



DECEMBRE 2025

MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°2 PLUI

Communauté de communes Mayenne communauté

NOTICE DE PRESENTATION, RESUME NON TECHNIQUE ET EVALUATION ENVIRONNEMENTALE



*Version pour approbation en conseil communautaire
le 15/01/26*

SOMMAIRE

ELEMENT DE CONTEXTE ET CHOIX DE LA PROCEDURE	5
I. PREAMBULE.....	5
II. LES OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LA PROCEDURE	6
III. CHOIX DE LA PROCEDURE	7
IV. LE CALENDRIER ET LE DEROULEMENT DE LA PROCEDURE.....	9
V. LE CONTENU DU DOSSIER DE MODIFICATION DE DROIT COMMUN.....	10
RESUME NON TECHNIQUE	11
VI. PRESENTATION GENERALE ET METHODOLOGIE	11
a. <i>Présentation du territoire</i>	11
b. <i>Présentation des projets retenus</i>	12
c. <i>Méthode d'évaluation environnementale</i>	16
VII. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	17
VIII. EVALUATION DES INCIDENCES DE LA PROCEDURE SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES ENVISAGEES	17
IX. ARTICULATION ET COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS DE RANG SUPERIEUR	21
X. EVALUATION DES INCIDENCES SUR LES SITES NATURA 2000	22
XI. INDICATEURS DE SUIVI	23
PRESENTATION DES MODIFICATIONS APPORTEES AU PLUI	24
I. DETAIL DES MODIFICATIONS DE PORTEE INTERCOMMUNALE	25
a. <i>Adaptation des dispositions concernant la production d'énergie renouvelable dans l'ensemble des zones</i>	25
b. <i>Adaptation des dispositions concernant la mixité fonctionnelle en zone UB</i>	28
c. <i>Modification des dispositions concernant la protection des linéaires bocagers</i>	29
d. <i>Intégration de nouvelles exigences concernant la gestion des déchets</i>	30
e. <i>Modifications concernant la partie « contenu du règlement et dispositions générales »</i>	31
f. <i>Modifications concernant la partie « Lexique et définitions applicables pour le règlement »</i>	37
g. <i>Modification du règlement de la zone UA</i>	38
h. <i>Modification du règlement de la zone UB</i>	46
i. <i>Modification du règlement de la zone UD</i>	55
j. <i>Modification du règlement de la zone UE</i>	56
k. <i>Modification du règlement de la zone AUE</i>	59
l. <i>Modification du règlement de la zone A</i>	60
m. <i>Modification du règlement de la zone N</i>	68
II. DETAIL DES MODIFICATIONS DE PORTEE COMMUNALE OU PLURI-COMMUNALE.....	69
a. <i>Aron</i>	69
b. <i>La Bazoge-Montpinçon</i>	75
c. <i>La Chapelle-au-Riboul</i>	79
d. <i>Charchigné</i>	83
e. <i>Commer</i>	84
f. <i>Contest</i>	86
g. <i>La Haie-Traversaine</i>	87
h. <i>Le Horps</i>	94
i. <i>Jublains</i>	98
j. <i>Lassay-les-Châteaux</i>	104

k.	<i>Martigné-sur-Mayenne</i>	105
l.	<i>Mayenne</i>	112
m.	<i>Montreuil-Poulay</i>	125
n.	<i>Moulay</i>	126
o.	<i>Placé</i>	128
p.	<i>Le Ribay</i>	129
q.	<i>Saint-Baudelle</i>	133
r.	<i>Saint-Fraimbault-de-Prières</i>	136
s.	<i>Saint-Georges-Buttavent</i>	137
III.	TABLEAU D'ÉVOLUTION DES SURFACES DES ZONES	139
EVALUATION ENVIRONNEMENTALE		140
I.	PRESENTATION GENERALE.....	140
a.	<i>Contexte règlementaire</i>	140
b.	<i>Méthodologie de l'évaluation environnementale</i>	140
II.	ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT.....	143
a.	<i>Paysage, patrimoine et cadre de vie</i>	143
b.	<i>Biodiversité et Trame Verte et Bleue</i>	147
c.	<i>Risques et nuisances</i>	153
d.	<i>Sobriété territoriale</i>	158
III.	EVALUATION DES INCIDENCES DE LA PROCEDURE SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES ENVISAGEES	162
a.	<i>Introduction</i>	162
b.	<i>Incidences et mesures ERC de l'objet « II.a.2. Modification des droits à construire affectés au STECAL AR8 de l'aérodrome – ARON »</i>	166
c.	<i>Incidences et mesures ERC de l'objet « II.g.2. Fléchage du STECAL LHT2 vers un projet photovoltaïque – LA HAIE-TRAVERSAINE »</i>	168
d.	<i>Incidences et mesures ERC de l'objet « II.l.2. Extension de la zone UB sur la parcelle AC273 et réalisation d'une OAP à vocation habitat – MAYENNE »</i>	170
e.	<i>Incidences et mesures ERC de l'objet « II.l.3. Création d'une OAP sur le site en reconversion du Rouillois – MAYENNE »</i>	173
f.	<i>Incidences et mesures ERC de l'objet « II.s.1. Ajustement des limites de la zone Uh au niveau du village de Fontaine-Daniel pour permettre un projet de création d'aire de stationnement – SAINT-GEORGES-BUTTAVENT »</i>	177
g.	<i>Incidences et mesures ERC des objets spécifiques à l'ajout de changements de destination</i>	179
IV.	ARTICULATION ET COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS DE RANG SUPERIEUR	182
a.	<i>SRADDET - Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires des Pays de la Loire</i>	183
b.	<i>SCoT- Schéma de Cohérence Territoriale de Mayenne Communauté</i>	184
c.	<i>PLH - Programme Local de l'Habitat 2018-2023</i>	187
d.	<i>PCAET - Plan Climat Air Energie Territorial Nord Mayenne 2021-2026</i>	188
e.	<i>PGRI - Plan de Gestion des Risques d'Inondation Loire Bretagne</i>	188
f.	<i>SDAGE - Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux Loire Bretagne 2022-2027</i>	189
g.	<i>PNR - Charte du Parc Naturel Régional Normandie Maine 2024-2039</i>	189
h.	<i>SRC - Schéma Régional des Carrières</i>	190
V.	EVALUATION DES INCIDENCES SUR LES SITES NATURA 2000	191
VI.	INDICATEURS DE SUIVI	193
ANNEXES		194

ELEMENT DE CONTEXTE ET CHOIX DE LA PROCEDURE

I. Préambule

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) est un document de planification qui régit l'occupation des sols. Il détermine les règles de constructions applicables sur l'ensemble du territoire intercommunal en identifiant les éléments de paysages, espaces verts, patrimoine, les diverses servitudes...

Il s'agit également d'un document de synthèse des choix d'aménagement et de développement du territoire :

- un outil de mise en cohérence des politiques locales : urbanisme, habitat, mobilité, environnement... ;
- un outil de planification et de prospective qui prévoit et organise le développement du territoire ;
- un outil de protection et de mise en valeur du territoire qui prend en compte les enjeux liés à l'environnement agricole, naturel et urbain et assure leur valorisation et/ou leur protection réglementaire ;
- un outil de réglementation de l'usage et de l'occupation des sols (instruction des autorisations d'urbanisme) : il concerne toutes les parcelles, qu'elles soient privées ou publiques.

Le PLUi est constitué de différentes pièces dont certaines ont un caractère réglementaire et opposable aux tiers lors des demandes d'autorisation d'urbanisme : toutes les constructions, installations ou aménagement doivent être conformes aux dispositions instituées par le règlement, ou compatibles avec les principes définis dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) définissent les principes d'aménagement de quartiers ou secteurs d'extension urbaine, et les orientations en matière d'environnement.

Le règlement (écrit et graphique) détaille les dispositions d'urbanisme et les possibilités de construction sur le territoire, préalablement divisé en zones urbaines (U), à urbaniser (AU), agricoles (A) et naturelles et forestières (N). Ces trois pièces doivent être lues de manière simultanée pour appréhender avec précisions l'ensemble des droits à construire applicables à une parcelle.

Le rapport de présentation dresse un état des lieux de la situation existante et des perspectives d'évolution. Il explique et justifie les choix réalisés dans le cadre de l'élaboration ou de la révision du PLUi. Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) définit les grandes orientations en matière d'aménagement du territoire pour les 10 à 15 années à venir.

Les annexes regroupent des informations relatives à l'occupations des sols (servitudes d'utilité publique, zonage d'assainissement, pollution des sols...).

Le rapport de présentation et le PADD ne sont pas directement opposables pour la délivrance d'une autorisation d'urbanisme. Ils permettent de détailler les choix ayant conduit à l'élaboration, la révision ou la modification du Plan Local d'Urbanisme intercommunal et synthétiser les informations permettant de comprendre l'application du présent document.

Le PLUi n'est pas un document figé dans le temps, mais un processus continu qui doit accompagner l'évolution du territoire en tenant compte des mouvements démographiques, économiques ou environnementaux.

Ces évolutions, prises en compte au travers de procédures de modification (simplifiée ou de droit commun) ou de révisions (allégées ou générales), permettent d'ajuster et d'adapter le document d'urbanisme dans le respect de ses orientations fondamentales définies, notamment, par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD).

Les procédures de modification sont habituellement destinées, selon les besoins identifiés à :

- ajuster les règles du document pour donner suite à des retours d'expérience sur sa mise en œuvre lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme (permis d'aménager, permis de construire...).
- accompagner le développement du territoire par l'ouverture à l'urbanisation de zones destinées à l'accueil de nouveaux habitants, de locaux d'activités (commerces, services, industrie...) ou d'équipements ;
- traduire les nouveaux projets dans un processus itératif avec les procédures opérationnelles associées, au travers notamment de règlement ou d'orientations d'aménagement et de programmation spécifiques ;
- intégrer les évolutions des politiques publiques.

Depuis son approbation le 4 février 2020, le PLUi a fait l'objet de plusieurs procédures d'évolution :

- Une modification simplifiée n°1 afin de corriger des erreurs matérielles de zonage sur la ville de Mayenne et approuvée le 31 mars 2022 ;
- Une modification n°1 (de droit commun) d'ampleur pour ajuster de nombreux points du PLUi sur l'ensemble des pièces opposables. Cette procédure a été approuvée le 9 février 2023 ;
- Une révision allégée n°1 pour créer un STECAL sur la commune de Parigné-sur-Braye et approuvée le 18 septembre 2024.

Une nouvelle procédure de modification n°2 (de droit commun) a été prescrite par délibération du conseil communautaire en date du 24 avril 2025. Conformément à l'article L.153-36 du code de l'urbanisme, les évolutions envisagées n'ont pas pour effet de changer les orientations définies par le PADD, de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ni de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

En parallèle de cette procédure d'autres sont conduites dont une modification de droit commun et des révisions allégées sur d'autres sujets.

II. Les objectifs poursuivis par la procédure

À la suite de l'enquête publique et de l'approbation du PLUi en février 2020, Mayenne Communauté a observé la nécessité d'opérer de nombreux ajustements sur le PLUi pour répondre à des projets d'envergure intercommunale mais également communaux. D'autre part plusieurs retours d'expérience dans l'application du PLUi ont entraîné la nécessité de procéder à des évolutions du document pour simplifier et sécuriser son application. C'est pour cela qu'une première modification de droit commun d'ampleur a été conduite en 2022 et approuvée en au début de l'année 2023. Depuis Mayenne Communauté a vu plusieurs demandes émanées des communes et également remontées par le service instructeur pour ajuster le règlement écrit et graphique ainsi que les OAP.

La procédure de modification n°2 doit permettre de répondre aux objectifs listés ci-dessous.

Ajustement des données cartographiques et du zonage. Des projets ou des erreurs relevées méritent quelques ajustements notamment :

- Des ajouts ou corrections d'erreurs sur le repérage des bâtiments susceptibles de changer de destination. Il s'agit de demandes transmises par les communes au vu d'une fiche type qui leur a été communiquée afin de vérifier les critères imposés par la CDPENAF,
- Des modifications de zonages à l'intérieur des zones U et AU ou entre zones A et N à la condition qu'il n'y ait pas d'impact sur l'agriculture,
- La préservation d'éléments naturels par ajouts de prescriptions graphiques ou basculement en zone N de zones constructibles,

- Des adaptations ponctuelles sur les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur leur objet et ou leur périmètre ; sur les emplacements réservés ou sur les STECAL.

Reformulations du règlement écrit permettant des clarifications ou des assouplissements Pour partie sollicitées par le service Autorisations Droit des Sols au vu de l'instruction des dossiers ou des demandes des communes, ces évolutions concernent notamment :

- Des corrections d'erreurs matérielles et coquilles diverses au sein des différents chapitres du règlement écrit,
- Des corrections de plusieurs erreurs de cohérence entre les articles du règlement de toutes les zones ainsi qu'avec les dispositions générales notamment sur les installations photovoltaïques,
- Des corrections d'erreurs de mise en forme,
- L'ajout de précisions concernant l'application de plusieurs dispositions du règlement (coupes et abattages, protection du patrimoine, logement de fonction agricole, gestion des déchets, mixité fonctionnelle en zone U...)
- L'ajustement des dispositions concernant l'arrachage des haies,
- L'évolution des articles liés à l'implantation des constructions (articles 4 et 5) pour intégrer de nouvelles alternatives à la règle générale et le recul le long des voies à grande circulation,
- La modification de l'article 9 sur l'aspect extérieur des constructions en zone U et AU,
- La modification de l'article 12 sur la gestion des espaces libres pour les zones U et AU,
- La modification de l'article 15 sur le stationnement pour toutes les zones,
- La modification des dispositions applicables aux zones A et N sur plusieurs points (STECAL, annexes aux habitations, installations photovoltaïques ...)

III. Choix de la procédure

Le projet de modification n°2 du PLUi reste compatible avec les orientations définies dans le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) et ne vient pas en changer les orientations.

Les remarques issues du service ADS et ajustant le règlement écrit visent à sécuriser juridiquement et rendre plus facilement applicable le document d'urbanisme en ajustant sur la forme et le fond plusieurs dispositions du règlement du PLUi. L'intégration de ces évolutions concerne essentiellement des dispositions sur l'implantation, l'aspect extérieur des constructions, etc. et ne croise pas avec des orientations fixées dans le PADD.

Les orientations du projet contiennent également des dispositions permettant le changement de destination d'ancien bâtiment agricole localisés en zone A et N (Axe I, point 3.2). Indirectement l'identification de ces bâtiments permet également de valoriser le patrimoine bâti du territoire, objectif mentionné dans le projet de la collectivité (Axe III, point IX).

- ➡ Préserver et permettre la valorisation des bâtiments remarquables, en milieu urbain ou rural et dans les espaces agricoles et naturels:

- ✓ Constructions anciennes typiques de centres-villes et centre-bourgs. Et en particulier :

- les patrimoines des centres-villes de Mayenne et Lassay-les-Châteaux ;
- le patrimoine historique et archéologique de la commune de Jublains ;
- le patrimoine industriel et urbain de Fontaine-Daniel.

NB : Dans le cas de Lassay-les-Châteaux et Jublains, les Sites Patrimoniaux Remarquables inscrits sur leurs centre-ville / centre-bourg, doivent faire l'objet d'améliorations visant à mieux concilier préservation et dynamique urbaine.

- ✓ Les éléments bâtis en milieu urbain, rural, du bocage : châteaux, églises, chapelles, corps de fermes, lavoirs,

Extrait du PADD du PLUi sur la préservation du patrimoine bâti

Aussi la modification du PLUi engagée ne vient pas remettre en cause les orientations du PADD.

La procédure en cours ne vient ni réduire un espace boisé classé, ni une zone agricole ou une zone naturelle et forestière. La procédure n'a pas pour effet non plus de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance ou de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ni d'induire de graves risques de nuisance. A ce titre, il convient de se référer à l'évaluation environnementale détaillée dans le présent document qui a pour but d'évaluer ces incidences et de proposer des mesures Eviter Réduire Compenser adaptées.

Cette modification du PLUi ne vient pas, par ailleurs, ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser dont l'ouverture est conditionnée à un renforcement ou à la desserte par les réseaux (article R.151-20 du code de l'urbanisme).

Dès lors cette adaptation du PLUi s'inscrit dans le champ d'application des articles L.153-31 et L.153-36 du Code de l'urbanisme et donc de la procédure de modification dite « de droit commun » du document d'urbanisme et non de la révision.

IV. Le calendrier et le déroulement de la procédure

Est détaillée ci-dessous le planning et le déroulé de la modification n°2 du PLUi. Quatre grandes étapes jalonnent cette procédure.

1 - Le lancement de la procédure

La procédure de modification est engagée à l'initiative du conseil communautaire qui a établi le projet de modification et les objectifs poursuivis par modification. La délibération du conseil communautaire n'est pas obligatoire dans le cadre de cette procédure. Cependant, la Communauté de communes a fait le choix de réaliser une évaluation environnementale sans passer par un examen au cas par cas. Ainsi, il est nécessaire de délibérer pour acter ce choix et définir des modalités de concertation préalable (rendue obligatoire lors de la réalisation d'une démarche d'évaluation environnementale). Avant de passer à l'étape numéro 2, une nouvelle délibération viendra tirer le bilan de cette concertation.

2 - La transmission du dossier de modification aux personnes publiques avant l'ouverture de l'enquête publique

Ainsi qu'il résulte des articles L. 132-7 et L. 132-9 du Code de l'Urbanisme et R.333-14 du code de l'environnement, le projet de modification doit être notifié avant ouverture de l'enquête publique aux personnes publiques.

De même, au titre de l'article R.104-12 du code de l'urbanisme, la procédure de Modification du PLUi n'est pas soumise d'office à évaluation environnementale. Cependant, comme précisé précédemment, il a été choisi de partir directement en évaluation environnementale sur cette procédure. Elle fait donc partie de ce présent document (dernière partie).

3 - L'enquête publique

La Présidente prend un arrêté d'ouverture de l'enquête publique et publie dans deux journaux locaux, l'avis d'ouverture de l'enquête publique sur la modification du PLUi (15 jours au moins avant le début de l'enquête, puis dans les 8 premiers jours de celle-ci). De même, un affichage réglementaire doit être effectué. L'enquête est conduite conformément aux dispositions réglementaires générales. Le commissaire enquêteur rend son rapport et ses conclusions dans un délai maximum de 1 mois.

4 - L'approbation de la modification

À l'issue de l'enquête publique, le dossier de modification du PLUi, éventuellement adapté pour tenir compte des avis des PPA et des résultats de l'enquête, est approuvé par délibération du Conseil Communautaire. La délibération d'approbation de la modification du PLUi et les mesures de publicité marquent l'achèvement de la procédure.

Le présent document constitue un avenant au rapport de présentation issu du plan local d'urbanisme intercommunal approuvé le 4 février 2020. Il constitue le rapport de présentation de la 2^{ème} modification du PLUi. Il répond aux exigences de l'article R.151-5 du code de l'urbanisme qui dispose « *qu'en cas de modification, [...] le rapport de présentation est complété par l'exposé des motifs des changements apportés* »

V. Le contenu du dossier de modification de droit commun

Conformément aux obligations fixées par le Code de l'Urbanisme, le dossier de modification comporte les pièces suivantes :

- La présente notice complémentaire au Rapport de Présentation du PLUi en vigueur qui expose les motifs des changements apportés par la modification et qui intègre l'évaluation environnementale et son résumé non technique ;
- Le règlement écrit modifié, incluant toutes les modifications de textes nécessaires dans les différents articles pour autoriser l'opération et ses composantes et rendre possible sa réalisation ;
- Le plan de zonage (règlement graphique) modifié, faisant notamment apparaître, selon les besoins de l'évolution concernée, les modifications des limites de zone et des prescriptions graphiques ;
- Le dossier des OAP incluant les modifications nécessaires des principes qui s'appliquent en plus des dispositions prévues par le règlement écrit et graphique.

RESUME NON TECHNIQUE

Ce résumé non technique reprend les différents éléments composant les évolutions du PLUi et l'évaluation environnementale de la procédure de modification n°2 du PLUi de Mayenne Communauté. Il permet de résumer en quelques pages les principales conclusions qui ressortent des évolutions et de l'évaluation environnementale de la procédure d'évolution du document d'urbanisme. L'évaluation environnementale porte uniquement sur les impacts de la procédure d'évolution du document, conformément à la possibilité laissée par l'article L.104-3 du Code de l'Urbanisme.

VI. Présentation générale et méthodologie

Cette partie présente le territoire concerné et décrit l'objet de la Modification n°2 du PLUi. Elle liste les objets et les pièces concernées. La méthodologie mise en place pour réaliser l'évaluation environnementale est aussi détaillée dans cette partie.

a. Présentation du territoire

Mayenne Communauté, localisée au centre-nord du département de la Mayenne regroupe 33 communes pour une population de presque 37 000 habitants en 2022 et une superficie de 621 kilomètres carrés s'étendant de la commune de Sacé située en deuxième couronne de l'agglomération Lavalloise jusqu'à Thubœuf au nord en limite du département de l'Orne. Le territoire dispose d'un patrimoine naturel riche caractérisé par un bocage dense et préservés, une trame bleue marquée par le passage de la rivière Mayenne et la présence du Lac de Haute Mayenne. En plus l'intercommunalité profite d'un patrimoine historique riche composé de nombreux châteaux à Mayenne et Lassay notamment, d'un important site Gallo-Romain à Jublains et une labellisation en tant que pays d'art et d'histoire influençant grandement son attractivité touristique. Enfin en tant que sous-préfecture du département, Mayenne dispose d'un socle conséquent d'équipements et services (hôpital, pôle culturel, etc.) et d'un tissu d'activités économique, le deuxième plus important à l'échelle départementale.



Les communes composant Mayenne Communauté - Source : site internet de l'intercommunalité

La présente procédure de modification n°2 concerne l'ensemble du territoire de Mayenne Communauté pour les modifications règlementaires et certaines communes pour des modifications de zonage et d'OAP. 19 communes sont concernées spécifiquement par ces modifications ponctuelles.

b. Présentation des projets retenus

Mayenne communauté a souhaité lancer cette procédure de modification du PLUi pour permettre des ajustements nombreux du PLUi aussi bien sur le fond que sur la forme mais qui ne remettent pas en cause les orientations du PADD ni n'impact les surfaces agricoles et naturelle, ni les protections édictées par le PLUi. Ces évolutions concernent aussi bien l'ensemble du territoire (règlement écrit) que des communes plus spécifiquement (zonage et OAP).

Echelle de la modification	Sujet de la Modification / commune concernée	Objet	Pièces modifiées
I. Portée intercommunale	a. Adaptation des dispositions concernant la production d'énergie renouvelable dans l'ensemble des zones	1. Suppression de la possibilité pour les dispositifs d'énergie renouvelable de passer outre le règlement des zones	Règlement écrit
		2. Réintégration au sein de toutes les zones de possibilités de développement de dispositifs d'énergie renouvelable lié à une autoconsommation	Règlement écrit
	b. Adaptation des dispositions concernant la mixité fonctionnelle en zone UA et UB		Règlement écrit
	c. Modification des dispositions concernant la protection des linéaires bocagers		Règlement écrit
	d. Intégration de nouvelles exigences concernant la gestion des déchets		Règlement écrit
	e. Modifications concernant la partie « contenu du règlement et dispositions générales »	1. Remplacement du terme « ZH » par zone humide	Règlement écrit
		2. Suppression du périmètre sous à une servitude de constructibilité restreinte	Règlement écrit
		3. Clarification des dispositions relatives au stationnement	Règlement écrit
		4. Suppression de la mention d'une servitude	Règlement écrit
		5. Mise à jour des articles du code de l'urbanisme abrogés	Règlement écrit
		6. Précisions sur les procédures obligatoires et mise à jour des articles mentionnés	Règlement écrit
	f. Modifications concernant la partie « Lexique et définitions applicables pour le règlement »		Règlement écrit
	g. Modification du règlement de la zone UA	1. Compléments apportés à l'article UA-4 relatif aux implantations par rapport aux voies et emprises publiques	Règlement écrit
		2. Complément apporté à l'article UA-5 relatif aux implantations par rapport aux limites séparatives	Règlement écrit
		3. Réorganisation de l'article UA-8 relatif aux hauteurs maximales des constructions	Règlement écrit

Echelle de la modification	Sujet de la Modification / commune concernée	Objet	Pièces modifiées
		4. Réorganisation et complément à l'article UA-9 relatif à l'aspect extérieur des constructions	Règlement écrit
		5. Réorganisation et modification de l'article UA-12 relatif aux obligations imposées en matière d'espaces libres	Règlement écrit
		6. Renforcement des dispositions de l'article UA-15 relatif aux obligations de réalisation d'aires de stationnement	Règlement écrit
	h. Modification du règlement de la zone UB	1. Précision des dispositions de l'article UB-4 relatif aux implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	Règlement écrit
		2. Complément apporté à l'article UB-5 relatif aux implantations par rapport aux limites séparatives	Règlement écrit
		3. Modification des dispositions de l'article UB-8 sur la hauteur des abris de jardin	Règlement écrit
		4. Réorganisation et complément à l'article UB-9 relatif à l'aspect extérieur des constructions	Règlement écrit
		5. Réorganisation et modification de l'article UB-12 relatif aux obligations imposées en matière d'espaces libres	Règlement écrit
		6. Renforcement des dispositions de l'article UB-15 relatif aux obligations de réalisation d'aires de stationnement	Règlement écrit
	i. Modification du règlement de la zone UD	1. Intégration des dispositions concernant la protection du patrimoine	Règlement écrit
	j. Modification du règlement de la zone UE	1. Renforcement des conditions d'implantation d'un logement de fonction	Règlement écrit
		2. Ajustements des dispositions de l'article UE12 relatif aux obligations imposées en matière d'espaces libres	Règlement écrit
	k. Modification du règlement de la zone AUE	1. Ajustements des dispositions de l'article AUE12 relatif aux obligations imposées en matière d'espaces libres	Règlement écrit

Echelle de la modification	Sujet de la Modification / commune concernée	Objet	Pièces modifiées
	I. Modification du règlement de la zone A	1. Précision concernant l'interdiction des logements à l'article A1	Règlement écrit
		2. Réorganisation et compléments de l'article A2 relatif aux destinations, usages et affectations des sols et types d'activités limités ou soumis à conditions	Règlement écrit
		3. Précision concernant la destination d'un STECAL à l'article A2	Règlement écrit
		4. Précision des dispositions de l'article A-4 relatif aux implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	Règlement écrit
		5. Réorganisation et complément à l'article A-6 relatif Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété	Règlement écrit
		6. Réorganisation et compléments de l'article A7 relatif à l'emprise au sol des constructions	Règlement écrit
	m. Modification du règlement de la zone N	1. Précision de l'article A7 relatif à l'emprise au sol des constructions	Règlement écrit
II. Portée communale ou pluri-communale	a. Aron	1. Ajouts de nouveaux bâtiments pouvant changer de destination	Zonage
		2. Modification des droits à construire affectés au STECAL AR8 de l'aérodrome	Règlement écrit
	b. La Bazoge-Montpinçon	1. Suppression d'un bâtiment faisant l'objet d'un changement de destination en zone A et N	Zonage
		2. Passage d'une zone UEa en UB	Zonage
		3. Ajout d'un arbre protégé	Zonage
	c. La Chapelle-au-Riboul	1. Erreurs matérielles sur le repérage du bâti patrimonial au lieu-dit la Bigottière	Zonage
		2. Erreurs matérielles sur le repérage du bâti patrimonial au lieu-dit Gournay	Zonage
		3. Suppression d'un emplacement réservé et d'une OAP sur le centre-bourg	Zonage

Echelle de la modification	Sujet de la Modification / commune concernée	Objet	Pièces modifiées
	d. Charchigné	1. Passage d'une zone UD en UE pour permettre le développement d'une activité économique	Zonage
	e. Commer	1. Passage d'une zone UD en UB pour permettre la reconversion d'un ancien équipement vers une autre vocation	Zonage
		2. Ajout d'un nouveau bâtiment pouvant changer de destination	Zonage
	f. Contest	1. Ajout d'un nouveau bâtiment pouvant changer de destination	Zonage
	g. La Haie-Traversaine	1. Ajout de nouveaux bâtiments pouvant changer de destination	Zonage
		2. Fléchage du STECAL LHT2 vers un projet photovoltaïque	Règlement écrit
	h. Le Corps	1. Passage d'une zone 1AUh en UD pour prendre en compte la réalisation d'équipements sportifs	Zonage
		2. Ajouts de nouveaux bâtiments pouvant changer de destination	Zonage
	i. Jublains	1. Ajouts de nouveaux bâtiments pouvant changer de destination	Zonage
	j. Lassay-les-Châteaux	1. Ajout de nouveaux bâtiments pouvant changer de destination	Zonage
	k. Martigné-sur-Mayenne	1. Ajouts de nouveaux bâtiments pouvant changer de destination	Zonage
		2. Permettre la réalisation d'un EHPAD sur le secteur « Centre-est bourg »	OAP
		3. Intégration d'un dossier de dérogation à la loi Barnier sur l'extension de la zone d'activités du Berry	Règlement écrit, OAP et annexes
	l. Mayenne	1. Ajout de nouveaux bâtiments pouvant changer de destination	Zonage
		2. Extension de la zone UB sur la parcelle AC273 et réalisation d'une OAP à vocation habitat	Zonage et OAP
		3. Création d'une OAP sur le site en reconversion du Roulois	Zonage et OAP
		4. Ajustement des limites de la zone UEc au niveau de la ZAE de Poirsac 1	Zonage
		5. Permettre la réalisation d'un équipement sur le secteur « Vielle Route d'Ambrières »	OAP
	m. Montreuil-Poulay	1. Ajout d'un nouveau bâtiment pouvant changer de destination	Zonage

Echelle de la modification	Sujet de la Modification / commune concernée	Objet	Pièces modifiées
	n. Moulay	1. Ajout de nouveaux bâtiments pouvant changer de destination	Zonage
	o. Placé	1. Erreurs matérielles sur le repérage du bâti patrimonial	Zonage
	p. Le Ribay	1. Passage d'une zone UEa en UD pour prendre en compte la réalisation d'équipements sportifs	Zonage
		2. Ajustement du périmètre d'une zone 1AUh et des principes de son OAP	Zonage et OAP
	q. Saint-Baudelle	1. Passage d'une zone UD / 1AUh en UB pour prendre en compte la présence d'une habitation	Zonage et OAP
		2. Ajout de nouveaux bâtiments pouvant changer de destination	Zonage
	r. Saint-Fraimbault-de-Prières	1. Suppression d'un STECAL et d'un emplacement réservé	Zonage
	s. Saint-Georges-Buttavent	1. Ajustement des limites de la zone Uh au niveau du village de Fontaine-Daniel pour permettre un projet de création d'aire de stationnement	Zonage

c. Méthode d'évaluation environnementale

La procédure de Modification du PLUi de Mayenne Communauté concerne un grand nombre d'objets pouvant pour certains concerner l'ensemble du territoire. Ainsi, la Communauté de communes a choisi de procéder directement par une évaluation environnementale.

L'évaluation environnementale a pour rôle d'identifier les impacts des modifications réglementaires prévues par la procédure et doit, le cas échéant, orienter le projet de manière à éviter ou réduire ces impacts.

Pour ce faire, un travail en plusieurs étapes est mis en place :

1. Identification des caractéristiques du territoire (EIE) et identification des incidences potentielles ;
2. Identification des objets de la modification qui nécessitaient une évaluation environnementale ;
3. Identification de mesures permettant de limiter les incidences potentielles, dans le cadre de la démarche ERC (Eviter, Réduire, Compenser) sur les seuls objets qui le nécessitent.

Cette démarche a été réalisée en juin 2025 avec les études et connaissances disponibles à cette période. Cette évaluation environnementale a été mise à jour et complétée à la suite des avis PPA, de la MRAe et de l'enquête publique en décembre 2025 pour le dossier d'approbation.

VII. Etat initial de l'environnement

Les objets de la Modification n°2 étant répartis sur plusieurs communes de la Communauté de communes, l'analyse des enjeux environnementaux est faite à l'échelle intercommunale. Des zooms sur les objets et les enjeux spécifiques de chaque site seront à retrouver dans la partie « III. Evaluation des incidences de la procédure sur l'environnement et mesures envisagées » de l'évaluation environnementale, en lien avec l'identification des incidences et des mesures ERC associées.

De manière générale, la description environnementale du territoire et des enjeux environnementaux est issue de l'Etat Initial de l'Environnement (EIE) du PLUi en vigueur datant de 2016-2017 (mis à jour pour la présente procédure sur certaines thématiques).

VIII. Evaluation des incidences de la procédure sur l'environnement et mesures envisagées

Cette partie s'attache à la description des enjeux environnementaux (synthèse de l'EIE), des incidences de la Modification n°2 sur les différentes thématiques et des mesures d'évitement (E) et de réduction (R) envisagées.

Objet	Pièces modifiées	Incidences potentielles	Analyse au sein de l'EE	Mesures ERC
I.a.1. Suppression de la possibilité pour les dispositifs d'énergie renouvelable de passer outre le règlement des zones	Règlement écrit	Pas d'incidences (en lien avec I.a.2)	NON	/
I.a.2. Réintégration au sein de toutes les zones de possibilités de développement de dispositifs d'énergie renouvelable lié à une autoconsommation	Règlement écrit	Pas d'incidences (en lien avec I.a.1)	NON	/
I.b. Adaptation des dispositions concernant la mixité fonctionnelle en zone UA et UB	Règlement écrit	Pas d'incidences	NON	/
I.c. Modification des dispositions concernant la protection des linéaires bocagers	Règlement écrit	Pas d'incidences (modification de forme)	NON	/
I.d. Intégration de nouvelles exigences concernant la gestion des déchets	Règlement écrit	Incidences positives	NON	/
I.e.1. Remplacement du terme « ZH » par zone humide	Règlement écrit	Pas d'incidences (modification de forme)	NON	/
I.e.2. Suppression du périmètre sous à une servitude de constructibilité restreinte	Règlement écrit	Pas d'incidences	NON	/
I.e.3. Clarification des dispositions relatives au stationnement	Règlement écrit	Pas d'incidences (modification de forme)	NON	/

I.e.4. Suppression de la mention d'une servitude	Règlement écrit	Pas d'incidences	NON	/
I.e.5. Mise à jour des articles du code de l'urbanisme abrogés	Règlement écrit	Pas d'incidences	NON	/
I.e.6. Précisions sur les procédures obligatoires et mise à jour des articles mentionnés	Règlement écrit	Incidences positives	NON	/
I.f. Modifications concernant la partie « Lexique et définitions applicables pour le règlement »	Règlement écrit	Pas d'incidences (modification de forme)	NON	/
I.g.1. Compléments apportés à l'article UA-4 relatif aux implantations par rapport aux voies et emprises publiques	Règlement écrit	Pas d'incidences	NON	/
I.g.2. Complément apporté à l'article UA-5 relatif aux implantations par rapport aux limites séparatives	Règlement écrit	Pas d'incidences	NON	/
I.g.3. Réorganisation de l'article UA-8 relatif aux hauteurs maximales des constructions	Règlement écrit	Pas d'incidences (modification de forme)	NON	/
I.g.4. Réorganisation et complément à l'article UA-9 relatif à l'aspect extérieur des constructions	Règlement écrit	Incidences positives	NON	/
I.g.5. Réorganisation et modification de l'article UA-12 relatif aux obligations imposées en matière d'espaces libres	Règlement écrit	Pas d'incidences	NON	/
I.g.6. Renforcement des dispositions de l'article UA-15 relatif aux obligations de réalisation d'aires de stationnement	Règlement écrit	Incidences positives	NON	/
I.h.1. Précision des dispositions de l'article UB-4 relatif aux implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	Règlement écrit	Pas d'incidences (modification de forme)	NON	/
I.h.2. Complément apporté à l'article UB-5 relatif aux implantations par rapport aux limites séparatives	Règlement écrit	Incidences positives	NON	/
I.h.3. Modification des dispositions de l'article UB-8 sur la hauteur des abris de jardin	Règlement écrit	Pas d'incidences	NON	/
I.h.4. Réorganisation et complément à l'article UB-9 relatif à l'aspect extérieur des constructions	Règlement écrit	Pas d'incidences	NON	/
I.h.5. Réorganisation et modification de l'article UB-12 relatif aux obligations imposées en matière d'espaces libres	Règlement écrit	Pas d'incidences	NON	/
I.h.6. Renforcement des dispositions de l'article UB-15 relatif aux obligations de réalisation d'aires de stationnement	Règlement écrit	Incidences positives	NON	/
I.i.1. Intégration des dispositions concernant la protection du patrimoine	Règlement écrit	Incidences positives	NON	/
I.j.1. Renforcement des conditions d'implantation d'un logement de fonction	Règlement écrit	Pas d'incidences	NON	/

I.j.2. Ajustements des dispositions de l'article UE12 relatif aux obligations imposées en matière d'espaces libres	Règlement écrit	Pas d'incidences	NON	/
I.k.1. Ajustements des dispositions de l'article AUE12 relatif aux obligations imposées en matière d'espaces libres	Règlement écrit	Pas d'incidences	NON	/
I.l.1. Précision concernant l'interdiction des logements à l'article A1	Règlement écrit	Incidences positives	NON	/
I.l.2. Réorganisation et compléments de l'article A2 relatif aux destinations, usages et affectations des sols et types d'activités limités ou soumis à conditions	Règlement écrit	Pas d'incidences	NON	/
I.l.3. Précision concernant la destination d'un STECAL à l'article A2	Règlement écrit	Pas d'incidences (modification de forme)	NON	/
I.l.4. Précision des dispositions de l'article A-4 relatif aux implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	Règlement écrit	Pas d'incidences (modification de forme)	NON	/
I.l.5. Réorganisation et complément à l'article A-6 relatif Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété	Règlement écrit	Pas d'incidences	NON	/
I.l.6. Réorganisation et compléments de l'article A7 relatif à l'emprise au sol des constructions	Règlement écrit	Pas d'incidences	NON	/
I.m.1. Précision de l'article A7 relatif à l'emprise au sol des constructions	Règlement écrit	Pas d'incidences	NON	/
II.a.1. Ajouts de nouveaux bâtiments pouvant changer de destination (CHD)	Zonage	Incidences potentielles cumulées	OUI	Une seule analyse globale pour les CHD
II.a.2. Modification des droits à construire affectés au STECAL AR8 de l'aérodrome	Règlement écrit	Incidences négatives potentielles	OUI	1 mesure (E) 3 mesures (R)
II.b.1. Suppression d'un bâtiment faisant l'objet d'un changement de destination en zone A et N	Zonage	Pas d'incidences	NON	/
II.b.2. Passage d'une zone UEa en UB	Zonage	Incidences positives	NON	/
II.b.3. Ajout d'un arbre protégé	Zonage	Incidences positives	NON	/
II.c.1. Erreurs matérielles sur le repérage du bâti patrimonial au lieu-dit la Bigottière	Zonage	Erreur matérielle	NON	/
II.c.2. Erreurs matérielles sur le repérage du bâti patrimonial au lieu-dit Gournay	Zonage	Erreur matérielle	NON	/
II.c.3. Suppression d'un emplacement réservé et d'une OAP sur le centre-bourg	Zonage	Incidences positives	NON	/

II.d.1. Passage d'une zone UD en UE pour permettre le développement d'une activité économique	Zonage	Pas d'incidences	NON	/
II.e.1. Passage d'une zone UD en UB pour permettre la reconversion d'un ancien équipement vers une autre vocation	Zonage	Pas d'incidences	NON	/
II.e.2. Ajout d'un nouveau bâtiment pouvant changer de destination	Zonage	Incidences potentielles cumulées	OUI	Une seule analyse globale pour les CHD
II.f.1. Ajout d'un nouveau bâtiment pouvant changer de destination	Zonage	Incidences potentielles cumulées	OUI	Une seule analyse globale pour les CHD
II.g.1. Ajout de nouveaux bâtiments pouvant changer de destination	Zonage	Incidences potentielles cumulées	OUI	Une seule analyse globale pour les CHD
II.g.2. Fléchage du STECAL LHT2 vers un projet photovoltaïque	Règlement écrit	Incidences négatives potentielles	OUI	3 mesures (R)
II.h.1. Passage d'une zone 1AUh en UD pour prendre en compte la réalisation d'équipements sportifs	Zonage	Pas d'incidences	NON	/
II.h.2. Ajouts de nouveaux bâtiments pouvant changer de destination	Zonage	Incidences potentielles cumulées	OUI	Une seule analyse globale pour les CHD
II.i.1. Ajouts de nouveaux bâtiments pouvant changer de destination	Zonage	Incidences potentielles cumulées	OUI	Une seule analyse globale pour les CHD
II.j.1. Ajout de nouveaux bâtiments pouvant changer de destination	Zonage	Incidences potentielles cumulées	OUI	Une seule analyse globale pour les CHD
II.k.1. Ajouts de nouveaux bâtiments pouvant changer de destination	Zonage	Incidences potentielles cumulées	OUI	Une seule analyse globale pour les CHD
II.k.2. Permettre la réalisation d'un EHPAD sur le secteur « Centre-est bourg »	OAP	Pas d'incidences	NON	/
II.k.3. Intégration d'un dossier de dérogation à la loi Barnier sur l'extension de la zone d'activités du Berry	Règlement écrit, OAP et annexes	Pas d'incidences	NON	/
II.l.1. Ajout de nouveaux bâtiments pouvant changer de destination	Zonage	Incidences potentielles cumulées	OUI	Une seule analyse globale pour les CHD
II.l.2. Extension de la zone UB sur la parcelle AC273 et réalisation d'une OAP à vocation habitat	Zonage et OAP	Incidences négatives potentielles	OUI	6 mesures (R) 1 incidence positive

II.l.3. Création d'une OAP sur le site en reconversion du Rouillois	Zonage et OAP	Incidences négatives potentielles	OUI	2 mesures (E) 5 mesures (R) 1 mesure (C) 1 incidence positive
II.l.4. Ajustement des limites de la zone UEc au niveau de la ZAE de Poirsac 1	Zonage	Pas d'incidences	NON	/
II.l.5. Permettre la réalisation d'un équipement sur le secteur « Vielle Route d'Ambrières »	OAP	Pas d'incidences	NON	/
II.m.1. Ajout d'un nouveau bâtiment pouvant changer de destination	Zonage	Incidences potentielles cumulées	OUI	Une seule analyse globale pour les CHD
II.n.1. Ajout de nouveaux bâtiments pouvant changer de destination	Zonage	Incidences potentielles cumulées	OUI	Une seule analyse globale pour les CHD
II.o.1. Erreurs matérielles sur le repérage du bâti patrimonial	Zonage	Erreur matérielle	NON	/
II.p.1. Passage d'une zone UEa en UD pour prendre en compte la réalisation d'équipements sportifs	Zonage	Pas d'incidences	NON	/
II.p.2. Ajustement du périmètre d'une zone 1AUh et des principes de son OAP	Zonage et OAP	Pas d'incidences	NON	/
II.q.1. Passage d'une zone UD / 1AUh en UB pour prendre en compte la présence d'une habitation	Zonage et OAP	Pas d'incidences	NON	/
II.q.2. Ajout de nouveaux bâtiments pouvant changer de destination	Zonage	Incidences potentielles cumulées	OUI	Une seule analyse globale pour les CHD
II.r.1. Suppression d'un STECAL et d'un emplacement réservé	Zonage	Incidences positives	NON	/
II.s.1. Ajustement des limites de la zone Uh au niveau du village de Fontaine-Daniel pour permettre un projet de création d'aire de stationnement	Zonage	Incidences négatives potentielles	OUI	1 mesure (E) 2 mesures (R) 1 mesure (C)

IX. Articulation et compatibilité avec les documents de rang supérieur

Cette partie décrit les documents cadres avec lesquels la Modification n°2 du PLUi (et non le PLUi puisqu'il a déjà été soumis à évaluation environnementale) doit être compatible et ceux qu'elle doit prendre en compte.

Conformément aux articles L.131-4 à L.131-7 du Code de l'Urbanisme, l'évaluation environnementale doit contenir une description de l'articulation du Plan Local d'Urbanisme intercommunal avec les documents avec lesquels il a une obligation de compatibilité ou de prise en compte. La liste de ces documents varie selon la présence ou non d'un SCoT sur le territoire en question. En effet, le SCoT étant

lui-même compatible avec des documents de rangs supérieurs, le PLUi à travers sa compatibilité avec le SCoT sera de manière indirecte compatible avec les documents de rang supérieur.

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de Mayenne Communauté a été approuvé le 14 mars 2019. Lors de l'élaboration du PLUi, un certain nombre de documents-cadres étaient intégrés au SCoT. En 2025, pour la procédure de Modification n°2, la majeure partie des documents-cadres d'ordre supérieur au SCoT a été révisée depuis 2019. Seul le SAGE Mayenne, approuvé le 14 décembre 2014 est intégré au SCoT de Mayenne Communauté. En vérifiant la compatibilité avec le SCoT, la procédure Modification n°2 vérifie la compatibilité avec le SAGE Mayenne sans besoin de faire une analyse spécifique de ce document-cadre.

Ainsi, selon la liste des documents supérieurs détaillées ci-dessous, la Modification n°2 doit être compatible et prendre en compte :

Documents cadres	Date d'approbation
Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET) Pays de la Loire	7 février 2022
Schéma de Cohérence Territoriale de Mayenne Communauté	14 mars 2019
Programme Local de l'Habitat 2018-2023, prorogé de deux ans	Septembre 2018 (en cours de révision)
Plan Climat Air Energie Territorial 2021-2026	23 septembre 2021
Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI) Loire Bretagne 2022-2027	15 mars 2022
SDAGE (Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux) Loire Bretagne 2022-2027	18 mars 2022
Charte du Parc Naturel Régional Normandie Maine 2024-2039	<i>en cours d'approbation depuis avril 2024</i>
Schéma Régional des Carrières (SRC) des Pays de la Loire	6 janvier 2021

Ainsi, l'analyse suivante permet uniquement de vérifier que **la procédure de Modification n°2** ne remet pas en question la compatibilité et la prise en compte des documents d'ordre supérieur.

X. Evaluation des incidences sur les sites Natura 2000

Cette partie permet de décrire les sites Natura 2000 présents à proximité du territoire de Mayenne Communauté, et d'identifier les potentielles incidences et mesures à mettre en place. Le territoire de l'intercommunalité ne comprenant pas de site Natura 2000.

Les sites Natura 2000 les plus proches du territoire sont les suivants :

- Bocage de Montsûrs à la forêt de Sillé-le-Guillaume (FR5202007) – ZSC
- Bocage de la forêt de la Monnaie à Javron-les-Chapelles (FR5202006) – ZSC
- Forêt de Multonne, corniche de Pail (FR5200640) – ZSC
- Corniche de Pail, forêt de Multonne (FR5212012) – ZPS
- Bassin de l'Andainette (FR2500119) – ZSC
- Combles de la chapelle de l'Oratoire de Passais (FR2502011) – ZSC.

L'évaluation environnementale conclut que la procédure ne porte pas d'atteintes sur les sites Natura 2000 les plus proches de Mayenne Communauté.

XI. Indicateurs de suivi

Cette partie décrit les critères, indicateurs et modalités qui peuvent être mis en jour ou mis en place pour le suivi et l'analyse des résultats de l'application de la Modification n°2.

L'évaluation environnementale de la Modification n°2 cible 5 indicateurs en lien avec les évolutions apportées au document d'urbanisme, et qui sont déjà présents dans les indicateurs de suivi de l'évaluation environnementale du PLUi en vigueur :

- Nombre de commerces en périphérie ;
- Fréquentation des différents équipements et services du territoire ;
- Nombre et détail d'équipements par commune ;
- Nombre de permis de construire autorisés par la CDPENAF au titre des changements de destination des bâtiments en zone A ;
- Equipements produisant des énergies renouvelables.

PRESENTATION DES MODIFICATIONS APPORTEES AU PLUi

La présente partie du document expose la nature des évolutions apportées aux pièces du PLUi en vigueur dans le cadre de la présente modification et leurs justifications. Elle tient lieu d'exposé des motifs des changements apportés au PLUi conformément aux dispositions de l'article R.151-5 du Code de l'urbanisme et se divise en deux parties distinctes :

- **Partie n°1** : Détail des modifications de portée intercommunale. Cette partie présente de manière exhaustive la liste des points de modification qui concernent l'ensemble de la Communauté de communes. Elle contient la justification des différents points de modification et les extraits des pièces du PLUi modifiées.
- **Partie n°2** : Détail des modifications de portée communale ou pluri-communale. Cette partie présente commune par commune et de manière exhaustive la liste des points de modification qui concernent spécifiquement une commune membre de Mayenne Communauté. Elle contient la justification des différents points de modification et les extraits des pièces du PLUi modifiées.

Il est à noter que les communes suivantes ne font l'objet d'aucun point de modification spécifique dans le cadre de la présente procédure d'évolution :

- | | |
|----------------------------|---------------------------|
| • Alexain | • Parigné-sur-Braye |
| • Belgeard | • Rennes-en-Grenouilles |
| • Champéon | • Sacé |
| • Grazay | • Saint-Germain-d'Anxure |
| • Hardanges | • Saint-Julien-du-Terroux |
| • Le Housseau-Brétignolles | • Sainte-Marie-du-Bois |
| • Marcillé-la-Ville | • Thubœuf |

Dans la présente notice,

- **Pour les évolutions impactant le règlement écrit ou la partie écrite des OAP les textes supprimés figurent en barré et sont surlignés en rouge (**exemple**) ; les textes ajoutés sont surlignés en vert (**exemple**). Certaines dispositions sont par ailleurs surlignées en bleu pour indiquer une modification dans l'ordre des paragraphes (**exemple**).**
- **Pour le règlement graphique et les schémas des OAP, des extraits avant après sont intégrés pour illustrer les évolutions.**

Des évolutions peuvent être décrites pour une partie ou une zone du règlement mais trouver à s'appliquer à l'ensemble des zones et ou chapitres. Dans ce cas, cela est précisé directement dans le texte de la notice présentant l'évolution. Des extraits de l'ensemble des zones et ou chapitres concernés par l'évolution ne sont pas ajoutés au document pour faciliter la lecture et la compréhension de la présente notice et économiser des pages.

En plus des évolutions décrites ci-après le règlement écrit a fait l'objet d'une renumérotation et puçage large des parties, sous parties et dispositions de chaque article pour faciliter l'instruction et la compréhension du document, ces évolutions sont visibles dans le règlement écrit issu de la modification de droit commun n°2 joint à la présente notice.

I. Détail des modifications de portée intercommunale

a. Adaptation des dispositions concernant la production d'énergie renouvelable dans l'ensemble des zones

1. Evolution du règlement écrit – Suppression de la possibilité pour les dispositifs d'énergie renouvelable de passer outre le règlement des zones

Présentation de la modification :

La modification consiste à supprimer la mention des « équipements ou dispositifs nécessaires à la production ou l'utilisation d'énergie renouvelable (énergie solaire, géothermique, éolienne...) » comme constitutifs d'ouvrages techniques pouvant passer outre les dispositions applicables à chaque zone du PLUi.

Justifications :

Depuis l'approbation en 2020, le territoire a vu se développer des projets d'implantation de dispositifs d'énergie renouvelable sur des espaces dédiés en premier lieu au développement d'activités économiques (artisanales et ou industrielles), à savoir les zones UE et 1AUE délimitées au règlement graphique.

Afin de reprendre la main sur les occupations du sol et faire en sorte que la vocation et les spécificités de chaque zone soient respectées, il est nécessaire d'exclure les dispositifs de production d'énergie renouvelable de la liste des ouvrages techniques pouvant être autorisés dans chaque zone peu importe les dispositions qui lui sont applicables.

Conséquences sur le PLUi :

Le PLUi est modifié sur les documents suivants :

- Le règlement écrit (partie dispositions générales) est modifié comme suit :

4. Ouvrages techniques

Nonobstant les dispositions d'urbanisme du présent règlement, les lignes électriques à moyenne et haute tension, ainsi que d'autres ouvrages techniques d'utilité publique (château d'eau, pylône électrique, poste de transformation, relais hertziens, ouvrages hydrauliques, station de traitement des eaux, lagunage, poste de refoulement par exemple) ~~et les équipements ou dispositifs nécessaires à la production ou l'utilisation d'énergie renouvelable (énergie solaire, géothermique, éolienne,...)~~ peuvent être autorisés dans toutes les zones.

2. Evolution du règlement écrit – Réintégration au sein de toutes les zones de possibilités de développement sous condition pour les dispositifs d'énergie renouvelable

Présentation de la modification :

Après avoir revu la disposition générale permettant aux dispositifs d'énergie renouvelable de déroger au règlement de chaque zone, il est nécessaire de réintégrer des possibilités de développement sous condition. Dans un premier temps en cadrant les espaces où peuvent s'implanter les installations de production d'énergie à partir de panneaux photovoltaïques puis dans un second temps adapter les dispositions pour des particuliers et des entreprises uniquement pour assurer leur autoconsommation.

Justifications :

Les espaces ciblés pour le développement du photovoltaïque au sein de chaque zone sont en priorité les suivants : au-dessus des espaces de stationnement et en toiture de bâtiment conformément aux dispositions législatives récentes qui fixent des normes pour certains types de bâtiments et espaces de stationnement. Lorsque ce développement se fait au sol, cela sera possible uniquement sur les espaces délaissés et déjà artificialisés et les friches. Des dispositions particulières sont toutefois à prévoir pour les zones agricoles et naturelles dans le cadre des évolutions législatives récentes concernant les installations agrivoltaïques et agricompatibles.

Les conditions à fixer pour les particuliers et les entreprises doivent permettre le respect de la vocation de chaque zone, tout en permettant un développement des dispositifs de production d'énergie par panneaux photovoltaïques nécessaires à une autoconsommation relevant d'un usage domestique et liés à une construction existante. La priorité reste de viser un positionnement en toiture et sur des espaces de stationnement, puis au sol sur les espaces libres autour de la construction uniquement pour des projets d'autoconsommation.

Conséquences sur le PLUi :

Le PLUi est modifié sur les documents suivants :

- Le règlement écrit (article 2 de l'ensemble des zones U et AU) avec l'ajout du paragraphe suivant :

Les constructions et les installations de production d'énergie renouvelable par panneaux photovoltaïques au sol ou sur mat sont autorisées à condition qu'ils soient directement nécessaires à des équipements et des services publics ou répondant à un intérêt collectif et dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à l'activité agricole, à la sauvegarde des sites et milieux naturels et des paysages et d'être installés :

- Au-dessus des espaces de stationnements,
- En toiture de bâtiments,

Ne sont pas concernés par cette disposition, l'implantation de panneaux photovoltaïques au sol et ou sur mat, liés à une construction existante visant une autoconsommation lorsqu'une implantation en toiture ou au-dessus des espaces de stationnement n'est pas possible ou suffisante et sous réserve :

- d'être implanté à moins de 100 m du bâtiment auquel il se raccorde
- d'être implanté à une distance minimale de 3 m des limites séparatives (calculée en projection du panneau au sol),
- qu'ils ne portent pas atteinte à l'activité agricole, à la sauvegarde des sites et milieux naturels et des paysages

- Le règlement écrit (article 2 des zones A et N) avec l'ajout du paragraphe suivant :

L'implantation de panneaux photovoltaïques au sol et ou sur mat, liés à une construction existante visant une autoconsommation, est autorisée lorsqu'une implantation en toiture ou au-dessus des espaces de stationnement n'est pas possible ou suffisante et sous réserve :

- d'être implanté à moins de 100 m du bâtiment auquel il se raccorde
- d'être implanté à une distance minimale de 3 m des limites séparatives (calculée en projection du panneau au sol).
- qu'ils ne portent pas atteinte à l'activité agricole, à la sauvegarde des sites et milieux naturels et des paysages

- Le règlement écrit (article 2 de la zone A) en plus des dispositions décrites ci-avant est modifié avec la suppression du paragraphe suivant :

Article A-2 : Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités limités ou soumis à conditions

[...]

~~e) Les trackers sur mât sont autorisés à condition de répondre à l'ensemble des conditions suivantes :~~

~~Correspondre à un besoin en autoconsommation,~~

~~Ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,~~

~~Ne pas être incompatible avec l'activité agricole,~~

~~Être implanté à moins de 100 m d'un bâtiment de l'exploitation agricole concernée,~~

~~Être implanté à une distance minimale de 3 m des limites séparatives (calculée en projection du panneau au sol).~~

b. Adaptation des dispositions concernant la mixité fonctionnelle en zone UB

Présentation de la modification :

La modification consiste à permettre les constructions et installations à destination d'artisanat en zone UB correspondant à des zones mixtes à dominante résidentielle où des activités économiques peuvent s'implanter sous réserve de ne pas créer de nuisances pour l'habitat qui reste prioritaire.

Justifications :

Cette évolution doit répondre à deux enjeux du territoire. Le premier correspond à la dynamisation des bourgs et villes et passe par l'accueil des activités économiques en centralité (commerciales, artisanales, services, etc.). Actuellement, le PLUi limite l'aspect artisanales en conditionnant fortement leur installation en périphérie (zone UB). D'autre part, cette évolution permet de répondre à l'enjeu de sobriété foncière en réservant les zones d'activités économiques et leurs extensions aux activités présentant des nuisances les rendant incompatibles avec la proximité de l'habitat. Le fait d'encourager le retour d'activités en milieu urbain permet ainsi de limiter les besoins d'extension des zones d'activités périphériques.

Ainsi, la possibilité d'intégrer de l'artisanat en zone UB sur le modèle de ce qui est fait en zone UA permettra de répondre à ces deux enjeux.

Conséquences sur le PLUi :

Le PLUi est modifié sur les documents suivants :

- Le règlement écrit est modifié comme suit :

Article UB-2 : Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités limités ou soumis à conditions

Les constructions, les aménagements, les installations et les travaux énumérés ne sont autorisés que dans le cadre du respect des conditions et des limitations décrites.

- les nouvelles constructions à destination de commerce ~~ou d'artisanat~~ à condition :

de venir en complément d'un logement ou d'une construction à destination de commerce ou d'artisanat existant sur le même terrain ;

que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants ;

qu'il n'en résulte pas de danger ou de nuisance pour le voisinage ;

d'une bonne compatibilité avec les réseaux d'infrastructures et d'assainissement.

- les constructions à destination d'artisanat à condition :

que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants ;

qu'il n'en résulte pas de danger ou de nuisance pour le voisinage ;

d'une bonne compatibilité avec les réseaux d'infrastructures et d'assainissement.

c. Modification des dispositions concernant la protection des linéaires bocagers

Présentation de la modification :

Cette évolution consiste à revoir l'organisation et préciser les dispositions applicables à la protection du bocage dans l'ensemble des zones concernées par la présence de cette prescription.

Justifications :

Cette évolution ne modifie pas le fond de la disposition déjà existant, elle vise à réorganiser et préciser les exceptions pour les rendre plus compréhensibles.

Une exception est ajoutée concernant l'état sanitaire mais ponctuellement afin de répondre à des impératifs de sécurité et d'entretien du bocage.

Conséquences sur le PLUi :

Le PLUi est modifié sur les documents suivants :

- Le règlement écrit (article 13 de toutes les zones concernées) est modifié comme suit :

Article UB -13 : Obligations imposées en faveur des continuités écologiques et des éléments de paysage à protéger

[...]

13.2. Haies protégées :

a) L'abattage ~~ou~~ toute autre atteinte à l'intégrité des éléments végétaux protégés ou modification d'une haie est interdit, à l'exception :

- des élagages réalisés de façon modérée ;
- dans le cadre d'une exploitation durable des haies ;
- réalisation d'un accès à une parcelle ;
- modification des dimensions d'une parcelle (réunification de parcelles afin de faciliter leur exploitation) ;
- l'extension d'un bâtiment existant à vocation agricole ou économique qui justifie de contraintes techniques ;
- Abattage ponctuel pour raison sanitaire ;

~~• La modification d'une haie (ou son remplacement par replantation ou densification d'une autre haie à proximité) ne sera autorisée que dans le cadre de la réalisation d'un accès à une parcelle ou de la modification des dimensions d'une parcelle ou pour permettre l'extension d'un bâtiment existant à vocation agricole ou économique qui justifie de contraintes techniques.~~

b) Toute destruction autorisée d'un linéaire de haie doit faire l'objet de compensation sous forme :

- de replantation d'un nouveau linéaire de haie d'une longueur au moins équivalente à la longueur du linéaire détruit ;
- ou d'une densification d'une haie existante sur une longueur au moins équivalente à 1,5 fois la longueur de linéaire détruit ;
- Les replantations seront réalisées en utilisant des essences locales.

d. Intégration de nouvelles exigences concernant la gestion des déchets

Présentation de la modification :

La modification consiste à ajouter une disposition sur la gestion des déchets.

Justifications :

La modification permet d'apporter une contrainte de localisation pour un espace dédié à la gestion des déchets au sein des futures opérations d'aménagement afin de faciliter le travail des véhicules de réputation.

Conséquence sur la PLUi :

Le PLUi est modifié sur les documents suivants :

- Le règlement écrit (toutes les zones) est modifié comme suit :

Article UB -17 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux

[...]

17.4. Déchets

Les opérations de constructions d'ensemble ou d'aménagement devront prévoir un espace dédié à la gestion des ordures ménagères en cas d'insuffisance d'infrastructures dédiées dans le périmètre de l'opération, conforme à la réglementation locale en la matière.

e. Modifications concernant la partie « contenu du règlement et dispositions générales »

1. Remplacement du terme « ZH » par zone humide

Présentation de la modification :

La modification consiste à remplacer le terme « trame ZH » par « trame zone humide » dans l'ensemble du règlement écrit.

Justifications :

La modification permet de clarifier le propos du règlement écrit et simplifier sa lecture.

Conséquence sur la PLUi :

Le PLUi est modifié sur les documents suivants :

- Le règlement écrit (ensemble du document ou le terme est mentionné) est modifié comme suit :

Contenu du règlement

[...]

Le plan de zonage comprend en outre :

- [...]
- La délimitation **d'espaces écologiques et/ou paysagers** à protéger au titre des articles L.151-23 et R.151-43 du Code de l'urbanisme qui font l'objet de prescriptions particulières. C'est notamment le cas de **la trame « ZH » zone humide** relative à la préservation des parties de zones naturelles et agricoles ayant un caractère de zone humide avérée.

2. Suppression du périmètre soumis à une servitude de constructibilité restreinte

Présentation de la modification :

La modification consiste à supprimer au sein des dispositions générales et de la zone UB l'existence d'un périmètre soumis à une servitude de constructibilité restreinte.

Justifications :

La période maximale de 5 ans à compter de l'approbation du PLUi à l'origine de son inscription est dépassée (approbation PLUi en février 2020).

Conséquence sur la PLUi :

Le PLUi est modifié sur les documents suivants :

- Le règlement écrit (partie dispositions générales) est modifié comme suit :

2. Contenu du règlement

[...]

Le plan de zonage comprend en outre :

- [...]
- ~~Les périmètres soumis à une servitude de constructibilité restreinte (L151-41 du code de l'urbanisme) pendant une période maximale de 5 ans à compter de l'approbation du PLU à l'origine de leur inscription.~~

- Le règlement écrit (zone UB) est modifié comme suit :

Article UB-1 : Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités interdits

Sont interdits :

- ~~À l'intérieur du périmètre de gel de la constructibilité repéré sur le plan de zonage, qui s'applique pour une durée maximum de 5 ans à compter de la date d'approbation du PLUi, est interdite toute construction ou extension d'une emprise au sol supérieure à 5 m² et 4 m de hauteur totale.~~

- Dans le reste de la zone UB :

[...]

3. Clarification des dispositions relatives au stationnement

Présentation de la modification :

Réorganisation en sous-articles et ajout de précisions et renvois pour faciliter les mentions au sein des arrêtés de décision aux demandes d'autorisations d'urbanisme.

Justifications :

Nécessité de clarifier les modalités d'application des obligations de réalisation de stationnement entre les dispositions générales et les règles de chaque zone.

Conséquence sur la PLUi :

Le PLUi est modifié sur les documents suivants :

- Le règlement écrit est modifié comme suit :

8. Règlementation du stationnement

Il est rappelé que conformément à l'article L421-8 du code de l'urbanisme, les règles d'urbanisme, et notamment le présent règlement, s'appliquent même si les travaux réalisés sont dispensés d'autorisation préalable. En particulier, tout nouveau logement doit disposer des places de stationnement **prescrites dans les conditions énoncées par le présent règlement de chaque zone.**

Les modalités de stationnement doivent permettre une circulation satisfaisante des véhicules répondant aux exigences de sécurité, de fonctionnalité, de praticabilité, et de confort. Ils doivent prendre en compte les exigences réglementaires en matière de stationnement des personnes à mobilité réduite et des stationnements des véhicules électriques et hybrides (cf. code de la construction et de l'habitat).

9. Impossibilité de réalisation d'aires de stationnement

9.1. Conformément à l'article L.151-33 code de l'urbanisme, lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat. La situation des places dans le voisinage immédiat doit réellement permettre leur utilisation. La distance à parcourir à pied par les chemins normalement praticables ne pourra par conséquent pas excéder 300 m.

9.2. Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant ~~du premier alinéa~~ **de l'article 9.1 des dispositions générales**, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation ~~et situé à proximité de l'opération~~,
- soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement ~~répondant aux mêmes conditions~~.

Les places doivent être situées à proximité de l'opération dans les mêmes conditions que l'article 9.1 des dispositions générales.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

4. Suppression de la mention d'une servitude

Présentation de la modification :

La modification consiste à supprimer la mention de l'existence d'une servitude A1 relative à la protection des bois et forêts soumis au régime forestier.

Justifications :

Cette servitude n'existe pas sur le territoire de Mayenne Communauté.

Conséquence sur la PLUi :

Le PLUi est modifié sur les documents suivants :

- Le règlement écrit est modifié comme suit :

11. Portée d'autres législations relatives à l'occupation des sols

Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des documents d'urbanisme ou règlement d'urbanisme précédemment en vigueur, à l'exception des articles R.111-2, R.111-4, et R.111-20 à R.111-27 qui restent applicables.

Aux règles du Plan Local d'Urbanisme s'ajoutent les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'occupation ou l'utilisation du sol. Ces servitudes sont présentées dans le rapport de présentation et détaillées dans la notice et les plans du dossier « Annexes » du PLU.

Au titre de ces servitudes, le territoire de Mayenne Communauté est particulièrement concerné par les réglementations suivantes (reportées en annexe du dossier de PLUI) :

- ~~Protection des bois et forêts soumis au régime forestier (A1)~~
- Servitudes de passage des engins mécaniques en bordure des cours d'eau (A4)
- [...]

