



DECEMBRE 2025

REVISION ALLEGEE N°2 PLUI

Communauté de communes Mayenne communauté

NOTICE DE PRESENTATION, RESUME NON TECHNIQUE ET EVALUATION ENVIRONNEMENTALE



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

SOMMAIRE

ELEMENT DE CONTEXTE ET CHOIX DE LA PROCEDURE	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 et évaluation des incidences de la procédure sur l'environnement et mesures envisagées	10
III. Articulation et compatibilité avec les documents de rang supérieur	12
IV. Evaluation des incidences sur les sites Natura 2000	13
V. Indicateurs de suivi	13
CONTEXTUALISATION ET JUSTIFICATIONS DES ADAPTATIONS APORTEES AU PLUI	14
I. Présentation et justification des adaptations du PLUi	14
II. Contexte réglementaire et législatif justifiant le recours à la procédure de révision allégée	27
PRESENTATION DES EVOLUTIONS APORTEES AU PLUI	28
I. Evolution du zonage sur la ZAE de l'Orgerie au niveau du chemin de Grinhard à Mayenne	28
II. Evolution de la zone UEa sur le bourg de Thubœuf	29
III. Evolution de la zone UE au 740 Route de Paris à Mayenne	30
IV. Evolutions liées à la mise en œuvre de mesures de compensation de la consommation d'espace NAF	31
V. Tableau d'évolution des surfaces des zones	34
EVALUATION ENVIRONNEMENTALE	35
I. Présentation générale	35
II. Etat initial de l'environnement, évaluation des incidences de la procédure sur l'environnement et mesures envisagées	37
III. Articulation et compatibilité avec les documents de rang supérieur	61
IV. Evaluation des incidences sur les sites Natura 2000	69
V. Indicateurs de suivi	72

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, patrimoines, 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 un ajustement des zones urbaines spécifiquement aux zones d'activités économique (UE), sur trois espaces précis du territoire intercommunal :

- La ZAE de l'Orgerie au niveau du chemin de Grinhard localisé sur la ville de Mayenne qui nécessite d'être réintégrée au sein de la zone UE ;
- Le bourg de Thuboeuf où une activité artisanale est intégrée au sein d'un zonage UEa qui nécessite un ajustement de périmètre.
- Lieu-dit La Croix Couverte au 740 route de Paris sur la ville de Mayenne pour répondre au projet de développement d'une entreprise industrielle localisée au sein de la zone UE.

La présente procédure vise à adapter le périmètre des zones UE et ainsi conforter les activités artisanales et industrielles existantes sur ces espaces.

Ces modifications concernent uniquement l'ajustement du plan de zonage sans impacter le règlement écrit ou les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

III. Choix de la procédure

Le projet de Révision allégée n°2 du PLUi reste compatible avec les orientations définies dans le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) et ne vient pas en changer les orientations, seule condition préalable au lancement de cette procédure.

Les évolutions portées par cette procédure concernent des ajustements à la marge de périmètres dédiés au développement des activités économiques sur le territoire. Les orientations du projet d'aménagement et de développement durables contiennent des dispositions visant à « *renforcer le rôle économique de Mayenne Communauté à l'échelle du département* » (axe I, point 1) notamment en renforçant le développement économique autour de Mayenne (objets n°1 et 3 de la procédure), tout en maintenant sur l'ensemble du territoire un tissu d'activités locales (objet n°2 de la procédure). Le PADD conditionne toutefois cette possibilité à la préservation des activités agricoles du territoire.

Aussi, la présente procédure de révision allégée du PLUi engagée ne vient pas remettre en cause les orientations du PADD.

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°2 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 2^{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 plan de zonage (règlement graphique) modifié, faisant notamment apparaître, selon les besoins de l'évolution concernée, les modifications des limites de zone et des prescriptions graphiques.
- Le dossier des OAP modifié à la suite de l'ajustement d'une zone 1AUe (dans le cadre de la mise en place d'une mesure de compensation) entraînant une évolution de l'OAP concernée sur la zone artisanale des Chevreuils à Aron.

Ce résumé non technique reprend les différents éléments composant les évolutions du PLUi et l'évaluation environnementale de la procédure de révision allégée n°2 du PLUi de Mayenne Communauté. Il permet de résumer en quelques pages les principales conclusions qui ressortent des évolutions et de l'évaluation environnementale de la procédure 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.

Cette partie présente le territoire concerné et décrit l'objet de la Révision allégée (RA) n°2 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.

Mayenne Communauté, localisée au centre-nord du département de la Mayenne regroupe 33 communes pour une population de presque 37 000 habitants en 2022 et une superficie de 621 kilomètres carrés s'étendant de la commune de Sacé située en deuxième couronne de l'agglomération Lavalloise jusqu'à Thubœuf au nord en limite du département de l'Orne. Le territoire dispose d'un patrimoine naturel riche caractérisé par un bocage dense et préservés, une trame bleue marquée par le passage de la rivière Mayenne et la présence du Lac de Haute Mayenne. En plus l'intercommunalité profite d'un patrimoine historique riche composé de nombreux châteaux à Mayenne et Lassay-Les-Châteaux 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.



© aura – Révision allégée n°2 du Plan Local d'urbanisme intercommunal – Décembre 2025 - 8

b. Présentation des projets retenus

Mayenne Communauté a souhaité lancer cette procédure de révision allégée du PLUi pour permettre l'ajustement de la zone UE au dépend de la zone A, à la marge et sur des espaces précis, afin d'adapter trois périmètres de zones dédiées aux activités économiques.

Au niveau de la ZAE de l'Orgerie sur le chemin de Grinhard localisé sur la ville de Mayenne. Le plan de zonage actuel exclu un espace de à l'ouest de cette limite viaire en délimitant une enclave au sein de la zone agricole (A). Cette enclave présente une superficie de 1,2 hectare entièrement bâtie et/ou viabilisée et dédiée en premier lieu au développement des activités artisanales et industrielles.

Sur le bourg de Thuboeuf, entre le centre-bourg et le cimetière où une activité artisanale de charpentier et couvreur est intégrée au sein d'un zonage UEa. L'objectif étant de conforter cette activité. Ainsi, des possibilités de nouvelles constructions et aménagements sont possibles mais actuellement fortement limitées puisque le trait de zonage passe en limite est et sud du bâtiment existant. Le développement passerait par une extension Sud-Est du bâtiment plus cohérente et efficace au vu de l'organisation actuelle du terrain avec une desserte viaire pour rejoindre la RD au sud. Ce projet reste bloqué par la délimitation en vigueur de la zone UEa.

Au lieu-dit « La Croix Couverte » au 740 route de Paris au nord de la ville de Mayenne pour répondre au projet de développement d'une entreprise industrielle historiquement installée sur le territoire et fabriquant des dépanneuses au niveau national et international. Cette entreprise a émis le souhait de pouvoir agrandir ses installations pour répondre à une demande en augmentation et ainsi demander une évolution du PLUi dans ce sens. Une partie de la parcelle ZN 13, actuellement occupée par l'activité, se retrouve divisée en deux, avec la partie bâtie en zone UE (constructible pour les activités économiques) et la partie non bâtie en zone agricole, la limite étant marquée par la présence d'un linéaire bocager. Le projet de développement porté par l'entreprise serait possible par le passage de l'ensemble de la parcelle en zone UE.

c. Les évolutions du document d'urbanisme

Dans l'objectif de permettre l'ajustement de trois espaces d'activités économiques, des changements de zonage sont nécessaires.

A Mayenne sur la ZAE de l'Orgerie, le basculement des parcelles C 40, 61, 67, 77, 82, 85, 86, 87, 88, 89 et 90 incluse au sein d'un zonage A (zone agricole) vers un zonage UE (zone dédiée aux activités économiques) sur une superficie d'environ 12 000 m².

A Thubœuf, le basculement d'une partie des parcelles ZE 163 et 36, incluses au sein d'un zonage A (zone agricole) vers un zonage UEa (zone dédiée aux activités économiques spécifiques aux activités artisanales des communes rurales) sur une superficie d'environ 4 500 m².

A Mayenne au nord de la ville au 470 Route de Paris, le basculement de l'ensemble de la parcelle ZN 13, dont une partie est actuellement en zone A (zone agricole) vers un zonage UE (zone dédiée aux activités économiques) sur une superficie de 11 000 m².

Pour compenser la consommation d'espaces agricoles naturels et forestiers générée par l'ensemble des évolutions décrites ci-dessus, Mayenne Communauté a mis en œuvre des mesures compensatoires garantissant un équilibre quantitatif (tant de mètres carrés devenus constructibles pour autant de mètres carrés redevenus inconstructibles) et qualitatif (garantir la fonctionnalité naturelle et ou agricole des espaces constructibles qui redeviennent inconstructibles). Ainsi la procédure de révision allégée n°2 du PLUi entraîne une consommation d'espace d'environ 15 500 m², qui est compensée à surface équivalente par la bascule d'espace en zone U/AU vers la zone A/N.

d. Méthode d'évaluation environnementale

La procédure de Révision allégée n°2 du PLUi de Mayenne Communauté concerne l'ajustement de plusieurs zones urbaines 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°2 ne dépasse pas 2,8 ha. 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°2 a pour objet l'élargissement de zone U sur des zones A et N (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 (EIE) 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 avril 2025 avec les études et connaissances disponibles à cette période. Cette évaluation environnementale a été mise à jour et complétée suite aux avis PPA et MRAe en décembre 2025 pour le dossier d'approbation.

II. Etat initial de l'environnement et évaluation des incidences de la procédure sur l'environnement et mesures envisagées

Cette partie s'attache à la description des enjeux des sites et des incidences de la RA n°2 sur les différentes thématiques et les mesures d'évitement et de réduction envisagées.

1. Evolution du zonage sur la ZAE de l'Orgerie au niveau du chemin de Grinhard à Mayenne

Thématique	Enjeux environnementaux	Incidences potentielles	Mesures ERC
Paysage, patrimoine et cadre de vie	/	Aucune incidence	/
Biodiversité et Trame Verte et Bleue	Le site se situe à proximité d'éléments d'intérêt écologique (zone humide, cours d'eau, ZNIEFF...)	 [-] incidences potentielles négatives indirectes assez limitées sur la connectivité de ces espaces d'intérêt écologique [-] incidences potentielles sur un sol hydromorphe (classe 4)	 Une mesure d'évitement (E) et Trois mesures de réduction (R)
Risques et nuisances	/	Aucune incidence	/
Sobriété territoriale	Augmentation des rejets dans la station d'épuration	 [-] Incidences potentielles sur la	 Une mesure de réduction (R) mise en place

		capacité de la STEP et sa surcharge	
--	--	-------------------------------------	--

2. Evolution de la zone UEa sur le bourg de Thubœuf

Thématique	Enjeux environnementaux	Incidences potentielles	Mesures ERC
Paysage, patrimoine et cadre de vie	Se situe en espace à vocation agricole (OCSGE 2022)	[-] consommation d'espaces agricoles [-] dégradation du paysage agricole	Deux mesures d'évitement (E) Deux mesures de réduction (R) Une mesure de compensation (C)
Biodiversité et Trame Verte et Bleue	/	Aucune incidence	/
Risques et nuisances	/	Aucune incidence	/
Sobriété territoriale	Augmentation des rejets dans la station d'épuration	[-] Incidences potentielles sur la capacité de la STEP et sa surcharge	Une mesure de réduction (R) mise en place

3. Evolution de la zone UE au 740 route de Paris au nord de la ville de Mayenne

Thématique	Enjeux environnementaux	Incidences potentielles	Mesures ERC
Paysage, patrimoine et cadre de vie	Se situe en espace agricole (OCSGE 2022) La Commune est concernée par une zone de présomption de prescription archéologique.	[-] consommation d'espaces agricoles [-] impact potentiel sur le patrimoine archéologique de la commune	Deux mesures d'évitement (E) Cinq mesures de réduction (R) Une mesure de compensation (C)
Biodiversité et Trame Verte et Bleue	Le site se situe à proximité d'éléments d'intérêt écologique (zone à forte densité bocagère...).	[-] incidences potentielles négatives indirectes assez limitées sur la connectivité de ces espaces d'intérêt écologique [-] incidences potentielles sur un sol hydromorphe (classe 4)	Deux mesures de réduction (R)
Risques et nuisances	/	Aucune incidence	/
Sobriété territoriale	Augmentation des rejets dans la station d'épuration	[-] Incidences potentielles sur la capacité de la STEP et sa surcharge	Une mesure de réduction (R) mise en place

III. Articulation et compatibilité avec les documents de rang supérieur

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

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

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

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

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

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

IV. Evaluation des incidences sur les sites Natura 2000

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

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

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

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

V. 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°2.

L'évaluation environnementale de la Révision allégée n°2 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 des adaptations du PLUi

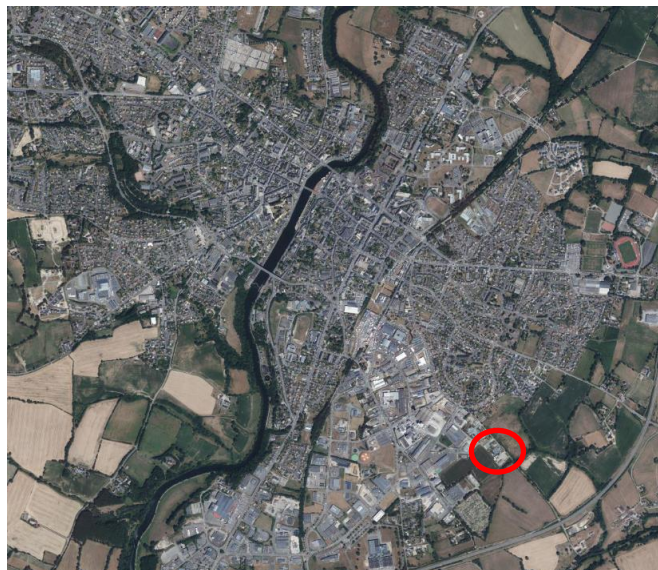
Mayenne communauté a souhaité lancer cette procédure de révision allégée du PLUi pour permettre l'ajustement de la zone UE au dépend de la zone A, à la marge et sur des espaces très précis, afin d'adapter trois périmètres de zones dédiées aux activités économiques :

- Au niveau de la ZAE de l'Orgerie sur le chemin de Grinhard localisée sur la ville de Mayenne. La zone A à l'ouest du chemin nécessite d'être réintégrée au sein de la zone UE, cet espace faisant partie intégrante de la ZAE.
- Sur le bourg de Thuboeuf où une activité artisanale est intégrée au sein d'un zonage UEa mais qui nécessite un ajustement de périmètre pour permettre le développement de l'activité.
- Lieu-dit La Croix Couverte au 740 route de Paris sur la ville de Mayenne pour répondre au projet de développement d'une entreprise industrielle localisée au sein de la zone UE.

Les espaces concernés et les justifications expliquant les évolutions de zonage rendues nécessaires sont détaillés ci-dessous.

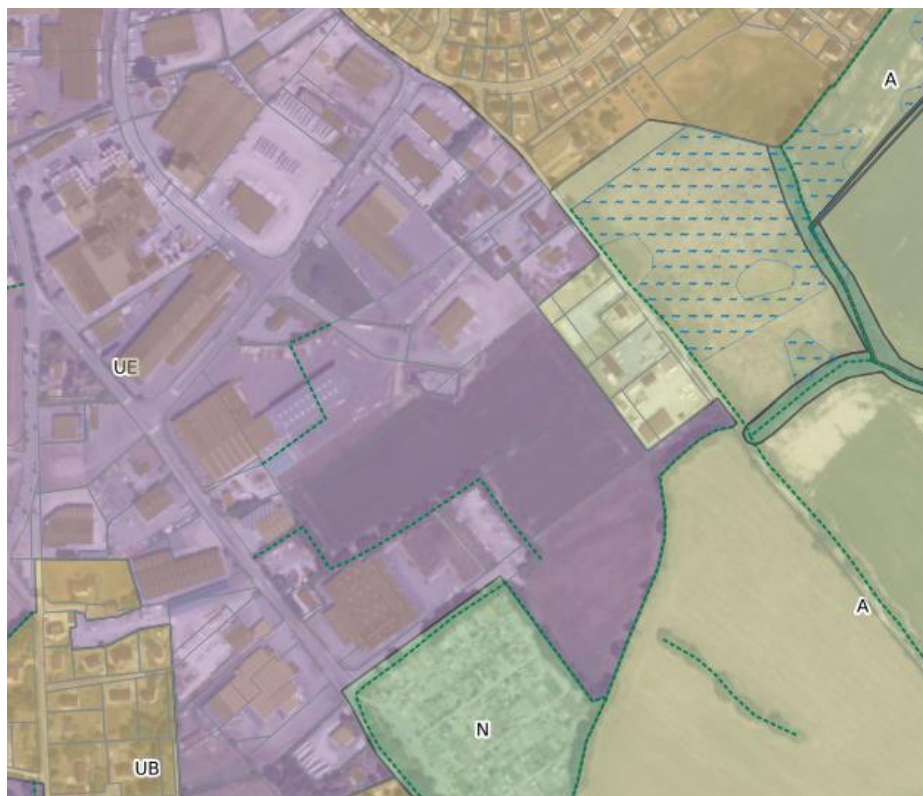
a. Evolution du zonage sur la ZAE de l'Orgerie au niveau du chemin de Grinhard à Mayenne

La zone d'activités économiques de l'Orgerie se localise au sud de la commune de Mayenne, en continuité de la tâche urbaine de l'agglomération. Cet espace constitue avec les autres parcs d'activités intercommunaux situés en continuité le principal pôle économique du territoire avec une superficie cumulée de plusieurs dizaines d'hectares dédiés aux activités.



Localisation du secteur concerné par rapport à la ville de Mayenne – Source : Géoportail

Le Chemin de Grinhard constitue la frange Est de cet espace dédié à l'activité économique. Au-delà s'étendent un tissu bâti résidentiel et au sud des terres agricoles. Le plan de zonage actuel exclut une portion de la zone d'activités à l'ouest de la limite viaire en créant une enclave de zone agricole. Celle-ci représente une superficie de 1,2 hectare entièrement bâtie ou viabilisée et dédiée en premier lieu au développement des activités artisanales et industrielles. Du fait de son ancienneté et différentes dispositions règlementaires s'étant appliquées, des habitations sont apparues au fil du temps le long du Chemin de Grinhard. Néanmoins, la partie haute, très similaire en matière d'implantation et de vocation du bâti a bien été classée en zone UE, ce qui n'est pas le cas pour la partie sud et l'enclave de zone A objet de la présente procédure.



