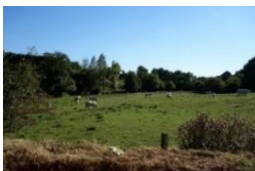




PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL de MAYENNE COMMUNAUTE

MAYENNE
communauté



Note commune

Révisions allégées 2 à 7

SOMMAIRE

1. Préambule	4
2. Incidences cumulées des révisions allégées par communes	7
A. Alexain	7
B. Aron.....	8
C. Belgeard.....	8
D. Champéon	9
E. Charchigné.....	9
F. Jublains	10
G. La Bazoge-Montpinçon	11
H. Lassay-les-Châteaux	11
I. Le Horps	12
J. Mayenne	13
K. Sacé.....	14
L. Saint-Georges-Buttavent	15
M. Saint-Germain d'Anxure.....	15
N. Saint-Julien-du-Terroux	16
O. Thubœuf	16

1. PREAMBULE

Depuis son approbation le 4 février 2020, le PLUi de Mayenne Communauté 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) et 6 procédures de révision allégée ont été prescrites par délibération en date du 24 avril 2025. L'ensemble des évolutions envisagées n'ont pas pour effet de :

- Changer les orientations définies par le PADD (pour l'ensemble des procédures),
- Réduire un espace boisé classé, une zone agricole, naturelle et forestière ou une protection, ainsi que toute autre évolution de nature à induire de graves risques de nuisance (en ce qui concerne les sujets retenus dans la modification de droit commun).

Plus spécifiquement concernant les révisions allégées, **ces procédures ont été menées afin de répondre à des sollicitations ponctuelles sur des sujets précis pour :**

Permettre la réalisation de projets de développement portés par des entreprises du territoire, qui ont émergés depuis l'élaboration du PLUi pour :

- Des périmètres de Zones d'Activités économiques (Révision allégée N°2),
- Des activités artisanales isolées en campagne (Révision allégée n°4).

Concrétiser des projets communaux spécifiques qui ont émergés depuis l'approbation du PLUi pour :

- Des opérations d'habitat en limite de bourg (Révision allégée N°3),
- Des projets d'équipements publics spécifiques en limite de zone urbaine (Révision allégée N°6).

Conforter ou créer des activités touristiques et de loisirs sur le territoire qui ont fait part de leurs souhaits de développement depuis l'approbation du PLUi pour :

- Des hébergements touristiques reposant sur différents segments de l'offre proposée par le territoire, à savoir les campings, hébergements insolites, châteaux, activités équestres, ... (Révision allégée n°5)
- Une association qui recueille les animaux afin de leur offrir une seconde vie avec une visée pédagogique et d'accueil du public.

Ces six procédures visent à répondre à des projets clairement définis et avancés et ou corriger des erreurs et ainsi adapter le PLUi du territoire de Mayenne Communauté.

Les 6 révisions allégées ont été menées en parallèle et transmises pour avis aux Personnes Publiques Associées et à l'autorité environnementale (MRAe) après l'arrêt en conseil communautaire le 12 juin 2025. La Modification n°2 a été rédigée durant le mois de juin 2025 après délibération d'arrêt des 6 Révisions Allégées.

La présente note doit mettre en lumière les effets cumulés de ces six procédures sur les communes concernées même si les révisions allégées sont indépendantes l'une de l'autre et ne traitent pas des mêmes thématiques.

Suite à l'avis de la MRAe du 17 septembre 2025, un complément a été ajouté à cette présente note. Une analyse a été ajoutée pour préciser les projets se trouvant à proximité d'autres communes, ainsi qu'un lien avec la Modification n°2 lorsque cela est justifié.

Sur les 33 communes de Mayenne Communauté, un peu moins de la moitié (15 communes) sont concernées par les 6 procédures de révision allégée.

Cela représente au total 29 point d'évolution pour une superficie cumulée de 21,7 ha

18 évolutions sont liées à la création de STECAL (tourisme, loisirs, activité artisanale...) et le reste correspond à des modifications de zonage.

