

PREAMBULE

1. INTRODUCTION

Mayenne Communauté s'est dotée d'un PLUi en 2020 approuvé par délibération en date du 4 février.

Très vite, il est apparu nécessaire de le faire évoluer à la fois pour éclaircir des points du règlement mal compris, pour corriger des incohérences constatées au fil de l'instruction et pour s'adapter aux projets du territoire tant des acteurs économiques, immobiliers ou des communes.

Une 1^{ère} mise à jour a été effectuée en juillet 2020 pour intégrer les modifications des règlements des SPR sur les communes de Jublains et Lassay-les-Châteaux.

Ensuite, une modification simplifiée a été validée en 2021, afin de corriger des erreurs matérielles de zonage sur Mayenne (La Vague et la zone commerciale Aldi/Distriland)

Puis, nous avons engagé une modification de droit commun permettant d'ajouter notamment des changements de destination, de corriger notre règlement et de faire évoluer les possibilités de construction en zone A notamment et quelques ajustements de zonages sans toucher aux protections ni aux terres agricoles.

Cette modification a été validée par le Conseil de Communauté le 9 février 2023 et est désormais applicable.

Une nouvelle mise à jour va s'imposer prochainement pour réintégrer les Périmètres des Abords sur Mayenne et Fontaine Daniel et les adjoindre comme Servitudes dans le PLUi.

La présente pièce a pour objet de présenter la Révision Allégée N°1. Elle se veut claire et pédagogique afin de mettre facilement en évidence le contenu des changements apportés au document d'urbanisme actuellement en vigueur.

Cette procédure conduira à modifier les pièces suivantes du PLUi : Le rapport de présentation ; Le règlement écrit et Le règlement graphique et à ajouter une liste des STECAL actualisée.

2. COORDONNEES DU MAITRE D'OUVRAGE

La présente procédure de révision allégée N° 1 est conduite par Mayenne Communauté compétente depuis 2016 en matière de document d'urbanisme sous l'autorité de

M Le Président de Mayenne Communauté
Hôtel de Communauté
10 Rue de Verdun
CS 60111
53103 MAYENNE Cédex

3. PROCEDURE DE REVISION ALLEGEE DU PLUI

a) Objectif de la révision allégée N°1

Le PLUi approuvé le 4 février 2020 est un document vivant qui est appelé à évoluer pour garantir sa lisibilité et sa compréhension par les administrés, les communes et les acteurs chargés de son application mais aussi pour s'adapter aux projets du territoire.

Suite aux 1ères adaptations et mises à jour réalisées comme énoncé ci-dessus, et **dans l'attente de définir les modalités et un calendrier pour une révision générale en fonction des choix qui seront faits sur la climatisation du SCOT/PLUi, le Conseil Communautaire, sur proposition du Président, a validé le lancement d'une procédure de révision allégée N° 1.**

L'objectif poursuivi est la création d'un nouveau Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limité (STECAL) sur le secteur de « La Couture » sur la commune de Parigné-sur-Braye permettant à l'activité qui y est implantée de poursuivre son développement et de construire un ensemble de bureaux destinés à accueillir notamment le centre de formation du groupe.

b) Champ d'application de la révision allégée N°1

Le choix de la procédure est fixé par référence au code de l'urbanisme.

En application de l'article L 153-34, la procédure de révision allégée est mobilisable dès lors que le projet a uniquement pour objet :

- soit de réduire un espace boisé classé, **une zone agricole** ou une zone naturelle et forestière,
- soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance
- de créer des OAP valant création d'une ZAC

Considérée comme une adaptation mineure n'ayant pas pour conséquence de porter atteinte aux orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement (PADD) la procédure de révision est dite « allégée » pour la distinguer de sa forme plus complète dite « générale » dont la perspective est évoquée plus haut.

Dans ce contexte, elle ne peut avoir qu'un objet unique.

c) La mise en œuvre de la procédure.

