



DECEMBRE 2025

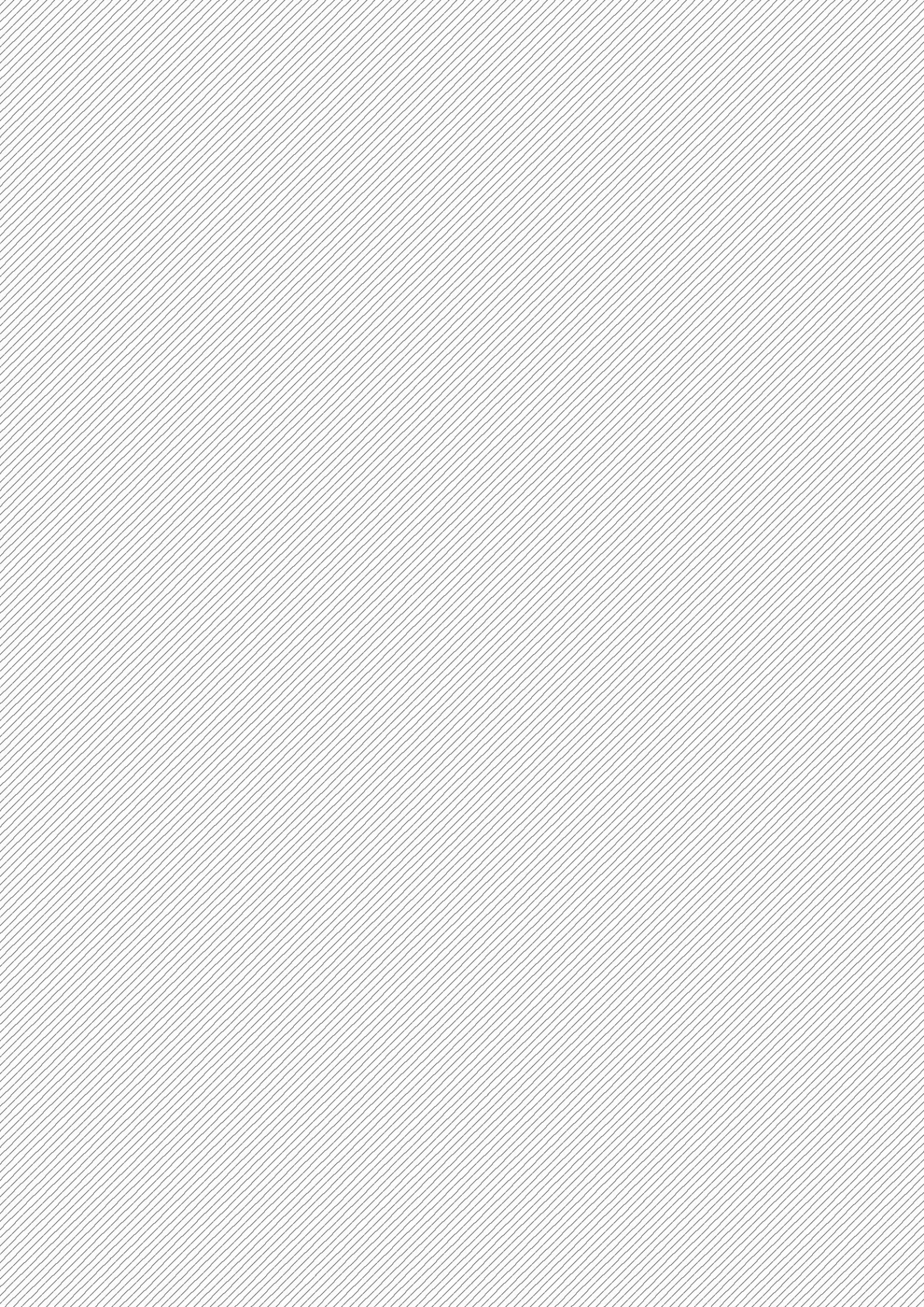
REVISION ALLEGEE N°3 PLUI

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	4
I. Préambule	4
II. Les objectifs poursuivis par la procédure	5
III. Choix de la procédure	5
IV. Le calendrier et le déroulement de la procédure	6
V. Le contenu du dossier de révision allégée	7
RESUME NON TECHNIQUE	8
I. Présentation générale et méthodologie	8
II. Etat initial de l'environnement	11
III. Evaluation des incidences de la procédure sur l'environnement et mesures envisagées	12
IV. Articulation et compatibilité avec les documents de rang supérieur	15
V. Evaluation des incidences sur les sites Natura 2000	15
VI. Indicateurs de suivi	16
CONTEXTUALISATION ET JUSTIFICATIONS DES ADAPTATIONS APORTEES AU PLUi	17
I. Présentation et justification du projet nécessitant des adaptations du PLUi	17
II. Contexte règlementaire et législatif justifiant le recours à la procédure de révision allégée	26
PRESENTATION DES EVOLUTIONS APORTEES AU PLUi	27
I. Lotissement des Trois chênes sur la commune de Belgeard	27
II. Le lotissement des Moulins sur la commune du Horps	29
III. Ajustements de zonage sur des espaces réduits de fonds de jardin pour les communes de Jublains et du Horps	29
IV. Ajustement de la zone 1AUh des « Morelles » sur la commune de Lassay-les-Châteaux	30
V. Tableau d'évolution des surfaces des zones	34
EVALUATION ENVIRONNEMENTALE	35
I. Présentation générale	35
II. Etat initiale de l'environnement	38
III. Evaluation des incidences de la procédure sur l'environnement et mesures envisagées	58
IV. Articulation et compatibilité avec les documents de rang supérieur	78
V. Evaluation des incidences sur les sites Natura 2000	86
VI. Indicateurs de suivi	89

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 12 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 révisions allégées sont habituellement destinées, selon les besoins identifiés à :

- Accompagner le développement du territoire par la mise en œuvre de nouveaux projets pouvant conduire à la réduction d'une zone naturelle, agricole ou d'un espace boisé classé ou de toutes protections édictées en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels.
- 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 pour la création d'une zone d'aménagement concerté (ZAC).

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 procédure de révision allégée n°2 a été prescrite par délibération du conseil communautaire en date du 24 avril 2025. Conformément à l'article L.153-34 du code de l'urbanisme, les évolutions envisagées n'ont pas pour effet de changer les orientations définies par le PADD, mais uniquement pour objet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, 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 des ajustements en limite de zone urbaine pour corriger plusieurs erreurs / incohérences de positionnement de la limite entre la zone U/AU et la zone A.

En effet, il existe aujourd'hui un décalage entre le zonage et le périmètre de certains projets engagés avant l'approbation du PLUi et ne pouvant être réalisés. La présente procédure vise à corriger ces incohérences et rendre la réalisation de ces projets possible dans leur ensemble. C'est le cas sur les communes de Belgeard et le Horps.

D'autres évolutions engagées par la présente procédure visent des ajustements de limite de zone U et AU par rapport à des zones A sur des espaces plus réduits et visant la facilitation de certains projets en cours et ou la rectification d'incohérence de tracé ayant positionnée par exemple des fonds de parcelle comprenant des habitations en zone A alors que leur place était plutôt en zone U.

Les évolutions de la présente procédure répondent aux ambitions fixées par les élus dans le document d'urbanisme et ne remettent pas en cause les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

III. Choix de la procédure

Les évolutions portées par cette procédure concernent l'ajustement des contours de la zone U/AU par rapport à la zone A sur des secteurs de projets identifiés ou permettant la correction

d'incohérences. Les zones A concernées se verront, à la suite de la procédure, classées respectivement en 1AUh et UA et UB.

Les orientations du projet d'aménagement et de développement durables contiennent des dispositions visant à « *améliorer la dynamique démographique sur l'ensemble du territoire* » et « *permettre une répartition adaptée* » et c'est ce que vise cette procédure de révision allégée du PLUi engagée.

Le projet de Révision allégée n°3 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, seule condition préalable au lancement de cette procédure.

Dès lors cette adaptation du PLUi s'inscrit dans le champ d'application des articles L.153-34 et L.153-35 du Code de l'urbanisme et donc de la procédure de révision dite « allégée » du document d'urbanisme et non de la révision dite « générale ».

Cette révision allégée du PLUi ne vient pas 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.153-34 et L.153-35 du Code de l'urbanisme et donc de la procédure de révision dite « allégée » du document d'urbanisme et non de la révision dite « générale ».

IV. Le calendrier et le déroulement de la procédure

Est détaillée ci-dessous le planning et le déroulé de la révision allégée n°3 du PLUi. Quatre grandes étapes jalonnent cette procédure.

1 - Le lancement de la procédure et la concertation préalable

La procédure de révision est engagée à l'initiative du conseil communautaire qui établit le projet de révision allégée et les objectifs poursuivis par délibération.

La Communauté de communes a fait le choix de réaliser une évaluation environnementale sans passer par un examen au cas par cas.

La délibération du conseil communautaire définit également les modalités de la concertation préalable avec la population. Avant de passer à l'étape numéro 2, une nouvelle délibération vient tirer le bilan de cette concertation.

2 - La transmission du dossier de révision 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 révision allégée 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 révision allégée n°2 du PLUi n'est pas soumise d'office à évaluation environnementale. Cependant, 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

Le Président 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 révision 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 révision

À l'issue de l'enquête publique, le dossier de révision 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 révision 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 3^{ème} révision allégée du PLUi. Il répond aux exigences de l'article R.151-5 du code de l'urbanisme qui dispose « *qu'en cas de révision, [...] le rapport de présentation est complété par l'exposé des motifs des changements apportés* ».

V. Le contenu du dossier de révision allégée

Conformément aux obligations par le Code de l'Urbanisme, le dossier de révision 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 révision ;
- Le dossier des OAP modifié à la suite de l'ajustement de plusieurs zones 1AUh entraînant une modification des OAP concernées sur le secteur des trois chênes à Belgeard et les secteurs des Morelles et Sud à Lassay-les-Châteaux ;
- 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.

RESUME NON TECHNIQUE

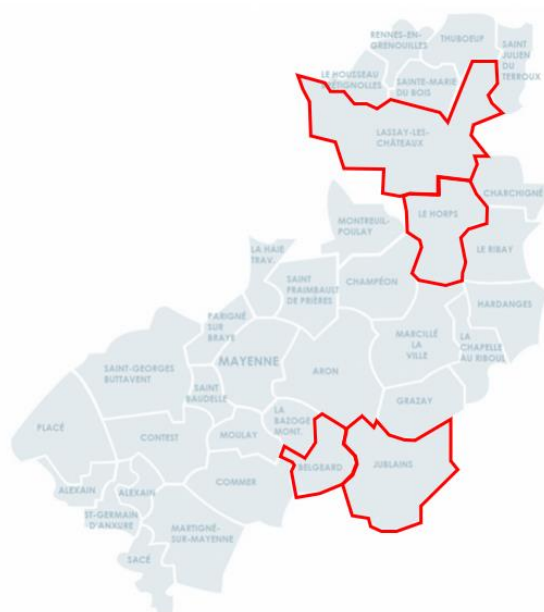
Ce résumé non technique reprend les différents éléments composant les évolutions du PLUi et l'évaluation environnementale de la procédure de révision allégée n°3 du PLUi de Mayenne Communauté. Il permet de résumer en quelques pages les principales conclusions qui ressortent des évolutions et de l'évaluation environnementale de la procédure de révision allégée 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.

I. Présentation générale et méthodologie

Cette partie présente le territoire concerné et décrit l'objet de la Révision allégée (RA) n°3 du PLUi. Elle liste les objets de la RA 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 Saccé 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 révision allégée n°3 concerne les communes de Lassay-les-Châteaux, Le Horps, Belgeard et Jublains.

b. Présentation des projets retenus

Mayenne communauté a souhaité lancer cette procédure de révision allégée du PLUi afin de corriger des erreurs et des incohérences dans le tracé de plusieurs zones à vocation mixte à dominante résidentielle.

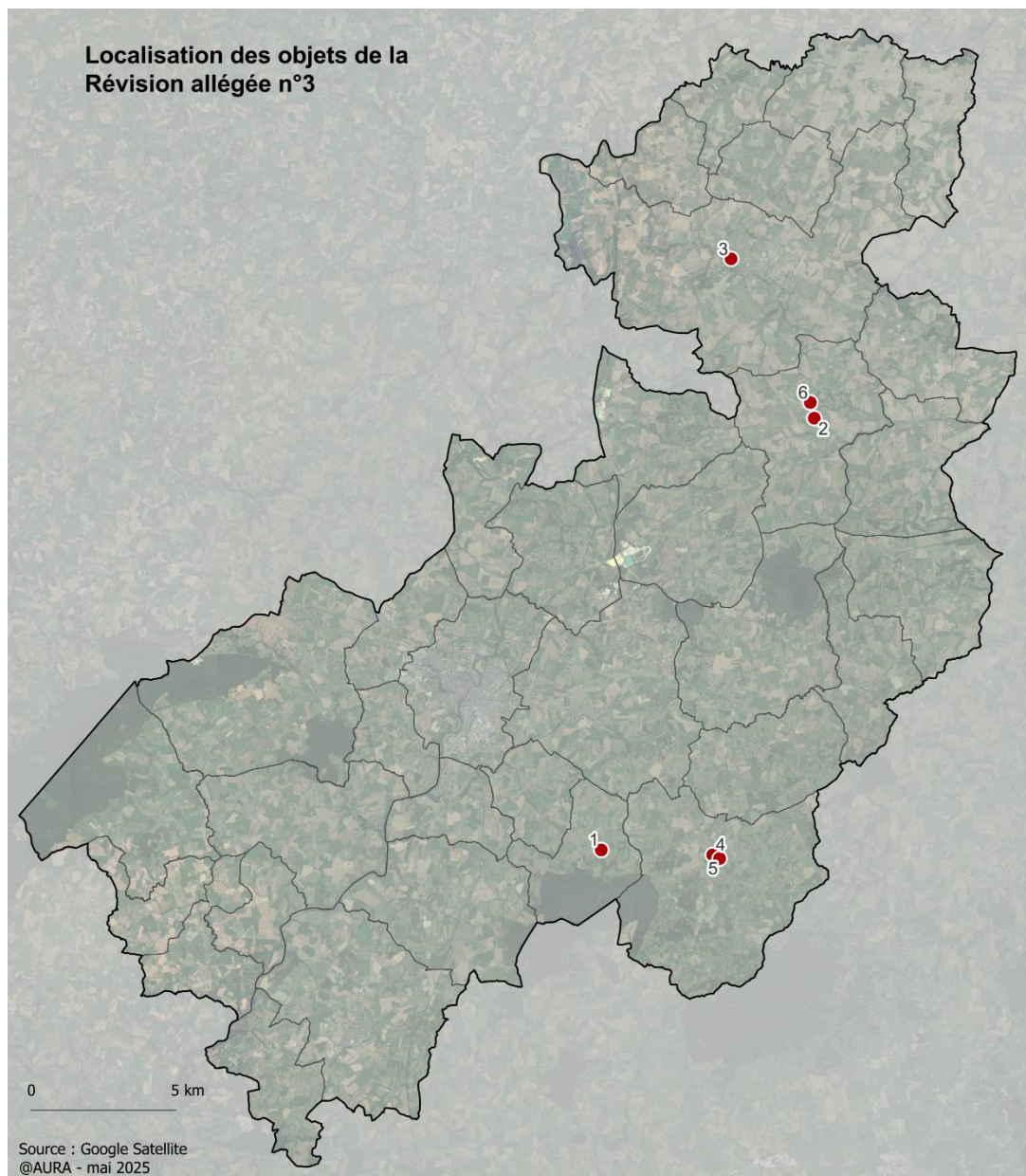
Plusieurs fonds de jardin de futurs lots constructibles du projet de lotissement des Trois chênes sur la commune de Belgeard avec l'objectif de les intégrer au sein de la zone 1AUh alors qu'ils sont actuellement en zone A. Cette erreur de zonage peut s'expliquer par la non-intégration de l'ensemble de la parcelle AD 127 au sein de la zone 1AUh lors de l'élaboration du PLUi, un léger décroché de quelques centaines de mètres carrés étant placés en zone A.

Le classement en zone A de plusieurs parcelles du lotissement des Moulins sur la commune de Le Horps qui a fait l'objet d'un permis d'aménager avant l'approbation du PLUi en 2020. Le lotissement n'a pas été finalisé depuis, bloqué par un zonage A qui ne permet pas la constructibilité des dernières parcelles prévues. La correction de cette erreur permettra les dernières constructions prévues et la prise en compte de ce « coup parti » qui aurait dû être en zone U à l'approbation du PLUi.

Quelques ajustements très ponctuels des limites de la zone U sont également à prendre en compte sur les communes du Horps et de Jublains pour corriger des incohérences de tracé concernant des fonds de jardins positionnés en zone A alors que des cas similaires ont été positionnés en zone U. Ces ajustements concernent les parcelles E 238 et A 646 sur la commune de Jublains et la parcelle YA 194 sur la commune de Le Horps. Le tout représentant une surface d'environ 1 600 m².

Un dernier ajustement concerne une toute petite partie de la parcelle YC 47 (divisée depuis en plusieurs parcelles, dont deux qui sont concernées par l'évolution, la YC190 et 191) pour permettre une modification de la zone 1AUh des Morelles (parcelle voisine YC 177) et l'aménagement de quelques lots sur les parcelles YC 190 et 191 pour 1 600 m² en compensant cet ajustement par la réduction d'une autre zone 1AUh sur la commune.

La carte ci-après localise ces projets à l'échelle de Mayenne Communauté.



● Localisation des STECAL

1	Belgeard	Lotissement des Trois chênes (zone A en 1AUh)
2	Le Corps	Lotissement des Moulins (zone A en UB)
3	Lassay-les-Châteaux	Ajustement de la zone 1AUh des Morelles (zone A en 1AUh)
4	Jublains	Rectification de zonage (zone A en UB)
5	Jublains	Rectification de zonage (zone A en UA)
6	Le Corps	Rectification de zonage (zone A en UB)

c. Les évolutions du document d'urbanisme

Au total, au sein de cette procédure, ce sont 6 secteurs qui sont concernés par des évolutions. Dans un premier temps les ajustements liés à des périmètres de permis d'aménager :

- Le lotissement des Trois chênes au sein de la commune de Belgeard avec le passage de la partie ouest de la parcelle AD 127 de la zone A vers la zone 1AUh pour une superficie de 800 m², nécessitant également un ajustement de l'OAP.

- Le lotissement des Moulins sur la commune de Le Horps, avec le passage des parcelles ZV 240, 263 et 264 de la zone A vers la zone UB pour une superficie de 1 hectare.

Quelques corrections ponctuelles conduisant à une réduction de la zone A au profit des zones UA et UB sur les communes de Le Horps et Jublains :

- Au Horps la parcelle YA 194 passe d'un zonage A vers un zonage UB pour 400 m²
- A Jublains les parcelles E 238 et A 646, toutes les deux en zone A actuellement et qui basculent respectivement en UB sur une surface de 950 m² et en UA pour une surface de 190 m².

Enfin l'ajustement de la zone 1AUh des Morelles à Lassay-les-Châteaux conduit à une réduction de la zone A vers la zone 1AUh sur une partie de la parcelle YC 47 (divisée depuis en plusieurs parcelles, dont deux qui sont concernées par l'évolution, la YC190 et 191) pour une surface d'environ 1600 m² et qui est restituée par une réduction de la zone 1AUh au sud du bourg de 1600 m² qui réintègre la zone A. Les deux périmètres des OAP sont ajustés en conséquence.

d. Méthode d'évaluation environnementale

La procédure de Révision allégée n°3 du PLUi de Mayenne Communauté concerne l'ajustement de plusieurs zones urbaines et à urbaniser par rapport à des zones agricoles et le territoire de Mayenne Communauté n'est pas concerné par un site Natura 2000. La superficie totale des objets de la révision allégée n°3 ne dépasse pas 3ha. Cette procédure aurait donc pu être soumise à examen au cas par cas ad hoc. Cependant, la Communauté de communes a choisi de procéder directement à une évaluation environnementale puisque que la Révision allégée n°3 a des objets pouvant impacter des espaces agricoles ou naturels.

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 et des sites concernés par la révision allégée (RA) et identification des incidences potentielles ;
2. Identification des objets de la RA 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 mai 2025 avec les études et connaissances disponibles à cette période. Cette évaluation environnementale a été mise à jour et complétée suite aux avis PPA, à la MRAe et à l'enquête publique en décembre 2025 pour le dossier d'approbation.

II. Etat initial de l'environnement

Les objets de la révision allégée 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 », 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).

III. 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 RA n°3 sur les différentes thématiques et les mesures d'évitement et de réduction envisagées.

N°	Objet	Enjeux environnementaux	Incidences potentielles	Mesures ERC
1	Belgeard – Lotissement des Trois chênes	- Espaces agricoles - Se situe à 800 m de la ZNIEFF de type 2 Forêt de Bourgon - Se trouve à proximité d'une enveloppe urbaine dans un corridor boisement (TVB PLUi) et un corridor territoire (SRCE) - Commune concernée par le risque feux de forêt	[-] Dégradation du paysage agricole [-] Consommation d'espaces [-] Dégradation des milieux naturels remarquables se trouvant à proximité [-] Dégradation de continuités écologiques [-] Augmentation de l'exposition de la population aux risques naturels (feu de forêt)	La consommation d'espaces qui pourrait être induite par la modification du zonage A en 1AUh est limitée via une mesure d'évitement (E), deux mesures de réductions (R). L'impact sur la biodiversité est limité par la mise en place d'une mesure de réduction (R) et des enjeux déjà pris en compte dans l'OAP existante. Le prise en compte du risque feu de forêt est réalisé par une mesure de réduction (R).
2	Le Horps – Lotissement des Moulins	- Espaces agricoles - Se situe au sein d'une zone de présomption de prescription archéologique - Capacité de la station d'épuration	[-] Dégradation du paysage agricole [-] Consommation d'espaces [-] Dégradation du patrimoine archéologique [-] Augmentation du nombre de raccordement sur la station d'épuration / Augmentation des rejets	La consommation d'espaces qui pourrait être induite par la modification du zonage A en UB est limitée via une mesure d'évitement (E) et deux mesures de réduction (R). Au vu des enjeux, aucune mesure compensatoire n'a été nécessaire. Les incidences potentielles sur les milieux d'intérêt archéologique sont réduites grâce à la mise en place de deux mesures de réduction (R). Les incidences sur l'assainissement sont prises en compte par une mesure de réduction (R).
3	Lassay-les-Châteaux – Ajustement de la zone 1AUh des Morelles	- Espaces agricoles - Concerné par 2 rayons de 500m du Château et sa chapelle de Lassay-les-Châteaux - se situe à 250m du SPR de Lassay-les-Châteaux - Se situe au sein d'une zone de présomption de prescription archéologique - Se situe à 150 m de l'ENS du Château de Lassay-les-Châteaux - Capacité de la station d'épuration	[-] Dégradation du paysage agricole [-] Consommation d'espaces [-] Dégradation des paysages et de la qualité architecturale au sein d'un espace à enjeux patrimoniaux [-] Dégradation du patrimoine archéologique [-] Dégradation des milieux naturels remarquables se trouvant à proximité [-] Augmentation des rejets dans la station d'épuration	La consommation d'espaces qui pourrait être induite par la modification du zonage A en 1AUh est limitée via une mesure d'évitement (E) et une mesure de réduction (R). Une mesure de Compensation (C) est aussi mise en place pour la consommation d'espaces de 1600m². Les incidences potentielles sur les milieux d'intérêt archéologique et patrimoniaux sont réduites grâce à la mise en place de quatre mesures de réduction (R). Les enjeux de biodiversité sont limités via deux mesures de réduction (R).