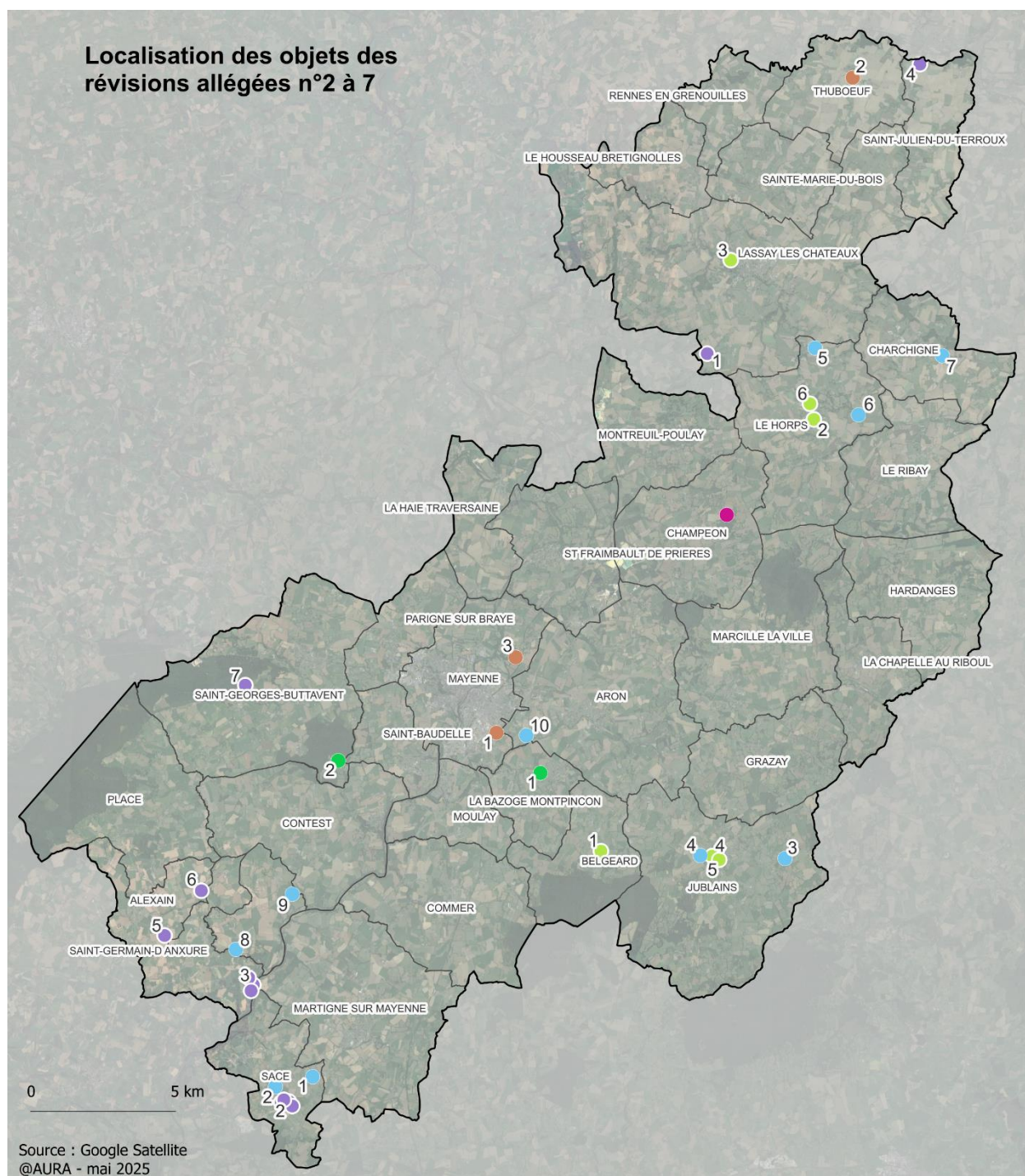
Les principales incidences sont liées à la consommation d'espaces et à la biodiversité. Une démarche « ERC » - Eviter – Réduire – Compenser a été mise en place pour prendre en compte ces incidences.

Dans seulement 4 cas, il a été nécessaire de mettre en place des mesures de compensation, pour compenser la consommation d'espaces induite par des évolutions du zonage.

Une analyse des incidences cumulées par communes est réalisée dans les pages suivantes de la présente note.