Les principales étapes de la procédure de révision allégée d'un PLU ont été les suivantes :

- 1- Engagement de la procédure à l'initiative du Conseil Communautaire par délibération en date du 8 juin 2023 qui a prescrit cette révision.
- 2- Par cette même séance, le Conseil Communautaire a défini les objectifs poursuivis et les modalités d'une concertation anticipée ainsi qu'il suit :
Une notice du projet de révision allégée consultable

- En ligne sur le site Internet de Mayenne Communauté consultable à partir du lien suivant : <https://www.mayenne-communaute.net/a-votre-service/habitat/plan-local-d-urbanisme-intercommunal/>
- Sur support papier au siège de Mayenne Communauté et à la mairie de Parigné-sur-Braye aux jours et heures habituelles d'ouverture au public

Des observations pouvant être déposées :

- Sur un cahier de recueil des observations disponible au siège de Mayenne Communauté et à la Mairie de Parigné-sur-Braye
- En ligne sur l'adresse mail : revisionallegée-plui@mayennecommunaute.fr
- Par courrier adressé à : M le Président de Mayenne Communauté, 10 Rue de Verdun CS 60111 53103 Mayenne Cédex

Cette concertation s'est déroulée du 10 Juillet au 10 octobre 2023.

- 3- Notification du projet de révision allégée n°1 du PLUi- à l'autorité compétente en matière d'Environnement, la MRAE.

Dans notre cas, compte tenu de la surface impactée, la révision allégée N° 1 ne semblait pas soumise à évaluation environnementale. Une demande d'examen au cas par cas « ad hoc » a donc été transmise à la MRAE pour confirmer cette analyse. (envoi du 7 Juillet 2023)

En effet, au titre des articles R 104-33, R 104-34 et R 104-34 du Code de l'Urbanisme, une évaluation environnementale n'est requise que lorsque les dispositions modifiées sont susceptibles d'avoir une incidence notable sur l'environnement soit parce qu'elles affectent de manière significative une zone Natura 2000 soit parce qu'elles portent sur une ou plusieurs aires du territoire, pour une superficie totale supérieure ou égale à un dix-millième du territoire dans la limite de 5 ha.

Toutefois, par décision du 11 septembre 2023, la MRAE a soumis notre procédure à Evaluation Environnementale.

Le Conseil Communautaire en date du 30 novembre a décidé de confier cette étude au bureau d'études CITADIA – Event Conseil.

- 4- Réalisation de l'évaluation environnementale. Décembre 2023 à février 2024**

- 5- Bilan de la concertation et arrêt du projet.**

Le Conseil Communautaire lors de sa séance du 28 mars sera amené à tirer le bilan de la concertation et à arrêter le projet de révision allégée N°1

- 6- Organisation d'un examen conjoint des Personnes Publiques Associées (PPA)
- 7- Arrêté du Président de Mayenne Communauté organisant l'enquête publique. Cet arrêté est publié quinze jours avant le début de l'enquête et dans les huit premiers jours de l'enquête.
- 8- Déroulement de l'enquête publique, conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement : Dans les huit jours suivant la fin de l'enquête publique, le commissaire enquêteur dresse un procès-verbal de synthèse des observations du public,

transmis à la Communauté de Communes qui dispose de quinze jours pour présenter ses observations.

- 9- A l'issue de l'enquête publique, le projet de révision allégée, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur, est approuvé par délibération du Conseil Communautaire.
- 10- La délibération approuvant la révision allégée devient exécutoire à compter de la réalisation des mesures de publicité obligatoires.

4. CONTENU DU DOSSIER

Le dossier de Révision Allégée N°1 du PLUI de Mayenne Communauté comporte les pièces suivantes :

- La présente Notice de Présentation
- Les délibérations relatives à la procédure :
 - prescription de la procédure et définition des objectifs et modalités de la concertation
 - Décision d'évaluation environnementale
 - Arrêt du projet