Extrait du règlement graphique en vigueur au niveau du Chemin de Grinhard

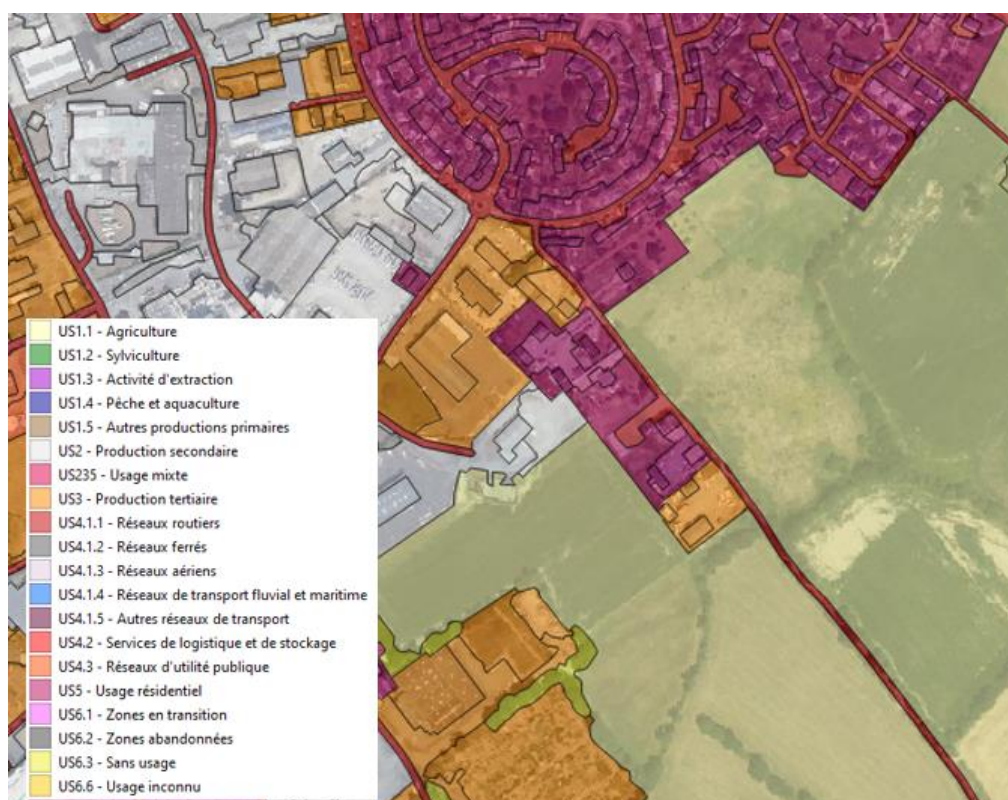


Tissu bâti au niveau du 104 chemin de Grinhard (en zone UE au PLUi en vigueur) – Source Google Streetview)



Tissu bâti au niveau du 258 Chemin de Grinhard (en zone A au PLUi en vigueur) – Source Google Streetview)

En actant le retour de ces parcelles déjà bâties au sein de la zone UE (vocation économique), comme c'était le cas au PLU de la ville de Mayenne avant l'approbation du PLUi en 2020, Mayenne Communauté réaffirme la destination artisanale et industrielle des parcelles. D'autant que cet espace n'est pas concerné par des activités agricoles et relève des espaces non ENAF à l'OCSGE 2022 (cf *extrait ci-dessous*).

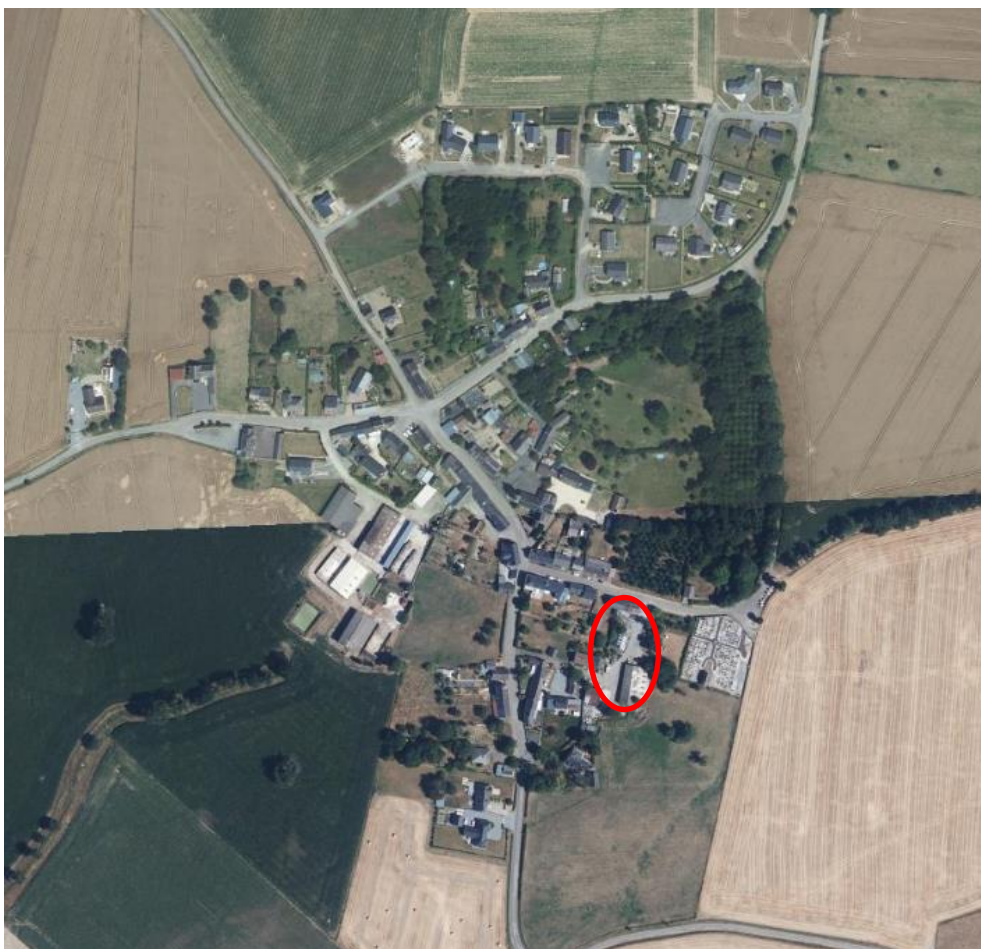


Extrait de l'OCSGE présentant les usages du sol au niveau du Chemin de Grinhard

Dans l'objectif de valoriser des potentiels de développement économique pour des activités artisanales et sur des espaces qui ne sont pas naturels, agricoles ou forestiers, il est nécessaire de basculer cette enclave de zone agricole vers la zone urbaine à vocation économique (UE). Elle permet également de corriger une erreur de zonage issue de l'approbation du PLUi en 2020, puisque le zonage A ne correspond pas à la destination actuelle des parcelles et entraîne une inégalité de traitement vu que des espaces similaires localisés plus au nord sont bien intégrés à la zone UE.

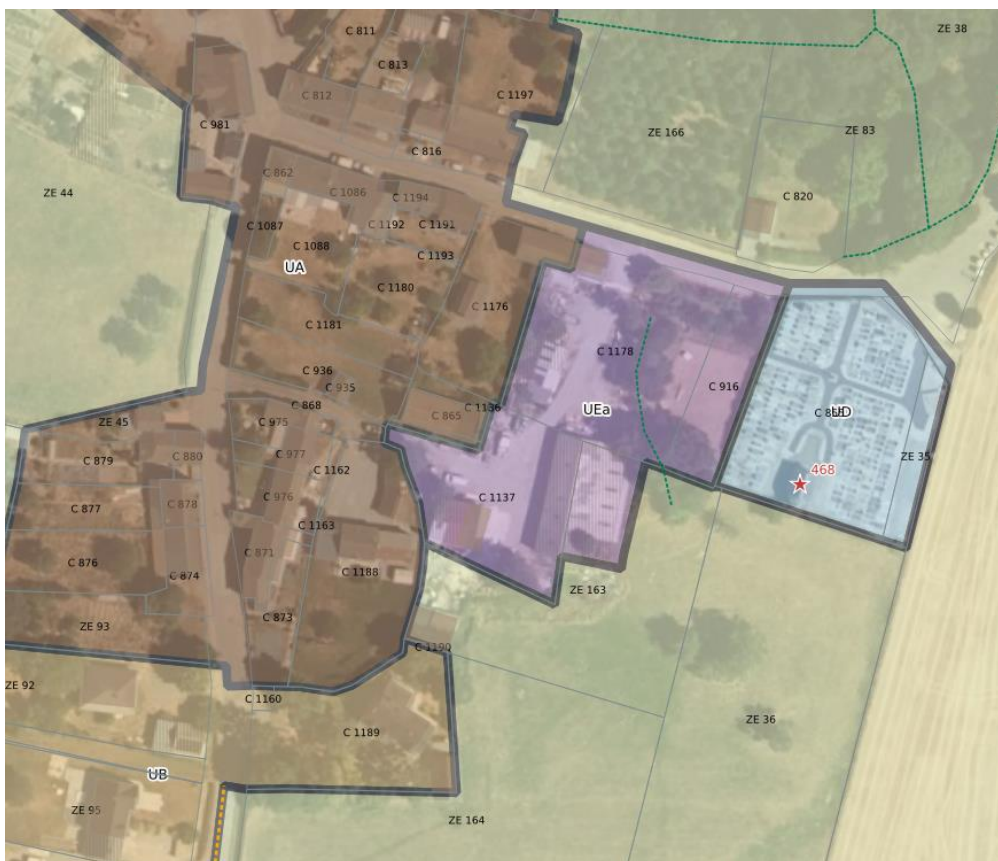
b. Evolution de la zone UEa sur le bourg de Thubœuf

La commune de Thubœuf se situe au nord du territoire intercommunal à la limite avec le département de l'Orne. Il s'agit d'un bourg rural comprenant une cinquantaine de constructions organisées autour de deux voies structurantes. Deux activités économiques sont présentes et visibles depuis les photos aériennes, une activité agricole à l'ouest dans le prolongement de l'urbanisation et une autre au sud-est concernant un artisan charpentier et couvreur dont le bâtiment d'activité s'insère entre le centre-bourg et le cimetière. Cette entreprise existante depuis quatre générations représente la seule activité artisanale existante à l'échelle du bourg de Thubœuf et une des seules entreprises de charpente sur le secteur de Lassay-les-Châteaux, elle est ainsi amenée à rayonner sur le Nord Mayenne et Sud de l'Orne et emploie actuellement sept salariés en plus du gérant.



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

Cette activité artisanale isolée au sein d'un tissu urbain majoritairement résidentiel a fait l'objet d'un zonage spécifique dans le cadre du PLUi, à savoir UEa, espace dédié à ce type d'activités et aux petites zones artisanales des communes rurales de l'intercommunalité. L'objectif de cette zone spécifique reste de conforter les activités qu'elle abrite. Logiquement, les dispositions réglementaires applicables permettent de nouvelles constructions et aménagements mais actuellement fortement limitées puisque le trait de zonage passe en limite sud-est du bâtiment existant. La partie nord de l'unité foncière est dédiée à l'accès et au stockage de matériels dont une limite paysagère avec le cimetière qui a fait l'objet de plantation et d'une protection de ce linéaire d'arbres au plan de zonage. L'organisation actuelle du terrain ne permet pas d'envisager de nouvelles constructions nécessaires au développement de l'entreprise.

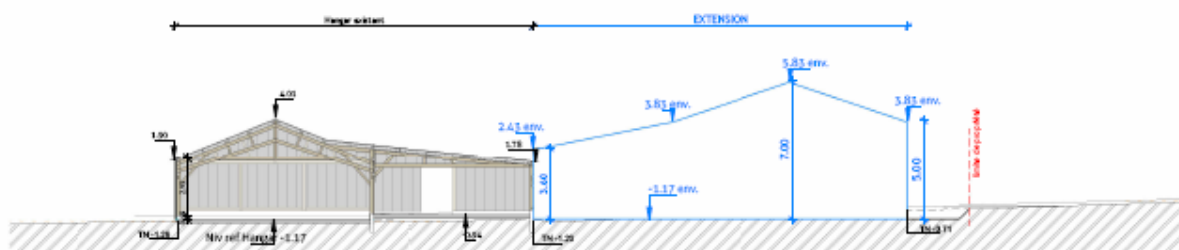
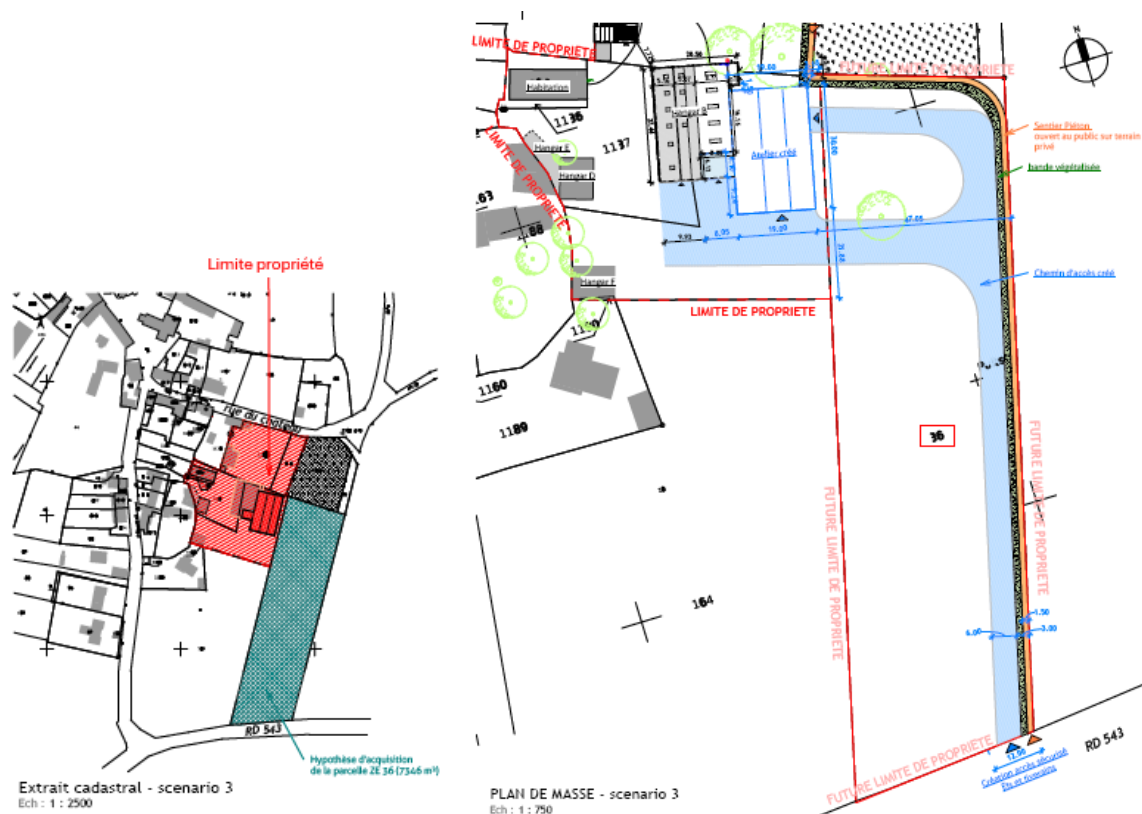


Extrait du règlement graphique en vigueur au niveau du secteur occupé par l'activité artisanale

La solution pour permettre le développement de l'entreprise qui compte actuellement 8 salariés avec une augmentation continue de ses effectifs depuis 2015, serait une extension sud-est du bâtiment plus cohérente et efficace vu l'organisation actuelle du terrain et les besoins affichés d'adaptation du volume des bâtiments au personnel accueilli et aux productions réalisées sur site chaque jour (taille des pièces de charpente). L'extension envisagée est détaillée sur le plan ci-dessous. Pour permettre sa réalisation, il sera nécessaire d'intégrer une part plus grande de l'unité foncière au sein de la zone UEa, c'est-à-dire un espace plus large sur la parcelle ZE 163 représentant 1 200m² (uniquement pour réaliser l'extension du bâtiment d'activité) et actuellement en zone agricole.



Entrée du site au nord de la parcelle et vue sur les espaces arborés existants et protégés au PLUi



Plan masse et coupe de principe détaillant le volume de l'extension prévue

Cette extension d'un bâtiment artisanal a également été l'opportunité pour la commune d'envisager un projet de sécurisation du bourg et des déplacements doux. Le porteur de projet rencontre actuellement des difficultés logistiques pour desservir et assurer les livraisons nécessaires à son activité. Ces difficultés sont liées à la faible largeur des voies et l'implantation des constructions en limite d'emprise publique (cf photos ci-dessous). La mise en œuvre de son extension représente ainsi l'occasion d'aménager une sortie sur la départementale 543 en direction de Saint-Julien-du-Terroux qui permet également de rejoindre la départementale 261 vers Lassay-les-Châteaux. Actuellement, les camions de livraison ne peuvent pas s'engager directement dans la rue du Château où réside l'entreprise. Ils doivent aller opérer un demi-tour dans le carrefour principal du bourg pour appréhender la route dans l'autre sens. Le développement de cette voie d'accès permettrait de régler ce problème et en même temps dévier le passage des poids lourds et engins agricoles (accès aux parcelles cultivées ZE 34, 31 et 30 à l'est du cimetière) du centre-bourg.



Rue du Château vue depuis l'intersection avec la Rue de Lassay et menant vers l'entreprise



Intersection entre la Rue de Lassay et la Rue du Château (vue respectivement depuis le Sud et le Nord)

En parallèle de cette opportunité de sécurisation, la commune de Thubœuf, en partenariat avec Mayenne Communauté, développe un projet de revalorisation du sentier du sculpteur et souhaite limiter les passages sur les routes départementales. La création de cette voie d'accès sera l'occasion d'y adjoindre une sente piétonne en limite pour sécuriser cette portion du sentier.

