classé (L.151-19 du CU)
 - Emplacement réservé
 - Éléments protégés au titre de l'151-19 du CU
 - Secteur concerné par une OAP
 - Limites du périmètre du PUP (voir AUF)
 - 17 - Logement social
 - Secteur soumis aux risques d'inondation et technologique
 - Éléments de continuité écologique - boisement (L.151-19 du CU)
 - Éléments de continuité écologique - zone humide (L.151-19 du CU)
 - Éléments identifiés :
 - Faible zone
 - Arbre identifié au titre des espaces boisés classés
 - Bâtiment agricole susceptible de changer de destination
 - Continuité boisée protégée (L.151-19 du CU)
 - Voies, chemins, transport public à conserver et à créer (L.151-38 du CU)
 - 13 - Règles d'implantation des constructions par rapport aux voies, emprises publiques et limites séparatives
 - 11 - Limitation particulière d'implantation des constructions
 - Éléments de continuité écologique et trame verte
 - Éléments de continuité écologique et trame bleue
 - Landes commerciales protégées
 - Informations complémentaires :
 - Zone de préservation d'archéologie

TABEAU DES EMPLACEMENTS RESERVES

Numéro	Objet	Surface (m²)	Bénéficiaire
1	Continuité patrimoniale - rue de la Gouvernance - Tour de Suet	52 m²	Commune
2	Emplacement au titre de la Gouvernance	82 m²	Commune
3	Continuité patrimoniale - rue du Parc - des Vieux	534 m²	Commune
4	Continuité patrimoniale - rue du Parc - des Vieux - rue de la Courbe - rue de la Courbe	235 m²	Commune
5	Continuité patrimoniale - rue de la Courbe	334 m²	Commune
6	Arbre et cimetière entre avenue de la République et avenue de la République	432 m²	Commune
7	Réalisation d'une « cascade verte » (champs de rivières)	113,76 m²	Commune
8	Réalisation d'une « cascade verte » (champs de rivières)	113,76 m²	Commune
9	Réalisation d'une « cascade verte » (champs de rivières)	87 m²	Commune
10	Réalisation d'une « cascade verte » (champs de rivières)	660 m²	Commune
11	Continuité du centre de Craon	6234 m²	Commune
12	Continuité du centre de Craon	9036 m²	Commune
13	Création d'une zone de développement	113,76 m²	Commune
14	Création d'une zone de développement	432 m²	Commune
15	Landes ND771 - ND 128 pour emprise agricoles	235 m²	Commune
16	Landes ND771 - ND 128 pour emprise agricoles	134 m²	Commune
17	Déplacement visibilité	106 m²	Département
18	Moquette active laison Craon-Craon (largeur de 6,00m)	432 m²	Département
19	Moquette active laison Craon-Craon (largeur de 6,00m)	432 m²	Département
20	Moquette active laison Craon-Craon (largeur de 6,00m)	432 m²	Département
21	Moquette active laison Craon-Craon (largeur de 6,00m)	432 m²	Département
22	Moquette active laison Craon-Craon (largeur de 6,00m)	432 m²	Département
23	Moquette active laison Craon-Craon (largeur de 6,00m)	432 m²	Département
24	Moquette active laison Craon-Craon (largeur de 6,00m)	432 m²	Département
25	Moquette active laison Craon-Craon (largeur de 6,00m)	432 m²	Département
26	Moquette active laison Craon-Craon (largeur de 6,00m)	432 m²	Département
27	Moquette active laison Craon-Craon (largeur de 6,00m)	432 m²	Département
28	Déplacement visibilité	77 m²	Département



2-5 Préserver l'activité agricole

■ Faciliter la reprise des exploitations agricoles

■ Développer et permettre la diversification des activités agricoles

➔ Traduction du règlement graphique :