				Les incidences sur l'assainissement sont prises en compte par deux mesures de réduction (R).
4	Jublains – Rectification de zonage (A en UB)	• Au sein du Site Patrimonial Remarquable -SPR de Jublains – ex-ZPPAUP • Se situe au sein d'une zone de présomption de prescription archéologique • Se situe à 1,4 km de la ZNIEFF de type 1 Etang de Neuville • Commune concernée par un risque de rupture de barrage • Enjeu négligeable sur l'assainissement	[-] Dégradation des paysages et de la qualité architecturale au sein d'un espace à enjeux patrimoniaux [-] Dégradation du patrimoine archéologique [-] Dégradation des milieux naturels remarquables se trouvant à proximité [-] Augmentation de l'exposition de la population au risque de rupture de barrage	Les incidences potentielles sur les milieux d'intérêt patrimonial et archéologique sont réduites grâce à la mise en place respectivement de trois et deux mesures de réduction (R). L'impact sur la biodiversité est limité par la mise en place de trois mesures de réduction (R). Le risque de rupture de barrage est pris en compte par une mesure de réduction (R).
5	Jublains – Rectification de zonage (A en UA)	• Au sein du Site Patrimonial Remarquable -SPR de Jublains – ex-ZPPAUP • Se situe au sein d'une zone de présomption de prescription archéologique • Se situe à 1,5 km de la ZNIEFF de type 1 Etang de Neuville • Commune concernée par un risque de rupture de barrage • Enjeu négligeable sur l'assainissement	<i>Analyse similaire à l'objet « 4. Jublains – Rectification de zonage (A en UB) »</i>	<i>Analyse similaire à l'objet « 4. Jublains – Rectification de zonage (A en UB) »</i>
6	Le Horps – Rectification de zonage	• Se situe au sein d'une zone de présomption de prescription archéologique • Enjeu négligeable sur l'assainissement	[-] Dégradation du patrimoine archéologique	Les incidences potentielles sur les milieux d'intérêt archéologique sont réduites grâce à la mise en place de trois mesures de réduction (R).

IV. Articulation et compatibilité avec les documents de rang supérieur

Cette partie décrit les documents cadres avec lesquels la RA n°3 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 révision allégée n°3, 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 révision allégée n°3 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 révision allégée n°3 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 révision allégée n°3** ne remet pas en question la compatibilité et la prise en compte des documents d'ordre supérieur.

V. 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 conclue que la procédure ne porte pas d'atteintes significatives sur les sites Natura 2000 les plus proches de Mayenne Communauté.

VI. 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 RA n°3.

L'évaluation environnementale de la Révision allégée n°3 cible 3 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 :

- Surfaces agricoles utiles
- Surfaces des réservoirs et corridors écologiques
- Evolution de l'occupation des sols.

CONTEXTUALISATION ET JUSTIFICATIONS DES ADAPTATIONS APPORTEES AU PLUi

La présente partie a vocation à exposer et justifier les évolutions apportées par la présentation du projet développé par le territoire, l'identification des points de blocage existants au sein du document d'urbanisme expliquant le recours à la présente procédure ainsi que la compatibilité des évolutions effectuées avec les orientations posées dans le projet d'aménagement et de développement durables (PADD).

I. Présentation et justification du projet nécessitant des adaptations du PLUi

Mayenne communauté a souhaité lancer cette procédure de révision allégée du PLUi afin de corriger des erreurs et des incohérences dans le tracé de plusieurs zones à vocation mixte à dominante résidentielle.

Plusieurs fonds de jardin de futurs lots constructibles du projet de lotissement des Trois chênes sur la commune de Belgeard avec l'objectif de les intégrer au sein de la zone 1AUh alors qu'ils sont actuellement en zone A. Cette erreur de zonage peut s'expliquer par la non-intégration de l'ensemble de la parcelle AD 127 au sein de la zone 1AUh lors de l'élaboration du PLUi, un léger décroché de quelques centaines de mètres carrés étant placés en zone A.

Le classement en zone A de plusieurs parcelles du lotissement des Moulins sur la commune de Le Horps qui a fait l'objet d'un permis d'aménager avant l'approbation du PLUi en 2020. Le lotissement n'a pas été finalisé depuis, bloqué par un zonage A qui ne permet pas la constructibilité des dernières parcelles prévues. La correction de cette erreur permettra les dernières constructions prévues et la prise en compte de ce « coup parti » qui aurait dû être en zone U à l'approbation du PLUi.

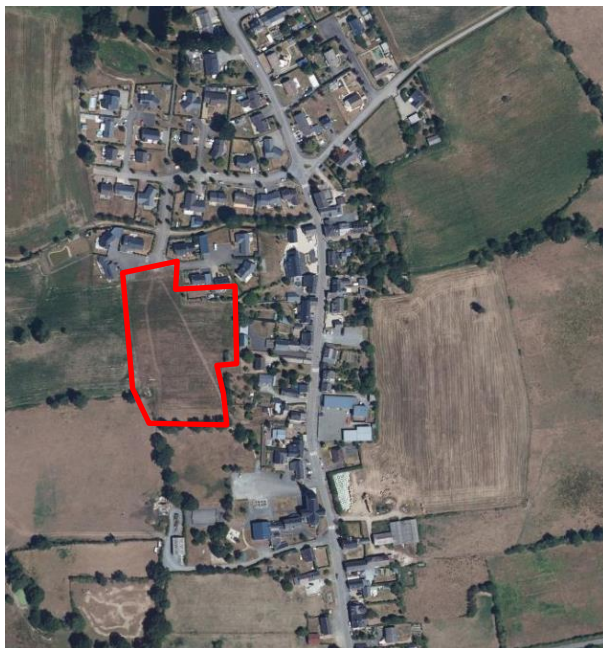
Quelques ajustements très ponctuels des limites de la zone U sont également à prendre en compte sur les communes du Horps et de Jublains pour corriger des incohérences de tracé concernant des fonds de jardins positionnés en zone A alors que des cas similaires ont été positionnés en zone U. Ces ajustements concernent les parcelles E 238 et A 646 sur la commune de Jublains et la parcelle YA 194 sur la commune de Le Horps. Le tout représentant une surface d'environ 1 600 m².

Un dernier ajustement concerne une toute petite partie de la parcelle YC 47, divisée en cours de procédure en plusieurs parcelles, avec deux parcelles qui sont finalement concernées par l'évolution, la YC190 et 191). Cette évolution de zonage doit permettre une modification de la zone 1AUh des Morelles actuellement sur la parcelle voisine YC 177 et l'aménagement de quelques lots sur la partie sud-est de l'ancienne parcelle YC 47 pour 1 600 m² en compensant cet ajustement par la réduction d'une autre zone 1AUh sur la commune.

Quatre communes sont concernées par cette révision allégée, la carte ci-dessous localise ces projets à l'échelle de Mayenne Communauté.

a. Lotissement des Trois chênes sur la commune de Belgeard

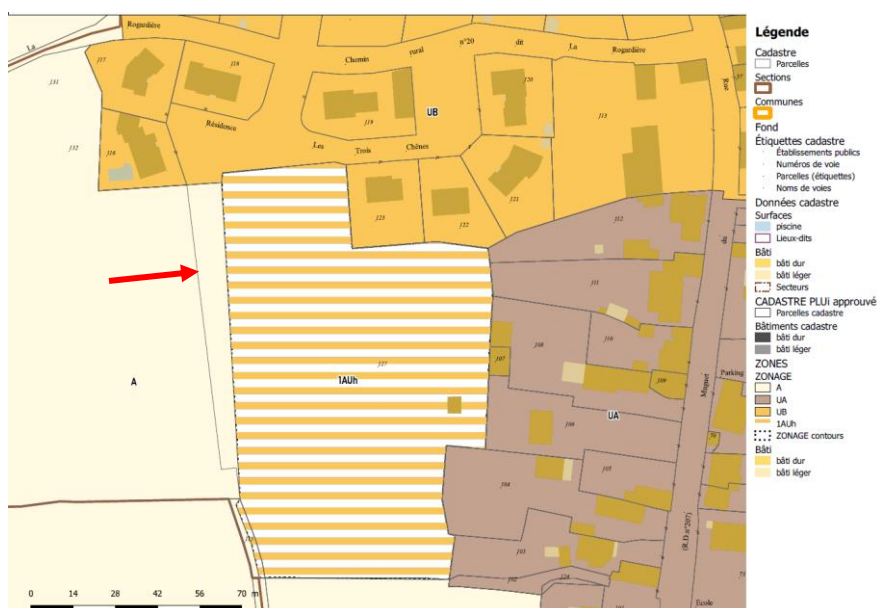
Le lotissement des Trois Chênes se localise au niveau du centre-bourg de la commune de Belgeard, elle-même localisée au Sud-Est de la ville de Mayenne



Localisation du secteur concerné par rapport au bourg de Belgeard – Source : Géoportail

Lors de l'élaboration du PLUi, la commune a anticipé la réalisation du lotissement des Trois chênes en positionnant la parcelle concernée en 1AUh, toutefois une erreur de découpage a été commise puisqu'un léger décroché à l'Ouest est resté au sein de la zone agricole. Cette erreur bloque aujourd'hui la sortie du projet puisque des fonds de jardin de plusieurs lots, les plus à l'Ouest du projet, se retrouvent inconstructibles et donc difficilement cessibles à terme par rapport aux autres lots du projet.

Mayenne Communauté et la commune souhaitent légèrement étendre à l'ensemble de la parcelle la zone 1AUh dédiée à la réalisation du lotissement pour permettre l'aménagement escompté.



Extrait du plan de zonage en vigueur par rapport au cadastre, l'espace avec le point jour matérialise la partie de la parcelle maintenue en zone A

La superficie nécessaire à la correction de cette erreur de tracé représente 800 m² et fera passer la surface constructible du secteur de projet habitat de 0,94 hectare à 1,02 hectare, pour un nombre de construction inchangé puisque la présente procédure consiste simplement à ajuster le périmètre du projet.

Le projet n'étant pas encore sorti, ni les travaux commencés le secteur dispose actuellement d'une occupation du sol agricole mais sans faire l'objet d'un référencement au RPG depuis 2021 (date de début des réflexions sur le projet à la suite de l'approbation du PLUi).

b. Le lotissement des Moulins sur la commune de Le Horps

La commune du Horps se localise sur la partie Nord de Mayenne Communauté et présente une population de 721 habitants en 2022. Par un arrêté préfectoral n°96-669 du 19 septembre 1996 faisant suite à une délibération du conseil municipal datée du 9 juillet 1996, la commune a été autorisée à lancer la création du lotissement dit « Résidence des Moulins » sur un terrain cadastré sous les n°15-153p et 171 de la section ZV (référence qui ont évolué depuis) pour une superficie de 37 350 m² pour un nombre maximum de lot fixé à 20. Depuis la commune n'a connu que le régime du Règlement National d'Urbanisme jusqu'à la finalisation de la procédure d'élaboration du PLUi en 2020. Toutefois une partie du lotissement non urbanisée depuis son lancement n'a pas été intégrée au sein de la zone constructible UB, bloquant la réalisation des dernières constructions pourtant légalement autorisées par le permis d'aménager initial et daté de 1996, faisant ainsi peser des risques juridiques à la commune.



Localisation du secteur concerné par rapport au bourg du Horps – Source : Google maps

D'après la méthodologie rapportée dans le rapport de présentation, le zonage adapté n'a pas été apposé sur l'ensemble des parcelles devant permettre la finalisation de ce projet et approuvé lorsque la commune était encore sous le régime du RNU. Cette erreur doit être corrigée puisqu'elle bloque actuellement la réalisation de deux constructions en limite de la rue des Tanneurs.

Pour cela, trois parcelles, à savoir les ZV240 et ZV 263 et ZV 264, dédiées au lotissement sont restées en A alors même que le plan du lotissement les intègre. La correction de cette erreur représente une surface d'environ 1 hectare sur les plus de 3 hectares que comptait le projet initialement. Toutefois le bas du secteur de lotissement restant à bâtir ne le sera vraisemblablement pas car proche de la station d'épuration et a fait récemment l'objet de plantation d'arbres. L'ajustement à réaliser est finalement un trait droit le long de la rue des Tanneurs pour l'intégrer au sein de la zone U représentant environ 4 500 m² (cf. extrait ci-dessous).

D'après les 13 dernières ventes sur le lotissement des moulins, les surfaces des parcelles vendues vont de 750 à 2470 m² par parcelle et une moyenne de 1221 m². Au vu des dernières ventes réalisées avec des surfaces moins importantes, il pourrait y avoir de 4 et 6 futures constructions. La commune dispose des capacités épuratoires, les dernières lagunes créées l'ont été en considérant les derniers lotissements complets avec plus de 40 nouvelles constructions. Avec le dernier rapport transmis à l'agence de l'eau, la lagune concernée est calibrée avec 400 EH et la population actuellement raccordée est de 131 habitants permanents.



Extrait du zonage en vigueur avec en encadré rouge les parcelles concernées à repositionner en UB

Le projet n'étant pas encore sorti, ni les travaux commencés le secteur dispose actuellement d'une occupation du sol agricole mais sans faire l'objet d'un référencement au RPG depuis 2007 (pas millésime plus anciens disponible sur le Géoportail). Toutefois, ce secteur comme celui de Belgeard ne peut être vu comme générant une consommation d'espace souhaitée par la collectivité. Le projet est enclenché depuis 1996, sans avoir pour le moment été totalement mis en œuvre, puisque quelques constructions sont encore réalisables le long de la rue des Tanneurs. Ainsi il s'agit plus d'un coup parti non pris en compte lors de l'élaboration du PLUi.

c. Ajustements de zonage sur des espaces réduits de fonds de jardin pour les communes de Jublains et du Horps

Sur la commune de Jublains :

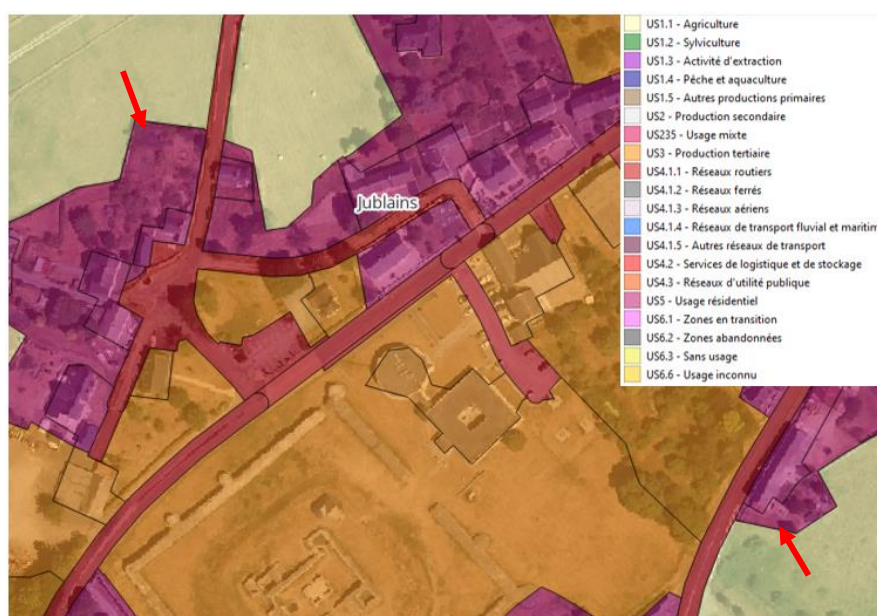
Sur la commune de Jublains deux espaces correspondant à des fonds de jardin ont été classés, à l'encontre de la méthode définie pour tracer les zones U, en zone A (inconstructible), bloquant les propriétaires de ces deux parcelles de droits à construire dont peuvent disposer d'autres propriétaires sur la commune. Ces deux espaces se situent :

- Rue du Mur, parcelle E238 avec une modification de zonage et un passage de A en UB pour une surface de 950 m²
- Rue de la Barbe, parcelle A646 avec un passage du zonage A en UA sur une surface de 190 m².

Ces deux évolutions se font sur des surfaces réduites afin de rectifier deux incohérences de zonage pouvant permettre à terme en fonction des projets de leur propriétaires de permettre une densification du bourg avec le développement d'une offre de logements n'impactant pas de surface agricole ou naturel (cf extrait de l'OCSGE ci-dessous).



Localisation des deux secteurs concernés et superposition avec le zonage en vigueur



Extrait de l'OCSGE « usage » 2022 au niveau de la parcelle concernée par l'évolution

Sur la commune du Horps

Au nord du bourg de la commune de Horps, une unité foncière localisée à l'Ouest du cimetière a été séparée en deux zones, une très large partie en UB correspondant à la zone constructible et une parcelle en zone A alors que l'ensemble ne dispose pas d'un usage agricole et est déjà considéré comme sans usage agricole et naturel et donc comme ne correspondant pas à un espace NAF. L'ajout de cette parcelle permet d'intégrer l'ensemble de la propriété foncière en zone UB, d'autre part la limite nord de la parcelle YA194 correspond à la limite avec l'espace rural et une partie du terrain est déjà aménagée avec une construction récente au nord-ouest de l'unité foncière.

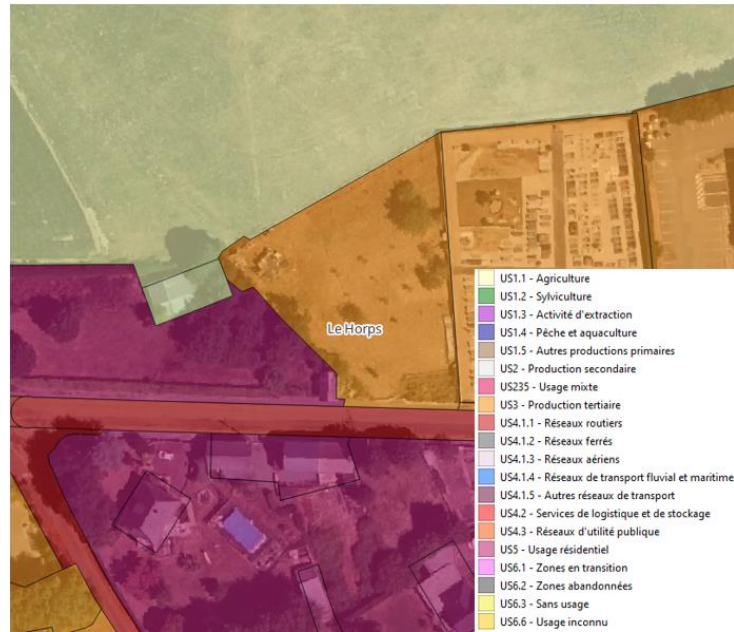


Photo du site depuis la rue des Forges, Source : Google Streetview

Ainsi le passage de cette parcelle YA 194 de A vers UB vient harmoniser le contour de la zone constructible du bourg sur une surface réduite de 400 m².



Localisation du secteur et superposition avec le zonage en vigueur



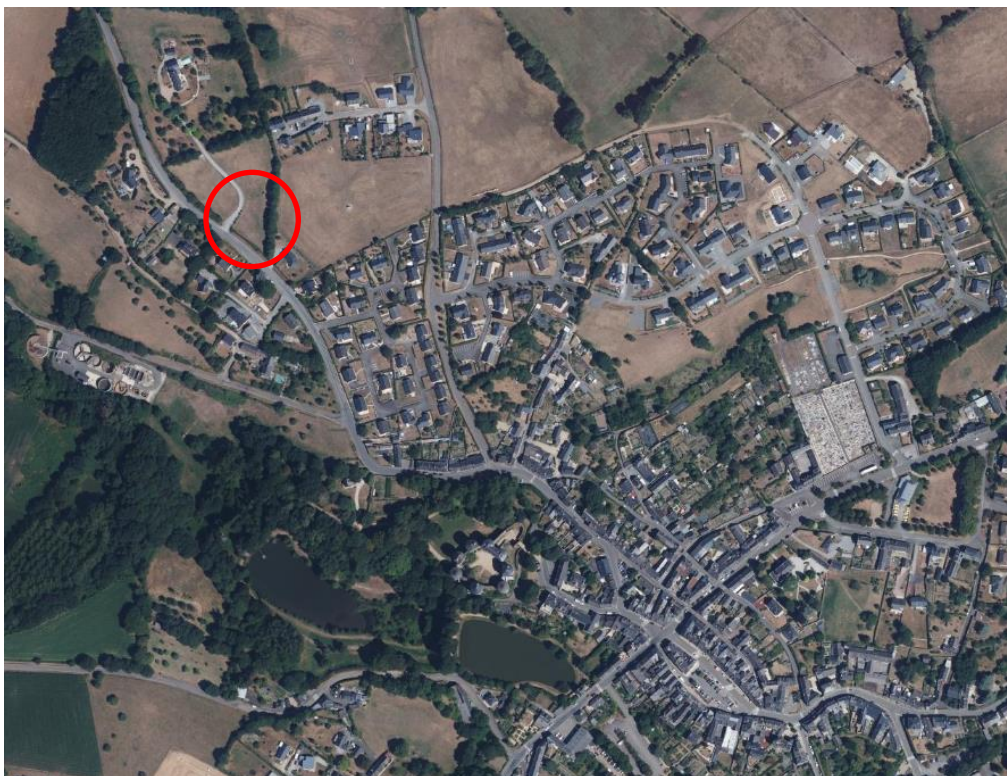
Extrait de l'OCSGE « usage » 2022 au niveau de la parcelle concernée par l'évolution

d. Ajustement de la zone 1AUh des « Morelles » sur la commune de Lassay-les-Châteaux

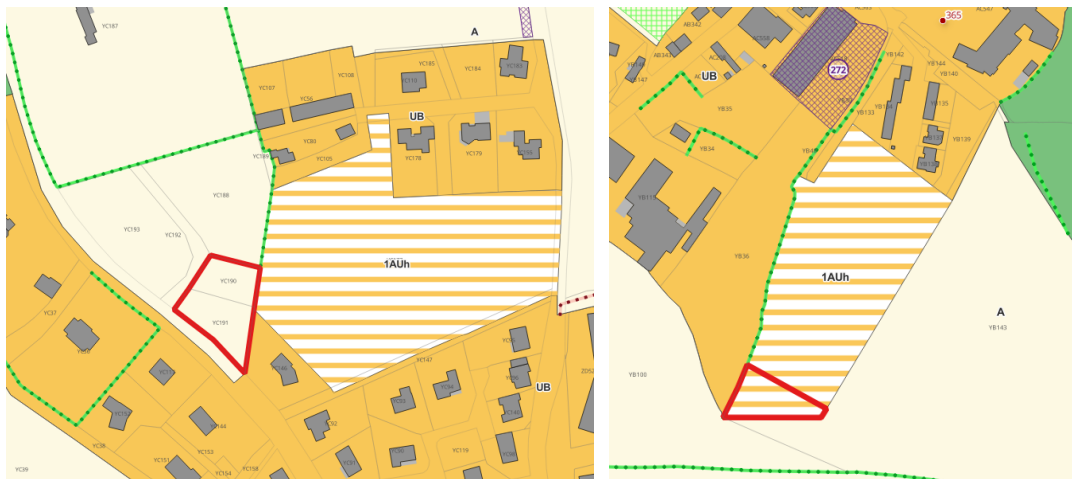
La commune de Lassay-les-Châteaux située au sein de la communauté de communes de Mayenne Communauté s'étend sur 57.63 km² et est peuplée de 2243 habitants. Cette commune est définie dans le SCoT de Mayenne Communauté comme un des deux pôles structurants du territoire avec Martigné-sur-Mayenne et juste en dessous de la polarité principale de Mayenne.