Commune	Procédure	Numéro	Elément	Surface (ha)
Alexain	RA4	9	STECAL	1.14
Alexain	RA4	8	STECAL	0.29
Alexain	RA5	5	STECAL	0.29
Alexain	RA5	6	STECAL	1.77
Aron	RA4	10	STECAL	0.31
Belgeard	RA3	1	Zonage	0.08
Champéon	RA7		STECAL	4.73
Charchigné	RA4	7	STECAL	1.4
Jublains	RA3	4	Zonage	0.1
Jublains	RA3	5	Zonage	0.02
Jublains	RA4	3	STECAL	0.19
Jublains	RA4	4	STECAL	0.81
La Bazoge-Montpinçon	RA6	1	Zonage	0.68
Lassay-les-Châteaux	RA3	3	Zonage	0.16
Lassay-les-Châteaux	RA5	1	STECAL	0.79
Le Horps	RA3	2	Zonage	0,51
Le Horps	RA3	6	Zonage	0.04
Le Horps	RA4	5	STECAL	0.23
Le Horps	RA4	6	STECAL	1.07
Mayenne	RA2	1	Zonage	1.24
Mayenne	RA2	3	Zonage	1.15
Sacé	RA4	1	STECAL	0.3
Sacé	RA4	2	STECAL	0.28
Sacé	RA5	2	STECAL	1.05
Saint-Georges-Buttavent	RA5	7	STECAL	0.83
Saint-Georges-Buttavent	RA6	2	Zonage	0.13
Saint-Germain d'Anxure	RA5	3	STECAL	0.91
Saint-Julien-du-Terroux	RA5	4	STECAL	0.72
Thuboeuf	RA2	2	Zonage	0.48
TOTAL : 15 communes	6 procédures	29		21,8

Tableau récapitulatif des objets par procédure et par commune



Localisation des objets des révisions allégées

- RA2
- RA3
- RA4
- RA5
- RA6
- RA7

2. INCIDENCES CUMULEES DES REVISIONS ALLEGEEES PAR COMMUNES

A. ALEXAIN

Procédure	Numéro	Élément	Surface (ha)	Descriptions	Incidences majeures et mesures mises en œuvre
RA4	9	STECAL	1.14	Création d'un STECAL AL3 – Confortement d'une activité de nettoyage extérieur de bâtiment	• Espace déjà artificialisé limitant les impacts sur les espaces agricoles ou naturels • Incidences limitées sur la biodiversité par la protection de la haie présente en limite de site
RA4	8	STECAL	0.29	Création d'un STECAL AL4 – Développement d'une activité de garage automobile	• Incidences limitées sur la biodiversité par la modification du périmètre du STECAL
RA5	5	STECAL	0.29	Régularisation - STECAL AL1 - Camping de la Maillardière	/ (pas d'incidences majeures)
RA5	6	STECAL	1.6	Création d'un STECAL AL2 - Projet de diversification des activités du château de Marigny	• Incidences limitées sur la biodiversité par la protection des haies sur le site et exclusion d'un boisement du périmètre du STECAL

Conclusion : La commune est concernée par deux procédures, 4 créations de STECAL sur une superficie totale de 3,32 ha.

Bien que la commune soit concernée par un risque de rupture de barrage pour tous les objets des révisions allégées, les créations de STECAL n'induisent pas d'incidences notables liées à ce risque. Le risque de rupture de barrage est déjà pris en compte dans le règlement écrit du PLUi.

Les incidences majeures concernent essentiellement des éléments de biodiversité, qui ont été traités spécifiquement lorsque cela était nécessaire à l'échelle de chaque STECAL par la protection de haies ou l'exclusion d'un boisement afin d'éviter ou réduire les incidences potentielles sur des éléments de biodiversité.

B. ARON

Procédure	Numéro	Elément	Surface (ha)	Descriptions	Incidences majeures et mesures mises en œuvre
RA4	10	STECAL	0.31	STECAL AR10 – Régularisation d'un bâtiment agricole à usage artisanal	• Régularisation par rapport à un bâtiment existant, ce qui limite les incidences potentielles sur la biodiversité ou le patrimoine archéologique.
Modification n°2	Ila2	STECAL	16,06	Modification des droits à construire affectés au STECAL AR8 de l'aérodrome	/ (pas d'incidences majeures)

Conclusion : La commune est concernée par une seule procédure de RA la régularisation d'un bâtiment existant par la création d'un STECAL sur une superficie totale de 0,31 ha et un objet de la Modification (hors changement de destination).

Bien que la commune soit concernée par un risque de rupture de barrage, la création de ce STECAL n'induit pas d'incidences notables liées à ce risque. Le risque de rupture de barrage est déjà pris en compte dans le règlement écrit du PLUi.

Aucune incidence majeure n'est identifiée sur cette commune qui ne cumule d'autres évolutions de son zonage sur d'autres révisions allégées (pas d'incidence cumulée).