La réalisation de cette voie d'accès se fera depuis le nord de la parcelle ZE 36 dans la continuité de l'extension de l'atelier envisagée puis le long de la limite parcellaire à l'Est pour rejoindre la RD 543. Cette matérialisation de la future voie étant la moins impactante par la suite pour la poursuite de l'activité agricole. La réalisation de l'extension du bâtiment artisanal et de la voirie ne s'effectue pas sur un espace cultivé par l'agriculture et référencé en 2023 (source registre parcellaire graphique), bien que celui-ci l'ait

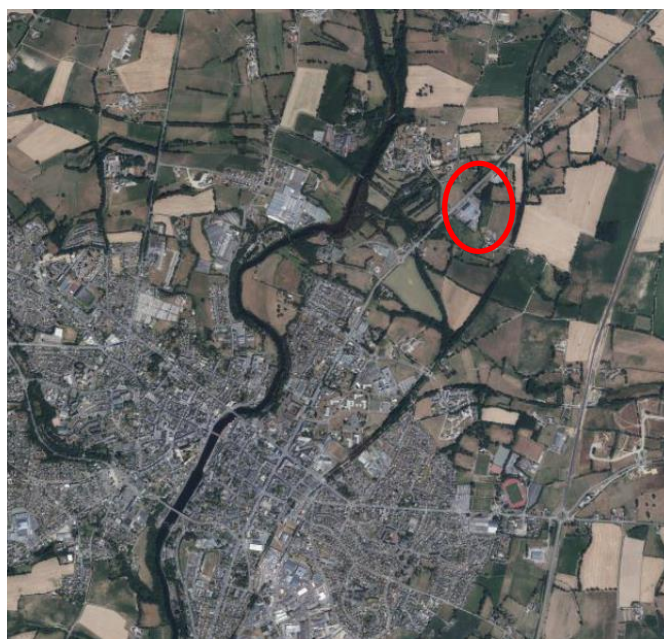
été les années précédentes (jusqu'en 2022). D'autre part l'OCSGE 2022 recense l'espace envisagé pour le projet comme agricole, l'ensemble (projet d'extension du bâtiment et de création d'une voie de desserte) représentant une surface de 4 500 m².



Situation des parcelles concernées par le projet par rapport à l'OCSGE 2022 et au RPG 2023

c. Evolution de la zone UE au 740 route de Paris au nord de la ville de Mayenne

Le long de la Route de Paris au nord du centre-ville de Mayenne, plusieurs entreprises sont implantées dont une, industrielle et spécialisée dans les équipements de transport automobile et véhicules de dépannage. Cette entreprise familiale implantée sur le lieu-dit « La Croix Couverte » au 740 route de Paris au nord de la ville de Mayenne fabrique des dépanneuses depuis plus de 70 ans sur le territoire de Mayenne Communauté (siège social à Mayenne et site historique à Lassay-les-Châteaux) pour répondre à des besoins de niveau national et international. Le porteur de projet a constaté un besoin croissant d'agrandissement de ses installations afin de répondre à une demande plus importante contribuant en même temps au développement économique du territoire et à la création de nouveaux emplois.



Localisation du secteur concerné par rapport à la ville de Mayenne – Source : Géoportail

L'entreprise a émis le souhait de pouvoir agrandir ses installations existantes afin d'augmenter les capacités de production et de stockage tout en optimisant l'aménagement du siège social localisé route de Paris. Pour cela, l'agrandissement de l'usine se ferait en continuité sud du bâtiment existant sur la parcelle ZN13 pour une surface de 4 000 à 5 000 m² (soit pratiquement un doublement de la surface bâtie actuelle) représentant un investissement de 4 millions d'euros. L'espace sur lequel l'extension sera réalisée est actuellement dédié au stockage et au stationnement de la production du site. Ce même espace serait décalé au fond de la parcelle ZN 13 pour le moment inoccupé et non bâti. La réalisation de ce projet permettrait d'augmenter la production sur site de 40% sachant que l'usine produit actuellement 400 véhicules à l'année.

La parcelle ZN 13 occupée par l'activité, est effectivement divisée en deux occupations du sol, avec la partie bâtie en zone UE (constructible pour les activités économiques) et la partie non bâtie en zone agricole, la limite étant marquée par un linéaire bocager protégé au plan de zonage du PLUi. Ainsi, le projet de développement porté par l'entreprise serait possible par le passage de l'ensemble de la parcelle en zone UE.

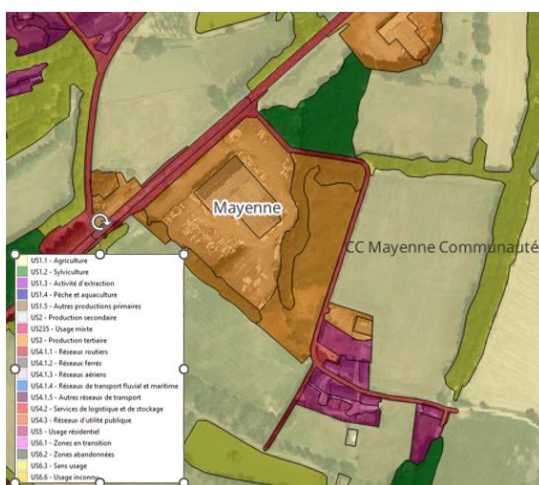


Extrait du règlement graphique en vigueur au niveau du 740 Route de Paris à Mayenne



Vues depuis le Sud-est et le Nord-est de la parcelle ZN13

L'espace concerné par l'évolution représente une surface d'environ 11 000 m² positionné en zone A au PLUi en vigueur au regard de son occupation du sol actuelle. Toutefois, l'ensemble de la parcelle est considéré comme « consommée » à l'OCSGE 2022 (*cf extrait ci-dessous*) et aucune activité agricole n'y est recensée depuis plusieurs années (source RPG).



Situation de la parcelle concernée par le projet par rapport à l'OCSGE 2022 et au RPG 2023

d. Mise en œuvre de mesures visant à compenser la consommation d'espace générée par la présente procédure

Pour compenser la consommation d'espaces agricoles naturels et forestiers générée par l'ensemble des évolutions et chiffrée ci-dessous, Mayenne Communauté a mis en œuvre des mesures compensatoires garantissant un équilibre quantitatif (tant de mètres carrés devenus constructibles pour autant de mètres carrés redevenus inconstructibles) et qualitatif (garantir la fonctionnalité naturelle et ou agricole des espaces constructibles qui redeviennent inconstructibles).

Pour rappel les évolutions détaillées ci-avant induisent la consommation d'espace NAF suivante :

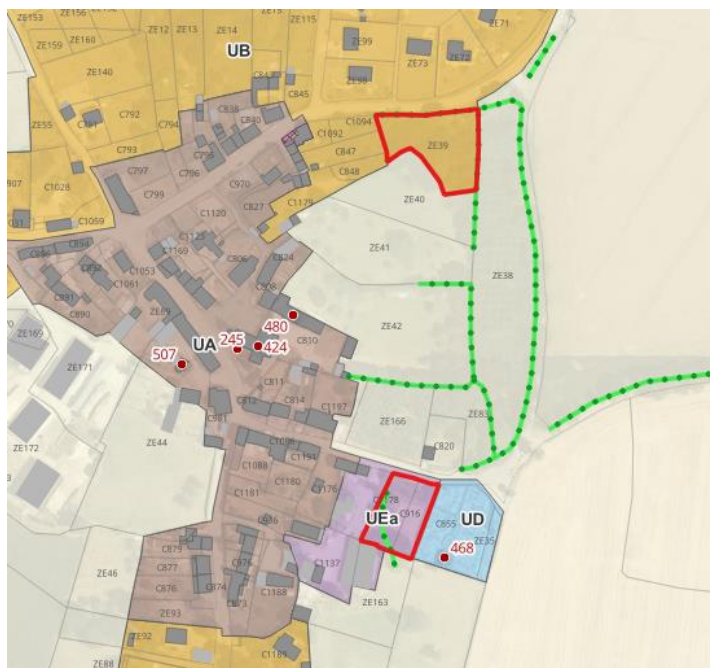
- Aucune consommation d'espace pour l'évolution au niveau du Chemin Grinhard à Mayenne, l'espace étant déjà considéré comme entièrement consommé à l'OCSGE 2022.
- 4 500 m² pour l'évolution sur le bourg de Thubœuf comprenant l'extension de l'entreprise et la voie de desserte et correspondant à des surfaces agricoles qui ont fait l'objet d'une exploitation agricole récente (arrêt des cultures à partir de 2022).
- 11 000 m² pour assurer le développement de l'entreprise localisée au 740 Route de Paris à Mayenne. L'espace est considéré comme consommé par l'OCSGE 2022 mais son occupation actuelle et sa couverture végétale plaident plutôt pour un espace naturel, à ce titre il n'est pas fait l'objet d'une exploitation récente, les premières données disponibles du RPG en 2007 ne faisant pas état de cultures. La visualisation des anciennes photos aériennes montre que la parcelle avait déjà perdu son activité agricole au début des années 2000, la bascule ayant eu lieu avant au moment de son achat par l'entreprise qui la conserve depuis en réserve foncière sans la mettre à disposition d'un agriculteur.

Ainsi la procédure de révision allégée n°2 du PLUi entraîne une consommation d'espace d'environ 15 500 m², dont 4 500 m² ayant une activité agricole récente, qu'il s'agit de compenser à l'échelle du PLUi avec une surface à minima équivalente à restituer de la zone U/AU vers la zone A/N.

Cette compensation doit se faire de manière quantitative (nombre de mètre carré équivalent ou supérieur) et qualitative (retrouver au moins 4 500 m² de terrains permettant une activité agricole).

Afin de compenser la consommation d'espace induite par la présente procédure les espaces suivants actuellement situés au sein de zones constructibles (U ou AU) sont restitués à la zone agricole :

- Préserver l'espace de transition entre l'entreprise et le cimetière à Thubœuf actuellement enherbé et boisé actuellement en zone UEa et représentant une superficie d'environ 1 600 m² (parcelles C916 et C 1178 pour partie). Cet espace au vu de sa superficie limitée et son intégration dans le tissu urbain bâtie sera positionné en zone N.
- Maintenir un espace boisé au nord du bourg de Thubœuf actuellement en zone UB d'une superficie d'environ 2 000 m² (parcelle ZE 39). Cet espace au vu de sa continuité avec la zone A sera placée dans cette zone, mais son couvert végétal dense ne permet pas d'envisager à court terme son exploitation agricole.



Extrait du plan de zonage en vigueur ciblant les deux espaces de compensation à Thuboeuf

- Revoir le zonage de la parcelle ZC4 qui n'a pas fait l'objet d'une intégration dans la zone artisanale des Chevreuils à Aron en la basculant de la zone 1AUe vers la zone A. L'ensemble présente une surface de 9800 m² qui était cultivé en maïs (selon le RPG) en 2019 mais n'a plus l'objet d'une culture depuis (non déclaré au RPG). Au vu de sa configuration et son exploitation passée, cette parcelle pourrait faire l'objet d'une activité agricole dans les années à venir et sera positionnée en zone A.
- Ajuster le zonage d'une partie de la parcelle YN61 entre les dernières maisons de la ville de Mayenne et la voie d'accès à une entreprise en bordure de contournement qui passe de UB vers N. Afin de compenser à surface équivalente et conserver une continuité de la zone U, seule la partie basse, délimitée par un linéaire bocager, repasse en zone naturelle pour une surface de 2500 m².

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 trois erreurs de zonage et projets mentionnés ci-avant, il est nécessaire de prévoir une évolution du PLUi pour les corriger et permettre le développement des activités comprises au sein de ces espaces :

- La première à Mayenne au Chemin Grinhard constituant une erreur manifeste de zonage pour un tissu de construction mixte mais dont la finalité est d'appartenir à la zone d'activités économique de l'Orgerie. Des terrains constructibles ont été vendus au sein de l'enclave de zone agricole, avec cette destination, avant l'approbation du PLUi mais sans la possibilité de les bâtir depuis.
- La seconde, à Thubœuf sur un espace d'activité artisanale qui n'a pas ménagé un espace suffisant autour du bâtiment pour permettre son extension, malgré une occupation du sol similaire. Mais également permettre la réalisation d'une voie de desserte pour faciliter les livraisons de l'entreprise et dévier la circulation des poids lourds générée par l'entreprise du centre-bourg.
- La troisième, à Mayenne au 740 route de Paris pour permettre le projet de développement d'une entreprise industrielle existante qui envisage un doublement de la surface de son usine et réaménagement des espaces de stationnement de sa production.

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.

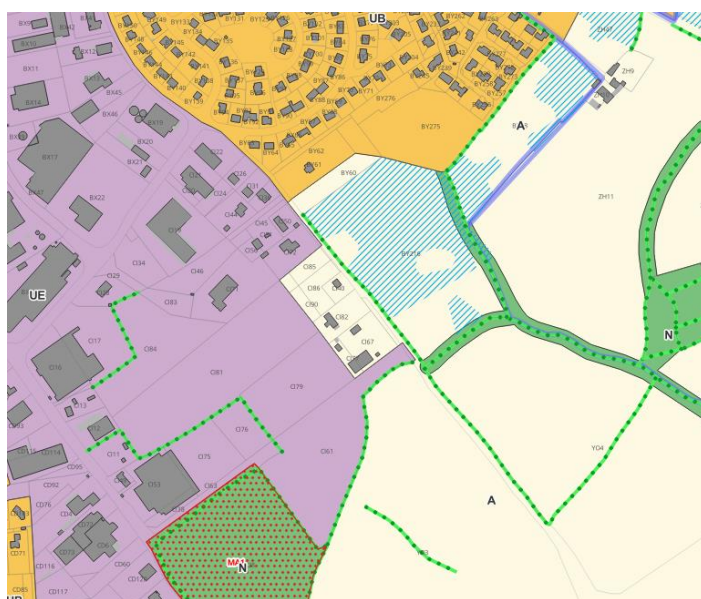
La caractérisation en tant qu'erreur matérielle, permettant le recours à la procédure de modification simplifiée, n'est pas envisageable puisqu'aucun élément factuel ne permet d'identifier une malfaçon cartographique qui porte sur la délimitation et le choix de zonage affectant ces parcelles.

PRESENTATION DES EVOLUTIONS APPORTEES AU PLUI

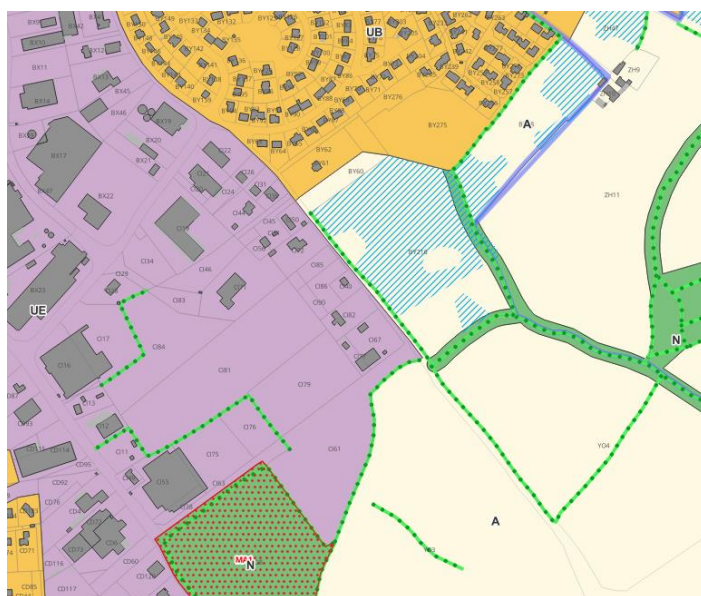
Dans l'objectif de permettre l'ajustement des trois espaces d'activités économiques détaillés précédemment et les mesures de compensation de la consommation d'espace NAF générée par les évolutions, des changements de zonage sont nécessaires.

I. Evolution du zonage sur la ZAE de l'Orgerie au niveau du chemin de Grinhard à Mayenne

La modification de zonage envisagée induit le basculement des parcelles C 40, 61, 67, 77, 82, 85, 86, 87, 88, 89 et 90 incluse au sein d'un zonage A (zone agricole) vers un zonage UE (zone dédiée aux activités économiques) sur une superficie d'environ 12 000 m².



Extrait du plan de zonage avant modification

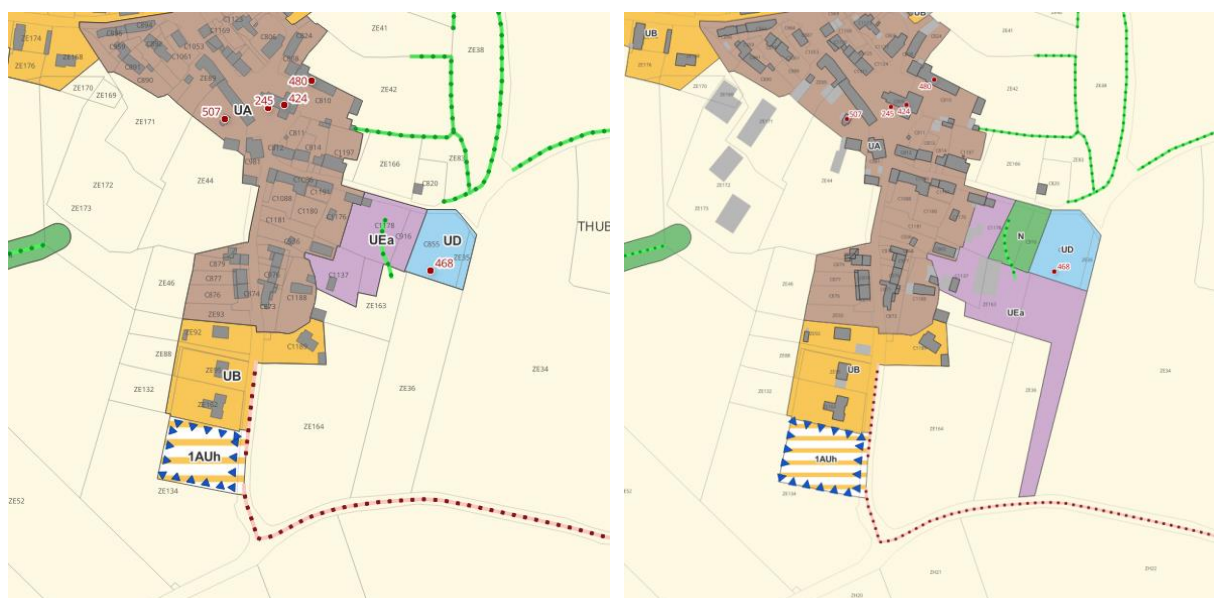


Extrait du plan de zonage après modification

II. Evolution de la zone UEa sur le bourg de Thubœuf

La modification de zonage envisagée induit le basculement d'une partie des parcelles ZE 163 et 36, incluses au sein d'un zonage A (zone agricole) vers un zonage UEa (zone dédiée aux activités économiques spécifiques aux activités artisanales des communes rurales) sur une superficie d'environ 4 500 m².