Cette commune souhaite répondre à un besoin ponctuel pour un projet en procédant à un ajustement d'une zone 1AUh et en compensant par ailleurs cet ajustement qui entraînerait une légère consommation d'espace. L'ajustement des surfaces 1AUh se fera de la manière suivante :

- Une extension d'environ 1 600 m² sur le secteur des Morelles localisés au nord du bourg pour notamment profiter d'un accès existant depuis D117 pour produire quelques lots constructibles pour des personnes à mobilité réduite. La commune justifie cet ajustement par le report au document antérieur (PLU communal) pour lequel l'ensemble de l'ancienne parcelle YC47 (aujourd'hui divisée) était constructible. Sur ce terrain, une personne a le projet de pouvoir réaliser une habitation répondant aux normes d'accessibilité PMR ainsi que d'autres lots constructibles au vu de la surface et des seuils de densité imposés par le PLUi. Pour cela, un décroché est réalisée sur la partie sud (nouvelles parcelles YC191 et YC190) et compensé par la réduction d'une autre zone 1AUh. Des précisions seront apportées au dossier pour mieux justifier le projet.
- Une réduction d'environ 1 600 m² du secteur de projet 1AUh au sud du bourg près de la scierie. Ce secteur se prêtant bien à un ajustement de zonage au vu de sa localisation et de ses limites non marquées par des linéaires bocagers.

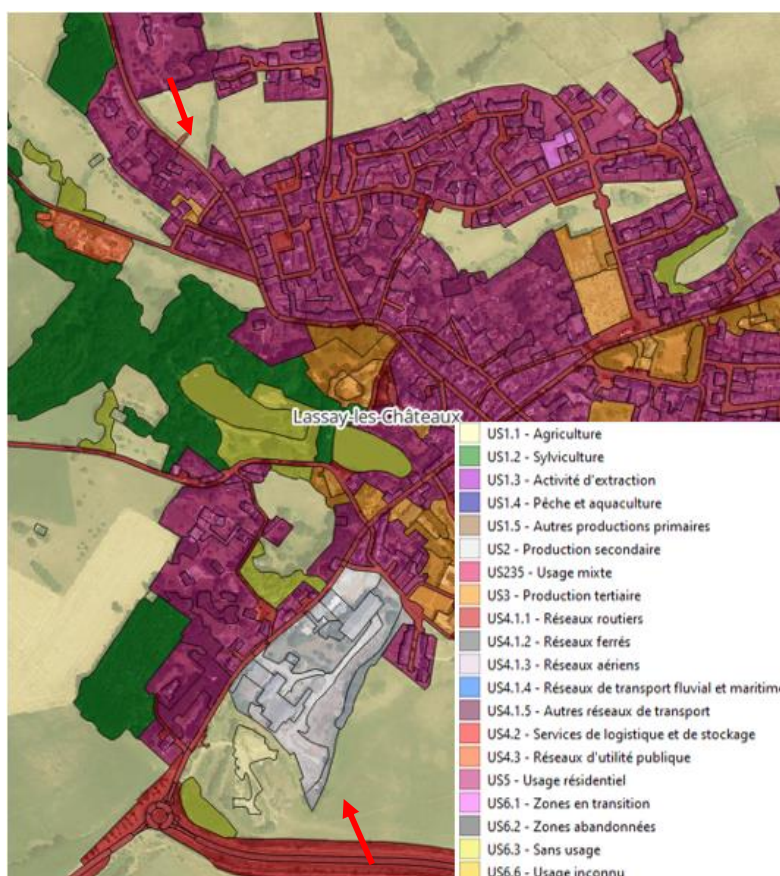


Localisation de l'extension du secteur de projet par rapport au bourg de Lassay-les-Châteaux



A gauche localisation de l'extension de la zone 1AUh du secteur des Morelles puis à droite la compensation à surface équivalente par réduction du périmètre de la zone 1AUh du sud du bourg

La compensation se fait à surface et qualité équivalente puisque le secteur objet de l'extension et celui objet de la compensation sont tous les deux classés à usage agricole à l'OCSGE mais néanmoins aucun n'est référencé au registre parcellaire graphique en 2023. Ainsi cette évolution n'influe pas sur les surfaces consommées, ni sur la production de logements permise par le PLUi à l'échelle de la commune de Lassay-les-Châteaux.



Extrait de l'OCSGE « usage » 2022 au niveau des parcelles concernées par l'évolution

II. Contexte règlementaire et législatif justifiant le recours à la procédure de révision allégée

Mayenne communauté a approuvé son PLUi en 4 février 2020. À la suite de l'identification des six erreurs de zonage ou projets mentionnés ci-avant, il est nécessaire de prévoir une évolution du PLUi pour les corriger et permettre l'ajustement du PLUi sur ces points.

Les deux premières évolutions au Horps et à Belgeard avec des projets de lotissement classés en zone agricole constituant une erreur manifeste de zonage alors que des droits à construire ont été accordés sur ces espaces par des autorisations d'urbanisme et ce pour certains de nombreuses années. Des terrains constructibles ont même été vendus au sein de ces lotissements, avec cette destination, avant l'approbation du PLUi mais sans la possibilité de les bâtir depuis.

Les autres projets concernent à la marge des ajustements de la zone U au profit de la zone A pour régler des incohérences dans le tracé de la zone constructible. En effet, il est possible d'observer que des jardins de surface plus importantes ont été intégrés à la zone U sur les bourgs de Jublains et du Horps (ainsi que sur toutes les autres communes), c'est pourquoi le classement actuel des espaces proposés à la réintégration en zone U interroge et permet de justifier une erreur manifeste de zonage. Pour rappel : *« Les zones urbaines sont dites " zones U ". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter »*, extrait du code de l'urbanisme, Article R151-18.

Il est toutefois important de préciser la rectification de deux erreurs de zonage mentionnées ci-dessus, se fait par la réduction de la zone agricole, justifiant le recours à la procédure de révision allégée.

La caractérisation en tant qu'erreur matérielle, permettant le recours à la procédure de modification simplifiée, n'est pas envisageable puisqu'aucun élément factuel ne permet d'identifier une malfaçon cartographique qui porte sur la délimitation et le choix de zonage affectant ces parcelles.

PRESENTATION DES EVOLUTIONS APPORTEES AU PLUi

Dans l'objectif de permettre l'ajustement des six espaces détaillés précédemment, des changements de zonage et des ajustements de périmètres d'OAP sont nécessaires.

I. Lotissement des Trois chênes sur la commune de Belgeard

Le lotissement des Trois chênes au sein de la commune de Belgeard avec le passage de la partie ouest de la parcelle AD 127 de la zone A vers la zone 1AUh pour une superficie de 800 m², nécessitant également un ajustement de l'OAP (périmètre uniquement et surface du périmètre mentionnée dans le texte).



Extrait du zonage avant et après modification

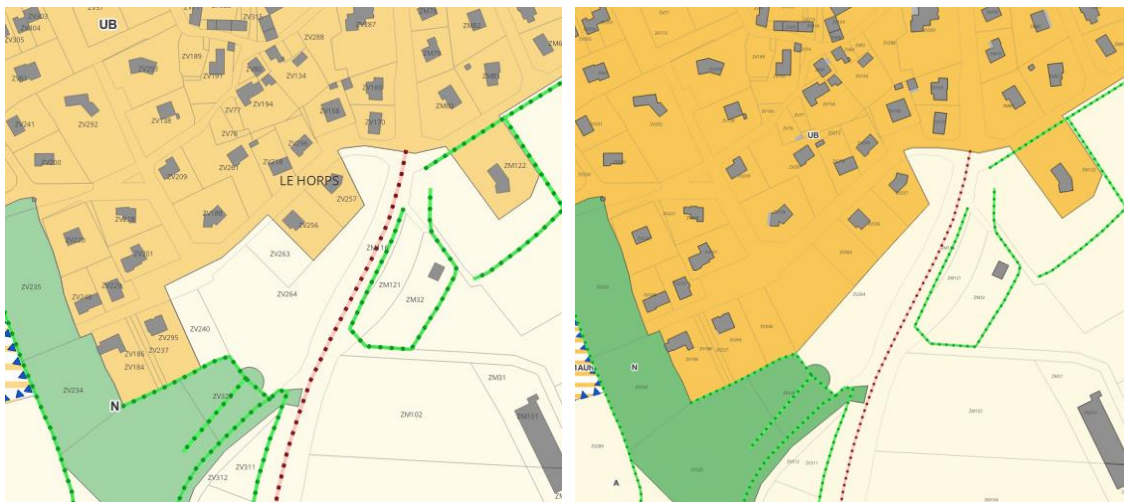




Extrait de l'OAP avant et après ajustement du périmètre

II. Le lotissement des Moulins sur la commune du Horps

Le lotissement des Moulins sur la commune de Le Horps, avec le passage des parcelles ZV 240, 263 et une partie de la 264 de la zone A vers la zone UB pour une superficie d'environ 4 500 m².

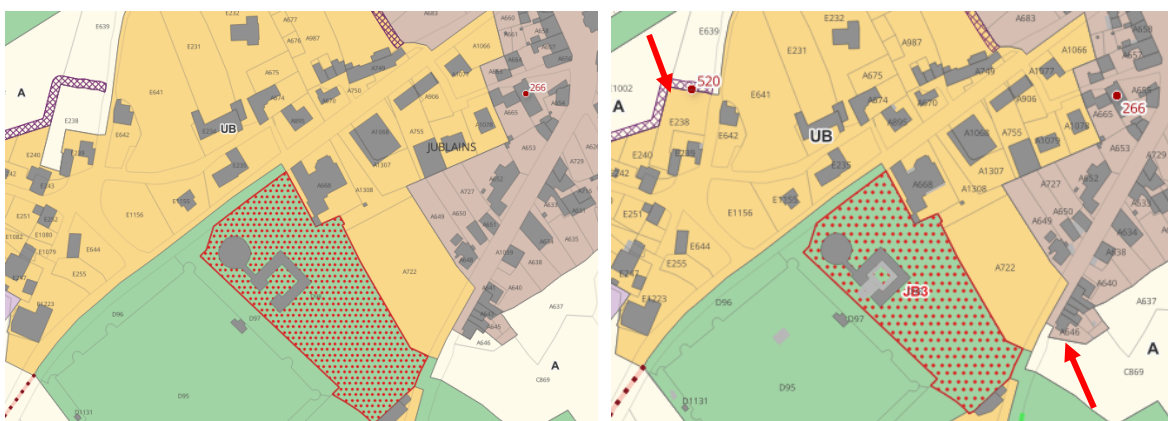


Extrait du zonage avant et après modification

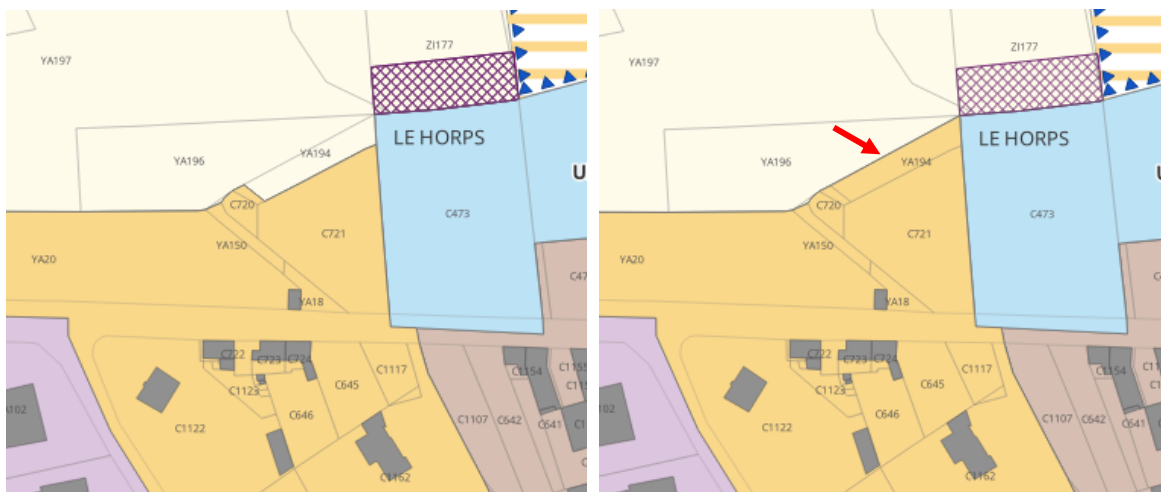
III. Ajustements de zonage sur des espaces réduits de fonds de jardin pour les communes de Jublains et du Horps

Quelques corrections ponctuelles conduisant à une réduction de la zone A au profit des zones UA et UB sur les communes de Le Horps et Jublains :

- A Jublains les parcelles E 238 et A 646, toutes les deux en zone A actuellement et qui bascule respectivement en UB sur une surface de 950 m² et en UA pour une surface de 190 m². Avec l'ajout d'un patrimoine bâti pour protéger le mur existant (mesure ERC issue de l'évaluation environnementale).
- Au Horps la parcelle YA 194 passe d'un zonage A vers un zonage UB pour 400 m².



Extrait du zonage avant et après modification à Jublains



Extrait du zonage avant et après modification au Horps

IV. Ajustement de la zone 1AUh des « Morelles » sur la commune de Lassay-les-Châteaux

Enfin l'ajustement de la zone 1AUh des Morelles à Lassay-les-Châteaux conduit à une réduction de la zone A vers la zone 1AUh sur les parcelles YC190 et 191 pour une surface d'environ 1600 m² et qui est restituée par une réduction de la zone 1AUh au sud du bourg de 1600 m² qui réintègre la zone A. Les deux périmètres des OAP sont ajustés en conséquence ainsi que les principes pour l'OAP des Morelles.



Extrait du zonage avant et après modification (secteur des Morelles)

Lassay-les-Châteaux « les Morelles »

Présentation

Cette zone de 1,34 ha est située au nord-ouest de Lassay-les-Châteaux. Elle se situe en continuité du bourg vers les habitations de la rue des Morelles. L'accès tous modes se fera depuis la rue des Morelles, sur la frange nord du site. L'objectif est d'y construire des logements en cohérence avec le tissu urbain environnant.

Programmation / Aménagements

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

Construction

- Accueillir la construction d'au moins 20 logements en favorisant l'habitat de type pavillonnaire, 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 le maillage bocager à conserver, créer ou regarnir afin de permettre durablement sa gestion et son entretien.

Maillage - accès

- Prévoir un accès viaire au nord du site vers la rue les Morelles par l'accès prévu.
- Réaliser une voie de circulation dédiée aux piétons/vélos depuis l'accès principal du site jusqu'à la D216 en longeant la limite nord-est du site.

Paysage et trame verte

- Maintenir la haie bocagère à l'ouest du site (source CPIE).
- Créer une haie à l'est du site, en bordure de la D216, pour limiter les nuisances relatives à cet axe de circulation.

Schéma



- Maillage bocager à conserver/regarnir
- Maillage bocager à créer/regarnir
- Principe d'accès à la zone
- Principe de continuité piéton/vélo

Extrait de l'OAP des « Morelles » avant révision

Lassay-les-Châteaux « les Morelles »

Présentation

Cette zone de **1,50 ha** est située au nord-ouest de Lassay-les-Châteaux. Elle se situe en continuité du bourg vers les habitations de la rue des Morelles. L'accès **principal** tous modes se fera depuis la rue des Morelles, sur la frange nord du site **et un accès secondaire depuis la rue de Domfront pour partie sud-ouest du site**. L'objectif est d'y construire des logements en cohérence avec le tissu urbain environnant.

Programmation / Aménagements

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

Construction

- Accueillir la construction d'au moins **22** logements en favorisant l'habitat de type pavillonnaire, 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 le maillage bocager à conserver, créer ou regarnir afin de permettre durablement sa gestion et son entretien.

Maillage - accès

- Prévoir un accès viaire **principal** au nord du site vers la rue les Morelles par l'accès prévu.
- **Prévoir un accès viaire depuis celui existant sur la rue de Domfront pour les constructions se localisant à l'ouest du linéaire bocager coupant le secteur en deux.**
- Réaliser une voie de circulation dédiée aux piétons/vélos depuis l'accès principal du site jusqu'à la D216 en longeant la limite nord-est du site.

Paysage et trame verte

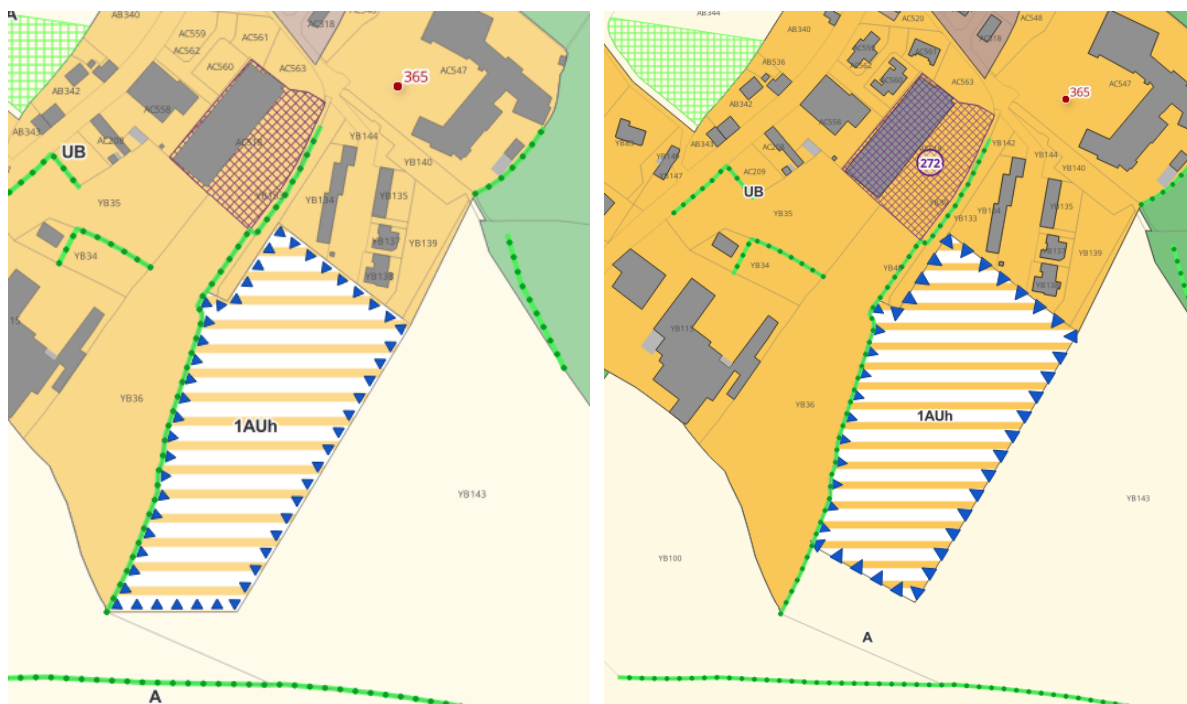
- Maintenir la haie bocagère **coupant le site en deux puis longeant la rue de Domfront** (source CPIE).
- Créer une haie à l'est du site, en bordure de la D216, pour limiter les nuisances relatives à cet axe de circulation.

Schéma



- Maillage bocager à conserver/regarnir
- Maillage bocager à créer/regarnir
- Principe d'accès à la zone
- Principe de continuité piéton/vélo

Extrait de l'OAP des « Morelles » après révision



Extrait du zonage avant et après modification (secteur de projet au sud du bourg)



Extrait du schéma de l'OAP « Sud » avant et après ajustement du périmètre (pas de modification du texte hormis la surface du secteur)

V. 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 la révision allégée 1.

Zone	Descriptif	Chiffres issus du RP (en ha)	Chiffres issus de l'exploitation des données du Géoportail (PLUi en vigueur) (en ha)	Chiffres après RA2 à 7 (en ha)	Différentiel
Zones urbaines (U)					
UA	<i>Zone de centralités</i>	9186,8	186,92	186,94	0,02
UAF	<i>Zone des faubourgs de Mayenne</i>	58,6	58,57	58,57	0,00
UB	<i>Zone à dominante pavillonnaire</i>	1033,4	1032,47	1032,64	0,17
UBa	<i>Zone à dominante pavillonnaire de grands terrains</i>	13,2	13,20	13,20	0,00
UC	<i>Zone d'habitat collectif</i>	23,9	23,94	23,94	0,00
UD	<i>Zone destinée aux équipements</i>	224,1	223,51	223,64	0,13
UE	<i>Zone à vocation d'activité économiques</i>	304,1	304,61	307,03	2,42
UEa	<i>Zone à vocation d'activité artisanales</i>	53,8	52,92	53,26	0,34
UEc	<i>Zone à vocation d'activité commerciales</i>	95,2	95,13	95,13	0,00
UH	<i>Zone de hameau</i>	141	140,91	140,91	0,00
Zones à urbaniser (AU)					
1AUe	<i>Zone destinée à être urbanisée à court et moyen terme pour de l'activité économique</i>	60,8	60,72	59,46	-1,26
1AUh	<i>Zone destinée à être urbanisée à court et moyen terme pour de l'habitat</i>	68,9	68,82	68,86	0,04
1AUd	<i>Zone destinée à être urbanisée à court et moyen terme pour de l'équipement (créée par RA6)</i>	/	/	0,60	0,60
2AUe	<i>Zone destinée à être urbanisée à moyen et long terme pour de l'activité économique</i>	19,8	19,74	19,74	0,00
2AUh	<i>Zone destinée à être urbanisée à moyen et long terme pour de l'habitat</i>	3,9	3,93	3,93	0,00
Zones agricoles (A)					
A	<i>Zone agricole</i>	50430,5	50385,72	50382,87	-2,85
Ap	<i>Zone agricole strictement protégée</i>	173,4	173,22	173,22	0,00
Zones naturelles (N)					
N	<i>Zone naturelle et forestière</i>	9447,9	9439,23	9439,63	0,40
Nc	<i>Zone de carrières</i>	366,6	366,28	366,28	0,00

EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

I. Présentation générale

a. Contexte réglementaire

La procédure de Révision allégée (RA) n°3 du PLUi de Mayenne Communauté concerne l'ajustement de la zone à vocation résidentielle sur plusieurs communes. Cette révision allégée peut être soumise à évaluation environnementale systématique ou examen au cas par cas Ad hoc à la suite du décret n°2021-1345 du 13 octobre 2021.