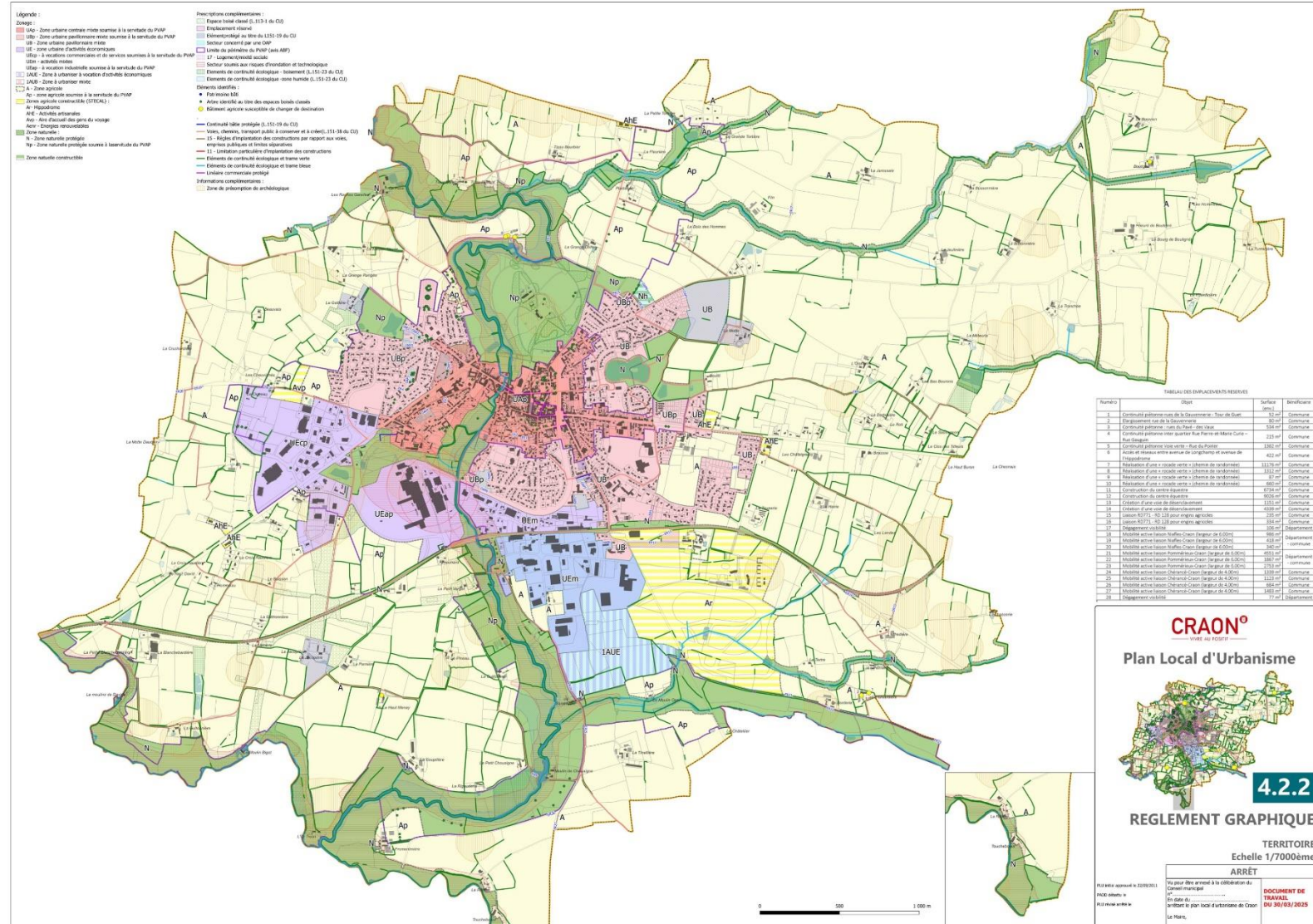
69% du territoire est compris en zone agricole (jaune au plan) et pas de nouvelles zones urbaines ouvertes à l'urbanisation en dehors de l'extension de la ZA des Sablonnières

15,6 % du territoire est compris en zone naturelle (vert au plan)

L'agrivoltäisme est un système étagé qui associe une production d'électricité photovoltaïque et une production agricole au-dessous de cette même surface.

La coexistence de panneaux solaires et de cultures implique un partage de la lumière entre ces deux types de production.

Plusieurs cultures peuvent bénéficier de ce procédé, notamment la production de fruits, de même que certains élevages (volaille, ovins...).