D'autre part, pour préserver l'espace de transition entre l'entreprise et le cimetière enherbé et boisé actuellement, les parcelles C916 et C 1178 (pour partie) incluses au sein d'un zonage UEa (zone dédiée aux activités économiques spécifiques aux activités artisanales des communes rurales) basculent vers la zone A (agricole) sur une superficie d'environ 1 600 m² (cf. point suivant sur la mise en œuvre des mesures de compensation).



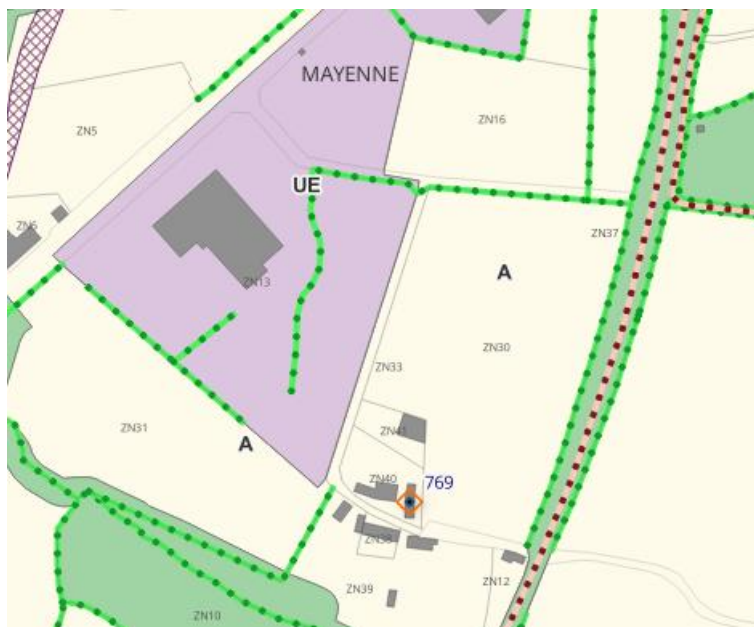
Extrait du plan de zonage avant et après modification

III. Evolution de la zone UE au 740 Route de Paris à Mayenne

La modification de zonage envisagée induit le basculement d'une partie de la parcelle ZN 13 incluse au sein d'un zonage A (zone agricole) vers un zonage UE (zone dédiée aux activités économiques) sur une superficie d'environ 11 000 m².



Extrait du plan de zonage avant modification

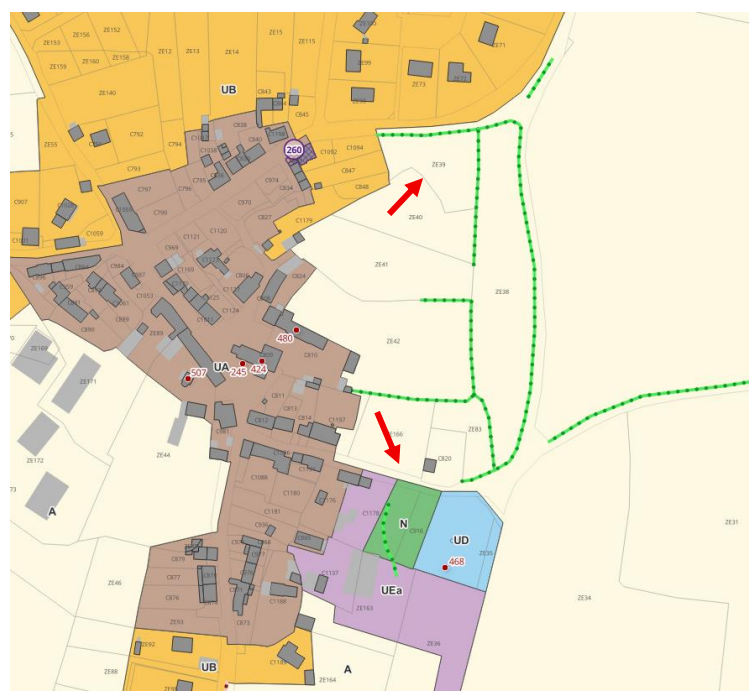
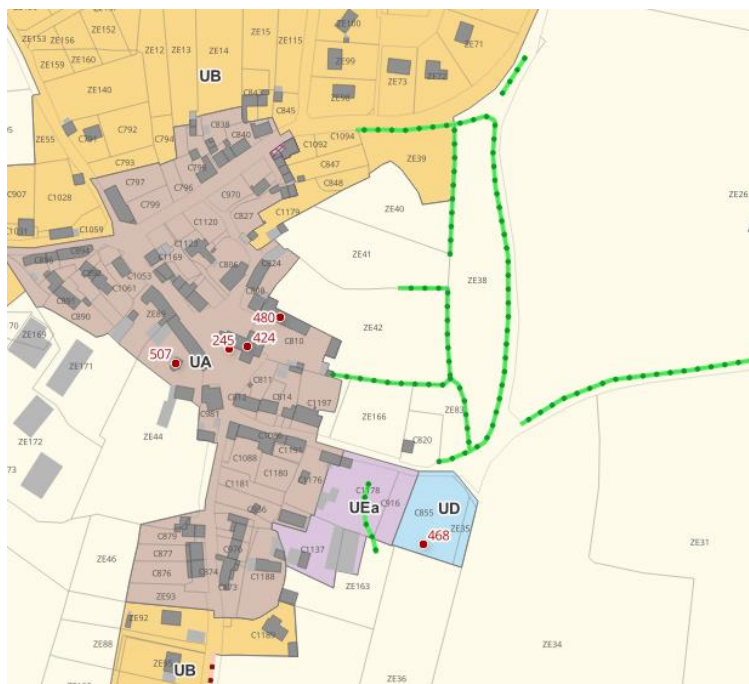


Extrait du plan de zonage après modification

IV. Evolutions liées à la mise en œuvre de mesures de compensation de la consommation d'espace NAF

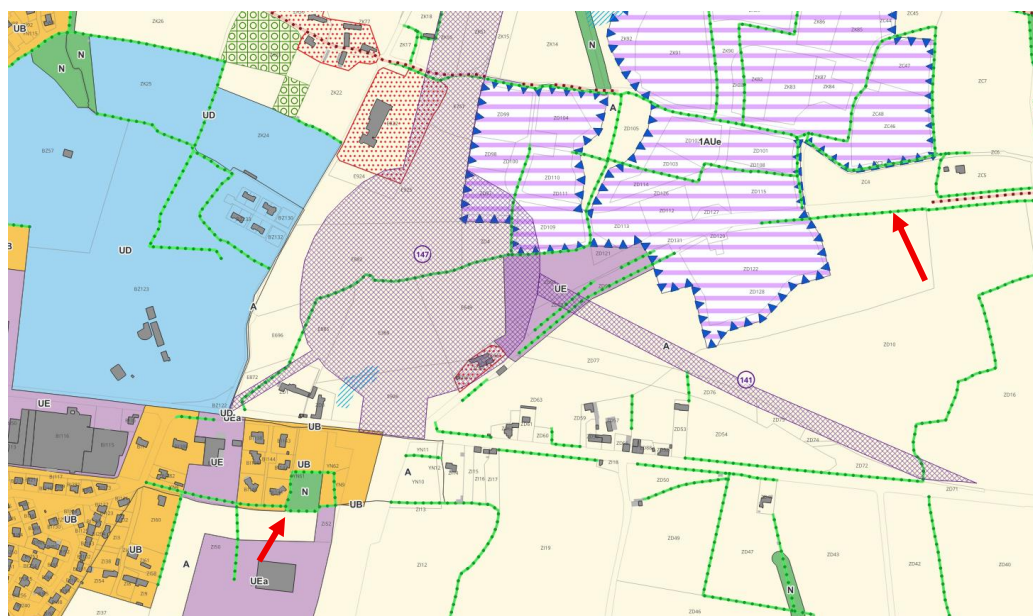
La modification de zonage envisagée induit le basculement des parcelles ou parties de parcelles au sein de la zone agricole :

- Les parcelles C916 et C1178 à Thuboeuf pour partie zone UEa et représentant une superficie d'environ 1 600 m².
- La parcelle ZE 39 au nord du bourg de Thuboeuf actuellement en zone UB d'une superficie d'environ 2 000 m².



Extrait du plan de zonage avant et après révision

-



L'OAP de la zone artisanale des Chevreuils à Aron est également modifiée pour prendre en compte l'évolution de la zone 1Aue. Les principes d'aménagement ne sont pas modifiés, uniquement le périmètre et la surface de l'OAP qui passe de 21,63 ha à 20,55 ha.



Extrait du schéma d'OAP avant et après révision

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°2 du PLUi de Mayenne Communauté concerne l'ajustement de plusieurs zones urbaines par rapport à des zones agricoles. 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°2 ne dépasse pas 2,8 ha. 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°2 a pour objet d'étendre la zone urbaine sur la zone agricole pour conforter des espaces dédiés aux activités économiques (pouvant impacter des espaces agricoles ou naturels). De plus, cette révision allégée n'est pas la seule procédure de modification du PLUi lancée 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 composée des éléments suivants, au titre de l'article R.104-18 du code de l'urbanisme :

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

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

3° Une analyse exposant :

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

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

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

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

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

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

b. Méthodologie de l'évaluation environnementale

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

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

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'Évitement, 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 :

- Positionnement des espaces compensés à Thubœuf (parcelles C916 et C1178) et à Mayenne (moitié sud de la parcelle YN61) en zone Naturelle à la place d'une zone Agricole ;
- Précisions sur les projets concernés par le Parc Naturel Régional
- Intégration des données existantes sur les zones humides et ajustement des projets en conséquence
- Précision sur l'analyse des milieux communs aux milieux présents dans les sites Natura 2000.

II. Etat initial de l'environnement, évaluation 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 parallèle, 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. Evolution du zonage sur la ZAE de l'Orgerie au niveau du chemin de Grinhard à Mayenne

1. Paysage, patrimoine et cadre de vie

Etat initial et enjeux

Le site de ZAE de l'Orgerie est déjà identifié comme une parcelle qui n'est pas agricole ni naturelle d'après la donnée OCSGE (2022). La modification du zonage A en UE n'a donc pas d'impact réel sur la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.



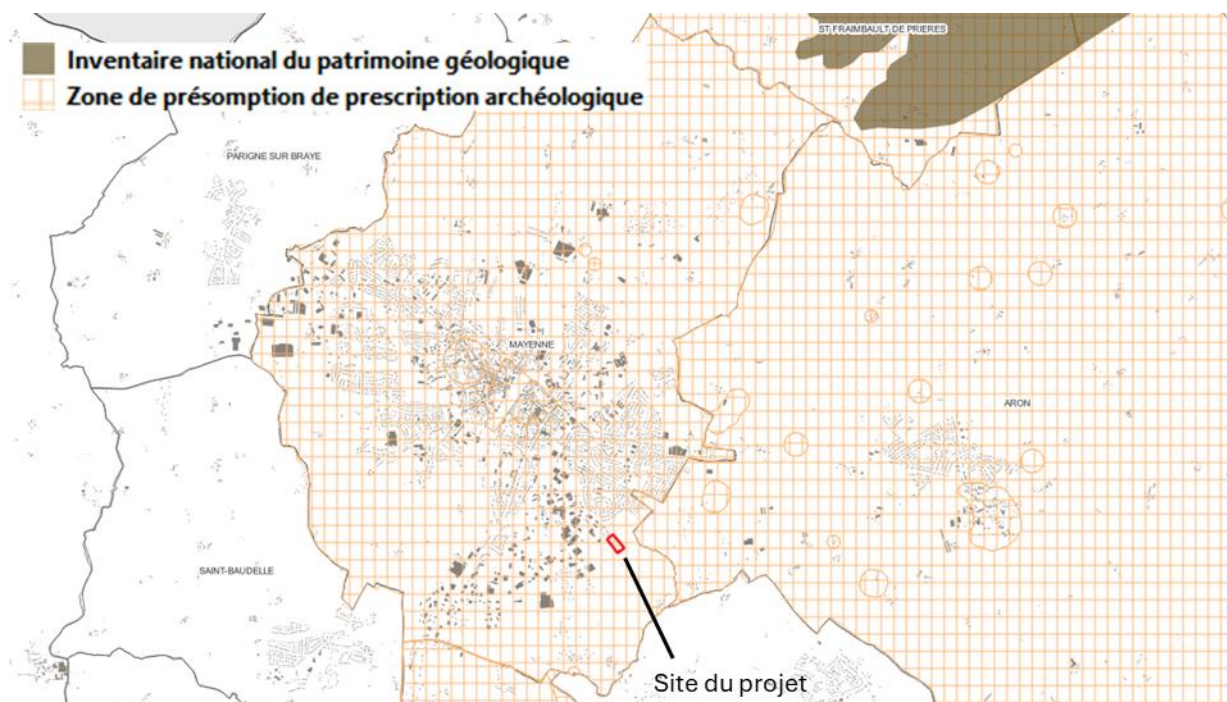
Occupation du sol – Source : OCSGE 2022 @aura

Le site d'étude se situe le long du Chemin de Grinhard. Il ne s'agit pas d'une route passante où la visibilité du site pourrait être un enjeu. Une haie bocagère se situe sur la partie Ouest de la route (en dehors du périmètre du site d'étude).



Vue au Sud du site d'étude vers le Nord depuis le chemin du Grinhard– Source : Google street view 2022

La totalité de la commune de Mayenne est concernée par un arrêté portant délibération de zonage archéologique (du 30 juin 2016). Le site concerné par la RA n°2 sur Mayenne se situe au sein d'une zone dont le seuil de surface à partir duquel une saisine administrative est obligatoire pour tous les projets d'aménagement est de 10 000m².



*Localisation des enjeux liés au patrimoine archéologique et géologique à l'échelle de la commune de Mayenne –
Source : INPN, 2025 @aura*

Incidences potentielles

[/] Il n'est pas attendu d'incidences potentielles négatives sur la consommation d'espaces.

[/] Le changement de zonage (A en UE) n'altère pas la prise en compte de l'enjeu lié au patrimoine archéologique de la commune puisque l'arrêté concerné s'applique indépendamment de la zone identifiée au PLUi. De plus, le site d'étude est en partie déjà artificialisé, l'impact potentiel de constructions sur cette zone sont donc fortement limités.

Mesures « ERC »

Aucune mesure ERC n'est nécessaire au vu des incidences, très limitées voire nulles, attendues.

2. Biodiversité et Trame Verte et Bleue

Etat initial et enjeux

Le site concerné par la RA n°2 se situe à 650m d'une ZNIEFF de type 2 « Vallée de l'Aron et étangs associés - 520030058 » et à 1,1 km d'une ZNIEFF de type 1 « Vallée de la Mayenne entre Beau rivage et Mayenne – 520320001 » et d'un Espace Naturel Sensible (ENS) sur le même périmètre (Rivière Mayenne).

La ZNIEFF de type 2 (la plus proche du site) correspond à « *la vallée de la rivière Aron qui descend des Coëvrons pour rejoindre la rivière la Mayenne, en empruntant des terrains granitiques puis des terrains schisteux. La basse vallée de l'Aron circule dans de nombreuses prairies naturelles humides. Un réseau de grands étangs et de canaux contribue également à diversifier ce secteur et à augmenter les potentialités d'accueil du réseau hydrique. Cinq espèces végétales protégées sont présentes dont deux nationalement et trois régionalement. La rivière Aron constitue le principal foyer de présence de la loutre en Mayenne* » (source : INPN).

Cette ZNIEFF est séparée du site d'étude par RD 962. Le site d'étude est entièrement artificialisé et ne correspond pas aux types d'habitats de cette ZNIEFF. Les incidences potentielles indirectes sont donc fortement limitées par ces éléments.

Il en est de même pour la ZNIEFF 1 qui est un secteur d'intérêt lié à la Mayenne : « *La rivière la Mayenne, à cet endroit, a creusé une vallée encaissée dont l'un des versants est un abrupt rocheux recouvert plus ou moins de végétation. Dans les parties plus planes, une végétation hygrophile colonise le bord de la rivière. On peut y voir la présence d'une espèce protégée au niveau régional l'Isopyre faux-pigamon. Cette espèce est rare en Mayenne. Trois espèces figurent aussi dans la liste déterminante des Pays de la Loire : Epipactis helleborine, Leersia oryzoides et Corydalis solida* » (source : INPN).

Le site de projet est séparé de la ZNIEFF (et de l'ENS) par l'agglomération de la ville de Mayenne. Il n'est donc attendu aucune incidence directe et indirecte sur ces milieux.



Localisation des ZNIEFF et ENS par rapport au site concerné par la RA n°2 – Source : INPN, 2025 @aura

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).



Carte pédologique des sols hydromorphes

De plus, la parcelle adjacente au site concerné par la RA n°2 (au Nord-est) présente une zone humide identifiée au plan de zonage du PLUi sur 3ha. Cette zone humide se trouve au niveau d'une source d'un petit ruisseau qui vient se jeter au Sud dans l'Aron. La zone humide et le site étudiés sont séparés par une route (chemin du Grinhard) et d'une haie sur talus.