C. BELGEARD

Procédure	Numéro	Elément	Surface (ha)	Descriptions	Incidences majeures et mesures mises en œuvre
RA3	1	Zonage	0,08	Agrandissement de l'OAP et du Zonage 1AUh sur 800m ² pour le lotissement des trois chênes	/ (pas d'incidences majeures)

Conclusion : La commune est concernée par une seule procédure, la modification d'une zone 1AUh et de son OAP sur une superficie totale de 800m².

Aucune incidence majeure n'est identifiée sur cette commune qui ne cumule d'autres évolutions de son zonage par ailleurs (pas d'incidence cumulée).

D. CHAMPEON

Procédure	Numéro	Elément	Surface (ha)	Descriptions	Incidences majeures et mesures mises en œuvre
RA7	/	STECAL	4,73	Création du STECAL CP4	Incidences potentielles sur la biodiversité mais qui sont évitées par l'exclusion de secteurs pouvant avoir de l'intérêt (boisement, plan d'eau)

Conclusion : La commune est concernée par une seule procédure, qui n'a qu'un seul objet : la création d'un STECAL pour un parc animalier (ferme pédagogique) sur une superficie de 4,7ha.

Aucune incidence majeure n'est identifiée sur cette commune qui ne cumule pas les évolutions de son zonage par ailleurs (pas d'incidence cumulée). Un travail itératif a été mis en place afin d'éviter au maximum les impacts sur l'environnement en réduisant le périmètre du STECAL de 6ha à 4,7ha.

E. CHARCHIGNE

Procédure	Numéro	Elément	Surface (ha)	Descriptions	Incidences majeures et mesures mises en œuvre
RA4	7	STECAL	1,4	Création d'un STECAL CG3 – Confortement d'une activité de terrassement	/ (pas d'incidences majeures)

Conclusion : La commune est concernée par une seule procédure, la création d'un STECAL sur un secteur déjà construit sur une superficie totale de 1,4ha.

Aucune incidence majeure n'est identifiée sur cette commune qui ne cumule d'autres évolutions de son zonage par ailleurs (pas d'incidence cumulée).

F. JUBLAINS

Procédure	Numéro	Elément	Surface (ha)	Descriptions	Incidences majeures et mesures mises en œuvre
RA3	4	Zonage	0,1	Rectification de zonage (A en UB)	Incidences limitées sur la patrimoine bâti par la protection d'un mur aux prescriptions graphiques du PLUi
RA3	5	Zonage	0,02	Rectification de zonage (A en UA)	/ (pas d'incidences majeures)
RA4	3	STECAL	0,19	STECAL JB9 – Confortement d'une activité de charpente	Incidence très largement réduite de la consommation d'espaces agricoles (100m² uniquement)
RA4	4	STECAL	0,81	STECAL JB8 – Activité de stockage de production agricole	/ (pas d'incidences majeures)

Conclusion : La commune est concernée par deux procédures, 2 évolutions de zonage et 2 créations de STECAL sur une superficie totale de 1,12 ha.

Bien que la commune soit concernée par un risque de rupture de barrage pour tous les objets des révisions allégées, les créations de STECAL et modifications de zonage n'induisent pas d'incidences notables liées à ce risque. Le risque de rupture de barrage est déjà pris en compte dans le règlement écrit du PLUi.

Les incidences majeures concernent uniquement la consommation d'espaces agricoles qui reste toutefois très limitée avec un seul objet et une superficie de 100 m² (révision allégée 4). Il n'y a donc pas d'incidences cumulées sur la consommation d'espaces à l'échelle de cette commune.

G. LA BAZOGE-MONTPINÇON

Procédure	Numéro	Elément	Surface (ha)	Descriptions	Incidences <u>majeures</u> et mesures <u>mises en œuvre</u>
RA6	1	Zonage	0,68	Evolution du zonage pour la création d'un cimetière	Incidence sur la consommation d'espaces agricoles

Conclusion : La commune est concernée par une seule procédure, la modification d'une zone 1AUd et de son OAP sur une superficie totale de 6800 m².

Aucune incidence majeure n'est identifiée sur cette commune qui ne cumule d'autres évolutions de son zonage par ailleurs (pas d'incidence cumulée).