5. Mise à jour des articles du code de l'urbanisme abrogés

Présentation de la modification :

La modification consiste à mettre à jour les mentions à des articles du code de l'urbanisme.

Justifications :

Les articles mentionnés ont été abrogés pour donner suite à la recodification du code de l'urbanisme en 2015.

Conséquence sur la PLUi :

Le PLUi est modifié sur les documents suivants :

- Le règlement écrit est modifié comme suit :

15. Emplacements réservés

Il s'agit d'emplacements délimités sur le plan de zonage et qui sont réservés en vue de réaliser des voies et ouvrages publics, installations d'intérêt général et espaces verts publics (article ~~L.123-1-5-V~~ **L.151-41** du code de l'urbanisme).

6. Précisions sur les procédures obligatoires et mise à jour des articles mentionnés

Présentation des modifications :

Les modifications consistent à :

- Préciser que l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable dans l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser
- Préciser le champ d'application de la déclaration préalable nécessaire pour les coupes et abattages d'arbres.
- Mettre à jour les articles obsolètes depuis la recodification du code de l'urbanisme en 2015.

Justifications :

L'article ne précisait pas dans quelle zone était obligatoire la déclaration préalable de clôture et supposait que cela s'appliquait également dans les zones A et N alors qu'il n'existe aucune règle à appliquer.

L'article lié aux coupes et abattages ne faisait pas mention que l'article abrogé L130-1 du code de l'urbanisme ne concerne que les espaces boisés classés, excluant les arbres remarquables et éléments du patrimoine paysagers du champ d'application de la déclaration préalable.

Conséquence sur la PLUi :

Le PLUi est modifié sur les documents suivants :

- Le règlement écrit est modifié comme suit :

17. Rappel de procédures

[...]

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable dans l'ensemble des zones urbaines (U) et à urbaniser (AU) depuis la délibération du Conseil Communautaire du 5 mars 2020.
- Les démolitions sont soumises à permis de démolir en zones U et AU, conformément aux articles L 421-3 et L421-6, R.421-26 et suivants du Code de l'urbanisme et aux délibérations prises par les 33 communes de Mayenne Communauté (cf tableau annexé au PLU)
- Les coupes et abattages d'arbres et de haies protégés par le PLU au titre des articles L113-1 (espace boisé classé), L151-19 (arbres remarquables) et L151-23 (éléments du paysage protégés) du code de l'urbanisme sont soumis à autorisation déclaration préalable sur l'ensemble de la des communes (cf. L.130-1 du code de l'urbanisme).
- Le classement en espace boisé classé (EBC) interdit tout changement de destination ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Les défrichements, coupes et abattages d'arbres sont irrecevables dans les espaces boisés classés (article L130-4 L113-1 du Code de l'Urbanisme).

[...]

f. Modifications concernant la partie « Lexique et définitions applicables pour le règlement »

Présentation des modifications :

Les modifications consistent à préciser ou compléter les définitions suivantes :

- Annexe : Préciser ce qui est entendu comme étant une piscine non couverte dans la définition des annexes.
- Emprise au sol : Ajouter qu'une pergola, même ajourée, crée de l'emprise au sol.

Justifications :

Annexe : Le doute pouvait subsister entre une piscine couverte par un dispositif au ras du sol et une piscine couverte par un dispositif en hauteur tel qu'un abri de piscine qui n'engendre pas le même impact visuel.

Conséquence sur la PLUi :

Le PLUi est modifié sur les documents suivants :

- Le règlement écrit est modifié comme suit :

Annexe

Sont considérés comme annexes, les locaux de faibles dimensions ayant un caractère accessoire / secondaire / complémentaire aux fonctionnalités de la construction principale (tels que remises, garages non professionnels, remise à bois, locaux vélos, celliers...) et détachés de celle-ci. Elle peut seulement être reliée à la construction principale par un élément non clos, tel qu'un auvent ou un porche. Elle ne peut pas être affectée à l'usage d'habitation. Une piscine non couverte **ou ayant une couverture d'une hauteur inférieure à 1,80 m** n'est pas considérée comme une annexe.

[...]

Emprise au sol

[...]

Sont inclus dans le calcul de l'emprise au sol : les bassins de piscines, et toutes constructions ou parties de **construction maçonnée**, quelle que soit leur hauteur telles que les terrasses de plus de **80cm de haut**, les terrasses couvertes, les terrains de tennis couverts, les perrons de plus de **2m²**, les rampes d'accès de parkings collectifs, **les pergolas (même ajourées)**.

[...]

g. Modification du règlement de la zone UA

1. Compléments apportés à l'article UA-4 relatif aux implantations par rapport aux voies et emprises publiques

Présentation de la modification :

La modification consiste à indiquer que peuvent être construite en recul de l'alignement, les petites constructions ou les constructions réalisées sur un terrain situé en second rideau (parcelle en drapeau).

Justifications :

Certaines petites constructions n'ont pas toujours vocation à constituer le front de rue pertinent au regard de leur utilité ou leur qualité architecturale.

Pour les terrains en second rideau, l'implantation à l'alignement est juste techniquement non réalisable et bloque des possibilités de densification douce des tissus urbains.

Conséquence sur la PLUi :

Le PLUi est modifié sur les documents suivants :

- Le règlement écrit est modifié comme suit :

Article UA -4 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

[...]

4.3. Dispositions particulières ou alternatives

a) Une implantation différente pourra être autorisée pour mettre en valeur un élément de patrimoine bâti ou végétal et repéré comme tel par le document graphique réglementaire.

b) Une implantation en recul de l'alignement pourra être autorisée pour les constructions de moins de 20 m² ou situées sur un terrain en second rang disposant uniquement d'une bande d'accès à l'alignement.

c) Les constructions doivent s'implanter en recul de 10 m minimum vis-à-vis des hauts de berges des cours d'eaux.

[...]

2. Complément apporté à l'article UA-5 relatif aux implantations par rapport aux limites séparatives

Présentation de la modification :

La modification consiste à indiquer dans le champ d'application que les isolations thermiques par l'extérieure de moins de 30 cm ne sont pas prises en compte pour l'application des règles de recul par rapport aux limites séparatives.

Justifications :

Afin de faciliter la mise en œuvre des isolations thermiques des bâtiments, il était rendu nécessaire d'intégrer cette dérogation de principe, évitant ainsi l'application des dispositions dérogatoires de l'article L152-5 du code de l'urbanisme pour chaque demande d'autorisation d'urbanisme pouvant en bénéficier, même ceux situés en secteur protégé.

Conséquence sur la PLUi :

Le PLUi est modifié sur les documents suivants :

- Le règlement écrit est modifié comme suit :

Article UA -5 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

5.1. Champ d'application

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle :

- les éléments de modénature, marquises, auvents, débords de toiture ;
- en cas de travaux sur des bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi et implantés en recul, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur y compris le bardage en recouvrement, de moins de 0,30 m d'épaisseur ;
- Les terrasses de moins de 80 cm de hauteur par rapport au niveau du sol naturel.

3. Réorganisation de l'article UA-8 relatif aux hauteurs maximales des constructions

Présentation de la modification :

Dissociation sur deux lignes des règles applicables en zone UA de Lassay-les-Châteaux et la zone UAf de Mayenne.

Justifications :

Réorganisation nécessaire pour faciliter la lecture et éviter les confusions dans l'application des règles.

Conséquence sur la PLUi :

Le PLUi est modifié sur les documents suivants :

- Le règlement écrit est modifié comme suit :

Article UA -8 : Hauteur des constructions

[...]

8.2. Dispositions générales

a) En zone **UA** de **Mayenne**, la hauteur maximum des constructions est limitée à 12 m à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère et 17 m au faîtage.

b) En zone **UA** de **Lassay-les-Châteaux** (bourg principal) **et en secteur UAf de Mayenne** : la hauteur maximum des constructions est limitée à 9 m à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère et 14 m au faîtage.

c) En zone **UAf** de **Mayenne** : la hauteur maximum des constructions est limitée à 9 m à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère et 14 m au faîtage.

d) **Dans le reste de la zone UA** : la hauteur maximum des constructions est limitée à 7 m à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère et 12 m au faîtage.

e) Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

4. Réorganisation et complément à l'article UA-9 relatif à l'aspect extérieur des constructions

Présentation des modifications :

- Réorganisation de l'article.
- Précisions apportées sur les règles applicables aux clôtures.
- Ajout d'un article apportant des précisions sur le traitement des façades des constructions et visant une plus grande qualité des constructions avec des ajouts spécifiques sur les volets roulants et les éléments techniques.

Justifications :

Réorganisation nécessaire pour clarifier les dispositions applicables et éviter les confusions dans l'application des règles (alternative pour les équipements notamment repositionnés en fin d'article).

Concernant les règles applicables sur les clôtures, le règlement ne précisait pas quelle règle s'appliquait pour les clôtures situées le long d'un espace vert ou d'un chemin piéton (qui n'est ni une limite séparative, ni une « rue »).

Concernant les nouvelles dispositions applicables pour le traitement des façades, ces contraintes sont déjà appliquées sur le territoire au travers de prescriptions émises par les Maires ou par l'Architecte des bâtiments de France. L'évolution permet d'avoir une approche harmonisée sur le territoire et également mieux informer les porteurs de projet sur les attentes.

Conséquence sur la PLUi :

Le PLUi est modifié sur les documents suivants :

- Le règlement écrit est modifié comme suit :

<u>Article UA -9 : Aspect extérieur des constructions et des clôtures</u>
<u>9.1. Dispositions générales</u>
[...]
<u>d) Façades</u>
Toutes les façades de constructions doivent être traitées avec le même soin en harmonie entre elles, y compris les murs pignons.
Les éléments techniques tels que climatiseurs, coffrets, compteurs etc... doivent être intégrés dans la construction selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et des matériaux constitutifs.
Les coffres de volets roulants ne doivent pas être positionnés à l'extérieur. En cas d'impossibilité technique justifiée, le coffre de volet roulant sera positionné dans l'encadrement de la baie, sans saillie sur la façade. Le coffre de volet roulant extérieur sera masqué par un lambrequin dans le cas où le bâtiment représente un intérêt architectural ou patrimonial.
<u>e) Clôtures</u>
- Clôtures sur le long d'une rue, d'un chemin piéton, d'une piste cyclable et assimilés : composées de murs bahut d'un maximum de 1,20 m et éventuellement surmontés d'un dispositif ajouré, sans dépasser une hauteur totale de 2 m ;

- **Clôtures en limite séparative ou en limite d'un espace vert ouvert au public** : hauteur totale maximum de 2 m ;

L'aspect des clôtures sera traité en harmonie avec les constructions principales existantes ou à édifier.

Les clôtures existantes peuvent faire l'objet de travaux de rénovation dans la limite maximum de leur hauteur initiale.

~~Les autres clôtures sur les limites séparatives ne peuvent dépasser une hauteur totale de 2 m.~~

Les murs maçonnés hors moellons devront être enduits.

Les poteaux d'aspect béton et les éléments préfabriqués d'aspect béton sont interdits, sauf en fondation ou soubassement.

[...]

9.2. Dispositions particulières

[...]

c) Équipements d'intérêt collectif

Des dispositions différentes de celles édictées aux paragraphes précédents peuvent être autorisées ou imposées pour les équipements d'intérêt collectif, pour prendre en compte, notamment au regard de l'environnement dans lequel ils s'insèrent, les contraintes fonctionnelles et techniques propres à cet équipement, son rôle structurant de l'espace, ainsi que l'affirmation de son identité par une architecture signifiante.

5. Réorganisation et modification de l'article UA-12 relatif aux obligations imposées en matière d'espaces libres

Présentation des modifications :

- Réorganisation de l'article (regroupement des dispositions qualitatives en fin de sous-article).
- Modification apportée sur l'article lié à la plantation d'arbres et donnant un seuil à partir duquel la plantation est imposée. Une distinction de quota est faite entre projet de construction et projet d'aménagement.

Justifications :

Réorganisation nécessaire pour clarifier les dispositions applicables et éviter les confusions dans l'application des règles.

Concernant les règles liées aux obligations de plantations, une distinction entre construction et aménagement s'est avérée nécessaire. Par exemple, un quota de 1 arbre par 100 m² d'espace libre au sein d'un espace commun d'un lotissement est difficilement applicable puisque l'espace commun (30% des espaces libres), peut inclure le bassin d'orage qui n'est pas voué à accueillir des plantations en son centre.

Un seuil de déclenchement a été indiqué à partir de 40 m², correspondant à la bascule dans le champ du permis de construire des extensions en zone U du PLUi. Jusqu'ici les obligations de plantations s'imposaient à partir du premier mètre carré d'emprise au sol construit. Toutefois, les petites constructions arrivent bien souvent tardivement après les aménagements paysagers déjà réalisés. La plantation de nouveaux arbres dans ces conditions n'est pas toujours bénéfique ou pertinente. À titre d'exemple, sans cette modification, la construction d'un abri de jardin de 7 m² peut conduire à l'obligation de planter plusieurs arbres selon la superficie du terrain.

Conséquences sur la PLUi :

Le PLUi est modifié sur les documents suivants :

- Le règlement écrit est modifié comme suit :

Article UA -12 : Obligations imposées en matière de réalisation de surface éco-aménageables, d'espaces libres, de plantation, d'aire de jeux et de loisirs

12.1. Dispositions générales

a) Aménagement des espaces libres :

Au moins 30% des espaces libres du terrain doivent être traités en espaces verts de pleine terre. En cas de lotissement, cette règle s'applique aussi aux espaces communs.

Ce ratio est porté à 20 % des espaces libres :

- Sur les terrains bordés par un linéaire de « commerce, artisanat, services » ;
- Si au moins la moitié de l'emprise bâtie totale est dédiée à une autre destination que le logement.
- Sur les terrains d'une surface inférieure à 500 m².

Peuvent être comptées au titre de ces exigences, les surfaces aménagées pour assurer la retenue et la gestion des eaux pluviales (cf. article 14).

Les espaces libres de toute construction doivent faire l'objet d'un traitement paysager afin de participer à l'amélioration du cadre de vie, à la gestion de l'eau pluviale et au maintien d'une biodiversité en milieu urbain. Les espaces libres doivent être aménagés selon une

composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera la contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins et devra participer à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.

12.2. Plantations et aménagements paysagers

a) Sous réserve de leur bon état phytosanitaire, **les plantations de haute tige existantes doivent être maintenues**. En cas d'impossibilité de les maintenir, elles doivent être remplacées par des plantations d'essence locale.

b) La plantation d'un arbre est imposée :

- par tranche entamée de 100 m² d'espaces libres **pour toute nouvelle construction de plus de 40 m²** ;

- **par tranche entamée de 100 m² d'espaces verts pour tout projet d'aménagement ne comprenant pas de constructions nouvelles.**

Les plantations imposées incluent ~~(incluant les arbres existants conservés ou à planter)~~. Le nombre minimal est arrondi au nombre entier supérieur. Les arbres doivent être plantés dans un espace vert de pleine terre au moins égal à 5 m².

[...]

6. Renforcement des dispositions de l'article UA-15 relatif aux obligations de réalisation d'aires de stationnement

Présentation de la modification :

Ajout d'un seuil à partir duquel la création de logement nécessite la réalisation d'aires de stationnement.

Justifications :

Actuellement, les obligations de stationnement ne s'imposaient que pour les constructions nouvelles excluant de fait les créations de logement dans du bâti existant. Cette possibilité induit une forte pression sur les stationnements publics dans les zones denses des centralités déjà sous tension. Cette disposition permettra d'imposer la réalisation d'aires de stationnement pour toute création de plus de 5 logements.

Conséquence sur la PLUi :

Le PLUi est modifié sur les documents suivants :

- Le règlement écrit est modifié comme suit :

Article UA -15 : Obligation de réalisation d'aires de stationnement

15.1. Champ d'application

Les normes de stationnement s'appliquent aux :

- Constructions, hors extensions de logements existants ne répondant pas aux exigences avant énoncées ci-dessous.
- Pour toute création de plus de 5 logements dans du bâti existant.

Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des places de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'entre elles la norme qui lui est propre.

Le calcul des places de stationnement est effectué dès la 1^{ère} tranche entamée de surface de plancher, en arrondissant à l'entier supérieur le résultat obtenu, dès que la 1^{ère} décimale est supérieure ou égale à 5.

15.2. Les normes de stationnement automobile selon les exigences minimales ci-dessous s'appliquent : pour les constructions nouvelles et extensions de constructions existantes :

~~• Pour toute construction nouvelle, des places de stationnement doivent être réalisées, selon les exigences minimales ci-dessous.~~

Destination de la construction	Norme minimum exigée
Logement	1 place par logement
Logement social	Il n'est pas fixé de règle
Extension d'un logement	Il n'est pas fixé de règle
Hébergement résidences et structures d'hébergement et de services à vocation sociale (personnes âgées, foyers divers, ...)	Les places nécessaires au fonctionnement de l'établissement doivent être assurées sur le domaine privé (livraisons, ambulances, etc..)
Autres destinations autorisées	Le nombre de places à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de l'établissement (nombre de salariés sur site) ou de l'équipement (mode de fonctionnement, nombre et type d'utilisateurs).

[...]

h. Modification du règlement de la zone UB

1. Précision des dispositions de l'article UB-4 relatif aux implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Présentation de la modification :

La modification consiste à renvoyer à la définition d'opération d'ensemble du lexique pour apprécier une des dispositions particulières prévues par cet article.

Justifications :

Ce renvoi permet de faciliter la compréhension et l'application de cette dispositions particulières du règlement.

Conséquence sur la PLUi :

Le PLUi est modifié sur les documents suivants :

- Le règlement écrit est modifié comme suit :

Article UB -4 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

[...]

4.3. Dispositions particulières ou alternatives

a) Pour les terrains d'angle, les constructions peuvent s'implanter avec un recul minimum de 1,5 m par rapport à l'alignement sur l'une des limites avec l'emprise publique. Le choix de la limite de terrain le long de laquelle ce recul sera moindre, devra tenir compte du contexte environnant.

b) Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement des voies et emprises publiques, lorsque cette implantation est justifiée par l'intérêt d'une cohérence avec l'implantation d'un bâtiment d'une des unités foncières attenantes préexistant et en bon état.

Les constructions peuvent s'implanter avec un recul moindre que celui évoqué dans les dispositions générales ci-dessus lorsque cette implantation est justifiée par la cohérence d'une opération d'ensemble **telle que définie dans le lexique.**

[...]

2. Complément apporté à l'article UB-5 relatif aux implantations par rapport aux limites séparatives

Présentation des modifications :

- Augmentation du champ d'application des isolations thermiques par l'extérieur avec un passage à moins de 30 cm (au lieu de 20 cm dans le PLUi en vigueur) pour ne pas être pris en compte par l'application des règles de recul par rapport aux limites séparatives. (**Modification qui concerne l'ensemble des zones U**)
- Précision sur l'implantation des abris de jardin (au même titre que les annexes). (**Modification qui concerne les zones UB, UH et AUh**)
- Intégration d'une disposition particulière pour permettre sous condition l'implantation en limite séparative. (**Modification qui concerne l'ensemble des zones sauf UA**)

Justifications :

Afin de faciliter la mise en œuvre des isolations thermiques des bâtiments par rapport à des projets récents, il était rendu nécessaire d'élever le seuil de cette dérogation.

La précision sur les abris de jardin vient apporter une meilleure information aux porteurs de projet et harmoniser la rédaction du règlement écrit qui distingue annexe et abris de jardin.

La dernière évolution correspond à la correction d'une erreur matérielle, puisque cette disposition n'a été intégrée qu'en zone UA lors de la modification n°1 (en 2023) alors qu'elle aurait dû être intégrée dans toutes les zones.

Conséquence sur la PLUi :

Le PLUi est modifié sur les documents suivants :

- Le règlement écrit est modifié comme suit :

Article UB -5 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

5.1. Champ d'application

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle :

- les éléments de modénature, marquises, auvents, débords de toiture ;
- en cas de travaux sur des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de ~~0,20 m~~ **0,30 m** d'épaisseur ;
- Les terrasses de moins de 80 cm de hauteur par rapport au niveau du sol naturel.

5.2. Dispositions générales

- a) Les constructions peuvent s'implanter en limite(s) séparative(s) latérale(s) ou en retrait.
- b) En cas de retrait, la distance minimale à respecter sera au moins égale à la moitié de la hauteur de façade de la construction à planter, sans être inférieure à 3 m.
- c) Les annexes **et abris de jardin** peuvent être implantées sur toute limite séparative ou avec un retrait minimum de 1 m.

5.3. Dispositions particulières

- a) Les constructions doivent s'implanter en recul de 10 m minimum vis-à-vis des hauts de berges des cours d'eaux.

b) Dans le cas de constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne respectant pas les règles définies au présent article, les extensions, surélévations ou améliorations (telles que l'isolation thermique ou phonique) peuvent être effectuées, à condition qu'elles n'aggravent pas la situation de la construction au regard de la règle : c'est-à-dire réalisées dans le prolongement ou en avancée des murs existants.

c) En cas de construction implantée sur une limite séparative latérale, un retrait inférieur à 3m peut être autorisé pour une façade rattachée à cette limite séparative et formant avec elle un angle supérieur ou égal à 60°. (voir schéma).

d) Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics.

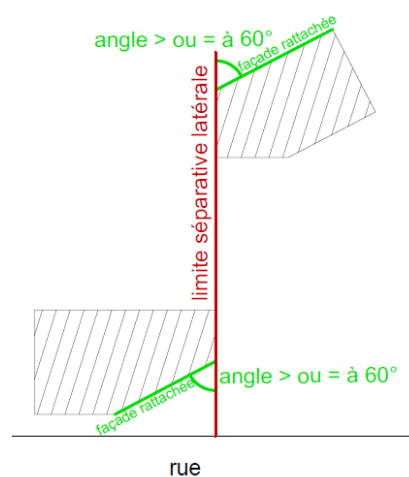


Schéma relatif à l'article 5.3.3

3. Modification des dispositions de l'article UB-8 sur la hauteur des abris de jardin

Présentation de la modification :

La modification consiste à légèrement augmenter la hauteur des abris de jardin de 2,5 à 3 mètres au faîtage. (**Modification qui concerne les zones UB, UH et AUh**)

Justifications :

Cette évolution permet de répondre à des demandes récentes reçues par le service ADS et s'y adapter tout en maintenant une exigence et une cohérence avec le tissu urbain existant.

Conséquence sur la PLUi :

Le PLUi est modifié sur les documents suivants :

- Le règlement écrit est modifié comme suit :

Article UB -8 : Hauteur des constructions

8.2. Dispositions générales

- La hauteur maximum des constructions est limitée à 7 m à l'égout du toit ou à l'acrotère et 12 m au faîtage.
- Cette hauteur maximum est limitée à 4 m à l'égout du toit ou à l'acrotère en cas d'implantation en limite séparative.
- Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.
- La hauteur maximum des abris de jardin est limitée à ~~2,5 m~~ **3 m** au faîtage.

4. Réorganisation et complément à l'article UB-9 relatif à l'aspect extérieur des constructions

Présentation des modifications :

- Réorganisation de l'article pour placer l'alternative sur les équipements dans les dispositions particulières. **(Modification qui concerne l'ensemble des zones sauf 2AU)**
- Précision apportée sur les règles applicables aux clôtures. **(Modification qui concerne les zones UB, UC, UH et AUh).**
- Ajout d'une disposition sur les coffres de volet roulant. **(Modification qui concerne les zones UB, UC, UH et AUh, A et N).**

Justifications :

Réorganisation nécessaire pour clarifier les dispositions applicables et éviter les confusions dans l'application des règles avec l'alternative pour les équipements repositionnée en fin d'article).

Concernant les règles applicables sur les clôtures, le règlement ne précisait pas quelles règles s'appliquaient pour les clôtures situées le long d'un espace vert ou d'un chemin piéton (qui n'est ni une limite séparative, ni une « rue »).

Concernant les nouvelles dispositions applicables pour les coffres de volet roulant, ces contraintes sont déjà appliquées sur le territoire au travers de prescriptions émises par les maires ou par l'Architecte des bâtiments de France, l'évolution permet d'avoir une approche harmonisée sur le territoire et également mieux informer les porteurs de projet sur les attentes.

Conséquences sur la PLUi :

Le PLUi est modifié sur les documents suivants :

- Le règlement écrit est modifié comme suit :

Article UB -9 : Aspect extérieur des constructions et des clôtures
[...]
b) Façades
[...]
Les coffres de volets roulants ne doivent pas être positionnés à l'extérieur. En cas d'impossibilité technique justifiée, le coffre de volet roulant sera positionné dans l'encadrement de la baie, sans saillie sur la façade. Le coffre de volet roulant extérieur sera masqué par un lambrequin dans le cas où le bâtiment représente un intérêt architectural ou patrimonial.
[...]
e) Clôtures
• Clôtures en limite de rue, chemin piéton, piste cyclable et assimilés : La hauteur totale des clôtures n'excédera pas 1,80 m pour les clôtures sur rue et Les clôtures sur rue sont constituées soit :
- de végétation d'essences locales doublée ou non de grillage. Le grillage sera posé ou non sur un soubassement maçonné dont la hauteur n'excèdera pas 80 cm.
- d'un dispositif à claire-voie ou à barreaudages (ajouré au moins sur 1/3 de la surface), depuis le niveau du sol ou posé sur un muret plein d'une hauteur maximale de 80 cm. L'ensemble peut être doublé de végétations d'essences locales.

- ou d'un ~~mur~~ **dispositif** plein dont la hauteur n'excédera pas 1,60 m. Dans ce cas, les piliers pourront atteindre 2 m au maximum.

• **Clôture en limite séparative ou limite d'un espace vert ouvert au public** : 2 m de hauteur maximum ~~en limites séparatives~~. Tout pilier pourra atteindre 2 m maximum. Ces clôtures doivent comporter au moins un passage par tranche entamée de 25 mètres de linéaires pour la petite faune au niveau du sol (dimension 15 cm x 15 cm minimum).

Ensemble des clôtures :

Les portails et portillon doivent respecter les mêmes principes que les clôtures.

L'aspect des clôtures sera traité en harmonie avec les constructions principales à édifier ou existantes.

[...]

9.2 Dispositions particulières

a) Restauration des bâtiments existants :

[...]

Les coffres de volets roulants ne doivent pas être positionnés à l'extérieur. En cas d'impossibilité technique justifiée, le coffre de volet roulant sera positionné dans l'encadrement de la baie, sans saillie sur la façade. Le coffre de volet roulant extérieur sera masqué par un lambrequin dans le cas où le bâtiment représente un intérêt architectural ou patrimonial.

[...]

c) Équipements d'intérêt collectif

Des dispositions différentes de celles édictées aux paragraphes suivants peuvent être autorisées ou imposées pour les équipements d'intérêt collectif, pour prendre en compte, notamment au regard de l'environnement dans lequel ils s'insèrent, les contraintes fonctionnelles et techniques propres à cet équipement, son rôle structurant de l'espace, ainsi que l'affirmation de son identité par une architecture signifiante.

5. Réorganisation et modification de l'article UB-12 relatif aux obligations imposées en matière d'espaces libres

Présentation des modifications :

- Réorganisation de l'article (regroupement des dispositions qualitatives en fin de sous-article). **(Modification qui concerne les zones UB, UC, UH, AUh)**
- Modification apportée sur le sous-article lié à la plantation d'arbres et donnant un seuil à partir duquel la plantation est imposée. Une distinction de quota est faite entre projet de construction et projet d'aménagement. **(Modification qui concerne les zones UB, UC, UH, AUh)**
- Mise en place d'une disposition particulière pour assurer la cohérence avec l'article UB-13 **(Modification qui concerne l'ensemble des zones sauf 2AU)**

Justifications :

Réorganisation nécessaire pour clarifier les dispositions applicables et éviter les confusions dans l'application des règles.

Concernant les règles liées aux obligations de plantations, une distinction entre construction et aménagement s'est avérée nécessaire. Par exemple, un quota d'un arbre par 100 m² d'espace libre au sein d'un espace commun d'un lotissement est difficilement applicable puisque l'espace commun (30% des espaces libres) peut inclure le bassin d'orage qui n'est pas voué à accueillir des plantations en son centre.

Un seuil de déclenchement a été indiqué à partir de 40 m², correspondant à la bascule dans le champ du permis de construire des extensions en zone U du PLUi. Jusqu'ici les obligations de plantations s'imposaient à partir du premier mètre carré d'emprise au sol construit. Toutefois, les petites constructions arrivent bien souvent tardivement après les aménagements paysagers déjà réalisés. La plantation de nouveaux arbres dans ces conditions n'est pas toujours bénéfique ou pertinente. À titre d'exemple, sans cette modification, la construction d'un abri de jardin de 7 m² peut conduire à l'obligation de planter plusieurs arbres selon la superficie du terrain.

La mise en cohérence avec l'article UB-13 permet de garantir la cohérence du règlement, en effet les plantations qui font déjà l'objet d'une protection n'ont pas besoin d'être concernées par l'application de l'article UB-12.

Conséquence sur la PLUi :

Le PLUi est modifié sur les documents suivants :

- Le règlement écrit est modifié comme suit :

Article UB -12 : Obligations imposées en matière de réalisation de surface éco-aménageables, d'espaces libres, de plantation, d'aire de jeux et de loisirs

12.1 - Dispositions générales Aménagement des espaces libres

- Il est exigé une surface minimum d'espace vert de pleine terre, calculée comme suit :

- 25% de la surface d'un terrain d'une superficie totale de moins de 500 m².
- 35% de la surface d'un terrain d'une superficie totale de 500 m² et plus.

En cas de lotissement, cette règle s'applique aussi aux espaces communs.

- Peuvent être comptées au titre de ces exigences, les surfaces aménagées pour assurer la retenue et la gestion des eaux pluviales (cf. article 14).
- Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée,

adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera la contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins et devra participer à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.

12.2. Plantations et aménagements paysagers

- Sous réserve de leur bon état phytosanitaire, les plantations de haute tige existantes doivent être maintenues. En cas d'impossibilité de les maintenir, elles doivent être remplacées par des plantations équivalentes en termes de superficie occupée et de hauteur. Ces dispositions ne s'appliquent pas si les plantations sont concernées par des protections décrites par l'article UB-13.

- La plantation d'un arbre est imposée :

- . par tranche entamée de 100 m² d'espaces libres pour toute nouvelle construction de plus de 40 m² ;

- . par tranche entamée de 100 m² d'espaces verts pour tout projet d'aménagement ne comprenant pas de constructions nouvelles.

- Les plantations imposées incluent ~~(incluant les arbres existants conservés ou à planter)~~.

Le nombre minimal est arrondi au nombre entier supérieur. Les arbres doivent être plantés dans un espace vert de pleine terre au moins égal à 5 m².

- Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'au moins un arbre pour 100 m² de la superficie affectée à cet usage. Ces plantations comptent aussi au titre des exigences mentionnées au paragraphe précédent.

- Les aires de dépôt et de stockage liées aux activités économiques existantes et futures (artisanat) doivent être accompagnées de la plantation d'une haie multi-strates sur au moins 75% du linéaire de façade.

6. Renforcement des dispositions de l'article UB-15 relatif aux obligations de réalisation d'aires de stationnement

Présentation de la modification :

Précision sur l'application des normes de stationnement en intégrant le fait que toute création de logements nécessite la réalisation d'aires de stationnement. **(Modification qui concerne les zones UB, UC, UH, AUh)**

Justifications :

Actuellement, les obligations de stationnement ne s'imposaient que pour les constructions nouvelles excluant de fait les créations de logements dans du bâti existant. Cette possibilité induit une forte pression sur les stationnements publics déjà sous tension.

Conséquence sur la PLUi :

Le PLUi est modifié sur les documents suivants :

- Le règlement écrit est modifié comme suit :

Article UB -15 : Obligation de réalisation d'aires de stationnement

15.1. Champ d'application

Les normes de stationnement s'appliquent aux :

- **Constructions nouvelles, y compris les extensions,**
- **Création de logement.**

Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des places de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'entre elles la norme qui lui est propre.

Le calcul des places de stationnement est effectué dès la 1^{ère} tranche entamée de surface de plancher, en arrondissant à l'entier supérieur le résultat obtenu, dès que la 1^{ère} décimale est supérieure ou égale à 5.

15.2. Dispositions générales

Pour toute construction nouvelle, des places de stationnement doivent être réalisées en répondant aux normes ci-dessous, calculées au prorata de la surface de plancher créée ou au prorata du nombre de logements, de chambres, ou d'emplois.

Le stationnement des livraisons doit pouvoir se faire en dehors de l'espace public.

Normes de stationnement automobile pour les constructions nouvelles et extensions de constructions existantes :

Destination de la construction	Norme minimum exigée
Logement	1 place / 60 m ² de surface de plancher sans exiger plus de 2 places par logement.
Logement social	1 place par logement
Hébergement résidences et structures d'hébergement et de services à vocation sociale (personnes âgées, foyers divers, ...)	1 place pour 3 chambres
Artisanat et commerce de détail, restauration, activité de service avec accueil d'une clientèle, bureaux	1 place par tranche entamée de 25 m ² de surface de plancher
hébergement hôtelier et touristique	Le nombre de places à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires au fonctionnement de l'établissement et au nombre de salariés
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Le nombre de places à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation.

i. Modification du règlement de la zone UD

1. Intégration des dispositions concernant la protection du patrimoine

Présentation de la modification :

Ajout des dispositions concernant la protection du patrimoine à la zone UD.

Justifications :

Des éléments de patrimoine bâti sont identifiés au sein de la zone UD, toutefois le règlement ne prévoyait pas de dispositions pour les protéger. Les dispositions inscrites sont identiques aux dispositions existantes dans les autres zones.

Conséquence sur la PLUi :

Le PLUi est modifié sur les documents suivants :

- Le règlement écrit est modifié comme suit :

Article UD -10 : Conditions particulières pour le patrimoine bâti identifié

• La démolition des bâtiments remarquables repérés sur le plan de zonage est interdite, sauf justification pour raisons d'hygiène et de sécurité ou dans le cadre d'une démolition ponctuelle partielle pour permettre une extension dans le respect des règles suivantes.

• Tous les travaux, y compris portant sur l'amélioration des performances énergétiques ou les ravalements, réalisés sur des constructions, murs et clôtures à protéger inventoriés comme patrimoine bâti protégé doivent mettre en valeur ou améliorer les caractéristiques de ladite construction (volume, matériaux constructifs employés, composition, ordonnancement, couleurs). Cette mise en valeur n'exclue pas les architectures contemporaines.

• Il s'agit notamment de :

Respecter la volumétrie des constructions, parties de construction ou ensembles architecturaux homogène et existants.

Respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment, et notamment la forme des toitures, les modénatures, les baies en façade, les menuiseries extérieures.

Traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer la qualité patrimoniale.

j. Modification du règlement de la zone UE

1. Renforcement des conditions d'implantation d'un logement de fonction

Présentation de la modification :

Intégration d'une nouvelle condition pour l'implantation de logement de fonction en zone UE.
(Modification qui concerne les zones UE et AUe)

Justifications :

L'ajout de cette nouvelle condition permet de mieux encadrer l'implantation des logements de fonction en zone d'activités économiques, d'abord dédiée à des activités et non au développement de l'habitat.

Conséquence sur la PLUi :

Le PLUi est modifié sur les documents suivants :

- Le règlement écrit est modifié comme suit :

Article UE -2 : Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités limités ou soumis à conditions

Les constructions, les aménagements, les installations et les travaux énumérés ne sont autorisés que dans le cadre du respect des conditions et des limitations décrites.

a) Les constructions à destination de logement uniquement si celui-ci est lié au gardiennage des constructions autorisées dans la zone, dans les conditions suivantes :

- Il ne peut y avoir plus de 1 logement par unité foncière,
- ~~et celui-ci~~ **II** doit s'inscrire dans le volume des constructions principales,
- **La surface de plancher dédiée au logement de gardiennage devra être inférieure au reste de la construction.**

2. Ajustements des dispositions de l'article UE12 relatif aux obligations imposées en matière d'espaces libres

Présentation des modifications :

- Rectification d'une mention référant aux espaces libres alors qu'il s'agit des espaces verts.
- Modification apportée sur l'article lié au déclenchement de la plantation d'arbres et intégration d'un seuil à partir duquel la plantation est imposée. Une distinction de quota est faite entre projet de construction et projet d'aménagement. **(Modification qui concerne les zones UE et AUe)**

Justifications :

La règle générale renvoie à une obligation en espaces verts alors que l'alternative renvoie aux espaces libres. Pour permettre l'application de cette alternative, il est nécessaire de parler dans tous les cas d'espaces libres.

Concernant les règles liées aux obligations de plantations, l'appréciation liée aux plantations par rapport aux espaces libres doit être revue puisque les espaces libres sont beaucoup plus importants en zone d'activités économiques (voirie, stationnement, espaces de stockage, etc.) qu'en zone mixte à dominante d'habitat, ce qui peut entraîner une surconsommation d'espace pour réaliser les plantations d'arbres qui peuvent être conséquente. Une appréciation par rapport aux espaces verts est plus pertinente.

Une distinction entre construction et aménagement et un seuil de déclenchement s'est également avérée nécessaire comme dans les autres zones.

Conséquences sur la PLUi :

Le PLUi est modifié sur les documents suivants :

- Le règlement écrit est modifié comme suit :

Article UE -12 : Obligations imposées en matière de réalisation de surface éco-aménageables, d'espaces libres, de plantation, d'aire de jeux et de loisirs

12.1. Aménagement des espaces libres ~~Dispositions générales~~

- Au moins **25% de la surface du terrain** doit être traitée en espaces verts de pleine terre.

En cas de lotissement, cette règle s'applique aussi aux espaces communs.

- Peuvent être comptées au titre de ces exigences, les surfaces aménagées pour assurer la retenue et la gestion des eaux pluviales (cf. article 14)
- Pour les terrains disposant de moins de 25 % d'espaces ~~libres~~ **verts** à la date d'approbation du PLUi, les travaux ne sont autorisés que s'ils ne réduisent pas les espaces de pleine terre existants.
- Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera la contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins et devra participer à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.

12.2. Plantations et aménagements paysagers

- a) La marge de recul en façade des voies nationales et départementales doit recevoir un traitement paysager incluant la plantation d'arbres et d'arbustes.
- b) En aucun cas, la marge de recul ne pourra être utilisée comme aire de dépôt et/ou

stockage.

Sous réserve de leur bon état phytosanitaire, les plantations de haute tige existantes doivent être maintenues. En cas d'impossibilité de les maintenir, elles doivent être remplacées par des plantations équivalentes en termes de superficie occupée et de hauteur. Ces dispositions ne s'appliquent pas si les plantations sont concernées par des protections décrites par l'article UE-13.

c) La plantation d'un arbre est imposée :

. par tranche entamée de 100 m² d'espaces ~~libres~~ verts de pleine terre pour toute construction de plus de 40 m² d'emprise au sol

. par tranche entamée de 100 m² d'espaces verts de pleine terre pour tout projet d'aménagement ne comprenant pas de constructions nouvelles.

Les plantations imposées incluent ~~incluant~~ les arbres existants conservés ~~ou à planter~~. Le nombre minimal est arrondi au nombre entier supérieur. Les arbres doivent être plantés dans un espace vert de pleine terre au moins égal à 5 m².

[...]

k. Modification du règlement de la zone AUE

1. Ajustements des dispositions de l'article AUE12 relatif aux obligations imposées en matière d'espaces libres

Présentation de la modifications :

Suppression d'une répétition fixant un double objectif de conservation des espaces verts de pleine terre

Justifications :

La règle générale définit deux objectifs contradictoires de maintien des espaces verts de pleine terre.

Conséquence sur la PLUi :

Le PLUi est modifié sur les documents suivants :

- Le règlement écrit est modifié comme suit :

Article AUe -12 : Obligations imposées en matière de réalisation de surface éco-aménageables, d'espaces libres, de plantation, d'aire de jeux et de loisirs

12.1. Aménagement des espaces libres ~~Dispositions générales~~

- Au moins **25% de la surface du terrain** doit être traitée en espaces verts de pleine terre, ~~dont au moins la moitié en espace vert de pleine terre.~~

[...]

I. Modification du règlement de la zone A

1. Précision concernant l'interdiction des logements à l'article A1

Présentation des modifications :

Préciser qu'en dehors des exceptions prévues à l'article A2, les logements sont interdits en zone A.
(Modification qui concerne les zones A et N)

Justifications :

Cette mention permet de renforcer et clarifier l'interdiction des logements en zone A, sauf exceptions prévues à l'article suivant.

Conséquence sur la PLUi :

Le PLUi est modifié sur les documents suivants :

- Le règlement écrit est modifié comme suit :

Article A-1 : Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités interdits

Sont interdits :

[...]

f) Les créations de nouveaux logements autre celles mentionnées à l'article A-2 ;

2. Réorganisation et compléments de l'article A2 relatif aux destinations, usages et affectations des sols et types d'activités limités ou soumis à conditions

Présentation des modifications :

- Précisions sur les constructions autorisées nécessitant un avis de la CDPENAF. **(Modification qui concerne les zones A et N)**
- Suppression des mentions de surface et distance d'implantation des annexes, abris, piscine, etc. au sein de l'article et réorganisation des dispositions. **(Modification qui concerne les zones A et N)**

Justifications :

La précision apportée concernant les autorisations nécessitant un avis de la CDPENAF permet une meilleure information des porteurs de projet.

La réorganisation des dispositions concernant les annexes, piscines, abris, etc. facilite la lecture de ce qui est autorisé ou non au sein de la zone A. La suppression des conditions concernant les surfaces maximales et distances d'implantation maximale permet de corriger des incohérences dans le règlement. Un simple renvoi aux articles précisant ces conditions est effectué pour supprimer ces incohérences.

Conséquence sur la PLUi :

Le PLUi est modifié sur les documents suivants :

- Le règlement écrit est modifié comme suit :

<u>Article A-2 : Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités limités ou soumis à conditions</u>
[...]
c) Les constructions et installations techniques nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime, sous réserve de l'avis conforme de la commission départementale de protection des espaces naturels agricoles et forestiers (CDPENAF) :
[...]
g) Les abris pour animaux des particuliers à condition de s'implanter dans un rayon de 30 m autour d'une construction existante, d'être démontables, ouverts sur au moins un côté et dans le respect de l'article A-7 dans la limite de 40 m² d'emprise au sol maximum par unité foncière ;
h) Les locaux accessoires aux exploitations agricoles correspondant aux logements de fonction, sous conditions et dans les limites suivantes :
- être liées à l'activité agricole exercée sur l'exploitation ; - dans la limite d'une construction par exploitation, portée à 2 constructions maximum dans le cas d'exploitation sociétaire.
i) Les extensions, piscines et annexes des habitations existantes sous conditions et dans les limites suivantes :
- ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ; - dans le respect de l'application des autres articles de la zone dans un périmètre de 40 m maximum depuis les façades des bâtiments existants.

- dans la limite d'une piscine par unité foncière

~~j) Les piscines, sous conditions et dans les limites suivantes :~~

~~— sans excéder une emprise au sol des bassins de 50 m² ;~~

~~— dans la limite d'une seule piscine par unité foncière.~~

[...]

l) Les bâtiments identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. La nouvelle destination doit être conforme à celles autorisées par le m) du présent article et sous réserve de l'avis conforme de la commission départementale de protection des espaces naturels agricoles et forestiers (CDPENAF) ;

m) Les destinations ou sous-destinations « habitation », « hébergement hôtelier et touristique », « restauration », « activité de service avec accueil d'une clientèle », « l'artisanat et le commerce de détail » ainsi que « autres équipements recevant du public », lorsqu'elles procèdent

[...]

3. Précision concernant la destination d'un STECAL à l'article A2

Présentation de la modification :

La mention « GDV » est remplacée par « installations nécessaires à l'accueil des gens du voyage »

Justifications :

Cette évolution permet de rendre lisible et plus compréhensible les destinations autorisées par le STECAL AR2.

Conséquence sur la PLUi :

Le PLUi est modifié sur les documents suivants :

- Le règlement écrit est modifié comme suit :

Article A-2 : Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités limités ou soumis à conditions

[...]

p) Dispositions applicables dans les STECAL :

	Commune	Nom	Surf (ha)	Destination
AR1	Aron	Le Panveaud	2,88	Logement
AR2	Aron	La Briqueterie	0,20	Logement ou installations nécessaires à l'accueil des gens du voyage /GDV

[...]

4. Précision des dispositions de l'article A-4 relatif aux implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Présentation de la modification :

La modification consiste à préciser la nouvelle dénomination de la RN162 devenu RD962 depuis l'approbation du PLUi.

Justifications :

/

Conséquence sur la PLUi :

Le PLUi est modifié sur les documents suivants :

- Le règlement écrit est modifié comme suit :

Article A-4 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dispositions générales

[...]

- Les nouvelles constructions doivent s'implanter en recul minimum de 100 m par rapport à l'axe de la **RD 962 - anciennement** RN 162 - (sauf à Martigné-sur-Mayenne où ce recul est réduit à 75 m) et en recul de 75 m par rapport à celui des axes suivants : RN 12, RD 23 et RD 35.)

[...]

5. Réorganisation et complément à l'article A-6 relatif Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Présentation des modifications :

- Précision que les dispositions s'appliquant aux logements concernent aussi les logements de fonction. **(Modification qui concerne les zones A et N)**
- Réorganisation et compléments sur les distances d'implantation lorsqu'il s'agit d'un bâtiment d'élevage. **(Modification qui concerne les zones A et N)**

Justifications :

Ces évolutions permettent une plus grande compréhension des dispositions applicables sur l'implantation des constructions de logements et notamment de fonction (premiers concernés) par rapport aux bâtiments existants et notamment d'élevage.

Pour rappel, les dispositions sur les logements de fonction au sein des zones A du PLUi se base sur les dispositions de distance d'implantation prévues par la Charte Agriculture et Urbanisme de la Mayenne, à savoir une implantation limitant le mitage de l'exploitation, à une distance maximale de 95 mètres.

Conséquences sur la PLUi :

Le PLUi est modifié sur les documents suivants :

- Le règlement écrit est modifié comme suit :

Article A-6 : Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

- Les constructions nouvelles à destination de logements, **compris les logements de fonction**, doivent être implantées dans une bande maximum **en tous points des façades concernées** :

. de 50 m comptés d'un bâtiment existant **sauf s'il s'agit d'un bâtiment d'élevage,**

. entre 60 m minimum et 95 m maximum pour les logements de fonction si le bâtiment le plus proche est un bâtiment d'élevage.

~~Dans le cas d'un bâtiment d'élevage cette bande d'implantation doit être comprise entre 60 m minimum et 95 m maximum en tous points des façades concernées.~~

Cette règle vaut également pour les annexes et les extensions liées aux logements.

- Il n'est pas fixé de règle dans les autres cas.

6. Réorganisation et compléments de l'article A7 relatif à l'emprise au sol des constructions

Présentation des modifications :

- Compléments pour intégrer les logements de fonction ainsi que leur annexes, extensions, piscines aux dispositions les concernant. **(Modification qui concerne les zones A et N)**
- Compléments pour clarifier la question des extensions de logement dans des bâtiments existants. **(Modification qui concerne les zones A et N)**
- Réorganisation de l'article pour intégrer la disposition concernant la surface maximale des abris pour animaux de particulier en lien avec l'article A2. **(Modification qui concerne les zones A et N)**
- Précisions sur l'application des dispositions d'emprise au sol au sein des STECAL. **(Modification qui concerne les zones A et N)**

Justifications :

L'ensemble de ces évolutions visent à clarifier l'application des dispositions réglementaires relatives à l'emprise au sol des extensions, annexes, piscines et abris pour animaux.

Le tableau des STECAL prévoit différentes approches pour apprécier les droits à construire en surface nouvelle. Il était nécessaire de préciser que cette règle s'applique soit en % de la surface du STECAL ou en m² supplémentaires à la date d'approbation.

Conséquences sur la PLUi :

Le PLUi est modifié sur les documents suivants :

- Le règlement écrit est modifié comme suit :

Article A-7 : Emprise au sol des constructions

Dispositions générales

• Il n'est pas fixé de règle pour les constructions nécessaires aux activités agricoles et sylvicoles et pour les équipements d'intérêt collectif, **excepté pour les extensions, annexes et piscines des constructions liés aux logements de fonction des exploitants agricoles (à destination accessoire d'exploitation agricole) qui devront respecter les mêmes conditions que celles des constructions à destination de logement.**

• Pour les **constructions à destination de logement :**

[...]

L'extension d'un logement existant dans un bâtiment existant attenant non-aménagé pourra être réalisé sous réserve que :

- le bâtiment attenant soit en bon état, clos et couvert
- l'emprise au sol totale du bâti dédié à la fonction de logement soit inférieure à 300 m²
- le projet n'entraîne pas la création d'un nouveau logement.

Le total cumulé de l'emprise au sol des annexes est limité à **100 m²** par unité foncière.

L'emprise au sol des bassins de piscine est limitée à **50 m²**.

[...]

L'emprise au sol des abris pour animaux des particuliers est limitée à 40 m² par unité foncière

Dispositions particulières

- Dans les STECAL, seules les dispositions suivantes s'appliquent :

	Commune	Nom	Surf (ha)	Emprise au sol maximum ou supplémentaire à date d'approbation du PLUi (m² ou % de la superficie du STECAL)
AR1	Aron	Le Panveaud	2,88	40 % du terrain

[...]

m. Modification du règlement de la zone N

1. Précision de l'article N7 relatif à l'emprise au sol des constructions

Présentation des modifications :

La modification consiste à supprimer l'emprise au sol maximale en zone NL.

Justifications :

La zone NL n'existe pas sur le plan de zonage du PLUi.

Conséquence sur la PLUi :

Le PLUi est modifié sur les documents suivants :

- Le règlement écrit est modifié comme suit :

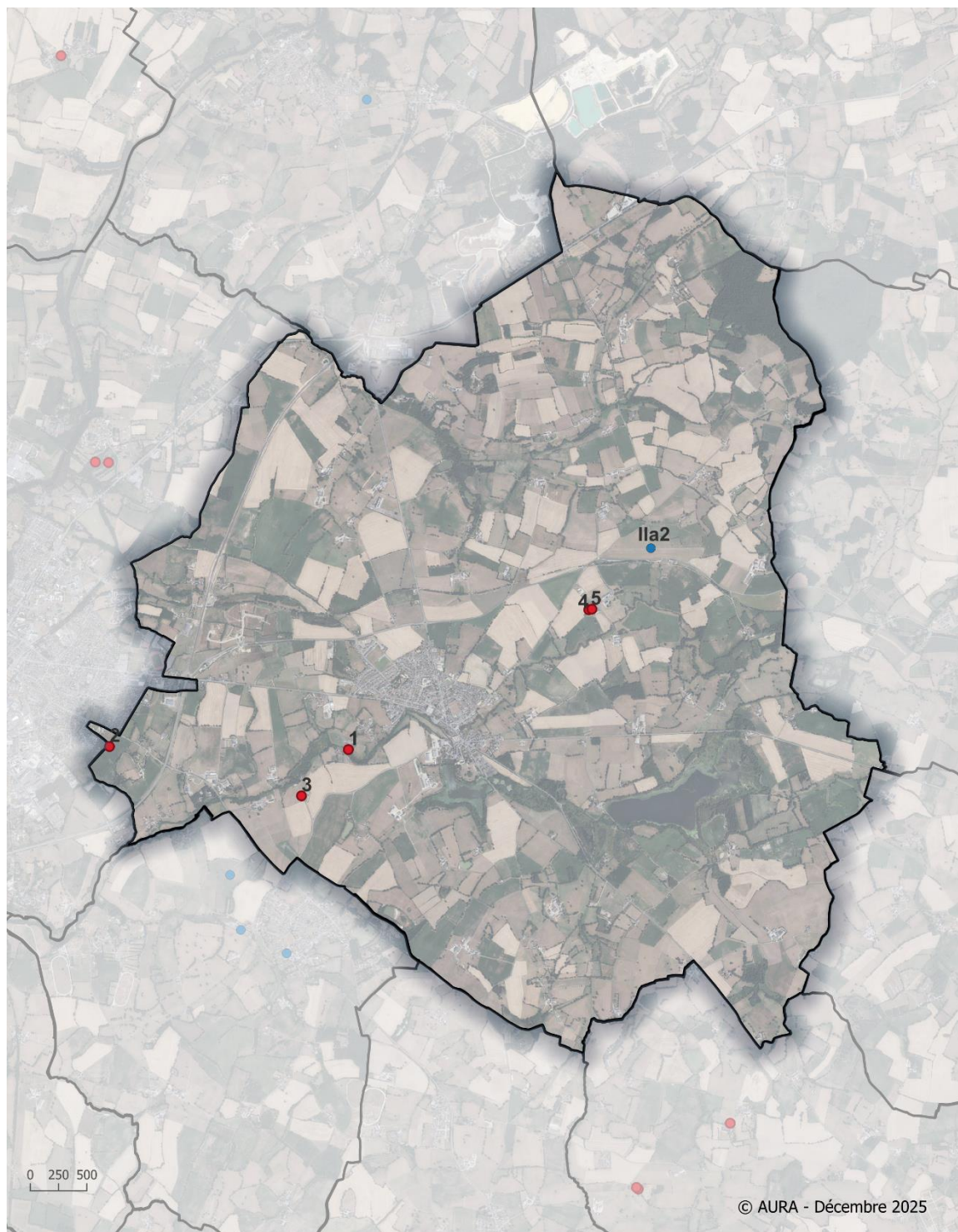
Article N-7 : Emprise au sol des constructions

Dispositions générales

- Les constructions nouvelles autorisées doivent respecter une emprise au sol maximum de 60 m², ~~portés à 100 m² en secteur NL.~~

II. Détail des modifications de portée communale ou pluri-communale

a. Aron



- Changement de destination
- Evolution et référence dans la notice

ARON

1. Evolution du plan de zonage – Ajouts de nouveaux bâtiments pouvant changer de destination

Présentation de la modification

La commune de Aron souhaite ajouter de nouveaux bâtiments pouvant changer de destination.

N°	Lieudit	Emprise au sol	Commentaire
1	Moulin à Tan	700	Reconversion d'un ancien moulin
2	La Ponterie	235	
3	La Monnerie	103	
4	La Rivière	300	
5	La Rivière	170	

Cf carte début chapitre dédié à la commune pour localiser les changements de destination

Justifications :

Les bâtiments correspondant à d'anciens bâtiments agricoles respectent l'ensemble des critères définis par la CDPENAF et peuvent à ce titre faire l'objet d'une identification au plan de zonage. Une fiche descriptive en annexe de la présente notice permet d'apprécier le respect de ces critères et l'éligibilité de chaque bâtiment au changement de destination.

Pour rappel, les critères fixés par la CDPENAF sont les suivants :

- **Surface minimale** : le bâtiment doit avoir une surface au sol d'au moins 80 m².
- **Éloignement des exploitations agricoles** : le bâtiment doit se trouver à une distance supérieure ou égale de 125 mètres pour un bâtiment d'élevage en activité ou à une distance supérieure ou égale de 50 mètres dans le cas d'un hangar agricole en activité.
- **Proximité d'une autre habitation** : le bâtiment se situe à distance inférieure ou égale à 50 mètres d'une habitation de tiers.

Concernant le bâtiment identifié au lieu-dit le Moulin à Tan, il est situé en zone inondable, ce qui est prévisible, vu qu'il s'agit d'un moulin. Cette identification n'est pas réglementairement contraignante comme un Plan de Prévention des Risques mais il s'agit d'un risque connu qu'il faut prendre en compte. En l'état, le projet envisagé dans le bâtiment n'est pas précisément connu et le pétitionnaire peut présenter un projet qui intègre le risque (autre destination qu'habitation, aménagement des étages plutôt que le RDC, etc.) et il reviendra à Mayenne Communauté de l'accepter ou non au stade de l'autorisation d'urbanisme au moyen de l'article R.111-2 (comme le précise actuellement le règlement écrit) en fonction des choix et orientations présentées sur ce sujet.

Conséquences sur le PLUi :

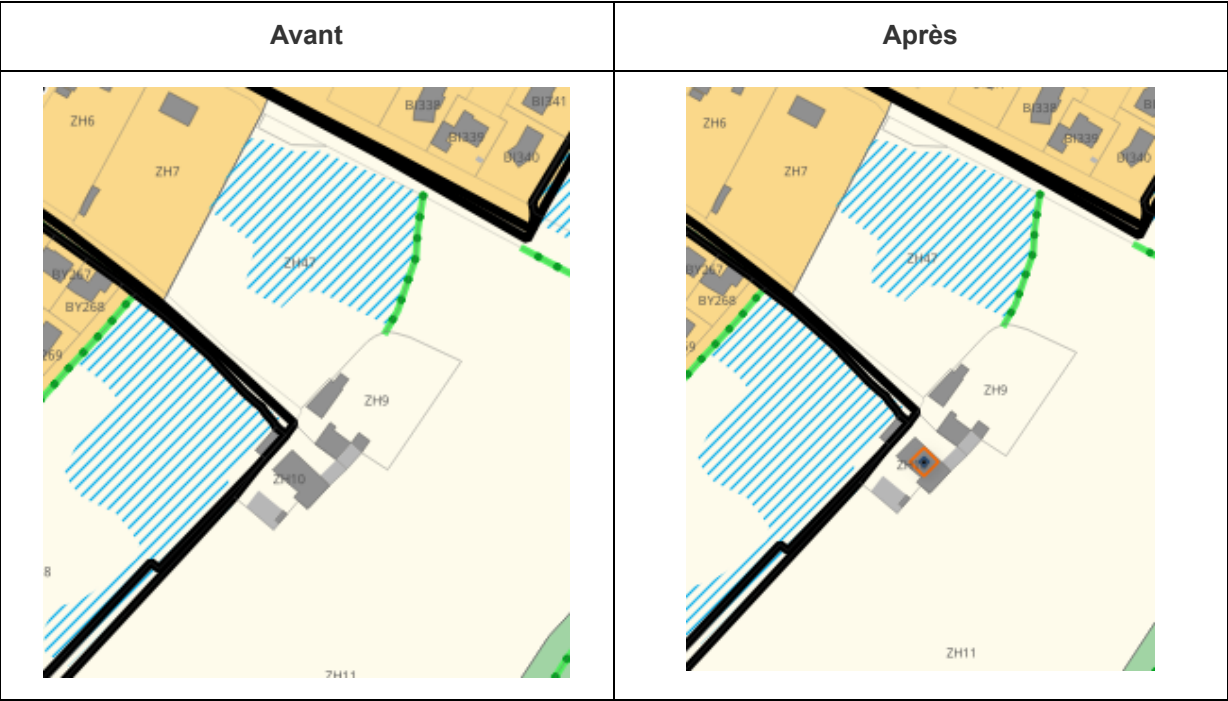
Le PLUi est modifié sur le document suivant :

- **Règlement graphique** – Plans M9, N7 et N8

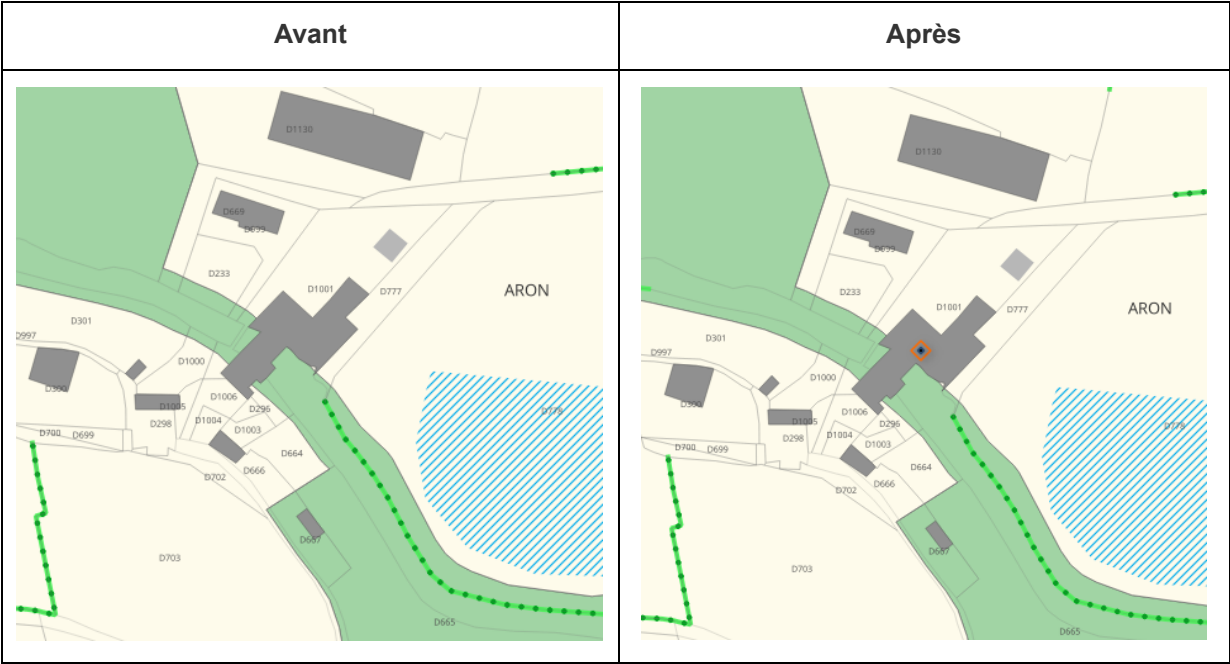
Extraits du règlement graphique – Plan M9 – Lieu-dit La Rivière



Extraits du règlement graphique – Plan N7 – Lieu-dit La Ponterie



Extraits du règlement graphique – Plan N8– Lieu-dit Le Moulin à Tan



Extraits du règlement graphique – Plan N8 – Lieu-dit La Monnerie



2. Evolution du règlement écrit – Modification des droits à construire affectés au STECAL AR8 de l'aérodrome

Présentation de la modification

La commune de Aron souhaite répondre positivement à une demande d'augmentation de la surface de bâti prévue dans le STECAL AR8 délimité au nord du bourg, le long de la départementale 113.



Extrait des plans inclus dans le dépôt de permis de construire de 2023

Justifications :

Ce dernier est situé en zone N avec le STECAL AR8 qui limite les constructions à 500 m². En 2023, les propriétaires ont déposé un PC pour une surface à construire de 658 m², qui comprend une structure modulaire d'accueil et un hangar pour loger les planeurs. En accord avec cette demande qui reste proche des droits à construire en vigueur, la commune souhaite qu'ils soient portés à 660 m², ce qui permettra de régulariser leur situation.

Conséquences sur le PLUi :

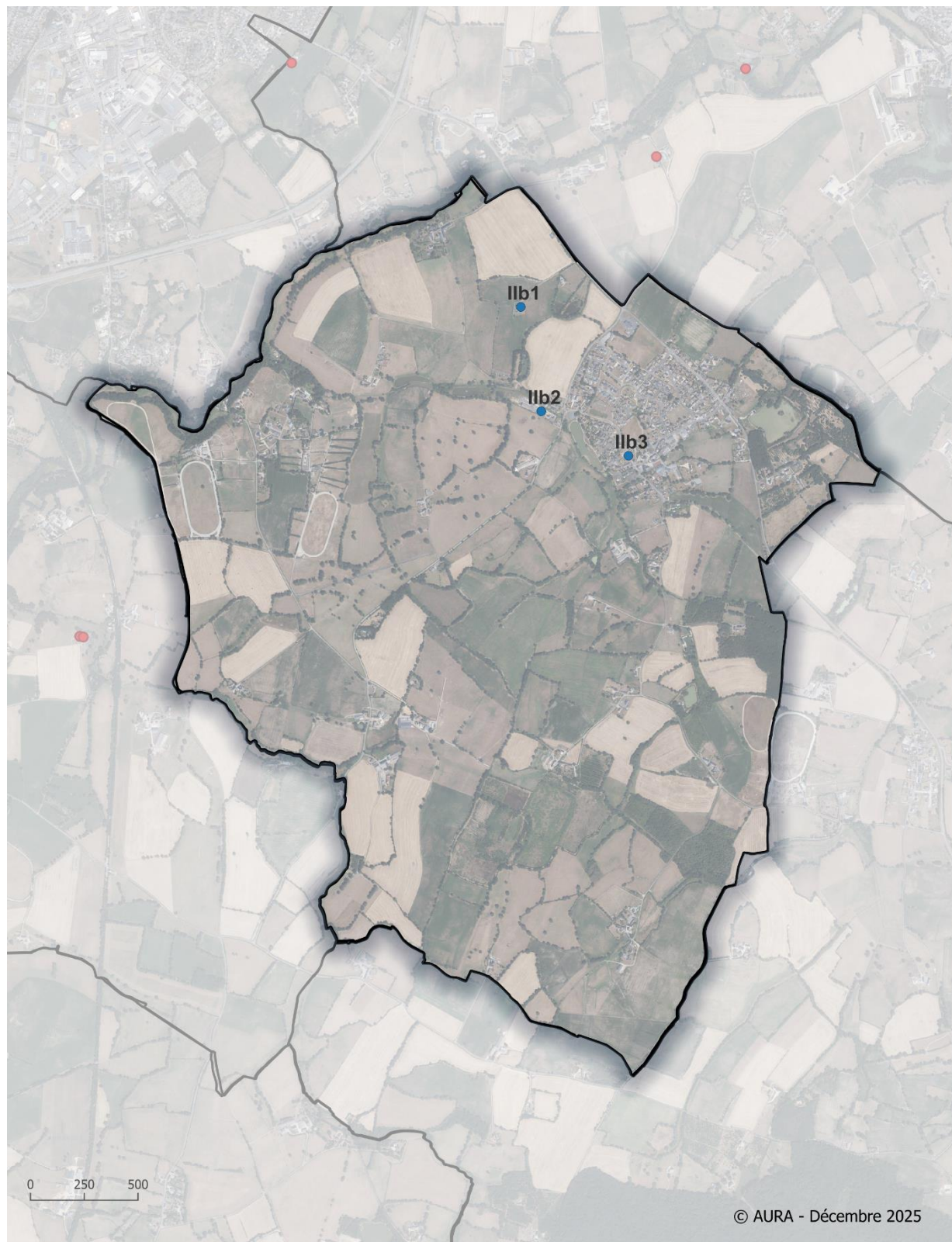
Le PLUi est modifié sur le document suivant :

- **Règlement écrit** – Article N-7 emprise au sol des constructions (p.140)

Extraits du règlement écrit –Article N-7

Avant			
Commune	Code	Nature	Constructibilité supplémentaire maximum autorisée sur l'ensemble du périmètre (m²)
Aron	AR7	Parc des forges	100
Aron	AR8	Aérodrome	500
Aron	AR9	Etang de loisirs	20
Après			
Commune	Code	Nature	Constructibilité supplémentaire maximum autorisée sur l'ensemble du périmètre (m²)
Aron	AR7	Parc des forges	100
Aron	AR8	Aérodrome	500 660
Aron	AR9	Etang de loisirs	20

b. La Bazoge-Montpinçon



- Changement de destination
- Evolution et référence dans la notice

LA BAZOGE MONTPINCON

1. Evolution du plan de zonage – Suppression d'un bâtiment faisant l'objet d'un changement de destination en zone A et N

Présentation de la modification :

Cette évolution du PLUi consiste à supprimer le bâtiment localisé au 1, la Mercerie et identifié comme pouvant changer de destination (n°558 dans la liste des bâtiments annexée au règlement écrit).