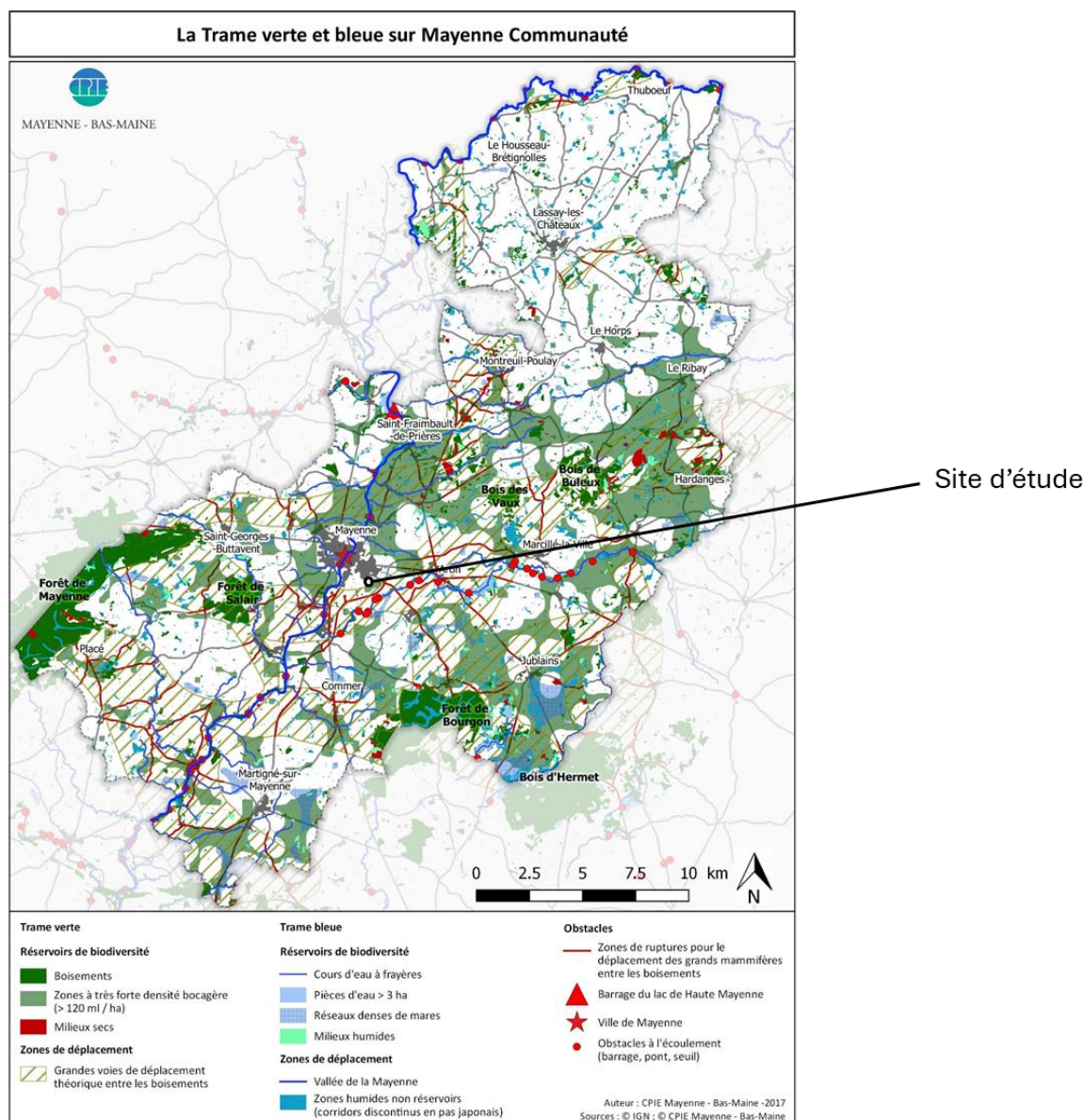


Localisation des zones humides (source : PLUi) et des cours d'eau (source : Police de l'eau DDT53 -2025) par rapport au site concerné par la RA n°2 @aura

De plus, Mayenne Communauté a identifié une Trame Verte et Bleue (TVB) dans son PLUi (étude menée par le CPIE Mayenne - Bas-Maine en 2017-2018). Cette étude n'est pas réalisée pour être zoomée à la parcelle mais pour comprendre à l'échelle intercommunale les continuités écologiques supposées sur le territoire. Ainsi, le site d'étude de la RA n°2 sur Mayenne se situe à proximité de la tache urbaine (élément fragmentant) mais aussi sur la partie Sud d'un réservoir de biodiversité lié à une zone à très forte densité de bocage et un corridor boisement (Grandes voies de déplacement théorique entre les boisements).

On ne retrouve aucun boisement ou haie bocagère sur le site d'étude. Il n'est donc pas attendu d'incidences sur les continuités écologiques de la TVB.

A noter, la commune de Mayenne ne fait pas partie du Parc Naturel Régional Normandie Maine.



Incidences potentielles

[-] Le site se situe à proximité d'éléments d'intérêt écologique (zone humide, cours d'eau, ZNIEFF...). La modification du zonage Agricole (A) en zone (UE) pourrait induire des incidences potentielles négatives indirectes assez limitées sur la connectivité de ces espaces d'intérêt écologique.

[-] Le site se trouve sur un sol hydromorphe de classe 4 (à expertiser), pouvant impacter une potentielle zone humide.

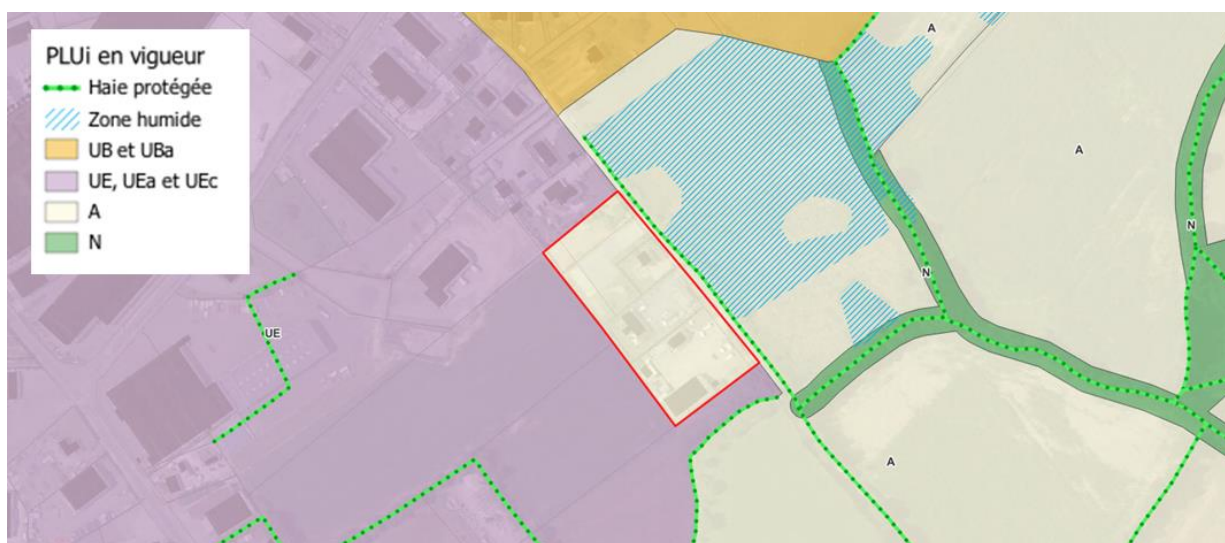
Mesures « ERC »

(E) La localisation du site, qui se situe en continuité de l'enveloppe urbaine permet d'éviter d'impacter les milieux d'intérêt écologique. Le site est lui-même artificialisé et ne présente pas de végétation (boisement, haie...). La discontinuité avec la zone humide via le chemin de Grinhard et la présence de la haie sur talus permet d'éviter d'impacter cette zone humide. Sa déconnexion du fait de la présence de la RD 962 permet aussi d'éviter d'impacter de manière indirecte la ZNIEFF se situant au Sud du site.

(R) La zone humide se trouvant au Nord-est du site étudié est protégée dans le PLUi en prescription graphique avec une règle dans le règlement écrit associé.

(R) Le site est actuellement construit et artificialisé, ce qui limite fortement la potentialité d'une présence de zone humide sur le secteur concerné par la RA n°2. Cependant, les services de l'Etat souhaitent rappeler aux porteurs de projets éventuels, la nécessité de réaliser une étude préalable à tout aménagement.

(R) La haie sur talus se trouvant entre la zone humide et le site de projet (en dehors du périmètre) est aussi protégée dans le zonage du PLUi via une prescription graphique et une règle associée permettant la protection et des mesures de compensation en cas d'arrachage.

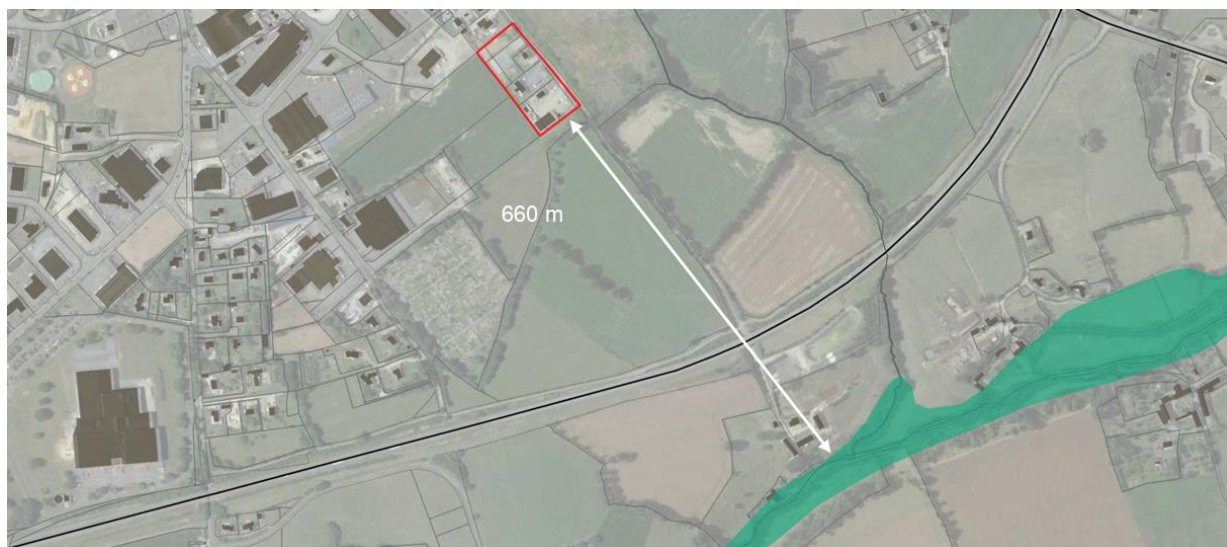


Zonage du PLUi en vigueur @aura

3. Risques et nuisances

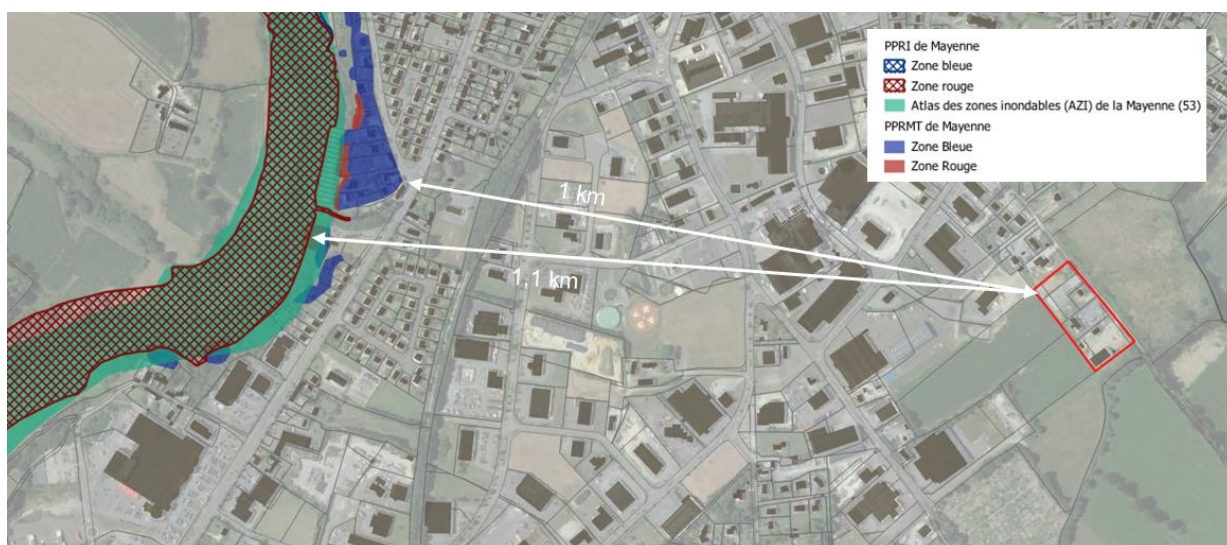
Etat initial et enjeux

Le site concerné par la RA n°2 se situe à plus de 600 m au Nord d'un secteur concerné par un Atlas des Zones inondables (AZi). Le site se trouve en hauteur par rapport au fond de la vallée de l'Aron (135m d'altitude contre 110m au fond de la vallée). Il n'est pas attendu d'incidences sur le risque inondation sur cette parcelle.



Atlas des zones inondables du département de la Mayenne @aura

La commune de Mayenne est aussi concernée par un PPRI (Mayenne) mais ce périmètre se situe à plus de 1 km à l'Ouest du site d'étude. Il en est de même pour le PPRMT de Mayenne (Mouvement de terrain), qui se trouve dans le même secteur de la Mayenne (cours d'eau).



Localisation des PPRI et PPRMT de Mayenne par rapport au site d'étude @aura

A noter, la commune de Mayenne est aussi concernée par un risque de rupture de barrage se trouvant à Saint-Fraimbault-de-Prières (classe B). Les effets d'une vague de submersion, en cas de rupture, dépassent la commune où se trouve le barrage : tous les territoires en aval sont concernés par ce risque, dont Mayenne (source : [DDRM 2023](#)).

Enfin, le site étudié se trouve à proximité de sites BASIAS et ICPE lié à la proximité de la zone d'activité économique dont il fait partie. Le zonage UE où se situe ces sites BASIAS et ICPE est un zonage dédié aux activités économiques. Le changement de zonage d'une zone Agricole (A) en une zone (UE) est souhaité pour conforter ce secteur comme zone d'activité économique. Aucune incidence n'est donc attendue. La route RD 962 se situant au Sud du site étudié est concernée par des nuisances sonores (catégorie 3 du classement sonore des infrastructures de transports – bande de 100 m de part et d'autre de la route). Le site concerné par la RA n°2 ne relève pas de cette bande. Les nuisances sonores sont donc limitées.



Nuisances sonores et sites et sols pollués @aura

Incidences potentielles

[/] Il n'est pas attendu d'incidences potentielles négatives en lien avec les risques et nuisances de la commune.

4. Sobriété territoriale

Etat initial et enjeux

17 captages d'eau potable se répartissent sur le territoire intercommunal 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. Aucun ne se situe sur la commune de Mayenne.

A noter, les ressources eau paraissent être suffisantes sur le territoire de la communauté de communes. A titre d'exemple, durant l'été 2023, les communes de Mayenne Communauté étaient seulement classées en Vigilance sécheresse.

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 réseau 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 le [Portail de l'assainissement](#), la station d'épuration de Mayenne en 2023 est conforme en équipement et en performance. Sa charge maximale en entrée est de 16 987 EH avec une capacité nominale de 25 000 EH.

Incidences potentielles

[**-**] Le changement de zonage de A en UE pourrait induire une augmentation des rejets dans la station d'épuration de Mayenne.

[/] La procédure n'induit pas d'incidences négatives sur les autres thématiques (climat, énergie, déchets).

Mesures « ERC »

[**R**] La parcelle concernée par la RA n°2 est déjà construite et raccordée à la STEP, le changement de zonage de A en UE ne devrait pas avoir d'impact significatif sur les capacités de la station d'épuration.

b. Evolution de la zone UEa sur le bourg de Thuboeuf

1. Paysage, patrimoine et cadre de vie

Etat initial et enjeux

Le site se trouvant dans le bourg de Thuboeuf est identifié sur une petite partie (300m²) comme une parcelle qui n'est pas agricole ni naturelle d'après la donnée OCSGE (2022). L'autre partie (environ 4200m²) correspond à un secteur considéré comme agricole.

Cependant, d'après le RPG (Registre Parcellaire Graphique) de 2023, la parcelle n'est pas considérée comme exploitée. Ce n'est pas le cas sur les dernières années (2011 à 2022) où la parcelle était référencée en prairie permanente.



Le site d'étude se situe en fond de parcelle qui est visible depuis la RD 543 au Sud et la rue de Lassay (RD261). Il s'agit d'une des routes traversant le bourg de Thuboeuf du Nord au Sud. Aucune végétation

existante ne permet de masquer de futures constructions qui seraient autorisées par le changement de zonage Agricole (A) en (UEa).



Vue au Sud du site d'étude vers le Nord depuis la D543 – Source : Google street view 2023

La commune de Thuboeuf est concernée par un monument historique (le château de Chantepie) en dehors du bourg, au Nord de la commune. Le site étudié de la RA n°2 n'est pas concerné par de la covisibilité avec ce monument historique et ne se situe pas dans son périmètre de protection des 500 m (plus de 1,3km du monument historique). La commune n'est pas concernée par d'autres protections patrimoniales (géologique, archéologique...).

Incidences potentielles

[/] Il n'est pas attendu d'incidences potentielles négatives sur le patrimoine architectural et patrimonial.

[-] Le changement de zonage A en UEa pourrait entraîner indirectement une dégradation du paysage agricole et une consommation d'espaces agricoles.

Mesures « ERC »

(E) La parcelle n'est actuellement plus considérée comme exploitée (d'après les données les plus récentes disponibles de 2023) et le changement de zonage se fera sur l'unité foncière d'une entreprise déjà implantée sur le site. Ainsi, toute la parcelle ZE 163 (appartenant à l'entreprise en place) serait intégrée à un zonage UEa.

(R) La superficie du changement de zonage A en UEa représente 4 500m², ce qui limite l'impact sur les terres agricoles de la commune.

(E) En termes d'impact paysager, le changement de zone A en UEa ne modifie pas les hauteurs maximales autorisées : Les constructions ne doivent pas dépasser une hauteur totale de 15 m que cela soit en zone A ou en zone UEa.