- L'avis de la MRAE après étude au cas par cas
- L'étude environnementale

EXPOSE DU PROJET

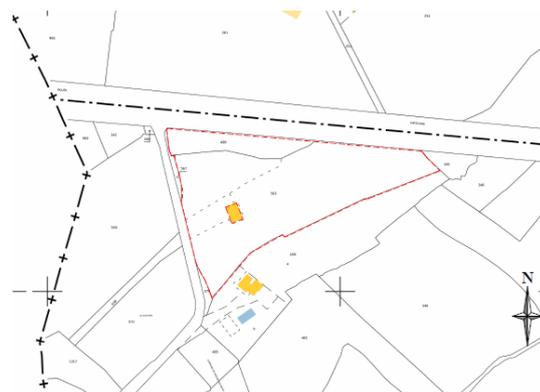
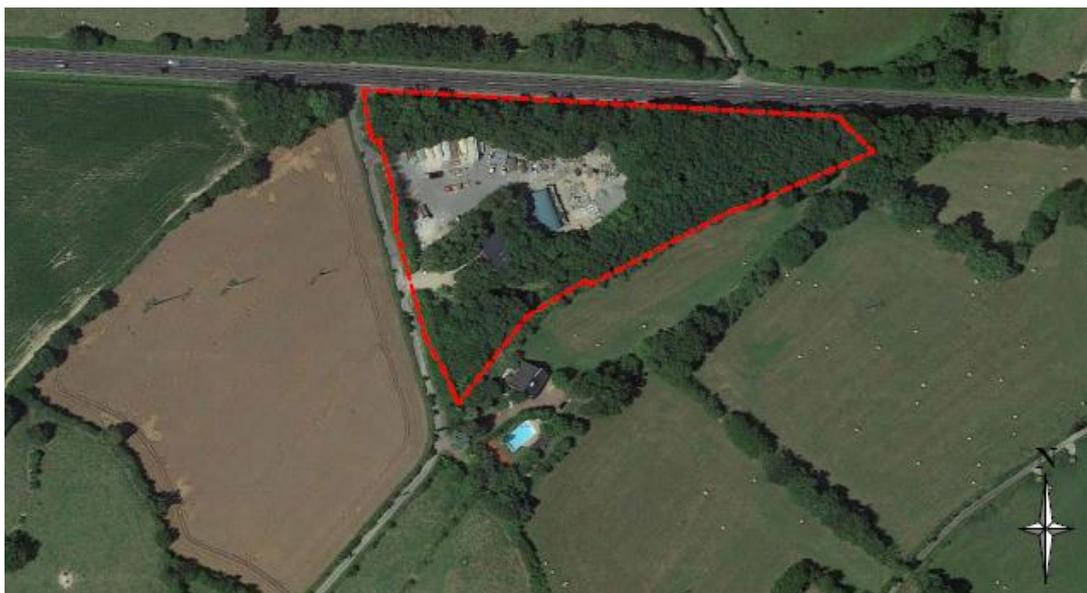
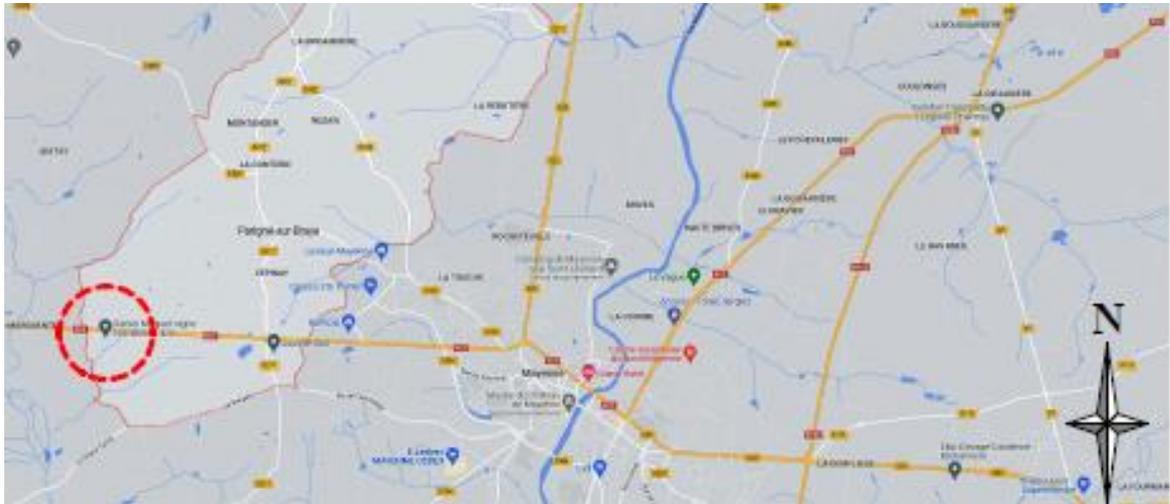
1. LOCALISATION

Le projet se situe sur la Commune de Parigné-sur-Braye



D'une superficie de 979 ha, Parigné-sur-Braye faisait partie des communes de l'ex Communauté de Communes du Pays de Mayenne qui a fusionné en 2016 avec l'ex Communauté de Communes de Le Horps-Lassay qui constitue désormais le territoire de Mayenne Communauté et ses 33 communes.