Justifications :

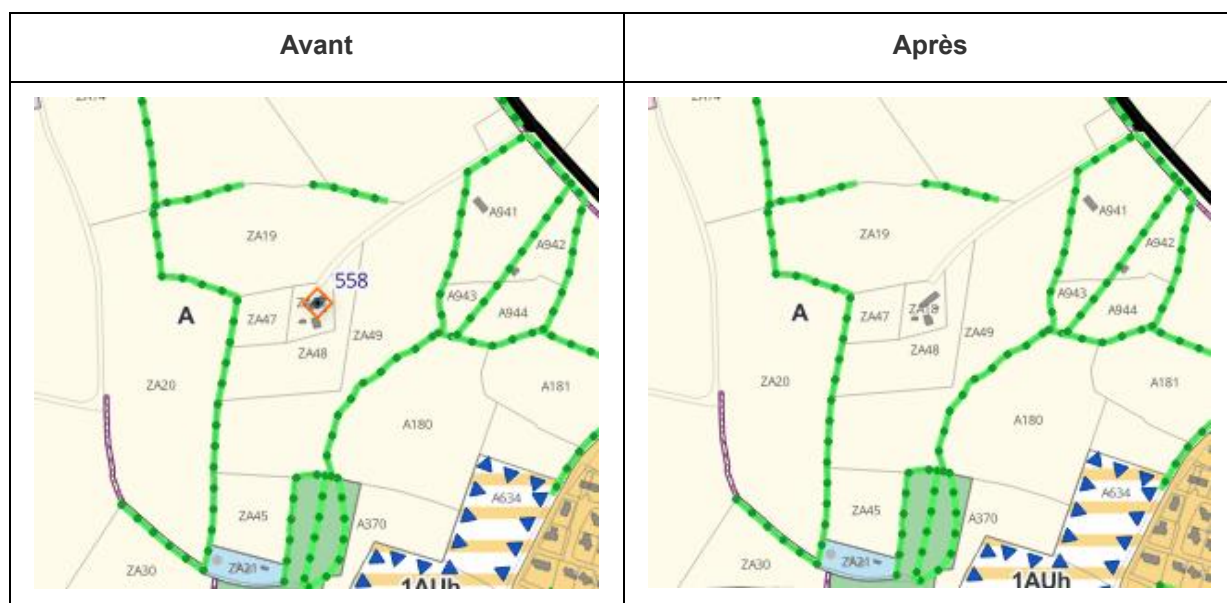
Le bâtiment a fait l'objet d'un permis de construire incluant son changement de destination pour devenir une habitation mais avec un refus de la CDPENAF vu que le critère de l'emprise au sol minimale du bâti n'est pas rempli (70 m² minimum).

Conséquences sur le PLUi :

Le PLUi est modifié sur le document suivant :

- **Règlement graphique – Plan O7**

Extraits du règlement graphique – Plan O7



2. Evolution du plan de zonage – Passage d'une zone UEa en UB pour prendre en compte la cessation d'une activité économique

Présentation de la modification :

Cette évolution du PLUi consiste à ajuster la limite de la zone UB à l'Ouest du bourg de la Bazoge-Montpinçon pour permettre la création de logements à la place d'un ancien bâtiment artisanal.

Justifications :

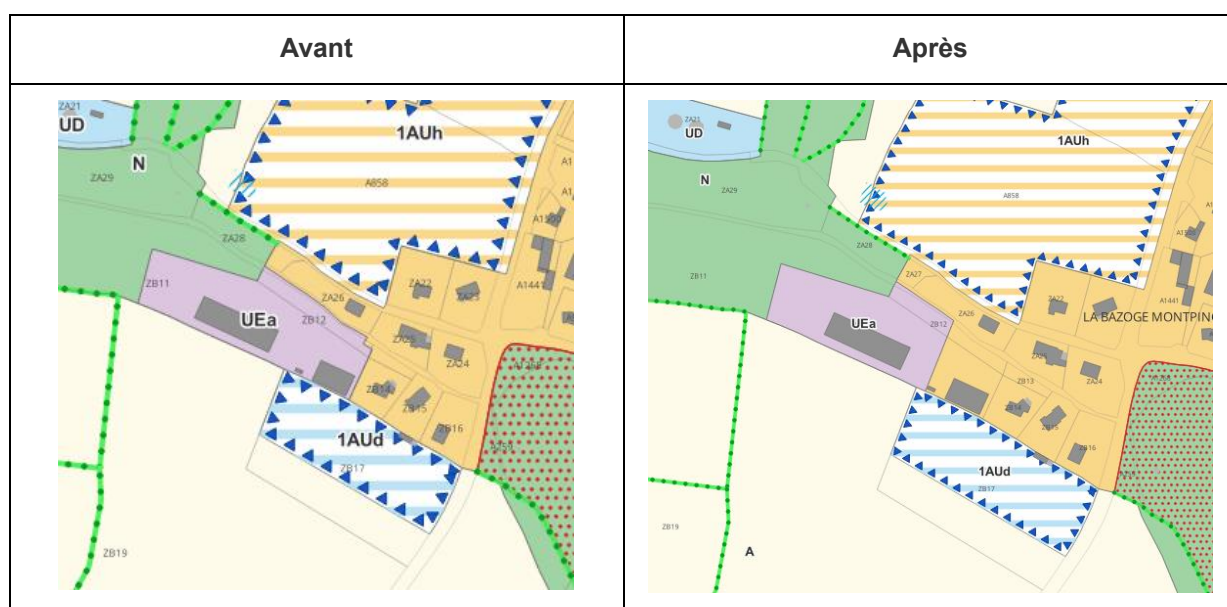
Cette évolution permet ainsi d'optimiser le tissu urbain existant et produire du logement sur des espaces déjà artificialisés.

Conséquences sur le PLUi :

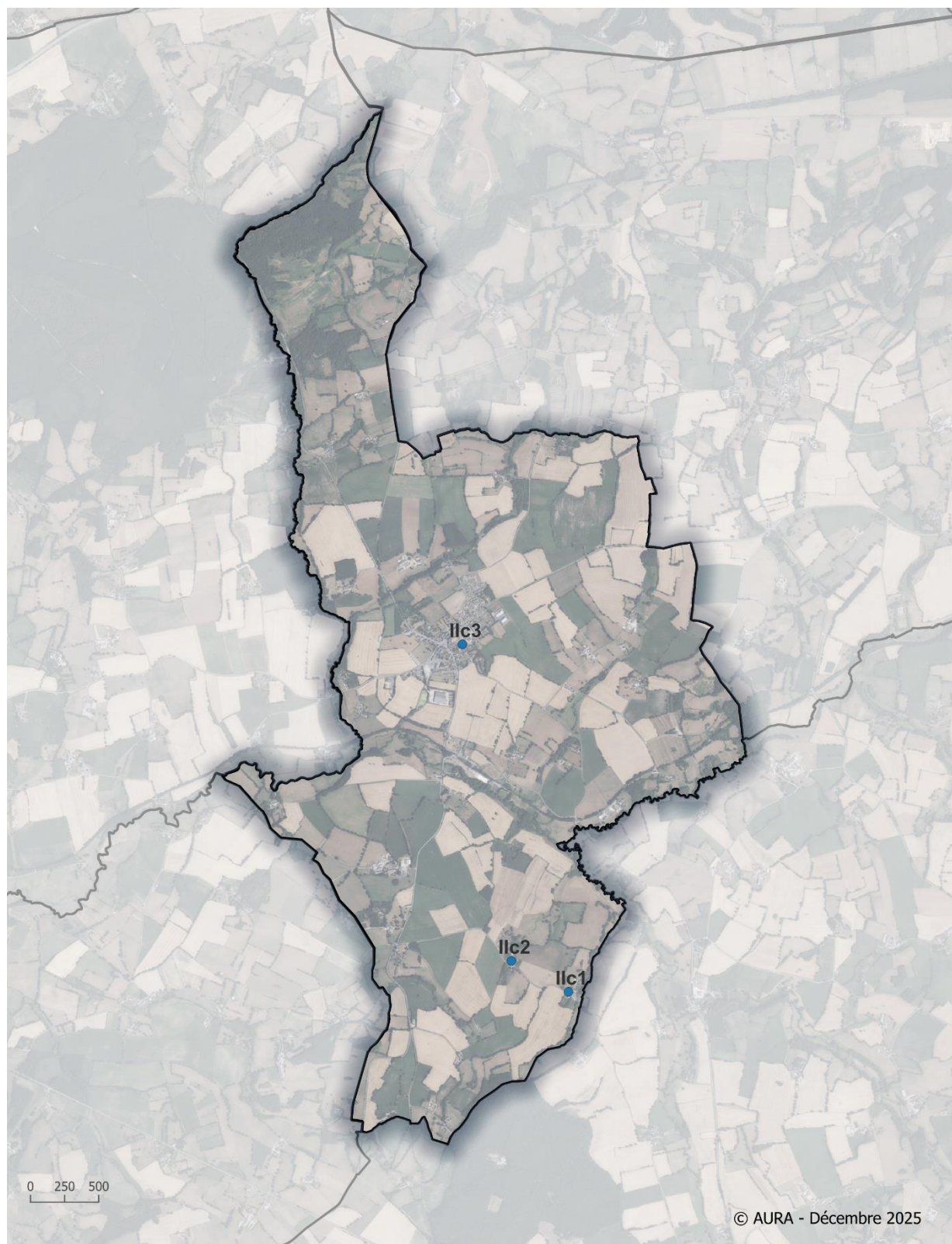
Le PLUi est modifié sur les documents suivants :

- **Règlement graphique – Plan O7**

Extraits du règlement graphique – Plan O7



c. La Chapelle-au-Riboul



- Changement de destination
- Evolution et référence dans la notice

LA CHAPELLE AU RIBOUL

1. Evolution du plan de zonage – Erreurs matérielles sur le repérage du bâti patrimonial au lieu-dit la Bigottière

Présentation de la modification :

Cette évolution du PLUi consiste à corriger le positionnement de deux éléments de patrimoine bâti au niveau du lieu-dit la Bigottière. Ces deux bâtiments sont repérés par les numéros n°75 et 81.

Justifications :

Le numéro 75 est censé identifier une stèle mais actuellement au mauvais endroit. Elle se trouve en réalité à l'angle de la patte d'oie soit 10/15m plus au nord que l'endroit actuellement ciblé par le PLUi.

Le numéro 81, correspond à la Chapelle du Châtaignier, toutefois le point est actuellement localisé sur un hangar à l'entrée du village de la Bigottière. Après vérification, la chapelle en question se trouve sur la commune de Champgenêteux (Communauté de communes des Coëvrons) à environ 300 mètres plus à l'ouest. L'identification de ce patrimoine peut être supprimée.

Conséquences sur le PLUi :

Le PLUi est modifié sur les documents suivants :

- **Règlement graphique** – Plan N12
- **Règlement écrit** – Annexes du règlement – Patrimoines bâtis protégés (p.163)

Extraits du règlement graphique – Plan N12



2. Evolution du plan de zonage – Erreurs matérielles sur le repérage du bâti patrimonial au lieu-dit Gournay

Présentation de la modification :

Cette évolution du PLUi consiste à corriger le positionnement d'un élément de patrimoine bâti et l'ajout d'un nouveau au niveau du lieu-dit Gournay. Le bâtiment est repéré par le numéro n°82.

Justifications :

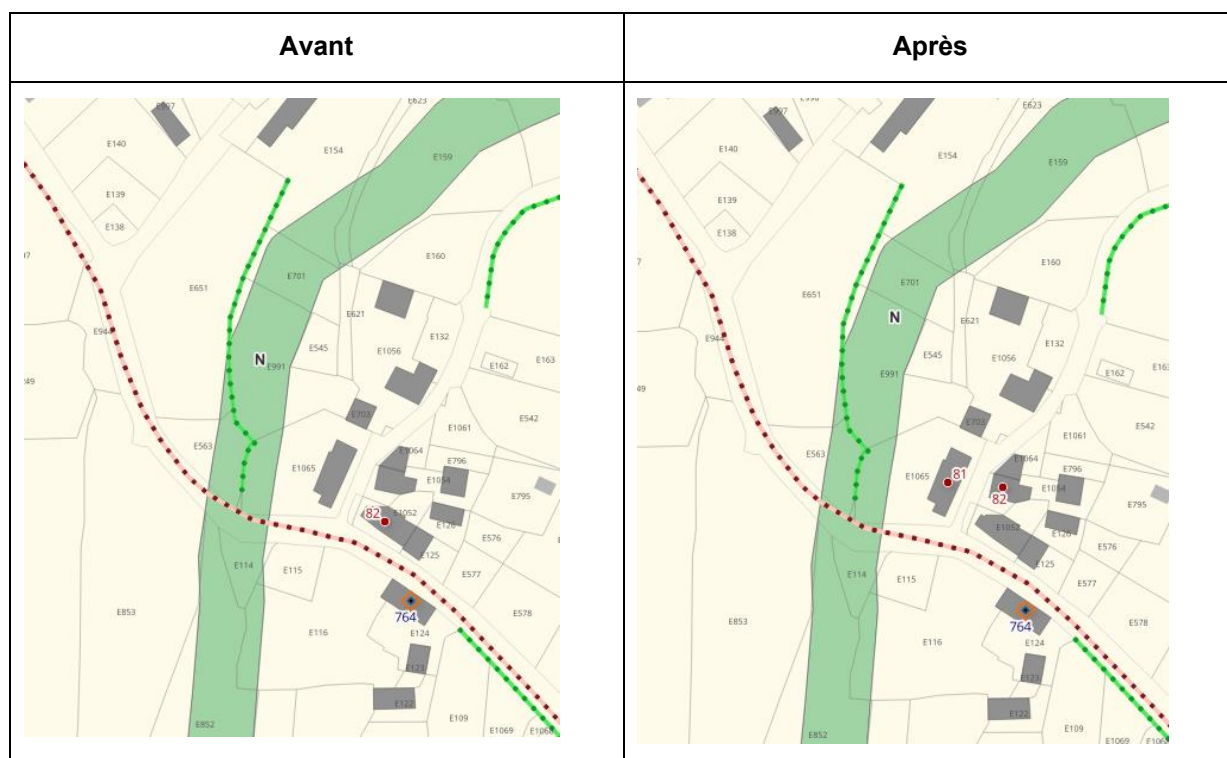
Le numéro 82 est censé identifier une maison avec des linteaux sculptés mais qui n'est pas sur la parcelle E1052. Les deux bâtiments correspondant à cette description sont localisés sur les parcelles E1054 et E1065. Ainsi le patrimoine bâti n°82 est à décaler sur la parcelle E1065 et le n°81 supprimé par l'évolution précédente est réattribué à la maison à linteaux sculptés sur la parcelle E1065.

Conséquences sur le PLUi :

Le PLUi est modifié sur les documents suivants :

- **Règlement graphique** – Plan N12
- **Règlement écrit** – Annexes du règlement – Patrimoines bâtis protégés (p.163 et 164)

Extraits du règlement graphique – Plan N12



3. Evolution du plan de zonage – Suppression d'un emplacement réservé et d'une OAP sur le centre-bourg

Présentation de la modification :

Les parcelles B1126, B1128, B475 et B476 sont actuellement classées en zone UB et concernées par une OAP (centre-bourg dont la programmation prévoit 6 logements) et un emplacement réservé n°138 au bénéfice de la commune pour réaliser une liaison douce. La commune souhaite supprimer ces deux éléments du PLUi.

Justifications :

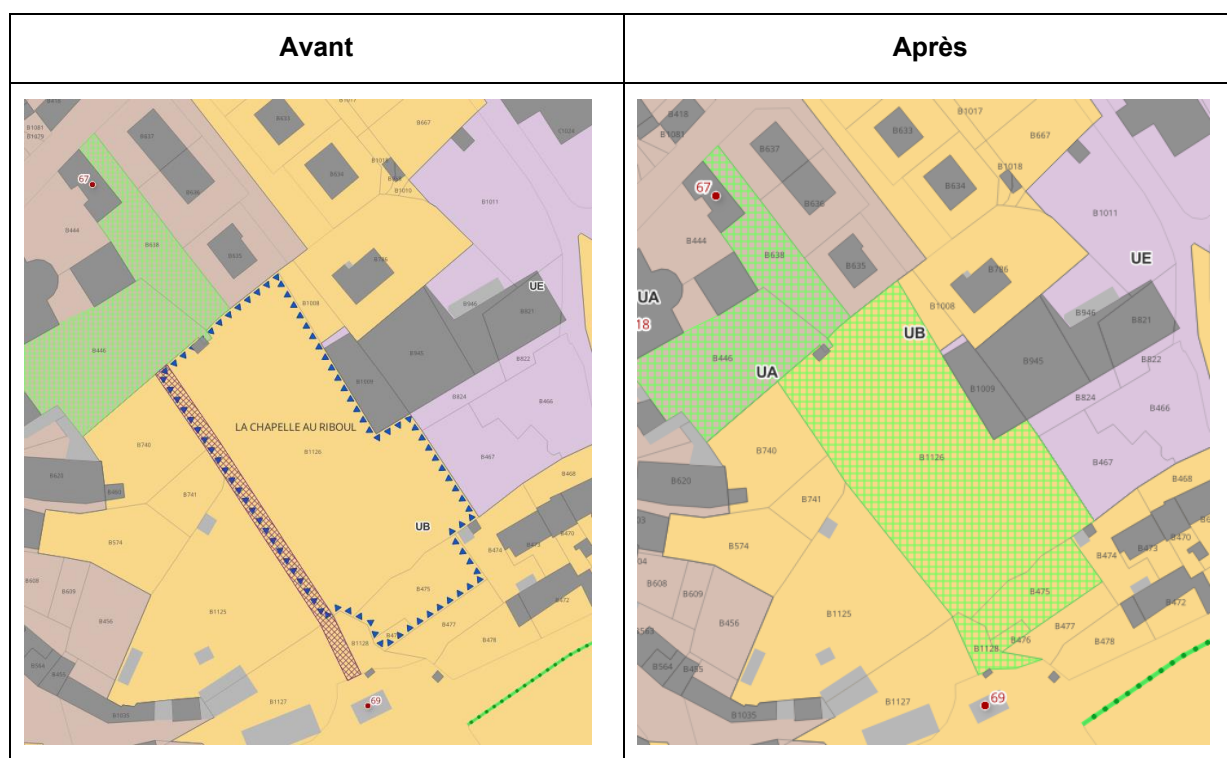
La commune a procédé à l'acquisition de ces parcelles en 2022 et projette de conserver le terrain dans son aspect naturel avec la réalisation du cheminement prévu et en plus une mare et plusieurs plantations. Au vu de l'évolution du projet, le maintien de l'OAP n'est plus pertinent et la matérialisation d'un espace vert à protéger parait plus adaptée au maintien de cet îlot de nature en ville. D'autre part l'emplacement réservé est retiré puisque la commune est dorénavant propriétaire des parcelles.

Conséquences sur le PLUi :

Le PLUi est modifié sur les documents suivants :

- **Règlement graphique** – Plan M12
- **Règlement écrit** – Annexes du règlement – Emplacements réservés (p.267)
- **Orientations d'Aménagement de Programmation (OAP)** – La Chapelle-au-Riboul « centre-bourg » p.24

Extraits du règlement graphique – Plan M12



d. Charchigné

1. Evolution du plan de zonage – Passage d'une zone UD en UE pour permettre le développement d'une activité économique

Présentation de la modification :

L'évolution consiste à passer un ensemble de parcelles correspondant à un ancien terrain de foot de la zone UD vers la zone UE.

Justifications :

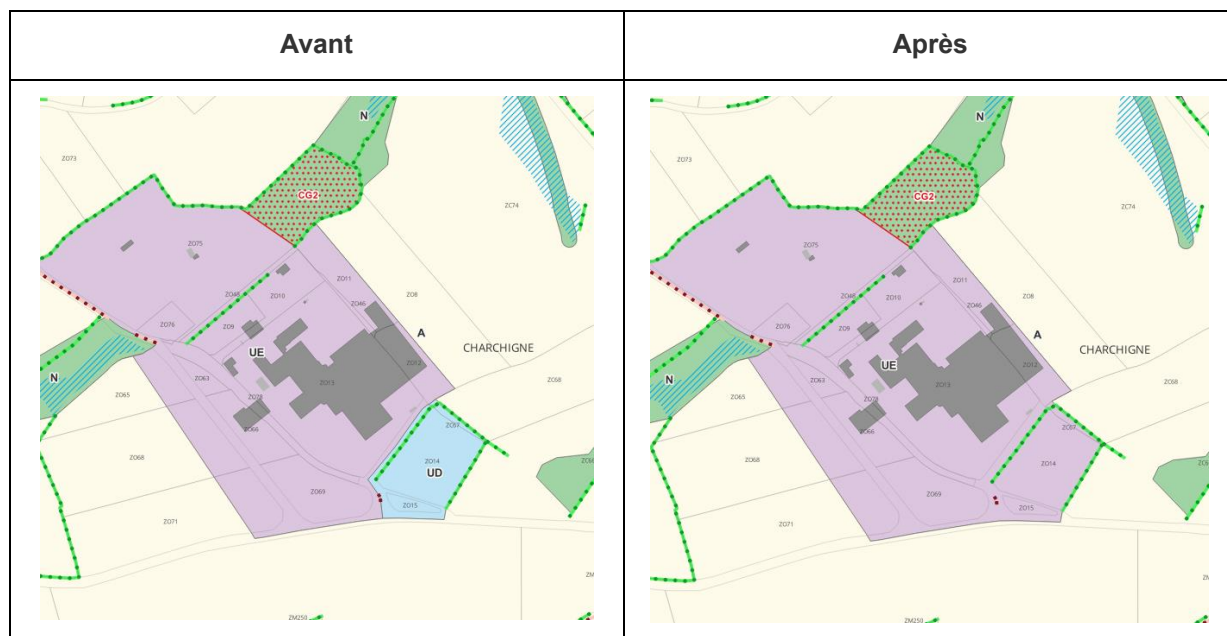
La commune de Charchigné comprend une entreprise spécialisée dans la transformation du lait et légèrement isolée à l'ouest du bourg, le long de la route menant à Lassay-les-Châteaux. Une autre entreprise de méthanisation se localise directement au nord, l'ensemble couvre plusieurs hectares zonés en UE (dédiée aux activités économiques) au plan de zonage du PLUi. Directement au sud de l'usine de transformation du lait se situe un terrain de foot qui n'est plus utilisé et la commune souhaite permettre une reconversion de cet espace positionné au sein de la zone UD spécifiquement dédiée aux équipements. Pour cela, un passage au sein de la zone UE permettra une valorisation de cet espace considéré comme consommé par l'OCSGE 2022.

Conséquences sur le PLUi :

Le PLUi est modifié sur le document suivant :

- **Règlement graphique – Plan G12**

Extraits du règlement graphique – Plan G12



e. Commer

1. Evolution du plan de zonage – Passage d’une zone UD en UB pour permettre la reconversion d’un ancien équipement vers une autre vocation

Présentation de la modification :

L'évolution consiste à passer une ancienne salle des fêtes de la zone UD vers la zone UB.

Justifications :

Au sud du bourg de Commer un équipement (salle des fêtes) est délimité au sein de la zone UD spécifiquement dédiée aux équipements et ne permettant pas d'évolution vers d'autres vocations. Le bâtiment n'est plus utilisé et la commune souhaite permettre sa reconversion vers une autre vocation, sans pour le moment avoir de projets précis permettant une adaptation précise du PLUi pour autoriser ce projet (zonage spécifique, OAP, etc.). Dans cette optique un passage en zone UB est privilégié pour permettre diverses vocations (mixte, habitat, éco, etc.) sans pour autant autoriser des projets incompatibles avec la présence d'habitat à proximité directe.

Cette démarche permet ainsi à la commune de cibler à l'avenir d'éventuels projets vers ce site plutôt qu'un terrain consommateur d'espace NAF.

Conséquences sur le PLUi :

Le PLUi est modifié sur le document suivant :

- **Règlement graphique – Plan Q6**

Extraits du règlement graphique – Plan Q6



2. Evolution du plan de zonage – Ajout d’un nouveau bâtiment pouvant changer de destination

Présentation de la modification

La commune de Commer souhaite ajouter un nouveau bâtiment pouvant changer de destination, localisé au lieu-dit La Cour au nord du bourg.

Justifications :

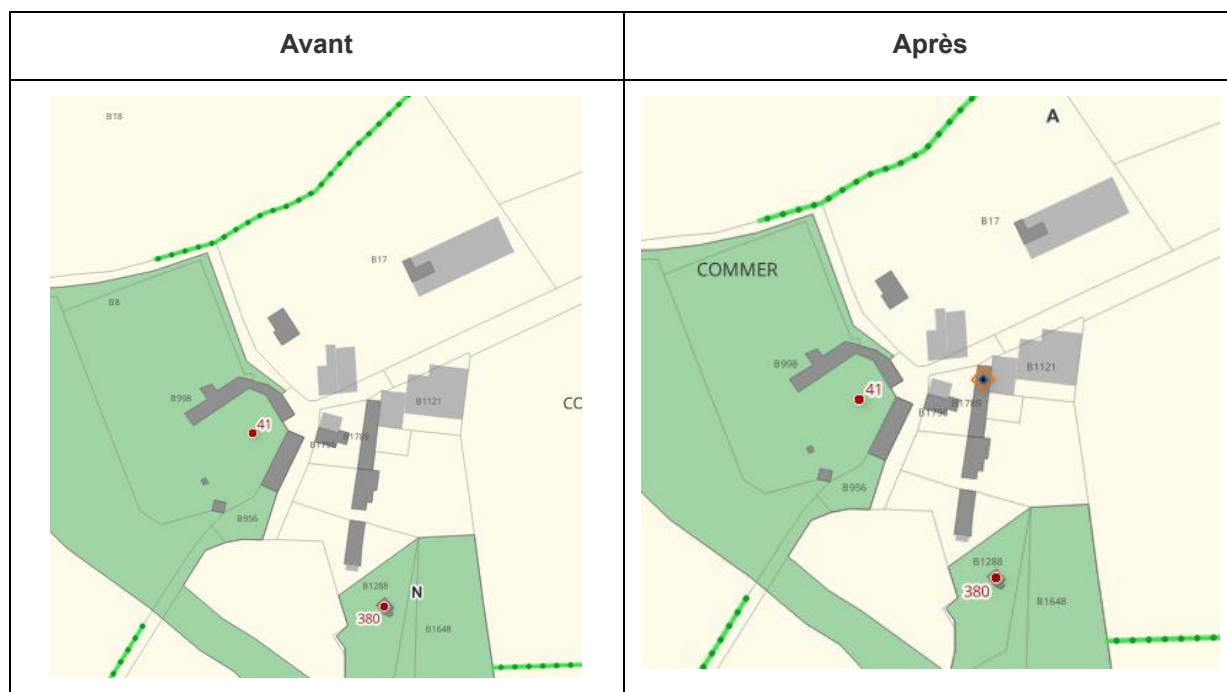
Le bâtiment respecte l'ensemble des critères définis par la CDPENAF et peut à ce titre faire l'objet d'une identification au plan de zonage. Une fiche descriptive en annexe de la présente notice permet d'apprécier le respect de ces critères et l'éligibilité du bâtiment au changement de destination.

Conséquences sur le PLUi :

Le PLUi est modifié sur le document suivant :

- **Règlement graphique – Plan Q6**

Extraits du règlement graphique – Plan Q6



f. Contest

1. Evolution du plan de zonage – Ajout d'un nouveau bâtiment pouvant changer de destination

Présentation de la modification

La commune de Contest souhaite ajouter un nouveau bâtiment pouvant changer de destination, localisé au lieu-dit La Micaudière au nord-ouest de la commune.

Justifications :

Le bâtiment respecte l'ensemble des critères définis par la CDPENAF et peut à ce titre faire l'objet d'une identification au plan de zonage. Une fiche descriptive en annexe de la présente notice permet d'apprécier le respect de ces critères et l'éligibilité du bâtiment au changement de destination.

Conséquences sur le PLUi :

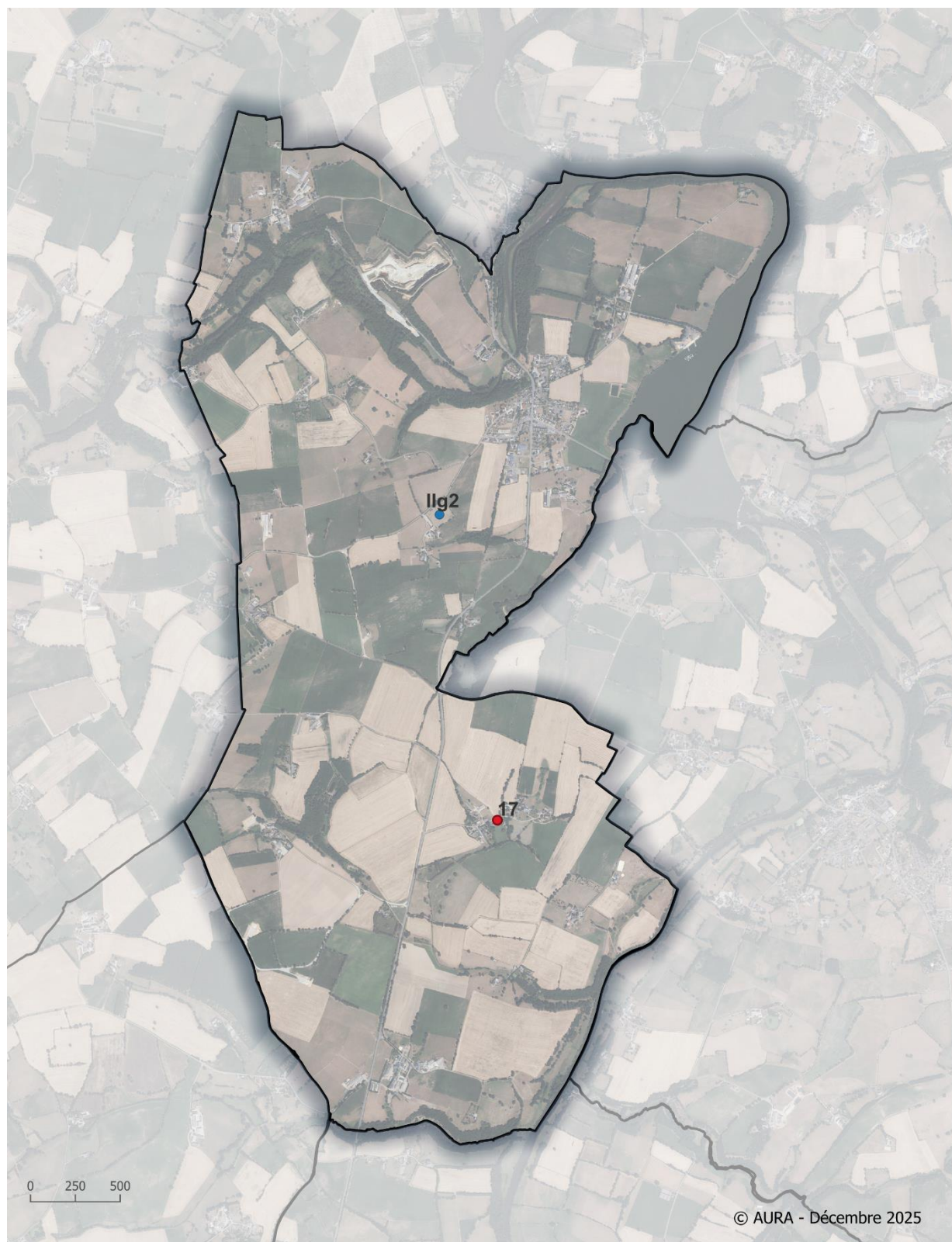
Le PLUi est modifié sur le document suivant :

- **Règlement graphique – Plan O4**

Extraits du règlement graphique – Plan O4



g. La Haie-Traversaine



- Changement de destination
- Evolution et référence dans la notice

LA HAIE TRAVERSAINE

1. Evolution du plan de zonage – Ajout d’un nouveau bâtiment pouvant changer de destination

Présentation de la modification

La commune de la Haie-Traversaine souhaite ajouter un nouveau bâtiment pouvant changer de destination, localisé au lieu-dit Les Poissonnières au sud-est de la commune.

Justifications :

Le bâtiment correspond à un ancien atelier de boucherie et reprend les différents codes permettant de caractériser une habitation. Il respecte l’ensemble des critères définis par la CDPENAF et peut à ce titre faire l’objet d’une identification au plan de zonage. Une fiche descriptive en annexe de la présente notice permet d’apprécier le respect de ces critères et l’éligibilité du bâtiment au changement de destination.

Conséquences sur le PLUi :

Le PLUi est modifié sur le document suivant :

- **Règlement graphique – Plan K7**

Extraits du règlement graphique – Plan K7

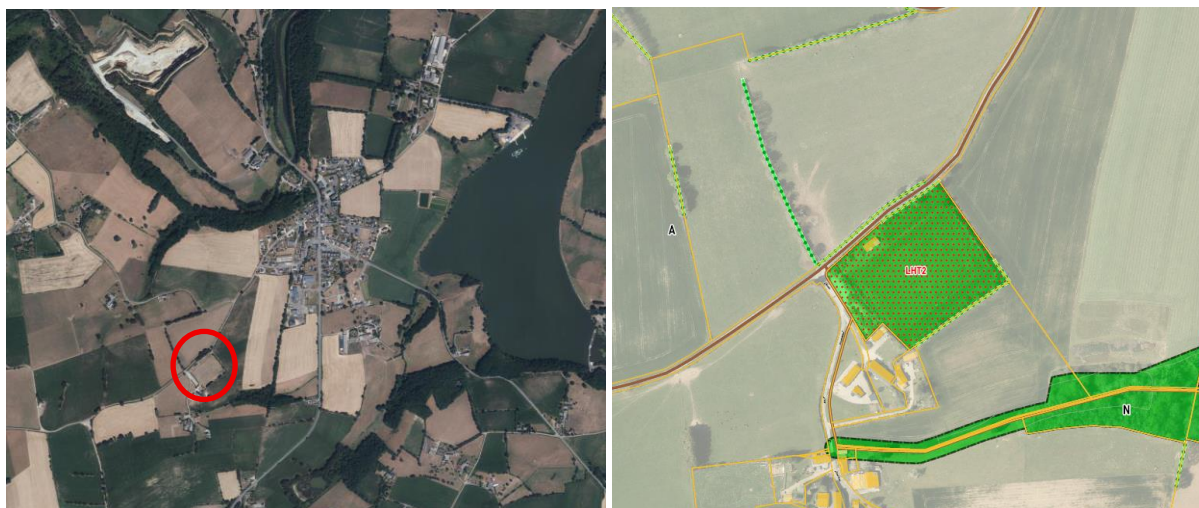


2. Evolution du règlement écrit – Fléchage du STECAL LHT2 vers un projet photovoltaïque

Présentation de la modification

La commune de la Haie Traversaine a été approchée par un porteur de projet privé pour l'installation d'une centrale photovoltaïque sur l'ancien terrain de football situé le long de la route qui mène vers Litrou (parcelle cadastrée ZE 73). Le projet prévoit l'installation de 1 800 panneaux photovoltaïques au sol fixes et orientés plein sud avec une hauteur maximale de 1,10 mètre par rapport au terrain. Une fois installée la centrale déploiera une puissance de 1 MWc soit l'équivalent de consommation annuelle de 280 foyers.

Le secteur se trouve légèrement excentré du bourg de la commune au sud-ouest et en zone naturelle mais entouré par la zone agricole. Toutefois, il a fait l'objet d'un STECAL (LHT2) au moment de l'approbation du PLUi en 2020. Ce STECAL cible les constructions liées à l'occupation actuelle du site, à savoir les équipements sportifs et permettant l'accueil du public. En l'état actuel des dispositions du PLUi, le projet de parc photovoltaïque ne peut être réalisé, puisqu'il n'est pas prévu dans les destinations de construction acceptées par le STECAL.



Localisation du projet par rapport au bourg de la Haie Traversaine et extrait du plan de zonage au niveau du STECAL LHT2 existant

Le porteur de projet a déposé une déclaration préalable le 29 janvier 2025 qui a fait l'objet d'un refus par l'Etat sur la base des dispositions inscrites dans le règlement écrit du PLUi. Entre temps le cadre réglementaire a évolué sur ce sujet avec l'adoption du document cadre réalisé par la chambre d'agriculture de Mayenne. Ce secteur ne fait pas l'objet d'une inscription cartographique dans ce document malgré la demande de Mayenne Communauté.

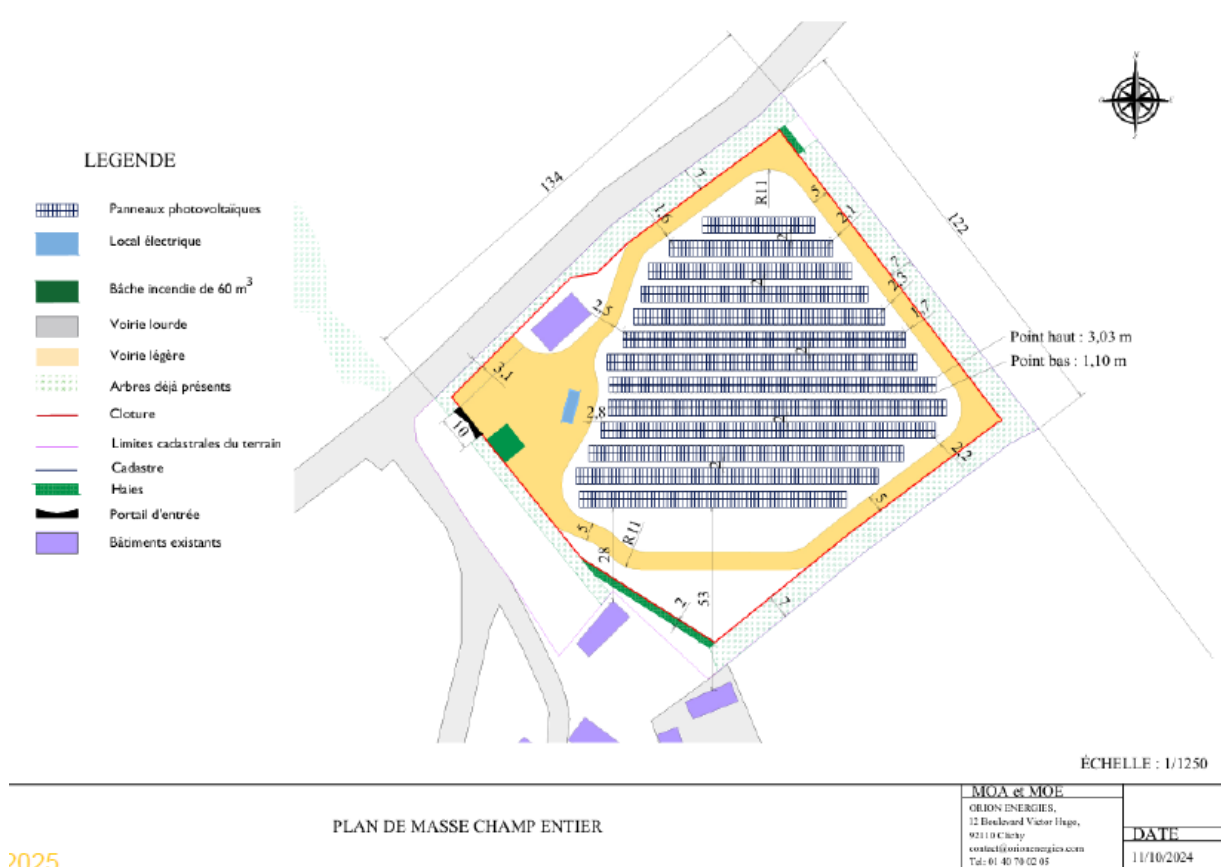
En intégrant ce sujet dans la modification de droit commun n°2 du PLUi, Mayenne Communauté entend adapter les dispositions réglementaires bloquant la conformité du projet avec le règlement du PLUi. D'autre part la commune de la Haie Traversaine a montré sa volonté de développer ce projet en identifiant ce site parmi les Zones d'Accélération des Energies Renouvelables (ZAER).



Photo 1, illustrant la différence de niveau avec le terrain voisin, issue d'un remblaiement important à la création du terrain de football et photo 2 vue sur le terrain existant et non utilisé



Localisation de la prise de vue des photos (en rouge) et délimitation du terrain en question



Extrait du plan masse du projet

Justifications du projet :

Le projet répond aux caractéristiques techniques des installations de production d'énergie photovoltaïque exemptées de prise en compte dans le calcul de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers selon l'arrêté du 29 décembre 2023. D'autre part les haies en limite de site et protégées au PLUi sont conservées et aucun défrichement ni déboisement n'est nécessaire pour l'installation de la centrale. Aucun enjeu significatif n'a été relevé en phase projet d'un point de vue environnemental et technique. A ce titre la DREAL a dispensé le projet d'étude d'impact attestant de sa faible incidence environnementale.

Le terrain n'a aucune vocation agricole depuis plusieurs décennies et conserve actuellement une vocation d'accueil d'activités de loisirs et détente. En outre, le site n'a jamais été déclaré à la PAC, il s'agit d'un terrain de football aménagé dans les années 1980 avec un remblai de 2,5 m (argelette, terre, gravillons comme exposé sur les photos ci-avant). Depuis la fermeture du club en 2006, le terrain n'est plus utilisé et seuls quelques vestiges d'infrastructures subsistent. Le site est entretenu par les agents municipaux par broyage à raison d'une fois par an. Le projet ne se substitue donc pas à une activité agricole préexistante.

Le terrain présente donc un caractère artificialisé avéré, incompatible avec une remise en culture, tandis que la mise en place d'une activité d'élevage est également exclue du fait de la faible superficie du terrain et de l'absence de terres destinées à l'élevage à proximité. En revanche, le projet prévoit un entretien écologique par éco pâturage, déjà pratiqué par Mayenne Communauté sur d'autres sites du territoire.

Ce projet s'inscrit par ailleurs pleinement dans une démarche locale vertueuse sur le plan économique. Il permet au territoire de bénéficier de retombées économiques et de produire une énergie locale décarbonée via une boucle d'autoconsommation collective permettant d'alimenter les bâtiments communaux et les entreprises qui le souhaitent. Le projet prévoit aussi la mise en place d'une zone

pédagogique sur le terrain pour expliquer le fonctionnement de la centrale aux habitants et scolaires de la commune et sensibiliser la population aux enjeux de la transition écologique et énergétique.

Justification réglementaire :

Comme précisé auparavant le site n'a pas fait l'objet d'une intégration au document cadre départemental de la Mayenne visé à l'article L.111-29 du code de l'Urbanisme.

Pour rappel, le document-cadre départemental arrêté par le préfet ne constitue pas un document de portée supérieure avec lequel le PLUi de Mayenne Communauté a l'obligation de se mettre en compatibilité. Il appartient, en revanche, au PLUi, dans un souci de cohérence, de modifier son règlement graphique et écrit applicable aux zones A et N afin que les règles de fond ne contrarient pas le développement des installations « PV compatibles » sur les parcelles agricoles, naturelles ou forestières identifiées dans le document-cadre. C'est l'objet d'une des évolutions apportées au PLUi dans le cadre de la présente modification de droit commun n°2.

Compte tenu de sa nature et de son objet, le projet présenté relève de la catégorie des « projets photovoltaïques » devant être compatible avec une activité agricole qui relève du régime juridique de l'article L. 111-29 du Code de l'urbanisme. Il résulte des dispositions précitées que l'implantation est conditionnée :

- A la compatibilité avec une activité agricole, pastorale ou forestière au regard des activités qui y sont effectivement exercées ou, en l'absence d'activité effective, qui auraient vocation à s'y développer.
- A la préservation des espaces naturels et des paysages.

Conformément à l'alinéa 2 de l'article L. 111-29 du Code de l'urbanisme, ces installations ne peuvent plus être implantées sur des terrains agricoles, naturels et forestiers si ces derniers ne sont pas identifiés par le document-cadre départemental. L'article 2 du décret en date du 8 avril 2024 précise les surfaces agricoles, naturelles ou forestières qui sont susceptibles, par leur nature et leur caractéristique, d'être intégrées à la cartographie du document-cadre sont :

- Les surfaces incultes (art. R. 111-56 du CU): exploitation agricole ou pastorale impossible pour des raisons topographiques, pédologiques, et climatiques ou administratives.
- Les surfaces non exploitées (article R.111-57 du CU): absence d'activité agricole depuis le 10 mars 2013.
- les surfaces incluses d'office dans le document-cadre départemental (article R.111-58 du CU).

Il ressort des éléments de projet et photographies présentés précédemment que la parcelle en cause est implantée sur un ancien terrain de football aménagé dans les années 1980, ayant fait l'objet de travaux de terrassement en déblais. La nature et l'ampleur de ces aménagements conduisent à caractériser une artificialisation avérée du sol de la parcelle, de nature à faire durablement obstacle à toute perspective réaliste de remise en culture ou d'exploitation agricole. Dans cette configuration, la parcelle présente toutes les caractéristiques d'une surface inculte au sens de l'article R. 111-56 du code de l'urbanisme. Elle est, en outre, susceptible de relever également de la catégorie des surfaces non exploitées au sens de l'article R. 111-57 du même code, dès lors qu'aucune activité agricole n'y est exercée depuis au moins le 10 mars 2013, le terrain n'étant plus utilisé depuis la fermeture du club en 2006.

En conclusion, le projet prend place sur une parcelle répondant aux caractéristiques des terres incultes et des terrains inexploités et aurait pu faire l'objet d'une intégration au document cadre départemental. Indépendamment de la cartographie figurant au document-cadre couvrant le département de Mayenne, selon l'article R.111-58 du code de l'urbanisme, certains sites ont vocation à être automatiquement inclus dans le document cadre sans obligation d'identification cartographique. Ainsi, le 14° de l'article R.111-58 du code de l'urbanisme, repris dans la notice d'accompagnement du document-cadre de Mayenne arrêté le 7 juillet 2025, vise :

Les “surfaces incultes ou non exploitées, situées dans un secteur effectivement délimité en tant que zone favorable à l’implantation de panneaux photovoltaïques dans le plan local d’urbanisme de la commune ou de l’intercommunalité”.

Sous cette rubrique du 14° figurent également les secteurs délimités « en tant que zone favorable à l’implantation de panneaux photovoltaïques dans le plan local d’urbanisme de la commune ou de l’intercommunalité ».

C’est pourquoi, la modification des dispositions du STECAL LHT2, déjà existant au règlement graphique du PLUi, permet de flécher les droits à construire uniquement vers les constructions et installations liées et nécessaire aux énergies renouvelables et en font ainsi une zone favorable à l’installation de panneaux photovoltaïques dans le PLUi.

Conséquences sur le PLUi :

Le PLUi est modifié sur le document suivant :

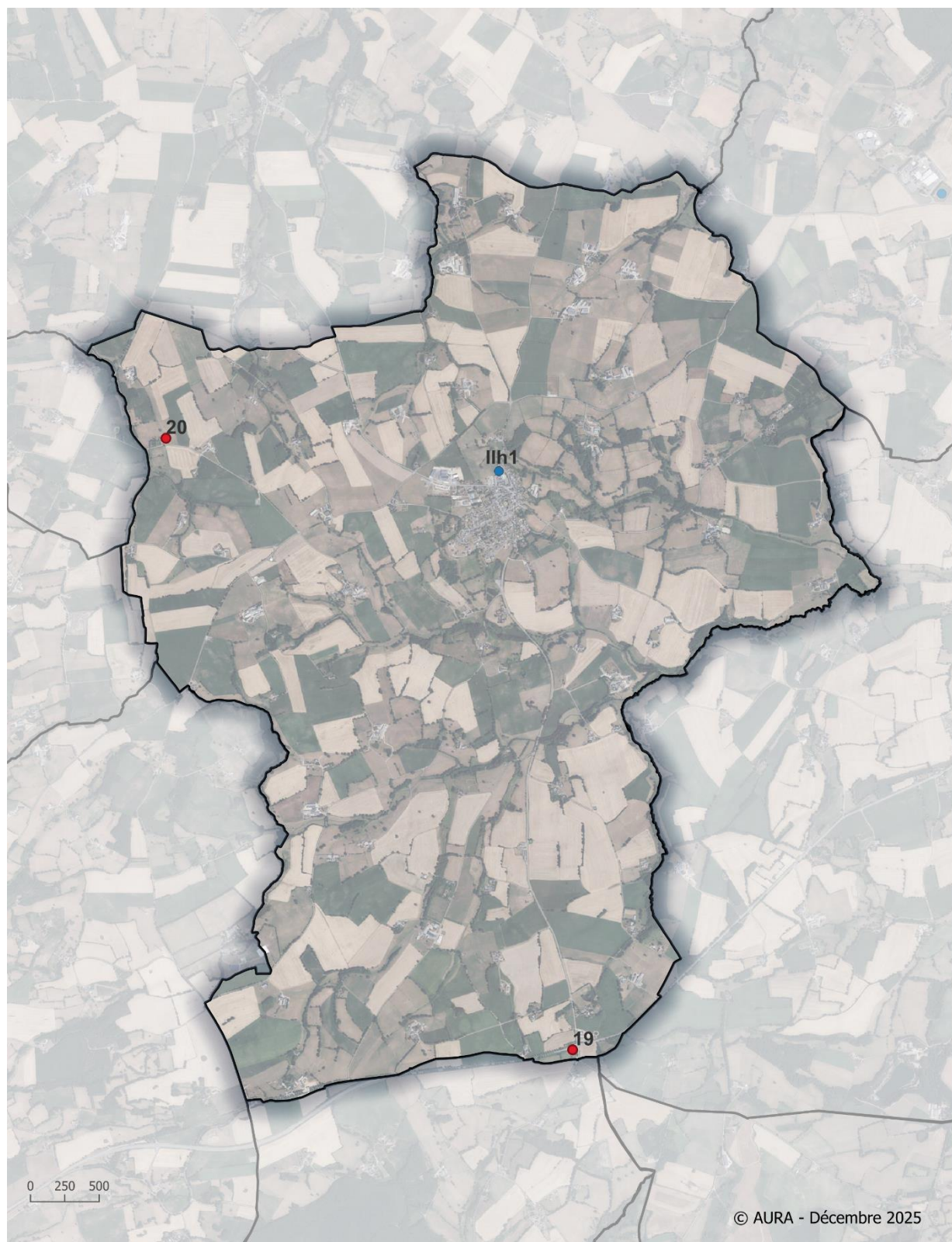
- **Le règlement écrit** (dispositions applicables à la zone N – article 2 – Tableau des STECAL) est modifié comme suit :

Code	Commune	Surf (ha)	Dénomination	Destination
LHT2	La Haie-Traversaine	1,63	Terrain de sport	Equipements de sports ou pour l'accueil du public Constructions et installations liées et nécessaires au développement d'énergie renouvelable

- **Le règlement écrit** (dispositions applicables à la zone N – article 7 – Tableau des STECAL) est modifié comme suit :

Commune	Code	Nature	Constructibilité supplémentaire maximum autorisée sur l'ensemble du périmètre (m²)
La Haie-Traversaine	LHT2	Terrain de sport	300 Non réglementé pour les constructions et installation liées et nécessaires au développement d'énergie renouvelable

h. Le Horps



- Changement de destination
- Evolution et référence dans la notice

LE HORPS

1. Evolution du plan de zonage – Passage d'une zone 1AUh en UD pour prendre en compte la réalisation d'équipements sportifs

Présentation de la modification :

Au nord du bourg du Horps, la commune a dédié une zone au développement de l'habitat avec une OAP spécifique. Toutefois, depuis l'approbation du PLUi, des équipements sportifs ont été réalisés en continuité de la salle polyvalente déjà existante.

Les équipements réalisés correspondent à un terrain de basket 3x3 développé en partenariat avec le département de la Mayenne dans le cadre des Jeux Olympiques 2024 et inauguré en octobre 2023, puis un city stade dont la construction a été lancée par la commune en 2024.

Justifications :

La réalisation de ces équipements sportifs communaux ne correspond plus à la vocation principale de la zone 1AUh, en effet celle-ci est dédiée à une vocation mixte à dominante résidentielle et l'espace est actuellement monofonctionnel avec une vocation d'équipement. Au vu de ce constat, il est pertinent afin d'assurer une plus grande cohérence du PLUi, d'acter la vocation d'équipement en étendant le zonage UD déjà existant au sud (cimetière, salle des fêtes et salle polyvalente) sur la zone 1AUh actuelle.

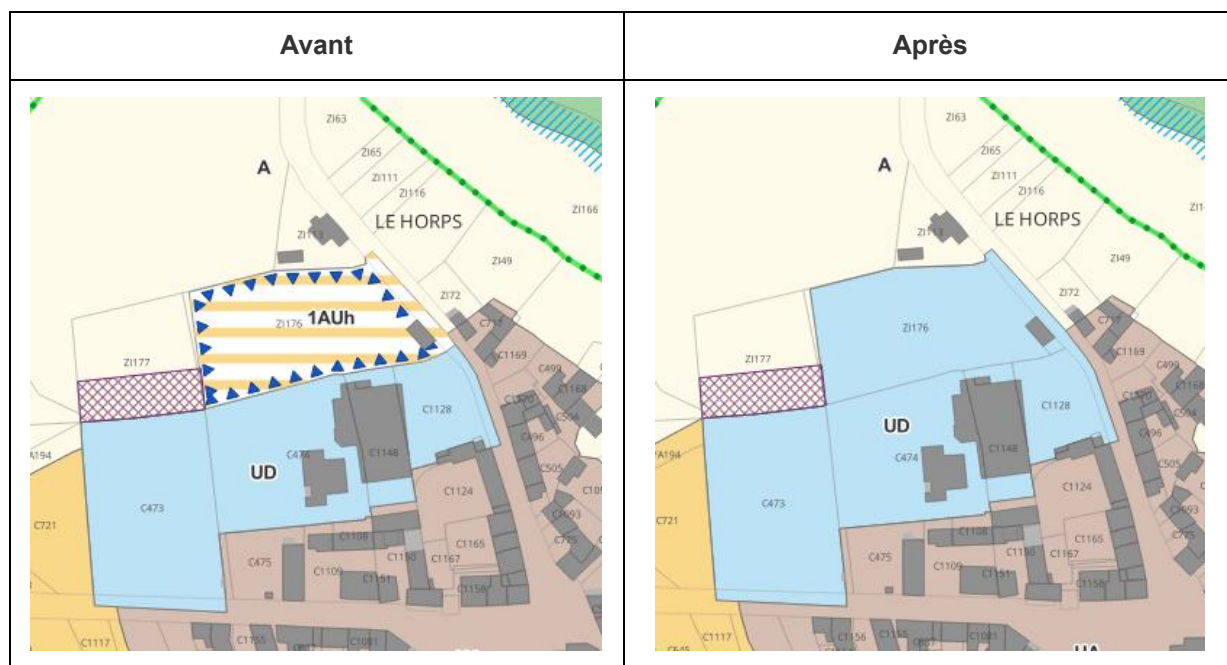
Ce changement de zonage implique aussi la suppression de l'OAP qui n'est plus nécessaire.

Conséquences sur le PLUi :

Le PLUi est modifié sur les documents suivants :

- **Règlement graphique** – Plan H11
- **Orientations d'Aménagement de Programmation (OAP)** – Le Horps nord p.28

Extraits du règlement graphique – Plan H11



2. Evolution du plan de zonage – Ajouts de nouveaux bâtiments pouvant changer de destination

Présentation de la modification

La commune du Corps souhaite ajouter de nouveaux bâtiments pouvant changer de destination.

N°	Lieudit	Emprise au sol	Commentaire
19	Ricordeau	400	/
20	La Gouaudière	140	/

Cf carte début chapitre dédié à la commune pour localiser les changements de destination

Justifications :

Les bâtiments respectent l'ensemble des critères définis par la CDPENAF et peut à ce titre faire l'objet d'une identification au plan de zonage. Une fiche descriptive en annexe de la présente notice permet d'apprécier le respect de ces critères et l'éligibilité de chaque bâtiment au changement de destination.

Conséquences sur le PLUi :

Le PLUi est modifié sur le document suivant :

- **Règlement graphique** – Plans H10 et J11,

Extraits du règlement graphique – Plan H10 – Lieu-dit La Gouaudière



Extraits du règlement graphique – Plan J11 – Lieu-dit Ricordeau

Avant	Après
	

i. Jublains



- Changement de destination
- Evolution et référence dans la notice

JUBLAINS

1. Evolution du plan de zonage – Ajouts de nouveaux bâtiments pouvant changer de destination

Présentation de la modification

La commune de Jublains souhaite ajouter de nouveaux bâtiments pouvant changer de destination.

N°	Lieudit	Emprise au sol	Commentaire
8	Le Coudre	150	
9	L'Hermitage	80	
10	La Pagerie	90	
11	La Pagerie	100	
12	Malabry	200	
13	La Marchandière	130	
14	La Fauchetière	100	
15	La Ridelière	80	
16	Le Saulay	100	

Cf carte début chapitre dédié à la commune pour localiser les changements de destination

Justifications :

Les bâtiments respectent l'ensemble des critères définis par la CDPENAF et peut à ce titre faire l'objet d'une identification au plan de zonage. Une fiche descriptive en annexe de la présente notice permet d'apprécier le respect de ces critères et l'éligibilité de chaque bâtiment au changement de destination.

Conséquences sur le PLUi :

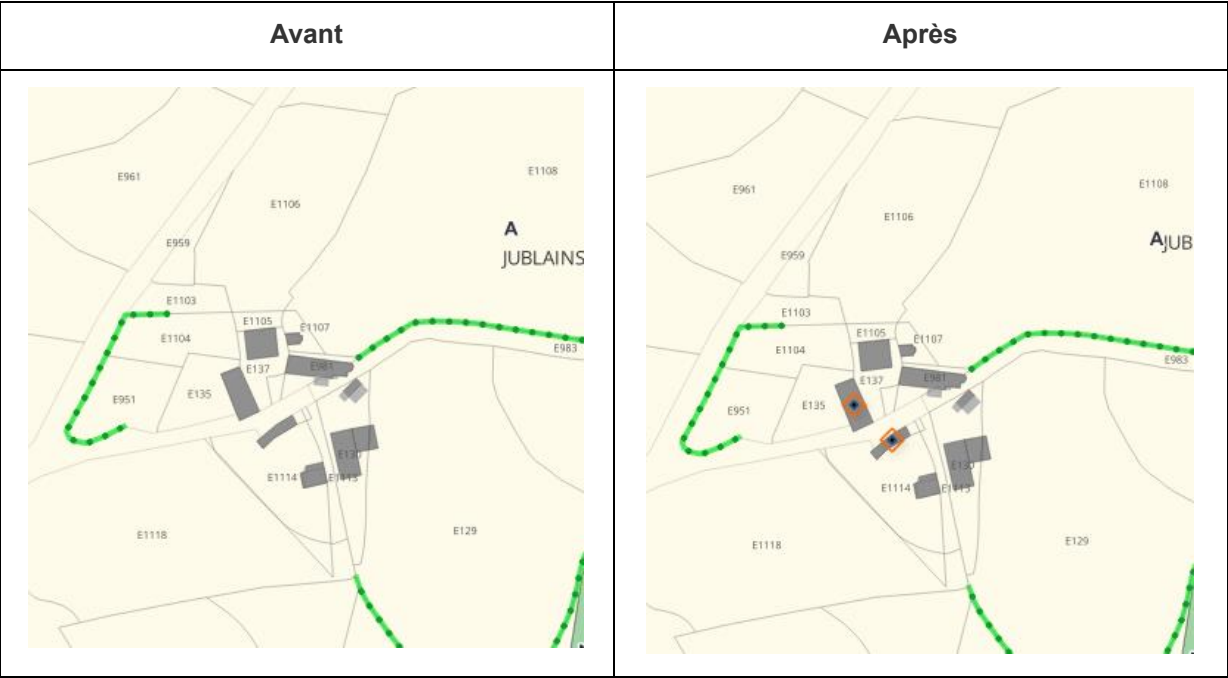
Le PLUi est modifié sur le document suivant :

- **Règlement graphique** – Plans P9, P11, Q10, Q11 et R10

Extraits du règlement graphique – Plan P9 – Lieu-dit La Coudre



Extraits du règlement graphique – Plan P9 – Lieu-dit La Pagerie



Extraits du règlement graphique – Plan P9 – Lieu-dit Le Saulay



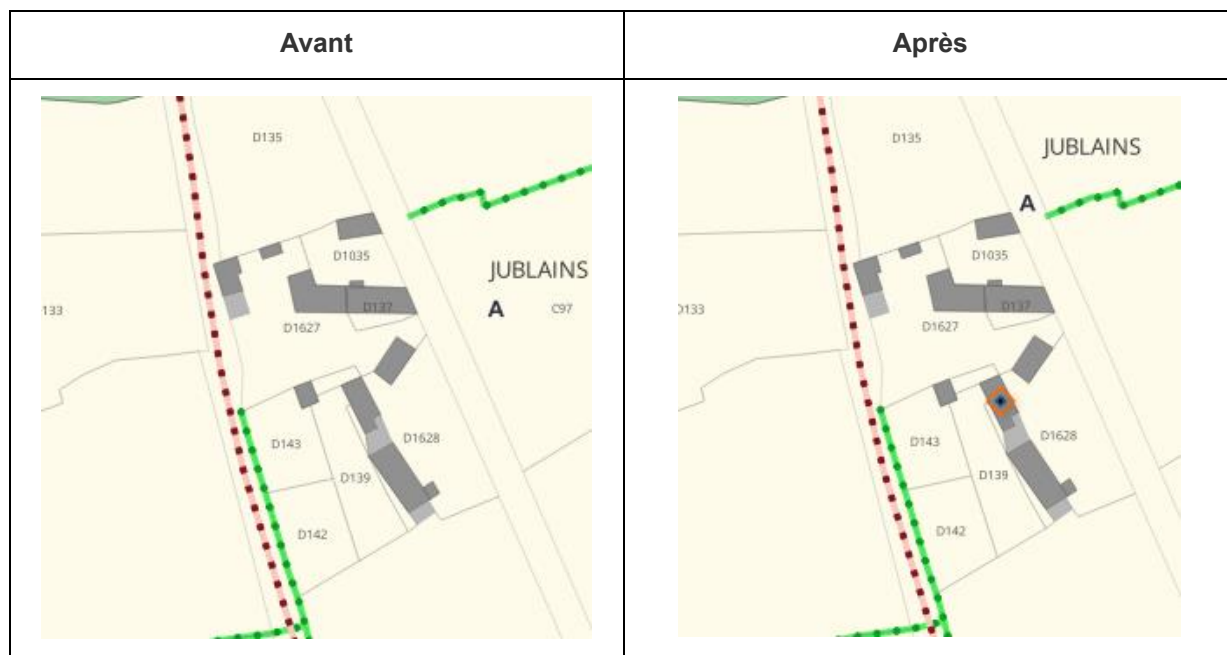
Extraits du règlement graphique – Plan P11 – Lieu-dit La Fauchetière



Extraits du règlement graphique – Plan Q10 – Lieu-dit La Marchandière



Extraits du règlement graphique – Plan Q10 – Lieu-dit La Ridellière



Extraits du règlement graphique – Plan Q11 – Lieu-dit Malabry



Extraits du règlement graphique – Plan R10 – Lieu-dit L’Hermitage



j. Lassay-les-Châteaux

1. Evolution du plan de zonage – Ajout d'un nouveau bâtiment pouvant changer de destination

Présentation de la modification

La commune de Lassay-les-Châteaux souhaite ajouter un nouveau bâtiment pouvant changer de destination, localisé au lieu-dit Les Brosses Niort au nord de la commune.

Justifications :

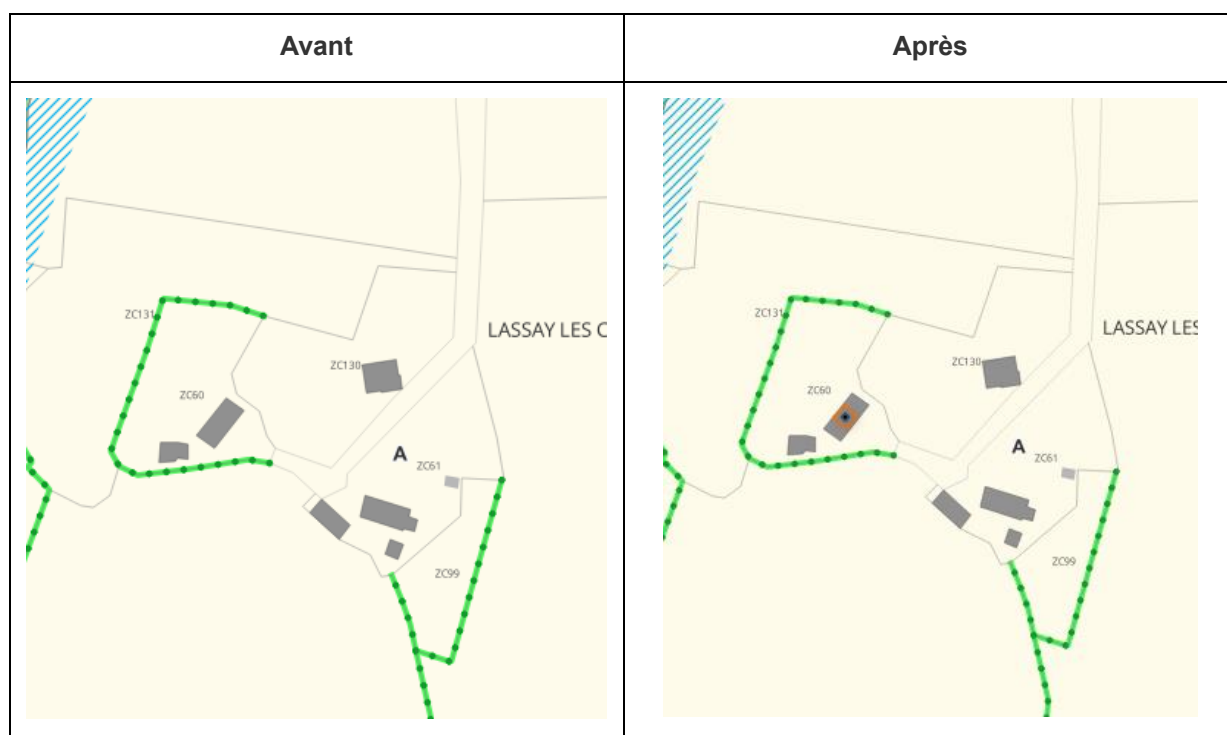
Le bâtiment respecte l'ensemble des critères définis par la CDPENAF et peut à ce titre faire l'objet d'une identification au plan de zonage. Une fiche descriptive en annexe de la présente notice permet d'apprécier le respect de ces critères et l'éligibilité du bâtiment au changement de destination.