2-5 Préserver l'activité agricole

■ Faciliter la reprise des exploitations agricoles

■ Développer et permettre la diversification des activités agricoles

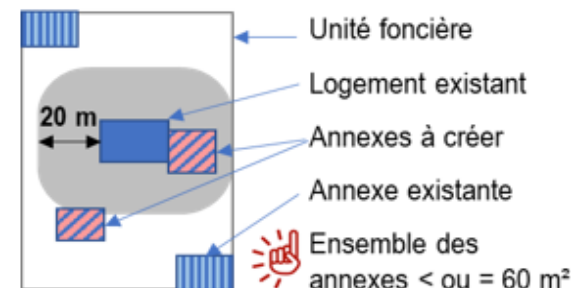
➔ Traduction au règlement :

En zone agricole, seules sont autorisées **les activités agricoles, l'amélioration et les extensions des habitations existantes**

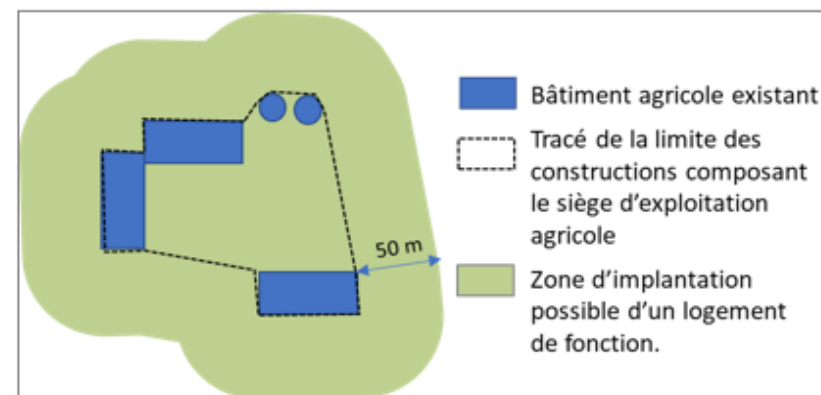
A et Ap 2.1.3- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :

Les habitations existantes, à la date d'approbation du présent P.L.U.:

Les annexes des constructions à usages d'habitations devront être implantées à une distance maximale de 20 mètres mesurée à partir des murs extérieurs du logement.



Les logements de fonction, liés et nécessaires à l'exploitation agricole devront être implantés dans un périmètre de 50 mètres comptés à partir de la limite de l'emprise au sol des constructions composant le siège d'exploitation agricole.



A et Ap 2.1.3- Emprise au sol des constructions :

Habitations : L'extension est limitée à 30% de l'emprise au sol de la construction initiale +20 m². L'extension ne devra pas excéder 60 m² d'emprise au sol.

Logement nouveau de fonction : Les constructions nouvelles à destination de logements sont limitées à une emprise au sol de 160 m².

Annexes aux habitations : L'emprise au sol de l'ensemble des bâtiments annexes (garage, abris pour animaux, abris de jardin, serre, remise, piscine etc. ...) est limitée à 60 m².

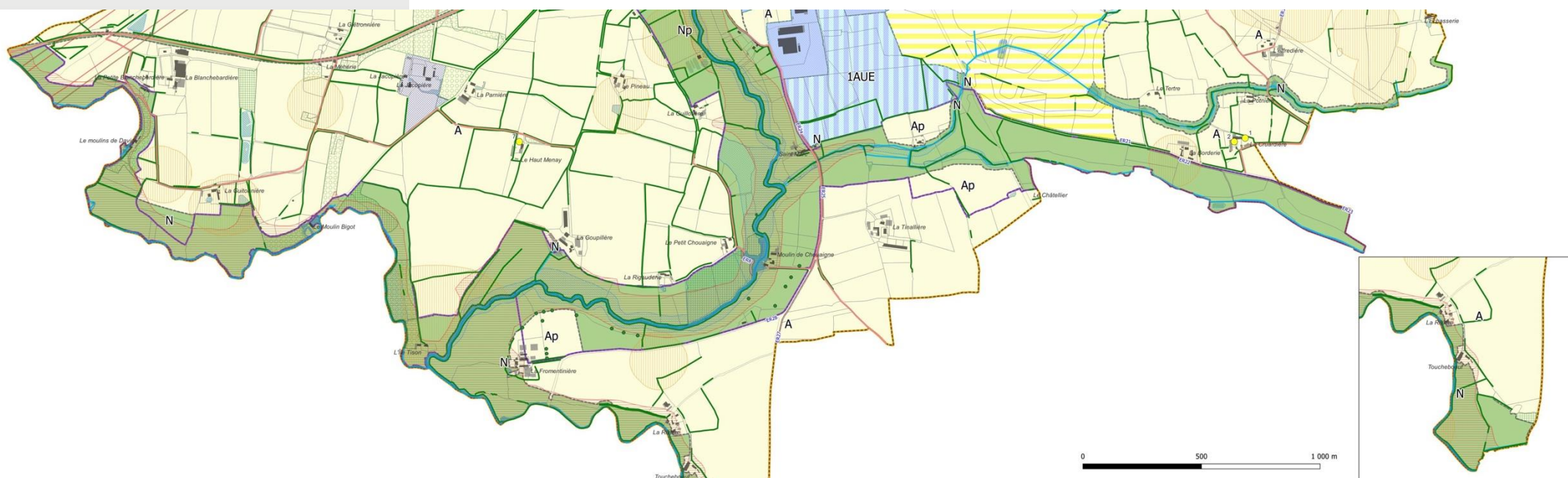
Préserver les espaces naturels au sein de la zone N