Le secteur ciblé est au sud-ouest de ladite Commune en bordure de la RN 12 sur l'axe Mayenne-Ernée, au lieudit « la Couture ».

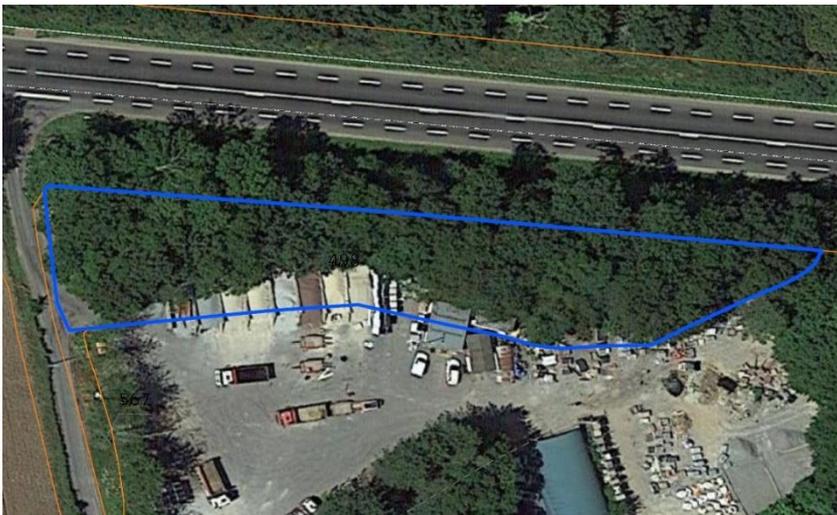


D'une surface de 16 535 m² il correspond aux parcelles cadastrées suivantes :

- C 563 d'une superficie totale de 14 253 m²



- C 498 d'une superficie totale de 2 100 m²



- C 567 pour la superficie totale de 182 m²



2. CARACTERISTIQUES DU SITE DU PROJET

Bien que classé en zone A pour sa majeure partie, le site est artificialisé par la présence de l'entreprise et les impacts de son activité.

Il est composé pour partie de bâtiments de bureaux mais également de lieux de stockage de matériaux nécessaires à la réalisation des aménagements paysagers, objet principal de l'activité du groupe. Il n'y accueille aucune activité agricole.