A noter, d'après ce décret, les procédures de RA sont soumises à évaluation environnementale systématique lorsqu'elles permettent la réalisation de travaux affectant de manière significative un site Natura 2000, ou lorsqu'elles sont assimilables à une évolution majeure (superficie totale supérieure à un dix-millième de ce territoire ou supérieure à 5 ha pour un PLUi), ou lorsqu'après examen au cas par cas ad hoc, le projet est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement.

Le territoire de Mayenne Communauté n'est pas concerné par un site Natura 2000. La superficie totale des objets de la révision allégée n°3 ne dépasse pas 3ha. Cette procédure aurait donc pu être soumise à examen au cas par cas ad hoc. Cependant, la Communauté de communes a choisi de procéder directement à une évaluation environnementale puisque que la Révision allégée n°3 a pour objet des ajustements de la zone urbaine (pouvant impacter des espaces agricoles ou naturels). De plus, cette révision allégée n'est pas la seule procédure de modification du PLUi lancé en parallèle en avril 2025. 6 autres procédures (une modification et plusieurs autres révisions allégées) sont en cours et seront-elles aussi soumises à évaluation environnementale directement.

L'évaluation environnementale doit être composé 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.”

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 le 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 révision allégée 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 révision allégée. 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 révision allégée du PLUi se concentre sur les incidences potentielles de modification de zonage sur l'environnement et la façon de limiter ces incidences grâce aux outils d'urbanisme mobilisables dans le cadre d'un PLUi.

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 révision allégée.

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
- Modification du périmètre concerné (réduction) par la procédure sur le lotissement des Moulins (Horps)
- Modification du périmètre (augmentation) sur la combe de Lassay-les-Châteaux (zone 1AUh) et ajustement des mesures compensatoires en parallèle.

II. Etat initiale de l'environnement

Les objets de la révision allégée 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 », 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).

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.

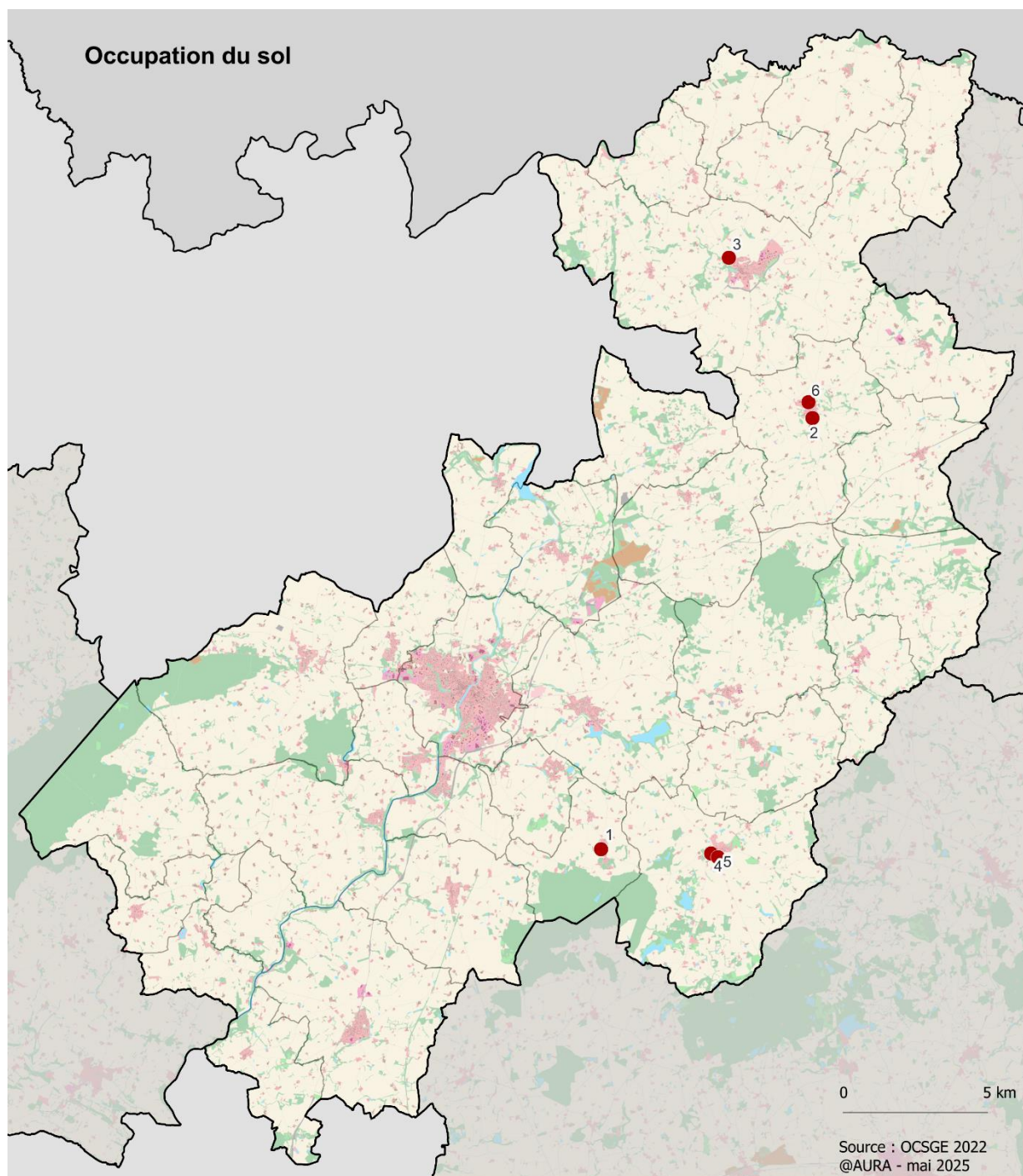
Quelques espaces forestiers marquent le paysage dont les plus étendus sont en périphérie du territoire : la forêt de Mayenne, la forêt de Bourgon, la forêt de Saler et le Bois de Buleu. Des espaces boisés résiduels sont parsemés sur l'ensemble du territoire, séparant ponctuellement les prairies bocagères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

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

Les objets de la révision allégée se trouvant au sein ou en partie dans des espaces agricoles ou naturels sont les suivant :

- 1. Belgeard – Lotissement des Trois chênes
- 2. Le Horps – Lotissement des Moulins
- 3. Lassay-les-Châteaux – Ajustement de la zone 1AUh des « Morelles »

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.

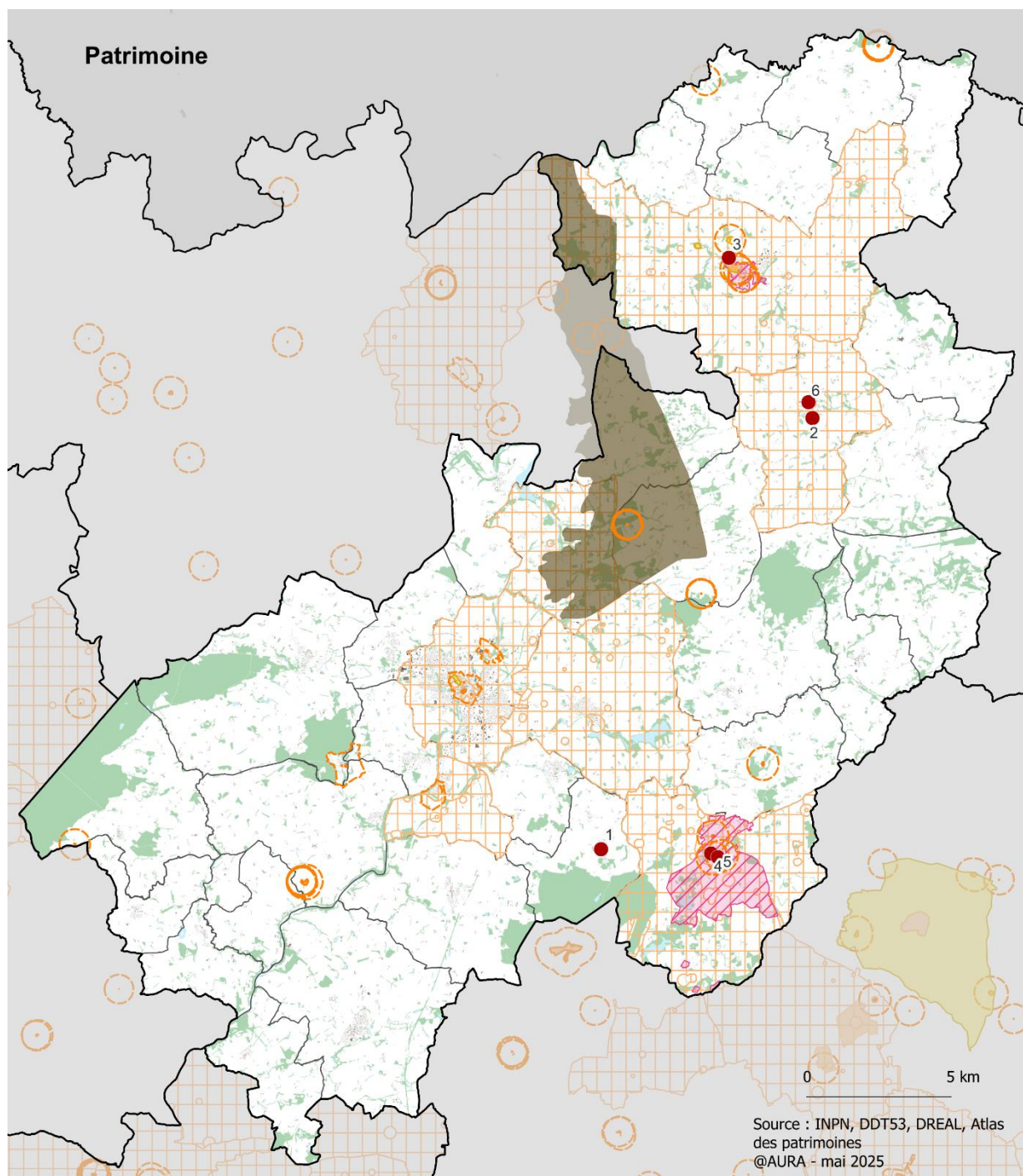
Mayenne communauté est aussi concerné par :

- 2 Sites patrimoniaux remarquables (SPR) : Site patrimonial remarquable de Jublains (ZPPAUP) et Site patrimonial remarquable de Lassay-les-Châteaux (ZPPAUP)
- 37 immeubles classés ou inscrites 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.

Les objets de la révision allégée se trouvant au sein ou en partie dans des espaces d'intérêt patrimonial sont les suivant :

- 2. Le Horps – Lotissement des Moulins
- 3. Lassay-les-Châteaux – Ajustement de la zone 1AUh des « Morelles »
- 4. Jublains – Rectification de zonage (A en UB)
- 5. Jublains – Rectification de zonage (A en UA)
- 6. Le Horps – Rectification de zonage

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 STECAL | |

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.

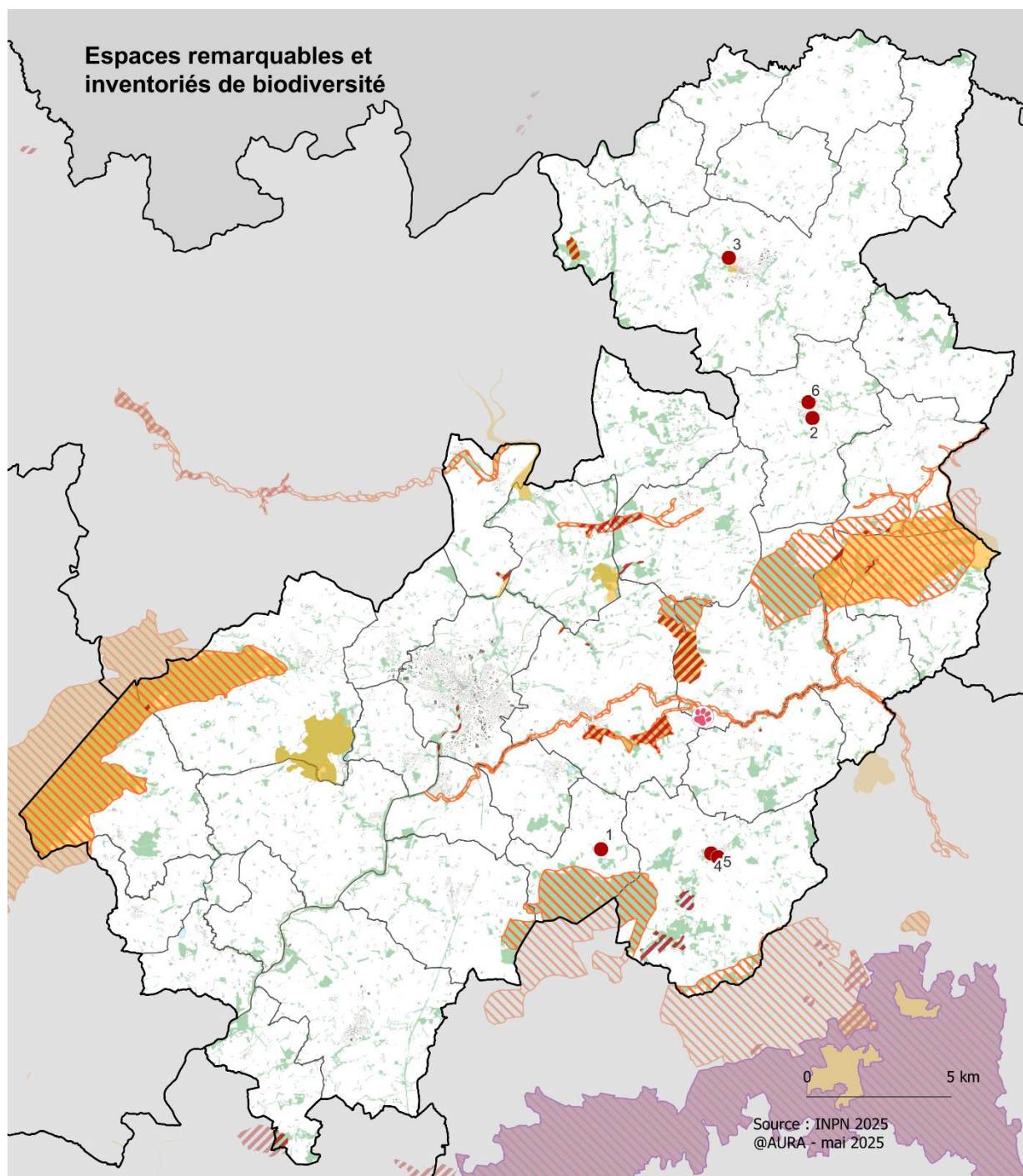
Une tourbière située dans la commune de Marcillé-la-Ville, au lieu-dit du Gros Chêne, fait l'objet d'une protection de biotope (référence FR3800311) par arrêté préfectoral du 5 septembre 1986 en raison de la présence d'une espèce végétale protégée, *Drosera rotundifolia*.

Les objets de la révision allégée se trouvant au sein ou à proximité d'espace d'intérêt écologique sont les suivant :

- **1. Belgeard – Lotissement des Trois chênes**
 - o à 800 m de la ZNIEFF de type 2 Forêt de Bourgon
- **3. Lassay-les-Châteaux – Ajustement de la zone 1AUh des « Morelles »**
 - o à 150 m de l'ENS du Château de Lassay-les-Châteaux
- **4. Jublains – Rectification de zonage (A en UB)**
 - o à 1,4 km de la ZNIEFF de type 1 Etang de Neuville
- **5. Jublains – Rectification de zonage (A en UA)**
 - o à 1,5 km de la ZNIEFF de type 1 Etang de Neuville

³ Mis à jour INPN 2025

⁴ Mis à jour INPN 2025



- | | |
|---|--|
|  Espace Naturel Sensible |  Hors territoire |
|  ZNIEFF1 |  site Natura 2000 Zone spéciale de conservation (ZSC) |
|  ZNIEFF2 | |
|  Aire de protection de biotope | |
|  Localisation des STECAL | |

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.

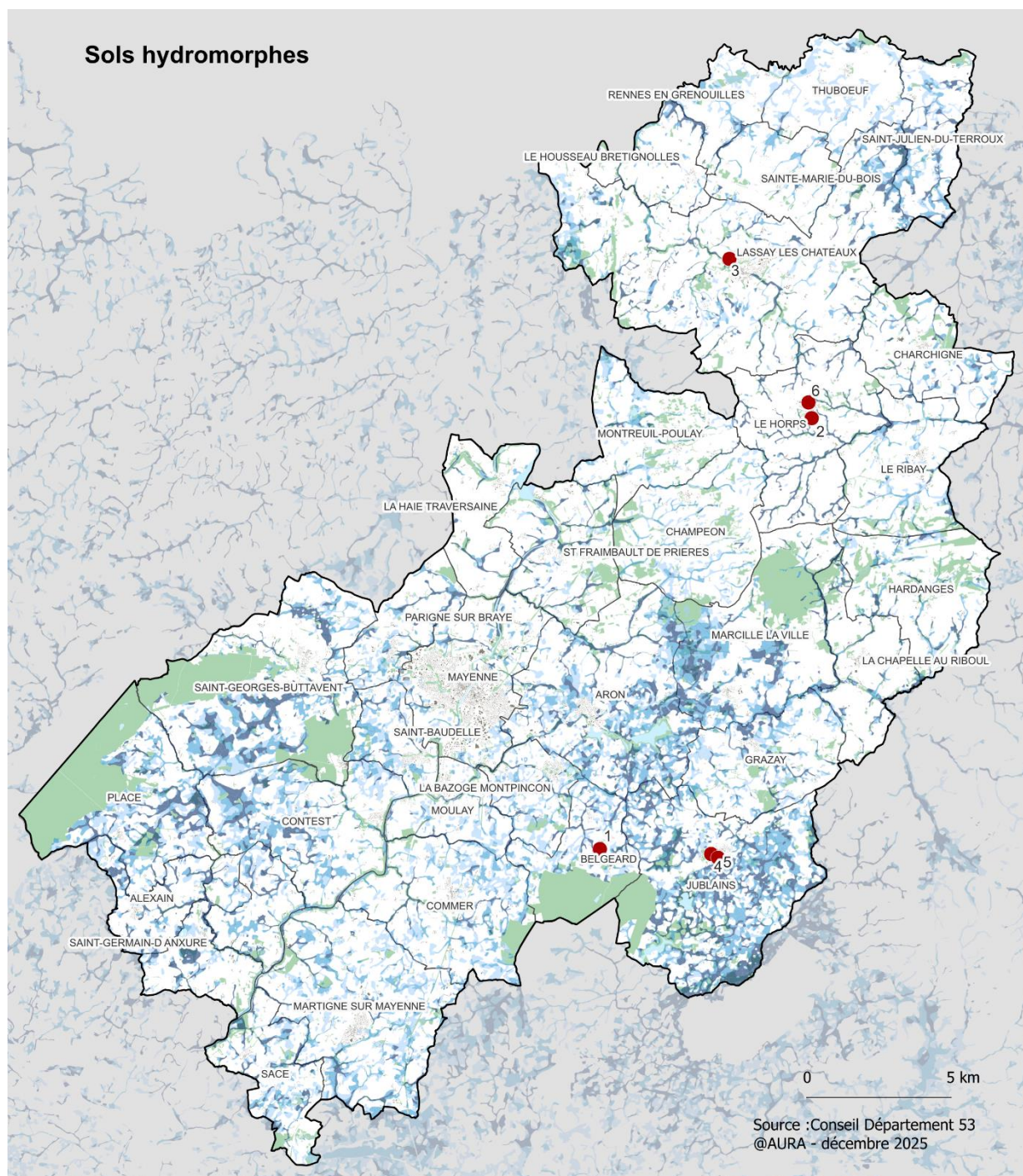
Le département de la Mayenne bénéficie d'une connaissance de la pédologie (étude scientifique des sols) de son territoire avec un niveau de précision élevé (hors secteurs urbanisés et zones périphéries proches) au 1/10 000 (1 sondage par hectare). Ces travaux pédologiques engagés dès 1980 par le Conseil 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).

Les objets de la révision allégée se trouvant au sein d'une zone concernée par un sol hydromorphe potentiel ou avéré sont les suivants :

- **2. Le Corps – Lotissement des Moulins**
 - o Zone hydromorphe de classe 6 sur la partie Sud-Ouest.



sols hydromorphes

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

● Localisation des STECAL

Trame Verte et Bleue régionale (SRCE) :

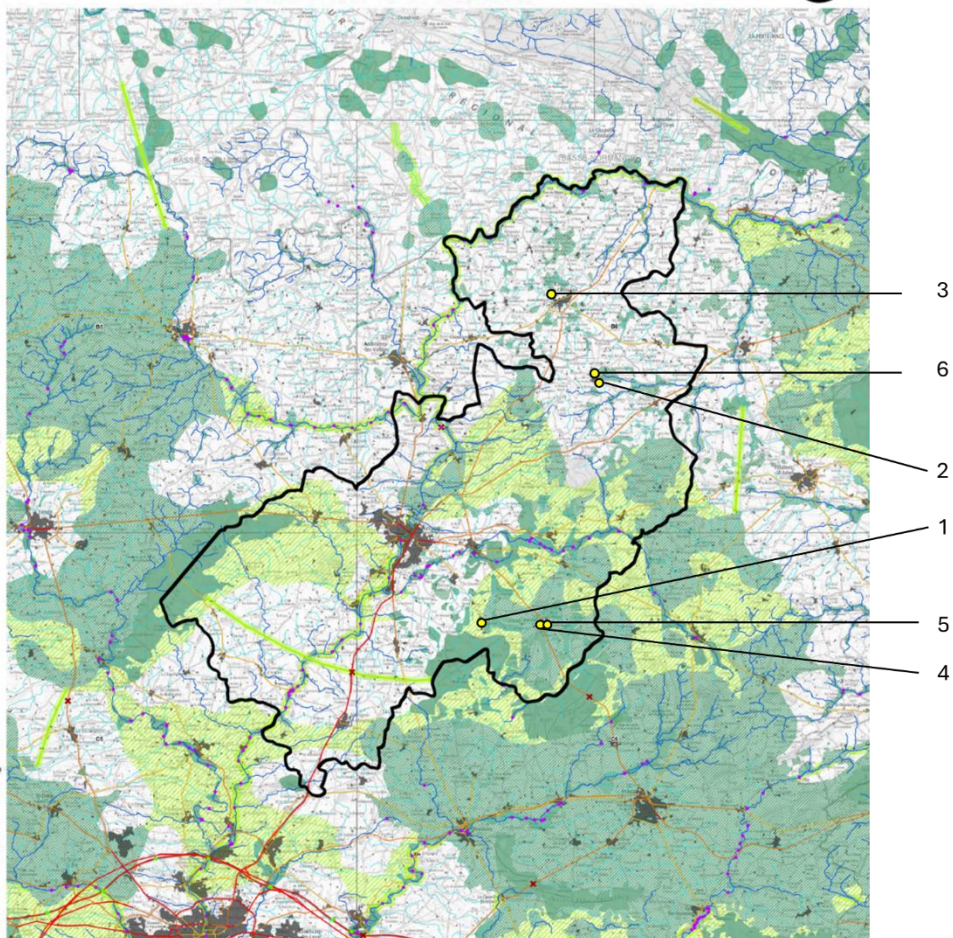
Avec ses vastes zones humides et ses milieux agricoles ou urbains artificialisés, la région Pays de la Loire comporte une proportion faible d'espaces naturels terrestres. Les principales caractéristiques des continuités écologiques reposent sur :

- 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.