➔ Constat en zone naturelle « N »:

- Aucune activité ou bâtiment agricole recensé,
- Des habitations existantes .

➔ Traduction au règlement :

- En zone naturelle, **les activités agricoles sont interdites,**
- **L'amélioration et les extensions des habitations existantes sont autorisées dans les mêmes conditions que pour la zone agricole « A ».**



Craon, une ville accueillante : son développement urbain, l'offre habitat et la richesse de son patrimoine



Annexe 2 : Liste des constructions susceptibles de changer de destination

Les constructions susceptibles de changer de destination, comprise en secteur agricole, sont identifiées au plan de zonage. En outre, ce changement de destination est soumis à l'avis conforme de la CDPENAF.

La légende des schémas :

■ Bâti dur figurant au cadastre

■ Bâti léger figurant au cadastre

● Construction identifiée au plan de zonage du PLU « susceptible de changer de destination »

■ Construction identifiée correspondant à la photographie du présent tableau

● Construction identifiée au plan de zonage du PLU au titre du L.151-19 du CU – patrimoine bâti à préserver

1.1- Offrir des logements pour tous et favoriser les parcours résidentiels

1.3- Affirmer la richesse du patrimoine architectural et paysager et la mise en valeur des espaces publics

→ **7 constructions identifiées** comme susceptibles de changer de destination, **réparties sur 4 lieux-dits**.

Descriptif	Situation	Photographie
1- La Cruardière Dépendances en pierre et toiture en ardoise. Emprise au sol = 145m² environ Référence cadastrale n°EO139		
2- La Cruardière Dépendances/grange en pierre et toiture en ardoise. Emprise au sol = 70 m² environ Référence cadastrale n°EO139		

Craon, une ville accueillante : son développement urbain, l'offre habitat et la richesse de son patrimoine



Annexe 2 : Liste des constructions susceptibles de changer de destination

Les constructions susceptibles de changer de destination, comprise en secteur agricole, sont identifiées au plan de zonage. En outre, ce changement de destination est soumis à l'avis conforme de la CDPENAF.

La légende des schémas :

- Bâti dur figurant au cadastre
- Bâti léger figurant au cadastre
- Construction identifiée au plan de zonage du PLU « susceptible de changer de destination »
- Construction identifiée correspondant à la photographie du présent tableau
- Construction identifiée au plan de zonage du PLU au titre du L.151-19 du CU – patrimoine bâti à préserver

1.1- Offrir des logements pour tous et favoriser les parcours résidentiels

1.3- Affirmer la richesse du patrimoine architectural et paysager et la mise en valeur des espaces publics

→ **7 constructions identifiées** comme susceptibles de changer de destination, **réparties sur 4 lieux-dits**.

3- Boutigné

Grange en pierre et toiture en ardoise et tôles.
Emprise au sol = 493 m² environ

Référence cadastrale
n°C0094



4- Tissu Lemoine

Dépendances en pierre et toiture en ardoise, avec entourage de fenêtres en brique.
Emprise au sol = 103 m² environ

Référence cadastrale
n°A0697



Craon, une ville accueillante : son développement urbain, l'offre habitat et la richesse de son patrimoine



Annexe 2 : Liste des constructions susceptibles de changer de destination

Les constructions susceptibles de changer de destination, comprise en secteur agricole, sont identifiées au plan de zonage. En outre, ce changement de destination est soumis à l'avis conforme de la CDPENAF.

La légende des schémas :

- Bâti dur figurant au cadastre
- Bâti léger figurant au cadastre
- Construction identifiée au plan de zonage du PLU « susceptible de changer de destination »
- Construction identifiée correspondant à la photographie du présent tableau
- Construction identifiée au plan de zonage du PLU au titre du L.151-19 du CU – patrimoine bâti à préserver

1.1- Offrir des logements pour tous et favoriser les parcours résidentiels

1.3- Affirmer la richesse du patrimoine architectural et paysager et la mise en valeur des espaces publics

→ **7 constructions identifiées** comme susceptibles de changer de destination, **réparties sur 4 lieux-dits**.