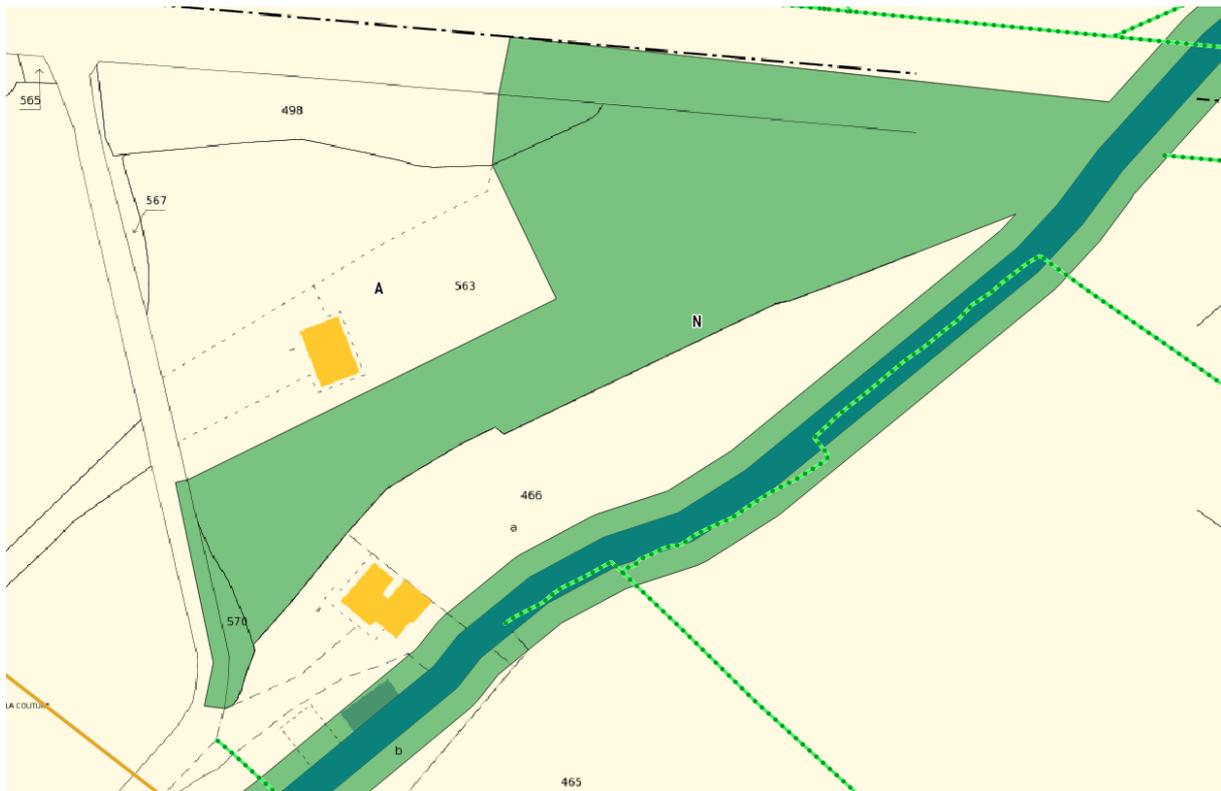
L'autre partie est classée en zone naturelle N pour sa partie sud en raison d'une zone boisée plus dense mais également de la présence d'un ruisseau.

Comme le montrent les clichés du site, la zone est globalement très boisée à l'initiative des propriétaires qui ont procédé eux-mêmes à ces plantations qui contribuent à l'image de l'entreprise et valorisent son activité.

En revanche sur le site du projet aucune haie n'a été répertoriée dans le plan de zonage à l'exception de la portion située près du ruisseau qui n'est pas concerné directement par le projet. (pointillés verts)

3. REGLES D'URBANISME APPLICABLES

a) Le zonage



Le site de la Couture est actuellement classé pour partie en zone Agricole et pour partie en zone Naturelle.

Toutefois le site susceptible d'accueillir le projet est exclusivement situé en zone A du PLUI approuvé en 2020.

Seules les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole y sont autorisées sans que le règlement ne permette l'extension des activités existantes. Or, l'activité de paysagiste n'est pas

considérée comme une activité agricole mais comme une activité commerciale de prestation de service. En l'état des dispositions d'urbanisme actuellement en vigueur, le projet n'est donc pas réalisable.

4. PRESENTATION ET JUSTIFICATION DU PROJET

a) Le groupe MOQUET

Créée en 1977 par Daniel Moquet, l'entreprise de paysagiste franchit un cap dans les années 1990 et c'est en 1997 que l'entreprise fait l'acquisition du terrain actuel et choisit de s'implanter à la Couture, propriété de la famille.

Accompagné par ses 2 filles à partir de 2012, Daniel Moquet développe l'activité de franchise. Désormais spécialisés dans les aménagements aux particuliers, le réseau de franchisés compte actuellement plus de 360 entreprises sur tout le territoire français et 2 000 collaborateurs qui travaillent sous l'enseigne.

Aujourd'hui, 4 entreprises sont implantées sur le site de La Couture :

- La société DANIEL MOQUET SIGNE VOS ALLEES. Réseau de franchise d'entrepreneurs paysagistes spécialisés dans l'aménagement des allées, cours et terrasses chez les particuliers.
- Les sociétés ENT LEMOINE, ENT POISSON et ENT CHORIN qui sont 3 entreprises paysagistes qui travaillent sous l'enseigne Daniel MOQUET.