Conséquences sur le PLUi :

Le PLUi est modifié sur le document suivant :

- **Règlement graphique** – Plan E8

Extraits du règlement graphique – Plan E8



k. Martigné-sur-Mayenne



- Changement de destination
- Evolution et référence dans la notice

MARTIGNE SUR MAYENNE

1. Evolution du plan de zonage – Ajouts de nouveaux bâtiments pouvant changer de destination

Présentation de la modification

La commune de Martigné-sur-Mayenne souhaite ajouter de nouveaux bâtiments pouvant changer de destination.

N°	Lieudit	Emprise au sol	Commentaire
21	La Cheverie	210	
22	La Motte	150	

Cf carte début chapitre dédiée à la commune pour localiser les changements de destination

Justifications :

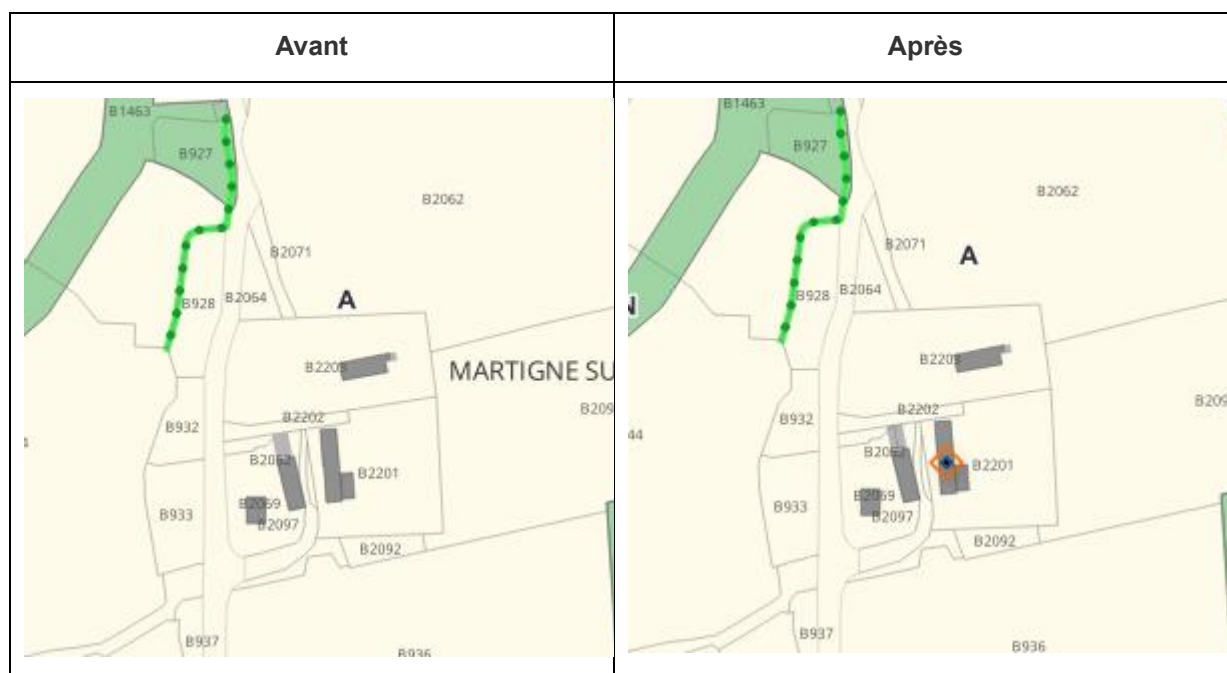
Les bâtiments respectent l'ensemble des critères définis par la CDPENAF et peut à ce titre faire l'objet d'une identification au plan de zonage. Une fiche descriptive en annexe de la présente notice permet d'apprécier le respect de ces critères et l'éligibilité de chaque bâtiment au changement de destination.

Conséquences sur le PLUi :

Le PLUi est modifié sur le document suivant :

- **Règlement graphique – Plan S6**

Extraits du règlement graphique – Plan S6 – Lieu-dit La Cheverie



Extraits du règlement graphique – Plan S5 – Lieu-dit La Motte



2. Evolution d'une OAP – Permettre la réalisation d'un EHPAD sur le secteur « Centre-est bourg »

Présentation de la modification

La commune de Martigné-sur-Mayenne a eu connaissance d'un potentiel projet d'EHPAD sur le secteur « Centre-est bourg » actuellement destiné à une opération de logements (surface de 1 hectare avec un minimum de 15 logements).

Justifications :

Pour apporter plus de souplesse dans les destinations possibles de l'OAP (le règlement permettant déjà les constructions à destination d'hébergement ciblant entre autres les EHPAD), il est nécessaire d'intégrer l'EHPAD dans les constructions rendues possibles, soit dans le cadre d'une opération portant sur l'ensemble de l'OAP soit en complément d'une opération prévoyant de l'habitat.

Conséquences sur le PLUi :

Le PLUi est modifié sur le document suivant :

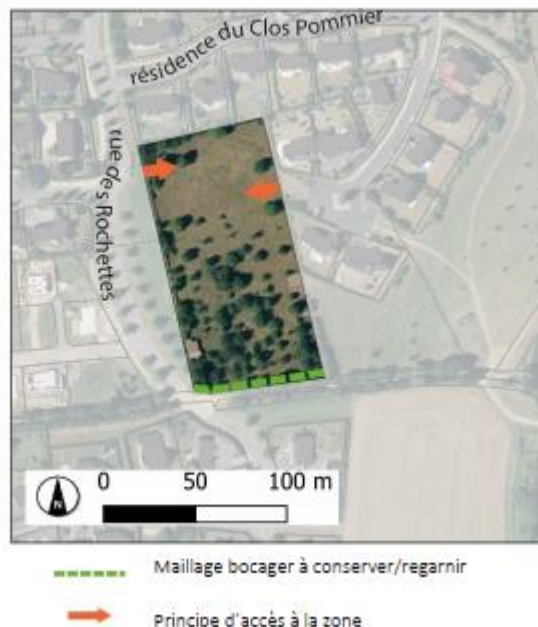
- **Orientations d'Aménagement de Programmation (OAP) – Martigné-sur-Mayenne « Centre-est bourg »** p.35

Les principes applicables aux constructions de l'OAP (partie écrite) sont modifiés comme suit :

Construction

- Construction d'un EHPAD et de toutes autres constructions installations liées et nécessaires.
- En complément ou en remplacement de l'EHPAD, une opération comprenant des logements ~~Constructions d'au moins 15 logements~~ de type pavillonnaire avec une densité minimale de 15 logements à l'hectare, tout en permettant des formes bâties diversifiées et innovantes et une mixité de types de logements.
- Les constructions devront respecter une marge de retrait de 8m minimum depuis la haie à créer ou regarnir afin de permettre durablement sa gestion et son entretien.

Schéma



3. Evolution du règlement écrit et des annexes du PLUi – Intégration d'un dossier de dérogation à la loi Barnier sur l'extension de la zone d'activités du Berry

Présentation de la modification

L'objectif de cette évolution consiste à réintégrer une étude de dérogation à la loi Barnier existante dans l'ancien PLU de Martigné-sur-Mayenne et de la rendre opposable dans le cadre du PLUi en particulier pour la zone UE. Les OAP fixent déjà des reculs applicables en ce qui concerne la zone 1AUe (également concernée par l'étude de dérogation).

Justifications :

Pour rendre opposable le dossier de dérogation et le recul qu'il fixe pour une partie de la zone UE de la ZAE du Berry, il est nécessaire de prévoir, comme en zone 1AUe, une phrase du type « *Sauf disposition contraire figurant sur les OAP au titre du recul le long de voies classées à grande circulation, ...* » en préambule de la règle générale applicable. En plus, l'ajout d'une OAP sur le site concerné sera nécessaire en reprenant les dispositions que fixait auparavant le PLU de Martigné-sur-Mayenne et décrites dans le dossier de dérogation (cf. annexe de la présente notice).

Conséquences sur le PLUi :

Le PLUi est modifié sur les documents suivants :

- **Annexes du PLUi** – Ajout du dossier de dérogation à la loi Barnier
- **Le règlement écrit** (dispositions applicables à la zone UE – article 4) est modifié comme suit
- **Orientations d'Aménagement de Programmation (OAP)** – Création d'une nouvelle OAP, intitulée « ZA le Berry » (p.65)
- **Règlement graphique** – Plan S5

Article UE -4 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

[...]

- Le respect des règlements de voirie spécifiques aux axes nationaux, départementaux et communaux doit être assuré.

Si ces règlements ne s'y opposent pas **et sauf disposition contraire figurant sur les OAP au titre du recul le long de voies classées à grande circulation**, les constructions doivent s'implanter en respectant un recul minimum de 5m par rapport à l'alignement existant ou futur (en cas d'emplacement réservé) des voies et emprises publiques.

Principe et schéma de la nouvelle OAP « ZA le Berry »

Martigné-sur-Mayenne « ZA le Berry »

Présentation

Secteur d'une superficie de 2,9 ha, situé au sein de la ZA le Berry côté Est de la Départementale 962. Le site classé en UE correspond à des terrains à vocation économique non urbanisés, appartenant à l'entreprise localisée directement au sud.

Programmation / Aménagements

Les éléments suivants sont complémentaires au règlement de la zone urbaine concernée.

Construction

Construction de bâtiments d'activités économiques présentant une architecture sobre et s'insérant dans le paysage.

Aucune construction ne pourra s'implanter à moins de 45 m de l'axe de la D962.

- Les constructions devront respecter une marge de retrait de 8m minimum depuis le maillage bocager à conserver, créer ou regarnir afin de permettre durablement sa gestion et son entretien.

Maillage - accès

Prévoir la réalisation d'un accès sécurisé depuis le rond-point existant, la création de nouveaux accès individuels directs sur la D962 est interdite.

La réalisation d'une entrée/sortie sur le site depuis la future déviation est possible

Aménager des espaces de stationnement visiteur à proximité du site

Paysage et trame verte

A l'intérieur d'une bande de 45 mètres comptés à partir de l'axe de la D962, il ne devra être réalisé ni construction, ni stockage de matériaux. Cet espace sera traité en herbe accompagné de plantations telles que définies au schéma d'orientations d'aménagement.

Les espaces de parking et l'implantation de clôture est autorisée à une distance minimale de 35m par rapport à l'axe de la D962.

L'aménagement du site devra être accompagné d'aménagements paysagers visant l'intégration paysagère des nouvelles constructions de sorte à minimiser l'impact de la nouvelle infrastructure sur le paysage proche et lointain.

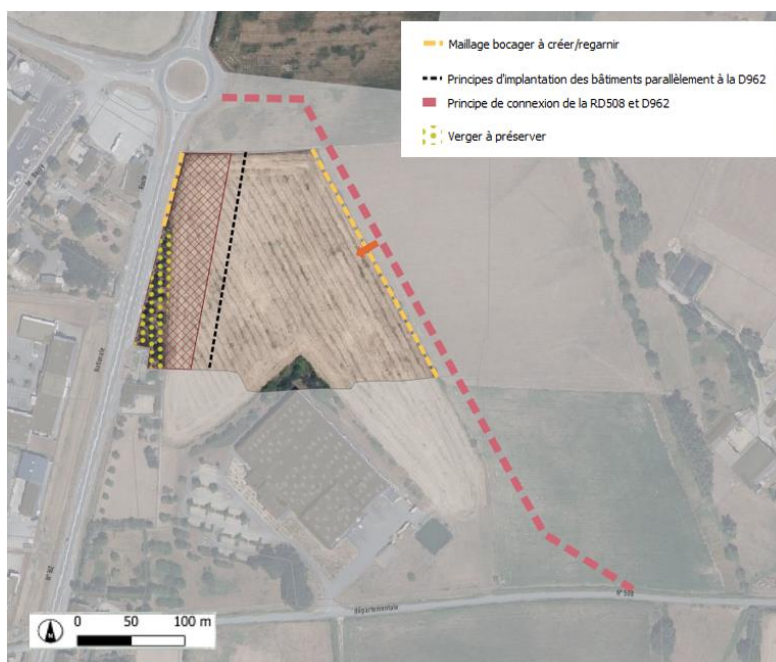
La plantation de haies arbustives (voir arborées) est à prévoir le long de la D962.

Les clôtures maçonnées sont interdites. Les grillages seront de teinte foncée. Elles peuvent être doublées d'une haie d'essences locales variées.

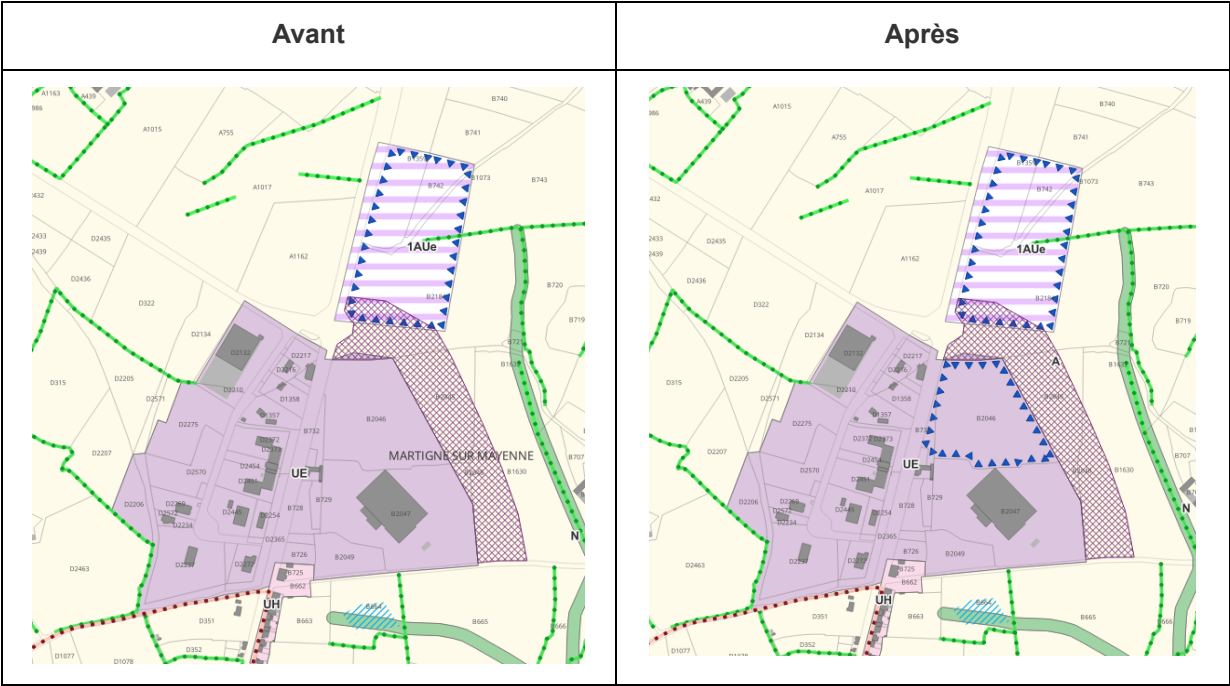
Le verger existant sur le site devra être préservé.

Paysager l'espace de stationnement existant au sud du secteur au moyen d'1 arbre pour 2 places.

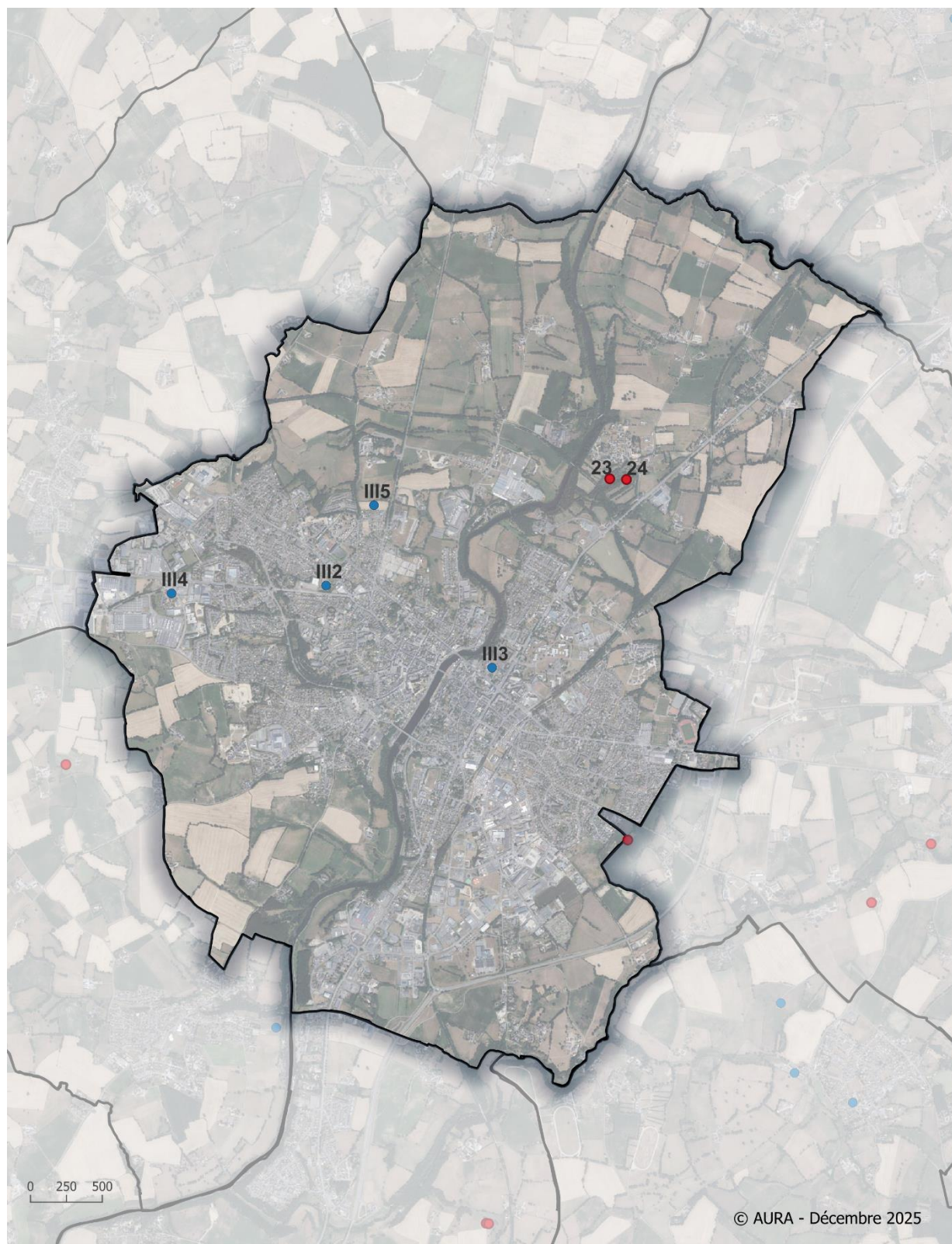
Schéma



Extraits du règlement graphique – Plan S5



I. Mayenne



- Changement de destination
- Evolution et référence dans la notice

MAYENNE

1. Evolution du plan de zonage – Ajout de nouveaux bâtiments pouvant changer de destination

Présentation de la modification

La commune de Mayenne souhaite permettre une évolution du bâti sur un secteur au nord de la ville au niveau du hameau des Hautes-Brives. Depuis peu, une grande propriété est en vente avec deux bâtiments disposant d'une grande emprise au sol et permettant d'envisager des projets variés autre que la destination actuelle d'habitation. Afin de permettre la valorisation de ce patrimoine ainsi que l'émergence d'un éventuel projet de reconversion tout en maintenant le cadre paysager des lieux (pas de nouvelles constructions et extension limitée), la commune souhaite les identifier en tant que bâtiment pouvant changer de destination.

Justifications :

Les deux bâtiments respectent la majorité des critères définis par la CDPENAF et peuvent à ce titre faire l'objet d'une identification au plan de zonage. Une fiche descriptive en annexe de la présente notice permet d'apprécier le respect de ces critères et l'éligibilité du bâtiment au changement de destination.

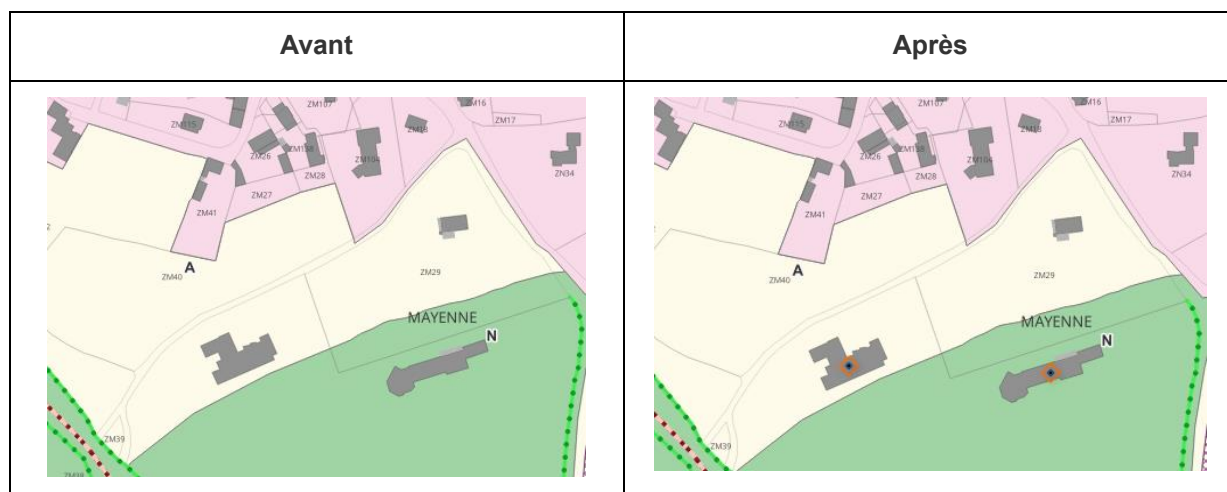
Le seul critère non respecté étant celui de l'isolement par rapport à d'autres habitations, bien que le site se trouve au sud d'un hameau habité. Cela s'explique par le fait que la propriété dispose d'un vaste parc arboré entourant la construction et participant grandement à l'intérêt du lieu. La valorisation de ces 2 bâtiments permettra l'accueil éventuel d'une nouvelle activité touristique, d'hébergement ou toute autre destination adaptée aux caractéristiques du lieu sans en dégrader son cadre paysager.

Conséquences sur le PLUi :

Le PLUi est modifié sur le document suivant :

- **Règlement graphique – Plan M7**

Extraits du règlement graphique – Plan M7



2. Evolution du plan de zonage et création d'une OAP – Extension de la zone UB sur la parcelle AC273 et réalisation d'une OAP à vocation habitat

Présentation de la modification

La ville de Mayenne envisage le développement d'une opération d'habitat sur la parcelle AC273 localisée au niveau de la Rue de Bretagne, axe de circulation structurant de la ville desservant le centre depuis l'entrée nord-ouest. Cette parcelle correspond à une dent creuse d'environ 9 000 m² insérée au sein d'un tissu urbain pavillonnaire et à proximité d'une surface commerciale (située directement à l'ouest) fléchée pour le développement dans le SCoT (zone préférentielle d'implantation de nouveaux commerces). L'espace est actuellement zoné en UEc, correspondant à un secteur de développement économique incluant la possibilité d'implantation de nouveaux commerces, en compatibilité avec le SCoT. La ville de Mayenne souhaite réorienter la vocation de ce secteur vers l'habitat pour profiter de son positionnement stratégique (proximité du centre-ville et surface importante) et développer une offre en logement adaptée et répondant aux besoins. Pour permettre la réalisation de ce projet, la parcelle AC273 et une partie de la parcelle AC86 (pour une question de cohérence de limite de zone et pour ne pas créer un petit îlot de zone UEc) sont à intégrer dans la zone UB, le reste de la zone UEc actuelle est conservée en l'état.

Afin de cadrer le développement de ce nouveau secteur notamment en matière de densité, d'accès et de préservation des linéaires bocagers, il est nécessaire de réaliser une nouvelle OAP intitulée « Rue de Bretagne ». Au-delà des enjeux, les principes d'aménagement suivants sont posés et spatialisés :

- Utiliser l'accès existant depuis la rue de Bretagne (accès unique vu que rue très passante)
- Protection du linéaire d'arbres donnant sur la rue
- Protection du mur existant en limite de fond de parcelle
- Plantation à réaliser en limite séparative Ouest pour marquer la séparation avec la surface commerciale

Le principe de densité prévoit la réalisation de 18 logements soit 20 logements par hectare.

Justifications :

Le SCoT de Mayenne Communauté définit dans son DAAC des zones préférentielles de développement des commerces et notamment sur la ville de Mayenne (*cf extrait ci-dessous*). Bien que le point numéro 3 cible spécifiquement la surface commerciale existante rue de Bretagne, la parcelle AC273 (et une partie de la parcelle AC86) actuellement en zone UEc et ciblée pour un passage en UB ne sont pas bâties et concernées par la présence de commerces. Ainsi, le changement de zonage en UB (zone qui accepte sous condition la réalisation de commerces) n'entraîne pas d'incompatibilité avec le SCoT, puisqu'une zone de développement de commerce reste ciblée au niveau de la rue de Bretagne à l'ouest de la parcelle AC273.

Prescriptions du DAAC

- Le SCoT définit 5 localisations préférentielles de commerce de périphérie :
 - 4 sites sur le pôle majeur de Mayenne, avec un potentiel de développement sur des parcelles non bâties de l'ordre de 3 ha maximum.
 - 1 site sur le pôle intermédiaire de Lassay-les-Châteaux, avec un potentiel de développement sur des parcelles non bâties d'environ 2 ha.
- Le développement commercial de périphérie sera donc localisé au sein de ces espaces en optimisant le foncier mobilisable et en incitant à la réalisation d'opérations de renouvellement urbain en zones commerciales (reconversion de bâtiments délaissés, sites industriels ou artisanaux...)

► Mayenne

1. Les zones d'activités sud sont déjà à vocation commerciale dominante et accueillent la majeure partie de l'offre en grandes et moyennes surfaces.
2. Rue du Prieuré de Berne (site de l'ancienne cidrerie).
3. Rue de Bretagne.
4. Bd Paul Lintier.



Extrait du DAAC du SCoT (p65 du DOO/DAAC)

Conséquences sur le PLUi :

Le PLUi est modifié sur les documents suivants :

- **Règlement graphique** – Plan M6
- **Orientations d'Aménagement de Programmation (OAP)** – Création d'une nouvelle OAP, intitulée « rue de Bretagne » (p.45)

Mayenne « Rue de Bretagne »

Secteur d'une superficie de 0,9 ha, situé au nord-ouest du centre-bourg, le long de la rue de Bretagne (RN12), axe de circulation structurant de la ville desservant le centre-ville depuis l'entrée de ville nord-ouest. Cette parcelle correspond à une dent creuse insérée au sein d'un tissu urbain pavillonnaire et à proximité d'une surface commerciale (située directement à l'ouest) dont la vocation sera le développement de nouveaux logements.

Les éléments suivants sont complémentaires au règlement de la zone urbaine concernée.

Accueillir la construction d'au moins 18 logements en favorisant l'habitat de types pavillonnaires ou intermédiaires, tout en permettant des formes bâties diversifiées et innovantes et une mixité de types de logements.

Le secteur étant concerné par une route bruyante (catégorie 3 – 100 m de part et d'autre de la voie), les nouvelles constructions devront mettre en place une isolation acoustique renforcée et adaptée aux bruits induits par la rue de Bretagne sur l'ensemble de la parcelle.

Un accès unique existant sera à valoriser / adapter depuis la Rue de Bretagne au sud.

© aura - Modification N°2 du Plan Local d'urbanisme intercommunal – Décembre 2025 - 116

Paysage et trame verte

Traiter l'ensemble de cet espace commun avec un soin particulier (plantations et végétalisations généreuses) ;

Maintenir l'alignement d'arbre existant sur la limite sud du site ainsi que le mur en pierre existant à la limite nord du site

Réaliser des plantations sur la limite ouest du secteur pour marquer la transition avec la surface commerciale.

Arborer les espaces de stationnement au moyen d'1 arbre pour 2 places.

Maintenir, dans la mesure du possible, les arbres qui existent actuellement sur le site, notamment ceux qui seront situés en bordure de lot et qui n'obéreront pas les futures constructions.

Schéma



Présentation de la modification

Justifications :

Identification des secteurs

The map illustrates the urban layout of the 'Secteur de la Gare' in Lausanne, with sectors numbered 01 through 11. A red outline highlights a specific area within the map. The map includes a scale bar (0 to 50 meters) and a north arrow. The map is titled 'Identification des secteurs'.

Scale: 1:1000
0 50 m

THCA - Architectes & Urbanistes - S.A.P. - 33 ter, Rue de la Gare - 1000 Lausanne - Tél. 021 71 11 11

© aura - Modification N°2 du Plan Local d'urbanisme intercommunal – Décembre 2025 - 118

La programmation au sein de ces 3 secteurs se décompose de la manière suivante :

- Le secteur 5 dit du Roullois, envisage la réhabilitation des bâtiments existants pour une programmation mixte de logements sociaux, colocation sénior, habitats participatifs et centre d'accueil et d'orientation.



Extrait du plan guide sur le secteur Roullois

- Le secteur 6 Lisière Sud est dédié au stationnement paysager desservant principalement les opérations du secteur Plateaux.



Extrait du plan guide sur le secteur Lisière Sud

- Le secteur 7 du Plateaux prévoit plusieurs îlots de constructions neuves de logements individuels (environ une centaine), intermédiaires et collectifs avec locaux communs en rez-de-chaussée et ponctuellement des locaux d'activités.



Extrait du plan guide sur le secteur Plateaux

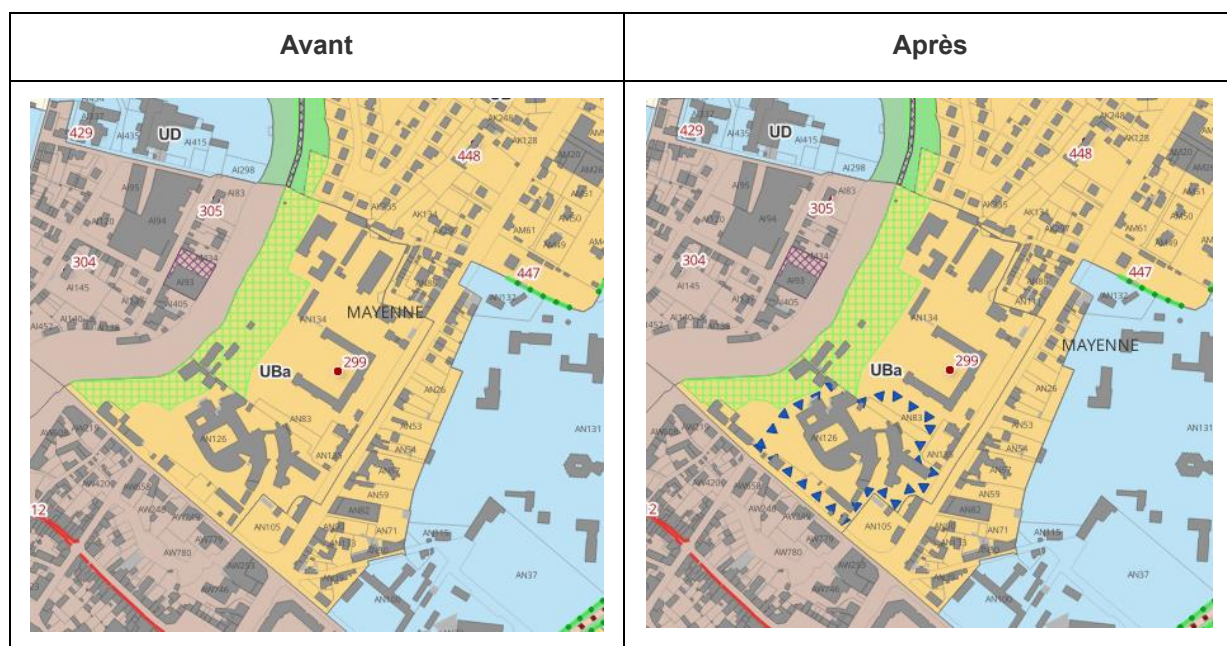
Ainsi, les principaux enjeux de traduction du plan guide en principes dans l'OAP sont les suivants :

- Imposer la réhabilitation des bâtiments sur le secteur Roulois ;
- Prévoir une mixité des formes urbaines résidentielles, à savoir individuelles, intermédiaires et collectives sur les constructions neuves du secteur plateaux ;
- Localiser le stationnement paysager sur le secteur lisière sud et les différents accès à l'ensemble du sud ;
- Spatialiser les exigences de végétalisation, d'espaces publics et les cônes de vue sur la ville, présents sur le site.

Conséquences sur le PLUi :

Le PLUi est modifié sur les documents suivants :

- Règlement graphique** – Plan M7
- Orientations d'Aménagement de Programmation (OAP)** – Création d'une nouvelle OAP, intitulée « Roulois » (p.45)



Principe et schéma de la nouvelle OAP « Roulois »

Mayenne « Roulois »

Présentation

Secteur d'une superficie de 2,5 ha, situé sur une partie de l'ancien hôpital localisé entre le boulevard Paul Lintier et la rive droite de la Mayenne. Ce site en cours de reconversion a fait l'objet d'un plan guide permettant de préciser sa vocation mixte à dominante résidentielle en valorisant l'existant et en cherchant à promouvoir une plus grande mixité de formes urbaines et des espaces publics généreux et végétalisés.

Programmation / Aménagements

Les éléments suivants sont complémentaires au règlement de la zone urbaine concernée.

Construction

Accueillir la construction d'au moins 100 logements en favorisant l'habitat de types individuel, intermédiaires et collectif tout en permettant des formes bâties diversifiées et innovantes et une mixité de types de logements.

Maintenir et réhabiliter le bâtiment central pour permettre la création de logements et d'équipements.

Le secteur étant concerné par une route bruyante - RN12 (catégorie 2 – 250 m de part et d'autre de la voie), les nouvelles constructions devront mettre en place une isolation acoustique renforcée et adaptée aux bruits induits par la rue de Bretagne sur l'ensemble de la parcelle.

Maillage - accès

Deux accès principaux seront réalisés depuis le Boulevard Paul Lintier et la Rue du Roulois.

Accompagner la création de voirie par des espaces de circulation pour les modes actifs (piétons et vélos).

Des parcours piétons mailleront le secteur et se connecteront aux cheminements déjà existants.

Paysage et trame verte

Traiter l'ensemble des espaces communs avec un soin particulier (plantations et végétalisations généreuses) notamment à proximité du bâtiment à réhabiliter pour assurer la transition avec les rives de Mayenne ;

Maintenir les murs en pierres existants, spécifiquement celui de la rue Rouillois (RN12) dont la végétalisation en pied de mur peut être renforcée ;

Paysager l'espace de stationnement existant au sud du secteur au moyen d'1 arbre pour 2 places.

Maintenir, dans la mesure du possible, les arbres qui existent actuellement sur le site, notamment ceux qui seront situés en bordure de lot et qui n'obéreront pas les futures constructions.

Schéma



4. Evolution du zonage – Ajustement des limites de la zone UEc au niveau de la ZAE de Poirsac 1

Présentation de la modification

La commune de Mayenne souhaite ajuster la limite de la zone UEc (zone d'activités économiques permettant l'implantation de commerces) sur la parcelle YK11. Celle-ci se trouve en limite de zone, alors qu'elle dispose actuellement d'un commerce sur une partie du bâtiment, à savoir une boulangerie.



Photo de la parcelle concernée datée de juillet 2022

Justifications :

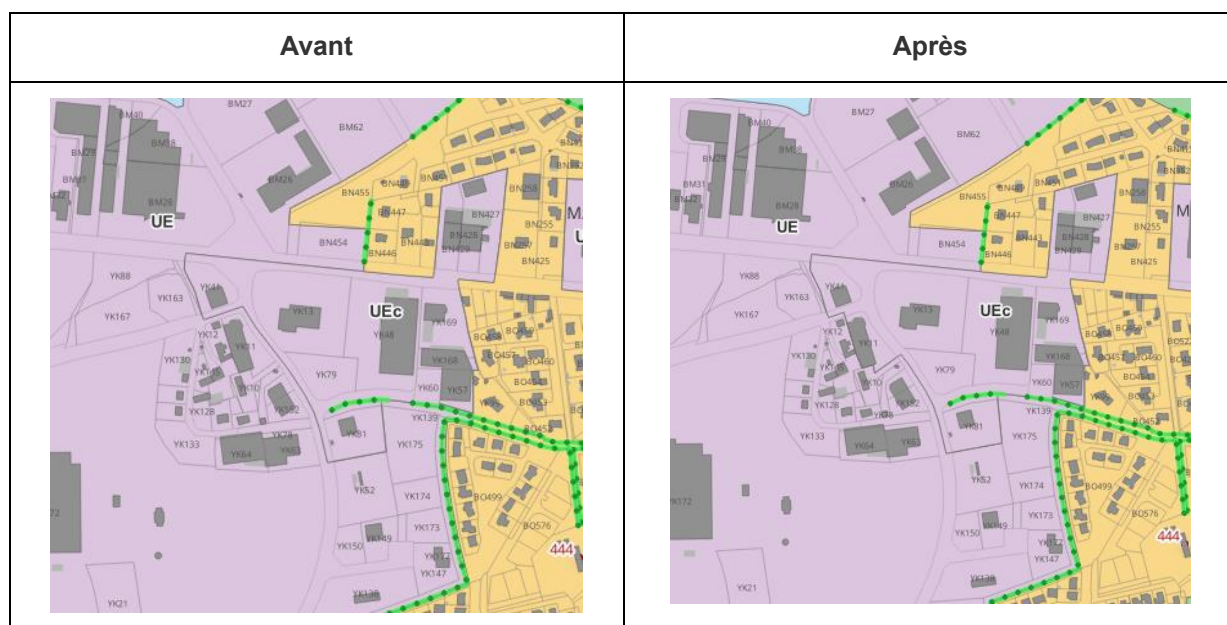
Le changement de zonage permettra d'optimiser l'occupation du bâtiment existant tout en respectant les dispositions du SCoT en vigueur traduites dans le règlement de la zone UEc. La limite de la zone UEc se situe à l'Est de l'autre côté de la route. Cet ajustement de zonage entraine simplement un décalage de la limite de la zone, sur une parcelle de taille réduite (2 500 m²) et déjà bâtie. Cette évolution ne libère pas d'espace non bâti propice à la construction de nouveaux commerces, simplement une optimisation du bâti existant.

Conséquences sur le PLUi :

Le PLUi est modifié sur le document suivant :

- **Règlement graphique – Plan M6**

Extraits du règlement graphique – Plan M6



5. Evolution d'une OAP – Permettre la réalisation d'un équipement sur le secteur « Vieille Route d'Ambrières »

Présentation de la modification

La commune de Mayenne a eu connaissance d'un potentiel projet de gendarmerie sur le secteur de la « Vieille Route d'Ambrières » actuellement destiné à une opération de logements (surface de 1,34 hectare avec un minimum de 24 logements).

Justifications :

Pour apporter plus de souplesse dans les destinations possibles de l'OAP (le règlement permettant déjà les constructions à destination d'équipement d'intérêt collectif et services publics ciblant entre autres les gendarmeries), il est nécessaire d'intégrer la gendarmerie dans les constructions rendues possibles, soit dans le cadre d'une opération portant sur l'ensemble de l'OAP soit en complément d'une opération prévoyant de l'habitat.

Conséquences sur le PLUi :

Le PLUi est modifié sur le document suivant :

- **Orientations d'Aménagement de Programmation (OAP) – Mayenne « Vieille Route d'Ambrières »** p.39

Les principes applicables aux constructions de l'OAP (partie écrite) sont modifiés comme suit :

Construction

- Construction d'une gendarmerie et de toutes autres constructions et installations liées et nécessaires.

- En complément ou en remplacement de la gendarmerie, une opération comprenant des logements ~~Constructions d'au moins 24 logements~~ de type pavillonnaire ou intermédiaire avec une densité minimale de 18 logements à l'hectare, tout en permettant des formes bâties diversifiées et innovantes et une mixité de types de logements.

[...]



m. Montreuil-Poulay

1. Evolution du plan de zonage – Ajout d’un nouveau bâtiment pouvant changer de destination

Présentation de la modification

La commune de Montreuil-Poulay souhaite ajouter un nouveau bâtiment pouvant changer de destination, localisé au lieu-dit Sivaine à l'ouest du bourg.

Justifications :

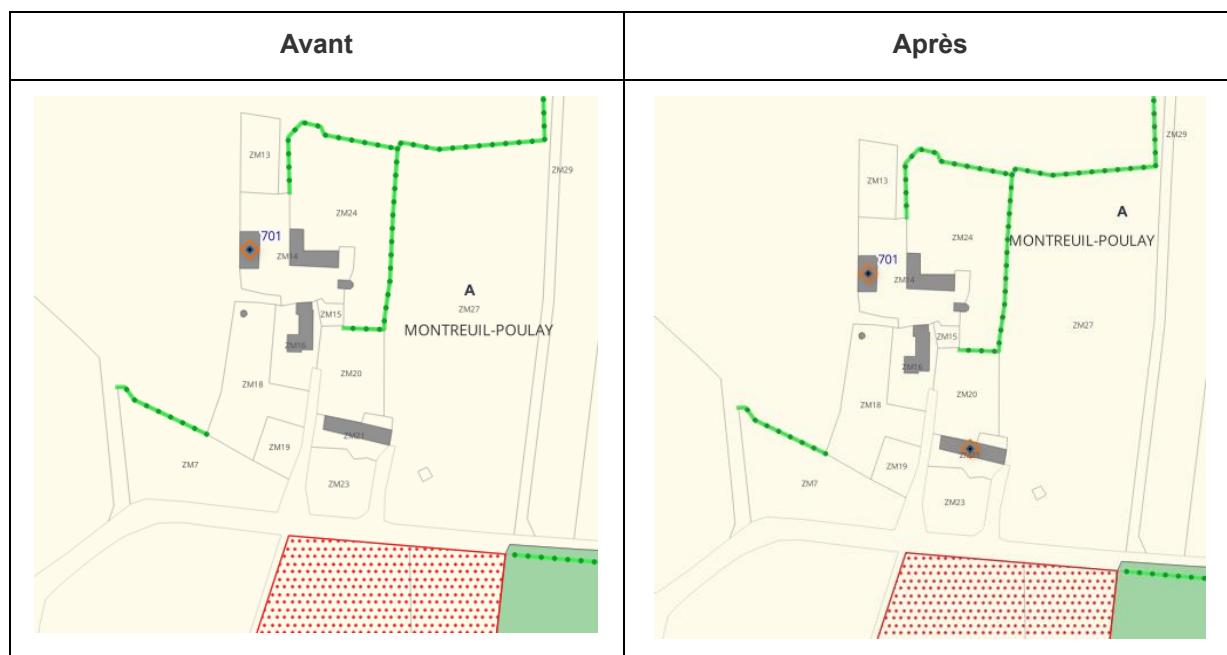
Le bâtiment respecte l'ensemble des critères définis par la CDPENAF et peut à ce titre faire l'objet d'une identification au plan de zonage. Une fiche descriptive en annexe de la présente notice permet d'apprécier le respect de ces critères et l'éligibilité du bâtiment au changement de destination.

Conséquences sur le PLUi :

Le PLUi est modifié sur le document suivant :

- **Règlement graphique – Plan I9**

Extraits du règlement graphique – Plan I9



n. Moulay

1. Evolution du plan de zonage – Ajout de nouveaux bâtiments pouvant changer de destination

Présentation de la modification

La commune de Moulay souhaite ajouter de nouveaux bâtiments pouvant changer de destination. Ces demandes concernent un seul et même lieu à savoir une ancienne discothèque localisée au lieu-dit la Chevalerie à l'ouest de la commune. Le bâtiment est devenu artisanal à l'automne 2024 par changement de sous-destination pour permettre une reconversion vers une autre vocation. Les propriétaires actuels habitent dans la partie ouest, déjà à destination d'habitation, et souhaitent scinder le reste du bâtiment en deux en changeant la destination de la partie gauche de l'ancienne discothèque, sur toute sa profondeur, pour y faire une extension de leur habitation accolée. La partie Est ne fait pas l'objet d'un projet particulier pour le moment, les propriétaires souhaitent tout de même maintenir un maximum de possibilités pour favoriser la réutilisation du bâtiment.



Actuellement aucun repérage n'est effectué au plan de zonage pour permettre le changement de destination de ce bâtiment et une identification pour chaque partie sera nécessaire.

Justifications :

Le bâtiment respecte la majorité des critères définis par la CDPENAF et peut à ce titre faire l'objet d'une identification au plan de zonage. Une fiche descriptive en annexe de la présente notice permet d'apprécier le respect de ces critères et l'éligibilité du bâtiment au changement de destination.

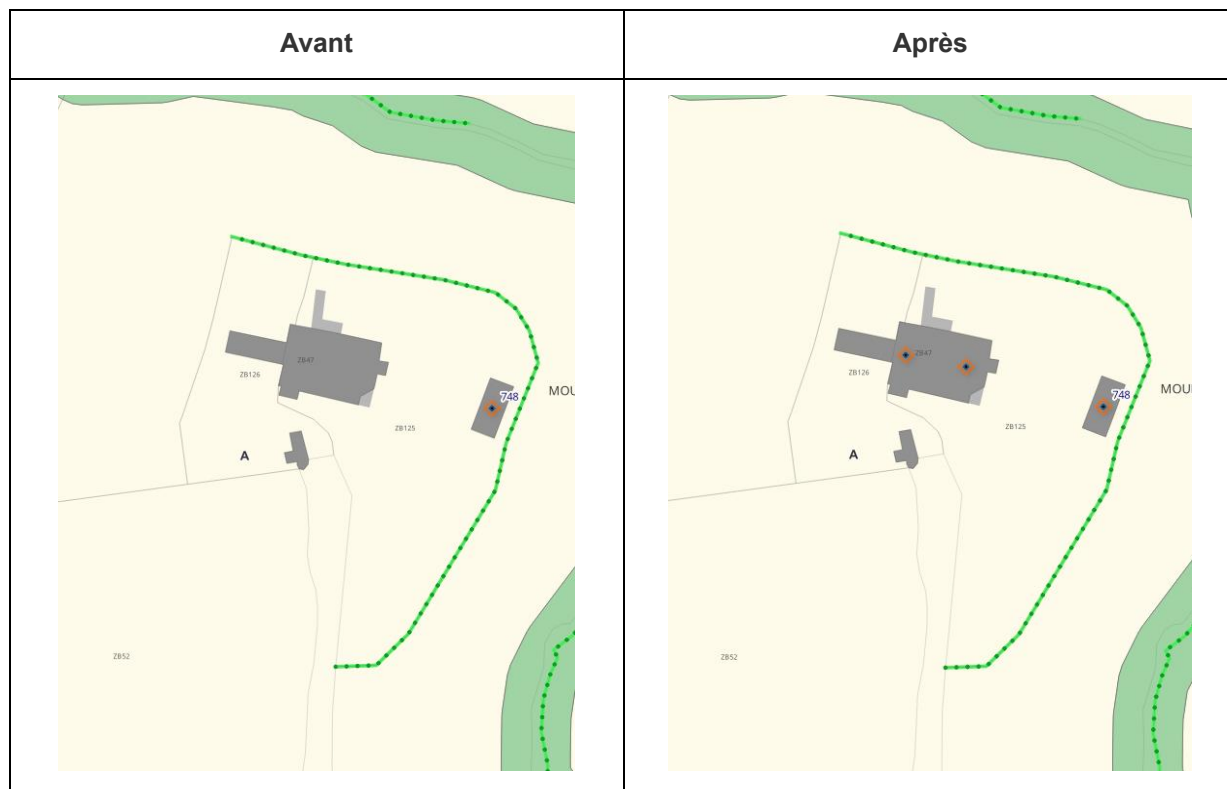
Le seul critère non respecté étant l'aspect patrimonial du bâtiment mais qui s'explique par son ancienne vocation (discothèque). Toutefois la valorisation de ce bâtiment permettra l'accueil éventuel d'une nouvelle activité ou toute autre destination adaptée aux caractéristiques du lieu et indirectement une économie d'espace.

Conséquences sur le PLUi :

Le PLUi est modifié sur le documents suivant :

- **Règlement graphique** – Plan O7

Extraits du règlement graphique – Plan O7



o. Placé

1. Evolution du plan de zonage – Erreurs matérielles sur le repérage du bâti patrimonial

Présentation de la modification :

Cette évolution du PLUi consiste à corriger le positionnement de deux éléments de patrimoine bâti au niveau du bourg de Placé. Ces deux bâtiments sont repérés par les numéros n°186 et 187.

Justifications :

Le numéro 186 est censé identifier une maison de centre-bourg mais actuellement positionné au mauvais endroit dans un jardin, elle se trouve en réalité plus vers l'ouest en alignement avec la voirie.

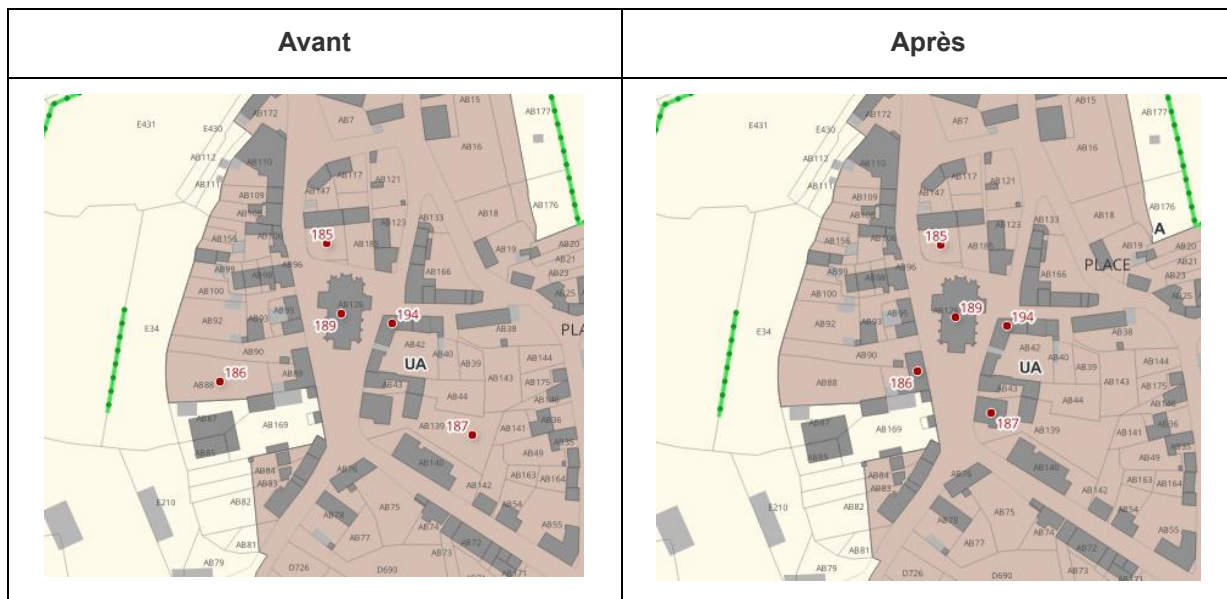
Le numéro 187, correspond également à une maison de centre-bourg en pierre. Le point matérialisant le patrimoine cible un jardin sans construction. Afin de corriger cette erreur, il est nécessaire de repositionner le point sur le bâtiment localisé en bord de voirie plus vers l'est.

Conséquences sur le PLUi :

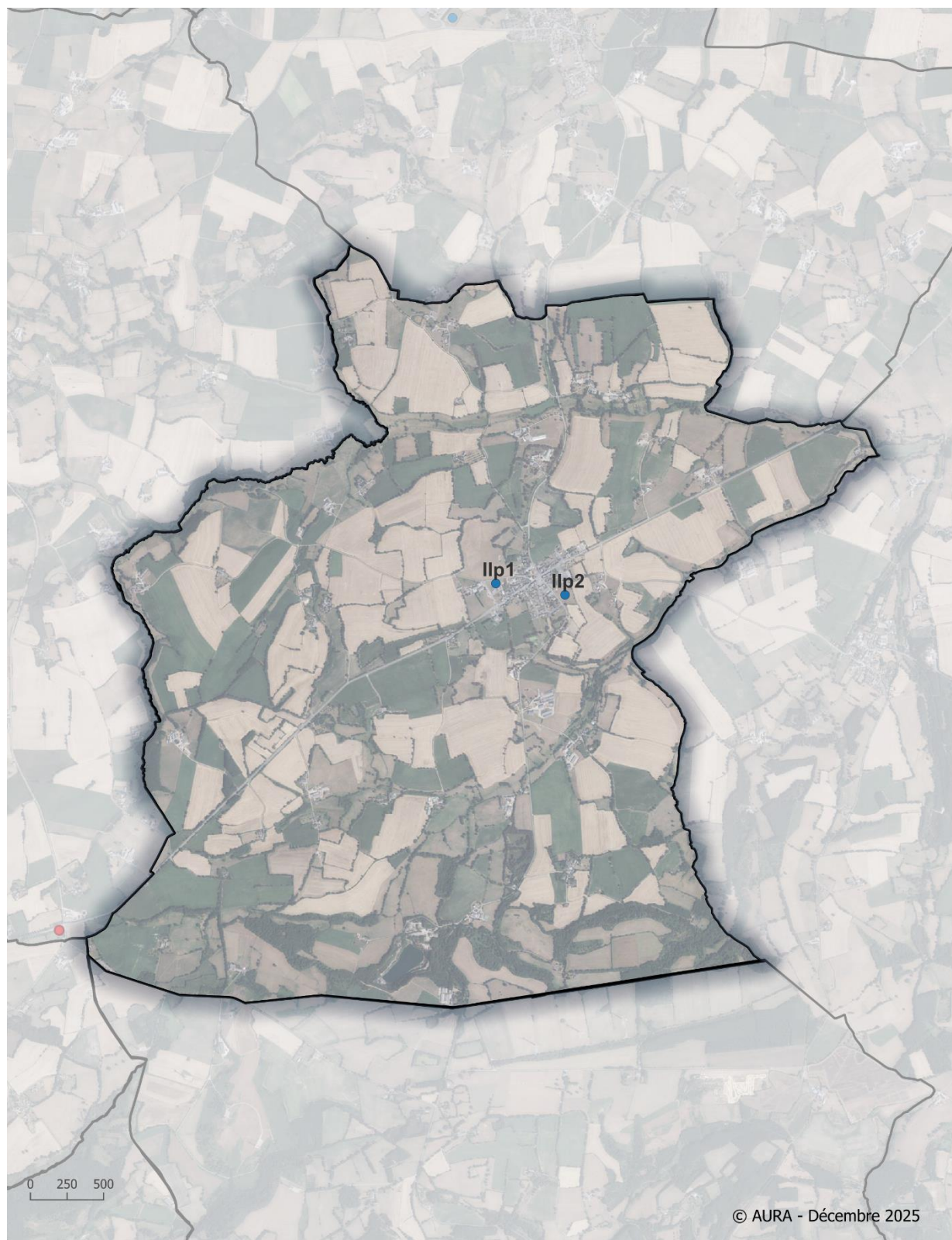
Le PLUi est modifié sur les documents suivants :

- **Règlement graphique** – Plan P2
- **Règlement écrit** – Annexes du règlement – Patrimoines bâtis protégés (p.236 et 237)

Extraits du règlement graphique – Plan P2



p. Le Ribay



- Changement de destination
- Evolution et référence dans la notice

LE RIBAY

1. Evolution du plan de zonage – Passage d'une zone UEa en UD pour prendre en compte la réalisation d'équipements sportifs

Présentation de la modification :

A l'ouest du bourg de la commune du Ribay se localise une zone UEa dédiée au développement des activités artisanales. La parcelle C1165 a été classée initialement en zone UEa pour répondre à cet objectif avec le développement d'un artisan déjà présent sur place et éventuellement accueillir de nouveaux artisans. Néanmoins, depuis l'approbation du PLUi la commune a installé sur cette parcelle en 2021-2022 un citystade et une aire de jeux pour enfants.

Justifications :

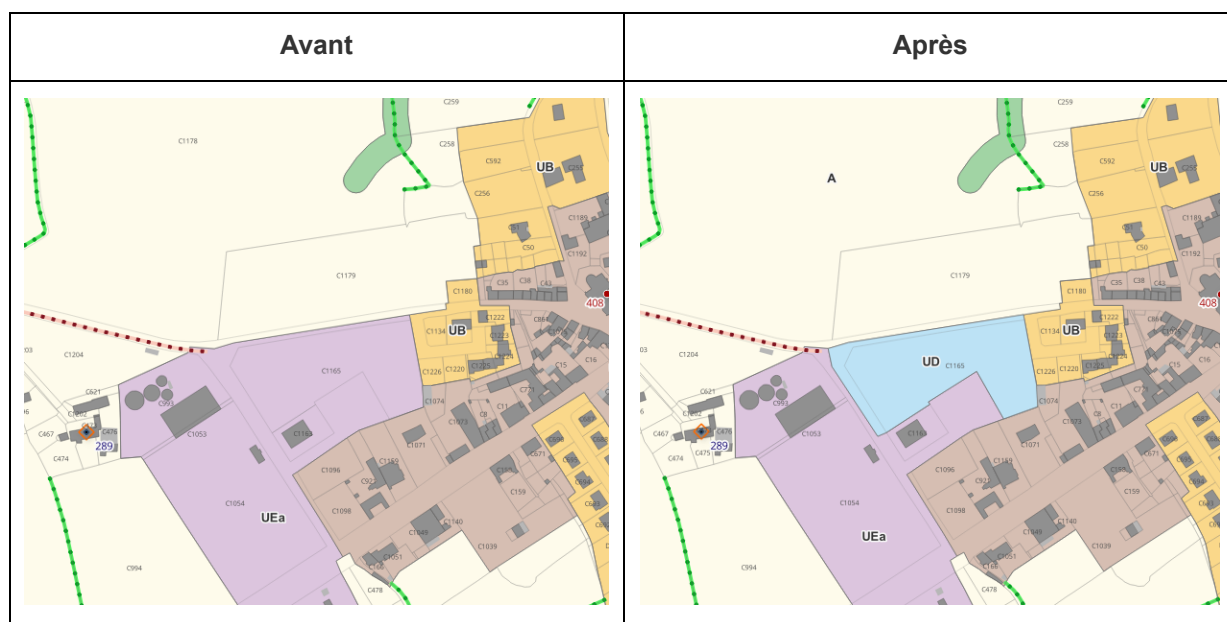
La réalisation de ces équipements publics communaux ne correspond plus à la vocation principale de la zone UEa, dédiée à une vocation artisanale alors que l'espace est actuellement à vocation d'équipements. Au vu de ce constat, il est pertinent afin d'assurer une plus grande cohérence du PLUi d'acter la vocation d'équipement en délimitant un zonage UD sur la parcelle C1165.

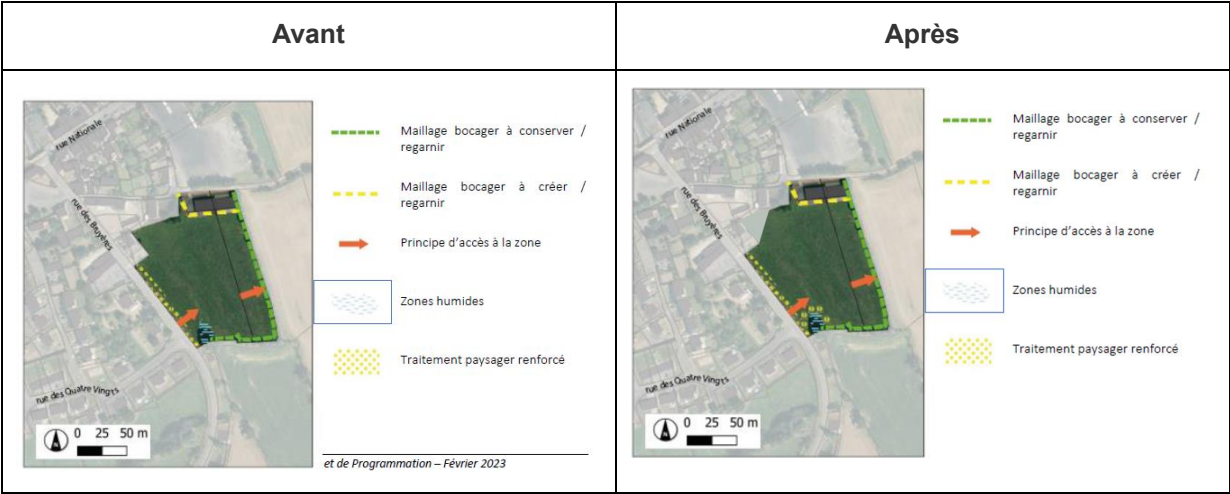
Conséquences sur le PLUi :

Le PLUi est modifié sur le document suivant :

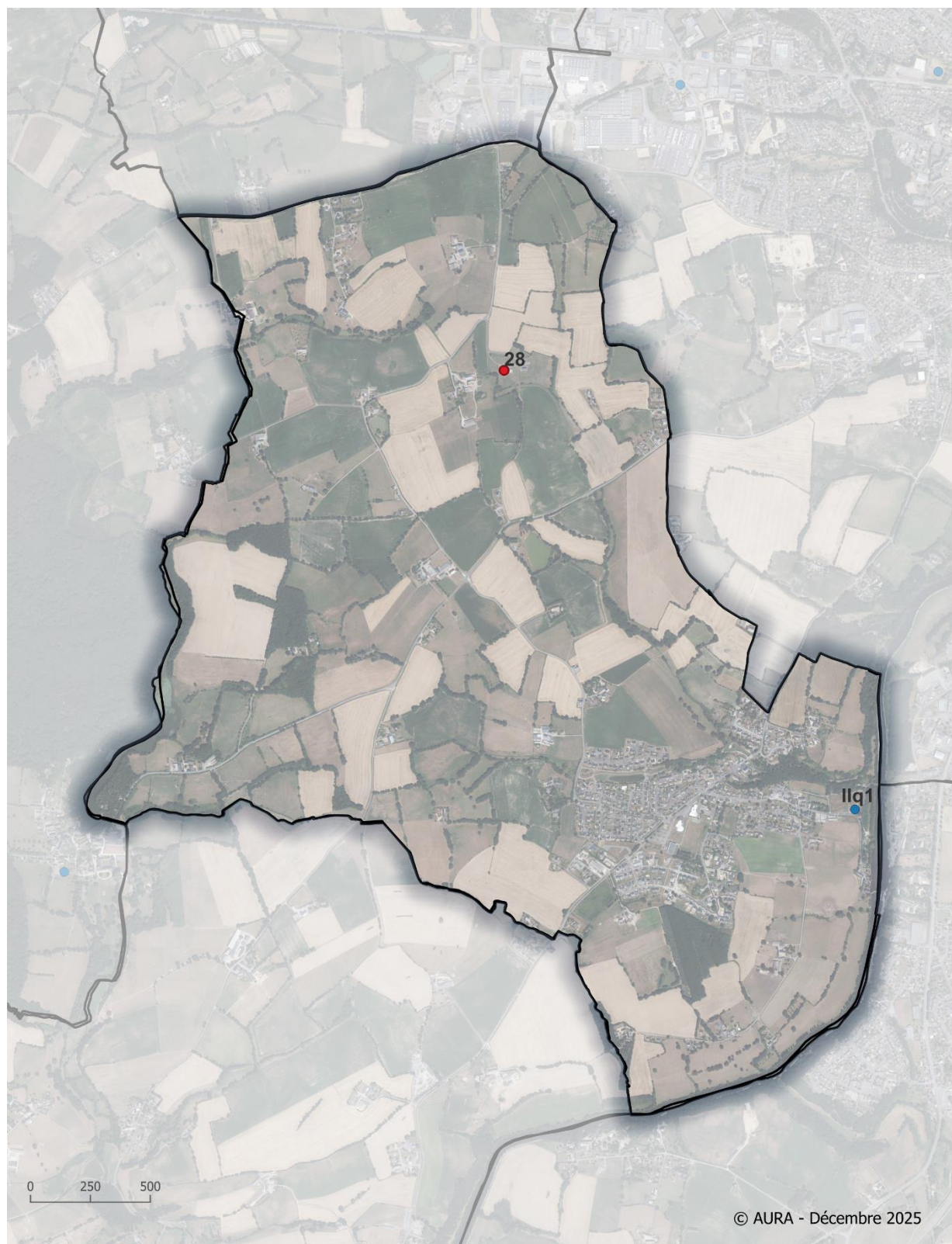
- **Règlement graphique** – Plans I12 et I13

Extraits du règlement graphique – Plans I12 et I13





q. Saint-Baudelle



- Changement de destination
- Evolution et référence dans la notice

SAINT-BAUELLE

1. Evolution du plan de zonage – Passage d'une zone UD / 1AUh en UB pour prendre en compte la présence d'une habitation

Présentation de la modification :

Une unité foncière composée des parcelles AB108, 183, 185 et 186 est actuellement partagée entre la zone 1AUh (zone ayant vocation à accueillir de nouvelles constructions d'habitation) et la zone UD (zone dédiée aux équipements collectifs).

Justifications :

Cet espace est actuellement à vocation d'habitation avec une construction existante, afin de prendre en compte cette occupation du sol, il est nécessaire de procéder à un ajustement du zonage pour réaffecter cette unité foncière en zone UB, zonage plus adapté aux constructions d'habitation existante.