5- Tissu Lemoine Dépendances en pierre et toiture en ardoise, avec entourage des fenêtres en brique. Emprise au sol = 176 m² environ Référence cadastrale n°A0697		
6- Tissu Lemoine Dépendances en pierre / four à pain et toiture en ardoise, avec entourage des fenêtres en brique. Emprise au sol = 73 m² environ Référence cadastrale n°A0697		

Craon, une ville accueillante : son développement urbain, l'offre habitat et la richesse de son patrimoine



Annexe 2 : Liste des constructions susceptibles de changer de destination

Les constructions susceptibles de changer de destination, comprise en secteur agricole, sont identifiées au plan de zonage. En outre, ce changement de destination est soumis à l'avis conforme de la CDPENAF.

La légende des schémas :

- Bâti dur figurant au cadastre
- Bâti léger figurant au cadastre
- Construction identifiée au plan de zonage du PLU « susceptible de changer de destination »
- Construction identifiée correspondant à la photographie du présent tableau
- Construction identifiée au plan de zonage du PLU au titre du L.151-19 du CU – patrimoine bâti à préserver

1.1- Offrir des logements pour tous et favoriser les parcours résidentiels

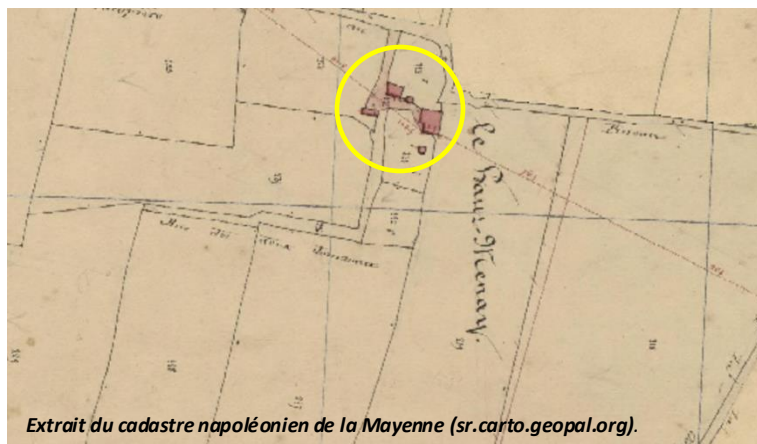
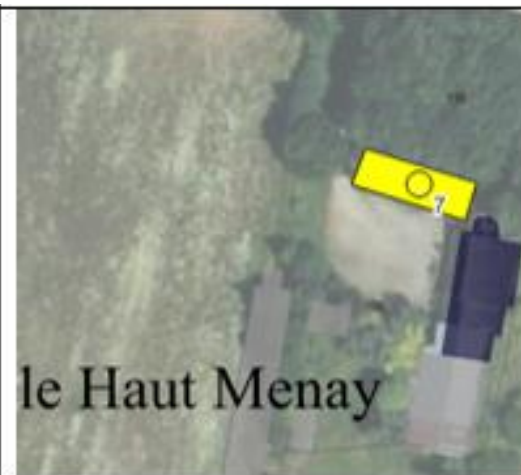
1.3- Affirmer la richesse du patrimoine architectural et paysager et la mise en valeur des espaces publics

→ **7 constructions identifiées** comme susceptibles de changer de destination, **réparties sur 4 lieux-dits**.

7- Le Haut Menay

Dépendances/grange en pierre et toiture en ardoise.
Emprise au sol = 148 m² environ

Référence cadastrale
n°G0135



Extrait du cadastre napoléonien de la Mayenne (sr.carto.geopal.org).



1.2- Contenir la ville, favoriser la densification et le renouvellement urbain

■ Permettre la mise en œuvre de projets d'aménagement mixtes et/ou réversibles (projet « hameau léger »).

→ STECAL Nh

Devant le développement des secteurs occupés par des résidences démontables autonomes (sans raccordement aux réseaux), constituant l'habitat permanent de leur occupant et sans fondation (art. R.111-51 C. urb.), **la municipalité souhaite anticiper ce phénomène de société ; bien souvent réalisé sans autorisation** (P.ex. Concoret dpt. 56).