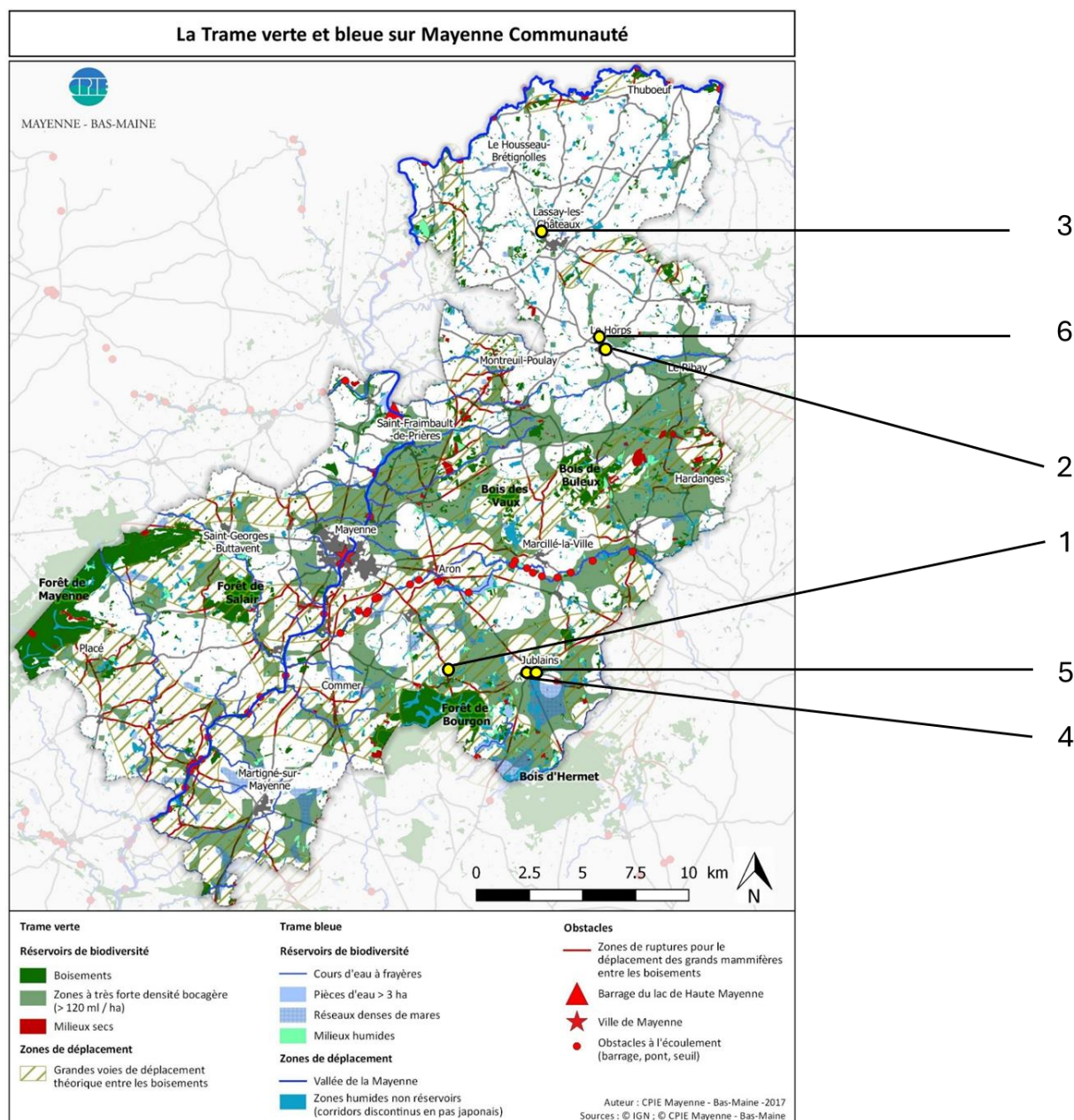
La région possède en outre des milieux naturels spécifiques, représentatifs au niveau national, qui lui confère donc une forte responsabilité : milieux littoraux et marais, landes, tourbières, coteaux calcaires...

Les objets de la révision allégée se trouvant au sein ou à proximité d'espaces écologiques du SRCE et de la TVB du PLUi sont les suivant :

- **1. Belgeard – Lotissement des Trois chênes**
 - o se trouve à proximité d'une enveloppe urbaine dans un corridor boisement (TVB PLUi) et un corridor territoire (SRCE)



© aura ::: Révision allégée N°3 du Plan Local d'urbanisme intercommunal – Décembre 2025 ::: 47



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).

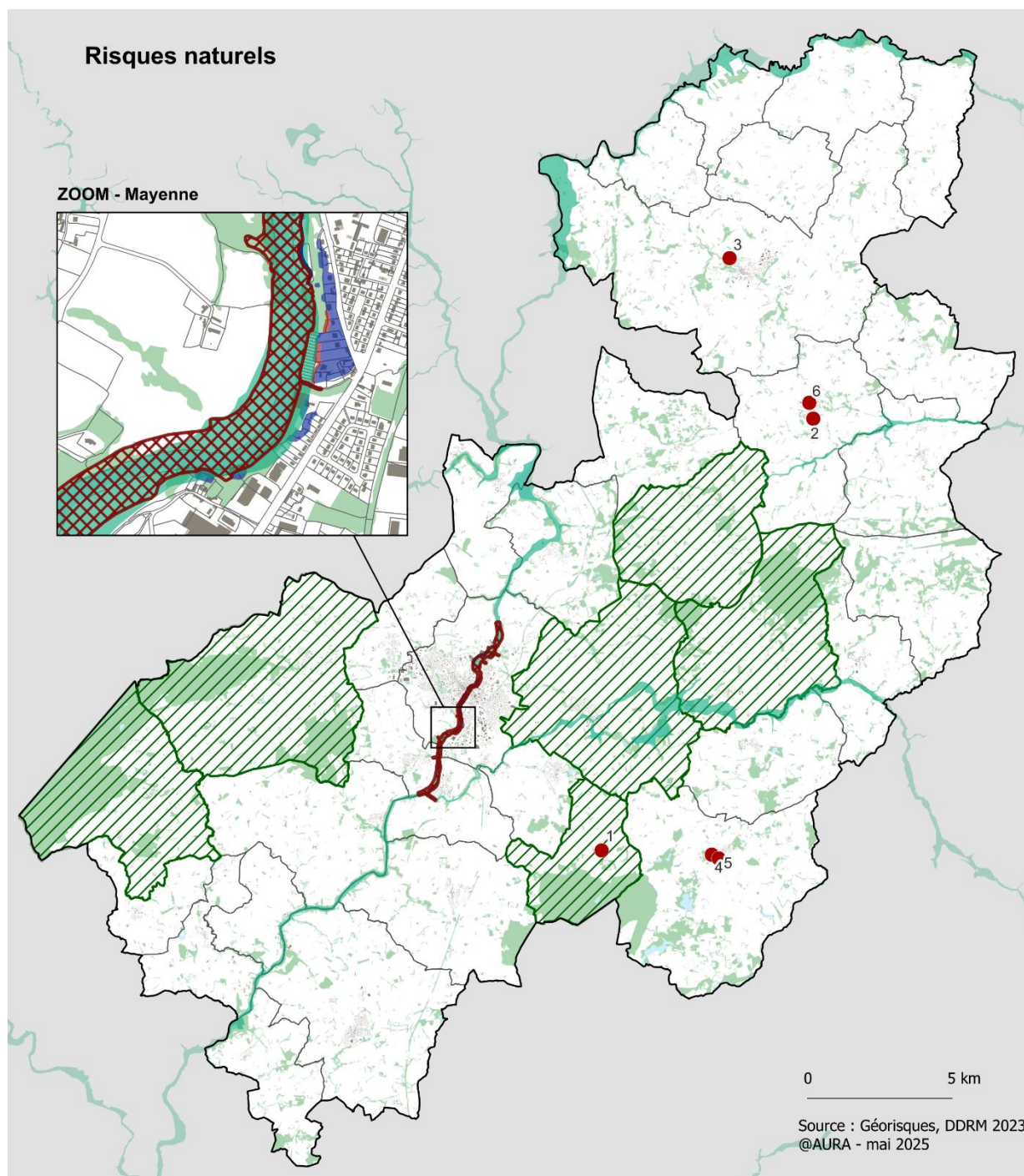
- Et les risques sur l'ensemble du territoire : Risque climatique, sismique et Transport de matière dangereuses sur les routes.

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)

Les objets de la révision allégée qui se trouvent à proximité d'un risque naturel sont :

- 1. Belgeard – Lotissement des Trois chênes (risque de feu de forêt à l'échelle de la commune)



PPRMT de Mayenne

Zone Bleue

Zone Rouge

Communes concernées par les risques feux de forêt

PPRI de Mayenne

Zone bleue

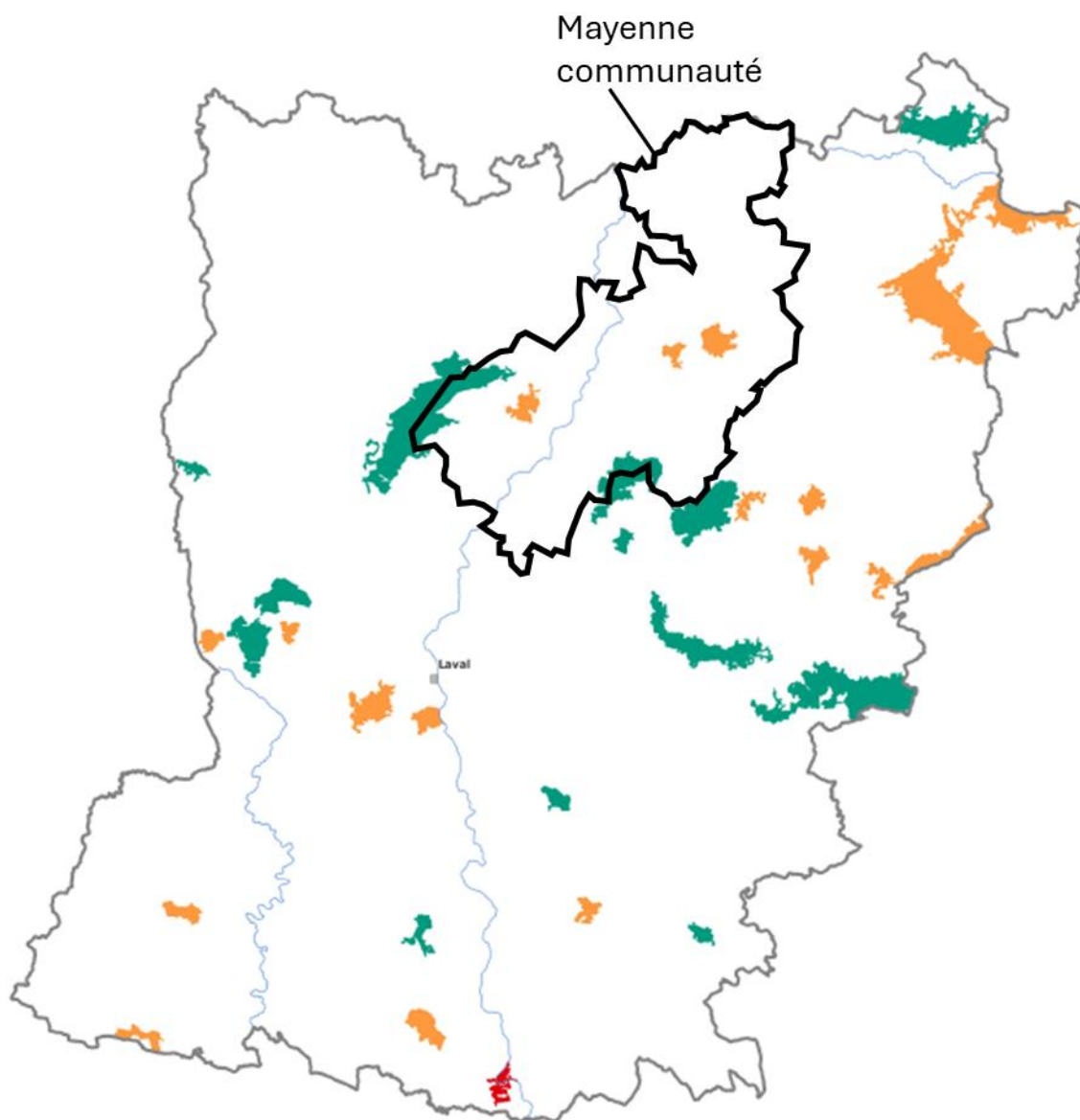
Zone rouge

Atlas des zones inondables (AZI) de la Mayenne

● Localisation des STECAL

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) :

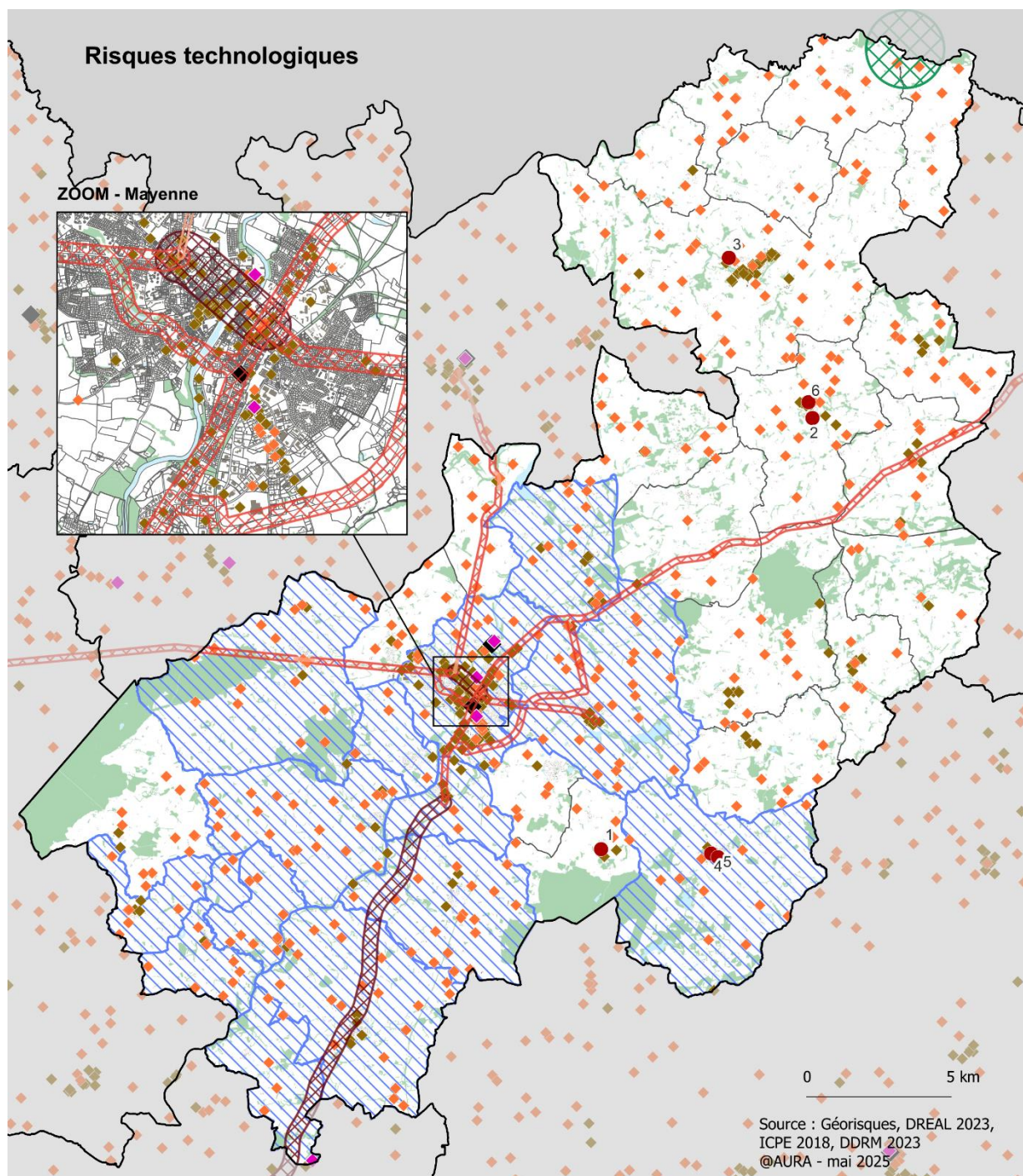
- Un SEVESO seuil bas, situé à St-Georges-Buttavent : ANTARGAZ (identifiant 0063.01206) ;
- Un SEVESO seuil haut, situé en-dehors du périmètre de Mayenne Communauté (commune nouvelle des Rives-d'Andaine), mais dont la zone d'effet en cas d'accident menace les communes de St-Julien-du-Terroux et Thuboeuf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

Les objets de la révision allégée qui se trouvent à proximité d'un risque technologique ou de nuisances sonores sont :

- 4. Jublains – Rectification de zonage (A en UB) (risque de rupture de barrage à l'échelle de la commune)
- 5. Jublains – Rectification de zonage (A en UA) (risque de rupture de barrage à l'échelle de la commune)



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

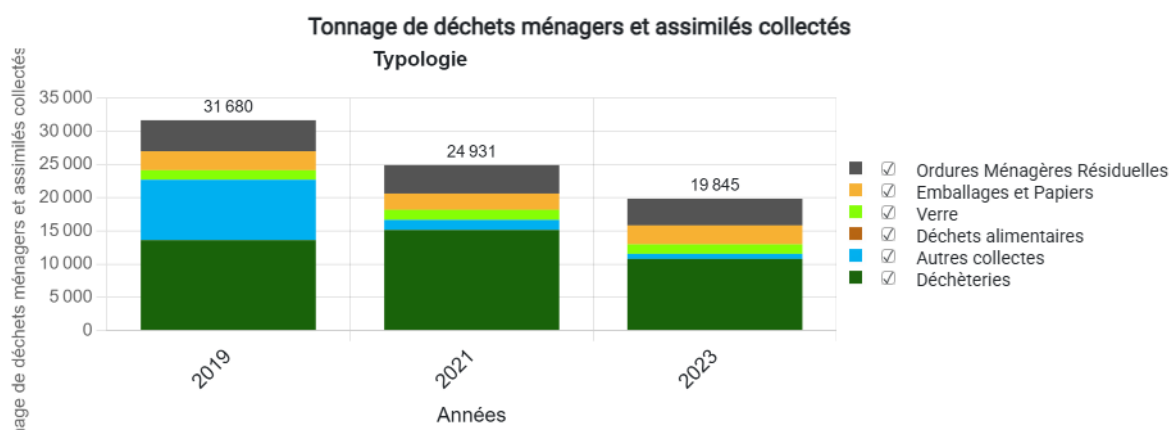
Localisation des STECAL

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

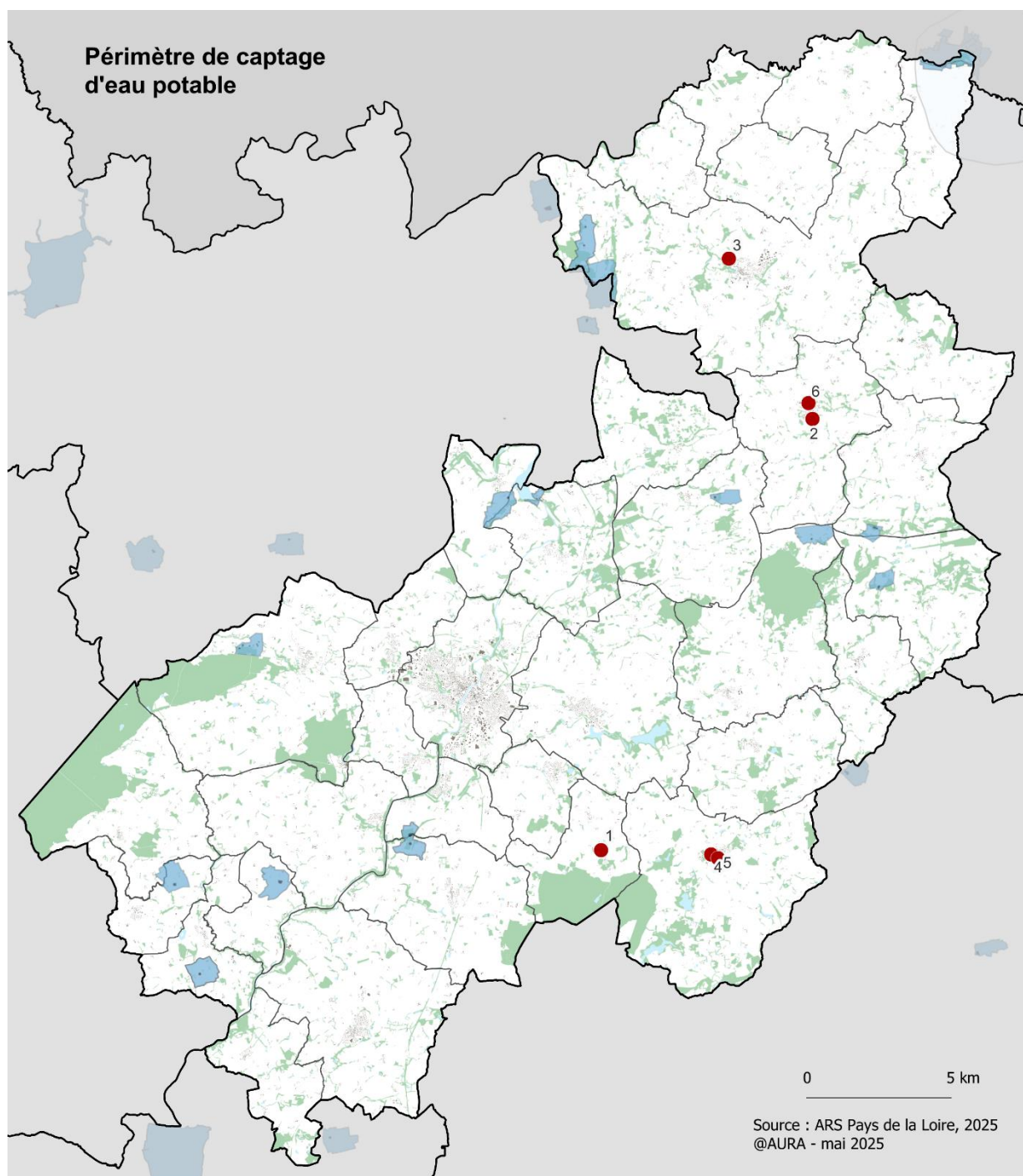
17 captages d'eau potable se répartissent sur le territoire et font l'objet de périmètres de protection. Le plus important en volume prélevé est la prise d'eau du barrage de Saint-Fraimbault-de-Prières. À noter que le captage du Pont-de-Couterne, situé dans la commune de Couterne, est considéré comme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

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

Aucun objet de la révision allégée n'est concerné par un périmètre de captage d'eau potable.