Le changement de périmètre de la zone 1AUh nécessite de revoir le périmètre du schéma d'OAP sans toutefois en modifier les principes.

Conséquences sur le PLUi :

Le PLUi est modifié sur le document suivant :

- **Règlement graphique – Plan O8**
- **Orientations d'Aménagement de Programmation (OAP) – Saint-Baudelle p.50**

Extraits du règlement graphique – Plan O8

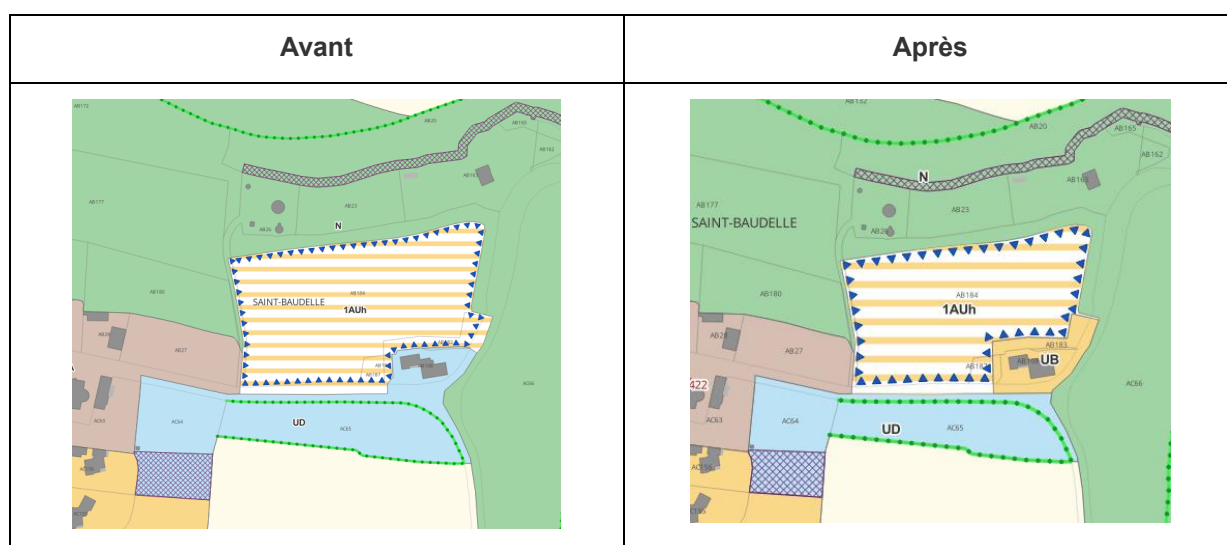


Schéma modifié de l'OAP «Avenue des Lilas »



2. Evolution du plan de zonage – Ajout d’un nouveau bâtiment pouvant changer de destination

Présentation de la modification

La commune de Saint-Baudelle souhaite ajouter un nouveau bâtiment pouvant changer de destination, localisé au lieu-dit L’Aunay au nord de la commune.

Justifications :

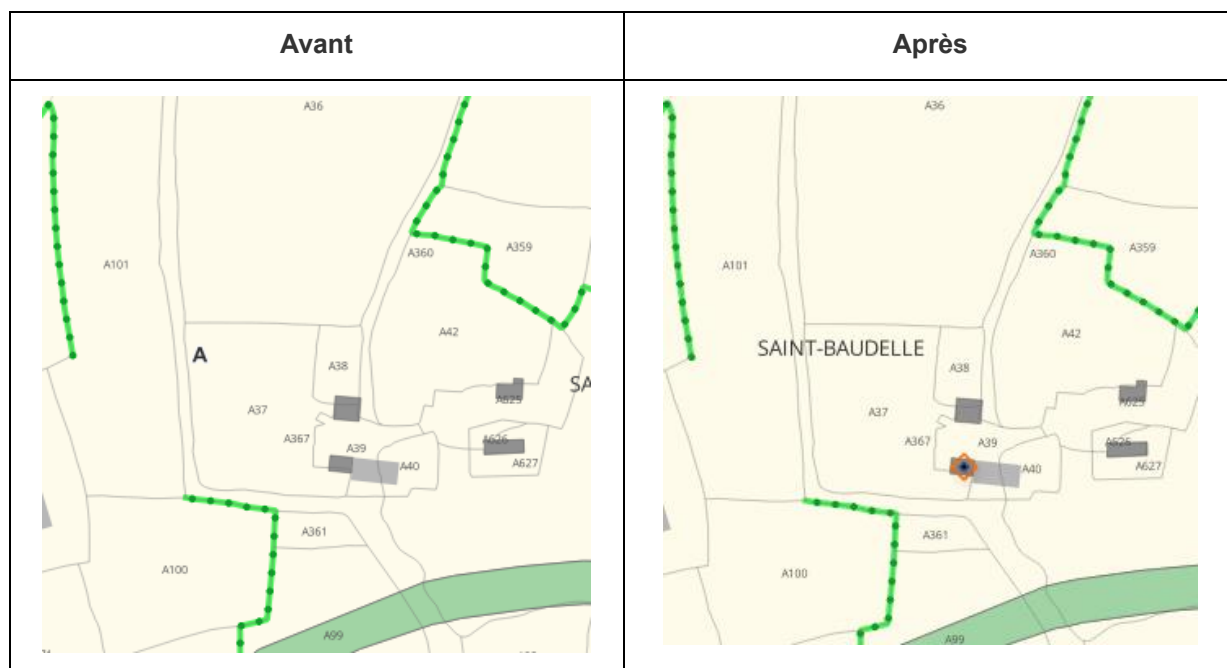
Le bâtiment respecte l’ensemble des critères définis par la CDPENAF et peut à ce titre faire l’objet d’une identification au plan de zonage. Une fiche descriptive en annexe de la présente notice permet d’apprécier le respect de ces critères et l’éligibilité du bâtiment au changement de destination.

Conséquences sur le PLUi :

Le PLUi est modifié sur le document suivant :

- **Règlement graphique** – Plan N6

Extraits du règlement graphique – Plan N6



r. Saint-Fraimbault-de-Prières

1. Evolution du plan de zonage – Suppression d'un STECAL et d'un emplacement réservé

Présentation de la modification :

La parcelle C1865 localisée à l'ouest du bourg juste à côté des terrains de foot, est classée en zone N.

Cet espace est également concerné par un emplacement réservé (n°30) pour l'extension des équipements sportifs (bénéficiaire commune) et un STECAL SFP2 spécifiquement dédié à la réalisation de ces équipements.

Justifications :

La commune n'a plus l'intention de construire de salle de sport. De ce fait, l'emplacement réservé et le STECAL ne sont plus nécessaires et peuvent être supprimés.

Conséquences sur le PLUi :

Le PLUi est modifié sur les documents suivants :

- **Règlement graphique** – Plan K8
- **Règlement écrit** – règlement de la zone N (p.136 et 141) et Annexes du règlement – Emplacements réservés (p.269)

Extraits du règlement graphique – Plan K8



s. Saint-Georges-Buttavent

1. Evolution du plan de zonage – Ajustement des limites de la zone Uh au niveau du village de Fontaine-Daniel pour permettre un projet de création d'aire de stationnement

Présentation de la modification :

La commune de Saint-Georges-Buttavent souhaite permettre la réalisation d'une aire de stationnement au niveau de l'abbaye du village de Fontaine-Daniel. Localisé au sud de la commune de Saint-Georges-Buttavent, le village de Fontaine Daniel a été construit autour de cette abbaye Cistercienne datant de 1205 et constitue un des atouts patrimoniaux du territoire de Mayenne Communauté.

Dans cette stratégie de valorisation du village, la commune (lauréate du programme Village d'Avenir) et Mayenne Communauté ont eu connaissance d'un projet visant à développer une aire de stationnement avec une cinquantaine de place dans le cadre des visites de l'abbaye (propriété d'un privé). Ce projet d'une superficie d'environ 2000 m² se localise sur les parcelles D305, D314, D315, D316 et le nord de la D503 inclus dans le PLUi en vigueur au sein de la zone A (D314 à 316 et nord de la 503) et de la zone Uh (D305). Afin de permettre sa réalisation, il est nécessaire de positionner l'ensemble de l'assiette du projet en zone Uh.



Extrait du plan de composition

Justifications :

Le projet prévoit le maintien de plusieurs arbres existants ainsi que le confortement et la plantation de nouvelles haies pour garantir la bonne intégration du projet dans son environnement (*cf plan ci-dessus*).

Comme évoqué précédemment une partie du projet se localise au sein de la zone agricole et doit être basculée au sein de la zone Uh pour permettre sa réalisation. La condition du recours à la modification de droit commun consiste en la non-réduction des zones agricole et naturelles. Ainsi le passage d'une

zone agricole à une zone urbaine est faisable mais uniquement si une compensation équivalente (retour de la zone U en zone A ou N) est effectuée. La compensation détaillée ci-dessous est réalisée pour garantir un maintien des zones agricole et naturelle à surface équivalente à la suite des ajustements de zonage nécessaires à la réalisation du projet de parking :

- Passage de la zone UH vers N pour les parcelles D334 et D311 représentant une surface d'environ 5 700 m²
- Permettant de compenser le passage de A vers UH des parcelles D314, D315 et D316 représentant 2 568 m², puis le prolongement au sud sur une partie de la parcelle D503 pour arriver au 5 700 m².

Les parcelles D305, 314, 315 et 316 sont pour partie bâties et considérées comme artificialisées selon l'OCSGE 2022. Le haut de la parcelle D503 présente plutôt une occupation du sol agricole (prairie sans présence de culture sur les photos aériennes depuis le début des années 2000) avec un référencement au registre parcellaire graphique. Les espaces de compensation correspondent aux jardins de l'abbaye, arborés et avec une occupation du sol naturelle.

Conséquences sur le PLUi :

Le PLUi est modifié sur le document suivant :

- **Règlement graphique** – Plan 05

Extraits du règlement graphique – Plan 05



III. Tableau d'évolution des surfaces des zones

Ce tableau présente l'évolution des surfaces de chaque zone par rapport aux surfaces issues des dernières évolutions du PLUi à savoir les révisions allégées 2 à 7 (pas encore approuvées).

Zone	Descriptif	Chiffres après RA2 à 7 (en ha)	Chiffres après MDC2 (en ha)	Différentiel
Zones urbaines (U)				
UA	<i>Zone de centralités</i>	186,94	186,98	0,04
UAf	<i>Zone des faubourgs de Mayenne</i>	58,57	58,57	0,00
UB	<i>Zone à dominante pavillonnaire</i>	1032,64	1034,62	1,98
UBa	<i>Zone à dominante pavillonnaire de grands terrains</i>	13,20	13,20	0,00
UC	<i>Zone d'habitat collectif</i>	23,94	23,94	0,00
UD	<i>Zone destinée aux équipements</i>	223,64	222,94	-0,70
UE	<i>Zone à vocation d'activité économiques</i>	307,03	308,18	1,15
UEa	<i>Zone à vocation d'activité artisanales</i>	53,26	52,10	-1,16
UEc	<i>Zone à vocation d'activité commerciales</i>	95,13	94,29	-0,84
UH	<i>Zone de hameau</i>	140,91	140,84	-0,07
Zones à urbaniser (AU)				
1AUe	<i>Zone destinée à être urbanisée à court et moyen terme pour de l'activité économique</i>	59,46	59,46	0,00
1AUh	<i>Zone destinée à être urbanisée à court et moyen terme pour de l'habitat</i>	68,86	68,38	-0,48
1AUd	<i>Zone destinée à être urbanisée à court et moyen terme pour de l'équipement (créée par RA6)</i>	0,60	0,60	0,00
2AUe	<i>Zone destinée à être urbanisée à moyen et long terme pour de l'activité économique</i>	19,74	19,74	0,00
2AUh	<i>Zone destinée à être urbanisée à moyen et long terme pour de l'habitat</i>	3,93	3,93	0,00
Zones agricoles (A)				
A	<i>Zone agricole</i>	50382,87	50382,36	-0,51
Ap	<i>Zone agricole strictement protégée</i>	173,22	173,22	0,00
Zones naturelles (N)				
N	<i>Zone naturelle et forestière</i>	9439,63	9440,21	0,58
Nc	<i>Zone de carrières</i>	366,28	366,28	0,00

EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

I. Présentation générale

a. Contexte réglementaire

L'évaluation environnementale doit être composée des éléments suivants, au titre de l'article R.104-18 du code de l'urbanisme :

“1° Une présentation résumée des objectifs du document, de son contenu et, s'il y a lieu, de son articulation avec les autres documents d'urbanisme et les autres plans et programmes mentionnés à l'article L. 122-4 du code de l'environnement avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte ;

2° Une analyse de l'état initial de l'environnement et des perspectives de son évolution en exposant notamment les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du document ;

3° Une analyse exposant :

a) Les incidences notables probables de la mise en œuvre du document sur l'environnement ;

b) Les problèmes posés par l'adoption du document sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier l'évaluation des incidences Natura 2000 mentionnée à l'article L. 414-4 du code de l'environnement ;

4° L'exposé des motifs pour lesquels le projet a été retenu au regard des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national et les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du document ;

5° La présentation des mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du document sur l'environnement ;

6° La définition des critères, indicateurs et modalités retenues pour suivre les effets du document sur l'environnement afin d'identifier, notamment, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées ;

7° Un résumé non technique des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée.”

Ainsi, cette partie correspond à l'évaluation environnementale de la Modification n°2 du PLUi de Mayenne Communauté. Les éléments de contexte sont détaillés dans la partie 1 de ce présent document « ELEMENT DE CONTEXTE ET CHOIX DE LA PROCEDURE ». La description détaillée des objets de la Modification est présente dans la partie 3 de ce document « PRESENTATION DES MODIFICATIONS APORTEES AU PLUI ».

b. Méthodologie de l'évaluation environnementale

La méthode utilisée pour établir cette évaluation environnementale a consisté en la définition, pour chacun des thèmes de l'environnement, de critères susceptibles de permettre l'appréciation progressive et objective des incidences de la procédure. L'objectif n'était pas de repartir d'une feuille blanche mais de poursuivre les évaluations environnementales menées du territoire de Mayenne Communauté (évaluation environnementale du PLUi, de la Modification n°1, de la Révision allégée n°1...) afin d'apporter de la cohérence et un réel suivi dans le temps de la prise en compte des enjeux environnementaux dans l'aménagement du territoire.

Ainsi, la collecte des données a principalement été menée à partir de l'État Initial de l'Environnement du PLUi actuel (2016-2017 d'un PLUi approuvé en 2020). Il a été complété et mis à jour à partir de la consultation via les sites internet des services de l'administration et de divers organismes (DREAL, Institut National de Protection de la Nature (INPN), Géorisques...). Cela a permis d'avoir une vision d'ensemble de la Modification n°2 du PLUi.

Le rappel de ces enjeux cartographiés, a permis d'assurer une analyse croisée des enjeux environnementaux au regard des sous-objets de la Modification. En outre, de cette analyse croisée, des incidences négatives éventuelles ont pu être établies. Ces incidences ont été évaluées selon 4 grandes thématiques permettant une lecture facilitée :

- Paysage, patrimoine et cadre de vie
- Biodiversité et milieux naturels
- Risques et Nuisances
- Sobriété territoriale (incluant la gestion des eaux, le climat /énergie et la gestion des déchets).

Les sources de données utilisées pour cette mise à jour de 2025 sont les suivantes :

1. Paysage et patrimoine

- Occupation du sol : OCSGE 2022 / RPG 2023
- Monuments historiques, SPR : GPU, 2025
- Sites inscrits, sites classés : DREAL, 2025
- Patrimoine géologique : INPN, 2025
- Zone de présomption de prescription archéologique : Atlas des patrimoines, 2025

2. Biodiversité et milieux naturels

- Site Natura 2000, ZNIEFF : INPN, 2025
- ENS : INPN, 2025

3. Gestion de la ressource en eau

- Captage d'eau potable : ARS Pays de la Loire, 2025

4. Energie et sobriété territoriale

- Consommation énergétique, émission de gaz à effet de serre et production d'énergie renouvelable : Tableau de bord [Air Pays de la Loire](#) TEO, 2022

5. Hygiène, santé et sécurité

- Basias, Basols : DREAL, 2023
- SIS : DREAL, 2020
- ICPE : DREAL, 2018
- Infrastructures de transport terrestre : [Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement \(PPBE\) des infrastructures de l'État dans le département de la Mayenne](#), 4^{ième} échéance 2024-2029

6. Risques et nuisances

- Risques naturels et technologiques : [Dossier Départemental des Risques Majeurs 53](#), édition 2023

L'évaluation environnementale de la procédure de Modification n°2 du PLUi a été réalisé en plusieurs étapes. La première étape a été de distinguer les objets de la Modification n°2 qui

nécessitaient une analyse approfondie par rapport aux objets qui n'en avaient pas besoin (incidences positives ou nulles) ou qui étaient exclus de l'analyse étant considérés comme « erreur matérielle ».

L'évaluation environnementale se concentre donc essentiellement sur les incidences potentielles de modification de zonage et de règlement et la façon de limiter ces incidences grâce aux outils d'urbanisme mobilisables dans le cadre d'un PLUi.

Un tableau récapitulatif des objets concernés par une analyse approfondie a donc été formalisé et est à retrouver dans le résumé non technique et en introduction de la partie « *III. Evaluation des incidences de la procédure sur l'environnement et mesures envisagées* » de l'évaluation environnementale.

Explication de la légende du tableau récapitulatif :

Incidences négatives potentielles	Analyse approfondie => identification des enjeux et des incidences potentielles et mise en place de la démarche ERC
Pas d'incidences	Pas d'enjeux ou incidences négligeables => Aucune mise en place de la démarche ERC
Incidences positives	Modification qui améliore la prise en compte de l'environnement dans le PLUi => Aucune mise en place de la démarche ERC

L'évaluation environnementale a pour rôle d'évaluer la prise en compte des enjeux environnementaux dans le document d'urbanisme et le cas échéant, de proposer des mesures d'évitement et de réduction afin de limiter les impacts environnementaux de la procédure.

Au vu des enjeux relevés, les incidences sur l'environnement ont été définies et des mesures d'Evitement, de Réduction voire de Compensation (mesures ERC) ont été appliquées afin de limiter l'impact environnemental de ce changement de zonage. Ces mesures sont issues d'une démarche itérative faisant suite à une première analyse des secteurs ayant permis l'intégration de mesures ERC tout au long de la constitution de la Modification n°2.

Suite aux avis des Personnes Publiques Associées, à la MRAe et à l'enquête publique, le dossier a été réajusté sur certains points pour la version d'approbation de décembre 2025 :

- Intégration des données existantes sur les sols hydromorphes
- Précision sur les enjeux architecturaux sur certaines communes (présence de sites patrimoniaux remarquables à proximité)
- Modification sur les changements de destination (suppression)
- Ajustement du titre de la modification II.g.2.

II. Etat initial de l'environnement

Les objets de la Modification n°2 étant répartis sur plusieurs communes de la Communauté de communes, l'analyse des enjeux environnementaux est faite à l'échelle intercommunale. Des zooms sur les objets et les enjeux spécifiques de chaque site seront à retrouver dans la partie « III. Evaluation des incidences de la procédure sur l'environnement et mesures envisagées » de l'évaluation environnementale, en lien avec l'identification des incidences et des mesures ERC associées.

Ne sont présents sur les cartes de l'EIE que les objets ayant été sélectionnés dans la préanalyse comme pouvant avoir des incidences sur l'environnement.

De manière générale, la description environnementale du territoire et des enjeux environnementaux est issue de l'Etat Initial de l'Environnement (EIE) du PLUi en vigueur datant de 2016-2017 (mis à jour pour la présente procédure sur certaines thématiques).

a. Paysage, patrimoine et cadre de vie

Les modalités d'occupation du sol déterminent, pour une part importante, la nature et la physionomie du grand paysage.

D'une superficie de 622 km², le territoire de Mayenne Communauté a connu un accroissement de sa population lent mais progressif depuis 1968. Cette croissance de la population et l'évolution des modes d'habitat se sont traduites notamment par une extension notable des espaces urbanisés et, en conséquence, par une modification importante du paysage appréhendé. Ainsi, à un type d'occupation du sol urbain ou périurbain de cette agglomération s'oppose un type d'occupation du sol beaucoup plus rural sur les franges des autres villes et bourgs du territoire.

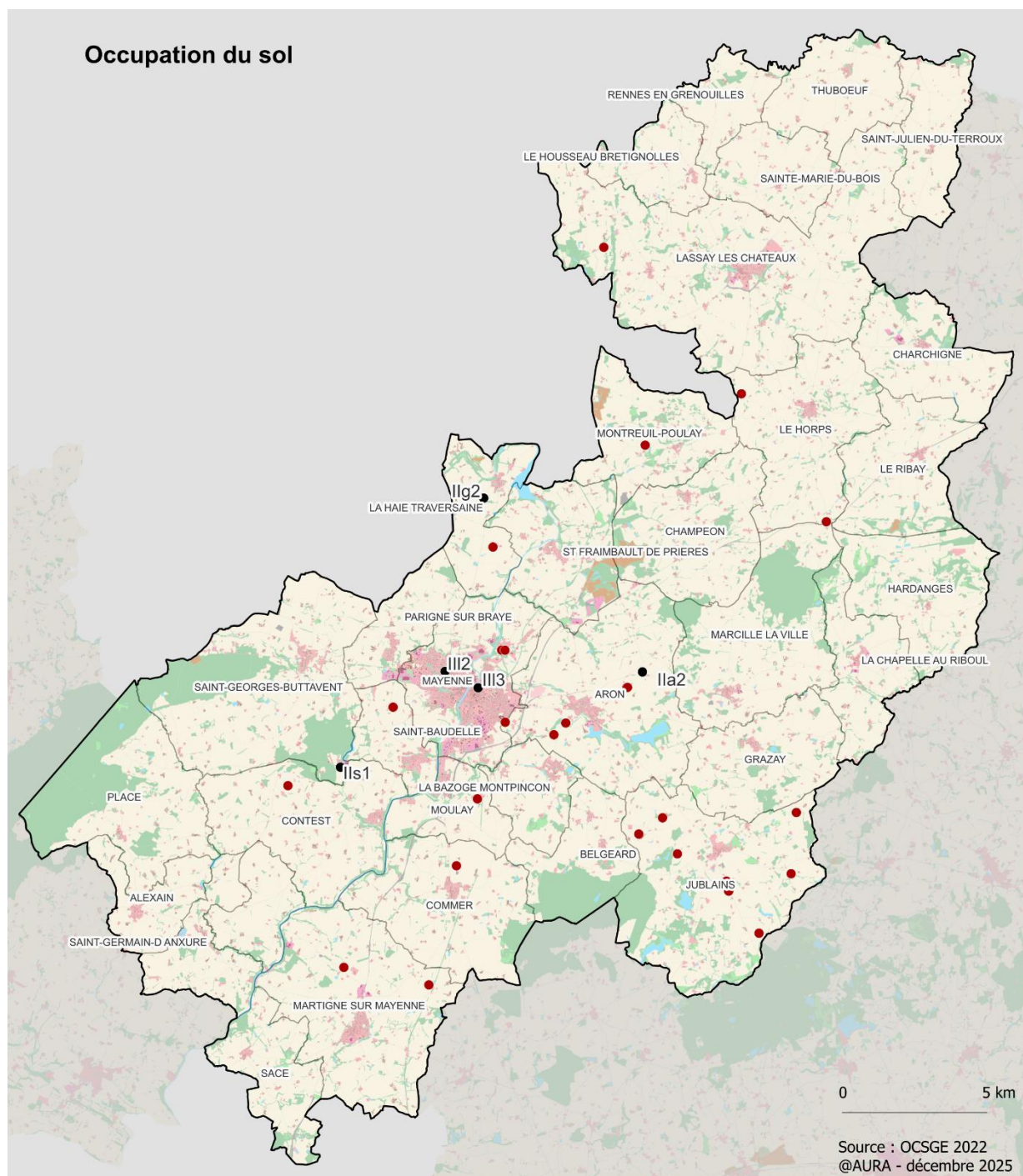
Quelques espaces forestiers marquent le paysage dont les plus étendus sont en périphérie du territoire : la forêt de Mayenne, la forêt de Bourgon, la forêt de Saler et le Bois de Buleu. Des espaces boisés résiduels sont parsemés sur l'ensemble du territoire, séparant ponctuellement les prairies bocagères et les parcelles de cultures.

Le territoire est marqué par la présence importante du réseau hydrographique : la rivière Mayenne, de nombreux étangs et étendues d'eau, composantes essentielles de la morphologie actuelle du territoire, à la base de l'implantation humaine et du développement urbain.¹

Le territoire de Mayenne Communauté est concerné par plusieurs unités paysagères : Le Bocage de la Haute-Mayenne (comme unité paysagère principale), les Marches entre Maine et Bretagne à l'Ouest, les Collines du Maine à l'Est et la Corniche des Alpes Mancelles et des Avaloirs à l'est également.

En 2016, les espaces agricoles représentent 74% du territoire, 16% de boisements et surfaces en eau et 10% d'espaces urbanisés.

¹ Source : Diagnostic du PLUi - 2017



 Activités d'extraction	 Infrastructures routières, ferroviaires et réseaux d'utilité publique
 Autres espaces naturels	 Surfaces en eau
 Bâtiments et espaces artificialisés agricoles	 Zones d'activités économiques
 Bois et forêts	 Zones d'habitat, équipements et tertiaire
 Espaces agricoles	 Zones en transition

- Localisation des ajouts de changements de destination
- Localisation des objets de la modifications nécessitant une analyse approfondie

Occupation du sol sur le territoire de Mayenne Co – source : OCSGE 2022 – @aura

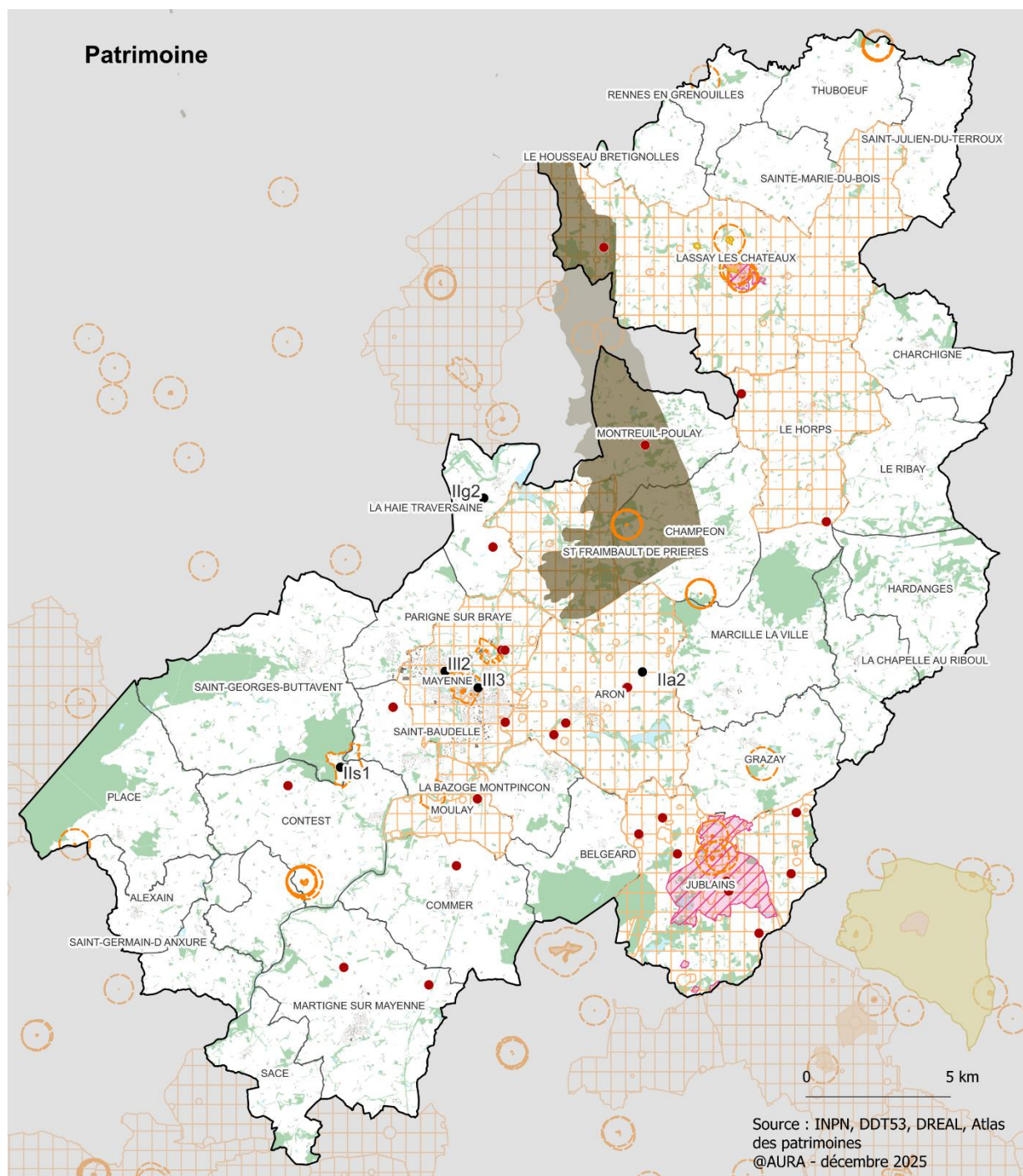
Concernant les espaces d'intérêt patrimoniaux, la Communauté de communes est concernée par un site géologique identifié dans l'inventaire national du patrimoine géologique. Il s'agit de l'Hémi-graben de la Mayenne et bassins d'effondrement - PAL005 (incluant les filons doléritiques de Lassay-les-Châteaux - IPG53_FA002)².

Ce géosite correspond, d'une part, à un grand accident d'orientation générale NNW-SSE qui, dans le paysage, se traduit par un imposant ressaut morphologique et d'autre part, par une importante zone géographique dans laquelle s'est accumulé un ensemble de dépôts sableux et sablo-graveleux, essentiellement cénozoïque.

Mayenne communauté est aussi concerné par :

- 2 Sites patrimoniaux remarquables (SPR) : Site patrimonial remarquable de Jublains (ZPPAUP) et Site patrimonial remarquable de Lassay-les-Châteaux (ZPPAUP)
- 37 immeubles classés ou inscrits sur 11 communes du territoire, induisant 33 périmètres de protection au titre des abords de monuments historiques.
- 1 site classé : les abords du château de Lassay-les-Châteaux
- 4 sites inscrits : 3 à Lassay les Châteaux et 1 à Mayenne (la place de Herce au sud de l'hôtel de ville et les deux places Cheverus et Saint-Vincent se faisant suite au nord de l'hôtel de ville ainsi que leurs abords, les abords du château de Lassay, les ruines du château de Bois Thibault et leurs abords, les ruines du château du Bois-Frou)
- Des zones de présomption de prescription archéologique sur 7 communes du territoire.

² Données mises à jour INPG 2025



- | | |
|--|---|
| Sites Classés en Pays de la Loire | Site Patrimonial Remarquable |
| Sites Inscrits en Pays de la Loire | Inventaire national du patrimoine géologique |
| Protection au titres des abords de monuments historiques | Zone de présomption de prescription archéologique |
| Immeubles classés ou inscrits en Pays de la Loire | |

- Localisation des ajouts de changements de destination
- Localisation des objets de la modifications nécessitant une analyse approfondie

b. Biodiversité et Trame Verte et Bleue

Les espaces concernés par un dispositif de protection, de gestion ou d'inventaire ont été reconnus pour le caractère remarquable de leurs habitats naturels : ceux-ci hébergent - ou sont susceptibles d'héberger – un nombre considérable d'espèces et/ou des espèces menacées d'extinction. À ce titre, ils constituent des réservoirs de biodiversité majeurs, participant d'une Trame Verte et Bleue à grande échelle. Ils ne sont toutefois pas nécessairement exhaustifs et peuvent être complétés à une échelle plus fine par des réservoirs d'importance locale.

Sont recensés sur le territoire de Mayenne Communauté :

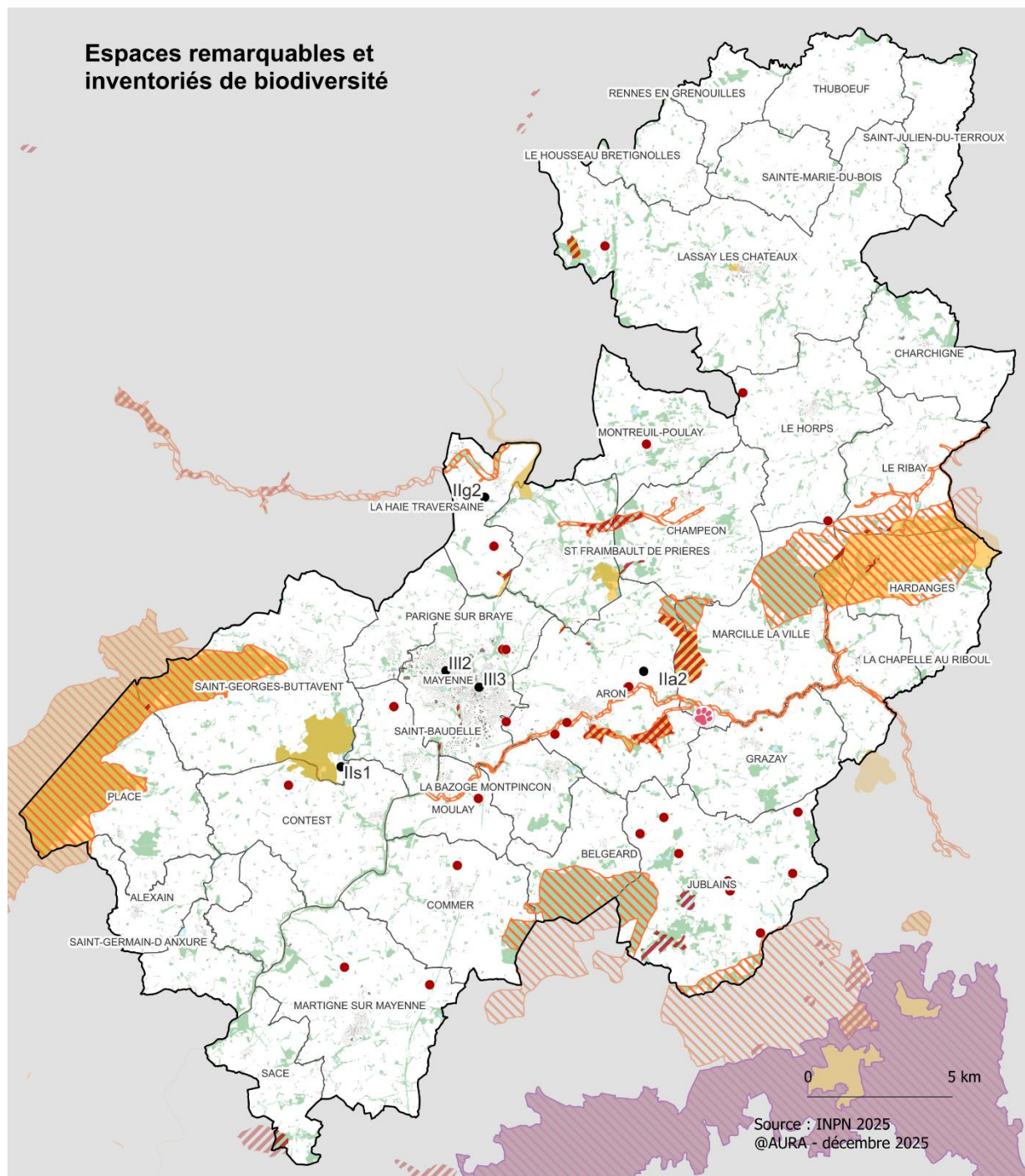
- 24 ZNIEFF de type 1³
- 8 ZNIEFF de type 2
- 1 Arrêté de protection de biotope
- 16 Espace Naturels Sensibles⁴.

Une tourbière située dans la commune de Marcillé-la-Ville, au lieu-dit du Gros Chêne, fait l'objet d'une protection de biotope (référence FR3800311) par arrêté préfectoral du 5 septembre 1986 en raison de la présence d'une espèce végétale protégée, *Drosera rotundifolia*.

³ Mis à jour INPN 2025

⁴ Mis à jour INPN 2025

Espaces remarquables et inventoriés de biodiversité



- Espace Naturel Sensible
- ZNIEFF1
- ZNIEFF2
- Aire de protection de biotope

Hors territoire

site Natura 2000 Zone spéciale de conservation (ZSC)

- Localisation des ajouts de changements de destination
- Localisation des objets de la modifications nécessitant une analyse approfondie

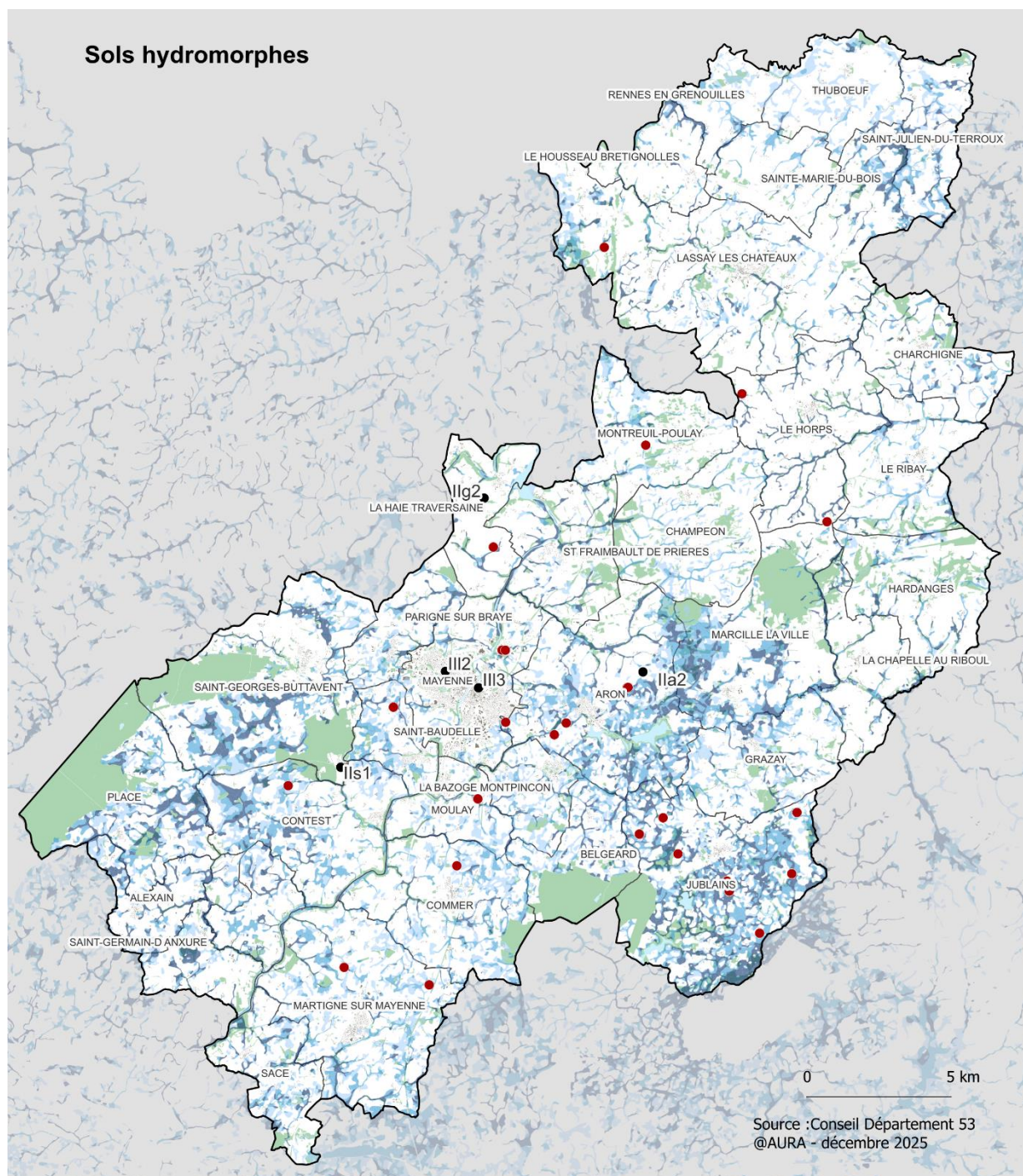
A noter, 5 communes au nord de Mayenne Communauté font partie du PNR Normandie-Maine : Lassay-les-Châteaux, Le Housseau-Brétignolles, Rennes-en-Grenouilles, Sainte-Marie-du-Bois et Thuboeuf. Ce Parc Naturel Régional Normandie-Maine s'organise autour d'un projet concerté de développement durable, fondé sur la protection et la valorisation de son patrimoine naturel et culturel. La charte du Parc est en cours d'approbation pour la période 2024-2039.

Les zones humides sont des « terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire ; ou dont la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année » (article L.211-1 du Code de l'environnement, modifié par la loi n° 2019-773 du 24 juillet 2019). Les zones humides sont donc définies par le code de l'environnement en fonction de critères floristiques et/ou pédologiques.

Le département de la Mayenne bénéficie d'une connaissance de la pédologie (étude scientifique des sols) de son territoire avec un niveau de précision élevé (hors secteurs urbanisés et zones périphéries proches) au 1/10 000 (1 sondage par hectare). Ces travaux pédologiques engagés dès 1980 par le Conseil départemental sont aujourd'hui disponibles au travers d'une carte thématique permettant de situer les zones humides (hors zones forestières).

La carte pédologique réalisée par le Département permet l'identification de l'ensemble des zones de sols hydromorphes (correspondant aux zones où les degrés d'hydromorphie sont les plus forts) et qui sont les zones d'application de la Loi sur l'eau. La consultation de cette carte est nécessaire préalablement à tout projet d'Installations, ouvrages, travaux ou activités (IOTA). Cette carte permet de vérifier si, au regard du critère pédologique, une déclaration (>0,1 et <1ha) ou une autorisation (>1ha) est nécessaire au titre de la Loi sur l'eau et les milieux aquatiques du 30 décembre 2006 (loi n°2006-1772) :

- Les secteurs relevant du classement d'hydromorphie 5 et 6 sont considérés en zones humides.
- Les secteurs relevant du classement d'hydromorphie 4 sont à expertiser. Sur ces secteurs, l'expertise est à la charge du requérant et doit faire l'objet d'une validation par le service Police de l'eau de la Direction départementale des territoires (DDT).



sols hydromorphes

- classe 4 (à expertiser)
- classe 5
- classe 6

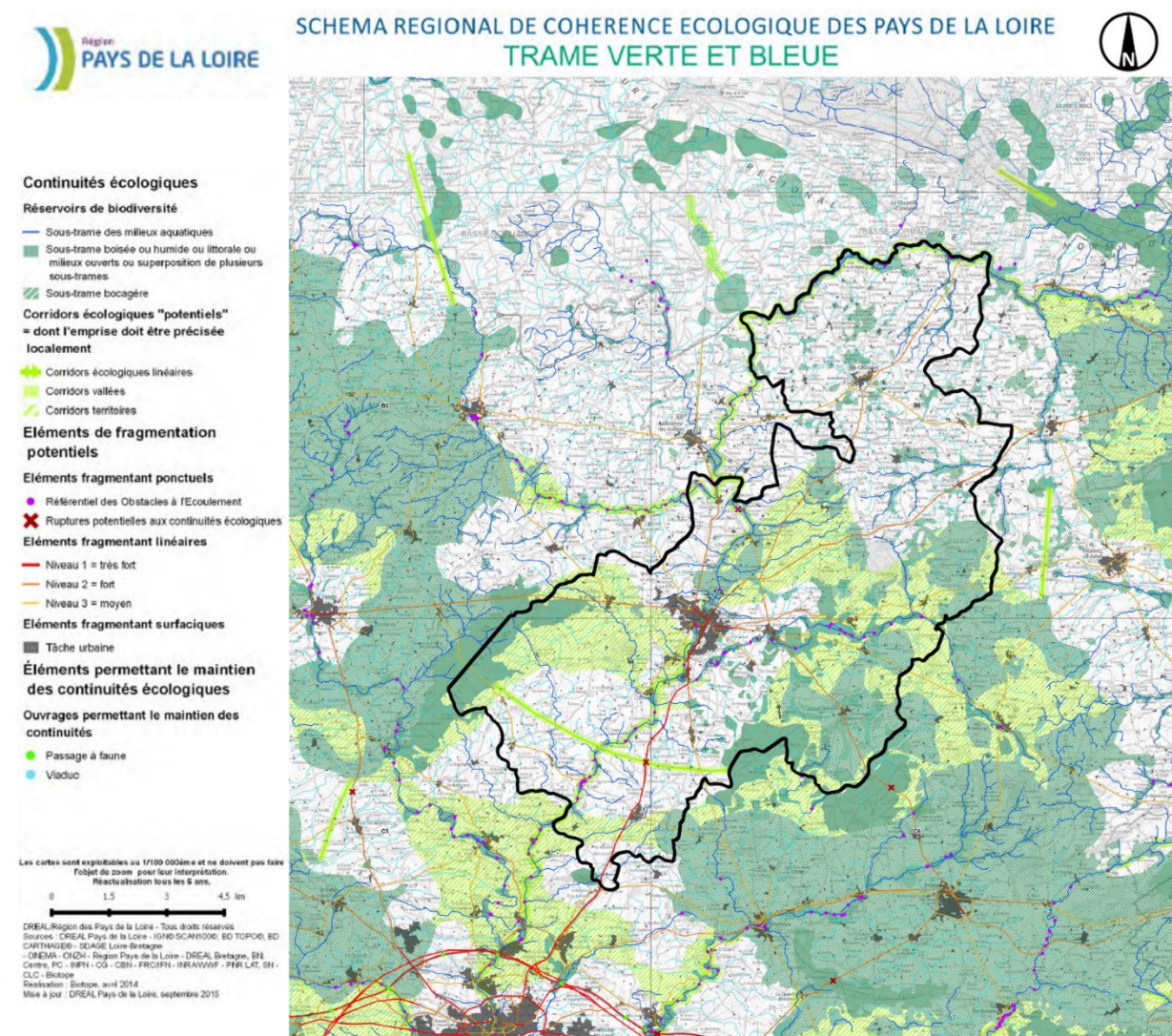
- Localisation des ajouts de changements de destination
- Localisation des objets de la modifications nécessitant une analyse approfondie

Trame Verte et Bleue régionale (SRCE) :

Avec ses vastes zones humides et ses milieux agricoles ou urbains artificialisés, la région Pays de la Loire comporte une proportion faible d'espaces naturels terrestres. Les principales caractéristiques des continuités écologiques reposent sur :

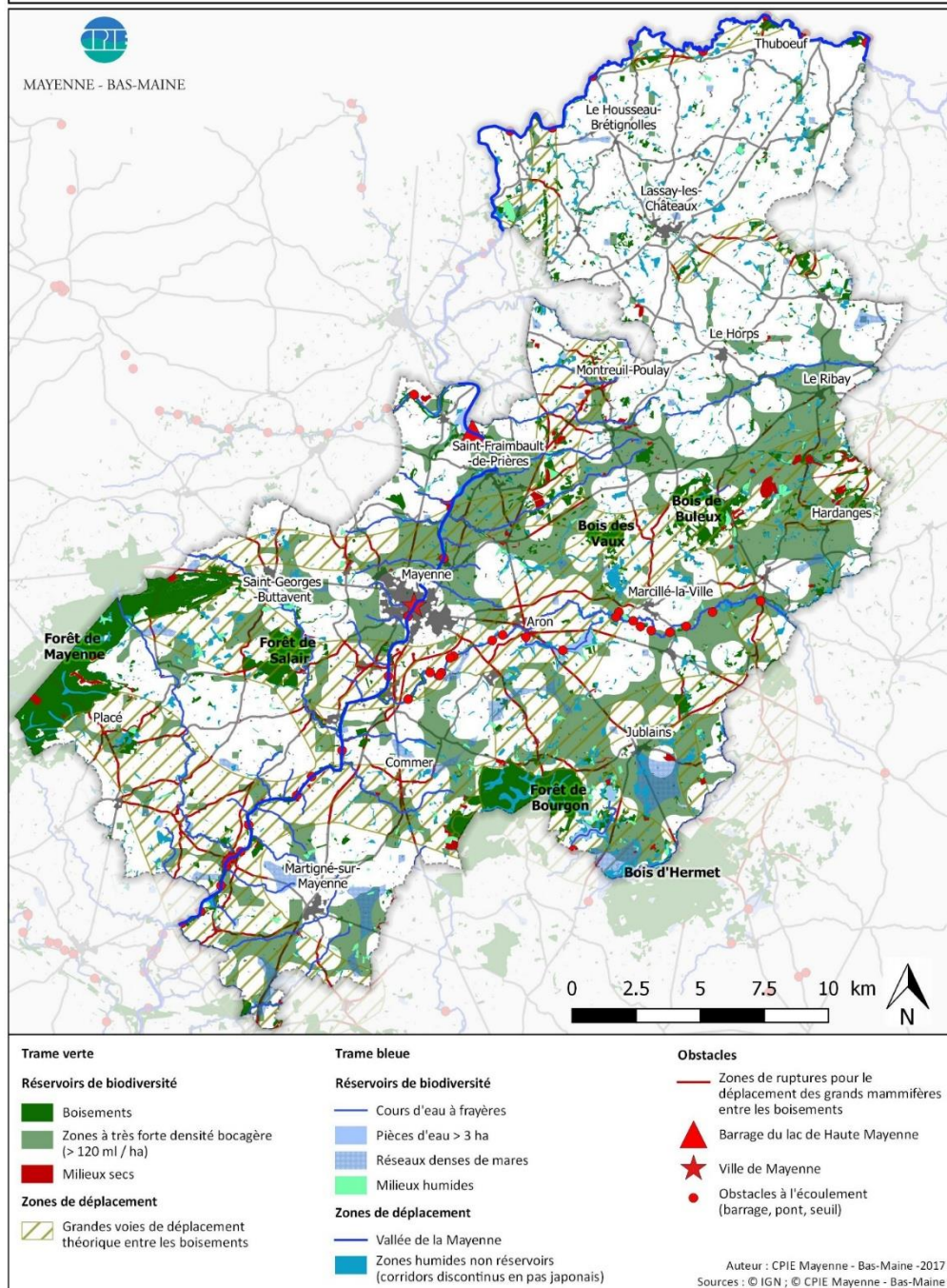
- La façade littorale atlantique,
- Des vastes zones humides, principalement gérées par les activités d'élevage ou de saliculture,
- La vallée de la Loire et son estuaire, axe structurant de plusieurs continuités : oiseaux, espèces aquatiques, milieux ouverts singuliers, ...
- Un réseau hydrographique dense et une multitude de petites zones humides associées,
- Une occupation du sol formant une mosaïque d'espaces artificialisés ou naturels,
- Une prépondérance du bocage de qualité variable,
- Des milieux forestiers peu présents, concentrés sur la partie Est de la région.

La région possède en outre des milieux naturels spécifiques, représentatifs au niveau national, qui lui confère donc une forte responsabilité : milieux littoraux et marais, landes, tourbières, coteaux calcaires...



Trame Verte et Bleue régionale du SRCE zoomée à l'échelle de Mayenne Communauté – Source : SRCE 2015
(Zoom non réglementaire)

La Trame verte et bleue sur Mayenne Communauté



Trame Verte et Bleue du PLUi Mayenne Communauté – Source : PLUi - 2017

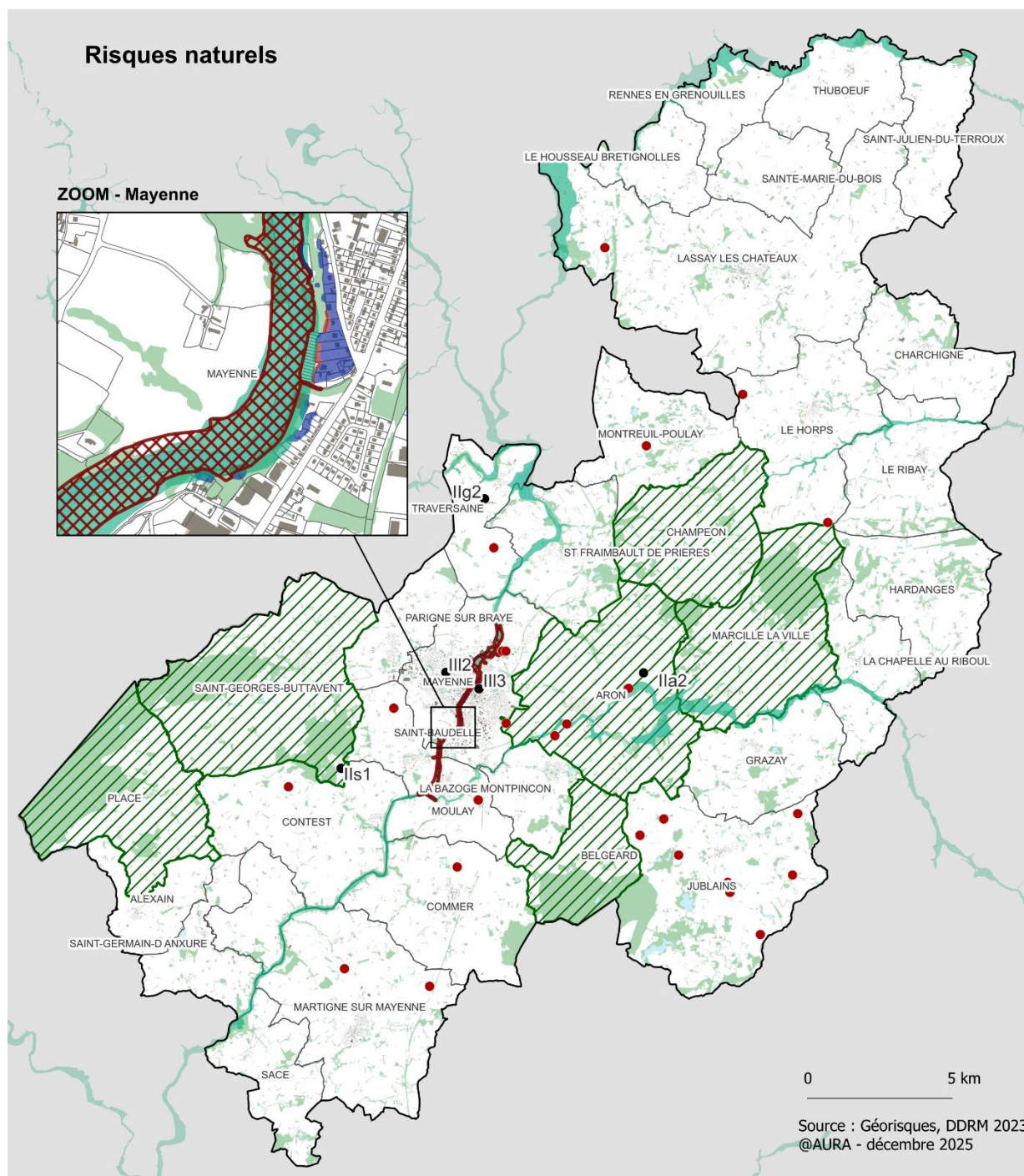
c. Risques et nuisances

Le Dossier Départemental des Risques Majeurs (DDRM) de Mayenne de 2023 identifie pour chaque commune les risques majeurs se trouvant sur le territoire. Ainsi, on retrouve :

- Le risque inondation avec le PPRi de la Mayenne et Atlas des zones inondables,
- Le risque de mouvement de terrain, dont un PPRMT à Mayenne,
- Le risque feux de forêt sur 6 communes du territoire,
- Le risque technologique avec un PPRT (SEVESO seuil haut en dehors de Mayenne Co mais touchant 2 communes du territoire)
- Le risque de canalisation de gaz pour 4 communes du territoire
- Le risque de rupture de barrage : Trois barrages sont présents sur le territoire de Mayenne Communauté : celui du lac de Haute Mayenne, à Saint-Fraimbault-de-Prières (classe B) et ceux des Etangs de La Grande Métairie et de Neuville, à Jublains (classe C).
- Et les risques sur l'ensemble du territoire : Risque climatique, sismique et Transport de matière dangereuses sur les routes.

Communes	NB de risques (localisés et diffus)	 Inondation	 dont PPRi	 Mouvement de terrain	 dont PPRMT	 Feux de forêt	 Risque industriel	 dont PPI	 dont PPRT	 TMD ferroviaire	 TMD canalisation transport de gaz	 Rupture de barrage	 Risque climatique	 Risque sismique	 TMD route
ALEXAIN	4											P3	•	•	•
ARON	7	P2				•					P3	P3	•	•	•
LA BAZOGE-MONTPINCON	4										P3		•	•	•
BELGEARD	4					•							•	•	•
CHAMPEON	4					•							•	•	•
LA CHAPELLE-AU-RIBOUL	3												•	•	•
CHARCHIGNE	3												•	•	•
COMMER	5	P3										P3	•	•	•
CONTEST	4											P3	•	•	•
GRAZAY	4			P3									•	•	•
LA HAIE-TRAVERSAINE	5	P3		P3									•	•	•
HARDANGES	4			P3									•	•	•
LE HORPS	3												•	•	•
LE HOUSSEAU-BRETIGNOLES	3												•	•	•
JUBLAINS	5										P3	P3	•	•	•
LASSAY-LES-CHATEAUX	4	P3											•	•	•
MARCILLE-LA-VILLE	5	P3				•							•	•	•
MARTIGNE-SUR-MAYENNE	5	P3										P3	•	•	•
MAYENNE	7	P1	•	P2	•						P3	P2	•	•	•
MONTREUIL-POULAY	3												•	•	•
MOULAY	5	P3	•									P3	•	•	•
PARIGNE-SUR-BRAYE	3												•	•	•
PLACE	4					•							•	•	•
RENNES-EN-GRENOUILLES	4			P3									•	•	•
LE RIBAY	3												•	•	•
SACE	4											P3	•	•	•
ST-BAUELLE	5	P3	•									P3	•	•	•
ST-FRAIMBAULT-DE-PRIERES	4											P3	•	•	•
ST-GEORGES-BUTTAVENT	5					•						P3	•	•	•
ST-GERMAIN-D'ANXURE	4											P3	•	•	•
ST-JULIEN-DU-TERROUX	5	P3					P2	•	•				•	•	•
STE-MARIE-DU-BOIS	3												•	•	•
THUBOEUF	4						P2	•	•				•	•	•

Synthèse des risques identifiés par commune (source : Dossier Départemental des Risques Majeurs de Mayenne - 2025)



PPRMT de Mayenne

■ Zone Bleue

■ Zone Rouge

■ Communes concernées par les risques feux de forêt

PPRI de Mayenne

■ Zone bleue

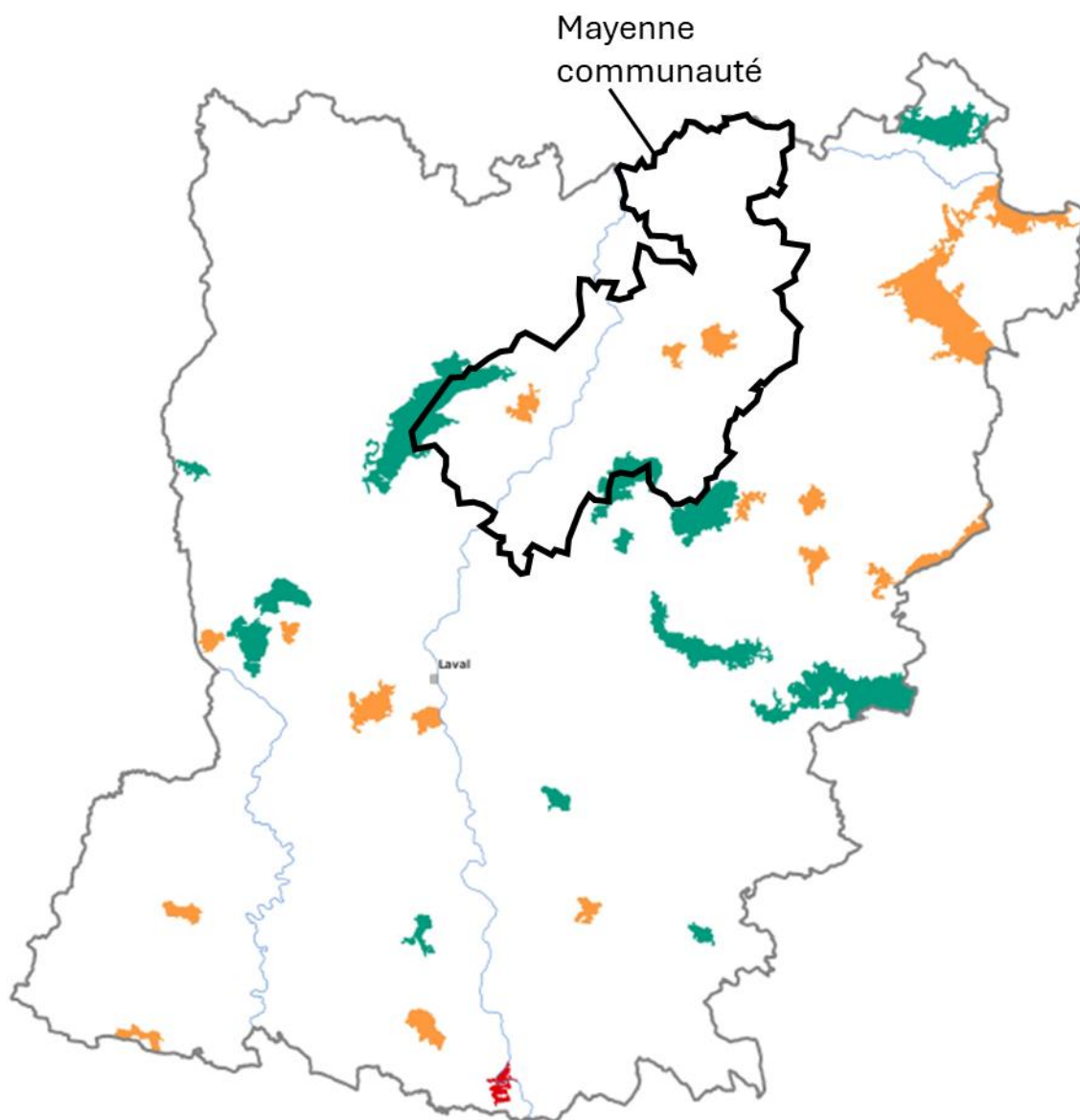
■ Zone rouge

■ Atlas des zones inondables (AZI) de la Mayenne

- Localisation des ajouts de changements de destination
- Localisation des objets de la modifications nécessitant une analyse approfondie

Risque par massif

Atlas du risque feux de forêt en Mayenne



Risque

- Faible
- Moyen
- Fort
- Très fort

Sources : © IGN-AdminExpress®, DREAL
Réalisation : DREAL/SRNT, mai 2023



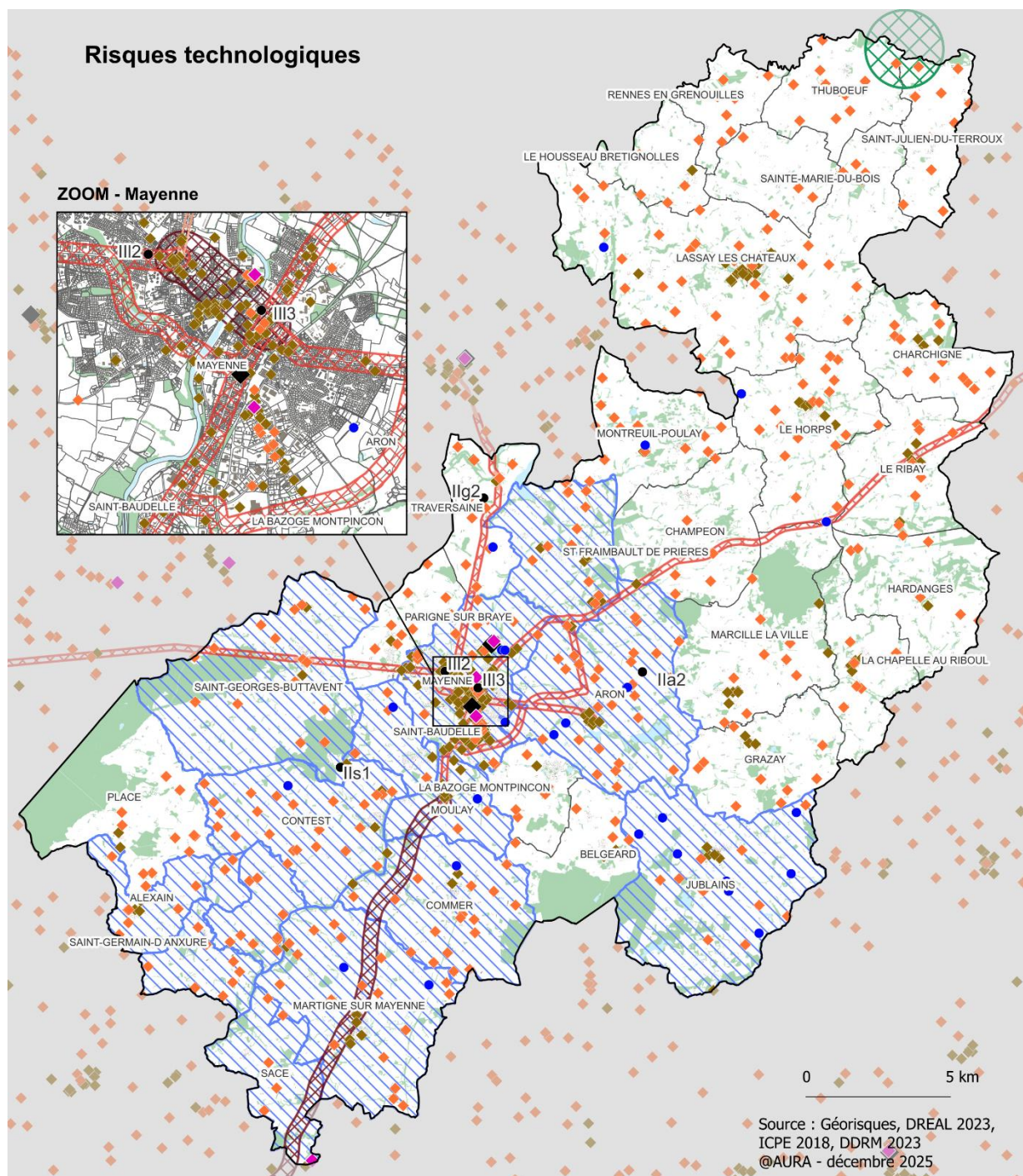
Risque de feux de forêt – Atlas du risque feux de forêt en Mayenne – source : DREAL Pays de la Loire mai 2023

A noter, le territoire est concerné par deux établissements industriels à haut risque (dont un concerné par un PPRT) :

- Un SEVESO seuil bas, situé à St-Georges-Buttavent : ANTARGAZ (identifiant 0063.01206) ;
- Un SEVESO seuil haut, situé en-dehors du périmètre de Mayenne Communauté (commune nouvelle des Rives-d'Andaine), mais dont la zone d'effet en cas d'accident menace les communes de St-Julien-du-Terroux et Thuboeuf : PCAS (identifiant : 0053.02603).