Au vu de leur activité, il est prépondérant de pouvoir implanter un siège social où les différents aménagements puissent être présentés aux clients de l'entreprise.

b) Besoins, objectifs et principes d'aménagement

Le projet proposé sur ce site consiste en la restructuration et l'extension des bureaux de la franchise Daniel MOQUET. Ce projet comprendra également un centre de formation national. Le projet s'inscrit dans une volonté d'accroître le nombre de bureaux et d'accueillir des salles multi-usages.

Le centre de formation de l'entreprise, DM SCHOOL, a réalisé 205 sessions de formation en 2022, ce qui représente plus de 424 apprenants et 9 881h de formations dispensées. Pour cette activité, il est nécessaire d'avoir des salles dédiées, des espaces extérieurs et des espaces de convivialité.

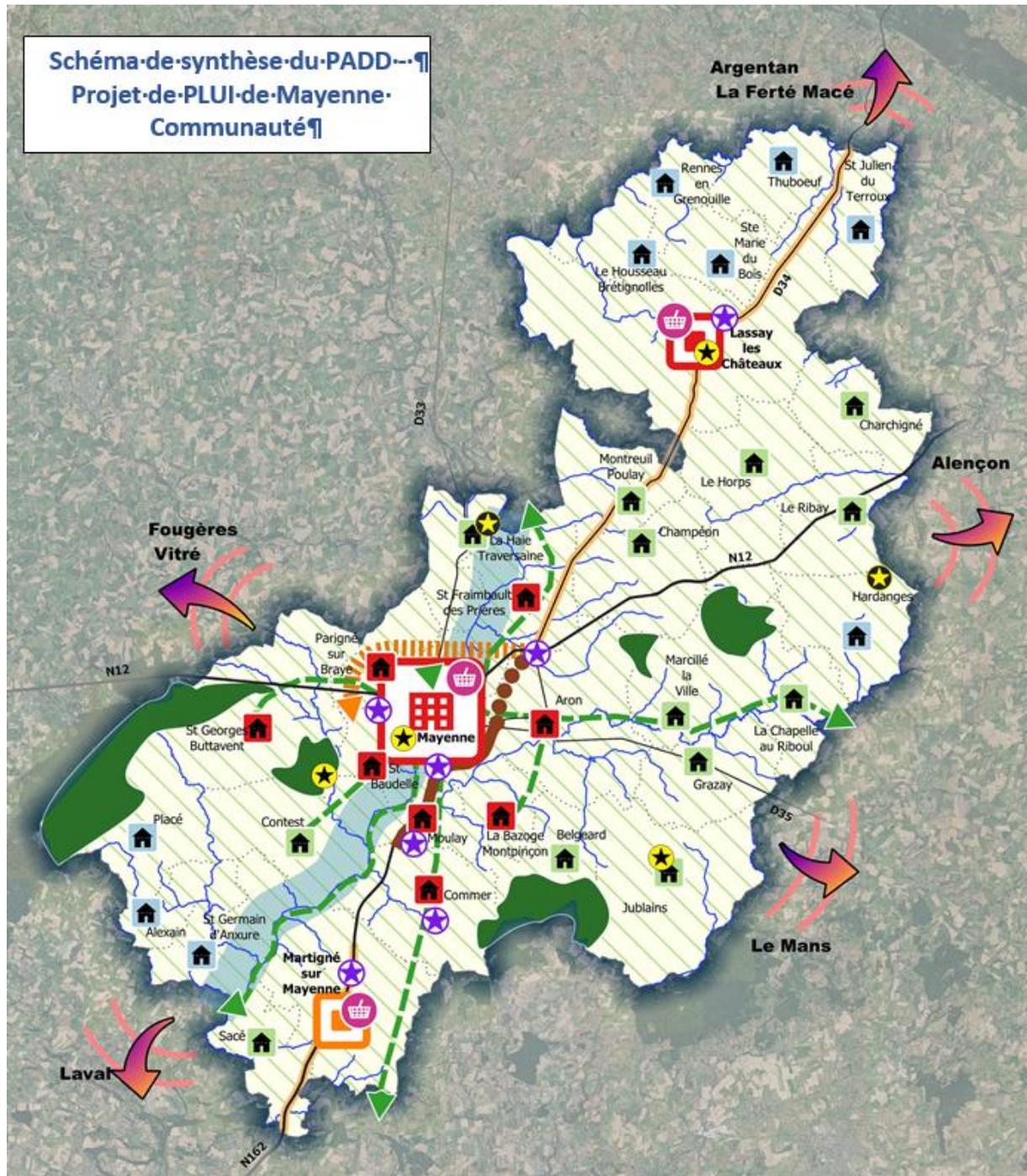
La construction d'une architecture en harmonie avec le bâtiment existant tout en respectant les lisières boisées et les autres éléments paysagers constituent des éléments fédérateurs du projet. Le projet se veut sensible et responsable aux différents enjeux, par son architecture et ses formes simples, et s'intégrera dans le paysage existant.