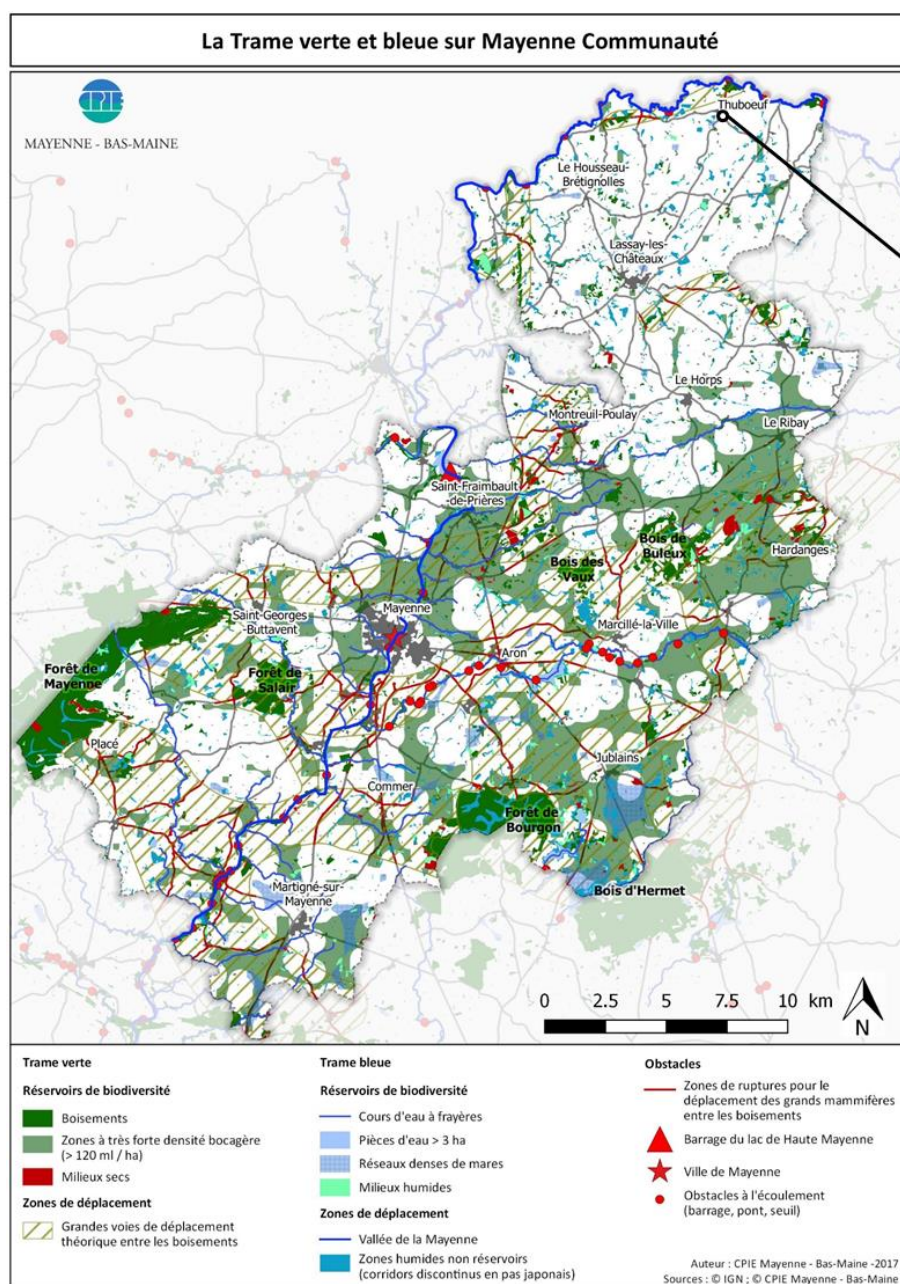
(R) De plus, au sein de la zone UE (et donc UEa), au moins 25% de la surface du terrain doit être traitée en espaces verts de pleine terre. Cette règle n'était pas existante en zone Agricole (A).

(C) Les surfaces à compenser ont été traitées à l'échelle de la totalité des modifications de zonage de la RA n°2. Ainsi, les 4500 m² à compenser sont à prendre en compte avec les 11 000m² de l'objet n°3 de la Révision allégée. La procédure de RA n°2 du PLUi entraîne donc une consommation d'espace d'environ 15 500 m², qu'il s'agit de compenser à l'échelle du PLUi avec une surface à minima équivalente à restituer de la zone U/AU vers la zone A ou N. Quatre secteurs ont été sélectionnés pour être basculés en zone Agricole (A) dans le PLUi : deux zones sur la commune de Thuboeuf (une zone UEa et une zone UB correspondant toutes les deux à un espace arboré ou boisé) et deux zones sur les communes de Mayenne / Aron, (une zone UB et une zone 1AUe correspondant à des espaces de bocage).

2. Biodiversité et Trame Verte et Bleue

Etat initial et enjeux

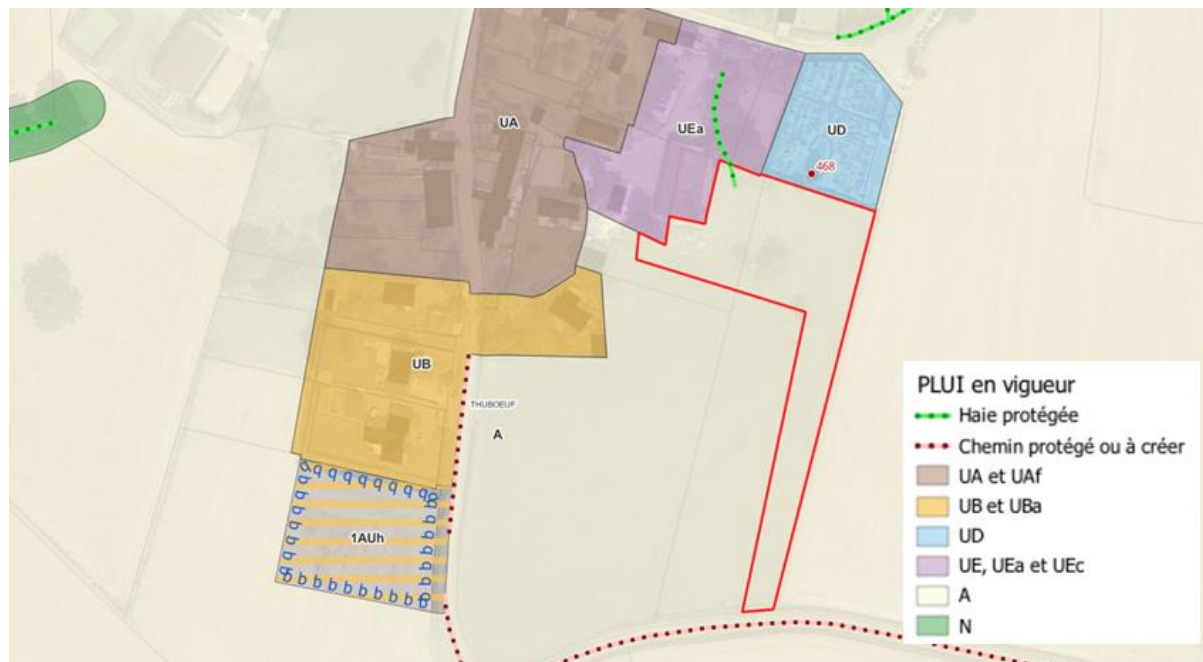
Le site étudié sur Thuboeuf de la RA n°2 n'est pas concerné par des enjeux environnementaux. En effet, il ne se situe pas à proximité d'un réservoir ou d'un corridor identifié dans la TVB du PLUi, il ne se trouve pas à proximité d'éléments d'intérêt écologique (à plus de 3,5km d'une ZNIEFF de type 1). Aucune zone humide n'a été identifiée sur et aux alentours du site.



Site d'étude

Seule une haie bocagère au Nord du site est présente et repérée au zonage du PLUi comme haie à protéger.

Le site n'est pas concerné par des zones humides ou un sol hydromorphe (données du Conseil départemental 53).



Zonage du PLUi en vigueur @aura

A noter, seule la commune de Thuboeuf est concernée par la Charte du PNR sur la liste des communes concernées par la RA n°2. Le Parc Naturel Régional Normandie Maine concerne la partie nord du territoire de la Communauté de communes. Il 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.

Incidences potentielles

[/] Il n'est pas attendu d'incidences particulières sur les milieux naturels.

3. Risques et nuisances

Etat initial et enjeux

La commune de Thuboeuf présente peu de risques naturels. Un Atlas des zones inondables existe sur la partie Nord de la commune (limite avec l'Orne) pour le cours d'eau de la Mayenne. Le site se trouve à environ 1km de ce risque inondation.

De plus d'après le DDRM de 2023, l'existence de l'usine PCAS (Produits chimiques et auxiliaires de synthèse) implantée dans l'Orne, classée SEVESO seuil haut, impacte les communes mayennaises de Thuboeuf et St-Julien-du-Terroux (PPRT approuvé le 5 février 2013). **Le site étudié se trouve en dehors de la zone réglementaire du PPRT (à plus de 750m du périmètre « zone Verte », zone uniquement concernée par des recommandations et à plus de 2km de l'usine SEVESO seuil haut).**



Localisation du PPRT par rapport à la parcelle concernée par la RA n°2 – source : SUP 2025 @aura

Le site n'est pas non plus concerné par des risques de sols potentiellement pollués. Les ICPE les plus proches se situent à 500 m, liées à la présence de l'élevage de vaches laitières.



Localisation des ICPE à proximité de la parcelle concernée par la RA n°2 – source : DREAL 2018 @aura

Incidences potentielles

[/] Il n'est pas attendu d'incidence particulière en lien avec les risques et nuisances présents sur la commune et à proximité du site étudié.

4. Sobriété territoriale

Etat initial et enjeux

17 captages d'eau potable se répartissent sur le territoire intercommunal 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. Aucun ne se situe sur la commune de Thuboeuf.

A noter, les ressources eau paraissent être suffisantes sur le territoire de la communauté de communes. A titre d'exemple, durant l'été 2023, les communes de Mayenne Communauté étaient seulement classées en Vigilance sécheresse.

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 réseau d'assainissement collectif est variable d'une commune à l'autre, et ne concerne généralement que le bourg. Seule Rennes-en-Grenouilles n'est pas équipée.

Le [Portail de l'assainissement](#) n'a pas les données disponibles sur la station d'épuration de Thuboeuf en 2023, elle apparaît donc comme non conforme en équipement. Sa charge maximale en entrée n'est pas connue. Seule sa capacité nominale de 110 EH est renseignée. Une autre donnée a donc été utilisée pour compléter ce manque d'information du Portail de l'assainissement. Ainsi, le rapport annuel de 2022 de la station d'épuration de Thuboeuf transmis par le service assainissement de la Communauté de communes (qui a la compétence) fait état des constats suivants :

- Il s'agit d'une lagune naturelle ;
- Elle est raccordée à 68 branchements et l'estimation de la population raccordée est de 95 habitants permanents ;
- Aucun bilan n'a été réalisé pour connaître les charges organiques, conformément à la réglementation qui ne prévoit pas de mesure pour les unités de traitement de capacité inférieure à 200 EH ;
- Aucune mesure d'autosurveillance réglementaire n'était prévue par la législation pour l'année 2022, les mesures ponctuelles effectuées ne permettent donc pas de statuer sur la conformité du dispositif. Néanmoins, **les résultats (visite avec analyse en 2022) indiquent un bon fonctionnement du système de traitement.**

Incidences potentielles

[-] Le changement de zonage de A en UEa pourrait induire une augmentation des rejets dans la station d'épuration de Thuboeuf.

[/] La procédure n'induit pas d'incidences négatives sur les autres thématiques (climat, énergie, déchets).

Mesures « ERC »

(R) La parcelle concernée par la RA n°2 est déjà construite et raccordée à la STEP. Le changement de zonage de A en UEa devrait permettre l'extension d'une entreprise déjà existante, ce qui devrait limiter l'augmentation des rejets dans la station d'épuration. De plus, la station d'épuration est indiquée en 2022 en bon état de fonctionnement et en capacité de recevoir des entrants supplémentaires (non uniquement dues à cette modification de zonage).

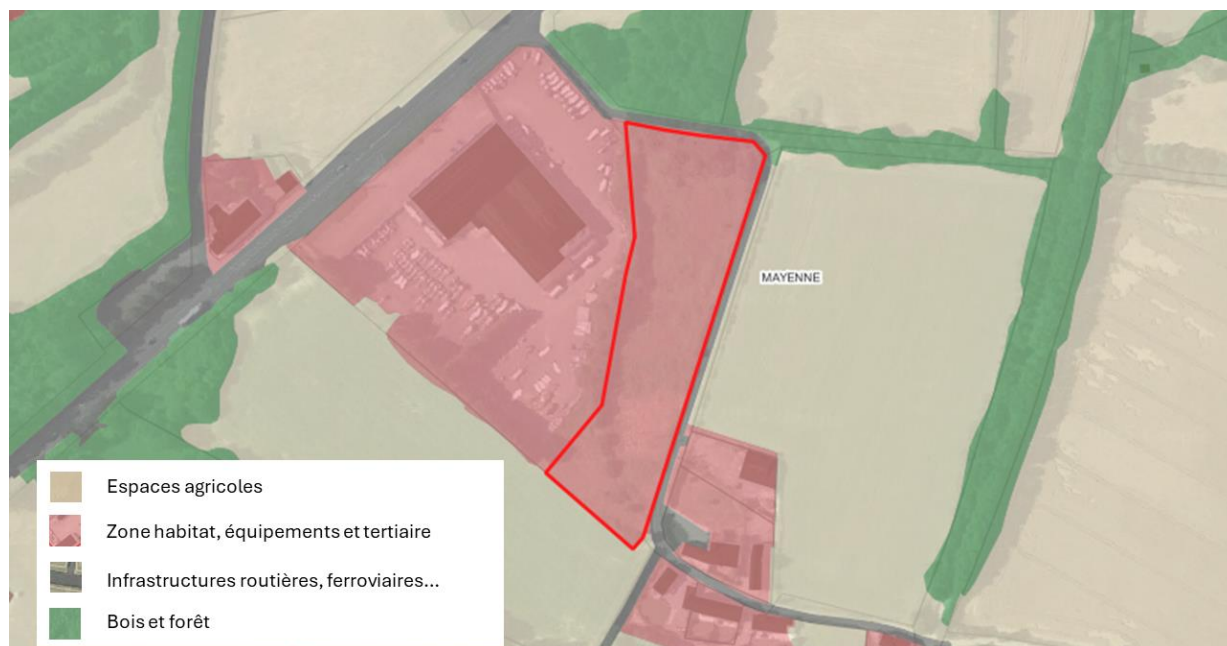
c. Evolution de la zone UEa au 740 Route de Paris à Mayenne

1. Paysage, patrimoine et cadre de vie

Etat initial et enjeux

Le site de la zone UEa route de Paris est identifié comme une parcelle qui n'a pas d'usage agricole ni naturel d'après la donnée OCSGE (2022).

Il en est de même pour le RPG (Registre Parcellaire Graphique) de 2023 : la parcelle n'est pas considérée comme exploitée (depuis les dernières données disponibles de 2007).



Occupation du sol – Source : OCSGE 2022 @aura



Registre Parcellaire Graphique (RPG) de 2023

Le site d'étude se situe en fond de parcelle qui n'est pas visible depuis l'axe principale de la RN12 mais que l'on peut voir depuis la route de la Merrière.



*Vue au Sud du site d'étude vers le Nord (route de la Merrière) – Source : Google street view **mai 2013***



*Vue au Sud du site d'étude vers le Nord (route de la Merrière) – Source : Google street view **juin 2023***

La Commune de Mayenne est concernée par plusieurs monuments historiques. Le site étudié de la RA n°2 ne se situe pas dans son périmètre de protection des 500 m.

La Commune est aussi concernée par une zone de présomption de prescription archéologique. Le site est concerné par une zone de présomption de prescription archéologique dont le seuil de surface d'aménagement de saisine est de plus de 10 000m².

Incidences potentielles

[F] Le changement de zonage A en UEa pourrait entraîner indirectement une consommation d'espaces agricoles (par rapport au zonage du PLUi qui l'identifie en zone Agricole).

[I] Il n'est pas attendu d'incidences potentielles négatives sur le patrimoine architectural et patrimonial.

[F] Le changement de zonage peut avoir un impact sur le patrimoine archéologique de la commune.

Mesures « ERC »

(E) La parcelle n'est actuellement plus considérée comme exploitée (d'après les données les plus récentes disponibles de 2023 et cela depuis les données les plus anciennes disponibles de 2007) et le

changement de zonage se fera sur l'unité foncière d'une entreprise déjà implantée sur le site. Ainsi, toute la parcelle (appartenant à l'entreprise en place) serait intégrée à un zonage UEa.

(R) La superficie du changement de zonage A en UEa représente 1,1ha. L'entreprise est déjà implantée sur 2,3 ha, ce qui augmenterait sa surface d'implantation de d'un tiers de plus (32%).

(E) En termes d'impact paysager, le changement de zone A en UEa ne modifie pas les hauteurs maximales autorisées : Les constructions ne doivent pas dépasser une hauteur totale de 15 m que cela soit en zone A ou en zone UEa.

(R) De plus, au sein de la zone UE (et donc UEa), au moins 25% de la surface du terrain doit être traitée en espaces verts de pleine terre. Cette règle n'était pas existante en zone Agricole (A).

(R) Visible sur les photographies du site sur deux périodes différentes (2013 et 2023), le site est une parcelle tondue pour son entretien qui tend à s'enfricher par manque d'usages (que ce soit un usage agricole, pour de l'activité économique...). Le changement de zonage n'impactera donc pas les activités agricoles de la commune.

(R) Concernant le patrimoine archéologique, le site est concerné par une zone de présomption de prescription archéologique dont le seuil de surface d'aménagement de saisine est de plus de 10 000m². La modification du zonage se trouve à ce seuil et pourrait être concerné par la prescription d'un diagnostic archéologique au vu des surfaces impactées (superficie de la zone UEa de 1,1ha). Cependant, la constructibilité autorisée sur ce site ne peut être sur l'ensemble des 1,1ha puisqu'un pourcentage d'espace vert doit être maintenu (25%, c'est-à-dire 0,3ha).

(R) De plus, le règlement écrit du PLUi rappelle des éléments législatifs qui s'appliquent 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).