Des installations classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) et des sites potentiellement pollués sont également présents sur le territoire et nécessitent d'être pris en compte dans le projet afin de maîtriser les risques associés.

Sur Mayenne Communauté, plusieurs routes dont la RN12, la RD23 et la RD962 sont susceptibles d'entraîner des nuisances sonores (classées 2 et 3).



Classement sonore (2019 DDT53)

catégorie 2

catégorie 3

catégorie 4

Communes concernées par le risque de rupture de barrage

ICPE (DREAL2018)

SIS (DREAL 2020)

Sites BASIAS 2023

Sites BASOL 2023

PPRT

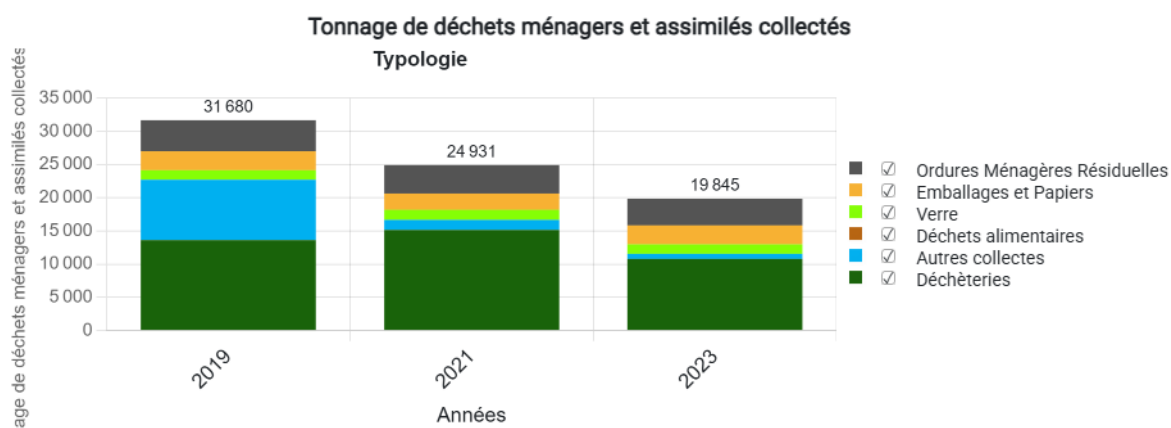
- Localisation des ajouts de changements de destination
- Localisation des objets de la modifications nécessitant une analyse approfondie

d. Sobriété territoriale

Gestion des déchets

Les principaux éléments à retenir sur la gestion des déchets sont les suivants :

- Le traitement des déchets est pris en charge par le département pour mutualiser les frais et réduire les inégalités.
- Une démarche de réduction et de gestion des déchets a été mise en place par Mayenne Communauté et est reconnue par le Ministère de l'environnement (label « territoire zéro déchet, zéro gaspillage »).
- Le territoire est concerné par une bonne couverture du territoire par les différents points de collecte.
- On observe une augmentation de la part de déchets ménagers triés pour le recyclage.
- La Communauté de communes a mis en place une redevance incitative, favorisant la réduction des déchets à la source et les méthodes de gestion alternatives.
- Les déchetteries et points de collecte sont en partie inadaptés et sous-dimensionnés (constat 2017).



Tonnage de déchets entre 2019 et 2023 - Source : [TerriSTORY](#), diffusé par TEO Pays de la Loire

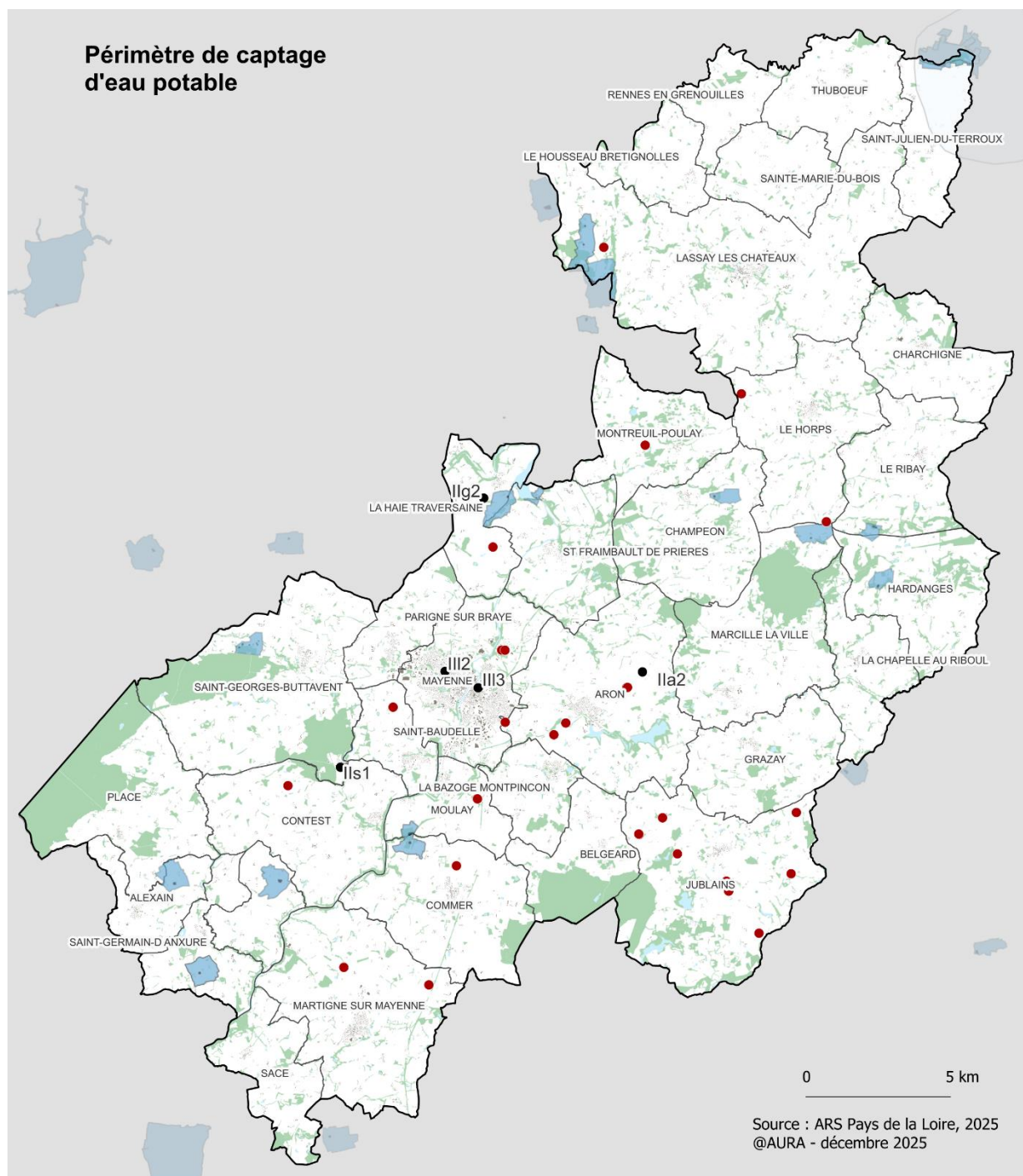
Gestion de l'eau potable

17 captages d'eau potable se répartissent sur le territoire et font l'objet de périmètres de protection. Le plus important en volume prélevé est la prise d'eau du barrage de Saint-Fraimbault-de-Prières. À noter que le captage du Pont-de-Couterne, situé dans la commune de Couterne, est considéré comme prioritaire par le SDAGE Loire-Bretagne.

4 de ces captages sont considérés sensibles aux pollutions par les nitrates. Ils font partie des zones d'actions renforcées identifiées dans le 5e programme d'actions nitrates de la région Pays de la Loire : le Petit Gast (Champéon), La Touche (Commer-Moulay), la Morinière (Alexain-Placé) et les Crosmières (Saint-Germain-d'Anxure).

Il n'y a pas d'inquiétude particulière concernant l'état quantitatif de ces ressources.⁵ A titre d'exemple, durant l'été 2023, les communes de Mayenne Communauté étaient seulement classées en Vigilance sécheresse.

⁵ Etat initial de l'Environnement du PLUi - 2017



- Périmètre de protection immédiate
- Périmètre de protection rapprochée
- Périmètre de protection éloignée

- Localisation des ajouts de changements de destination
- Localisation des objets de la modifications nécessitant une analyse approfondie

Réseau d'assainissement

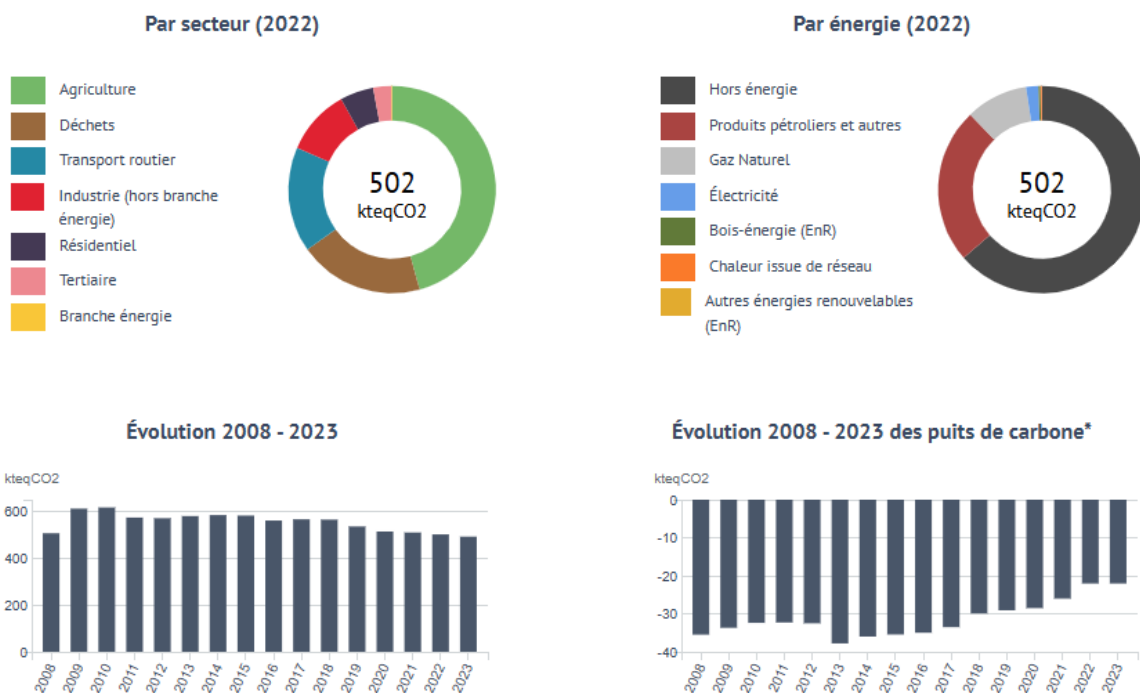
Concernant l'assainissement collectif, 40 stations d'épuration sont présentes sur le territoire. En raison du caractère rural du territoire, la part des logements raccordés à un réseaux d'assainissement collectif est variable d'une commune à l'autre, et ne concerne généralement que le bourg. Quatre communes sont reliées à la station d'épuration de Mayenne : Aron, Moulay, Parigné-sur-Braye et Saint-Baudelle. Seule Rennes-en-Grenouilles n'est pas équipée.

D'après l'EIE du PLUi en vigueur, les systèmes d'assainissement des eaux usées sont globalement suffisants pour permettre de futurs développements démographiques et économiques du territoire.

Energie

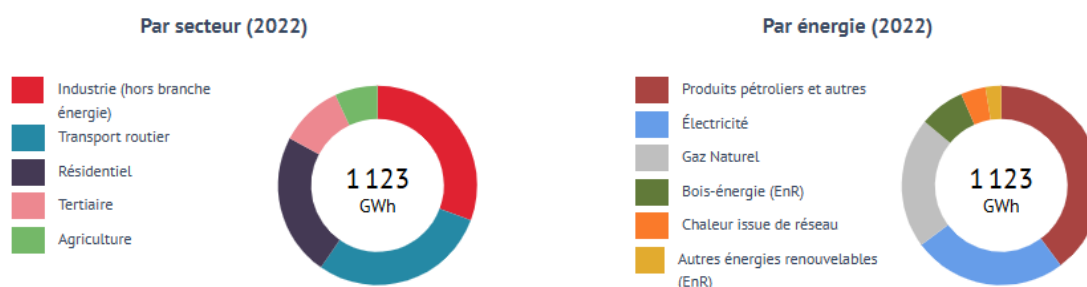
L'ensemble des données présentées sur cette thématique provient de la base BASEMIS, du site [Air Pays de la Loire](#) de 2022-2023.

Les émissions de gaz à effet de serre de la Communauté de Communes Mayenne Communauté représentent 502 kteqCO₂ en 2022. Le secteur agriculture est le premier secteur émetteur du territoire. Entre 2008 et 2022, ces émissions ont diminué (-1 %).



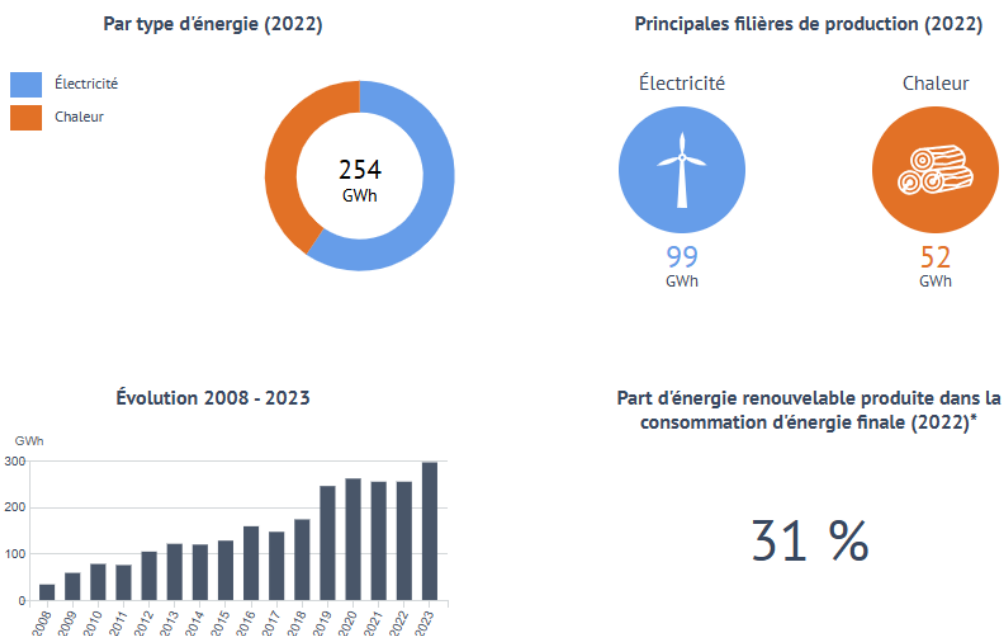
Emission de gaz à effet de serre sur Mayenne Communauté – Source : Air Pays de la Loire

Les consommations d'énergie de la Communauté de Communes Mayenne Communauté représentent 1123 GWh en 2022. Le secteur industrie (hors branche énergie) est le premier secteur consommateur sur le territoire. Entre 2008 et 2022, ces consommations d'énergie ont diminué (-9 %).



Consommation d'énergie sur Mayenne Communauté – Source : Air Pays de la Loire

La production d'énergie renouvelable de la Communauté de Communes Mayenne Communauté représente 254 GWh en 2022. L'éolien terrestre est la filière la plus valorisée sur le territoire. Entre 2008 et 2022, cette production d'énergie renouvelable a été multipliée par 7,7.



Production d'énergie renouvelable sur Mayenne Communauté – Source : Air Pays de la Loire

Concernant les polluants atmosphériques, les émissions de PM10 de la Communauté de Communes Mayenne Communauté représentent 360 tonnes en 2022. Le secteur agriculture est le premier secteur émetteur du territoire (52%). Entre 2008 et 2022, ces émissions ont diminué (-15 %).

Les émissions de PM2.5 et de COVM représentent 164 tonnes et 451 tonnes respectivement en 2022. Le secteur résidentiel est le premier secteur émetteur du territoire pour ces deux polluants. Entre 2008 et 2022, ces émissions ont diminué (-30 %).

Les émissions de NH3 représentent 1610 tonnes en 2022. Le secteur agriculture est le premier secteur émetteur du territoire (98%). Entre 2008 et 2022, ces émissions ont diminué (-18 %).

Les émissions de NOx de la Communauté de Communes Mayenne Communauté représentent 384 tonnes en 2022. Le secteur transport routier (47%) est le premier secteur émetteur du territoire. Entre 2008 et 2022, ces émissions ont diminué (-58 %).

Les émissions de SO2 représentent 44 tonnes en 2022. Le secteur industrie (hors branche énergie) est le premier secteur émetteur du territoire (71%). Entre 2008 et 2022, ces émissions ont diminué (-71 %).

III. Evaluation des incidences de la procédure sur l'environnement et mesures envisagées

a. Introduction

Cette partie s'attache à la description des enjeux environnementaux présents sur les sites (EIE) ainsi que des incidences sur l'environnement (positives **[+]** ou négatives **[-]**) des modifications induites par la procédure, suivant les différentes thématiques environnementales. En parallèles, sont détaillées les mesures d'évitement (**E**), de réduction (**R**) ou de compensation (**C**) envisagées afin de limiter les impacts environnementaux de la procédure d'évolution du document d'urbanisme.

Pour rappel, ne sont analysés que les objets de la Modification n°2 qui peuvent avoir des incidences sur l'environnement.

Pour se faire, une préanalyse a été menée pour identifier les objets de la Modification n°2 qui pouvaient induire des incidences potentielles négatives sur l'environnement. La nature de l'objet de la Modification a donc été regardé et analysé.

À la suite de cette analyse et à la sélection de certains objets de la Modification n°2, les incidences sur l'environnement ont été définies et des mesures d'Evitement, de Réduction voire de Compensation (mesures ERC) ont été appliquées afin de limiter l'impact environnemental de ces objets.

A noter, s'il s'agissait d'une erreur matérielle, d'un objet n'impactant pas l'environnement ou d'un objet ayant une incidence positive sur l'environnement, ces objets n'ont pas été intégrés à l'étape suivante d'identification des mesures ERC.

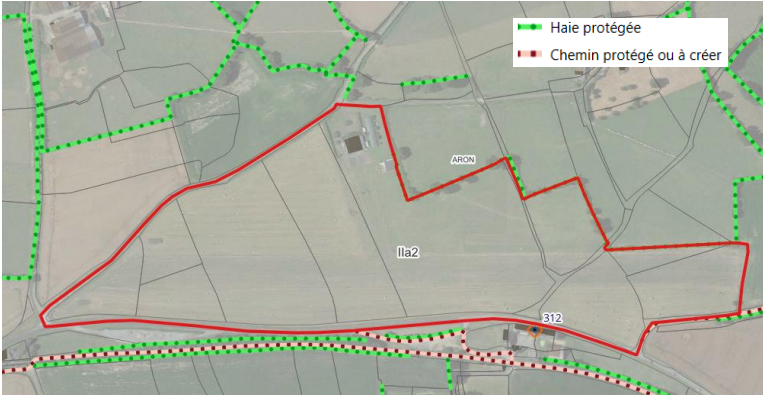
Objet	Pièces modifiées	Incidences potentielles	Analyse au sein de l'EE
I.a.1. Suppression de la possibilité pour les dispositifs d'énergie renouvelable de passer outre le règlement des zones	Règlement écrit	Pas d'incidences (en lien avec I.a.2)	NON
I.a.2. Réintégration au sein de toutes les zones de possibilités de développement de dispositifs d'énergie renouvelable lié à une autoconsommation	Règlement écrit	Pas d'incidences (en lien avec I.a.1)	NON
I.b. Adaptation des dispositions concernant la mixité fonctionnelle en zone UA et UB	Règlement écrit	Pas d'incidences	NON
I.c. Modification des dispositions concernant la protection des linéaires bocagers	Règlement écrit	Pas d'incidences (modification de forme)	NON
I.d. Intégration de nouvelles exigences concernant la gestion des déchets	Règlement écrit	Incidences positives	NON
I.e.1. Remplacement du terme « ZH » par zone humide	Règlement écrit	Pas d'incidences (modification de forme)	NON
I.e.2. Suppression du périmètre sous à une servitude de constructibilité restreinte	Règlement écrit	Pas d'incidences	NON
I.e.3. Clarification des dispositions relatives au stationnement	Règlement écrit	Pas d'incidences (modification de forme)	NON
I.e.4. Suppression de la mention d'une servitude	Règlement écrit	Pas d'incidences	NON
I.e.5. Mise à jour des articles du code de l'urbanisme abrogés	Règlement écrit	Pas d'incidences	NON
I.e.6. Précisions sur les procédures obligatoires et mise à jour des articles mentionnés	Règlement écrit	Incidences positives	NON

I.f. Modifications concernant la partie « Lexique et définitions applicables pour le règlement »	Règlement écrit	Pas d'incidences (modification de forme)	NON
I.g.1. Compléments apportés à l'article UA-4 relatif aux implantations par rapport aux voies et emprises publiques	Règlement écrit	Pas d'incidences	NON
I.g.2. Complément apporté à l'article UA-5 relatif aux implantations par rapport aux limites séparatives	Règlement écrit	Pas d'incidences	NON
I.g.3. Réorganisation de l'article UA-8 relatif aux hauteurs maximales des constructions	Règlement écrit	Pas d'incidences (modification de forme)	NON
I.g.4. Réorganisation et complément à l'article UA-9 relatif à l'aspect extérieur des constructions	Règlement écrit	Incidences positives	NON
I.g.5. Réorganisation et modification de l'article UA-12 relatif aux obligations imposées en matière d'espaces libres	Règlement écrit	Pas d'incidences	NON
I.g.6. Renforcement des dispositions de l'article UA-15 relatif aux obligations de réalisation d'aires de stationnement	Règlement écrit	Incidences positives	NON
I.h.1. Précision des dispositions de l'article UB-4 relatif aux implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	Règlement écrit	Pas d'incidences (modification de forme)	NON
I.h.2. Complément apporté à l'article UB-5 relatif aux implantations par rapport aux limites séparatives	Règlement écrit	Incidences positives	NON
I.h.3. Modification des dispositions de l'article UB-8 sur la hauteur des abris de jardin	Règlement écrit	Pas d'incidences	NON
I.h.4. Réorganisation et complément à l'article UB-9 relatif à l'aspect extérieur des constructions	Règlement écrit	Pas d'incidences	NON
I.h.5. Réorganisation et modification de l'article UB-12 relatif aux obligations imposées en matière d'espaces libres	Règlement écrit	Pas d'incidences	NON
I.h.6. Renforcement des dispositions de l'article UB-15 relatif aux obligations de réalisation d'aires de stationnement	Règlement écrit	Incidences positives	NON
I.i.1. Intégration des dispositions concernant la protection du patrimoine	Règlement écrit	Incidences positives	NON
I.j.1. Renforcement des conditions d'implantation d'un logement de fonction	Règlement écrit	Pas d'incidences	NON
I.j.2. Ajustements des dispositions de l'article UE12 relatif aux obligations imposées en matière d'espaces libres	Règlement écrit	Pas d'incidences	NON
I.k.1. Ajustements des dispositions de l'article AUE12 relatif aux obligations imposées en matière d'espaces libres	Règlement écrit	Pas d'incidences	NON
I.l.1. Précision concernant l'interdiction des logements à l'article A1	Règlement écrit	Incidences positives	NON
I.l.2. Réorganisation et compléments de l'article A2 relatif aux destinations, usages et affectations des sols et types d'activités limités ou soumis à conditions	Règlement écrit	Pas d'incidences	NON
I.l.3. Précision concernant la destination d'un STECAL à l'article A2	Règlement écrit	Pas d'incidences (modification de forme)	NON
I.l.4. Précision des dispositions de l'article A-4 relatif aux implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	Règlement écrit	Pas d'incidences (modification de forme)	NON
I.l.5. Réorganisation et complément à l'article A-6 relatif Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété	Règlement écrit	Pas d'incidences	NON
I.l.6. Réorganisation et compléments de l'article A7 relatif à l'emprise au sol des constructions	Règlement écrit	Pas d'incidences	NON

I.m.1. Précision de l'article A7 relatif à l'emprise au sol des constructions	Règlement écrit	Pas d'incidences	NON
II.a.1. Ajouts de nouveaux bâtiments pouvant changer de destination (CHD)	Zonage	Incidences potentielles cumulées	OUI
II.a.2. Modification des droits à construire affectés au STECAL AR8 de l'aérodrome	Règlement écrit	Incidences négatives potentielles	OUI
II.b.1. Suppression d'un bâtiment faisant l'objet d'un changement de destination en zone A et N	Zonage	Pas d'incidences	NON
II.b.2. Passage d'une zone UEa en UB	Zonage	Incidences positives	NON
II.b.3. Ajout d'un arbre protégé	Zonage	Incidences positives	NON
II.c.1. Erreurs matérielles sur le repérage du bâti patrimonial au lieu-dit la Bigottière	Zonage	Erreur matérielle	NON
II.c.2. Erreurs matérielles sur le repérage du bâti patrimonial au lieu-dit Gournay	Zonage	Erreur matérielle	NON
II.c.3. Suppression d'un emplacement réservé et d'une OAP sur le centre-bourg	Zonage	Incidences positives	NON
II.d.1. Passage d'une zone UD en UE pour permettre le développement d'une activité économique	Zonage	Pas d'incidences	NON
II.e.1. Passage d'une zone UD en UB pour permettre la reconversion d'un ancien équipement vers une autre vocation	Zonage	Pas d'incidences	NON
II.e.2. Ajout d'un nouveau bâtiment pouvant changer de destination	Zonage	Incidences potentielles cumulées	OUI
II.f.1. Ajout d'un nouveau bâtiment pouvant changer de destination	Zonage	Incidences potentielles cumulées	OUI
II.g.1. Ajout de nouveaux bâtiments pouvant changer de destination	Zonage	Incidences potentielles cumulées	OUI
II.g.2. Fléchage du STECAL LHT2 vers un projet photovoltaïque	Règlement écrit	Incidences négatives potentielles	OUI
II.h.1. Passage d'une zone 1AUh en UD pour prendre en compte la réalisation d'équipements sportifs	Zonage	Pas d'incidences	NON
II.h.2. Ajouts de nouveaux bâtiments pouvant changer de destination	Zonage	Incidences potentielles cumulées	OUI
II.i.1. Ajouts de nouveaux bâtiments pouvant changer de destination	Zonage	Incidences potentielles cumulées	OUI
II.j.1. Ajout de nouveaux bâtiments pouvant changer de destination	Zonage	Incidences potentielles cumulées	OUI

II.k.1. Ajouts de nouveaux bâtiments pouvant changer de destination	Zonage	Incidences potentielles cumulées	OUI
II.k.2. Permettre la réalisation d'un EHPAD sur le secteur « Centre-est bourg »	OAP	Pas d'incidences	NON
II.k.3. Intégration d'un dossier de dérogation à la loi Barnier sur l'extension de la zone d'activités du Berry	Règlement écrit, OAP et annexes	Pas d'incidences	NON
II.l.1. Ajout de nouveaux bâtiments pouvant changer de destination	Zonage	Incidences potentielles cumulées	OUI
II.l.2. Extension de la zone UB sur la parcelle AC273 et réalisation d'une OAP à vocation habitat	Zonage et OAP	Incidences négatives potentielles	OUI
II.l.3. Création d'une OAP sur le site en reconversion du Roullais	Zonage et OAP	Incidences négatives potentielles	OUI
II.l.4. Ajustement des limites de la zone UEc au niveau de la ZAE de Poirsac 1	Zonage	Pas d'incidences	NON
II.l.5. Permettre la réalisation d'un équipement sur le secteur « Vielle Route d'Ambrières »	OAP	Pas d'incidences	NON
II.m.1. Ajout d'un nouveau bâtiment pouvant changer de destination	Zonage	Incidences potentielles cumulées	OUI
II.n.1. Ajout de nouveaux bâtiments pouvant changer de destination	Zonage	Incidences potentielles cumulées	OUI
II.o.1. Erreurs matérielles sur le repérage du bâti patrimonial	Zonage	Erreur matérielle	NON
II.p.1. Passage d'une zone UEa en UD pour prendre en compte la réalisation d'équipements sportifs	Zonage	Pas d'incidences	NON
II.p.2. Ajustement du périmètre d'une zone 1AUh et des principes de son OAP	Zonage et OAP	Pas d'incidences	NON
II.q.1. Passage d'une zone UD / 1AUh en UB pour prendre en compte la présence d'une habitation	Zonage et OAP	Pas d'incidences	NON
II.q.2. Ajout de nouveaux bâtiments pouvant changer de destination	Zonage	Incidences potentielles cumulées	OUI
II.r.1. Suppression d'un STECAL et d'un emplacement réservé	Zonage	Incidences positives	NON
II.s.1. Ajustement des limites de la zone Uh au niveau du village de Fontaine-Daniel pour permettre un projet de création d'aire de stationnement	Zonage	Incidences négatives potentielles	OUI

b. Incidences et mesures ERC de l'objet « II.a.2. Modification des droits à construire affectés au STECAL AR8 de l'aérodrome – ARON »

Thématique	Incidences potentielles négatives	Mesures ERC
Paysage, patrimoine et Cadre de vie	[-] Dégradation du patrimoine archéologique	(R) Le site est concerné par une zone de présomption de prescription archéologique dont le seuil de surface d'aménagement de saisine est de plus de 10 000m². La modification des règles d'emprise au sol (passage de 500m² à 660m²) et le projet associé ne sont donc pas concernés par la prescription d'un diagnostic archéologique au vu des surfaces impactées (660 m² maximum). Les incidences sont donc limitées. (R) De plus, le règlement écrit du PLUi rappelle des éléments législatifs qui s'applique à toutes les zones dont la zone où se situe le site de projet : Rappel sur les découvertes fortuites à caractère archéologiques (loi n°41-4011 du 27 sept. 1941 modifiée) et rappel sur l'archéologie préventive (Article R 523-1 Code du Patrimoine et Article R 111-4 Code de l'Urbanisme).
Biodiversité et Trame Verte et Bleue	[-] dégradation d'un corridor boisement identifié dans la TVB du PLUi [-] Le site se trouve sur un sol hydromorphe de classe 4 (à expertiser).	(E) Aucun élément arboré n'est présent sur la parcelle concernée par la modification du STECAL (aérodrome). Les seules haies existantes se trouvent en limite Nord du site et son déjà protégées au PLUi en vigueur.  <i>Protection des haies présentes au PLUi en vigueur</i> (R) La modification n'affecte que des droits à construire limités, passant de 500m² à 660m². Les incidences potentielles sont donc réduites. De plus, les potentielles nouvelles constructions sont prévues à proximité du bâtiment existant (aérodrome), les sols hydromorphes à expertiser ne devraient donc pas être concernés par un impact.

		 <i>Sol hydromorphe – Conseil départemental du 53</i>
Risques et nuisances	<i>Aucune incidence</i>	<i>A noter, l'ensemble de la commune est concerné par un risque de rupture de barrage et un risque de feu de forêt.</i>
Sobriété territoriale	<i>Aucune incidence</i>	[/] Cette modification de zonage induisant une augmentation des droits à construire, cela n'affectera pas la station d'épuration de la commune. En effet, les eaux usées sont gérées par une installation d'assainissement non collectif.

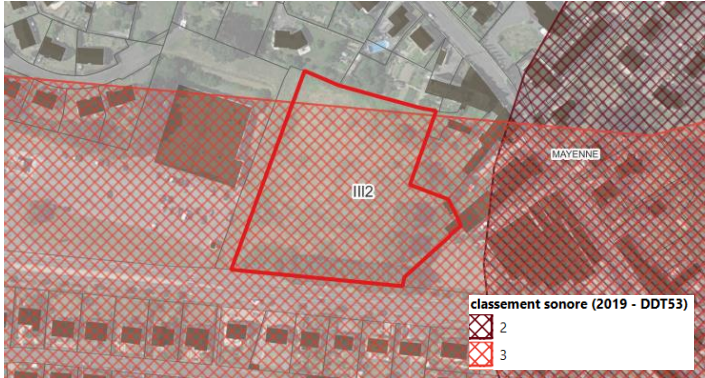
c. Incidences et mesures ERC de l'objet « Il.g.2. Fléchage du STECAL LHT2 vers un projet photovoltaïque – LA HAIE-TRAVERSAINE »

Thématique	Incidences potentielles négatives	Mesures ERC
Paysage, patrimoine et Cadre de vie	[-] Insertion paysagère différente de la destination initiale du STECAL	[/] La parcelle est actuellement considérée comme consommée d'après l'OCSGE de 2022 (sur la majeure partie du site en lien avec la présence actuelle du terrain de foot). Le changement de destination au sein du STECAL n'affecte pas la consommation d'espaces de la commune.  <i>Occupation du sol sur la parcelle - OCSGE 2022</i> (R) La modification de destination (« Equipements de sports ou pour l'accueil du public » vers « Equipement d'intérêt collectif et services publics ») n'apporte pas de modification sur les hauteurs à respecter. En effet, la zone Naturelle (N) dans lequel se situe le STECAL est concernée par la règle suivante : « Dispositions applicables dans les STECAL : la hauteur maximum est fixée à 12 m ». (R) De plus, le site est entouré d'une haie basse (non qualitative donc non protégée au PLUi), qui n'a pas vocation à être protégée au PLUi mais qui limite la visibilité sur cette parcelle.  <i>Point de vue depuis la route qui longe le STECAL au Nord-Ouest – source : Google street view juin 2023</i> (R) Enfin, les haies qualitatives se trouvant autour de la parcelle concernée par l'objet de la Modification sont protégées au PLUi et permettent de limiter la visibilité sur le site.

		 <i>Protection des haies présentes au PLUi en vigueur</i>  <i>Point de vue depuis la route qui longe le STECAL au Nord-Est – source : Google street view juin 2023</i>
Biodiversité et Trame Verte et Bleue	<i>Aucune incidence</i>	/
Risques et nuisances	<i>Aucune incidence</i>	/
Sobriété territoriale	<i>Aucune incidence</i>	/

d. Incidences et mesures ERC de l'objet « II.I.2. Extension de la zone UB sur la parcelle AC273 et réalisation d'une OAP à vocation habitat – MAYENNE »

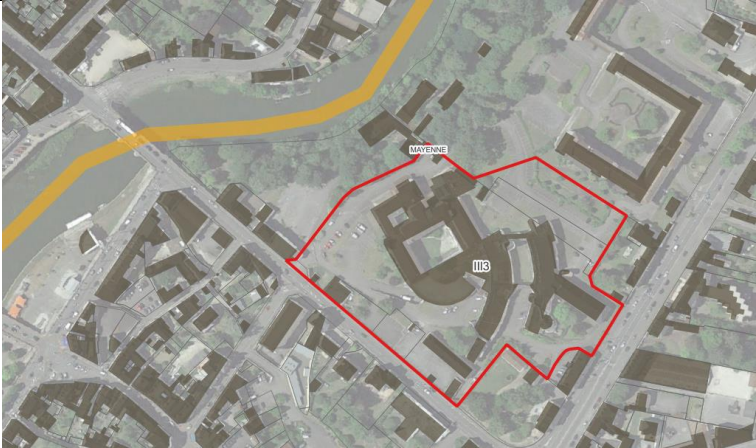
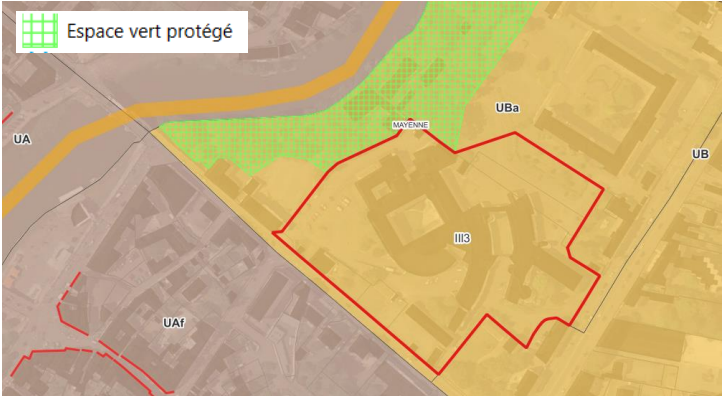
Thématique	Incidences potentielles négatives	Mesures ERC
Paysage, patrimoine et Cadre de vie	[-] Dégradation du patrimoine archéologique <i>A noter, le site se situe à 230 m du site inscrit "les places de Hercé, Cheverus et Saint-Vincent" à Mayenne.</i>	[/] La Modification de zonage (UEc en UB) n'induit pas de consommation d'espaces supplémentaire. En effet cette dent creuse de 9 000m² était déjà identifiée au zonage comme zone urbaine, seule la vocation est modifiée. (R) Le site est concerné par une zone de présomption de prescription archéologique dont le seuil de surface d'aménagement de saisine est de plus de 10 000m². La modification de la destination de la zone U et l'autorisation d'implanter 18 logements sur cette parcelle de 9 000m² ne sont donc pas concernés par la prescription d'un diagnostic archéologique au vu des surfaces impactées (parcelle de 9 000m²). Les incidences sont donc limitées. (R) De plus, le règlement écrit du PLUi rappelle des éléments législatifs qui s'applique à toutes les zones dont la zone où se situe le site de projet : Rappel sur les découvertes fortuites à caractère archéologiques (loi n°41-4011 du 27 sept. 1941 modifiée) et rappel sur l'archéologie préventive (Article R 523-1 Code du Patrimoine et Article R 111-4 Code de l'Urbanisme).
Biodiversité et Trame Verte et Bleue	[-] Dégradation du patrimoine végétale se trouvant sur le site <i>(aucun enjeu de biodiversité relevé à une échelle plus large)</i>	(R) Le site est composé d'un espace en friche qui est longé, côté rue de Bretagne, par une haie d'arbres de haute tige. L'OAP créée via cette modification permet de mieux protéger cette haie (qui ne l'était pas en zone UEc) par des principes de maintien de cette haie au sein de l'OAP (schéma). De plus, il est demandé un recul de 8m par rapport à la haie afin de permettre durablement sa gestion et son entretien (texte de l'OAP).  <i>Vue depuis la rue de Bretagne – source : Google street view juillet 2022</i>

		 <i>Schéma d'OAP mise en place dans le cadre de la Modification n°2</i> [+] L'OAP permet d'aller plus loin et de végétaliser cet espace par : - Le traitement de l'ensemble de cet espace commun avec un soin particulier (plantations et végétalisations généreuses) ; - La réalisation de plantations sur la limite ouest du secteur pour marquer la transition avec la surface commerciale ; - La plantation d'arbres pour les espaces de stationnement au moyen d'1 arbre pour 2 places - Le maintien, dans la mesure du possible, des arbres qui existent actuellement sur le site, notamment ceux qui seront situés en bordure de lot et qui n'obéreront pas les futures constructions.
Risques et nuisances	[-] Augmentation de l'exposition de la population au risque de rupture de barrage	(R) La commune est concernée par un risque de rupture de barrage dont la vulnérabilité est considérée comme moyenne (DDT53). Le règlement écrit rappelle la présence du risque lié à l'onde de rupture de barrage de Saint-Fraimbault-de-Prières pour les 5 communes concernées de territoire. Aucune recommandation n'est attendue aux vues des enjeux liés à ce risque sur la commune de Mayenne.
	[-] Augmentation de l'exposition de la population aux nuisances sonores	<i>A noter, ce secteur est concerné par une bande de 100 m de part et d'autre de la rue de Bretagne par rapport au classement des routes bruyantes en Mayenne.</i>  <i>Classements sonores des routes bruyantes (catégories 2 et 3) – DDT 53 – 2019</i>

		(R) L'OAP prend en compte cette nuisance en rappelant qu'au sein de l'ensemble de la parcelle, des dispositifs acoustiques spécifiques devront être mis en place pour les nouvelles constructions.
Sobriété territoriale	[-] Augmentation des rejets dans la station d'épuration de Mayenne	<i>A noter, d'après le Portail de l'assainissement, la station d'épuration de Mayenne en 2023 est conforme en équipement et en performance. Sa charge maximale en entrée est de 16 987 EH avec une capacité nominale de 25 000 EH.</i> (R) Le changement de zonage de UEc en UB ne devrait pas avoir d'impact significatif sur les capacités de la station d'épuration (création de 18 logements supplémentaires). De plus, le bilan annuel du système d'assainissement de 2023 montre que la charge organique moyenne reçue par la station représente 45 % de sa capacité nominale.

e. Incidences et mesures ERC de l'objet « II.I.3. Création d'une OAP sur le site en reconversion du Roullais – MAYENNE »

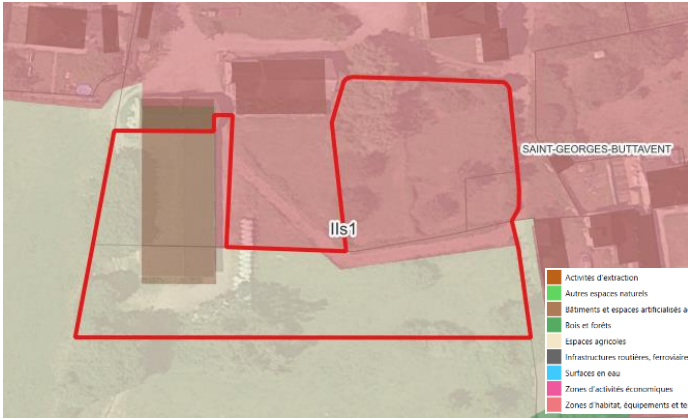
Thématique	Incidences potentielles négatives	Mesures ERC
Paysage, patrimoine et Cadre de vie	[-] Dégradation du patrimoine architecturale (mur en pierres) [-] Dégradation du patrimoine archéologique	[/] La création de cette OAP n'induit pas de consommation d'espaces supplémentaire puisqu'elle se situe sur un espace en centre-ville (zone UBa). (R) L'OAP précise que le mur en pierres se trouvant le long de la rue Roullais / RN12 devra être conservé et que sa végétalisation à son pied pourra être renforcée.  <i>Mur en pierres et sa végétalisation – Google street view – juin 2022</i> (C) Le site est concerné par une zone de présomption de prescription archéologique dont le seuil de surface d'aménagement de saisine est de plus de 10 000m². Le projet de restructuration et de renouvellement du site de l'hôpital étant plus conséquent que l'OAP, un diagnostic archéologique au vu des surfaces impactées devra être réalisé (dans le cadre du projet d'ensemble et non uniquement de la modification du PLUi pour intégrer l'OAP sur un seul secteur du projet d'ensemble). Ainsi, à ce stade, les incidences sur le patrimoine archéologique n'est pas connu et devront être identifiées via le diagnostic archéologique. (R) Le règlement écrit du PLUi rappelle tout de même des éléments législatifs qui s'applique à toutes les zones dont la zone où se situe le site de projet : Rappel sur les découvertes fortuites à caractère archéologiques (loi n°41-4011 du 27 sept. 1941 modifiée) et rappel sur l'archéologie préventive (Article R 523-1 Code du Patrimoine et Article R 111-4 Code de l'Urbanisme).
Biodiversité et Trame Verte et Bleue	[-] Dégradation de continuités écologiques liées au cours d'eau se trouvant à proximité (Mayenne)	<i>Le site se trouve à 50 m de la Mayenne, rivière considérée comme Espace Naturel Sensible.</i>

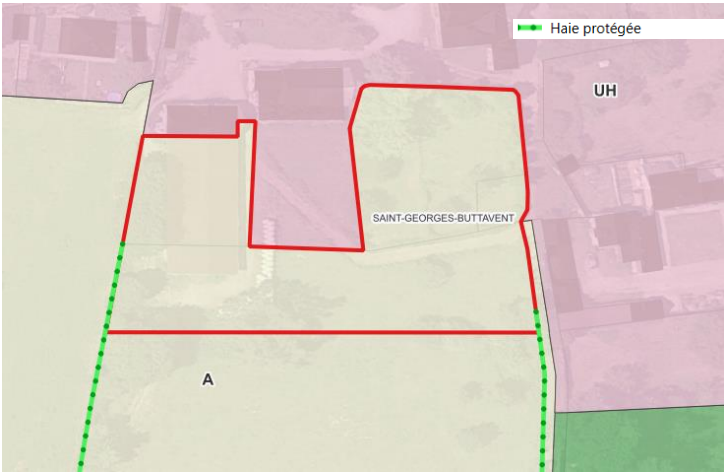
		 En orange, localisation de l'ENS « rivière Mayenne » par rapport au site étudié (50 m) – source : INPN (E) Les espaces arborés et végétalisés les plus proches de la rivière sont en dehors du périmètre de l'OAP. De plus, ces boisements sont déjà protégés au PLUi comme « Espace vert protégé ».  Zonage du PLUi [+] L'OAP permet d'aller plus loin et de végétaliser cet espace par : - Le traitement de l'ensemble de cet espace commun avec un soin particulier (plantations et végétalisations généreuses) notamment à proximité du bâtiment à réhabiliter pour assurer la transition avec les rives de Mayenne ; - La plantation d'arbres pour les espaces de stationnement au moyen d'1 arbre pour 2 places - Le maintien, dans la mesure du possible, des arbres qui existent actuellement sur le site, notamment ceux qui seront situés en bordure de lot et qui n'obéreront pas les futures constructions.
Risques et nuisances	[-] Augmentation de l'exposition de la population aux nuisances sonores	<i>A noter, ce secteur est concerné par une bande de 250 m de part et d'autre de la rue Roullois par rapport au classement des routes bruyantes en Mayenne.</i>

		 <i>Classements sonores des routes bruyantes (catégories 2 et 3) – DDT 53 – 2019</i> (R) L'OAP prend en compte cette nuisance en rappelant qu'au sein de l'ensemble de la parcelle, des dispositifs acoustiques spécifiques devront être mis en place pour les nouvelles constructions.
	[-] Augmentation de l'exposition de la population au risque de rupture de barrage	(R) La commune est concernée par un risque de rupture de barrage dont la vulnérabilité est considérée comme moyenne (DDT53). Le règlement écrit rappelle la présence du risque lié à l'onde de rupture de barrage de Saint-Fraimbault-de-Prières pour les 5 communes concernées de territoire. Aucune recommandation n'est attendue aux vues des enjeux liés à ce risque sur la commune de Mayenne.
	[-] Augmentation de l'exposition de la population au risque inondation (PPRi)	(E) Le site se situe en dehors de du périmètre de la zone rouge et bleu du PPRi.  <i>PPRI Mayenne – DDT 53</i>
Sobriété territoriale	[-] Augmentation des rejets dans la station d'épuration de Mayenne	<i>A noter, d'après le Portail de l'assainissement, la station d'épuration de Mayenne en 2023 est conforme en équipement et en performance. Sa charge maximale en entrée est de 16 987 EH avec une capacité nominale de 25 000 EH.</i> (R) La création de l'OAP vient structurer la programmation déjà prévue dans le cadre du PLUi. En effet, au sein du schéma Directeur du réseau d'eaux usées de 2017 (réalisée en parallèle du PLUi), la conformité de la station d'épuration de Mayenne a

		été évalué en prenant en compte l'aménagement de l'ancien hôpital avec un nombre de 300 logements projetés (au-delà des 100 logements spécifiques à la création de l'OAP de la Modification). De plus, le bilan annuel du système d'assainissement de 2023 montre que la charge organique moyenne reçue par la station représente 45 % de sa capacité nominale.
--	--	--

f. Incidences et mesures ERC de l'objet « Il.s.1. Ajustement des limites de la zone Uh au niveau du village de Fontaine-Daniel pour permettre un projet de création d'aire de stationnement – SAINT-GEORGES-BUTTAVENT »

Thématique	Incidences potentielles négatives	Mesures ERC
Paysage, patrimoine et Cadre de vie	[-] Consommation d'espaces	(E) La parcelle concernée par le changement de zonage A en U pour la création d'un parking est en partie en zone déjà artificialisée (partie Nord du site). Cela représente 2 600m². Le reste est considéré à usage agricole par l'OCSGE (2 300m²).  OCSGE 2022 (C) La partie sud est considéré en prairie permanente au RPG de 2023. La compensation détaillée ci-dessous est réalisée pour garantir un maintien des zones agricole et naturelle à surface équivalente à la suite des ajustements de zonage nécessaires à la réalisation du projet de parking : - Passage de la zone UH vers N pour les parcelles D334 et D311 représentant une surface d'environ 5 700 m² - Permettant de compenser le passage de A vers UH des parcelles D314, D315 et D316 représentant 2 568 m², puis le prolongement au sud sur une partie de la parcelle D503 pour arriver au 5 700 m². Ces compensations sont intégrées dans la Modification n°2 via un passage d'une zone U en zone N.
		<i>A noter, le site se situe au sein d'un Périmètre Délimité des Abords (PDA) d'un monument historique (Abbaye).</i>
Biodiversité et Trame Verte et Bleue	[-] dégradation d'un corridor boisement identifié dans la TVB du PLUi	(R) Les seules haies existantes se trouvent en limite Sud du site et sont déjà protégées au PLUi en vigueur. De plus, le projet prévoit le maintien de plusieurs arbres existants ainsi que le confortement et la plantation de nouvelles haies pour garantir la bonne intégration du projet dans son environnement. Le règlement de la zone Uh vient affirmer cela en prévoyant une

		règle de plantations d'arbres en fonction du nombre de places de stationnement créées : « Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'au moins un arbre pour 100 m² de la superficie affectée à cet usage. »  <i>Protection des haies présentes au PLUi en vigueur</i>
Risques et nuisances	[-] Augmentation de l'exposition de la population au risque de rupture de barrage	(R) La commune est concernée par un risque de rupture de barrage dont la vulnérabilité est considérée comme faible (DDT53). Le règlement écrit rappelle la présence du risque lié à l'onde de rupture de barrage de Saint-Fraimbault-de-Prières pour les 5 communes concernées de territoire. Aucune recommandation n'est attendue aux vues des enjeux liés à ce risque sur la commune de Saint-Georges-Buttavent. <i>A noter, la commune est aussi concernée par un risque feu de forêt qui n'induit pas d'incidences sur la création du parking en zone Uh.</i>
Sobriété territoriale	Aucune incidence	/

g. Incidences et mesures ERC des objets spécifiques à l'ajout de changements de destination

Dans cette première partie, sont analysées les incidences cumulées de l'ajout des changements de destination au sein de la Modification n°2.

Le PLUi de Mayenne Communauté identifie 811 bâtiments, soit une moyenne de 25 bâtiments par commune (avant la modification). Lors de l'élaboration du PLUi, le repérage des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination a été réalisé par les élus locaux. Depuis l'approbation du document le 04/02/2020, de nouveaux besoins sont apparus sur le territoire.

Ainsi, 12 communes sur les 33 souhaitent saisir la présente procédure de modification du PLUi afin d'ajouter des bâtiments pouvant changer de destination. **28 bâtiments supplémentaires pouvant faire l'objet d'un changement de destination ont donc été repérés dans la modification.** Rapporté au nombre de communes du territoire, cela donne **une moyenne de 1 bâtiment supplémentaire par commune** (après modification). Une seule commune souhaite supprimer un changement de destination. Cette modification est mineure à l'échelle intercommunale et ne modifie pas les principaux constats sur l'ajout des changements de destination.

Au regard du nombre d'ajout de changement de destination par rapport au nombre de bâtiments pouvant faire l'objet de ce changement déjà présent dans le PLUi, ces objets de la modification ne présentent pas d'incidences négatives significatives sur le foncier agricole et ne participent pas au mitage. Au contraire, ces possibilités permettent le maintien et l'évolution du patrimoine bâti rural.

Le tableau ci-dessous reprend le nombre de changement de destination à ajouter ou à supprimer par commune :

Communes concernées	Modification des changements de destination du PLUi
Aron	+5
Commer	+1
Contest	+1
Jublains	+9
La Haie Traversaine	+1
Lassay-les-Châteaux	+1
Le Horps	+2
Martigné-sur-Mayenne	+2
Mayenne	+2
Montreuil-Poulay	+1
Moulay	+2
Saint-Baudelle	+1
La Bazoge-Montpinçon	-1

Dans cette seconde partie, une analyse par thématique a été réalisée pour identifier l'impact individuel de certains changements de destination qui présentent des enjeux environnementaux.

Thématique	Incidences potentielles négatives	Mesures ERC
Paysage, patrimoine et Cadre de vie	[-] Mitage de l'espace agricole	[+] L'identification des changements de destination permettra d'améliorer le bâti se trouvant en campagne et valoriser le patrimoine bâti à l'échelle intercommunale. [/] Les changements de destination se font uniquement dans du bâti existant, cet objet de la modification n'a donc pas d'incidence sur la consommation d'espaces. (R) Les changements de destinations identifiés se trouvent dans des hameaux de plus ou moins grandes tailles (minimum 1 ou 2 maisons déjà présentes à proximité de la parcelle concernée par le changement de destination). Le changement de destination à La Chevalerie (Moulay) est le seul changement de destination à être isolés.
	[-] Dégradation du patrimoine archéologique et géologique	(R) Même si un certain nombre de changements de destination se trouve dans des zones à enjeux d'un point de vue archéologique voire géologique, la nature de la modification permet de limiter les impacts potentiels de cet objet de la modification. En effet, le changement de destination s'applique sur un bâti existant et n'induit pas une augmentation de la constructibilité.
Biodiversité et Trame Verte et Bleue	[-] Dérangement des espèces présentes dans les secteurs d'intérêt écologiques (continuités écologiques)	<i>A noter, seul un changement de destination sur les 33 se situe au sein d'un espace d'intérêt écologique : le changement de destination au Moulin à Tan à Aron concerné par la ZNIEFF de type 2 « Vallée de l'Aron et étangs associés ».</i>  <i>Localisation du changement de destination au sein d'espaces d'intérêt écologiques – source : INPN 2025 @aura</i> (R) Ce changement de destination se situe près du cours d'eau concerné par la ZNIEFF puisque le bâtiment est un moulin industriel. Le PLUi intègre la protection des haies présentes autour du site.

		 <i>Zonage du PLUi – protection des haies autour du changement de destination et protection d'une zone humide à l'Est du changement de destination</i> (E) De plus, même si le changement de destination n'a pas vocation à induire de la constructibilité en extension du bâtiment, le règlement de la zone Agricole et Naturel où il se trouve impose que « les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 15 m des hauts de berges des cours d'eaux domaniaux ».
Risques et nuisances	[+] Augmentation du nombre de personnes concernées par un risque inondation	(R) Un seul changement de destination présentait un risque inondation (au sien de l'atlas des zones inondables – AZI). Il s'agit du même changement de destination précité ci-dessus (Moulin à Tan à Aron). Le cas particulier de ce changement de destination justifie son maintien au sein d'une zone inondable : il s'agit d'un ancien moulin industriel. (R) En l'état, le projet envisagé dans le bâtiment n'est pas précisément connu et le pétitionnaire peut présenter un projet qui intègre le risque (autre destination qu'habitation, aménagement des étages plutôt que le RDC, etc.) et il reviendra à Mayenne Communauté de l'accepter ou non au stade de l'autorisation d'urbanisme au moyen de l'article R.111-2 (comme le précise actuellement le règlement écrit) en fonction des choix et orientations présentées sur ce sujet.
Sobriété territoriale	Aucune incidence	[/] Il n'est pas attendu d'incidence significative sur la consommation en eau potable. [/] Les changements de destination seront principalement sauf exception non raccordés aux stations d'épuration des communes concernées. Il n'est donc pas prévu d'incidences sur les stations d'épuration des communes.

IV. Articulation et compatibilité avec les documents de rang supérieur

Cette partie décrit les documents cadres avec lesquels la Modification n°2 du PLUi (et non le PLUi puisqu'il a déjà été soumis à évaluation environnementale) doit être compatible et ceux qu'elle doit prendre en compte.

Conformément aux articles L.131-4 à L.131-7 du Code de l'Urbanisme, l'évaluation environnementale doit contenir une description de l'articulation du Plan Local d'Urbanisme intercommunal avec les documents avec lesquels il a une obligation de compatibilité ou de prise en compte. La liste de ces documents varie selon la présence ou non d'un SCoT sur le territoire en question. En effet, le SCoT étant lui-même compatible avec des documents de rangs supérieurs, le PLUi à travers sa compatibilité avec le SCoT sera de manière indirecte compatible avec les documents de rangs supérieur.

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de Mayenne Communauté a été approuvé le 14 mars 2019. Lors de l'élaboration du PLUi, un certain nombre de documents-cadres étaient intégrés au SCoT. En 2025, pour la procédure de Modification n°2, la majeure partie des documents-cadres d'ordre supérieur au SCoT a été révisée depuis 2019. Seul le SAGE Mayenne, approuvé le 14 décembre 2014 est intégré au SCoT de Mayenne Communauté. En vérifiant la compatibilité avec le SCoT, la procédure de Modification n°2 vérifie la compatibilité avec le SAGE Mayenne sans besoin de faire une analyse spécifique de ce document-cadre.

Ainsi, selon la liste des documents supérieurs détaillés ci-dessous, la Modification n°2 doit être compatible et prendre en compte :

Documents cadres	Date d'approbation
Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET) Pays de la Loire	7 février 2022
Schéma de Cohérence Territoriale de Mayenne Communauté	14 mars 2019
Programme Local de l'Habitat 2018-2023, prorogé de deux ans	Septembre 2018 (en cours de révision)
Plan Climat Air Energie Territorial 2021-2026	23 septembre 2021
Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI) Loire Bretagne 2022-2027	15 mars 2022
SDAGE (Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux) Loire Bretagne 2022-2027	18 mars 2022
Charte du Parc Naturel Régional Normandie Maine 2024-2039	<i>en cours d'approbation depuis avril 2024</i>
Schéma Régional des Carrières (SRC) des Pays de la Loire	6 janvier 2021

Ainsi, l'analyse suivante permet uniquement de vérifier que **la procédure de Modification n°2** ne remet pas en question la compatibilité et la prise en compte des documents d'ordre supérieur.