⁵ Etat initial de l'Environnement du PLUi - 2017



- Périmètre de protection immédiate
- Périmètre de protection rapprochée
- Périmètre de protection éloignée
- Localisation des STECAL

Réseau d'assainissement

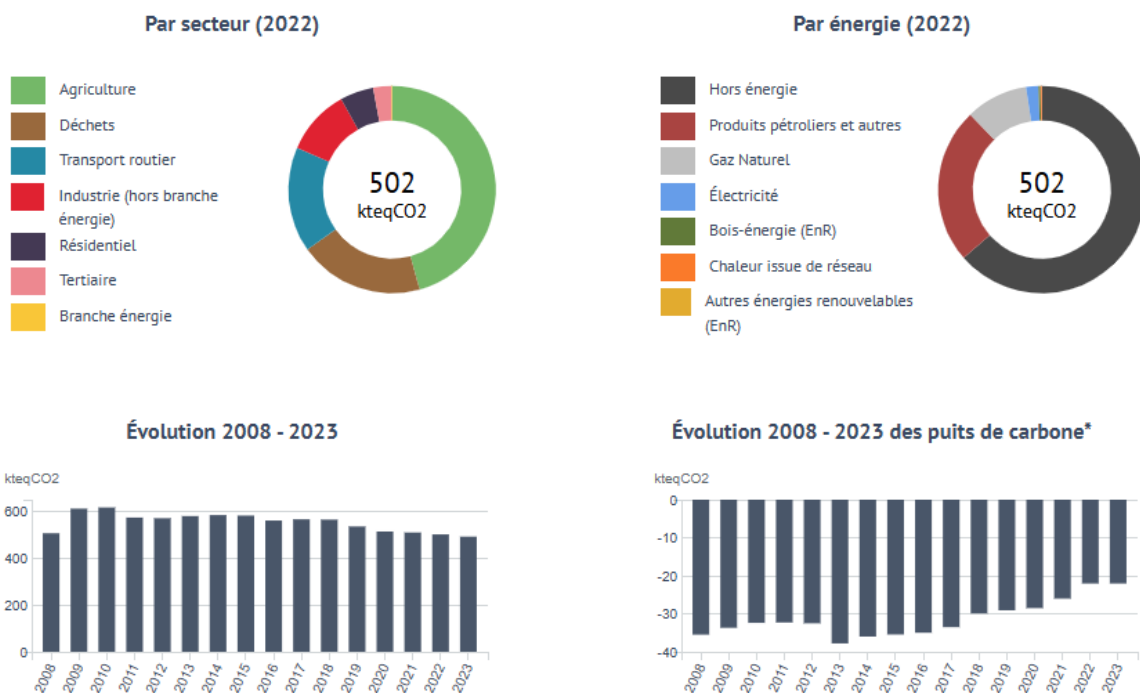
Concernant l'assainissement collectif, 40 stations d'épuration sont présentes sur le territoire. En raison du caractère rural du territoire, la part des logements raccordés à un réseaux d'assainissement collectif est variable d'une commune à l'autre, et ne concerne généralement que le bourg. Quatre communes 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

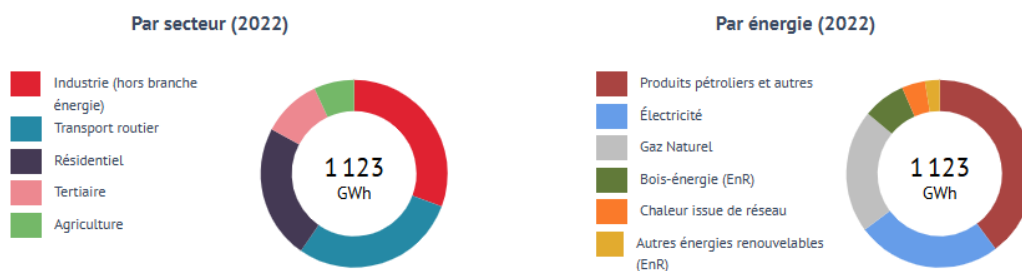
L'ensemble des données présentées sur cette thématique provient de la base BASEMIS, du site [Air Pays de la Loire](#) de 2022-2023.

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 %).



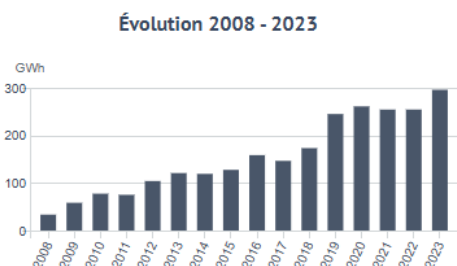
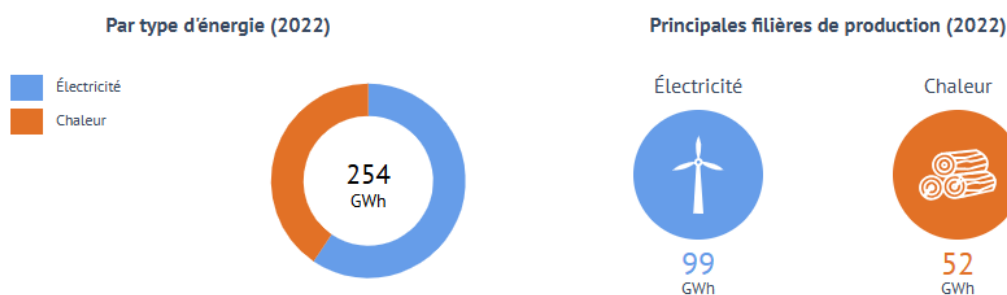
Emission de gaz à effet de serre sur Mayenne Communauté – Source : Air Pays de la Loire

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.



Part d'énergie renouvelable produite dans la consommation d'énergie finale (2022)*

31 %

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 COVNM 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 %).

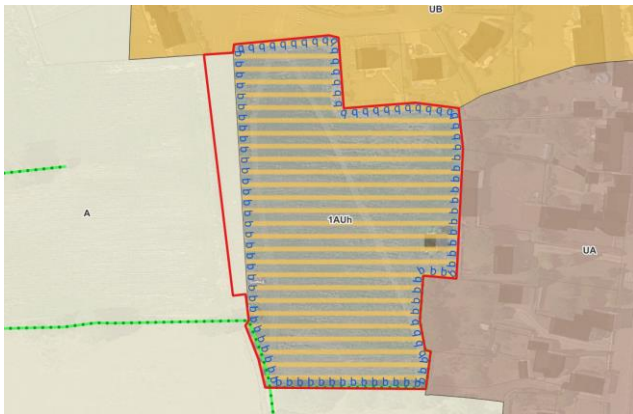
Les émissions de NOx de la Communauté de Communes Mayenne Communauté représentent 384 tonnes en 2022. Le secteur transport routier (47%) est le premier secteur émetteur du territoire. Entre 2008 et 2022, ces émissions ont diminué (-58 %).

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

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.

a. Belgeard – Lotissement des Trois chênes

Thématique	Incidences potentielles négatives	Mesures ERC
Paysage, patrimoine et Cadre de vie		(E) La parcelle concernée par la procédure n'est pas identifiée comme parcelle cultivée et exploitée au RPG 2023 (depuis 2022).  <i>Carte du RPG de 2023 - source : Géoportail</i>
	[-] Dégradation du paysage agricole [-] Consommation d'espaces	(R) La surface réellement ajoutée en zone 1AUh est seulement de 800m², en limite Ouest de la zone, puisque la zone 1AUh est déjà dans le PLUi en vigueur, la limite est modifiée pour correspondre au permis d'aménager déjà déposé.  <i>Zonage du PLUi en vigueur et périmètre en rouge du nouveau zonage 1AUh souhaité</i> (R) Cette parcelle est tout de même identifiée comme ayant un usage agricole via l'OCSGE 2022. Cependant, un permis

		d'aménager a déjà été déposé. La consommation d'espaces de ce secteur est négligeable (+800m²) par rapport à la consommation d'espaces prévue au PLUi en vigueur. [/] Le principe existant dans l'OAP sur la frange Ouest de « créer/regarnir le maillage bocager » est conservé dans la version de la RA n°3. Il n'est donc pas attendu d'incidences supplémentaires sur les paysages par rapport à cette modification.  ----- Maillage bocager à conserver/regarnir ----- Maillage bocager à créer/regarnir → Principe d'accès à la zone Schéma d'OAP avant/après du PLUi
Biodiversité et Trame Verte et Bleue	[-] Dégradation des milieux naturels remarquables se trouvant à proximité (à 800 m de la ZNIEFF de type 2 Forêt de Bourgon) [-] Dégradation de continuités écologiques (se trouve à proximité d'une enveloppe urbaine dans un corridor boisement (TVB PLUi) et un corridor territoire (SRCE))	<i>A noter, une analyse de ce site a déjà été réalisée dans le cadre de l'évaluation environnementale du PLUi en vigueur.</i> (R) La modification du périmètre (élargissement de 830m² à l'ouest) ne vient pas changer les conclusions de l'évaluation environnementale de ce site : <i>« Le site se situe sur des corridors boisés et de milieux humides. Sa superficie ainsi que sa configuration, en longueur au contact de l'enveloppe urbaine de Belgeard, ne viendra pas créer de rupture supplémentaire de ces corridors que celle actuellement existante. Des principes de haies à créer et des clôtures perméables, en plus des espaces verts de pleine terre à maintenir viendront réduire les impact potentiel d'une urbanisation du site. »</i> [/] En effet, la haie se situant au Sud de la parcelle est protégée au sein du zonage et dans l'OAP et cela reste inchangé par rapport à la modification apportée par la RA n°3.
Risques et nuisances	[-] Augmentation de l'exposition de la population aux	(R) La modification du périmètre (élargissement de 830m² à l'ouest) est une modification mineure qui n'augmente pas le risque

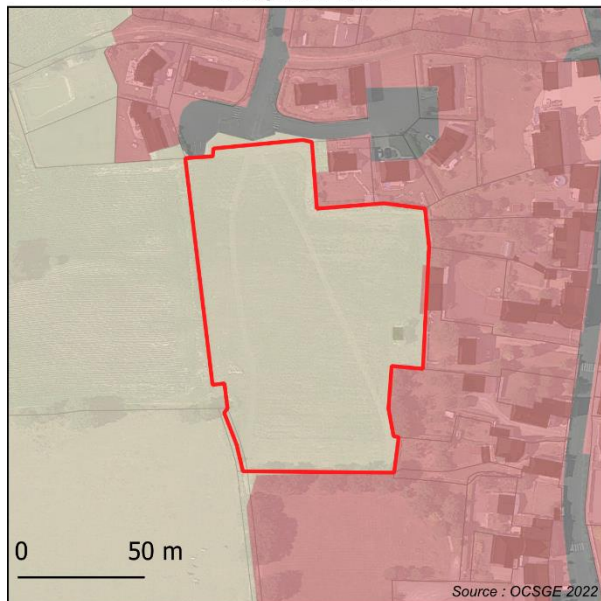
	risques naturels (feu de forêt à l'échelle communale)	de feu de forêt puisque le lotissement était déjà prévu dans le PLUi en vigueur.
Sobriété territoriale	Aucune incidence notable	[7] La modification de la zone 1AUh ne modifie pas le nombre de logements à produire sur cette parcelle. NB : L'évaluation environnementale du PLUi en vigueur (2020) sur ce site indiquait les éléments suivants : « <i>On notera cependant que la commune ne dispose actuellement pas d'un système d'assainissement suffisant.</i> » Le rapport annuel de 2022 de la station d'épuration de Belgeard transmis par le service eau et assainissement de la Communauté de communes permet d'avoir des informations plus récentes sur cette station d'épuration : • Aucune mesure d'autosurveillance réglementaire n'était prévue par la législation, la mesure ponctuelle effectuée ne permet donc pas de statuer sur la conformité du lagunage. Néanmoins les résultats indiquent un bon fonctionnement de cette unité de traitement. • Le premier bassin montre des signes de saturation en boues. • Le dernier curage du lagunage date de 2009. Un nouveau curage sera effectué lors de la mise hors service du dispositif conformément au nouveau schéma directeur. • Le schéma directeur d'assainissement définit en 2021 prévoit la substitution de cette unité de traitement par un système de filtres plantés de roseaux. • Cependant, des difficultés subsistent par rapport au site d'implantation du futur traitement qui reste à déterminer. La parcelle actuellement envisagée est située en zone humide, ce qui implique d'importantes mesures compensatoires. En 2025, la Communauté de communes confirme que la station est bien en projet de travaux.

Atlas des enjeux environnementaux

1 - RA3 - Zonage - 1AUh

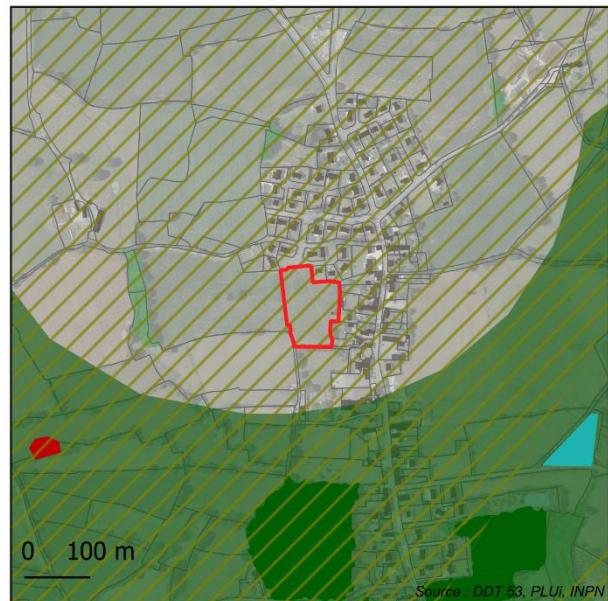
Belgeard

Occupation du sol



- Bâtiments et espaces artificialisés agricoles
- Espaces agricoles
- Infrastructures routières, ferroviaires et réseaux d'utilité publique
- Zones d'habitat, équipements et tertiaire

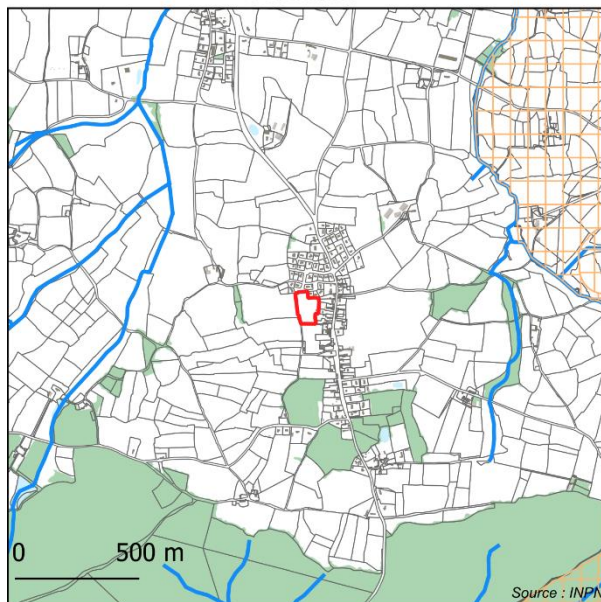
Biodiversité



TVB PLUi - à titre indicatif

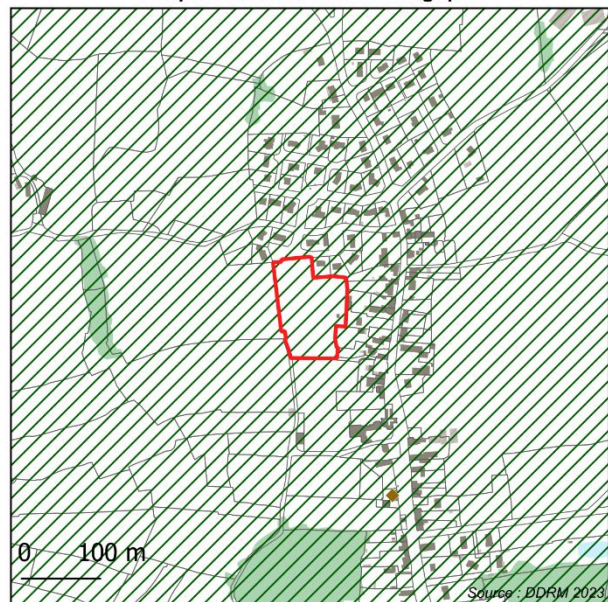
- Réservoirs boisements
- corridors boisements
- très forte densité bocage (>120ml/ha)
- Réservoir secondaire des milieux secs
- Réservoir de biodiversité humide

Patrimoine



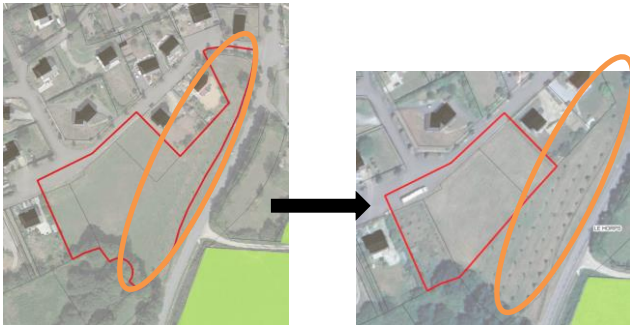
- Zone de présomption de prescription archéologique

Risques naturels et technologiques



- Feu de forêt
- site BASIAS (2023)

b. Le Horps – Lotissement des Moulins

Thématique	Incidences potentielles négatives	Mesures ERC
Paysage, patrimoine et Cadre de vie	[-] Dégradation du paysage agricole [-] Consommation d'espaces	(E) La parcelle concernée par la procédure n'est pas identifiée comme parcelle cultivée et exploitée au RPG 2023 (ni les précédentes années entre 2008 et 2023).  <i>Carte du RPG de 2023 - source : Géoportail</i> (R) Le projet est enclenché depuis 1996, sans avoir pour le moment été totalement mis en œuvre, puisque quelques constructions sont encore réalisables le long de la rue des Tanneurs. Ainsi il s'agit plus d'un coup parti non pris en compte lors de l'élaboration du PLUi. (R) Entre l'arrêt et l'approbation de la RA n°3 et suit aux remarques des Personnes Publiques Associées, le périmètre a été revu pour exclure la partie Sud du site. De plus cette partie Sud a été planter pour végétaliser l'entrée de ville Sud du Horps.  <i>Modification du périmètre entre l'arrêt et l'approbation de la RA n°3</i>
	[-] 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 30 000m². La modification du zonage n'est donc pas concernée par la prescription d'un diagnostic archéologique au vu des surfaces impactées (environ 10 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 agricole

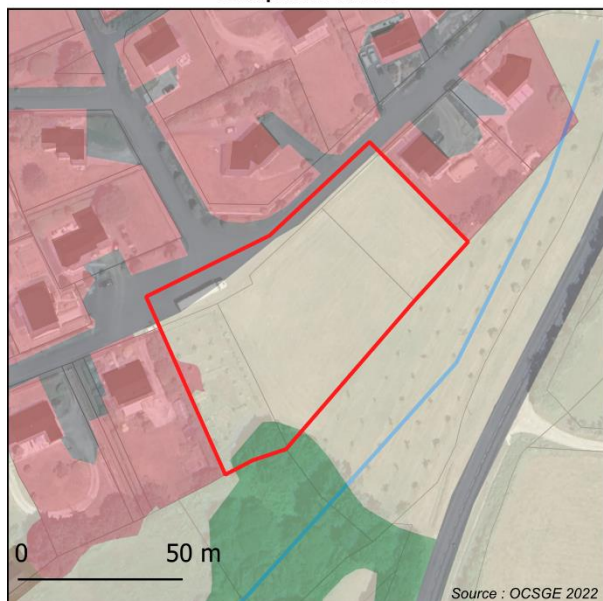
		où se situe le site de projet : Rappel sur les découvertes fortuites à caractère archéologiques (loi n°41-4011 du 27 sept. 1941 modifiée) et rappel sur l'archéologie préventive (Article R 523-1 Code du Patrimoine et Article R 111-4 Code de l'Urbanisme).
Biodiversité et Trame Verte et Bleue	Aucune incidence	/
Risques et nuisances	Aucune incidence	/
Sobriété territoriale	[+] Augmentation du nombre de raccordement sur la station d'épuration / Augmentation des rejets	(R) D'après le Portail de l'assainissement , la station d'épuration du Horps Sud est conforme en équipement et en performance en 2023. Sa capacité nominale est de 400 EH et sa charge maximale en entrée est de 107 EH. Le raccordement d'une dizaine habitations supplémentaires maximum est donc possible sans incidences supplémentaires notables.