5. COMPATIBILITE AVEC LE PADD DU PLUI

L'ensemble des évolutions apportées n'entrent pas dans le champ de l'article L 153-31 du Code de l'Urbanisme et ne modifient pas les orientations du PADD.

Le PLUI affirme et décline à son échelle et dans ses domaines de compétences, les 3 grandes ambitions du SCoT visant le développement de l'ensemble des communes du territoire dans le respect de leur diversité et de leur authenticité.

C'est la 1^{ère} ambition qui retiendra notre attention :



I. Attractivité & dynamiques économiques	
	Appuyer le rayonnement économique du territoire à la hauteur du 2 ^{ème} pôle économique du département
	Développer les sites d'activités économique : <ul style="list-style-type: none">  Conforter les sites existants  Permettre des extensions  Créer de nouveaux sites d'activités
	Conforter les commerces des centres-villes et centres-bourgs
	Préserver l'économie agricole et sylvicoles et leurs paysages ; accompagner leur diversification (tourisme, agro-alimentaire...)
	Valoriser les sites patrimoniaux majeurs du territoire et préserver les autres patrimoines marquant l'identité des communes : <ul style="list-style-type: none">  Les patrimoines bâtis  Les patrimoines naturels
II. Attractivité résidentielle & services aux habitants	
	Renforcer le pôle urbain majeur de Mayenne
	Conforter le pôle structurant de Lassay-les-Châteaux
	Renforcer le pôle structurant de Martigné-sur-Mayenne
	Accompagner les dynamiques des communes : <ul style="list-style-type: none">  de la couronne mayennaise  rurales en croissance démographique  rurales en stabilité démographique
	Soutenir la mise en œuvre de l'achèvement complet du contournement de Mayenne : <ul style="list-style-type: none">  Tronçon existant / prévu  Principe de liaison
	Poursuivre la mise à 2x2 voies de la N162 et l'élargissement de la D34
	Améliorer et renforcer les dessertes externes du territoire
	Développer les voies cyclables structurantes et leur maillage avec le réseau local piétons/vélos
III. Qualité du cadre de vie & exigences environnementales	
	Préserver les éléments majeurs de la trame verte sur l'ensemble du territoire : <ul style="list-style-type: none">  les espaces boisés  le maillage bocager
	Préserver et valoriser la vallée de la Mayenne
	Préserver le réseau hydrographique, les vallées secondaires et les zones humides

En permettant le maintien d'une activité sur le territoire et son développement sur un site déjà artificialisé, le projet s'inscrit en compatibilité avec le PADD du PLUi dans la mesure où il ne fait que renforcer un site existant et qui plus est sur le pôle urbain majeur qu'est Mayenne et sa première couronne et le tout sans contrevenir aux exigences environnementales.

En cela, on entre dans les axes du dynamisme économique et du rayonnement du territoire sur le pôle structurant de Mayenne auquel appartient la commune de Parigné-sur-Braye et cela sans pour autant porter atteinte au cadre de vie et aux exigences environnementales tel que l'on va le démontrer ci-après.