A noter : Ne sont retenu que les orientations des documents cadres en lien avec les documents d'urbanisme et leur traduction dans ces documents.

a. SRADDET - Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires des Pays de la Loire

OBJECTIFS / ORIENTATIONS DU DOCUMENT CADRE	ARTICULATION AVEC LA PROCÉDURE
Compatibilité (règles du SRADDET)	
Aménagement et égalité des territoires • Revitalisation des centralités • Préservation et développement de la nature dans les espaces urbanisés • Adaptation de l'habitat aux besoins de la population • Gestion économe du foncier • Préservation des espaces agricoles ressource d'alimentation • Aménagement durable des zones d'activités • Intégration des risques dans la gestion et l'aménagement du littoral • Couverture numérique complète	Les objets de la modification concernant l'ajout des changements de destination ont des incidences limitées sur la préservation des espaces agricoles et le mitage du territoire. En effet, un nombre limité de changement de destination (28 ajouté) a été inclus dans la Modification n°2. Cela représente 4% de plus par rapport au total des changements de destination déjà identifiés dans le PLUi en vigueur. Il peut donc être considéré que cette proportion permet de rester en compatibilité avec les objectifs du SCoT. <i>A noter : 1 changement de destination est supprimé dans la procédure de Modification n°2.</i>
Transport et mobilité • Déplacement durable et alternatif • Intermodalité logistique • Itinéraire routier d'intérêt régional • Renforcement des pôles multimodaux • Cohérence et harmonisation des services de transports	Non concernée par la Modification n°2
Climat, air, énergie • Atténuation et adaptation au changement climatique • Rénovation énergétique des bâtiments et construction durable • Développement des énergies renouvelables et de récupération • Lutte contre la pollution de l'air	Deux objets de la Modification n°2 sont en lien avec les énergies renouvelables (I.a.1 et I.a.2). Les modifications n'induisent pas d'incidences négatives significatives. Elles se complètent pour apporter une réponse plus appropriée dans le règlement des zones pour le développement des énergies renouvelables.
Biodiversité, eau • Déclinaison de la Trame Verte et Bleue Régionale • Préservation et restauration de la Trame Verte et Bleue • Amélioration de la qualité de l'eau • Développement du territoire et disponibilité de la ressource en eau • Gestion des inondation et limitation de l'imperméabilisation • Préservation des zones humides	Non concernée par la Modification n°2
Déchets et économie circulaire • Prévention et gestion des déchets • Limitation des capacités de stockage et d'élimination des déchets et adaptation des installations	Non concernée par la Modification n°2

- Gestion des déchets et économie circulaire dans les documents d'urbanisme - Réduction des biodéchets et développement d'une gestion de proximité - Prévention, recyclage et valorisation des déchets de chantier - Gestion des déchets dans les situations exceptionnelles	
Prise en compte (objectifs du SRADET)	
- Stopper la dégradation de la qualité de la ressource en eau et amorcer une dynamique de reconquête - Contribuer à un équilibre de la ressource par une gestion quantitative favorisant les économies d'eau - Promouvoir une ruralité ouverte, vivante et respectée - Tendre vers zéro artificialisation nette des espaces naturels, agricoles et forestiers à l'horizon 2050 - Assurer la pérennité des terres et activités agricoles et sylvicoles garantes d'une alimentation de qualité et de proximité Préserver les paysages, les espaces naturels et la biodiversité remarquable et ordinaire - Conserver une bonne qualité de l'air pour tous les ligériens - Gérer nos déchets autrement : réduction, réemploi, réutilisation, recyclage - Développer l'économie circulaire pour aménager durablement notre région et économiser les ressources	<i>Cf. mesures d'évitement et de réduction mises en place ci-dessus</i>

b. SCoT- Schéma de Cohérence Territoriale de Mayenne Communauté

PRESCRIPTIONS DU SCOT	ARTICULATION AVEC LA PROCÉDURE DE RA N°7
Axe I. Attractivité & dynamiques économiques	
- Tendre vers une répartition cohérente des zones d'activités, notamment entre l'est et l'ouest de Mayenne et entre les trois pôles principaux du territoire (Mayenne, Lassay-les-Châteaux et Martigné-sur-Mayenne). - Rechercher l'extension des sites d'activités en cohérence avec le fonctionnement de la zone existante (en termes d'accès et réseaux notamment) et en tenant compte des sensibilités environnementales et agricoles. - Développer de façon préférentielle les zones d'activités en épaisseur plutôt que par étirement linéaire, dans un souci croisé de gestion économe et de précautions relatives aux espaces agricoles et naturels, et de rentabilité des réseaux. - Imposer des exigences de qualité paysagère et architecturale plus fortes pour les entreprises souhaitant bénéficier de « l'effet vitrine » en bordure d'axes routiers majeurs du territoire. - Autoriser l'implantation de commerces et services dédiés aux professionnels et aux entreprises dans les zones d'activités (plutôt que dans les zones commerciales). - Assurer le maintien d'entreprises dans les communes rurales, notamment les entreprises artisanales.	La Modification n°2 ne permet pas la création de nouvelles zones d'activités. L'objet « II.1.4 Evolution du zonage – Ajustement des limites de la zone UEc au niveau de la ZAE de Poirsac 1 » à Mayenne vient ajuster la zone UEc (zone d'activités économiques permettant l'implantation de commerces). Cet ajustement de zonage entraîne simplement un ajustement de la limite de la zone, sur une parcelle de taille réduite (2 500 m²) et déjà bâtie. Cet ajustement ne libère pas d'espace non bâti propice à la construction de nouveaux commerces, simplement une optimisation du bâti existant. Le PLUi reste donc compatible avec le SCoT.
- Pour l'ensemble du territoire de Mayenne Communauté, les nouvelles superficies dédiées aux activités économiques sont limitées dans un premier temps à un total de 78 ha répartis sur le territoire comme suit. - Développement d'un site économique majeur d'environ 25 ha à l'ouest d'Aron : « Zone d'Activité Développement Durable » (ZADD), valorisant sa localisation proche de la RN 162.	Non concernée par la Modification n°2

• Possibilités d'extensions mesurées de zones d'activités existantes, pour environ 53 ha répartis principalement sur les communes de Mayenne, Lassay-les-Châteaux, Martigné sur Mayenne, Aron, Champéon, St Fraimbault de Prières, Commer, incluant 6 ha maximum pour des extensions à vocation économique à dominante artisanale, en continuité d'espaces urbanisés existants, dont la localisation reste à préciser. • Dans un second temps (zone 2AU du PLUi), dès lors que le potentiel listé ci-dessus est mobilisé : permettre la création d'une zone d'activités au sud de Moulay (19 ha maximum).	
• Prendre en compte les caractéristiques environnementales et agricoles de chaque site (Cf. Chapitres I.3 et III.8 du DOO). En particulier, l'aménagement de la ZADD prévue à Aron devra prévoir une transparence du site à la faune, de façon à limiter l'interruption du corridor écologique reliant le Bois des Vaux et le Bois de Buleux à la vallée de la Mayenne et à la Forêt de Salair (selon la logique « éviter – réduire – compenser »).	Non concernée par la Modification n°2
• Permettre l'accueil d'un nouvel équipement commercial, de type supérette à supermarché, dans le secteur de centralité de Martigné-sur-Mayenne.	Non concernée par la Modification n°2
• Permettre le bon déroulement des activités sylvicoles à travers le règlement du PLUi : vigilance sur les aménagements, installations et constructions autorisés en zones N, conditions de desserte pour les engins sylvicoles, possibilité de stockage du bois, interdiction ou encadrement des autres destinations susceptibles d'entraver les activités sylvicoles, ...etc. • Recourir aux outils de protection règlementaires des « éléments paysagers particuliers à protéger » au sein de ces boisements (ruisseaux, mares, boisements humides, etc.), si de tels milieux sont identifiés (art. L 151-23).	Non concernée par la Modification n°2
Préserver le paysage de bocage, par : • la préservation de l'espace agricole de façon générale (rôle du bocage dans la protection des sols et des cultures et la gestion de l'eau, et la production d'énergie dans le cadre de la filière bois) ; • la confortation des principales coupures vertes interurbaines (rôle écologique du bocage) ; • la localisation de futures extensions urbaines en continuité des enveloppes existantes (épargner ou intégrer le bocage dans les projets) ; • le maintien de la densité bocagère et des fonctions assurées par le bocage. La possibilité de suppression de haies devra s'accompagner de mesures de compensation par replantation, dans des conditions détaillées dans le PLUi.	Certains objets de la Modification se trouvent à proximité d'éléments bocagers. Cependant, toutes les haies sont déjà protégées dans le PLUi en vigueur. La Modification n°2 ne modifie donc pas la compatibilité avec cette orientation du SCoT.
Poursuivre la mise en valeur du patrimoine lié à l'eau pour les activités de tourisme et de loisirs (randonnée, pêche...), notamment au niveau : • De la Mayenne : chemin de halage, halte fluviale de Montgiroux, aménagement de ses abords, notamment dans la ville de Mayenne pour la rendre davantage visible et accessible (intervention au niveau de la cale, parapet du pont) ... ; • Du lac de Haute Mayenne, en association avec le Conseil Départemental qui en a la charge : itinéraires de raccordement entre le lac et le centre-ville de Mayenne, abords du lac, création éventuelle d'un site touristique et de loisirs à St-Fraimbault-de-Prières... ;	Non concernée par la Modification n°2
Axe II. Attractivité résidentielle & services aux habitants	
• Conforter les communes limitrophes de Mayenne (Aron, La Bazoge-Montpinçon, Moulay, Parné-sur-Braye, Saint-Baudelle, Saint-Fraimbault-de-Prières), disposant pour la plupart d'un bon niveau d'équipement et de services et d'un accès rapide à la ville centre ; ainsi que les autres communes du territoire dotées de commerces et services de proximité (Saint-Georges-Buttavent et Commer), par des politiques actives de développement et de renouvellement urbain, en termes de logements, d'emplois, d'équipements et de services de proximité. Cet objectif s'inscrit dans la recherche de maîtrise des besoins en déplacements automobiles et des temps de parcours.	Non concernée par la Modification n°2

• Permettre la production d'environ 2000 logements sur une période de 12 ans, à compter de la date d'approbation du SCoT (2019-2030 inclus), soit en moyenne 167 logements par an. Ce programme inclus les besoins liés au renouvellement du parc de logements existants et tient compte de tous les modes de création de logements (pas uniquement la construction neuve). • Répartir les perspectives de production selon la hiérarchie de l'armature urbaine. La distribution au sein de chaque type de communes sera affinée par le Programme Local de l'Habitat (PLH) et permise par les règles du PLUi, en tenant compte de la typologie présentée ci-avant et des potentiels de chacune (taille, formes urbaines, fonciers disponibles, capacité des équipements, etc.) : ○ 36 % de la production en logements à Mayenne ; ○ 12% sur les polarités structurantes de Lassay-les-Châteaux au nord et Martigné-sur-Mayenne au sud ; ○ 21% sur les communes de la couronne mayennaise ; ○ 8% sur les bourgs intermédiaires de St Georges-Buttavent et Commer ; ○ 23% sur les communes rurales.	Non concernée par la Modification n°2
• Réaliser les extensions de l'urbanisation en continuité des enveloppes urbanisées existantes, en favorisant le caractère compact des développements urbains.	Non concernée par la Modification n°2
• Les superficies prévues en extension, par rapport aux enveloppes urbaines existantes à la date d'approbation du SCoT, ne pourront pas dépasser un maximum de 78 ha au total, avec cette répartition indicative : ○ 20 ha à Mayenne ; ○ 12 ha à Lassay-les-Châteaux et Martigné-sur-Mayenne ○ 20 ha dans les communes de la couronne mayennaise ; ○ 8 ha à St Georges-Buttavent et Commer ; ○ 18 ha dans les communes rurales.	Non concernée par la Modification n°2
• Favoriser la création de parcs de stationnement vélo si possible avec des abris sécurisés, à proximité des équipements générateurs de déplacements et des arrêts de transports collectifs, sur les espaces publics de centres-villes et centres-bourgs, dans les quartiers d'habitat collectif, etc. • Intégrer le déplacement et le stationnement vélo dans les projets de nouveaux quartiers, de renouvellement urbain et d'aménagement de voirie, en prenant en compte les logiques de phasage des extensions urbaines futures (amorce des futures voies prévues pour les piétons et les vélos).	Non concernée par la Modification n°2
Axe III. Qualité du cadre de vie & exigences environnementales	
• Identifier et protéger les espaces jouant le rôle de réservoirs de biodiversité pour une ou plusieurs sous-trames (espaces dans lesquels la biodiversité est la plus riche ou la mieux représentée et où elle peut effectuer une partie ou l'intégralité de son cycle de vie).	Non concernée par la Modification n°2
• Identifier et protéger les espaces jouant le rôle de corridors écologiques, c'est-à-dire les zones de connexion entre des réservoirs de biodiversité, offrant aux espèces des conditions favorables à leurs déplacements. Cela concerne notamment les continuités naturelles s'appuyant sur les cours d'eau et leurs vallées, les bois, les haies, les prairies, les milieux humides ou aquatiques... • Eviter les nouvelles coupures de ces liaisons par l'urbanisation. Lorsque ces corridors sont déjà interrompus par l'urbanisation ou les infrastructures de transports, atténuer ces coupures autant que faire se peut, notamment par des mesures portant sur la végétalisation en ville ou l'aménagement de passages à faune.	Non concernée par la Modification n°2
• Protéger l'ensemble du linéaire bocager au titre du paysage et des continuités écologiques. Il s'agit avant tout de maintenir la densité de haies et le fonctionnement global du réseau, sans interdire son évolution, selon la séquence éviter – réduire – compenser (possibilité de supprimer des haies sous réserve de compensation). Le PLUi en précisera les modalités, notamment :	Certains objets de la Modification se trouvent à proximité d'éléments bocagers. Cependant, toutes les haies sont déjà protégées dans le PLUi en vigueur. La Modification n°2 ne

	modifie donc pas la compatibilité avec cette orientation du SCoT.
Protéger les berges des cours d'eau et des complexes de grands étangs (Aron, Jublains), et leur ripisylve. Cet impératif doit être intégré dans les projets de valorisation des cours et pièces d'eau pour le tourisme, la promenade, etc., par une ouverture mesurée des berges au public (degré de fréquentation, préservation d'une part du linéaire).	Non concernée par la Modification n°2
Identifier et protéger les éléments du tissu urbain contribuant à la Trame Verte et Bleue (TVB) locale, favorable à la vie et aux déplacements des espèces et à la qualité de vie des habitants : parcs et jardins publics, cœurs d'îlots végétalisés, arbres d'alignement ou isolés, haies, cours d'eau et leurs berges, mares, etc. Le PLUi pourra utiliser des outils réglementaires variés : Espaces Boisés Classés, règles d'implantation des bâtiments, de maintien des plantations existantes, protection d'espaces verts ou arbres remarquables... (article L.151-23 du CU).	Non concernée par la Modification n°2
Maintenir, voire renforcer la présence générale des boisements.	Non concernée par la Modification n°2
- Prévoir une trame verte paysagère au sein des nouvelles zones à urbaniser par extension, afin d'offrir à ces extensions un cadre valorisant, tout en atténuant leur impact visuel. - S'appuyer sur les éléments végétaux existant (haies bocagères, arbres, etc.), qu'il convient alors de préserver, et/ou sur de nouvelles plantations, en privilégiant les essences locales.	Non concernée par la Modification n°2
Prendre des mesures en faveur d'une meilleure efficacité énergétique des constructions	Non concernée par la Modification n°2
Définir dans le PLUi les mesures permettant d'économiser l'eau et d'encourager le recours aux dispositifs de récupération, de stockage, et de réutilisation des eaux pluviales urbaines et agricoles (cf. SAGE, orientation 4A2 et 3).	Non concernée par la Modification n°2
- Dans les zones à risque, ne pas augmenter la vulnérabilité des personnes et des biens. En particulier, le PLUi devra, dans la mesure du possible, classer en zone naturelle ou agricole les secteurs présentant les risques les plus forts. - Prendre en compte de façon adaptée le risque lié aux cavités souterraines à Contest et celui lié aux feux de forêts à St Georges-Buttavent. - Informersur les risques liés au radon dans le rapport de présentation du PLUi.	Non concernée par la Modification n°2
- Interdire toute construction nouvelle dans les zones d'aléa fort en se conformant aux règles du PPRI de la Mayenne (sur Mayenne, Moulay et Saint-Baudelle. - Réduire la vulnérabilité des constructions dans les zones d'aléa plus faible et dans les champs d'expansion des crues identifiés (localisation de leur implantation, techniques de construction adaptées).	Non concernée par la Modification n°2

De manière générale, aucune modification induite par la RA n°5 du PLUi ne va à l'encontre des prescriptions du SCoT. La compatibilité de la RA n°5 du PLUi avec le SCoT de Mayenne Communauté est ainsi assurée.

c. PLH - Programme Local de l'Habitat 2018-2023

OBJECTIFS / ORIENTATIONS DU DOCUMENT CADRE	ARTICULATION AVEC LA PROCÉDURE
Action n°1 : Assurer le suivi de la programmation de logements et anticiper sur les problématiques foncières : « Dans le cadre du PLUi, travailler sur le positionnement des secteurs identifiés comme potentiellement mobilisables... »	Non concernée par la Modification n°2

• Action n°2 : Améliorer la qualité des constructions et projets d'aménagement : « mobiliser les outils du PLUi pour encourager de nouvelles formes et nouveaux modes de constructions » • Action n°3 : Assurer la mixité sociale dans l'offre de logements produits : « Mobiliser les outils du PLUi en faveur de la mixité sociale »	
---	--

d. PCAET - Plan Climat Air Energie Territorial Nord Mayenne 2021-2026

OBJECTIFS / ORIENTATIONS DU DOCUMENT CADRE	ARTICULATION AVEC LA PROCÉDURE
Axe 1 : Bâtiments - faire du grand public, des scolaires, des élus, des agents communaux et des professionnels, des acteurs de la transition énergétique	
Suivre et évaluer le PCAET	Non concernée par la Modification n°2
Former et sensibiliser sur les thématiques environnementales	Non concernée par la Modification n°2
Réduire et valoriser les déchets du territoire	Non concernée par la Modification n°2
Axe 2 : Renforcer le stockage du carbone du territoire	
Valoriser et préserver le bocage	Certains objets de la Modification se trouvent à proximité d'éléments bocagers. Cependant, toutes les haies sont déjà protégées dans le PLUi en vigueur. La Modification n°2 ne modifie donc pas la compatibilité avec cette orientation du PCAET.
Axe 3 : Promouvoir la sobriété, l'efficacité énergétique et valoriser les ressources locales en préservant la qualité de l'air intérieur	
Accompagner les particuliers, les collectivités et les entreprises pour réaliser des économies d'énergies	Non concernée par la Modification n°2
Développer des filières locales et durables	Non concernée par la Modification n°2
Axe 4 : Faire de l'agriculture, un pilier économique capable de s'adapter aux enjeux environnementaux	
Mettre en place des pratiques culturales et d'élevage qui permettent de maîtriser les émissions de GES et de polluants tout en étant économiquement bénéfiques	Non concernée par la Modification n°2
Favoriser une alimentation locale et de qualité de Haute Mayenne	Non concernée par la Modification n°2
Axe 5 : Adapter la mobilité pour qu'elle soit en adéquation avec le territoire rural	
Maîtriser, optimiser les déplacements et favoriser les mobilités douces	Non concernée par la Modification n°2
Accompagner les changements de comportements	Non concernée par la Modification n°2

e. PGRI - Plan de Gestion des Risques d'Inondation Loire Bretagne

OBJECTIFS / ORIENTATIONS DU DOCUMENT CADRE	ARTICULATION AVEC LA PROCÉDURE
Le PGRI identifie des mesures suivantes : • Préserver les capacités d'écoulement des crues ainsi que les zones d'expansion des crues et les capacités de ralentissement des submersions marines • Planifier l'organisation et l'aménagement du territoire en tenant compte du risque • Réduire les dommages aux personnes et aux biens implantés en zone inondable	Non concernée par la Modification n°2

• Intégrer les ouvrages de protection contre les inondations dans une approche globale • Améliorer la connaissance et la conscience du risque d'inondation • Se préparer à la crise et favoriser le retour à la normale	
--	--

f. SDAGE - Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux Loire Bretagne 2022-2027

OBJECTIFS / ORIENTATIONS DU DOCUMENT CADRE	ARTICULATION AVEC LA PROCÉDURE
Chapitre 1 – Repenser les aménagements des cours d'eau dans leur bassin versant • Orientation 1D : Assurer la continuité longitudinale des cours d'eau • Orientation 1I : Préserver les capacités d'écoulement des crues ainsi que les zones d'expansion des crues Chapitre 8 – Préserver les zones humides • Orientation 8A : Préserver les zones humides pour pérenniser leurs fonctionnalités • Orientation 8B : Préserver les zones humides dans les projets d'installations, ouvrages, travaux et activités Chapitre 6 – Protéger la santé en protégeant la ressource en eau Chapitre 9 – Préserver la biodiversité aquatique	Non concernée par la Modification n°2

g. PNR - Charte du Parc Naturel Régional Normandie Maine 2024-2039

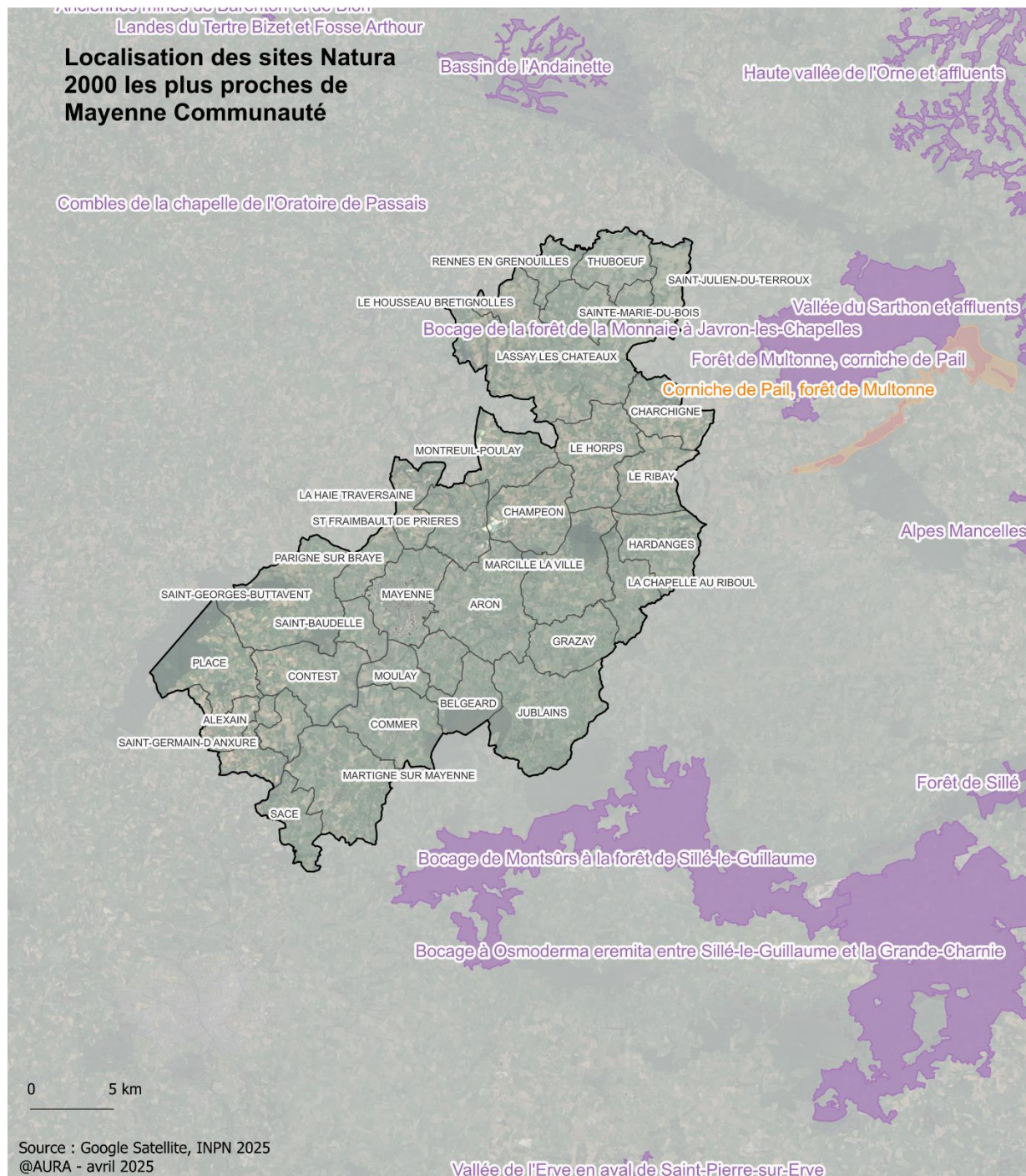
OBJECTIFS / ORIENTATIONS DU DOCUMENT CADRE	ARTICULATION AVEC LA PROCÉDURE
Orientation 1.1 : Des habitants co-auteurs de la résilience - M5. Les habitants, artisans des paysages de demain Orientation 2.1 Valoriser le patrimoine naturel et patrimonialiser la nature du quotidien - M9. Consolider la protection et la gestion des espèces et des sites à haute valeur écologique Orientation 2.2 Reconquérir la biodiversité au service de la santé - M12. Contribuer au maintien et à la fonctionnalité des continuités écologiques - M13. Maximiser la diversité pour accroître la capacité d'adaptation Orientation 2.3 Considérer l'arbre comme acteur de la résilience - M15. Œuvrer pour une agroforesterie réparatrice à travers nos bocages - M16. Des milieux refuges et généreux : les forêts Orientation 3.2 La frugalité, une réponse à l'épuisement des ressources - M21. Impulser un aménagement ambitieux et résilient de nos villes et de nos villages - M22. Fédérer autour du partage de l'eau - M24. Maintenir les sols vivants et les considérer comme une ressource épuisable	5 communes de Mayenne Communauté sont concernées par la Charte du PNR Normandie-Maine : Lassay-les-Châteaux, Sainte-Marie du Bois, Le Housseau Bretignolles, Rennes en Grenouilles et Thubœuf. Les objets de la Modification n°2 n'entraînent pas d'incidences sur des éléments en lien avec la Charte du PNR. Le PLUi reste donc compatible avec ce document cadre.

h. SRC - Schéma Régional des Carrières

OBJECTIFS / ORIENTATIONS DU DOCUMENT CADRE	ARTICULATION AVEC LA PROCÉDURE
Orientation n°1 : Mettre en place une information locale Orientation n°2 : Prendre en compte l'environnement et préserver la ressource en eau, la biodiversité et les paysages Orientation n°3 : Prendre en compte les usages agricoles et forestiers Orientation n°4 : Mettre en place une gestion rationnelle et économe de la ressource Orientation n°5 : Préserver l'accès aux gisements Orientation n°6 : Diversifier les modes de transport des matériaux de carrières Orientation n°7 : Proposer des objectifs adaptés de remise en état des sites d'exploitation Orientation n°8 : Proposer une gestion territorialisée de la ressource Orientation n°9 : Assurer un suivi et une mise à jour des scénarios et de l'état des zones d'emploi.	La nature des objets de la Modification n°2 n'a pas de lien avec les carrières présentes sur le territoire. La procédure de Modification n°2 ne remet pas en question la prise en compte du document en vigueur.

V. Evaluation des incidences sur les sites Natura 2000

Mayenne Communauté ne comporte aucun site Natura 2000. Les sites Natura 2000 les plus proches du territoire sont les suivants :



Sites Natura 2000

- Site Natura 2000 - Zone Spéciale de Conservation (ZSC)
- Site Natura 2000 - Zone de protection spéciale (ZPS)

Identifiant	Types d'habitats concernés	Distance par rapport à Mayenne Communauté
Bocage de Montsûrs à la forêt de Sillé-le-Guillaume (FR5202007) - ZSC	Bocage dense (dont chênes têtards)	1,9 km de Martigné-sur-Mayenne 2,4 km de Jublains
Bocage de la forêt de la Monnaie à Javron-les-Chapelles (FR5202006) - ZSC	Bocage dense (dont chênes têtards)	3,8 km de Charchigné 4,4 km de St-Julien-du-Terroux
Forêt de Multonne, corniche de Pail (FR5200640) - ZSC	Habitats forestiers variés (chênaies acidophiles, hêtraies, landes sèches et humides, tourbières acides, prairies humides et végétation aquatique)	5,6 km de Charchigné 5,8 km de Le Ribay 6,1 km de Hardanges
Corniche de Pail, forêt de Multonne (FR5212012) - ZPS	Mosaïque d'habitats forestiers et de landes	
Bassin de l'Andainette (FR2500119) - ZSC	Boisements, bocage, nombreux ruisseaux	8,0 km de Rennes-en-Grenouilles
Combles de la chapelle de l'Oratoire de Passais (FR2502011) - ZSC	Clocher d'une chapelle (gîte à chiroptères)	13,8 km de Lassay-les-Châteaux

Les objets de la modification et la distance de ces objets aux sites Natura 2000 les plus proches permet de conclure que la Modification n°2 n'a aucune incidence sur les sites Natura 2000.

VI. Indicateurs de suivi

La Modification n°2 du PLUi implique une analyse des résultats de son application, notamment en ce qui concerne l'environnement.

Dans ce but, l'évaluation environnementale de la Modification n°2 cible 5 indicateurs en lien avec les modifications apportées au document d'urbanisme, et qui sont déjà présents dans les indicateurs de suivi de l'évaluation environnementale du PLUi en vigueur.

Indicateurs	Source	Référence & état zéro quand possible	Cible fin 2030	Suivi
Axe I Attractivité et dynamiques économiques				
I.2. Conforter l'activité commerciale en centralités et sur des espaces de périphérie optimisés				
Nombre de commerces en périphérie	Mayenne Communauté, CCI	Etat à l'approbation du PLUi	Pas d'objectifs chiffré	Annuel
Axe II Attractivité résidentielle et services aux habitants				
II.6. Améliorer et mutualiser l'offre et l'accès aux équipements et services du territoire				
Fréquentation des différents équipements et services du territoire	Mayenne Communauté	Etat à l'approbation du PLUi	Augmentation de la fréquentation	Annuel
Nombre et détail d'équipements par commune	INSEE	Etat à l'approbation du PLUi	<i>Observation de la tendance (pas d'objectif chiffré)</i>	Annuel
Axe III Qualité du cadre de vie et exigences environnementales				
III.9. Préserver les paysages et patrimoines identitaires de Mayenne Communauté et renforcer la qualité du développement urbain et rural				
<i>(Indicateurs complémentaires de ceux également suivis au titre de l'orientation III.8)</i>				
Nombre de permis de construire autorisés par la CDPENAF au titre des changements de destination des bâtiments en zone A	CDPENAF/ Mayenne Communauté	Etat zéro au moment de l'approbation du PLUi	Pas d'objectifs chiffrés	Annuel
III.10. Réduire les impacts des risques et nuisances sur l'environnement et la santé				
Equipements produisant des énergies renouvelables	Mayenne Communauté	Equipements existant en 2019	<i>Observation de la tendance (pas d'objectif chiffré)</i>	Annuel

ANNEXES

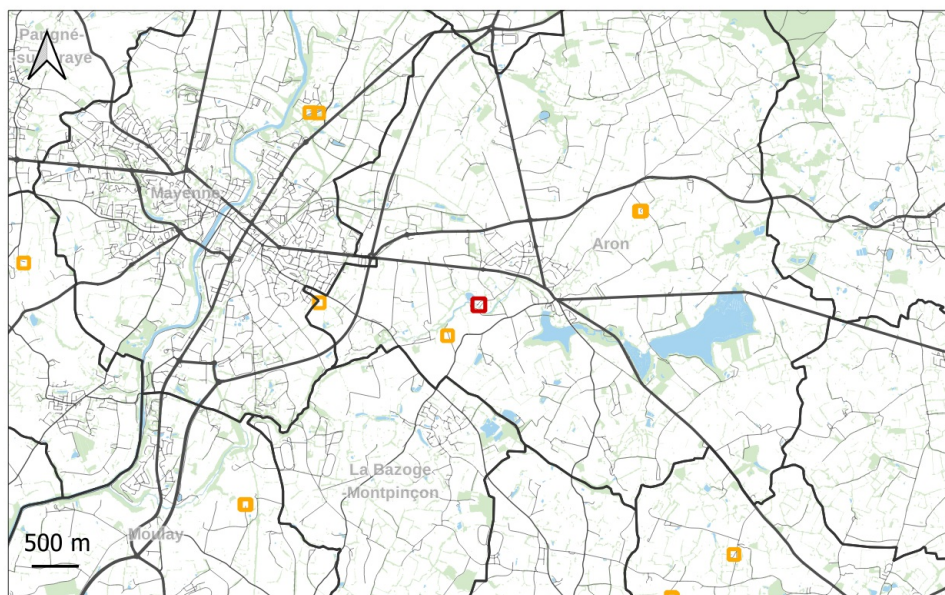
Annexe 1 : Fiches des changements de destination ajoutés par la modification n° 2

Annexe 2 : Etudes Loi Barnier L.111-6 sur la Nationale 162



ANNEXE 1 : FICHES DES CHANGEMENTS DE DESTINATION AJOUTES PAR LA MODIFICATION N° 2

Identification des bâtiments pouvant changer de destination

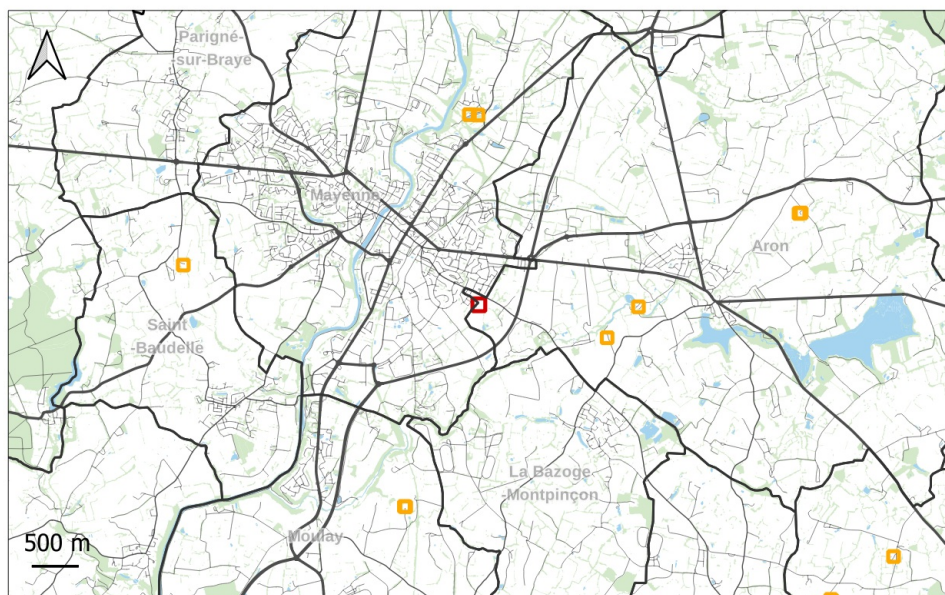


N° 1

- Commune : Aron
- Lieu-dit : Moulin à Tan
- Emprise au sol : 1000 m²
- Qualité architecturale : Non
- Bâti isolé : Non
- Activité agricole : Non
- Date de la dernière activité agricole : non renseigné



Identification des bâtiments pouvant changer de destination

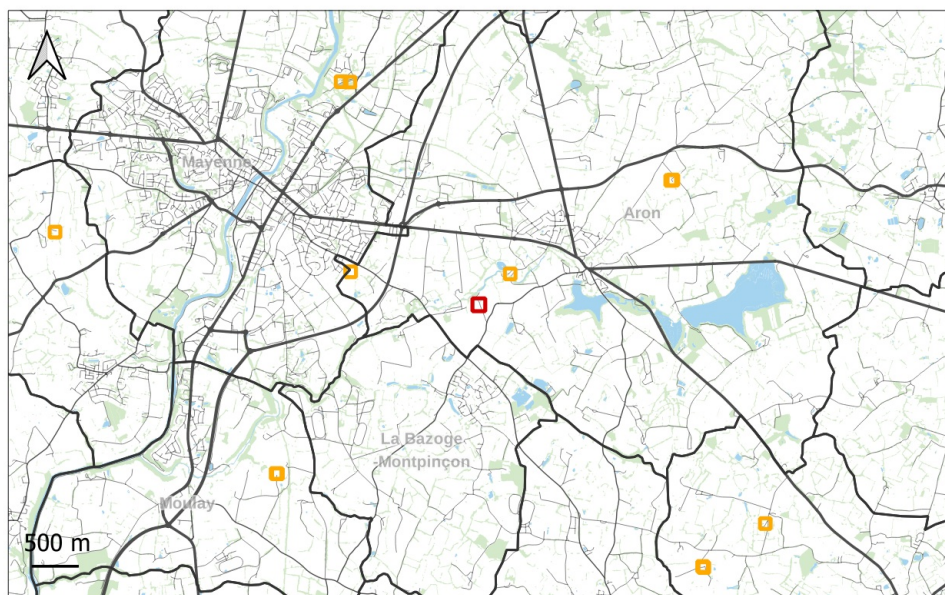


N° 2

- Commune : Aron
- Lieu-dit : La Ponterie
- Emprise au sol : 235 m²
- Qualité architecturale : Oui
- Bâti isolé : Non
- Activité agricole : Non
- Date de la dernière activité agricole : non renseigné

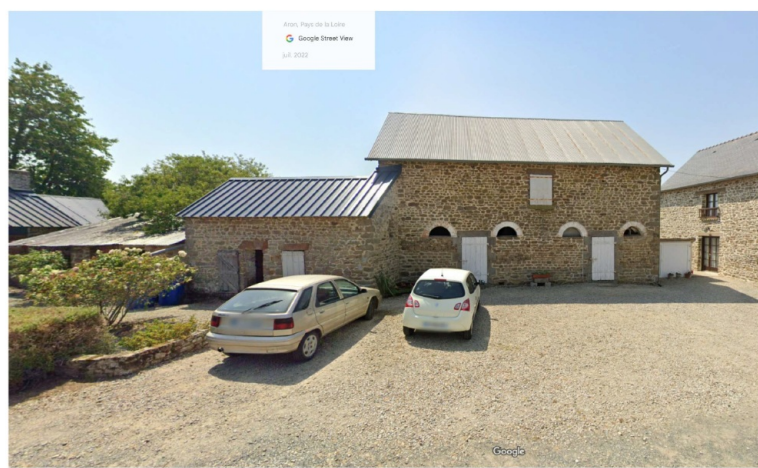


Identification des bâtiments pouvant changer de destination



N° 3

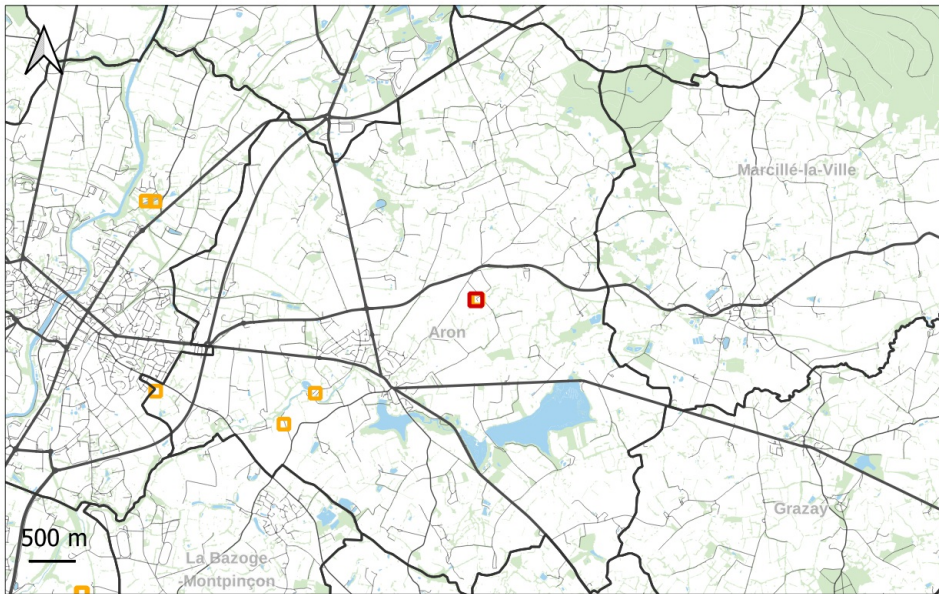
- Commune : Aron
- Lieu-dit : La Monnerie
- Emprise au sol : 103 m²
- Qualité architecturale : Oui
- Bâti isolé : Non
- Activité agricole : Non
- Date de la dernière activité agricole :



2015

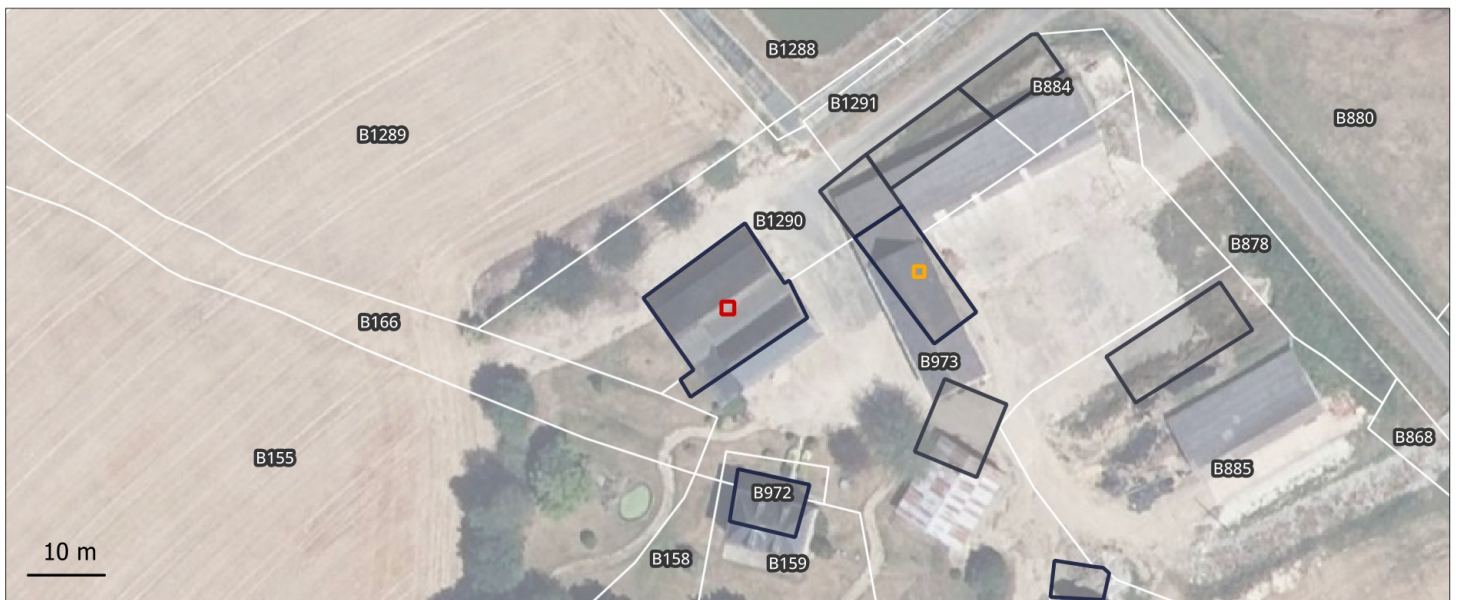


Identification des bâtiments pouvant changer de destination

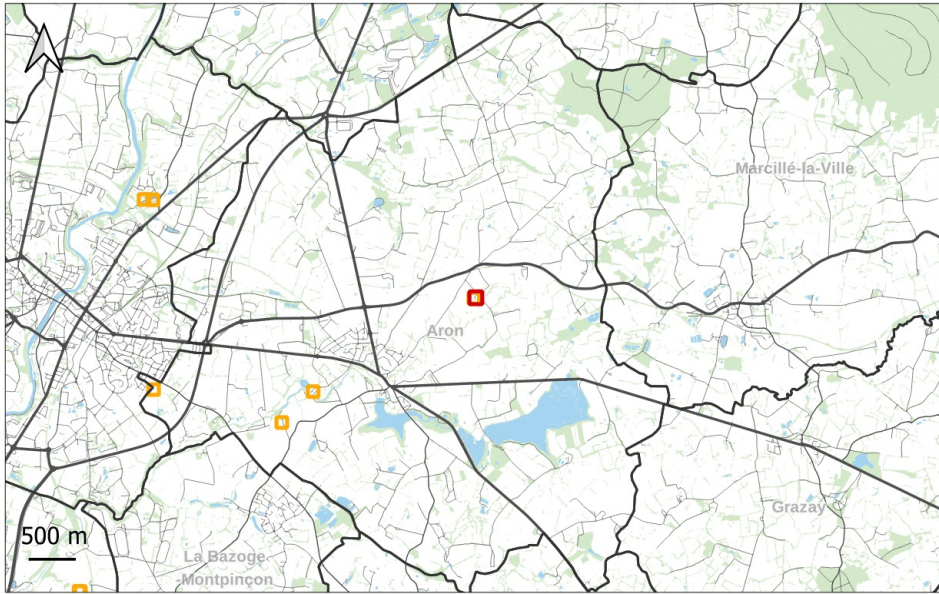


N° 4

- Commune : Aron
- Lieu-dit : La Rivière
- Emprise au sol : 300 m²
- Qualité architecturale : Oui
- Bâti isolé : Non
- Activité agricole : Oui
- Date de la dernière activité agricole : non renseigné



Identification des bâtiments pouvant changer de destination

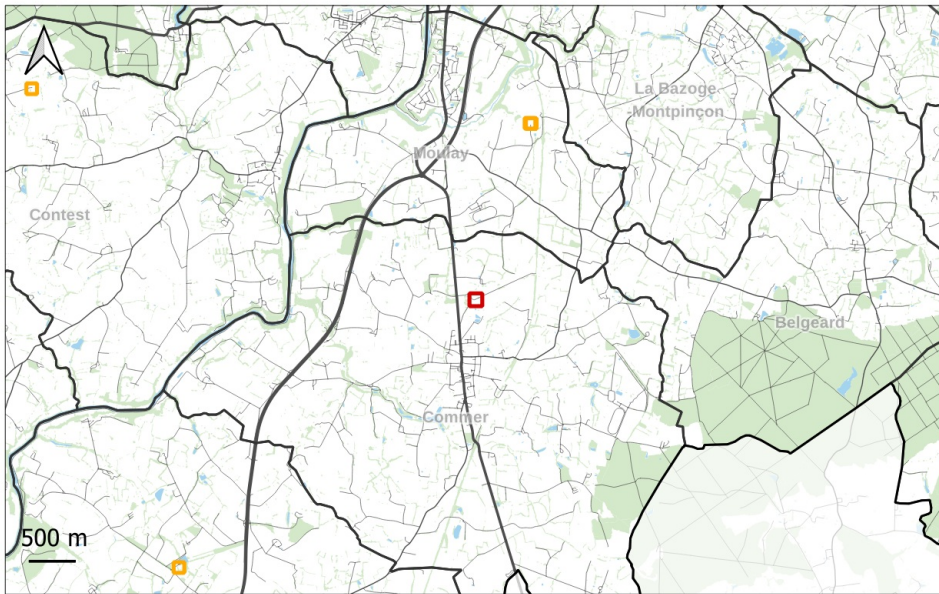


Nº 5

- Commune : Aron
- Lieu-dit : La Rivière
- Emprise au sol : 170 m²
- Qualité architecturale : Oui
- Bâti isolé : Non
- Activité agricole : Oui
- Date de la dernière activité agricole : non renseigné



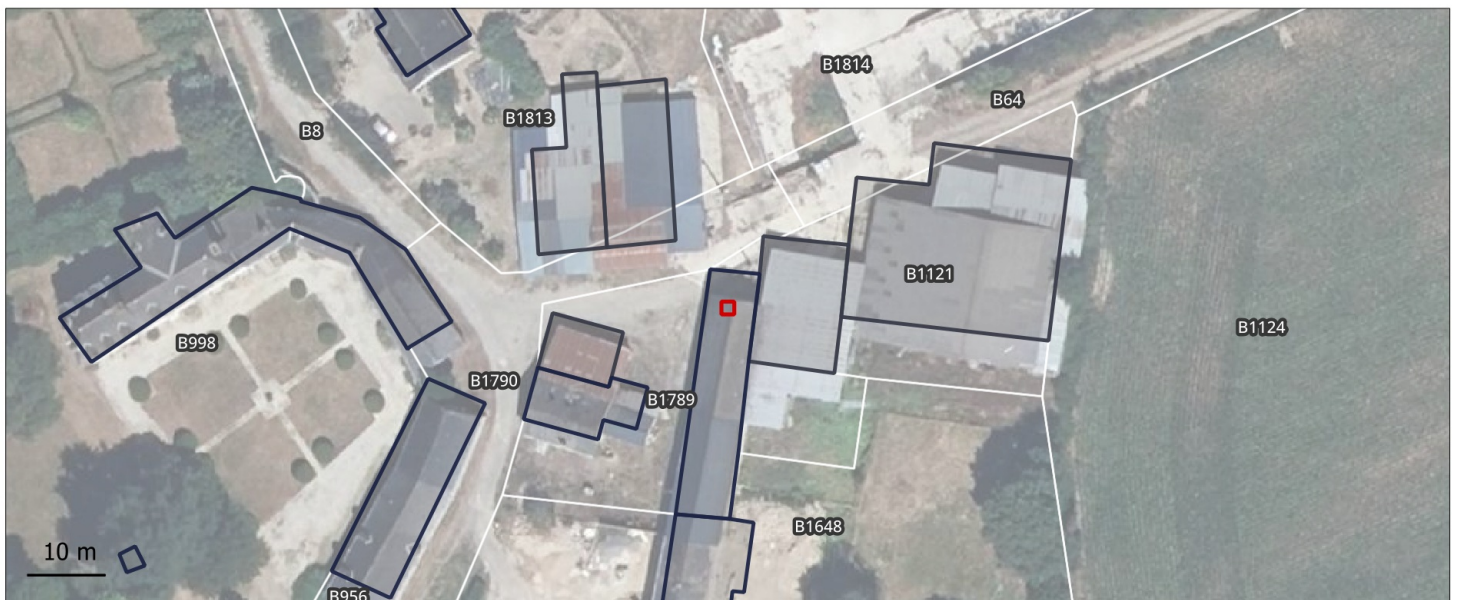
Identification des bâtiments pouvant changer de destination



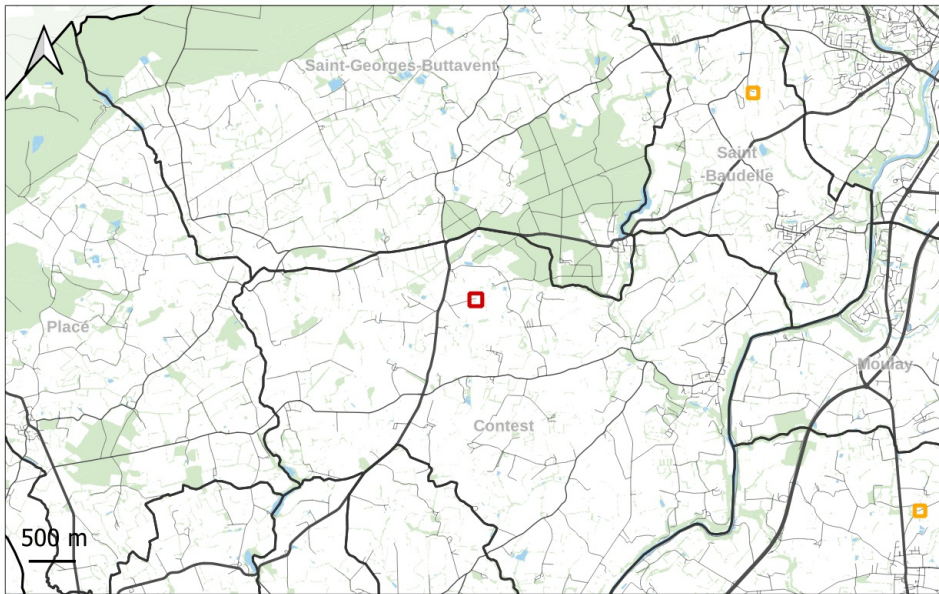
N° 6

- Commune : Commer
- Lieu-dit : La Cour
- Emprise au sol : 250 m²
- Qualité architecturale : Oui
- Bâti isolé : Non
- Activité agricole : Non
- Date de la dernière activité agricole :
non renseigné

Photo manquante



Identification des bâtiments pouvant changer de destination



N° 7

- Commune : Contest
- Lieu-dit : La Micaudière
- Emprise au sol : 110 m²
- Qualité architecturale : Oui
- Bâti isolé : Non
- Activité agricole : Non
- Date de la dernière activité agricole : 1988



Photo N°1



Photo N°2



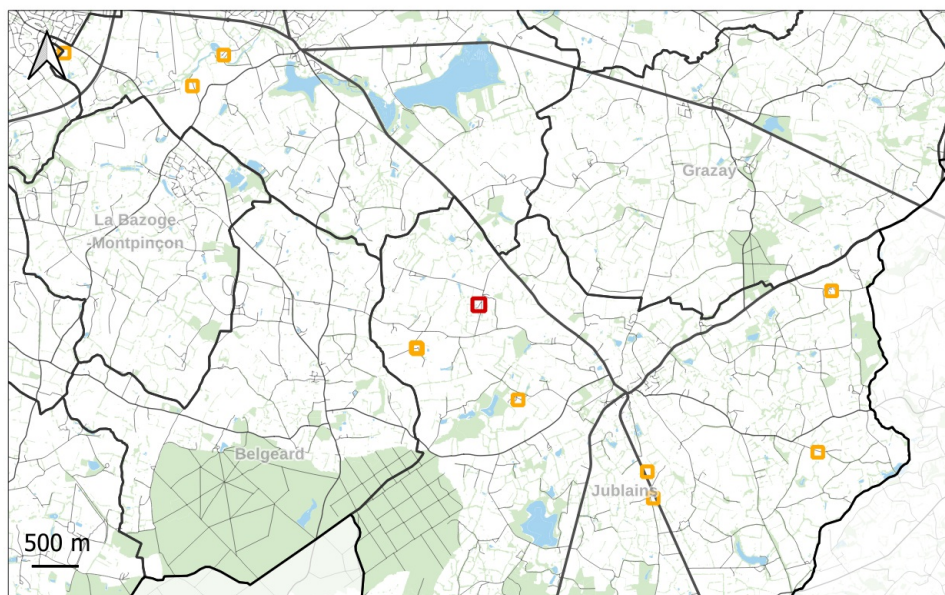
Photo N°3



Photo N°4



Identification des bâtiments pouvant changer de destination

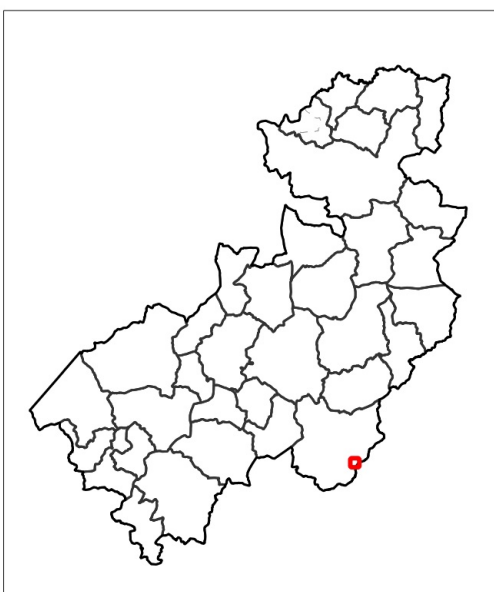
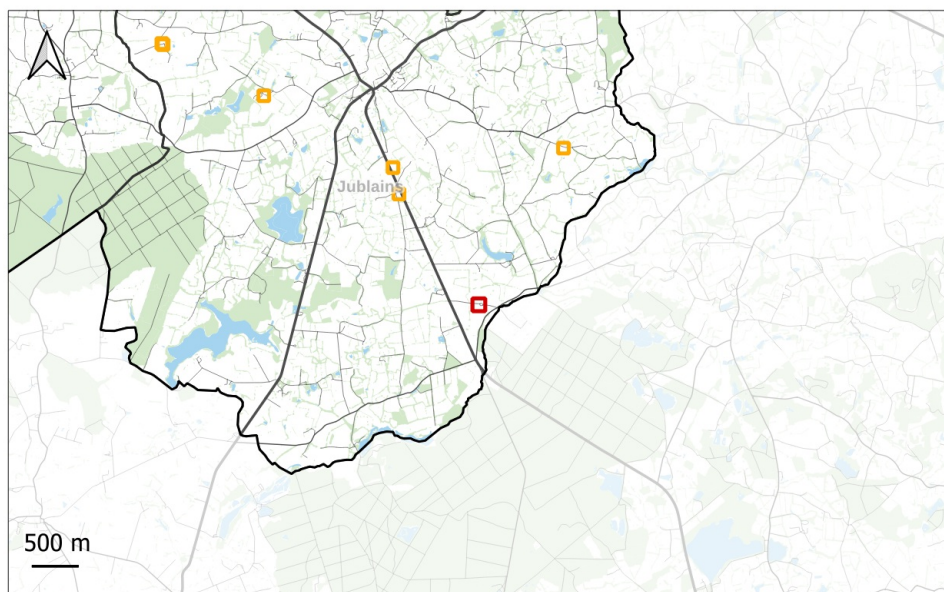


N° 8

- Commune : Jublains
- Lieu-dit : La Coudre
- Emprise au sol : 150 m²
- Qualité architecturale : Oui
- Bâti isolé : Non
- Activité agricole : Non
- Date de la dernière activité agricole :
non renseigné



Identification des bâtiments pouvant changer de destination

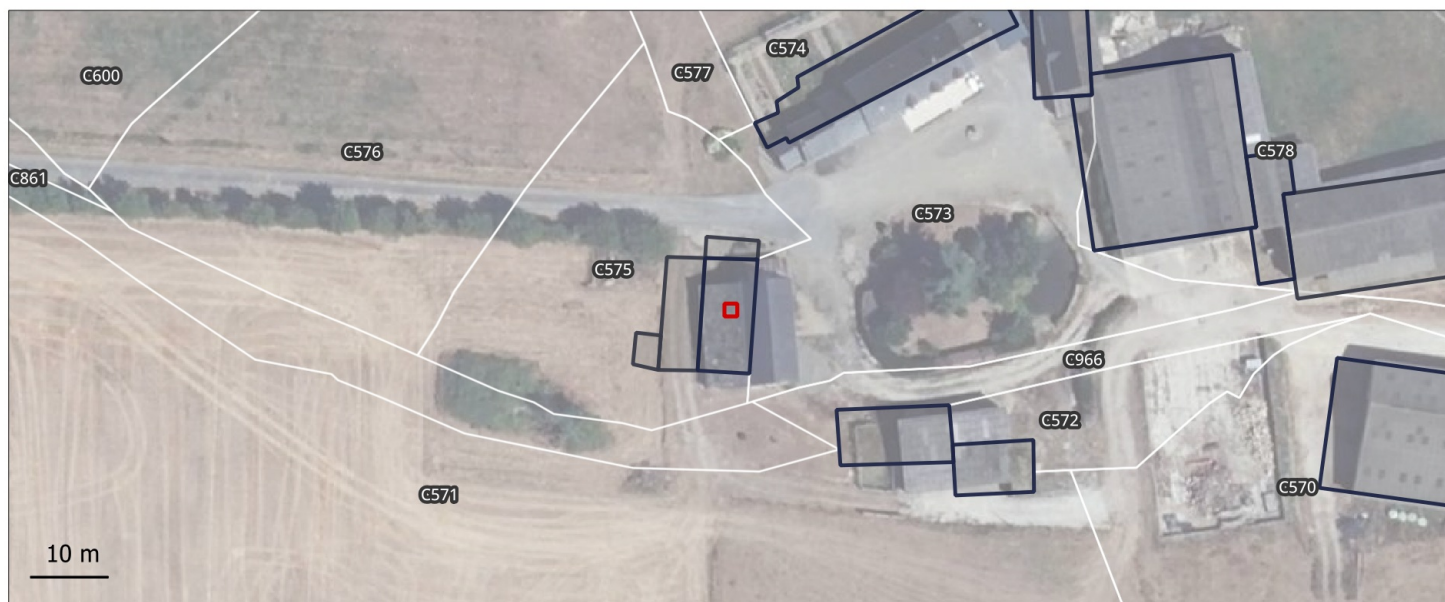


N° 9

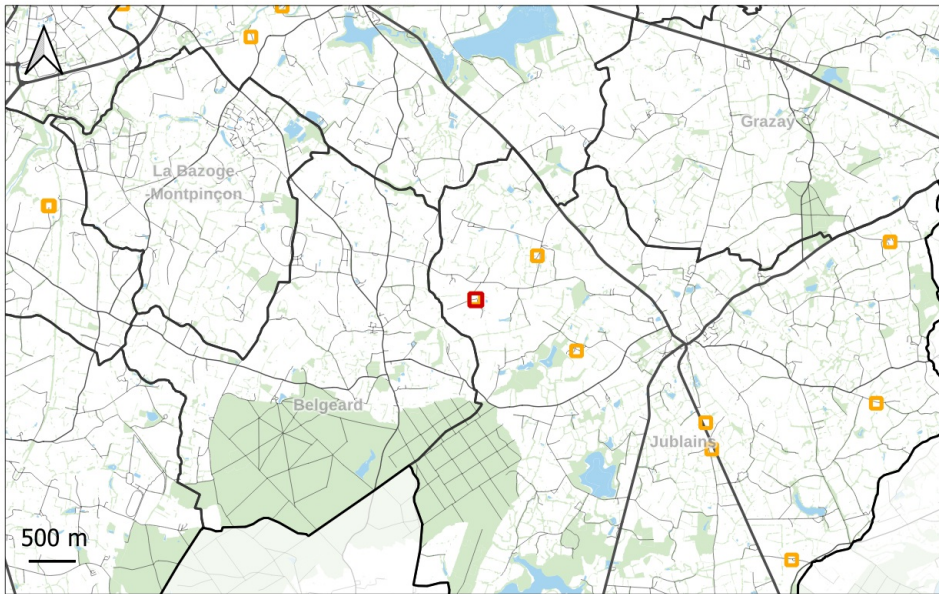
- Commune : Jublains
- Lieu-dit : L'Hermitage
- Emprise au sol : 80 m²
- Qualité architecturale : Oui
- Bâti isolé : Non
- Activité agricole : Non
- Date de la dernière activité agricole :



2015



Identification des bâtiments pouvant changer de destination



N° 10

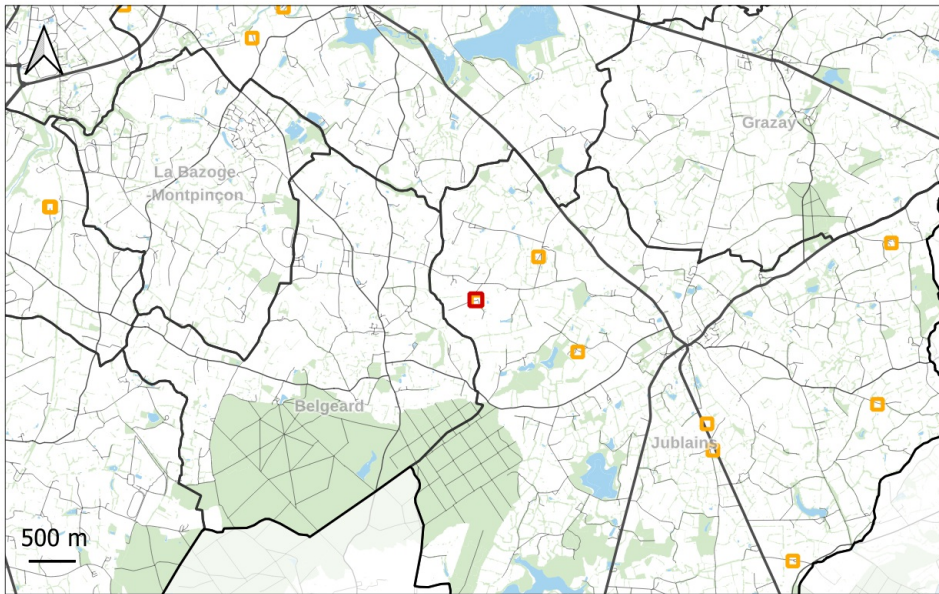
- Commune : Jublains
- Lieu-dit : La Pagerie
- Emprise au sol : 90 m²
- Qualité architecturale : Oui
- Bâti isolé : Non
- Activité agricole : Non
- Date de la dernière activité agricole :

Photo manquante

1975



Identification des bâtiments pouvant changer de destination



N° 11

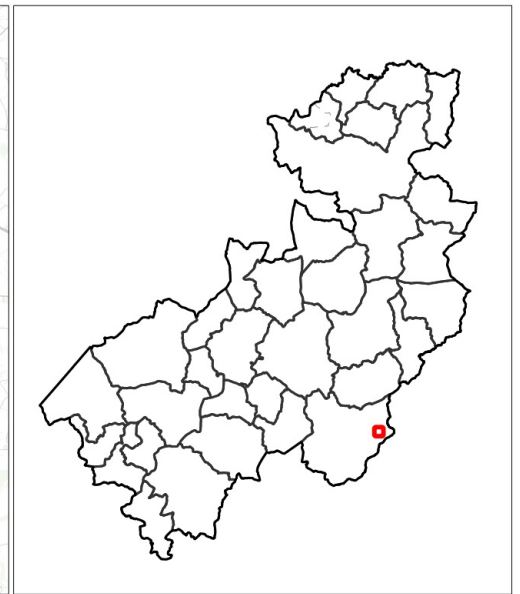
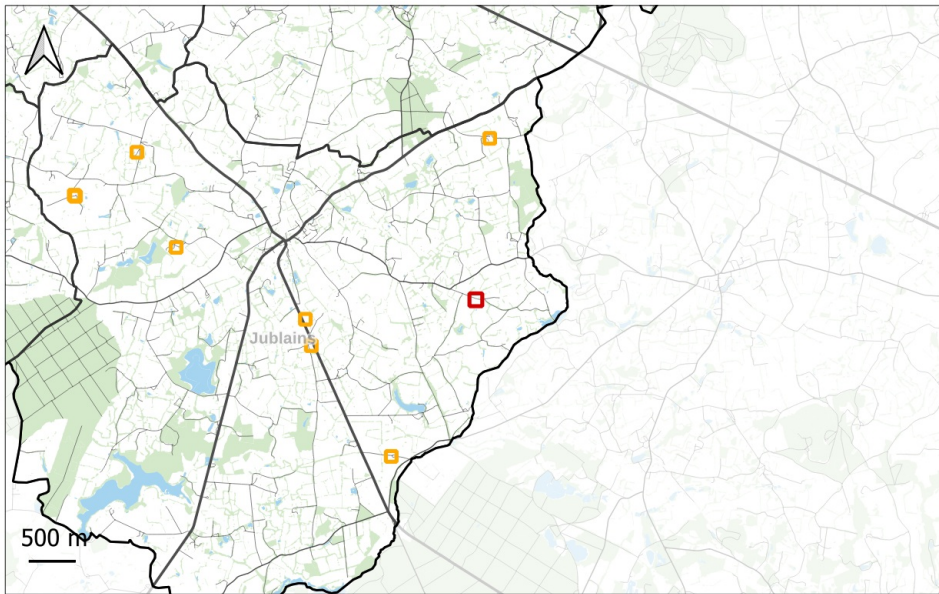
- Commune : Jublains
- Lieu-dit : La Pagerie
- Emprise au sol : 100 m²
- Qualité architecturale : Oui
- Bâti isolé : Non
- Activité agricole : Non
- Date de la dernière activité agricole :

Photo manquante

1975



Identification des bâtiments pouvant changer de destination



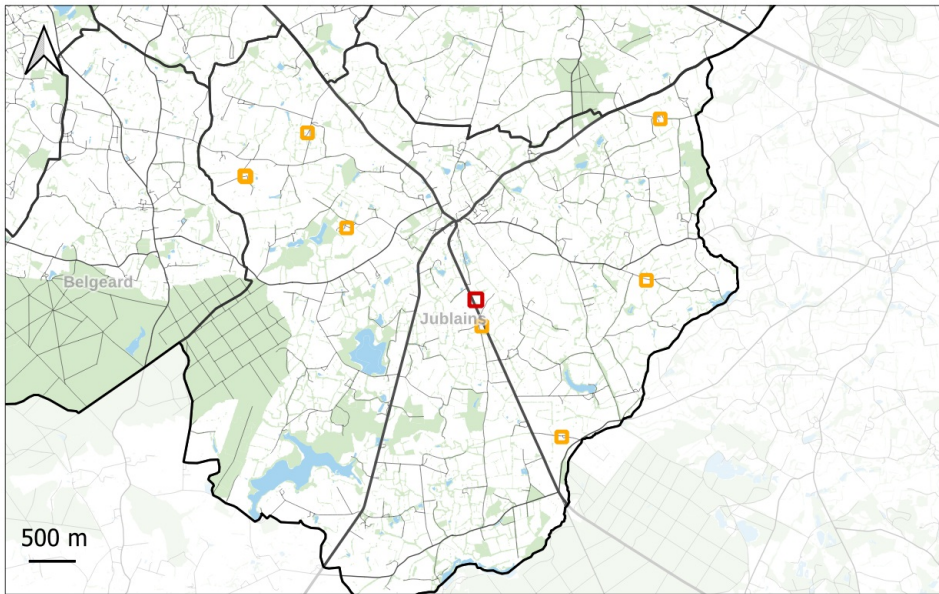
N° 12

- Commune : Jublains
- Lieu-dit : Malabry
- Emprise au sol : 200 m²
- Qualité architecturale : Oui
- Bâti isolé : Non
- Activité agricole : Non
- Date de la dernière activité agricole :
2010

Photo manquante



Identification des bâtiments pouvant changer de destination



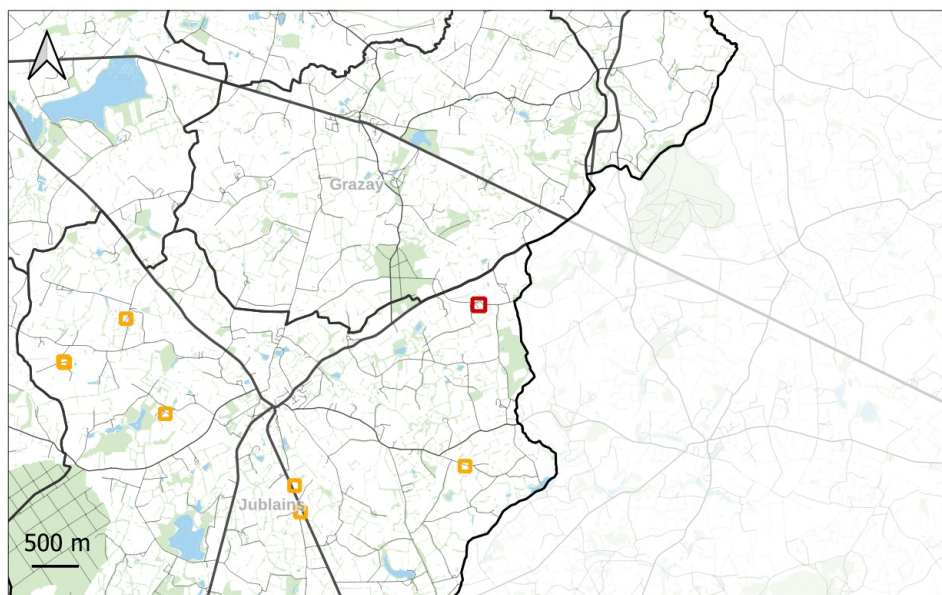
N° 13

- Commune : Jublains
- Lieu-dit : La Marchandière
- Emprise au sol : 130 m²
- Qualité architecturale : Oui
- Bâti isolé : Non
- Activité agricole : Non
- Date de la dernière activité agricole :
1980