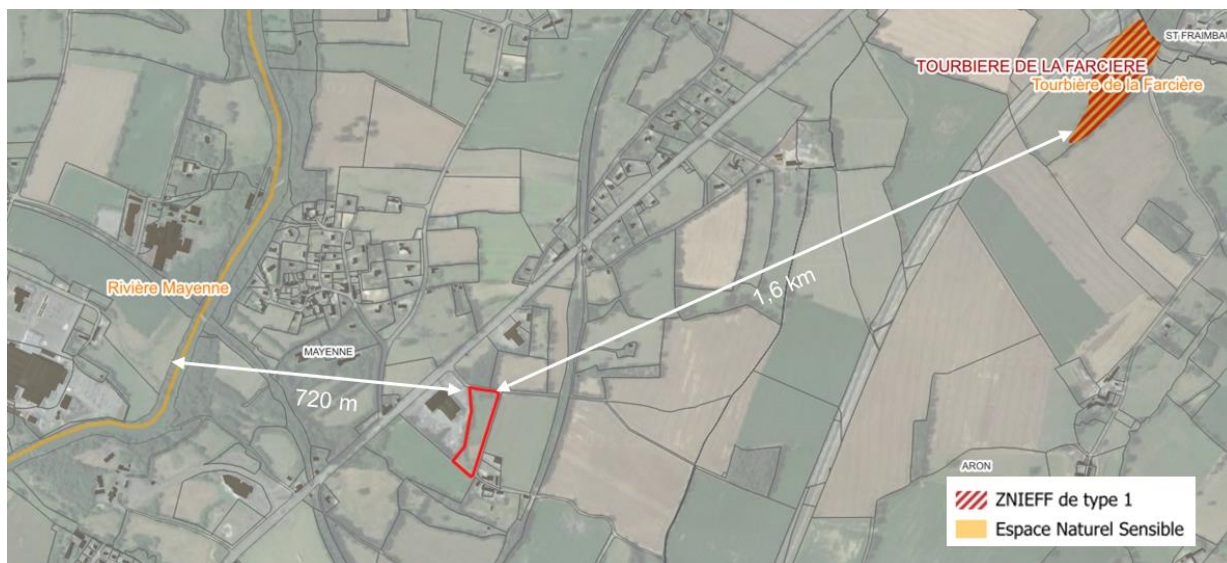
(C) Les surfaces à compenser ont été traitées à l'échelle de la totalité des modifications de zonage de la RA n°2. Ainsi, les 11 000 m² à compenser sont à prendre en compte avec les 4 500m² de l'objet n°2 de la Révision allégée. La procédure de RA n°2 du PLUi entraîne donc une consommation d'espace d'environ 15 500 m², qu'il s'agit de compenser à l'échelle du PLUi avec une surface à **minima équivalente** à restituer de la zone U/AU vers la zone A ou N. Quatre secteurs ont été sélectionnés pour être basculés en zone Agricole (A) dans le PLUi : deux zones sur la commune de Thuboeuf (une zone UEa et une zone UB correspondant toutes les deux à un espace arboré ou boisé) et deux zones sur les communes de Mayenne / Aron, (une zone UB et une zone 1AUe correspondant à des espaces de bocage).

2. Biodiversité et Trame Verte et Bleue

Etat initial et enjeux

Le site étudié sur Mayenne de la RA n°2 ne se trouve pas à proximité de ZNIEFF ou Site Natura 2000. Les secteurs d'intérêt les plus proches sont les suivants :

- L'Espace Naturel Sensible (ENS) de la Rivière Mayenne (720 m) ;
- La ZNIEFF de type 1 (520320007) et ENS de la Tourbière de la Farcière (1,6 km).



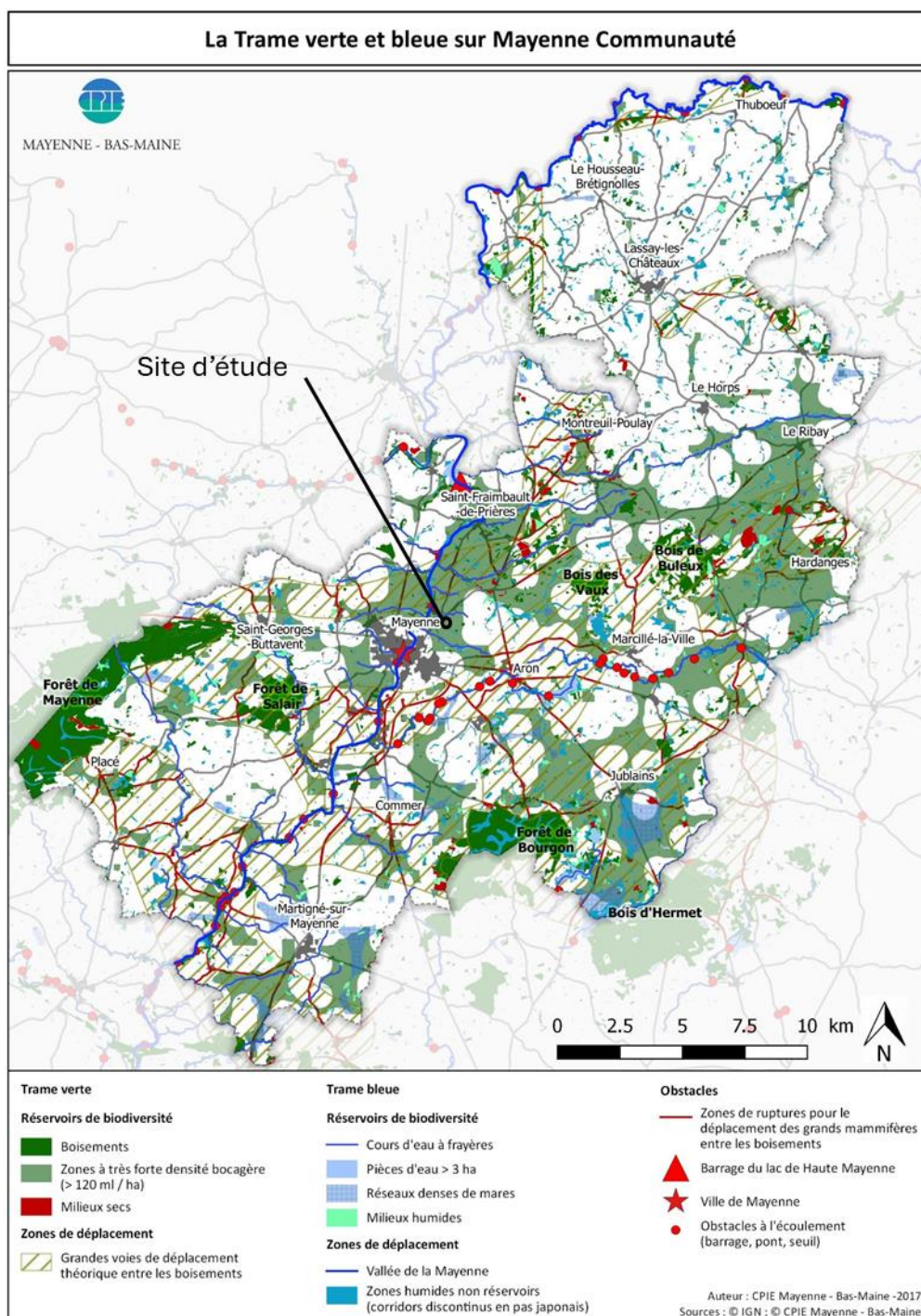
Localisation des ZNIEFF et ENS par rapport au site concerné par la RA n°2 – Source : INPN, 2025 @aura

La ZNIEFF de type 1 (520320007) de la Tourbière de la Farcière correspond à une « Zone de tourbière de pente en **bordure du ruisseau de Vilette**. C'est une Tourbière tombée caractéristique possédant une végétation typique de ce type de milieu : zones de sphaignes, pelouse de cypéracées, ruisselets, zones de grands carex et dans la partie amont, un début de développement de taillis de saules ». L'intérêt de cette ZNIEFF est essentiellement lié à un « intérêt botanique : présence de groupements caractéristiques des tourbières : sphagnetum, groupements à *Anagallis tenella*, à *Eleocharis multicaulis*, dont présence d'une espèce rare au niveau départemental. » (source : INPN)

De plus, le site concerné par la RA n°2 se trouve au sein d'un espace identifié comme à forte densité de bocage dans la Trame verte et Bleue du PLUi de Mayenne Communauté. Des haies bocagères entourent le site sur sa partie Nord et Ouest. Aucune zone humide n'a été identifiée sur et aux alentours du site.



Photo aérienne du site concerné par la RA n°2 – Source : Google satellite



A noter, la commune de Mayenne ne fait pas partie du Parc Naturel Régional Normandie Maine.

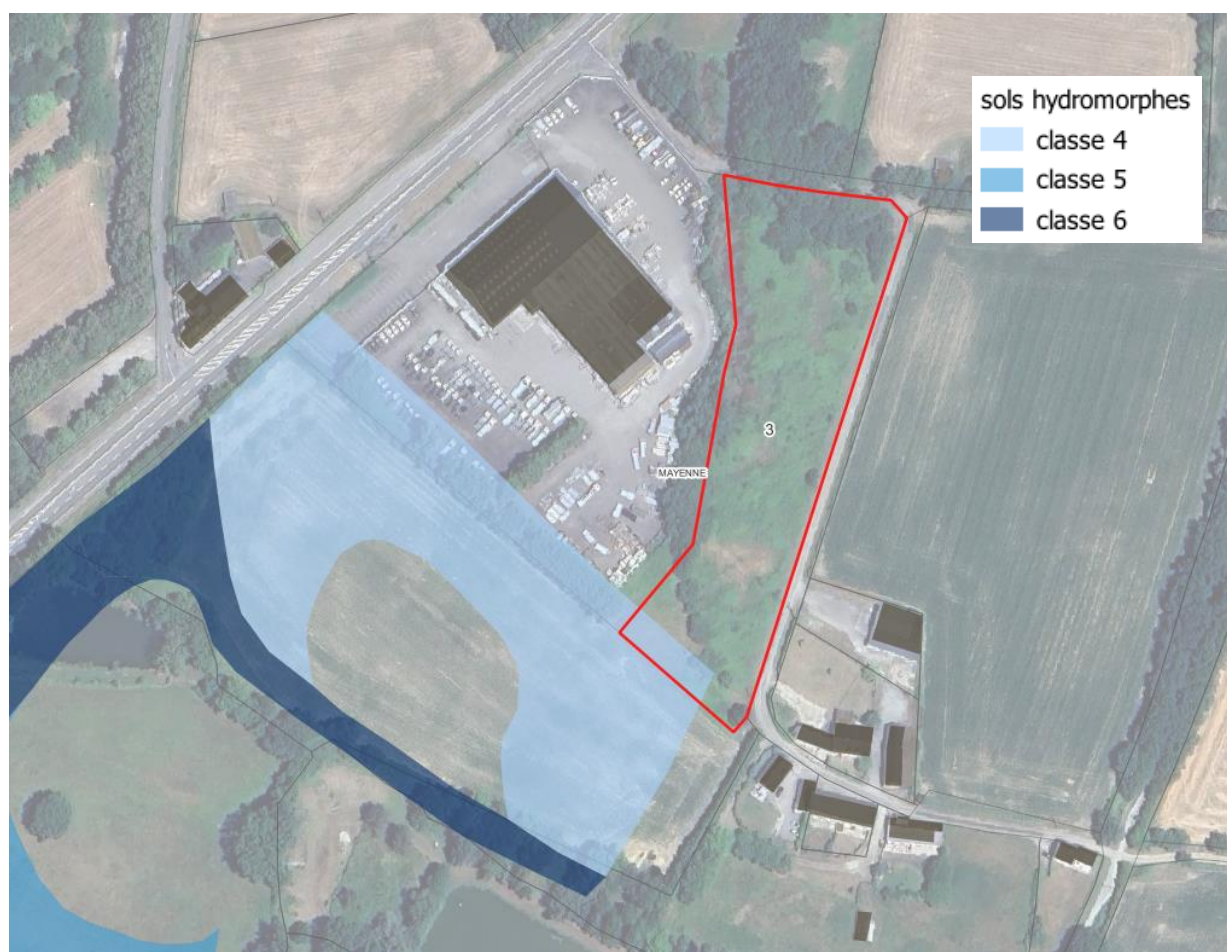
Les zones humides sont des « terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire ; ou dont la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année » (article L.211-1 du 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 <1 ha) ou une autorisation (>1 ha) 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).



Carte pédologique des sols hydromorphes

Incidences potentielles

[/] Le site de la RA n°2 n'a pas de lien hydrographique avec le ruisseau de la Vilette et la distance qui les séparent permet d'en déduire que les incidences sur la ZNIEFF de type 1 et ENS de la tourbière sont très limitées voire nulles.

[-] Le site se situe à proximité d'éléments d'intérêt écologique (zone à forte densité bocagère...). La modification du zonage Agricole (A) en zone (UE) pourrait induire des incidences potentielles négatives indirectes assez limitées sur la connectivité de ces espaces d'intérêt écologique.

[-] Le site se trouve sur une petite partie Sud en sol hydromorphe de classe 4 (à expertiser), pouvant impacter une potentielle zone humide.

Mesures « ERC »

(R) Toutes les haies se trouvant dans ce secteur sont protégées dans le zonage du PLUi via une prescription graphique et une règle associée permettant la protection et des mesures de compensation en cas d'arrachage.



Zonage du PLUi en vigueur @aura

(R) La présence d'un sol hydromorphe à confirmer (classe 4) n'induit pas la présence effective d'une zone humide sur ce secteur. A ce stade du projet (changement de zonage), les incidences réelles ne sont pas connues et ne concerneraient qu'une petite partie au sud de la parcelle. Il est recommandé de réaliser par les éventuels porteurs de projet, une étude préalable à tout aménagement. Il est aussi recommandé de privilégier les matériaux perméables afin de limiter l'imperméabilisation de la surface du parking prévu de la zone d'activité économique.

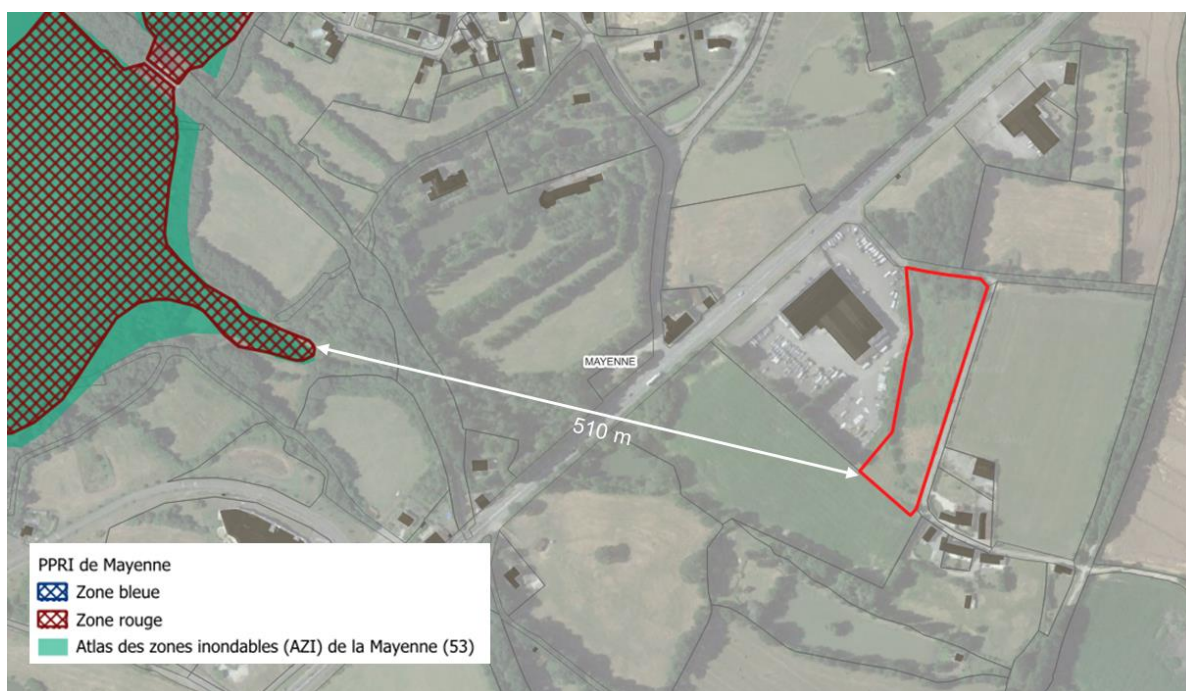
3. Risques et nuisances

Etat initial et enjeux

La commune de Mayenne présente des risques naturels et technologiques d'après le DDRM 53 de 2023 :

- Risque inondation dont un PPRI pour le cours d'eau de la Mayenne et un Atlas des zones inondables (AZi) ;
- Risque de Mouvement de terrain dont un PPRMT ;
- Risque de Transport de Matière Dangereuses (TDM) liés à une canalisation de transport de gaz ;
- Risque de rupture de barrage (risque moyen) sur l'ensemble de la commune.

Le site concerné par la RA n°2 se situe à plus de 510 m d'un secteur concerné par un Atlas des Zones inondables (AZi) et du PPRI de la Mayenne. Le site se trouve en hauteur par rapport au fond de la vallée de la Mayenne (110m d'altitude contre 85m au fond de la vallée). Il n'est pas attendu d'incidences sur le risque inondation sur cette parcelle.



Atlas des zones inondables du département de la Mayenne et PPRI de la Mayenne @aura

Le site n'est pas concerné par le risque de Mouvement de terrain (centre-ville de Mayenne) et le risque de canalisation de gaz.

Comme précédemment listé, la commune de Mayenne est aussi concernée par un risque de rupture de barrage se trouvant à Saint-Fraimbault-de-Prières (classe B). Les effets d'une vague de submersion, en cas de rupture, dépassent la commune où se trouve le barrage : tous les territoires en aval sont concernés par ce risque, dont Mayenne (source : [DDRM 2023](#)).

Enfin, le site étudié se trouve à proximité de sites BASIAS lié à l'entreprise adjacente (dont la parcelle concernée par la RA n°2 est propriétaire). Il s'agit d'une activité de Garage. Le zonage UEa où se situe ce site BASIAS est un zonage dédié aux activités économiques. Le changement de zonage d'une zone Agricole (A) en une zone (UE) est souhaité pour conforter ce secteur comme zone d'activité économique. Aucune incidence n'est donc attendue.

La route RN12 se situant au Nord du site étudié est concernée par des nuisances sonores (catégorie 3 du classement sonore des infrastructures de transports – bande de 100 m de part et d'autre de la route). Le site concerné par la RA n°2 ne relève pas de cette bande (uniquement un petit espace de 230 m² au Nord). Les nuisances sonores sont donc limitées.



Nuisances sonores et sites et sols pollués @aura

Incidences potentielles

[/] Il n'est pas attendu d'incidences particulières en lien avec les risques et nuisances présent sur la commune et à proximité du site étudié.

4. Sobriété territoriale

Etat initial et enjeux

17 captages d'eau potable se répartissent sur le territoire intercommunal 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. Aucun ne se situe sur la commune de Mayenne.

A noter, les ressources eau paraissent être suffisantes sur le territoire de la communauté de communes. A titre d'exemple, durant l'été 2023, les communes de Mayenne Communauté étaient seulement classées en Vigilance sécheresse.

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 réseau 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 le [Portail de l'assainissement](#), la station d'épuration de Mayenne en 2023 est conforme en équipement et en performance. Sa charge maximale en entrée est de 16 987 EH avec une capacité nominale de 25 000 EH.