Atlas des enjeux environnementaux

2 - RA3 - Zonage - UB

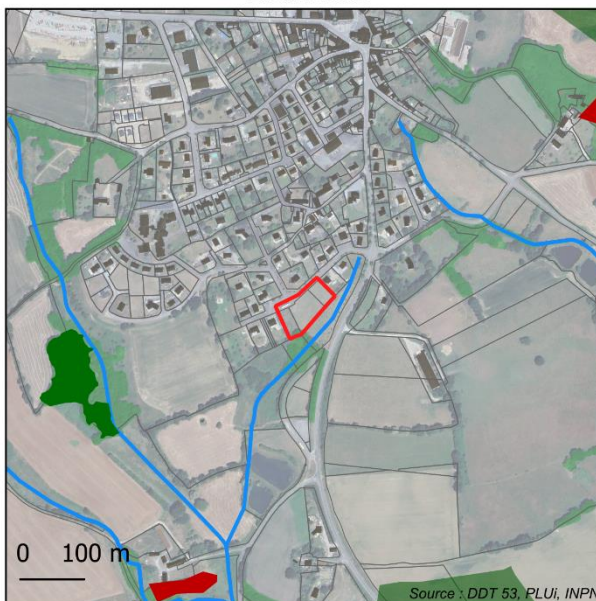
Le Horps

Occupation du sol



- Bâtiments et espaces artificialisés agricoles
- Bois et forêts
- Espaces agricoles
- Infrastructures routières, ferroviaires et réseaux d'utilité publique
- Zones d'habitat, équipements et tertiaire

Biodiversité



cours d'eau (police de l'eau - DDT53 - 2025)

TVB PLUi - à titre indicatif

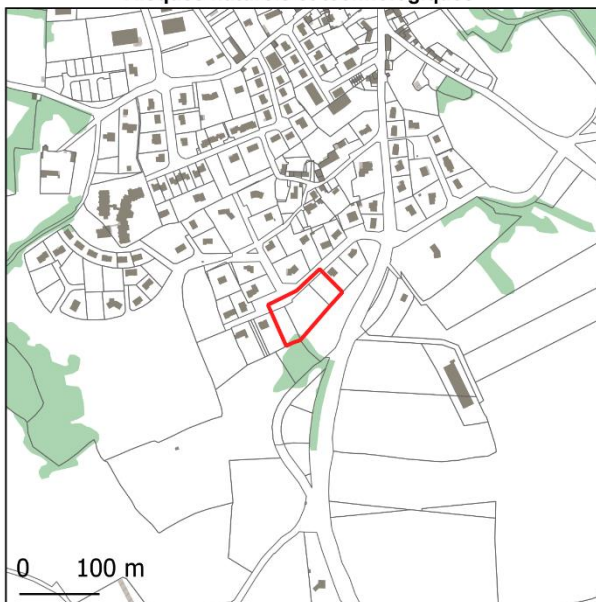
- Réservoirs boisements
- Cours d'eau identifié au SRCE
- très forte densité bocage (>120ml/ha)
- Réservoir secondaire des milieux secs

Patrimoine



Zone de présomption de prescription archéologique

Risques naturels et technologiques



Source : DDRM 2023

c. Lassay-les-Châteaux – Ajustement de la zone 1AUh des « Morelles »

Thématique	Incidences potentielles négatives	Mesures ERC
Paysage, patrimoine et Cadre de vie	[-] Dégradation du paysage agricole [-] Consommation d'espaces	(E) La parcelle concernée par la procédure n'est pas identifiée comme parcelle cultivée et exploitée au RPG 2023 (ni les précédentes années entre 2008 et 2023). De plus, cette parcelle correspond à une partie du jardin de la priorité se trouvant au Nord de la parcelle.  <i>Carte du RPG de 2023 - source : Géoportail</i> (R) La surface de la parcelle concernée par cette procédure a été réduite lors de l'élaboration de la RA n°3 pour n'impacter que 1600m², ce qui limite l'impact potentiel du projet sur les surfaces considérées comme agricole. (C) Une réduction d'environ 1 600 m² du secteur de projet 1AUh au sud du bourg près de la scierie a été réalisé dans le cadre de la RA n°3 pour compenser la surface prise au zonage Agricole sur la même commune.
	[-] Dégradation des paysages et de la qualité architecturale au sein d'un espace à enjeux patrimoniaux (2 rayons de 500m du Château et sa chapelle de Lassay-les-Châteaux et se situe à 250m du SPR de	(R) Au sein de la zone 1AUh, la hauteur maximum des constructions est limitée à 7 m à l'égout du toit ou à l'acrotère et 12 m au faîtage., ce qui reste cohérent avec les constructions alentours. (R) Au sein de la zone 1AUh, des règles sur l'aspect extérieur des constructions sont édictées et permettent de limiter les potentiels impacts paysagers de la zone. Par exemple, il est imposé que « les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. » (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 30 000m². La modification du zonage n'est donc pas

	Lassay-les Châteaux) [-] Dégradation du patrimoine archéologique	concernée par la prescription d'un diagnostic archéologique au vu des surfaces impactées (environ 10 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 agricole 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 des milieux naturels remarquables se trouvant à proximité (à 150 m de l'ENS du Château de Lassay-les-Châteaux)	(R) L'OAP du secteur prend en compte les enjeux liés à la présence d'une haie en limite de site. Elle est donc notée comme étant à conserver sur tout l'angle Est de la parcelle concernée par la RA n°3. L'accès à la parcelle se fera sur la route au Sud et non en lien avec le site d'OAP déjà existant des Morelles pour limiter l'impact sur la haie existante.  ----- Maillage bocager à conserver/regarnir ----- Maillage bocager à créer/regarnir → Principe d'accès à la zone → Principe de continuité piéton/vélo <i>Schéma d'OAP de la RA n°3 sur le site étudié</i> (R) De plus, le zonage identifie aussi ces haies comme haie à protéger, ce qui limite encore plus fortement que dans l'OAP leur potentiel impact.

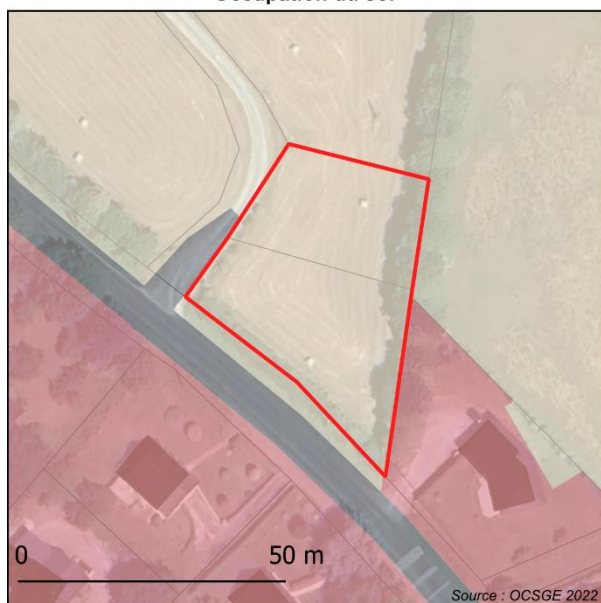
		 <i>Haie protégée au sein du zonage du PLUi</i>
Risques et nuisances	Aucune incidence	/
Sobriété territoriale	[+] Augmentation des rejets dans la station d'épuration	(R) D'après le Portail de l'assainissement, la station d'épuration de Lassay-les-Châteaux est conforme en performance et en équipement. (R) De plus, le projet ne concerne que le raccordement d'une ou deux nouvelles constructions, l'augmentation des rejets dans la station sont donc négligeables.
Démarche itérative mise en place		
Modification du périmètre pour réduire l'impact de la consommation d'espace sur les parcelles non artificialisées :		
  		
<i>Première proposition de modification de zonage</i>		<i>Proposition retenue pour la RA n°3</i>

Atlas des enjeux environnementaux

3 - RA3 - Zonage - 1AUh

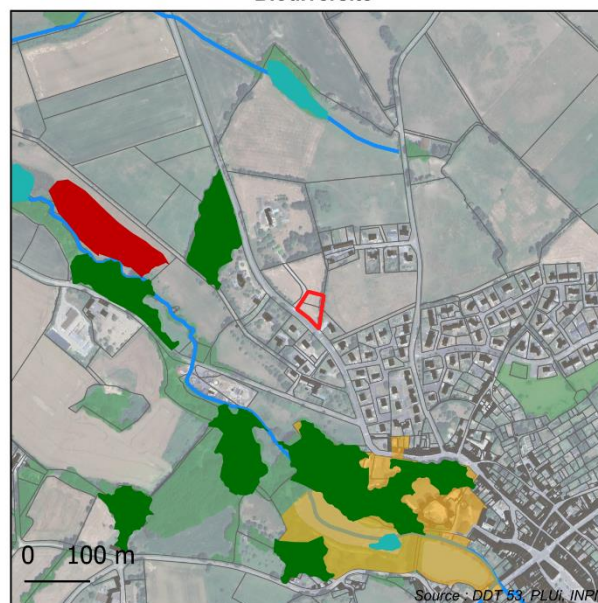
Lassay-les-Châteaux

Occupation du sol



- Espaces agricoles
- Infrastructures routières, ferroviaires et réseaux d'utilité publique
- Zones d'habitat, équipements et tertiaire

Biodiversité

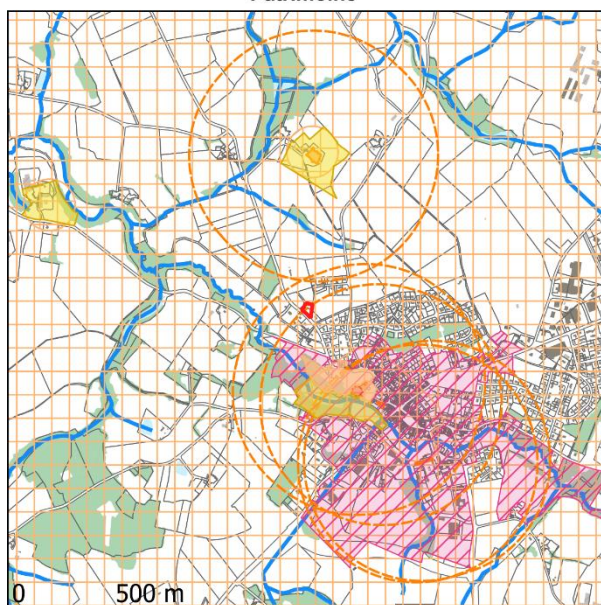


- Espace Naturel Sensible
- cours d'eau (police de l'eau - DDT53 - 2025)

TVB PLUi - à titre indicatif

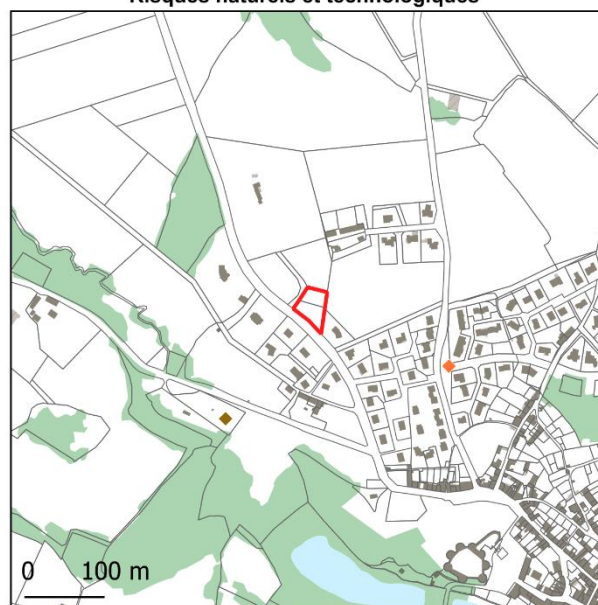
- Réservoirs boisements
- Réservoir secondaire des milieux secs
- Réservoir de biodiversité humide

Patrimoine



- Zone de présomption de prescription archéologique
- Sites Inscrits
- Sites Classés
- Site Patrimonial Remarquable
- Protection au titres des abords de monuments historiques
- Immeubles classés ou inscrits

Risques naturels et technologiques



- ICPE (DREAL2018)
- site BASIAS (2023)

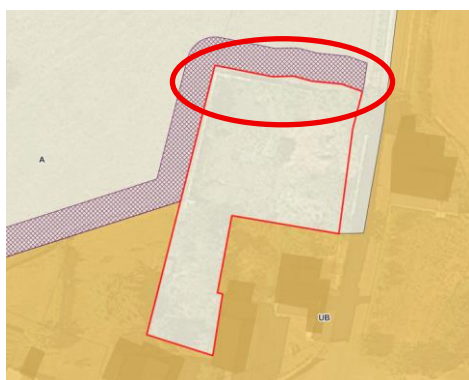
d. Jublains – Rectification de zonage (A en UB)

Thématique	Incidences potentielles négatives	Mesures ERC
Paysage, patrimoine et Cadre de vie	[-] Dégradation des paysages et de la qualité architecturale au sein d'un espace à enjeux patrimoniaux (Site Patrimonial Remarquable - SPR de Jublains – ex-ZPPAUP)	(R) Le SPR est une servitude d'utilité publique qui s'applique indépendamment des types de zonages du PLUi. Ainsi, la modification de zonage ne modifie pas les règles de protection du patrimoine qui s'y appliquent. (R) La parcelle concernée est en limite de l'enveloppe urbaine (intégrée dans les espaces considérés comme consommés par l'OCSGE de 2022). Sa constructibilité (zonage UB) sera en cohérence avec les habitations existantes qui sont elles aussi en zone UB. (R) La parcelle est entourée d'un mur en pierres qui limite la visibilité de sur la parcelle. À la suite de la démarche itérative de l'évaluation environnementale, le mur a été ajouté aux prescriptions graphiques (patrimoine bâti protégé n°520 du PLUi afin d'être protégé.   <i>Rue du Mur – source : Google street view sept. 2014</i>
	[-] 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 20m². La modification du zonage pourrait être concernée par la prescription d'un diagnostic archéologique au vu des surfaces impactées (sur une surface maximum de 950m²). L'emprise au sol autorisé au sein

		de la zone UB est de 50% de la surface d'un terrain d'une superficie totale de 500 m² et plus. Ainsi, il est possible de construire sur une superficie maximale de 475m², ce qui imposerait automatiquement la réalisation d'un diagnostic archéologique. (R) De plus, le règlement écrit du PLUi rappelle des éléments législatifs qui s'applique à toutes les zones dont la zone agricole 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 des milieux naturels remarquables se trouvant à proximité (à 1,4 km de la ZNIEFF de type 1 Etang de Neuville)	<i>La ZNIEFF la plus proche est lié à un étang (30 ha environ). Cet étang est une halte migratoire et un lieu d'hivernage pour de nombreuses espèces. Il est également un lieu de reproduction pour les fauvettes aquatiques et des anatidés. Les ceintures de végétation d'hydrophytes et d'hélophytes qui l'accompagnent accueillent ces espèces d'oiseaux.</i> (R) On peut retrouver sur la parcelle concernée des essences d'arbres provenant d'un jardin attendant à une maison individuelle. Ce jardin s'est enfriché mais on y retrouve encore d'anciens arbres fruitiers sans grande valeur écologique. Ce jardin n'a pas non plus d'éléments écologiques correspondant aux milieux d'intérêt de la ZNIEFF de type 1 se trouvant à plus d'un kilomètre. En effet, la ZNIEFF est concernée par des habitats de type saulaie (10%) et surface en eau (85%). (R) La proximité de la parcelle à un espace urbanisé et son aspect anthropisé réduisent les incidences potentielles de ce site sur les milieux écologiques alentours. (R) Un ratio de 35% d'espaces libres doit être maintenu en zone UA pour les terrains d'une superficie supérieure à 500m².
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 communes concernées de territoire. Aucune recommandation n'est attendue aux vues des enjeux liés à ce risque sur la commune de Jublains.
Sobriété territoriale	Enjeu négligeable	[/] La modification ne concerne que 950m², les impacts sur la station d'épuration notamment sont considérés comme négligeables voire nuls.

Démarche itérative mise en place

Ajout de la protection du mur dans les prescriptions graphiques du PLUi :



Zonage du PLUi en vigueur



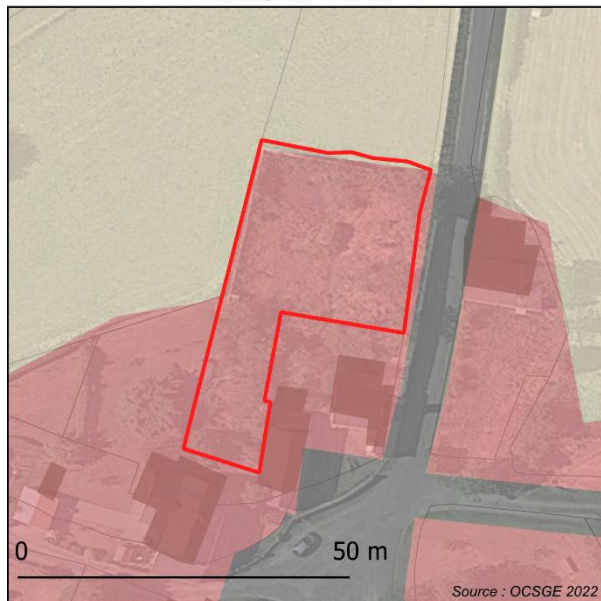
Proposition retenue pour la RA n°3

Atlas des enjeux environnementaux

4 - RA3 - Zonage - UB

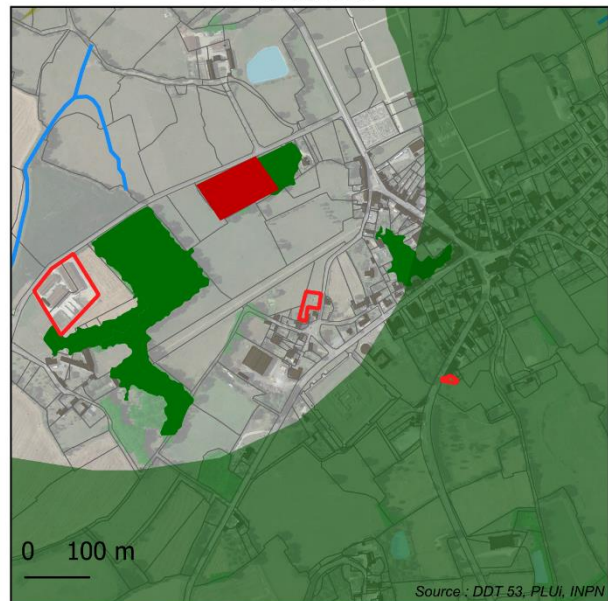
Jublains

Occupation du sol



- Espaces agricoles
- Infrastructures routières, ferroviaires et réseaux d'utilité publique
- Zones d'habitat, équipements et tertiaire

Biodiversité

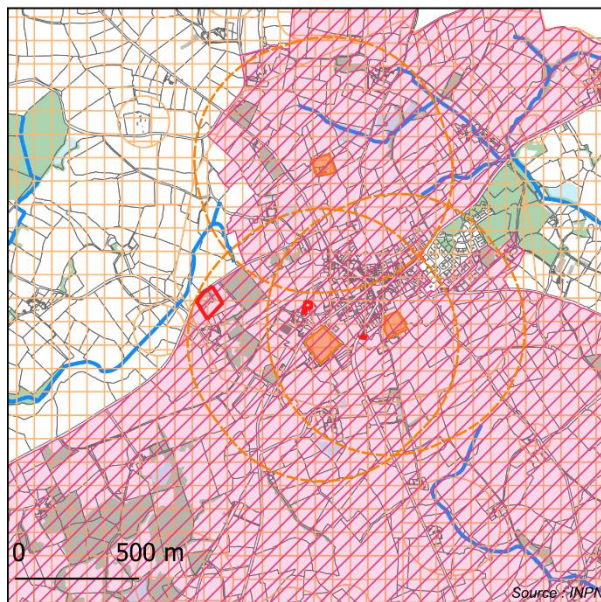


— cours d'eau (police de l'eau - DDT53 - 2025)

TVB PLUi - à titre indicatif

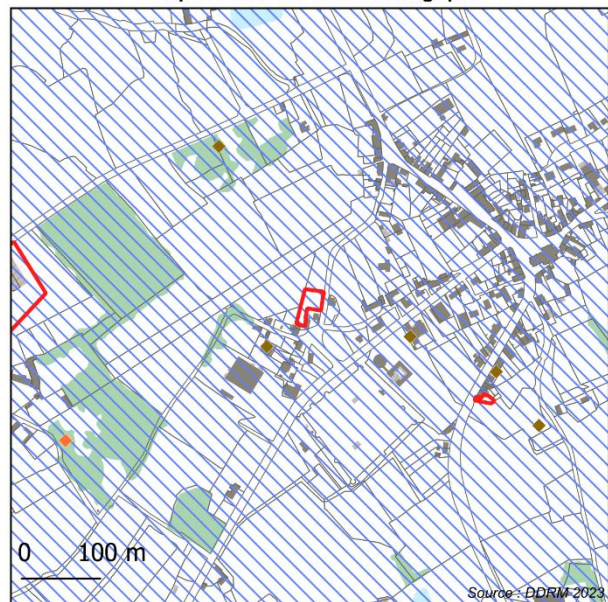
- Réservoirs boisements
- corridors boisements
- très forte densité bocage (>120ml/ha)
- Prioritaires

Patrimoine



- Zone de présomption de prescription archéologique
- Site Patrimonial Remarquable
- Protection au titres des abords de monuments historiques
- Immeubles classés ou inscrits

Risques naturels et technologiques



- Rupture de barrage
- ICPE (DREAL2018)
- site BASIAS (2023)

e. Jublains – Rectification de zonage (A en UA)

Thématique	Incidences potentielles négatives	Mesures ERC
-- Analyse similaire à l'objet précédent « 4. Jublains – Rectification de zonage (A en UB) » --		
Paysage, patrimoine et Cadre de vie	[-] Dégradation des paysages et de la qualité architecturale au sein d'un espace à enjeux patrimoniaux (Site Patrimonial Remarquable - SPR de Jublains – ex-ZPPAUP)	(R) Le SPR est une servitude d'utilité publique qui s'applique indépendamment des types de zonages du PLUi. Ainsi, la modification de zonage ne modifie pas les règles de protection du patrimoine qui s'y appliquent. (R) La parcelle concernée est en limite de l'enveloppe urbaine (intégrée dans les espaces considérés comme consommés par l'OCSGE de 2022). Sa constructibilité (zonage UA) sera en cohérence avec les habitations existantes qui sont elles aussi en zone UA. (R) La parcelle correspond à un jardin attendant à une maison individuelle, son zonage en UA est donc cohérent avec l'existant.  RD7 – source : Google street view août 2013
	[-] 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 20m². La modification du zonage pourrait être concernée par la prescription d'un diagnostic archéologique au vu des surfaces impactées (sur une surface maximum de 190m²). A noter, en zone UA aucune règle sur l'emprise au sol des nouvelles constructions n'est fixée, cependant, une maison est déjà existante sur l'unité foncière de parcelle concernée par la RA n°3. (R) De plus, le règlement écrit du PLUi rappelle des éléments législatifs qui s'applique à toutes les zones dont la zone agricole où se situe le site de projet : Rappel sur les découvertes fortuites à caractère archéologiques (loi n°41-4011 du 27 sept. 1941

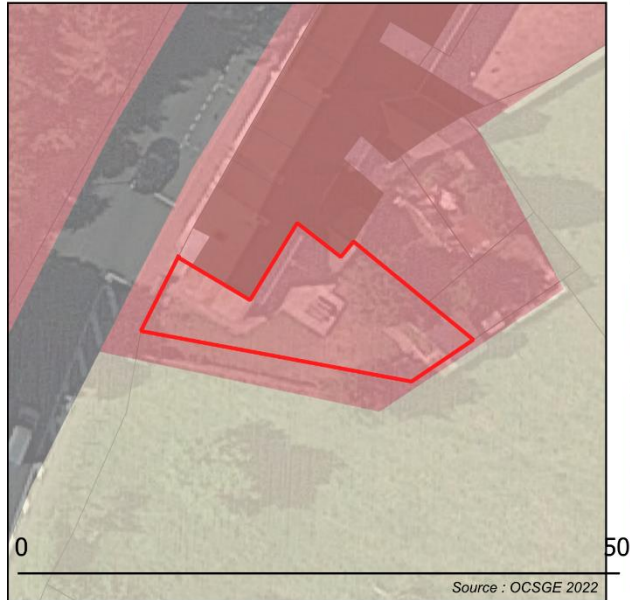
		modifiée) et rappel sur l'archéologie préventive (Article R 523-1 Code du Patrimoine et Article R 111-4 Code de l'Urbanisme).
Biodiversité et Trame Verte et Bleue	[-] Dégradation des milieux naturels remarquables se trouvant à proximité (à 1,5 km de la ZNIEFF de type 1 Etang de Neuville)	<i>La ZNIEFF la plus proche est lié à un étang (30 ha environ). Cet étang est une halte migratoire et un lieu d'hivernage pour de nombreuses espèces. Il est également un lieu de reproduction pour les fauvettes aquatiques et des anatidés. Les ceintures de végétation d'hydrophytes et d'hélophytes qui l'accompagnent accueillent ces espèces d'oiseaux.</i> (R) On peut retrouver sur la parcelle concernée des essences d'arbres/arbustes (rosiers...) provenant d'un jardin attendant à une maison individuelle. Ce jardin n'a pas non plus d'éléments écologiques correspondant aux milieux d'intérêt de la ZNIEFF de type 1 se trouvant à plus d'un kilomètre. En effet, la ZNIEFF est concernée par des habitats de type saulaie (10%) et surface en eau (85%). (R) La proximité de la parcelle à un espace urbanisé et son aspect anthropisé réduisent les incidences potentielles de ce site sur les milieux écologiques alentours. (R) Un ratio de 20% d'espaces libres doit être maintenu en zone UA pour les terrains d'une superficie inférieure à 500m².
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 communes concernées de territoire. Aucune recommandation n'est attendue aux vues des enjeux liés à ce risque sur la commune de Jublains.
Sobriété territoriale	Enjeu négligeable	[/] La modification ne concerne que 190m², les impacts sur la station d'épuration notamment sont considérés comme négligeables voire nuls.