H. LASSAY-LES-CHATEAUX

Procédure	Numéro	Elément	Surface (ha)	Descriptions	Incidences <u>majeures</u> et mesures <u>mises en œuvre</u>
RA3	3	Zonage	0,13	Ajustement de la zone 1AUh des « Morelles »	Incidence sur la consommation d'espace qui a été compensée par une surface équivalente (1200m²) sur la réduction d'un autre secteur 1AUh
RA5	1	STECAL	0,79	Projet d'implantation d'un site d'hébergement touristique de type écolodge	Modification du périmètre pour éviter d'impacter un arbre existant sur la parcelle.

Conclusion : La commune est concernée par deux procédures, une modification de zonage et une création de STECAL sur une superficie totale de 0,92 ha.

Il n'y a pas d'incidence cumulée par rapport à ces deux objets des révisions allégées. De plus, **la consommation d'espaces induite par l'une des procédures est compensée.**

I. LE HORPS

Procédure	Numéro	Élément	Surface (ha)	Descriptions	Incidences majeures et mesures mises en œuvre
RA3	2	Zonage	1	Lotissement des Moulins	/ (pas d'incidences majeures)
RA3	6	Zonage	0,04	Rectification de zonage	/ (pas d'incidences majeures)
RA4	5	STECAL	0,23	STECAL HO2 - Activité de tailleur de pierres	• Présence d'un fossé (qui n'est pas considéré comme cours d'eau dans la donnée de la DDT « Police de l'eau » de 2025). Aucune incidence attendue.
RA4	6	STECAL	1,11	STECAL HO3 – Confortement d'une activité équestre	/ (pas d'incidences majeures)

Conclusion : La commune est concernée par deux procédures, 2 évolutions de zonage et 2 créations de STECAL sur une superficie totale de 2,38 ha.

Bien que la surface des modifications soient conséquentes, elles n'impactent pas des espaces agricoles. Spécifiquement pour la RA n°3 sur le lotissement des Moulins (qui aurait pu affecter un espace agricole), le projet est enclenché depuis 1996, c'est donc une erreur dans le PLUi de ne pas avoir mis cette zone en zone urbaine.

J. MAYENNE

Procédure	Numéro	Elément	Surface (ha)	Descriptions	Incidences majeures et mesures mises en œuvre
RA2	1	Zonage	1,24	Evolution du zonage sur la ZAE de l'Orgerie au niveau du chemin de Grinhard	/ (pas d'incidences majeures)
RA2	3	Zonage	1,15	Evolution de la zone UEa au 740 Route de Paris	• Incidence sur la consommation d'espaces qui est compensée par une surface équivalente.
Modification n°2	III2	OAP	0.9	Extension de la zone UB sur la parcelle AC273 et réalisation d'une OAP à vocation habitat	[/] La Modification de zonage (UEc en UB) n'induit pas de consommation d'espaces supplémentaire. En effet cette dent creuse de 9 000m ² était déjà identifiée au zonage comme zone urbaine, seule la vocation est modifiée.
Modification n°2	III3	OAP	2.52	Création d'une OAP sur le site en reconversion du Roulois	[/] 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).

Conclusion : La commune est concernée par une seule procédure de Révision allégée, correspondant à 2 modifications de zonage sur une superficie totale de 2,39 ha. Elle est aussi concernée par deux objets de la Modification n°2 pouvant avoir des incidences sur l'environnement.

Bien que la commune soit concernée par des risques naturels (AZi, rupture de barrage...) pour tous les objets des révisions allégées, les modifications de zonage n'induisent pas d'incidences notables liées à ce risque. Le risque de rupture de barrage est déjà pris en compte dans le règlement écrit du PLUi.

Les incidences majeures concernent uniquement une consommation d'espaces agricoles, pour un seul objet. Il n'y a donc pas d'incidences cumulées sur la consommation d'espaces à l'échelle de cette commune. De plus, la surface impactée par le projet (objet numéro 2 de la RA n°2) est compensée par la restitution de zones U/AU vers de la zone A ou N.

K. SACE

Procédure	Numéro	Élément	Surface (ha)	Descriptions	Incidences majeures et mesures mises en œuvre
RA4	1	STECAL	0,3	STECAL SC4 – Activité de vannerie existante	/ (pas d'incidences majeures)
RA4	2	STECAL	0,28	STECAL SC3 – Confortement d'une activité de métallerie	/ (pas d'incidences majeures)
RA5	2	STECAL	0,72	STECAL SC2 - Ajustement d'un projet d'hébergement touristique	• Incidence positive par rapport à la re-délimitation du STECAL pour exclure un boisement • Incidences potentielles sur la biodiversité limitée par la préservation supplémentaire de haies

Conclusion : La commune est concernée par deux procédures, correspondant à 3 création de STECAL sur une superficie totale de 1,3 ha.