Incidences potentielles

[-] Le changement de zonage de A en UE pourrait induire une augmentation des rejets dans la station d'épuration de Mayenne.

[/] La procédure n'induit pas d'incidences négatives sur les autres thématiques (climat, énergie, déchets).

Mesures « ERC »

(R) La parcelle concernée par la RA n°2 est déjà construite et raccordée à la STEP, le changement de zonage de A en UE ne devrait pas avoir d'impact significatif sur les capacités de la station d'épuration.

III. Articulation et compatibilité avec les documents de rang supérieur

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

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

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

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

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

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

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

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

OBJECTIFS / ORIENTATIONS DU DOCUMENT CADRE	ARTICULATION AVEC LA PROCÉDURE
Compatibilité (règles du SRADDET)	
Aménagement et égalité des territoires • Revitalisation des centralités • Préservation et développement de la nature dans les espaces urbanisés • Adaptation de l'habitat aux besoins de la population • Gestion économe du foncier • Préservation des espaces agricoles ressource d'alimentation • Aménagement durable des zones d'activités • Intégration des risques dans la gestion et l'aménagement du littoral • Couverture numérique complète	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°2
Climat, air, énergie • Atténuation et adaptation au changement climatique • Rénovation énergétique des bâtiments et construction durable • Développement des énergies renouvelables et de récupération • Lutte contre la pollution de l'air	Non concernée par la RA n°2
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 avec des constructions existantes ou 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°2
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	<i>Cf. mesures d'évitement et de réduction mises en place ci-dessus</i>

• Tendre vers zéro artificialisation nette des espaces naturels, agricoles et forestiers à l'horizon 2050 • Assurer la pérennité des terres et activités agricoles et sylvicoles garantes d'une alimentation de qualité et de proximité • Préserver les paysages, les espaces naturels et la biodiversité remarquable et ordinaire • Conserver une bonne qualité de l'air pour tous les ligériens • Gérer nos déchets autrement : réduction, réemploi, réutilisation, recyclage • Développer l'économie circulaire pour aménager durablement notre région et économiser les ressources	
--	--

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°2 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°2
• 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°2
• 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°2

Permettre l'accueil d'un nouvel équipement commercial, de type supérette à supermarché, dans le secteur de centralité de Martigné-sur-Mayenne.	Non concernée par la RA n°2
- Permettre le bon déroulement des activités sylvicoles à travers le règlement du PLUi : vigilance sur les aménagements, installations et constructions autorisés en zones N, conditions de desserte pour les engins sylvicoles, possibilité de stockage du bois, interdiction ou encadrement des autres destinations susceptibles d'entraver les activités sylvicoles, ...etc. - Recourir aux outils de protection règlementaires des « éléments paysagers particuliers à protéger » au sein de ces boisements (ruisseaux, mares, boisements humides, etc.), si de tels milieux sont identifiés (art. L 151-23).	Non concernée par la RA n°2
Préserver le paysage de bocage, par : - la préservation de l'espace agricole de façon générale (rôle du bocage dans la protection des sols et des cultures et la gestion de l'eau, et la production d'énergie dans le cadre de la filière bois) ; - la confortation des principales coupures vertes interurbaines (rôle écologique du bocage) ; - la localisation de futures extensions urbaines en continuité des enveloppes existantes (épargner ou intégrer le bocage dans les projets) ; - le maintien de la densité bocagère et des fonctions assurées par le bocage. La possibilité de suppression de haies devra s'accompagner de mesures de compensation par replantation, dans des conditions détaillées dans le PLUi.	Non concernée par la RA n°2
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°2
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°2
- Permettre la production d'environ 2000 logements sur une période de 12 ans, à compter de la date d'approbation du SCoT (2019-2030 inclus), soit en moyenne 167 logements par an. Ce programme inclus les besoins liés au renouvellement du parc de logements existants et tient compte de tous les modes de création de logements (pas uniquement la construction neuve). - Répartir les perspectives de production selon la hiérarchie de l'armature urbaine. La distribution au sein de chaque type de communes sera affinée par le Programme Local de l'Habitat (PLH) et permise par les règles du PLUi, en tenant compte de la typologie présentée ci-avant et des potentiels de chacune (taille, formes urbaines, fonciers disponibles, capacité des équipements, etc.) : 36 % de la production en logements à Mayenne ; 12% sur les polarités structurantes de Lassay-les-Châteaux au nord et Martigné-sur-Mayenne au sud ; 21% sur les communes de la couronne mayennaise ;	Non concernée par la RA n°2

○ 8% sur les bourgs intermédiaires de St Georges-Buttavent et Commer ; ○ 23% sur les communes rurales.	
• 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°2
• Les superficies prévues en extension, par rapport aux enveloppes urbaines existantes à la date d'approbation du SCoT, ne pourront pas dépasser un maximum de 78 ha au total, avec cette répartition indicative : ○ 20 ha à Mayenne ; ○ 12 ha à Lassay-les-Châteaux et Martigné-sur-Mayenne ○ 20 ha dans les communes de la couronne mayennaise ; ○ 8 ha à St Georges-Buttavent et Commer ; ○ 18 ha dans les communes rurales.	Non concernée par la RA n°2
• Favoriser la création de parcs de stationnement vélo si possible avec des abris sécurisés, à proximité des équipements générateurs de déplacements et des arrêts de transports collectifs, sur les espaces publics de centres-villes et centres-bourgs, dans les quartiers d'habitat collectif, etc. • Intégrer le déplacement et le stationnement vélo dans les projets de nouveaux quartiers, de renouvellement urbain et d'aménagement de voirie, en prenant en compte les logiques de phasage des extensions urbaines futures (amorce des futures voies prévues pour les piétons et les vélos).	Non concernée par la RA n°2
Axe III. Qualité du cadre de vie & exigences environnementales	
• Identifier et protéger les espaces jouant le rôle de réservoirs de biodiversité pour une ou plusieurs sous-trames (espaces dans lesquels la biodiversité est la plus riche ou la mieux représentée et où elle peut effectuer une partie ou l'intégralité de son cycle de vie).	Non concernée par la RA n°2
• Identifier et protéger les espaces jouant le rôle de corridors écologiques, c'est-à-dire les zones de connexion entre des réservoirs de biodiversité, offrant aux espèces des conditions favorables à leurs déplacements. Cela concerne notamment les continuités naturelles s'appuyant sur les cours d'eau et leurs vallées, les bois, les haies, les prairies, les milieux humides ou aquatiques... • Eviter les nouvelles coupures de ces liaisons par l'urbanisation. Lorsque ces corridors sont déjà interrompus par l'urbanisation ou les infrastructures de transports, atténuer ces coupures autant que faire se peut, notamment par des mesures portant sur la végétalisation en ville ou l'aménagement de passages à faune.	Non concernée par la RA n°2
• Protéger l'ensemble du linéaire bocager au titre du paysage et des continuités écologiques. Il s'agit avant tout de maintenir la densité de haies et le fonctionnement global du réseau, sans interdire son évolution, selon la séquence éviter – réduire – compenser (possibilité de supprimer des haies sous réserve de compensation). Le PLUi en précisera les modalités, notamment :	Non concernée par la RA n°2
• 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°2
• Identifier et protéger les éléments du tissu urbain contribuant à la Trame Verte et Bleue (TVB) locale, favorable à la vie et aux déplacements des espèces et à la qualité de vie des habitants : parcs et jardins publics, cœurs d'îlots végétalisés, arbres d'alignement ou isolés, haies, cours d'eau et leurs berges, mares, etc. Le PLUi pourra utiliser des outils réglementaires variés : Espaces Boisés Classés, règles d'implantation des bâtiments, de maintien des plantations existantes, protection d'espaces verts ou arbres remarquables... (article L.151-23 du CU).	Non concernée par la RA n°2
• Maintenir, voire renforcer la présence générale des boisements.	Non concernée par la RA n°2

- Prévoir une trame verte paysagère au sein des nouvelles zones à urbaniser par extension, afin d'offrir à ces extensions un cadre valorisant, tout en atténuant leur impact visuel. - S'appuyer sur les éléments végétaux existant (haies bocagères, arbres, etc.), qu'il convient alors de préserver, et/ou sur de nouvelles plantations, en privilégiant les essences locales.	Non concernée par la RA n°2
Prendre des mesures en faveur d'une meilleure efficacité énergétique des constructions	Non concernée par la RA n°2
Définir dans le PLUi les mesures permettant d'économiser l'eau et d'encourager le recours aux dispositifs de récupération, de stockage, et de réutilisation des eaux pluviales urbaines et agricoles (cf. SAGE, orientation 4A2 et 3).	Non concernée par la RA n°2
- Dans les zones à risque, ne pas augmenter la vulnérabilité des personnes et des biens. En particulier, le PLUi devra, dans la mesure du possible, classer en zone naturelle ou agricole les secteurs présentant les risques les plus forts. - Prendre en compte de façon adaptée le risque lié aux cavités souterraines à Contest et celui lié aux feux de forêts à St Georges-Buttavent. - Informersur les risques liés au radon dans le rapport de présentation du PLUi.	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°2

De manière générale, aucune modification induite par la RA n°2 du PLUi ne va à l'encontre des prescriptions du SCoT. La compatibilité de la RA n°2 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°2

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°2
Former et sensibiliser sur les thématiques environnementales	Non concernée par la RA n°2
Réduire et valoriser les déchets du territoire	Non concernée par la RA n°2
Axe 2 : Renforcer le stockage du carbone du territoire	

Valoriser et préserver le bocage	Non concernée par la RA n°2
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°2
Développer des filières locales et durables	Non concernée par la RA n°2
Axe 4 : Faire de l'agriculture, un pilier économique capable de s'adapter aux enjeux environnementaux	
Mettre en place des pratiques culturales et d'élevage qui permettent de maîtriser les émissions de GES et de polluants tout en étant économiquement bénéfiques	Non concernée par la RA n°2
Favoriser une alimentation locale et de qualité de Haute Mayenne	Non concernée par la RA n°2
Axe 5 : Adapter la mobilité pour qu'elle soit en adéquation avec le territoire rural	
Maîtriser, optimiser les déplacements et favoriser les mobilités douces	Non concernée par la RA n°2
Accompagner les changements de comportements	Non concernée par la RA n°2

e. PGRI - Plan de Gestion des Risques d'Inondation Loire Bretagne

OBJECTIFS / ORIENTATIONS DU DOCUMENT CADRE	ARTICULATION AVEC LA PROCÉDURE
Le PGRI identifie des mesures suivantes : - Préserver les capacités d'écoulement des crues ainsi que les zones d'expansion des crues et les capacités de ralentissement des submersions marines Planifier l'organisation et l'aménagement du territoire en tenant compte du risque - Réduire les dommages aux personnes et aux biens implantés en zone inondable - 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°2

f. SDAGE - Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux Loire Bretagne 2022-2027

OBJECTIFS / ORIENTATIONS DU DOCUMENT CADRE	ARTICULATION AVEC LA PROCÉDURE
Chapitre 1 – Repenser les aménagements des cours d'eau dans leur bassin versant - Orientation 1D : Assurer la continuité longitudinale des cours d'eau - Orientation 1I : Préserver les capacités d'écoulement des crues ainsi que les zones d'expansion des crues Chapitre 8 – Préserver les zones humides - Orientation 8A : Préserver les zones humides pour pérenniser leurs fonctionnalités - Orientation 8B : Préserver les zones humides dans les projets d'installations, ouvrages, travaux et activités Chapitre 6 – Protéger la santé en protégeant la ressource en eau Chapitre 9 – Préserver la biodiversité aquatique	Non concernée par la RA n°2

g. PNR - Charte du Parc Naturel Régional Normandie Maine 2024-2039

OBJECTIFS / ORIENTATIONS DU DOCUMENT CADRE	ARTICULATION AVEC LA PROCÉDURE
Orientation 1.1 : Des habitants co-auteurs de la résilience - M5. Les habitants, artisans des paysages de demain Orientation 2.1 Valoriser le patrimoine naturel et patrimonialiser la nature du quotidien - M9. Consolider la protection et la gestion des espèces et des sites à haute valeur écologique Orientation 2.2 Reconquérir la biodiversité au service de la santé - M12. Contribuer au maintien et à la fonctionnalité des continuités écologiques - M13. Maximiser la diversité pour accroître la capacité d'adaptation Orientation 2.3 Considérer l'arbre comme acteur de la résilience - M15. Œuvrer pour une agroforesterie réparatrice à travers nos bocages - M16. Des milieux refuges et généreux : les forêts Orientation 3.2 La frugalité, une réponse à l'épuisement des ressources - M21. Impulser un aménagement ambitieux et résilient de nos villes et de nos villages - M22. Fédérer autour du partage de l'eau - M24. Maintenir les sols vivants et les considérer comme une ressource épuisable	Seule la commune de Thuboeuf est concernée par la Charte du PNR sur la liste des communes concernées par la RA n°2. Ainsi, seul l'évolution de la zone UEa sur Thuboeuf est concerné par la charte du PNR. Le site ne présentait aucun enjeu écologique. Aucune incidence n'est donc attendue. La RA n°2 est compatible avec la Charte du PNR.

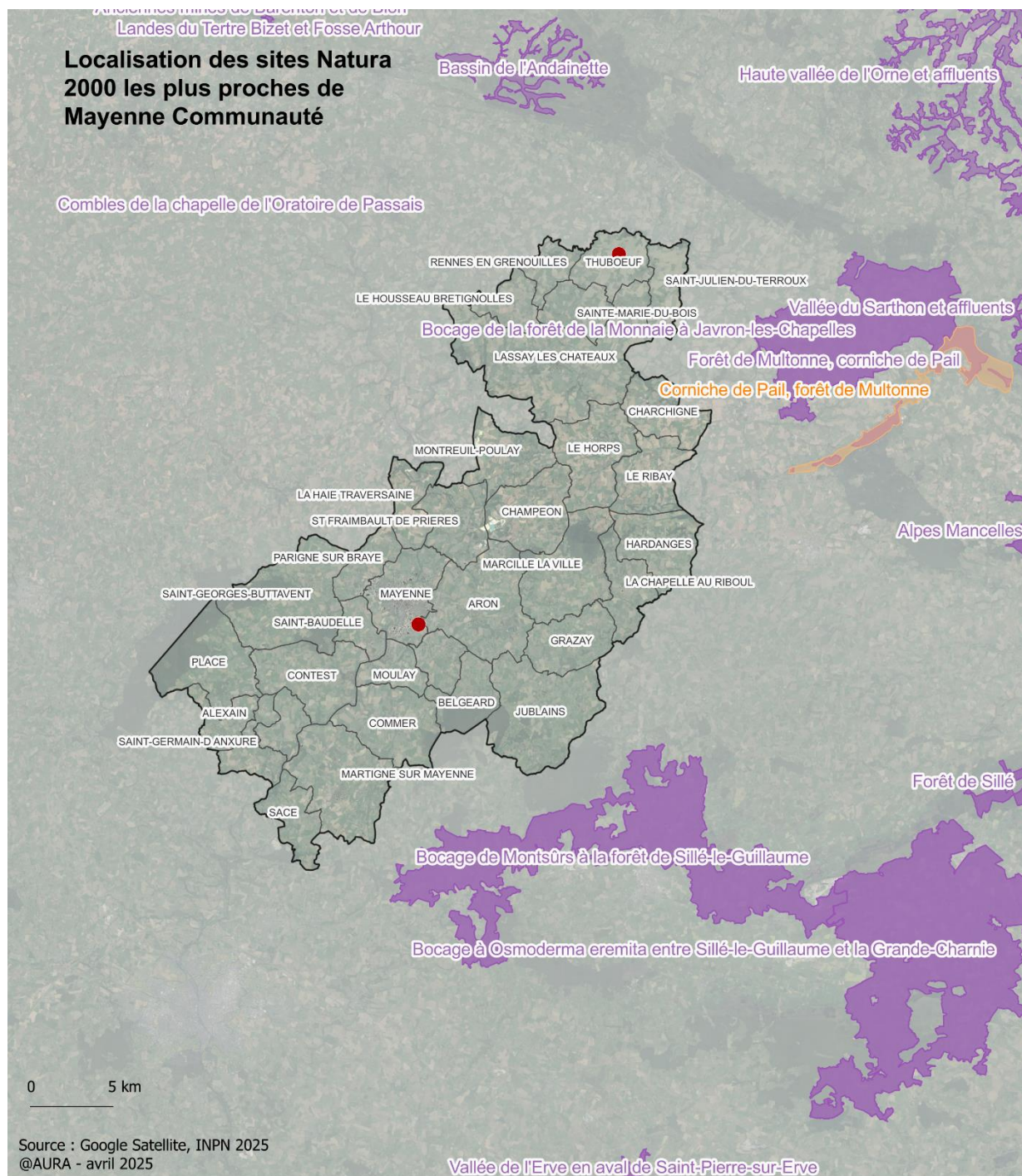
h. SRC - Schéma Régional des Carrières

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°2 n'a pas de lien avec les carrières présentes sur le territoire. La procédure de Révision allégée n°2 ne remet pas en question la prise en compte du document en vigueur.

IV. 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°2
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	ZAE de l'Orgerie à Mayenne (12 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	Zone UEa sur le bourg de Thuboeuf (9 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	Zone UEa sur le bourg de Thuboeuf (16 km)
Corniche de Pail, forêt de Multonne (FR5212012) - ZPS	Mosaïque d'habitats forestiers et de landes	6,1 km de Hardanges	
Bassin de l'Andainette (FR2500119) - ZSC	Boisements, bocage, nombreux ruisseaux	8,0 km de Rennes-en-Grenouilles	Zone UEa sur le bourg de Thuboeuf (9 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	Zone UEa sur le bourg de Thuboeuf (23 km)



● Localisation des objets de la Révision allégée n°2

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 trois sites de projet (environ 10 km pour les plus proche), la révision allégée n°2 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 trois 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. Il n'y a donc pas de lien entre les milieux d'intérêt de ces sites Natura 200 et les milieux anthropisés des sites concernés par la RA n°2.

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

V. Indicateurs de suivi

La Révision allégée (RA) n°2 du PLUi implique une analyse des résultats de son application, notamment en ce qui concerne l'environnement.

Dans ce but, l'évaluation environnementale de la Révision allégée n°2 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-](https://www.linkedin.com/company/aura-angers49)
[angers49](https://www.linkedin.com/company/aura-angers49)

vimeo.com/aura49