Photo manquante



Identification des bâtiments pouvant changer de destination

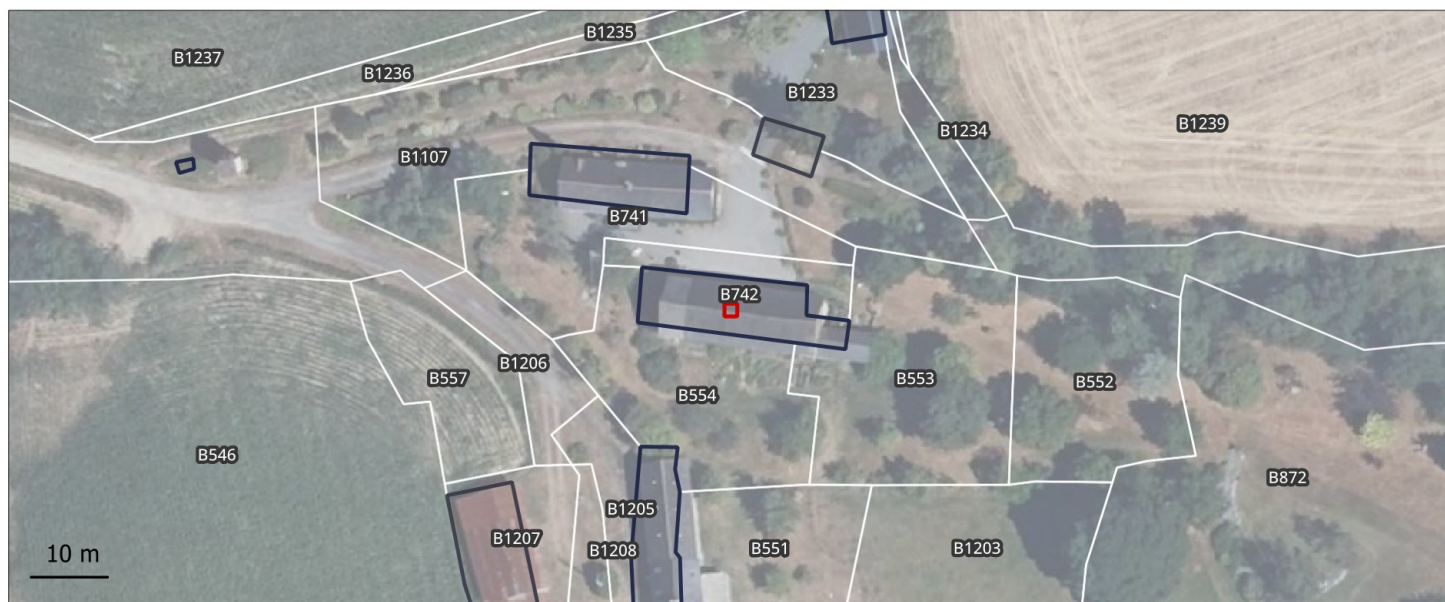


N° 14

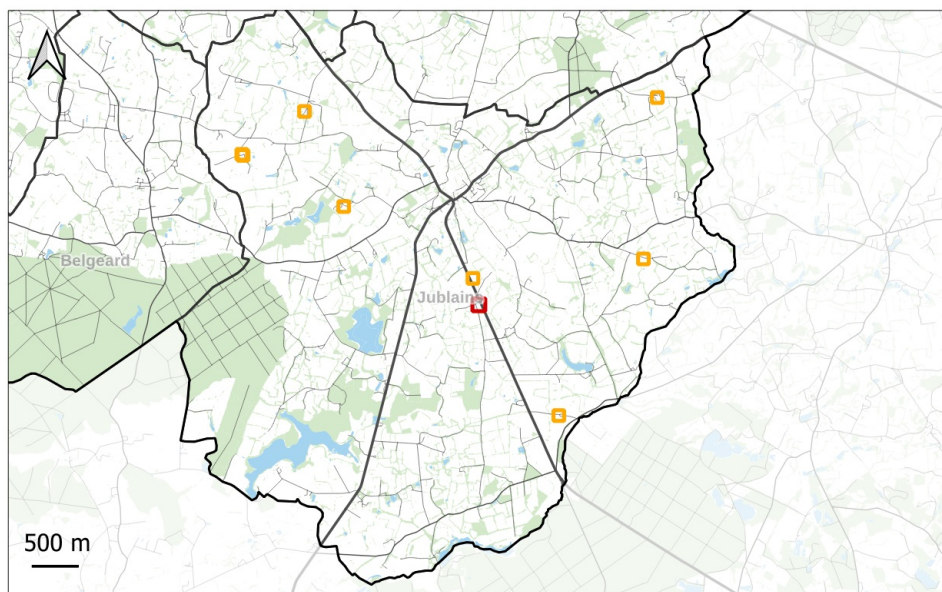
- Commune : Jublains
- Lieu-dit : La Fauchetière
- Emprise au sol : 100 m²
- Qualité architecturale : Oui
- Bâti isolé : Non
- Activité agricole : Non
- Date de la dernière activité agricole :



1987



Identification des bâtiments pouvant changer de destination



N° 15

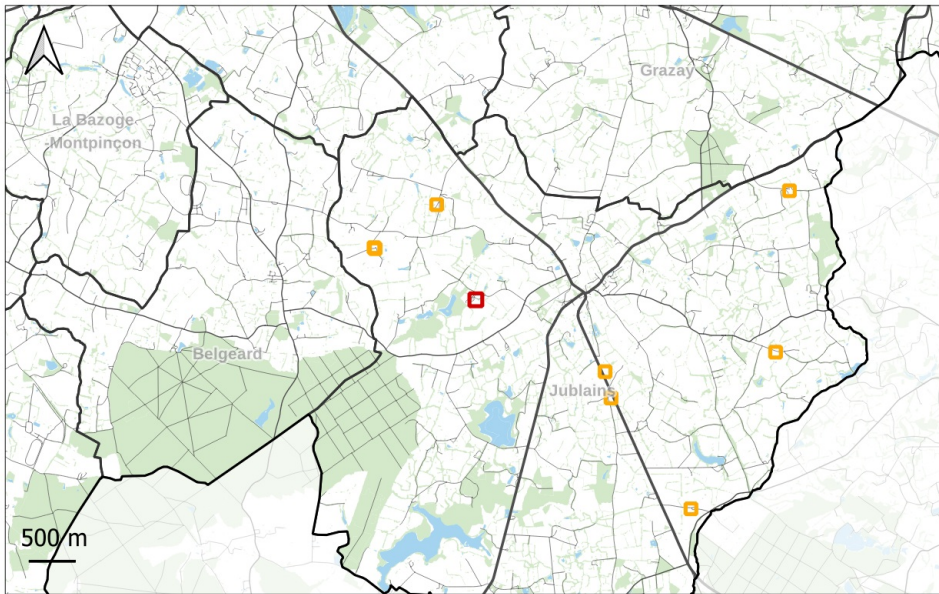
- Commune : Jublains
- Lieu-dit : La Ridellière
- Emprise au sol : 80 m²
- Qualité architecturale : Oui
- Bâti isolé : Non
- Activité agricole : Non
- Date de la dernière activité agricole :



1990



Identification des bâtiments pouvant changer de destination



N° 16

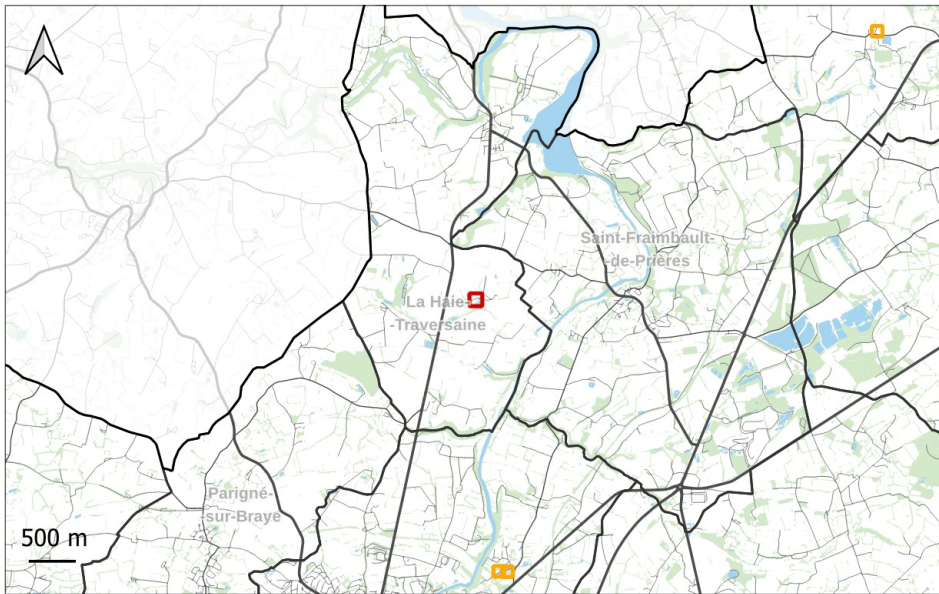
- Commune : Jublains
- Lieu-dit : Le Saulay
- Emprise au sol : 100 m²
- Qualité architecturale : Oui
- Bâti isolé : Non
- Activité agricole : Non
- Date de la dernière activité agricole :



1983



Identification des bâtiments pouvant changer de destination



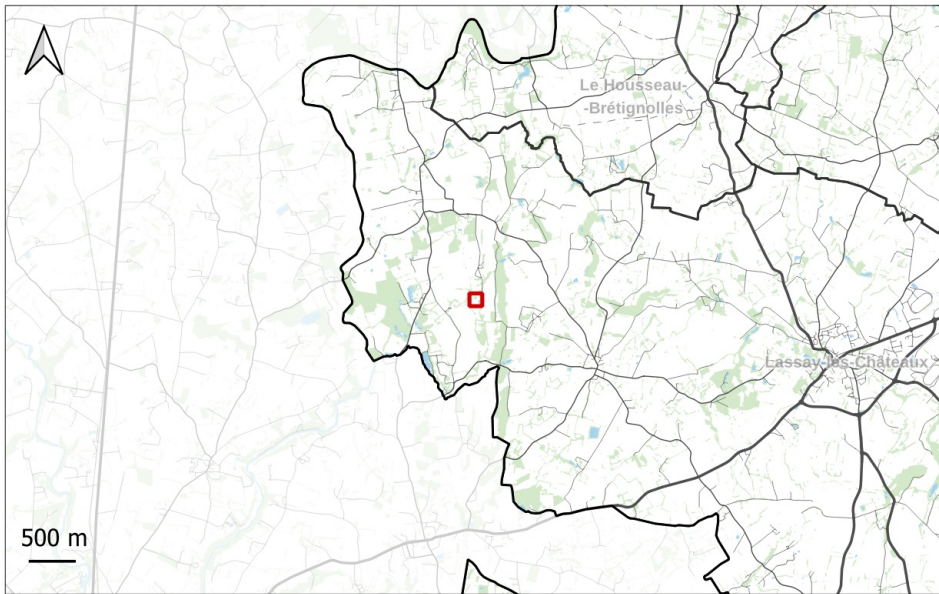
N° 17

- Commune : La Haie Traversaine
- Lieu-dit : Les Poissonnières
- Emprise au sol : 100 m²
- Qualité architecturale : Non
- Bâti isolé : Non
- Activité agricole : Non
- Date de la dernière activité agricole :
non renseigné

Photo manquante



Identification des bâtiments pouvant changer de destination

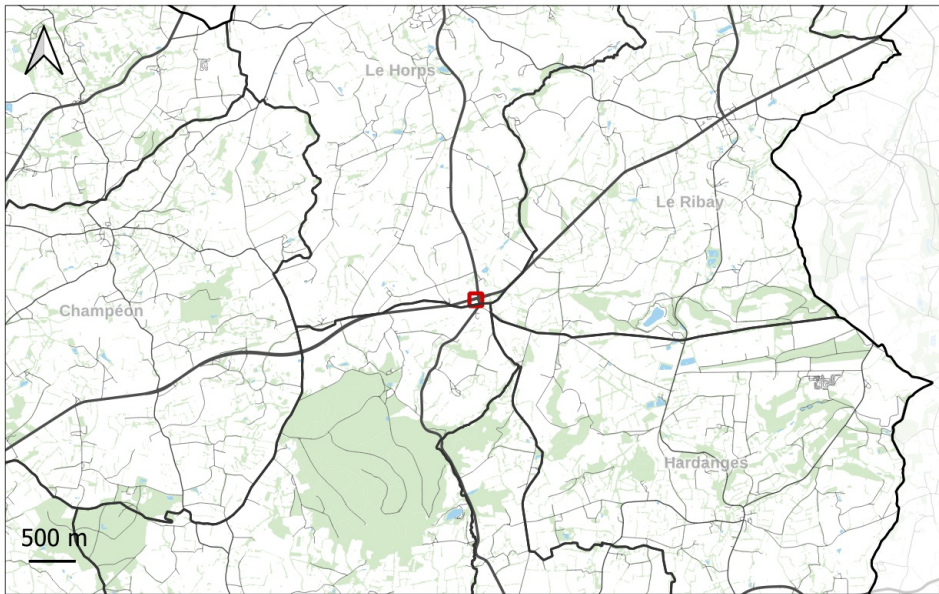


N° 18

- Commune : Lassay-les-Châteaux
- Lieu-dit : Les Brosses Niort
- Emprise au sol : 120 m²
- Qualité architecturale : Oui
- Bâti isolé : Non
- Activité agricole : Non
- Date de la dernière activité agricole : non renseigné



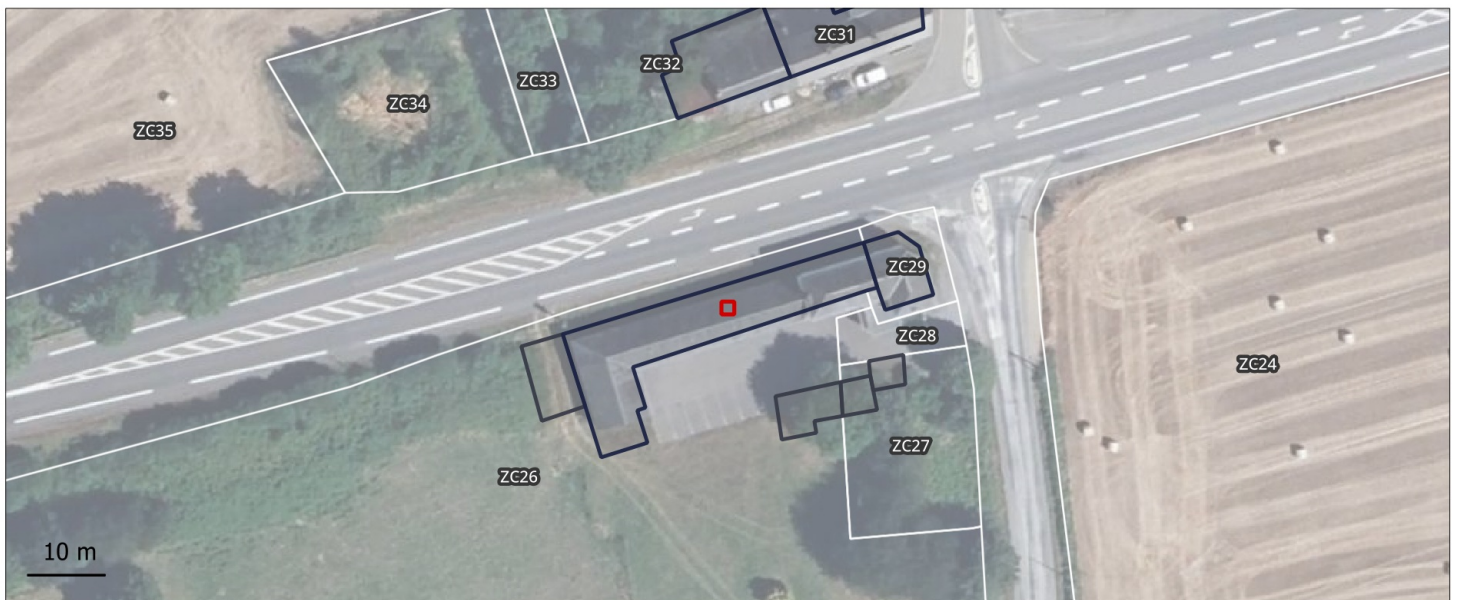
Identification des bâtiments pouvant changer de destination



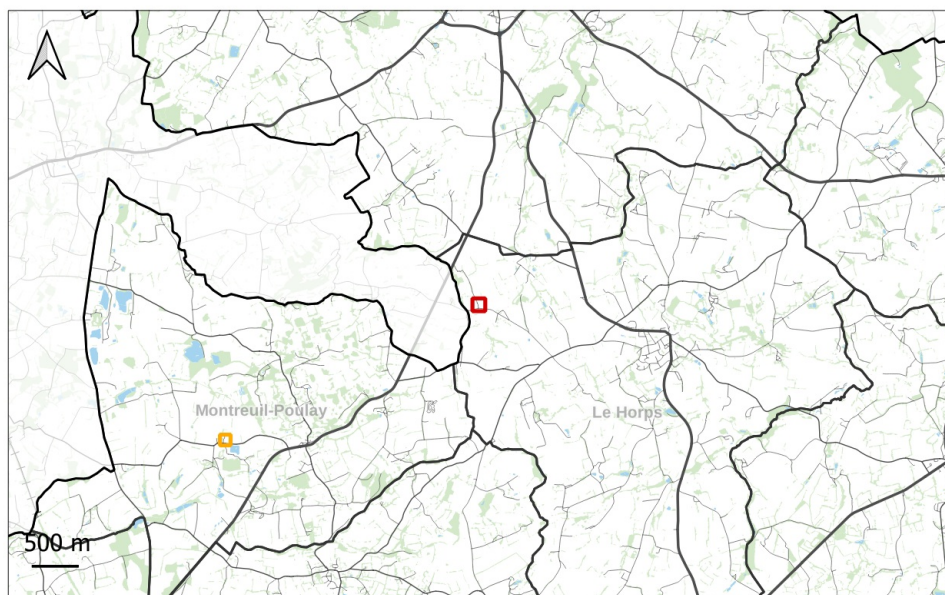
N° 19

- Commune : Le Horps
- Lieu-dit : Ricordeau
- Emprise au sol : 400 m²
- Qualité architecturale : Oui
- Bâti isolé : Non
- Activité agricole : Non
- Date de la dernière activité agricole :
non renseigné

Photo manquante



Identification des bâtiments pouvant changer de destination

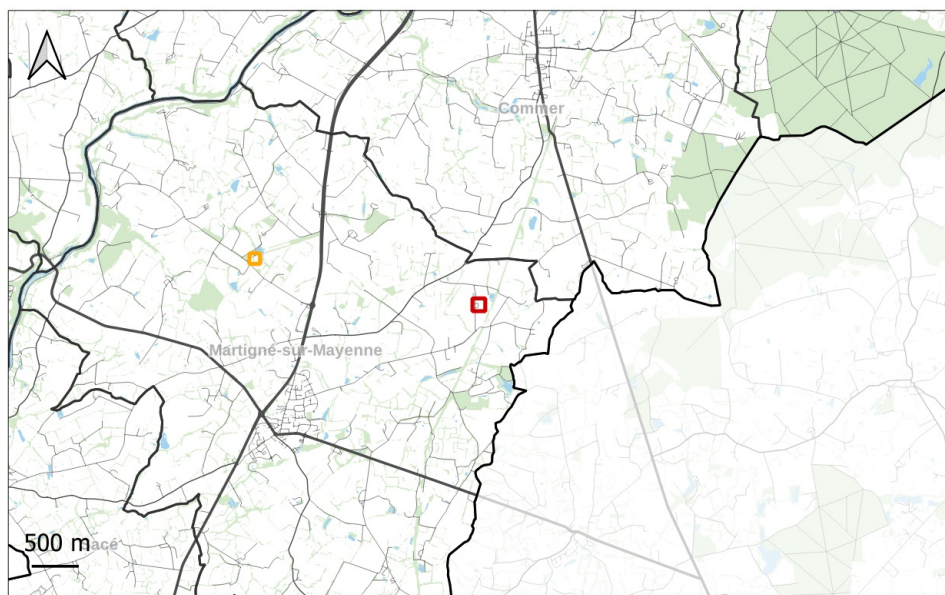


N° 20

- Commune : Le Horps
- Lieu-dit : La Gouaudière
- Emprise au sol : 140 m²
- Qualité architecturale : Oui
- Bâti isolé : Non
- Activité agricole : Non
- Date de la dernière activité agricole :
non renseigné



Identification des bâtiments pouvant changer de destination

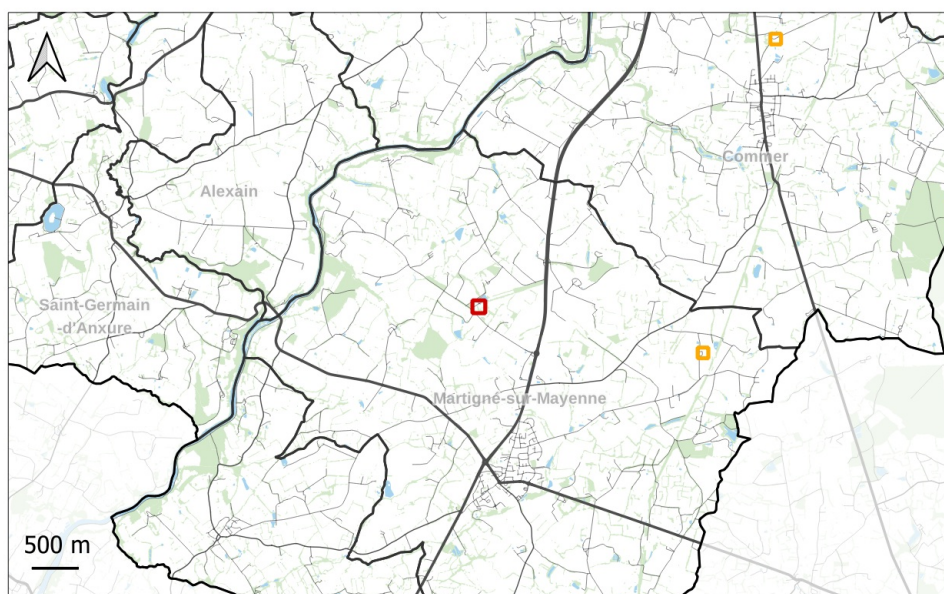


N° 21

- Commune : Martigné-sur-Mayenne
- Lieu-dit : La Cheverie
- Emprise au sol : 210 m²
- Qualité architecturale : Oui
- Bâti isolé : Non
- Activité agricole : Non
- Date de la dernière activité agricole : non renseigné



Identification des bâtiments pouvant changer de destination

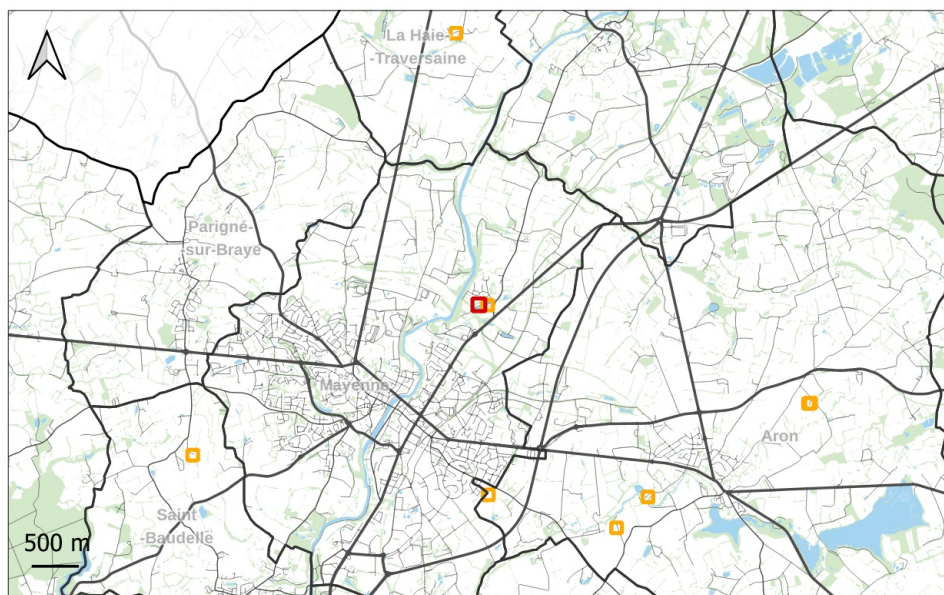


N° 22

- Commune : Martigné-sur-Mayenne
- Lieu-dit : La Motte
- Emprise au sol : 150 m²
- Qualité architecturale : Oui
- Bâti isolé : Non
- Activité agricole : Non
- Date de la dernière activité agricole : non renseigné



Identification des bâtiments pouvant changer de destination

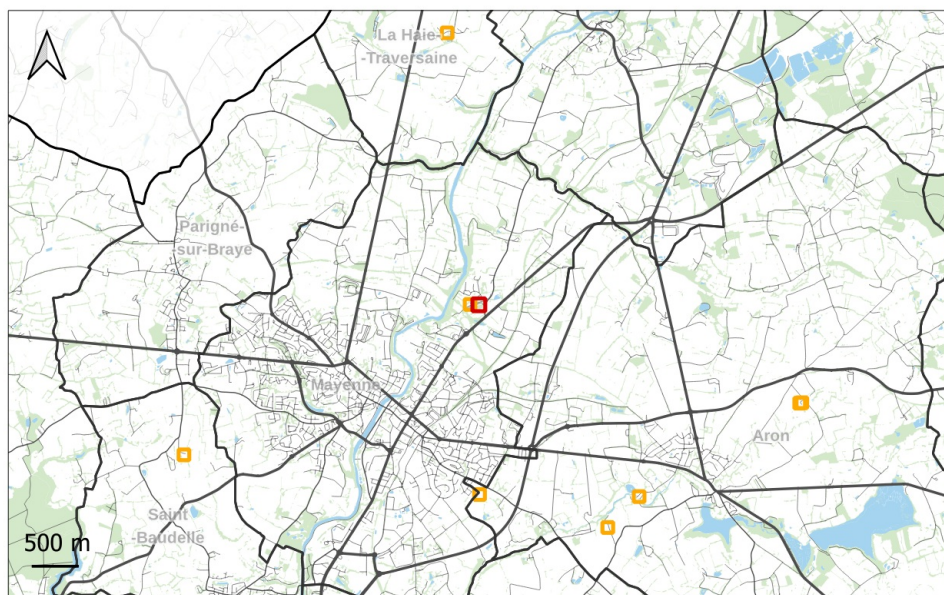


N° 23

- Commune : Mayenne
- Lieu-dit : Hautes Brives
- Emprise au sol : 600 m²
- Qualité architecturale : Oui
- Bâti isolé : Non
- Activité agricole : Non
- Date de la dernière activité agricole :
non renseigné



Identification des bâtiments pouvant changer de destination

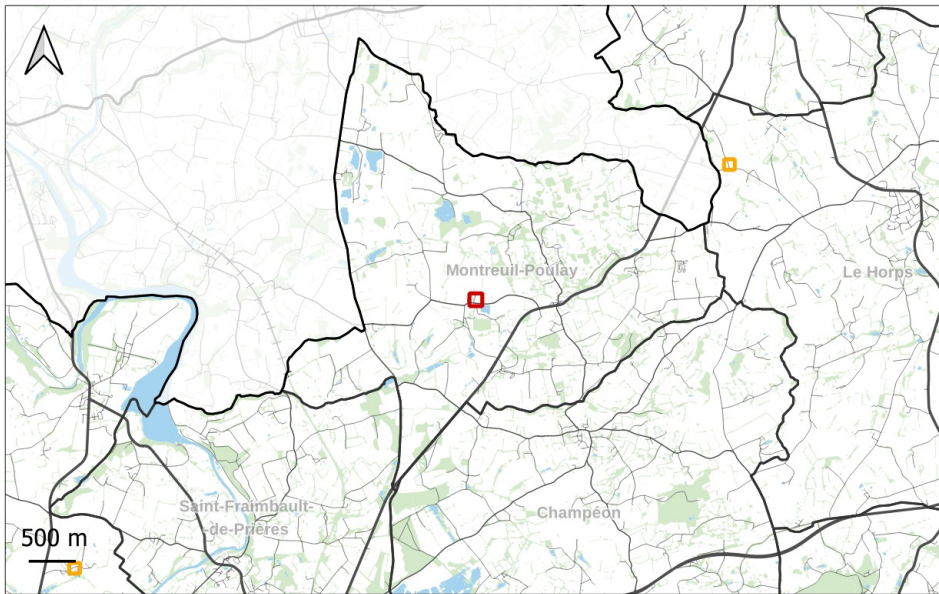


N° 24

- Commune : Mayenne
- Lieu-dit : Hautes Brives
- Emprise au sol : 630 m²
- Qualité architecturale : Oui
- Bâti isolé : Non
- Activité agricole : Non
- Date de la dernière activité agricole : non renseigné



Identification des bâtiments pouvant changer de destination

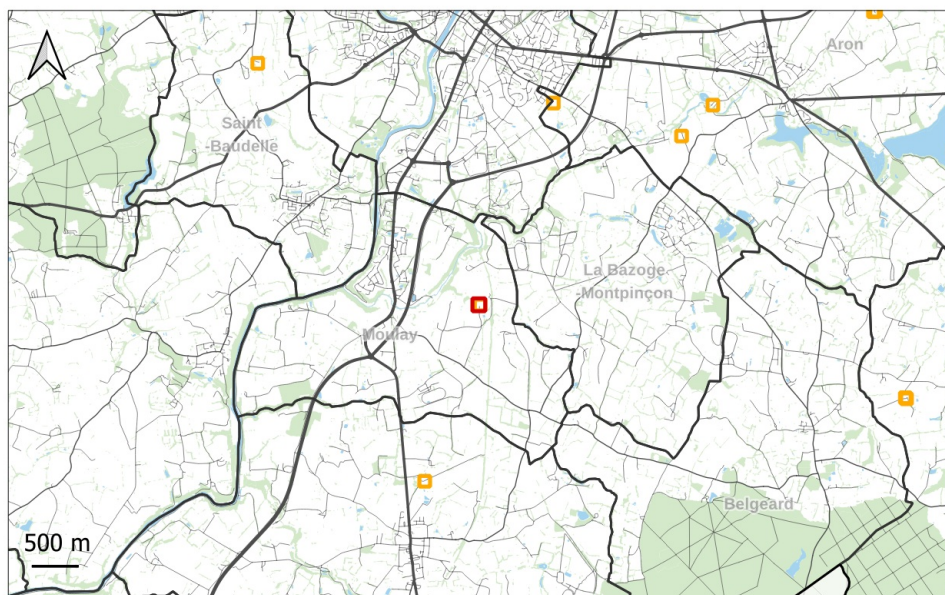


N° 25

- Commune : Montreuil-Poulay
- Lieu-dit : Sivaine
- Emprise au sol : 200 m²
- Qualité architecturale : Oui
- Bâti isolé : Non
- Activité agricole : Non
- Date de la dernière activité agricole : non renseigné



Identification des bâtiments pouvant changer de destination

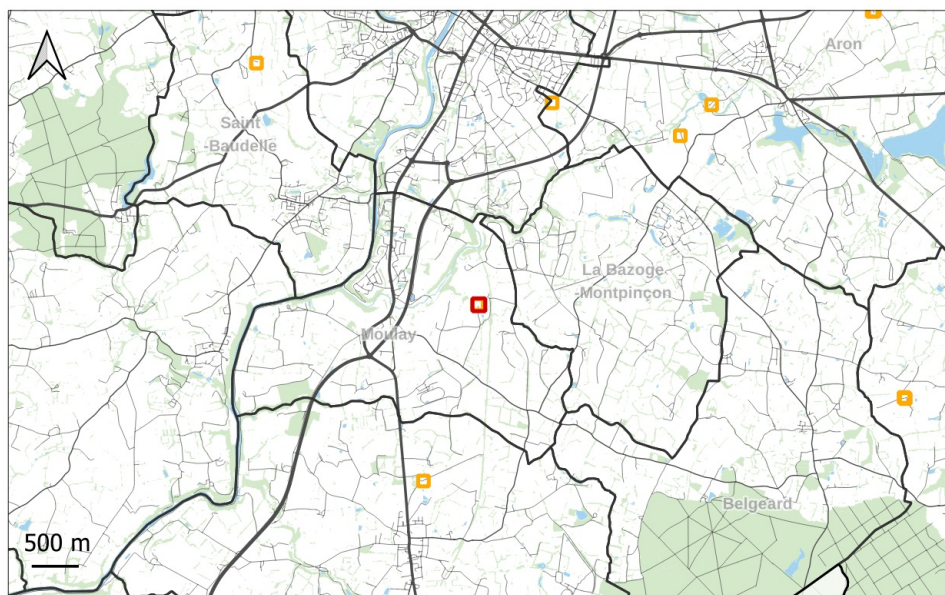


N° 26

- Commune : Moulay
- Lieu-dit : la Chevalerie
- Emprise au sol : 130 m²
- Qualité architecturale : Non
- Bâti isolé : Non
- Activité agricole : Non
- Date de la dernière activité agricole : non renseigné



Identification des bâtiments pouvant changer de destination



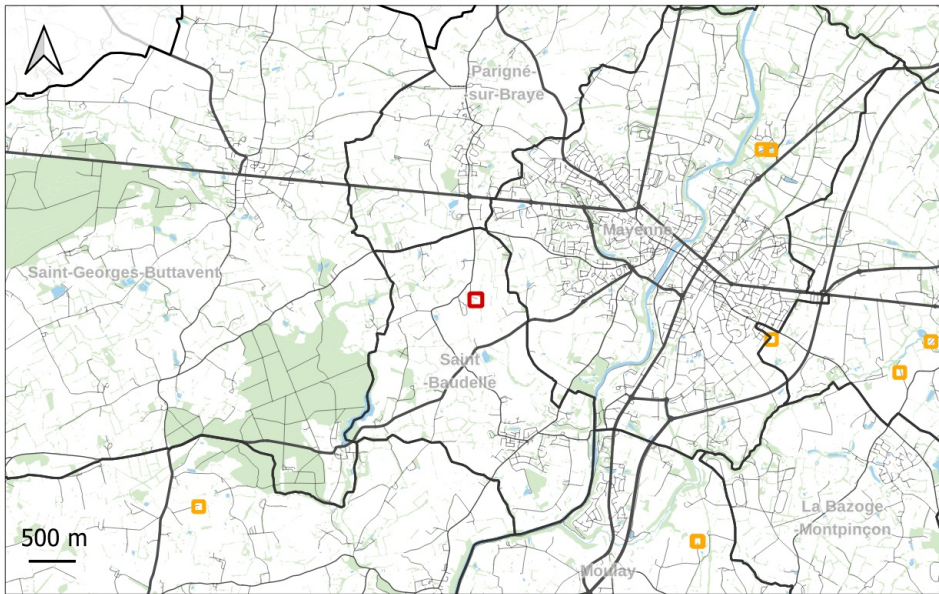
N° 27

- Commune : Moulay
- Lieu-dit : La Chevalerie
- Emprise au sol : 380 m²
- Qualité architecturale : Non
- Bâti isolé : Non
- Activité agricole : Non
- Date de la dernière activité agricole :
non renseigné

Photo manquante

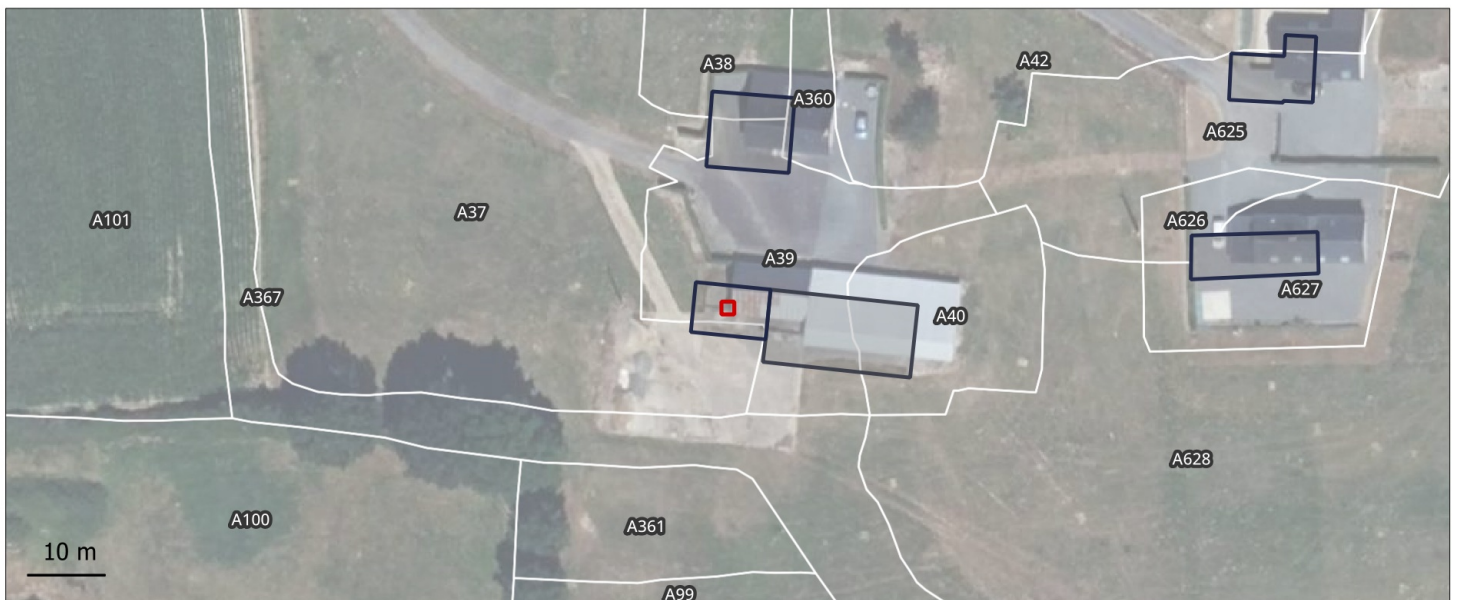


Identification des bâtiments pouvant changer de destination



N° 28

- Commune : Saint-Baudelle
- Lieu-dit : L'Aunay
- Emprise au sol : 80 m²
- Qualité architecturale : Oui
- Bâti isolé : Non
- Activité agricole : Non
- Date de la dernière activité agricole : non renseigné





ANNEXE 2 : ETUDES LOI BARNIER L.111-6 SUR LA NATIONALE 162

DEPARTEMENT DE LA MAYENNE

COMMUNE DE MARTIGNÉ-SUR-MAYENNE



PLAN LOCAL D'URBANISME

Document n°8 : Etudes Loi Barnier L.111-6 sur la Nationale 162

Dossier d'Approbation

Vu pour être annexé à la délibération du

Sommaire

Objet de l'étude	3
Justification des dispositions de l'article L.111-6 du code de l'urbanisme	4
Localisation des secteurs d'études.....	6
Zone 1AUe et UE zone d'extension de la zone d'activités du Berry	8
Enjeux	13
Orientations d'Aménagement et de Programmation	14

Objet de l'étude

La Route Nationale 162 traverse le territoire de Martigné-sur-Mayenne suivant un axe nord-sud. Cette voie est classée à grande circulation.

Aussi, elle est concernée par les dispositions de l'article L.111-6 du code de l'urbanisme qui impose un recul minimum pour toute nouvelle construction ou installation par rapport à la voie, hors agglomération (ici 75 mètres).

Dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme, la présente étude a pour objectif de proposer un aménagement cohérent des zones visées par les dispositions de l'article L.111-6 du code de l'urbanisme.

Le schéma d'aménagement de la zone doit prendre en compte les qualités du site et permettre une bonne intégration des constructions dans le paysage.

Un certain nombre de règles seront traduites dans le règlement du PLU.

Cette étude sera annexée au PLU. Elle permettra de déroger à la règle générale de recul de 75 m pour les constructions par rapport à l'axe de la RN 162.

Justification des dispositions de l'article L.111-6 du code de l'urbanisme

Un constat : la dégradation et la banalisation du paysage urbain des entrées d'agglomération :

- Le désordre architectural et urbain
- La désorganisation paysagère
- La voie réduite à la route
- La dégradation paysagère des entrées de ville et de bourg

La réponse du législateur :

Article L111-6 du Code de l'Urbanisme :

« En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Cette interdiction s'applique également dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre des routes visées à l'article L. 141-19 »

Article L111-7 du Code de l'Urbanisme :

« L'interdiction mentionnée à l'article L. 111-6 ne s'applique pas :

- 1° Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- 2° Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- 3° Aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- 4° Aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes. »

Article L111-8 du Code de l'Urbanisme :

« Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L 111-6 lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages. »

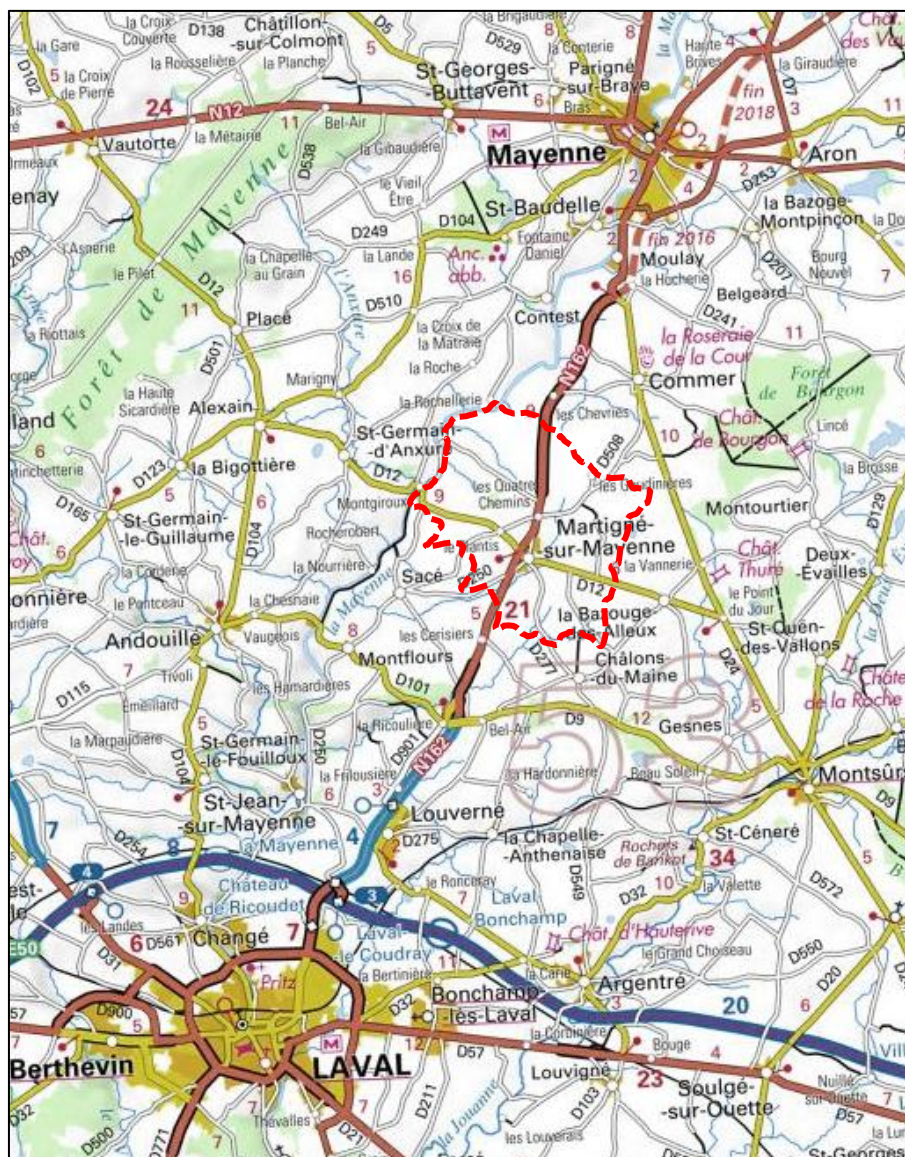
Article L111-9 du Code de l'Urbanisme :

« Dans les communes dotées d'une carte communale, la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent peut, avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat et après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites, fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L. 111-6 au vu d'une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages. »

Article L111-10 du Code de l'Urbanisme :

« Il peut être dérogé aux dispositions de l'article L. 111-6 avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat, lorsque les contraintes géographiques ne permettent pas d'implanter les installations ou les constructions au-delà de la marge de recul prévue à l'article L. 111-6, pour des motifs tenant à l'intérêt, pour la commune, de l'installation ou la construction projetée. »

Localisation des secteurs d'études



1. Contexte géographique

Martigné-sur-Mayenne est une commune du département de la Mayenne. Le territoire communal couvre une superficie de 31,61 km² bordé par les communes de La Bazouge-des-Alleux à l'Est, Commer et Contest au Nord, Saint-Germain d'Anxure et Alexain à l'Ouest et Châlons-du-Maine au Sud. La commune est située à mi-chemin entre les villes de Laval et de Mayenne et fait partie de la deuxième couronne de la communauté de communes de Mayenne Communauté.

Le bourg communal est traversé par la Route Nationale 162 reliant les deux principaux pôles Laval et Mayenne. La commune bénéficie ainsi d'une bonne accessibilité en direction des bassins d'emplois des deux agglomérations ainsi qu'à l'autoroute A81 située à moins de 15 km.

En matière de trafic routier, la RN162 est l'axe de circulation le plus fréquenté de la commune. Le trafic moyen journalier y est estimé à 12 700 véhicules, dont 16,7% de poids-lourds en 2014 (+ de 13 000 estimés en 2016).

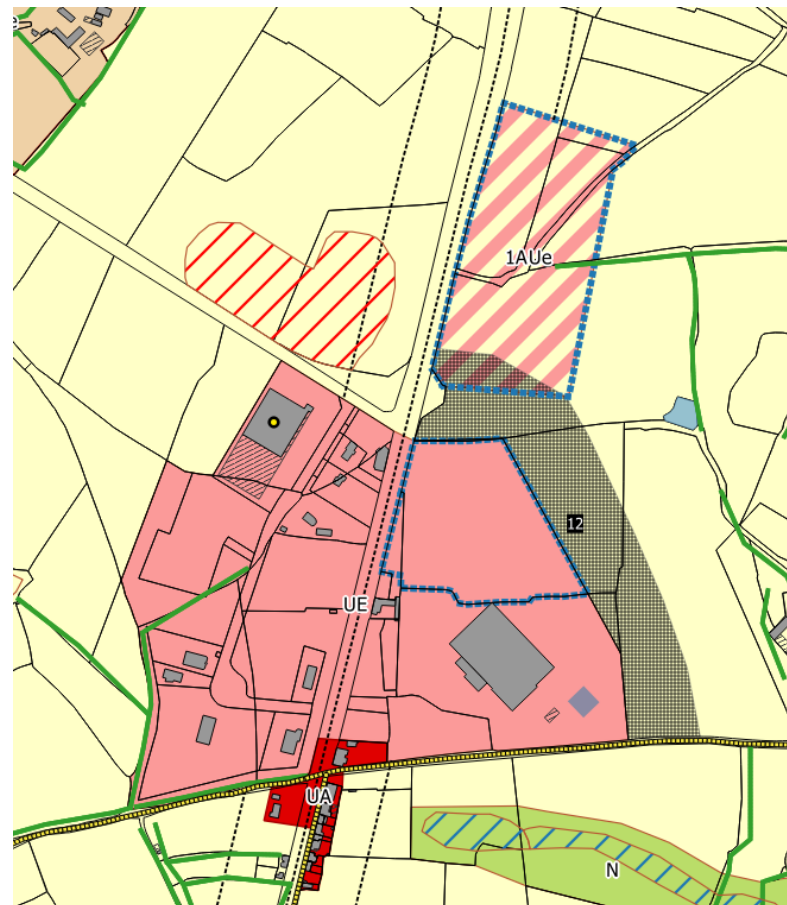
Carte de localisation de la commune de Martigné-sur-Mayenne, ARCHITOUR

2. Dispositions du Projet de Plan Local d'Urbanisme

Le Plan Local d'Urbanisme en cours d'élaboration définit 2 zones à urbaniser à vocation économique :

- La zone 1AUe à vocation d'accueil d'activités économiques située à proximité directe de l'actuelle Zone d'activités du Berry.
- Un secteur situé au Nord-Est de la zone UE actuellement non urbanisée.

Ces terrains représentent une superficie totale de 7,43 ha.



Extrait des plans de zonage PLU

Zone 1AUe et UE zone d'extension de la zone d'activités du Berry

1. Paysage et perceptions depuis le site d'étude



Autour du site (détouré en orange), le paysage communal apparaît encore plus ouvert. Sur ce secteur le bocage apparaît moins dense. Les parcelles sont grandes et pas toujours délimitées par des haies.

Depuis le site, les points de vue sur le grand paysage sont lointains et linéaire. Les boisements et haies, du troisième plan photographique, viennent cependant structurer le paysage et amènent de la verticalité sur un secteur où la topographie est plane.

Les ambiances paysagères du secteur dépeignent un secteur particulièrement rural lié à l'omniprésence des parcelles en culture.

La RN162 est visible depuis l'ensemble du site. C'est une ligne de force dans ce paysage rural. D'autant que le site de projet prend appui le long de cet axe sur près de 300m.

Les relations visuelles avec la zone d'activités existante ne sont pas immédiates. Le Nord du site de projet ne présente aucun vis-à-vis avec le site existant. Seules les parcelles plus au Sud (2044) et (2046) entretiennent des relations visuelles avec l'entreprise MP3 PLV et quelques entreprises de la zone du Berry située à proximité directe du rond-point d'accès.

La parcelle de projet se situe cependant en continuité de la zone d'activités existante de par la présence au Sud du site de l'entreprise MP3 PLV.

Vue aérienne de la parcelle de projet, Géoportail



N°1 vue ouverte sur la RN162 et la parcelle 1017



N°2 vue ouverte sur la RN162 et sur le virage



Panorama large sur les vues n°1 et n°2



N°3 vue sur des haies et boisements situés à 300 m du centre de la parcelle



N°4 vue sur la haie haute arborée délimitant les parcelles Nord et Sud.



N°5 vue sur le rond-point d'accès à la zone



N°6 vue sur l'entreprise Mp3 PLV et plus loin sur le bourg de Martigné-sur-Mayenne



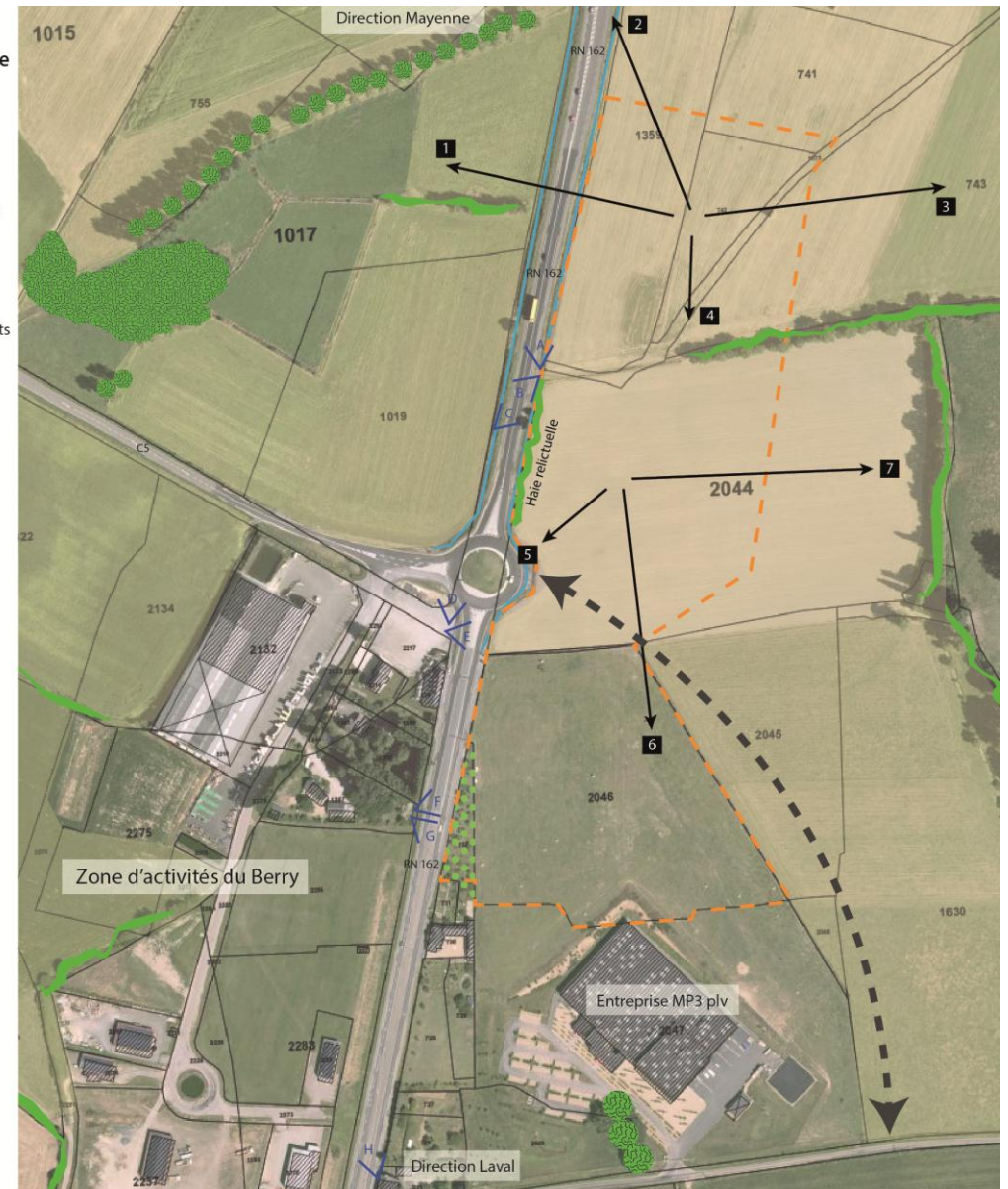
N°7 vue sur la haie haute arborée située au fond de la parcelle 2044

SITES D'ACTIVITES 1AUe et UE

ANALYSE DU SITE

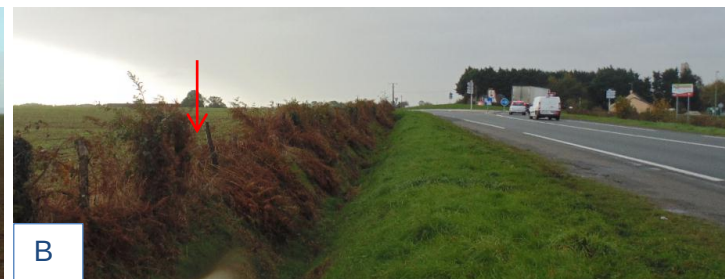
- Contour du site d'études
- Terrains cultivés
- Haies existantes
- Arbres isolés/alignements
- Verger relictuel existant
- Points de vue depuis le site de projet
- Séquençage de la N162
- Projet de connexion de la RD508

0 100 m



Carte d'Analyse du site, ARCHITOUR

2. Séquençage et vues sur le site de projet depuis la RN162



Arrivée sur le site depuis Mayenne. La flèche rouge indique plus précisément la localisation du site de projet. Le secteur de projet est visible dès la sortie du virage. C'est-à-dire à environ 300m. Aucune végétation n'arrête le regard, le paysage est plat et ouvert. La réalisation de nouvelles constructions sans intégration paysagère du bâti pourrait avoir un impact fort dans le paysage.



En face du site de projet, une haie relictuelle stoppe la vue sur la partie Sud du site, tandis que la partie Nord est visible dès la sortie du Rond-point.

De la même manière l'intégration des constructions est à prendre en compte de ce côté.



Aperçu du rond-point d'accès. Sur ces photographies on remarque que le rond-point dispose d'une quatrième branche qui n'est pas encore aménagée. Mayenne Communauté a pour projet de mettre en place une voie de raccordement vers la RD508 qui longerait la parcelle existante

de Mp3 Plv et permettrait de desservir la nouvelle zone d'activité. Afin de sécuriser les déplacements, il serait judicieux de raccorder l'entrée de la future zone à l'aménagement de cette déviation.



Au Sud du Rond-Point, l'entreprise Mp3 Plv est également plus visible depuis la RN162. Le rythme de la végétation est particulièrement pauvre sur ce secteur. Le site ne présente ni arbre, ni haie, ni alignement. Depuis les abords de la voie, on distingue cependant la présence d'un verger relictuel à l'extrême sud, sur la parcelle 737 (collée à la 2046).

En direction de Mayenne, le site de projet n'est pas visible avant l'arrivée sur le rond-point. On distingue davantage les entreprises de l'actuelle Zone Artisanale du Berry construites en bord de nationale sans intégration paysagère particulière. (Attention les photos suivantes datent de 2013)



Enjeux

THEMES	ENJEUX
Les nuisances	- Prendre en considération les nuisances sonores sur ce secteur - Limiter les nuisances visuelles liées à l'implantation de grandes entreprises sur un paysage rural et plat.
La sécurité	- Interdire tout nouvel accès sur la RN 162 - Limiter et grouper les accès sur le projet de déviation
La qualité architecturale	- Limiter l'impact visuel des constructions nouvelles dans le paysage par un choix de couleur et de matériaux adaptés - Définir une hauteur maximale dans ce paysage « bas »
L'urbanisme	- Soigner la perception lointaine de la zone par des accompagnements paysagers adaptés - Offrir plus de visibilité sur les bâtiments lorsque l'observateur est proche de la zone
Le paysage	- Structurer le paysage par la constitution de haies, d'alignement en prolongement des espaces bocagers existants - Maintenir un espace tampon pour limiter les nuisances sonores - Former des écrans plantés de transition entre route et zone d'activités - Veillez à une bonne intégration des enseignes publicitaires - Veillez à maintenir tant que possible les éléments de végétation présent sur le site

Orientations d'Aménagement et de Programmation

OAP n°7 : 1AUe - 4,55 hectares

Situation, état actuel du site et surface

Le site pressenti pour l'extension de la zone d'activités du Berry est situé au Nord-Est de l'actuelle zone d'activités, de l'autre côté de la RN162.

Ce secteur présente à l'heure actuelle les caractéristiques d'un espace cultivé (culture de maïs) le long de la RN 162.

Enjeux urbains et objectifs

L'aménagement du site doit permettre l'accueil de nouvelles entreprises.

Ce secteur a vocation à répondre aux besoins d'accueil et de développement d'entreprises dans une logique de développement économique du territoire.

Identifiée en pôle d'intérêt majeur au SCoT de Mayenne Communauté, la Zone Artisanale du Berry doit pouvoir produire une offre foncière destinée aux besoins de tous types d'entreprises, sur un axe important (RN162) et à proximité de l'échangeur autoroutier Le Mans - Laval - Rennes.

L'aménagement de la zone est envisagé en plusieurs étapes successives, à engager en fonction des besoins d'accueil et de développement des entreprises.

Orientations

- Prévoir la réalisation d'un accès principal sécurisé depuis le projet de connexion de la RD 508 sur le giratoire
- Aménager des espaces de stationnement visiteur à proximité du site
- Agrémenter les voies douces et principales d'éléments paysagers (noues ou plantations)
- Sur l'ensemble de l'OAP le programme prévoit l'accueil d'entreprises, commerces et services
- Adopter une gestion des eaux pluviales favorisant l'infiltration sur site, suivant la faisabilité technique. Prévoir une bonne insertion paysagère des ouvrages de régulation des eaux de pluie.
- Prévoir des bandes de plantations, espaces paysagers plantés, perpendiculaires aux trajectoires de ruissellement des eaux pluviales
- Préserver les haies bocagères existantes et les conforter
- Traiter les voies principales de façon à faire ralentir au maximum les circulations automobiles et sécuriser les piétons
- Les règles d'implantation du bâti et le découpage parcellaire devront faciliter l'orientation bioclimatique du bâti

Dispositions particulières liées à la prise en compte des dispositions de l'article L.111-6 du code de l'urbanisme (dite Loi Barnier) :

- Obligation de respect du schéma d'aménagement exposé dans le document « orientations d'aménagement ».
- La création de nouveaux accès individuels directs sur la RN 162 est interdite.
- L'entrée/sortie de la future zone devra prendre appuie sur le projet de création de la connexion de la RD 508 au giratoire.
- A l'intérieur d'une bande de 45 mètres comptés à partir de l'axe de la RN 162, il ne devra être réalisé ni construction, ni stockage de matériaux. Cet espace sera traité en herbe accompagné de plantations telles que définies au schéma d'orientations d'aménagement.
- Les espaces de parking et l'implantation de clôture est autorisée à une distance minimale de 35m par rapport à l'axe de la RN 162.
- Les nouveaux bâtiments devront s'implanter à une distance minimale de 45 mètres par rapport à l'axe de la RN 162.
- L'aménagement du site devra être accompagné d'aménagements paysagers visant l'intégration paysagère des nouvelles constructions de sorte à minimiser l'impact de la nouvelle infrastructure sur l'entrée de commune.
- La plantation de haies arbustives (voir arborées) est à prévoir le long de la RN162.
- Les clôtures maçonnées sont interdites. Les grillages seront de teinte foncée.
- Les clôtures peuvent être doublées d'une haie d'essences locales variées.
- Il ne devra pas être réalisé de site de stockage sur l'espace situé entre les façades des constructions et la RN 162.
- Le parking devra être végétalisé à hauteur de 1 arbre par tranche de 4 places de stationnement
- Les enseignes mises en place sur le site devront répondre à la Règlementation Nationale de Publicité (RNP) pour les agglomérations de moins de 10 000 habitants.

OAP n° 06 : 1AUE ZAC du Berry :



OAP n°8 : UE - 2,9 hectares

Situation, état actuel du site et surface

Le site classé en UE correspond à des terrains à vocation économique non urbanisés, appartenant à l'entreprise Mp3 Plv.

Ce secteur présente à l'heure actuelle les caractéristiques d'un espace agricole (pâturage et foin) le long de la RN 162.

Enjeux urbains et objectifs

L'aménagement du site doit permettre l'accueil de nouvelles entreprises.

Ce secteur a vocation à répondre aux besoins de développement de l'entreprise Mp3 Plv dans une logique de développement économique du territoire et de réponse aux enjeux paysager de protection des abords de voie classée à grande circulation.

Orientations

- Prévoir la réalisation d'un accès sécurisé depuis le rond-point existant
- Aménager des espaces de stationnement visiteur à proximité du site
- Agrémenter les voies douces et principales d'éléments paysagers (noues ou plantations)
- Adopter une gestion des eaux pluviales favorisant l'infiltration sur site, suivant la faisabilité technique. Prévoir une bonne insertion paysagère des ouvrages de régulation des eaux de pluie.
- Les règles d'implantation du bâti et le découpage parcellaire devront faciliter l'orientation bioclimatique du bâti

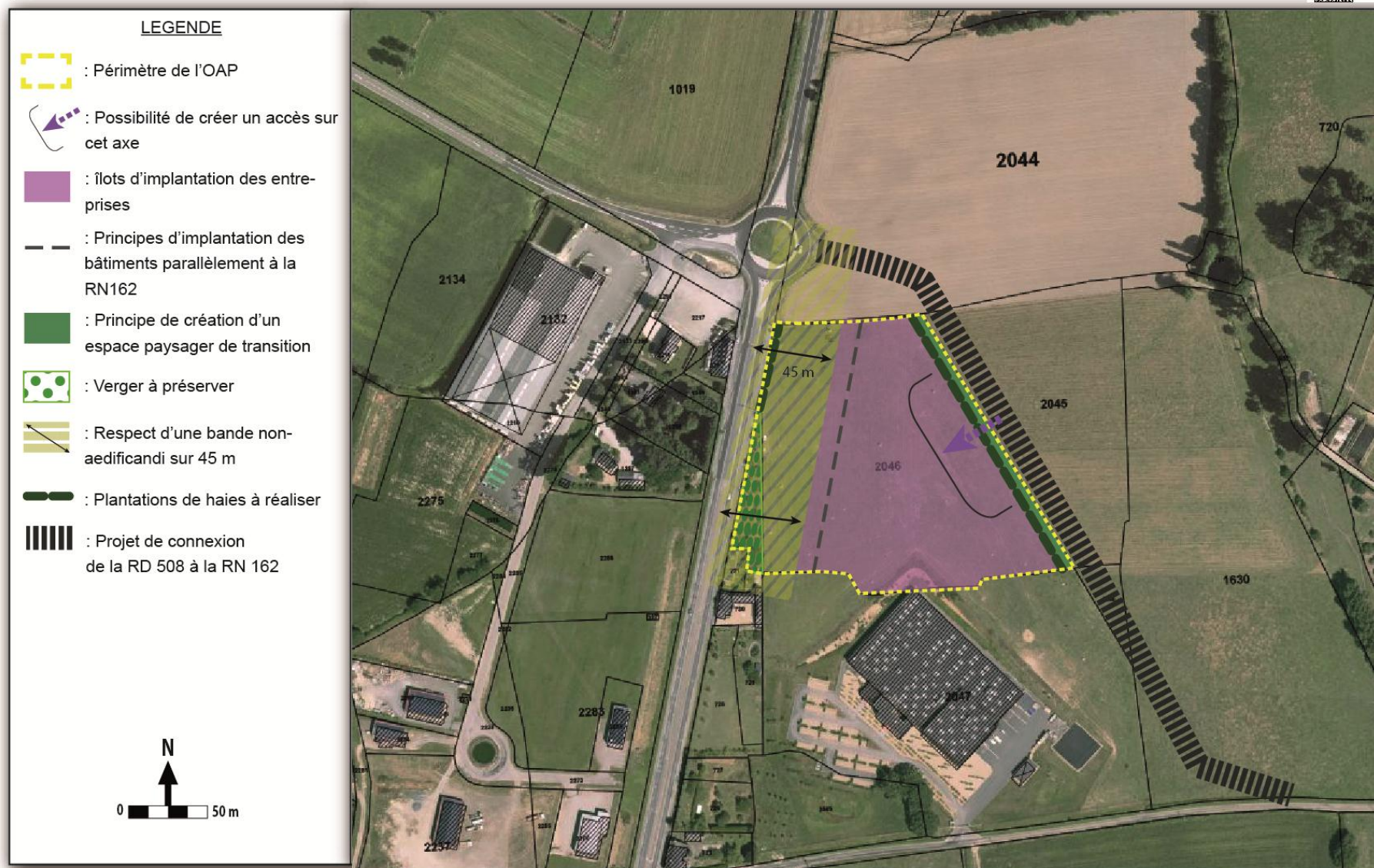
Dispositions particulières liées à la prise en compte des dispositions de l'article L.111-6 du code de l'urbanisme (dite Loi Barnier) :

- Obligation de respect du schéma d'aménagement exposé dans le document « orientations d'aménagement ».
- La création de nouveaux accès individuels directs sur la RN 162 est interdite.
- La réalisation d'une entrée/sortie sur le site depuis la nouvelle déviation est possible,
- A l'intérieur d'une bande de 45 mètres comptés à partir de l'axe de la RN 162, il ne devra être réalisé ni construction, ni stockage de matériaux. Cet espace sera traité en herbe accompagné de plantations telles que définies au schéma d'orientations d'aménagement.
- Les espaces de parking et l'implantation de clôture est autorisée à une distance minimale de 35m par rapport à l'axe de la RN 162.
- Les nouveaux bâtiments devront s'implanter à une distance minimale de 45 mètres par rapport à l'axe de la RN 162.
- L'aménagement du site devra être accompagné d'aménagements paysagers visant l'intégration paysagère des nouvelles constructions de sorte à minimiser l'impact de la nouvelle infrastructure sur le paysage communal.
- La plantation de haies arbustives (voir arborées) est à prévoir le long de la RN162.

- Les clôtures maçonnées sont interdites. Les grillages seront de teinte foncée.
- Les clôtures peuvent être doublées d'une haie d'essences locales variées.
- Le verger existant sur le site devra être préservé
- Il ne devra pas être réalisé de site de stockage sur l'espace situé entre les façades des constructions et la RN 162.
- Le parking devra être végétalisé à hauteur de 1 arbre par tranche de 4 places de stationnement
- Les enseignes mises en place sur le site devront répondre à la Règlementation Nationale de Publicité (RNP) pour les agglomérations de moins de 10 000 habitants.



OAP n° 07 : UE site de Mp3 plv :



aura

agence d'urbanisme
de la région angevine

29, rue Thiers

49100 Angers

Tel. +33 (0)2 41 18 23 80

Fax +33 (0)2 41 18 23 90

aura@aurangevine.org

www.aurangevine.org

[linkedin.com/company/aura-angers49](https://www.linkedin.com/company/aura-angers49)

vimeo.com/aura49