Bien que la commune soit concernée par un risque de rupture de barrage pour tous les objets des révisions allégées, les créations de STECAL n'induisent pas d'incidences notables liées à ce risque. Le risque de rupture de barrage est déjà pris en compte dans le règlement écrit du PLUi.

Les incidences majeures concernent essentiellement des éléments de biodiversité, qui ont été traités spécifiquement lorsque cela était nécessaire à l'échelle des STECAL par la protection de haies ou l'exclusion d'un boisement pour éviter ou réduire les incidences potentielles sur des éléments de biodiversité.

L. SAINT-GEORGES-BUTTAVENT

Procédure	Numéro	Elément	Surface (ha)	Descriptions	Incidences <u>majeures</u> et mesures mises en œuvre
RA5	7	STECAL	0,83	STECAL SGB20 - Projet de diversification des activités du château de Torbechet	/ (pas d'incidences majeures)
RA6	2	Zonage	0,13	Evolution de la zone A de Fontaine Daniel pour un parking	• Incidences sur la consommation d'espaces qui est compensé à superficie égale.
Modification n°2	Ils1	Zonage	0.51	Ajustement des limites de la zone Uh au niveau du village de Fontaine-Daniel pour permettre un projet de création d'aire de stationnement	• Incidences sur la consommation d'espaces qui est compensé à superficie égale.

Conclusion : La commune est concernée par deux procédures de révision allégée, correspondant à une création de STECAL et à une modification de zonage sur une superficie totale de 0,96 ha. Elle est aussi concernée par un objet de la Modification n°2 de 0.51ha pouvant avoir des incidences sur l'environnement.

Bien que la commune soit concernée par un risque de rupture de barrage pour tous les objets des révisions allégées, la création du STECAL et la modification de zonage n'induisent pas d'incidences notables liées à ce risque. Le risque de rupture de barrage est déjà pris en compte dans le règlement écrit du PLUi.

La consommation d'espaces induite par une procédure de révision allégée et un objet de la Modification n°2 est compensée dans les deux cas.

M. SAINT-GERMAIN D'ANXURE

Procédure	Numéro	Elément	Surface (ha)	Descriptions	Incidences <u>majeures</u> et mesures mises en œuvre
RA5	3	STECAL	0,91	STECAL SGA3 - Création d'un parc résidentiel de loisirs	• Incidences potentielles sur la biodiversité • Incidences potentielles sur la consommation d'espaces agricoles limitées

Conclusion : La commune est concernée par une seule procédure, la création d'un STECAL sur une superficie totale de 0,61ha.

Bien que la commune soit concernée par un risque de rupture de barrage pour tous les objets des révisions allégées, la création du STECAL n'induit pas d'incidences notables liées à ce risque. Le risque de rupture de barrage est déjà pris en compte dans le règlement écrit du PLUi.

Cette commune n'est concernée par aucune autre procédure, **il n'y a donc pas d'incidences négatives cumulées attendues.**

N. SAINT-JULIEN-DU-TERROUX

Procédure	Numéro	Élément	Surface (ha)	Descriptions	Incidences <u>majeures</u> et mesures mises en œuvre
RA5	4	STECAL	0,72	STECAL SJT1 - Camping de la Patte d'Oie	/ (pas d'incidences majeures)

Conclusion : La commune est concernée par une seule procédure, la création d'un STECAL sur un secteur déjà construit (camping) sur une superficie totale de 0,72 ha.

Aucune incidence majeure n'est identifiée sur cette commune qui ne cumule pas les modifications de son zonage par ailleurs (pas d'incidence cumulée).

O. THUBŒUF

Procédure	Numéro	Élément	Surface (ha)	Descriptions	Incidences <u>majeures</u> et mesures mises en œuvre
RA2	2	Zonage	0,48	Evolution de la zone UEa sur le bourg	Incidences sur la consommation d'espaces qui est compensé à superficie égale.

Conclusion : La commune est concernée par une seule procédure et une seule modification du zonage sur une superficie totale de 0,48 ha.

Il n'y a pas d'incidence cumulée puisque la commune n'est concernée que par un seul objets sur les 6 révisions allégées. De plus, **la consommation d'espaces induite par cet objet de la RA n°2 est compensée.**