Atlas des enjeux environnementaux

5 - RA3 - Zonage - UA

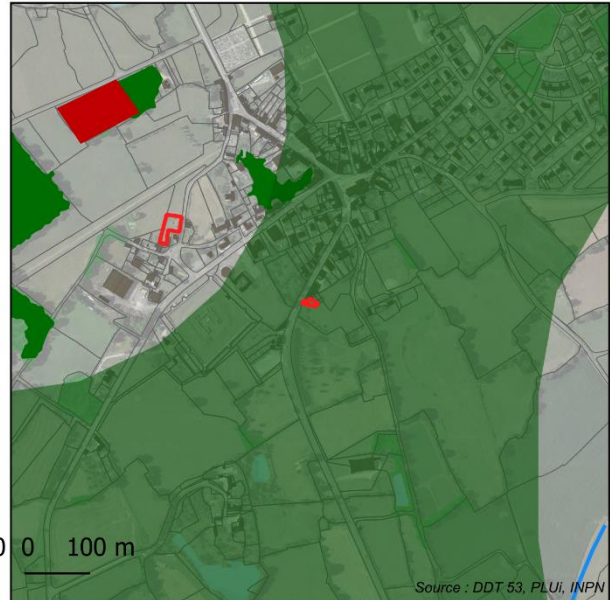
Jublains

Occupation du sol



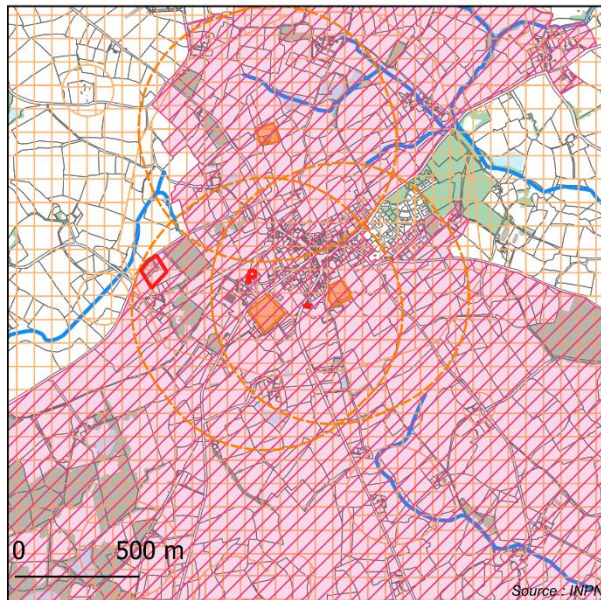
- Espaces agricoles
- Infrastructures routières, ferroviaires et réseaux d'utilité publique
- Zones d'habitat, équipements et tertiaire

Biodiversité



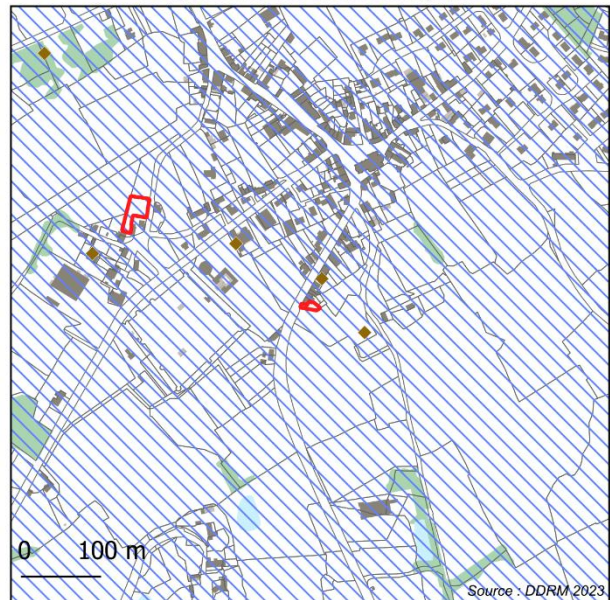
- cours d'eau (police de l'eau - DDT53 - 2025)
- TVB PLUi - à titre indicatif**
- Réservoirs boisements
- très forte densité bocage (>120ml/ha)
- Prioritaires

Patrimoine



- Zone de présomption de prescription archéologique
- Site Patrimonial Remarquable
- Protection au titres des abords de monuments historiques
- Immeubles classés ou inscrits

Risques naturels et technologiques



- Rupture de barrage
- site BASIAS (2023)

f. Le Corps – Rectification de zonage

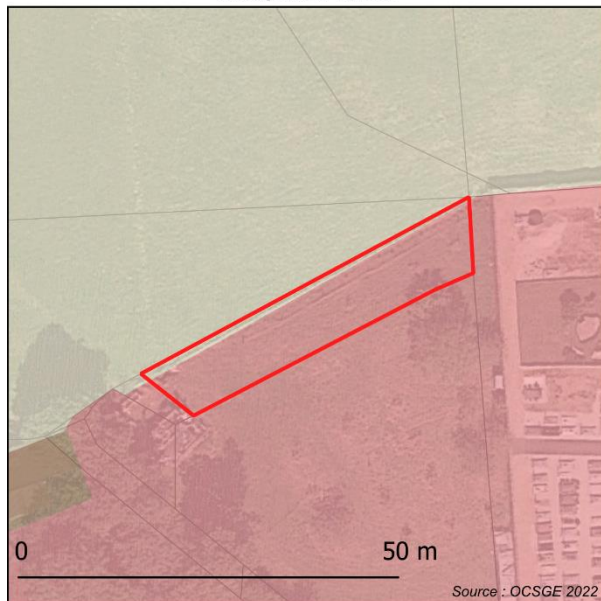
Thématique	Incidences potentielles négatives	Mesures ERC
Paysage, patrimoine et Cadre de vie	[-] Dégradation du patrimoine archéologique	(R) Le site est concerné par une zone de présomption de prescription archéologique dont le seuil de surface d'aménagement de saisine est de plus de 30 000m². La modification du zonage n'est donc pas concernée par la prescription d'un diagnostic archéologique au vu des surfaces impactées (environ 400m²). 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 agricole 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). (R) Il s'agit d'un fond de jardin déjà classé en UB pour sa totalité sauf els 400 m² correspondant au périmètre concerné par la procédure de RA n°3.
Biodiversité et Trame Verte et Bleue	Aucune incidence	/
Risques et nuisances	Aucune incidence	/
Sobriété territoriale	Enjeu négligeable	[/] La modification ne concerne que 400m ² , les impacts sur la station d'épuration notamment sont considérés comme négligeables voire nuls.

Atlas des enjeux environnementaux

6 - RA3 - Zonage - UB

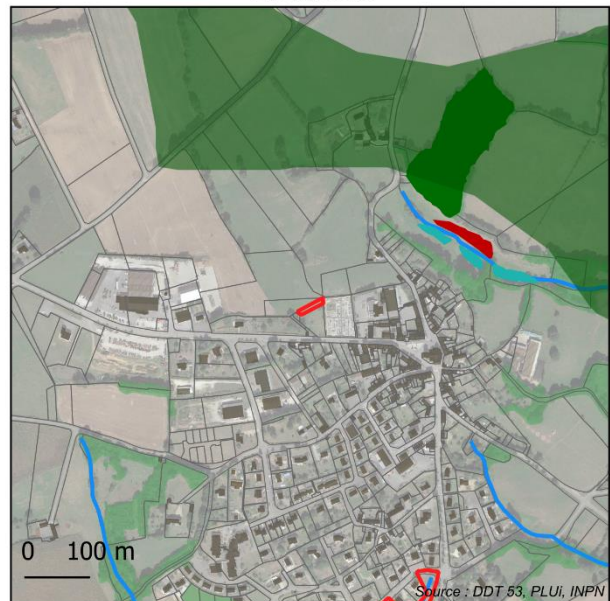
Le Corps

Occupation du sol



- Bâtiments et espaces artificialisés agricoles
- Espaces agricoles
- Zones d'habitat, équipements et tertiaire

Biodiversité



cours d'eau (police de l'eau - DDT53 - 2025)

TVB PLUi - à titre indicatif

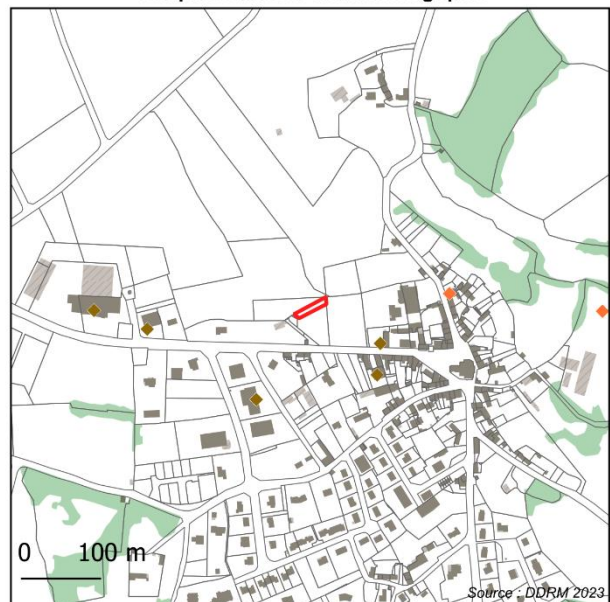
- Réservoirs boisements
- très forte densité bocage (>120ml/ha)
- Réservoir secondaire des milieux secs
- Réservoir de biodiversité milieux humides

Patrimoine



- Zone de présomption de prescription archéologique

Risques naturels et technologiques



- ICPE (DREAL2018)
- site BASIAS (2023)

IV. Articulation et compatibilité avec les documents de rang supérieur

Cette partie décrit les documents cadres avec lesquels la RA n°3 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 révision allégée n°3, 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 révision allégée n°3 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 révision allégée n°3 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 révision allégée n°3** 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	Plusieurs mesures d'évitement et de réduction sont mises en place pour limiter la consommation d'espace induite par la modification du zonage. Des mesures compensatoires ont été mises en place afin de compenser la consommation d'espaces engendrée par ces modifications.
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 RA n°3
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	Non concernée par la RA n°3
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	Les sites sont essentiellement en lien directe avec l'enveloppe urbaine et les milieux urbanisés des communes. L'impacts sur la Trame Verte et Bleue est donc très fortement limitée.
Déchets et économie circulaire • Prévention et gestion des déchets • Limitation des capacités de stockage et d'élimination des déchets et adaptation des installations • 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	Non concernée par la RA n°3
Prise en compte (objectifs du SRADDET)	
• 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	Cf. mesures d'évitement et de réduction mises en place ci-dessus

- 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	
---	--

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).	La RA n°3 ne permet pas la création de nouvelles zones d'activités.
- 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.	Non concernée par la RA n°3
- 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. - 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).	Non concernée par la RA n°3
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 RA n°3
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 RA n°3

- 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 RA n°3
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.	Les haies bocagères se trouvant en limite de certains sites étaient déjà protégées dans le PLUi. La RA n°3 reste donc compatible avec le SCoT sur ce volet.
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 RA n°3
Axe II. Attractivité résidentielle & services aux habitants	
Conforter les communes limitrophes de Mayenne (Aron, La Bazoge-Montpinçon, Moulay, Parigné-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 RA n°3
- 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 inclut 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.	Les modifications de productions de logements ne sont pas remises en question par les modifications mineures de la RA n°3.

Réaliser les extensions de l'urbanisation en continuité des enveloppes urbanisées existantes, en favorisant le caractère compact des développements urbains.	Non concernée par la RA n°3
- 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.	Les modifications de consommation d'espaces ne sont pas remises en question par les modifications mineures de la RA n°3. Une mesure de compensation est même mise en place afin de ne pas impacter les surfaces en extension prévues au PLUi.
- 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 RA n°3
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 RA n°3
- 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 RA n°3
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 :	Les haies bocagères se trouvant en limite de certains sites étaient déjà protégées dans le PLUi. La RA n°3 reste donc compatible avec le SCoT sur ce volet.
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 RA n°3
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 RA n°3
Maintenir, voire renforcer la présence générale des boisements.	Non concernée par la RA n°3
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.	Les haies bocagères se trouvant en limite de certains sites étaient déjà protégées dans le PLUi. La

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.	RA n°3 reste donc compatible avec le SCoT sur ce volet.
Prendre des mesures en faveur d'une meilleure efficacité énergétique des constructions	Non concernée par la RA n°3
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 RA n°3
- 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.	Les risques naturels et technologiques ont bien été pris en compte dans les modifications de zonage.
- 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 RA n°3

De manière générale, aucune modification induite par la RA n°3 du PLUi ne va à l'encontre des prescriptions du SCoT. La compatibilité de la RA n°3 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... » 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 »	Non concernée par la RA n°3

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 RA n°3
Former et sensibiliser sur les thématiques environnementales	Non concernée par la RA n°3
Réduire et valoriser les déchets du territoire	Non concernée par la RA n°3
Axe 2 : Renforcer le stockage du carbone du territoire	
Valoriser et préserver le bocage	Les haies bocagères se trouvant en limite de certains sites étaient déjà protégées

	dans le PLUi. La RA n°3 reste donc compatible avec le PCAET sur ce volet.
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 RA n°3
Développer des filières locales et durables	Non concernée par la RA n°3
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 RA n°3
Favoriser une alimentation locale et de qualité de Haute Mayenne	Non concernée par la RA n°3
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 RA n°3
Accompagner les changements de comportements	Non concernée par la RA n°3

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 - 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	Non concernée par la RA n°3

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	Non concernée par la RA n°3

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	Seule la commune de Lassay les Châteaux est concernée par la Charte du PNR sur la liste des communes concernées par la RA n°3. Ainsi, seul l'évolution (site n°3) - Ajustement de la zone 1AUh des « Morelles » - est concerné par la charte du PNR. Le site ne présentait aucun enjeu écologique. Seule la présence d'une haie en limite de la parcelle est protégée au PLUi (zonage et OAP). Les incidences sur cette haies sont donc limitées et respectent al charte du PNR. La RA n°3 est compatible avec la Charte du PNR.

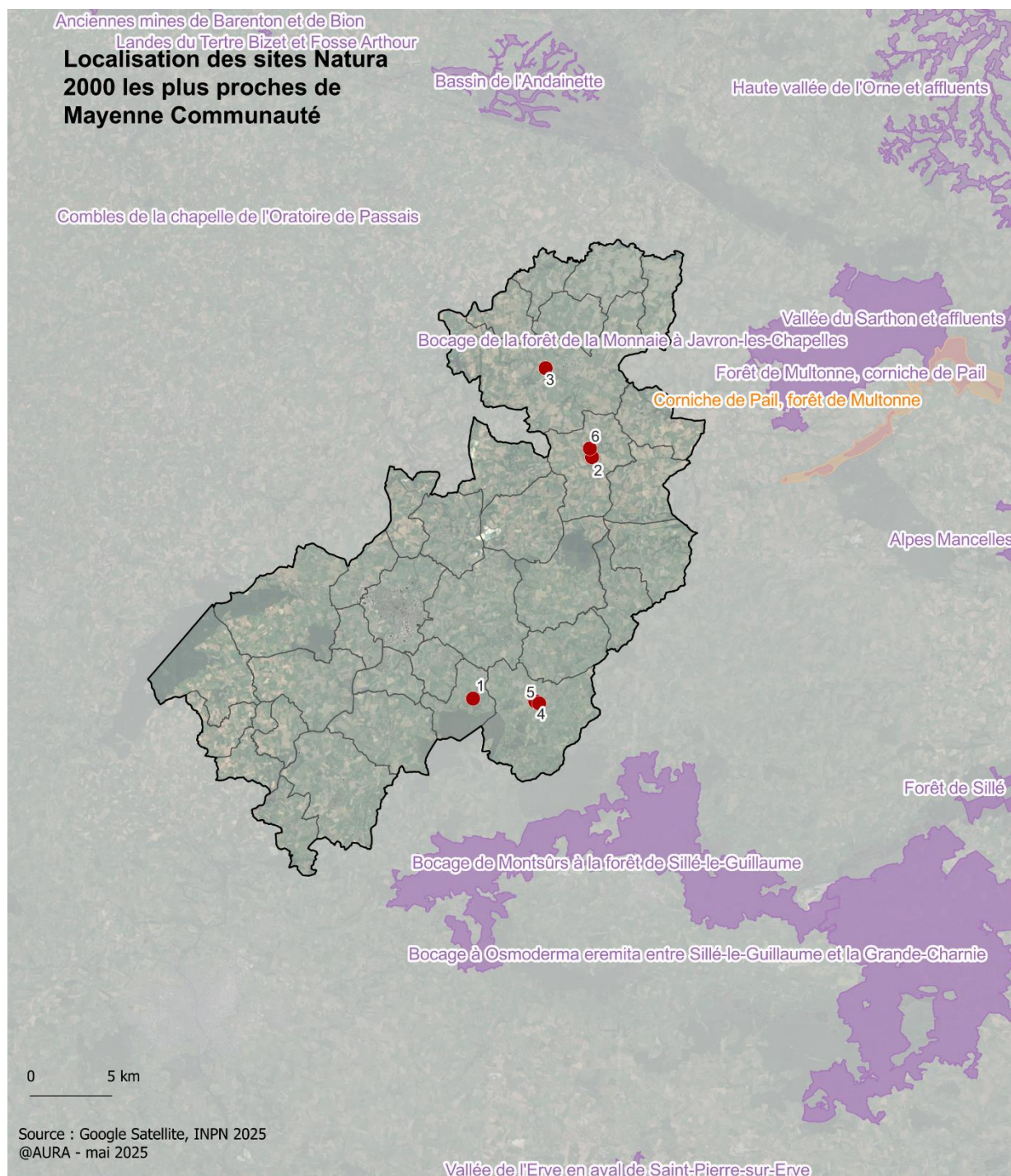
h. SRC - Schéma Régional des Carrières

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 Révision allégée n°3 n'a pas de lien avec les carrières présentes sur le territoire. La procédure de Révision allégée n°3 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 :

Identifiant	Types d'habitats concernés	Distance par rapport à Mayenne Communauté	Distance par rapport aux objets de la RA n°3
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	Secteur n°1 – 8,4 km Secteur n°4 – 6,5 km Secteur n°5 – 6,3 km
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	Secteur n°3 – 12,4 km Secteur n°6 – 10,7 km Secteur n°2 – 11,3 km
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	Secteur n°6 – 12 km Secteur n°2 – 11,8 km
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	Secteur n°3 – 15 km
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	Secteur n°3 - 21,2 km



● Localisation des objets de la RA3

Sites Natura 2000

■ Site Natura 2000 - Zone Spéciale de Conservation (ZSC)

■ Site Natura 2000 - Zone de protection spéciale (ZPS)

Etant donné la distance de chacun de ces sites par rapport aux deux sites de projet (environ 6 km pour le plus proche), la révision allégée n°3 n'aura aucun effet direct sur ces zones Natura 2000.

De plus, la procédure n'est pas de nature à engendrer des incidences indirectes sur le réseau Natura 2000. En effet, les six ajustements de zonage sont essentiellement sur des espaces en lien direct avec l'enveloppe urbaine ou un milieu bâti / artificialisé ce qui limite les impacts indirects sur les Sites Natura 2000 les plus proches.

La procédure ne porte pas d'atteintes significatives sur les sites Natura 2000 les plus proches de Mayenne Communauté.

VI. Indicateurs de suivi

La Révision allégée (RA) n°3 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 Révision allégée n°3 cible 3 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.3. Préserver l'agriculture, activité économique garante de l'identité des paysages de Mayenne Communauté				
Surfaces agricoles utiles	Agreste	Etat à l'approbation du PLUi 46 420 ha surfaces agricoles (<i>étude Chambre agriculture</i>) SAU de 74 ha / exploitation en moyenne (RGA 2010)	<i>Une valeur très proche de la valeur actuelle</i>	5 ans
Axe III Qualité du cadre de vie et exigences environnementales				
III.8. Préserver et valoriser la richesse et la variété de la trame verte et bleue				
Surfaces des réservoirs et corridors écologiques	CPIE Mayenne Bas-Maine	Etat à l'approbation du PLUi	Maintien des surfaces des réservoirs et corridors écologique	4 ans
III.9. Préserver les paysages et patrimoines identitaires de Mayenne Communauté et renforcer la qualité du développement urbain et rural (Indicateurs complémentaires de ceux également suivis au titre de l'orientation III.8)				
Evolution de l'occupation des sols	MOS Pays-de-la-Loire	MOS 2017 Période 2006-2016 : + 368 ha d'espaces urbanisés (+6,6%) -329 ha d'espaces à dominante agricole (-0,7%) -37 ha de boisements (-0,4%), -2 ha de surfaces en eau (-0,3%)	Augmentation faible des surfaces artificialisées et diminution faible des espaces agricoles, naturels et forestiers	5 ans

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