Il s'agit de **contenir ce type d'occupation en un secteur précis, autour de l'agglomération, par la délimitation d'un STECAL** au sein de la zone naturelle « N » (art. L.151-13 C. urb.) et ainsi **mieux préserver les espaces agricoles et naturels par ailleurs.**

OAP Sectorielle 9 – le hameau léger de La Motte

Principe d'aménagement :



Forme de l'aménagement :

Il est attendu une opération d'aménagement d'ensemble à caractère réversible : les aménagements réalisés et les installations diverses devront permettre un retour du site à l'état naturel. Toutes les plantations et éléments de patrimoine naturel existant devront être conservés.

Type de construction : Ce hameau léger a pour objet d'être un lieu de vie participatif accueillant un des habitats réversibles : Tiny-house, Yourte, ... sans fondations béton.

La desserte par les voies et réseaux :

L'accès au secteur débouchera route de Denazé (RD128) en limite Sud-est. Une liaison piétonne en limite Ouest permettra de relier la zone au chemin existant, permettant de rejoindre les jardins ouvriers.

Les voies de desserte interne à la zone seront réalisées en revêtement perméable de type mélange terre-pierre ou sablé compacté.

La programmation

Surface (en ha)	Nombre mini. de logement	Part de logements aidés ⁹	Densité	Programmation	Artificialisation max. des sols
1,11	18	/	16 log./ha	2026-2036	10%

1.2- Contenir la ville, favoriser la densification et le renouvellement urbain

■ Permettre la mise en œuvre de projets d'aménagement mixtes et/ou réversibles (projet « hameau léger »).

→ STECAL Nh

Au sein de la zone naturelle « N », un sous-secteur « Nh » est délimité (1,11 ha) et fait l'objet de prescriptions réglementaires propres :



■ Règlement littéral (prescriptions particulières au sous-secteur « Nh » :

Art. 1 – Destinations des constructions :

En secteur Nh : Seules sont autorisées les habitations légères et réversibles*.

Art. 2.1.4 – Hauteur des constructions :

En secteur Nh : les habitations réversibles ne devront pas dépasser 6,00 mètres au point le plus haut de la Construction.

Art. 2.1.5 – Emprise au sol des constructions :

En secteur Nh : l'emprise au sol de l'ensemble des habitations réversibles ne dépassera pas 20 % de la surface du secteur, soit 2760 m².

**Habitat qui peut être démonté, déplacé ou composté pour permettre au terrain de retrouver son état initial. Également appelé habitat léger, il est soit : mobile, comme une tiny house ; démontable, comme une yourte ; déplaçable, comme une maison conteneur ; biodégradable, comme une kerterre.*

Les besoins des autres activités économiques existantes en zone rurale doivent être anticipés à moyen et long terme pour éviter les procédures de modification au coup par coup, au risque d'enrailer les projets de modernisation par extensions ou constructions annexes.

→ Traduction au règlement graphique:
Identification en « STECAL » des autres activités économiques existantes en zone rurale et sans lien avec l'activité agricole



Des « STECAL » délimités au plus près des constructions existantes ou dans l'emprise des propriétés foncières déjà bâties, pour limiter le mitage et l'étalement urbain en campagne.



■ **Règlement littéral (prescriptions particulières aux sous-secteurs « Ahe » :**

Art. 1 – Destinations des constructions :

En secteur Ahe : Artisanat et commerces de détail.
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle.

Art. 2.1.4 – Hauteur des constructions :

En secteur Ahe : activités économiques : 14 m.

Art. 2.1.5 – Emprise au sol des constructions :

Nom du lieu-dit	Surf. du STECAL	Emprise au sol totale admise	Activité en place
La Maison Neuve (796m ² déjà bâtis)	2404 m ²	50% soit 1202 m ²	PPJ Peinture, où des travaux d'extension du bâtiment sont en cours en 2024.
La Croix Raudière Sud RD771	3116 m ²	50% soit 1558 m ²	Renov At Home, une entreprise d'isolation thermique.
La Croix Raudière Nord RD771	6682 m ²	30% soit 2005 m ²	Naturéa, une entreprise d'aménagements extérieurs et de terrassements
Patience (959 m ²)	9504 m ²	15% soit 1427 m ²	Clinique vétérinaire
Les Châtaigniers (722 m ² déjà bâtis)	6381 m ²	20% soit 1276 m ²	Maçon



Révision générale du Plan Local
d'Urbanisme

CDPENAF
du 12 juin 2025
► Les STECAL



Réunion n°19