6. INCIDENCES PREVISIBLES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT, LA QUALITE DES PAYSAGES ET LA SANTE HUMAINE ET COMPENSATION ENVISAGEES

La présentation du projet s'organise selon les axes suivants :

ETAT INITIAL DU TERRAIN ET SES ABORDS

Situé sur le site des bureaux de la franchise DANIEL MOQUET et à proximité de l'entreprise de paysage LEMOINE, le projet a pour objectif d'augmenter le nombre de bureaux existants et de créer un centre de formation national.

Un des enjeux de l'implantation du projet sera de s'harmoniser avec les différentes activités présentes sur le terrain.

La RN 12, relie Paris à Brest, en traversant le territoire de la commune de Parigné-sur-Braye. Cette route 2 x 1 voie longe la parcelle du projet. Le site étant fortement arboré, la vue des automobilistes sur ces arbres ne sera pas ininterrompue par le nouveau bâtiment, sensible aux différents enjeux paysagers.

Le terrain est cerné par de vastes espaces agricoles contribuant à l'identité paysagère du site. L'intégration du projet dans son contexte visera à respecter au mieux ces espaces.

Le projet est au centre d'un espace boisé. La majorité des arbres ont été plantés par le maître d'ouvrage dans les années 2000. L'intégration de ces arbres fait partie intégrante des enjeux du projet. Comme le rappelle le PLUi : " En cas d'impossibilité de les maintenir, elles doivent être remplacées par des plantations équivalentes en termes de superficie occupée et de hauteur. Elles seront choisies parmi les essences indigènes au département". Le projet compte ainsi s'appuyer sur cet espace boisé en l'inscrivant dans un maillage végétal à l'échelle de la zone.

PRESENTATION DU PROJET

Le projet porte sur la restructuration et l'extension des bureaux existants de la franchise DANIEL MOQUET qui comprendra un centre de formation national.

Le parti architectural choisi en matière de forme urbaine est une composition simple avec un volume rectangulaire reprenant les proportions du bâtiment existant.

Les deux bâtiments de bureaux, l'ancien et le nouveau, seront reliés par une passerelle extérieure. Cette composition créée une ambiance accueillante et moderne, mise en valeur par les espaces verts existants de qualité.

Le nouveau bâtiment d'une emprise au sol de 257 m², avec la passerelle, abritera 450 m² de surface de plancher répartis sur deux niveaux et relié aux bureaux existants par une coursive.
Les deux parkings existants, d'une capacité totale de 26 places sont composés d'une place PMR.

Aménagement du terrain

a. L'accès

Le terrain est desservi par un chemin rural relié à la RN 12.

Les salariés et les visiteurs utilisent les deux parkings situés au niveau de l'entreprise LEMOINE et celui devant les bureaux actuels. Deux entrées sont existantes, une permet de rejoindre l'entreprise de paysage LEMOINE qui accueille des poids-lourds et l'autre est implantée devant les bureaux. L'absence de connexion sur le terrain entre les circulations VL et PL permet d'assurer une meilleure fluidité sur le site et contribue à la sécurité des usagers. Les accès et le parking existants seront inchangés dans le cadre du présent projet. La zone de stationnement est pourvue de bosquets d'arbres de moyen développement. Les arbres de grands développements sont positionnés le long des marges de recul avec des arbustes en mélange de manière à créer une barrière végétale vis-à-vis des axes de vision.

Le projet a été étudié pour minimiser l'apport ou l'évacuation des terres issues des terrassements. Un travail d'équilibrage déblais/remblais sera réalisé sur le site

b. Les arbres

Le site étant très arboré, une partie des arbres plantés par le maître d'ouvrage seront supprimés afin d'y accueillir le nouveau bâtiment. Conformément au PLUi, ils seront remplacés par des plantations équivalentes en termes de superficie occupée et de hauteur. Elles seront choisies parmi les essences indigènes du département.

c. Les réseaux

La parcelle est actuellement raccordée aux réseaux électrique, téléphonique et eau potable. Les eaux pluviales s'infiltrent directement dans le sol grâce à l'utilisation de matériaux drainant autour des bâtiments et pour les voiries. Les eaux usées sont traitées via une microstation d'épuration mise aux normes en 2022 avec deux fosses toutes eaux de 2x5000 litres avec deux épandages de 7m² chacun. Le futur bâtiment sera raccordé aux réseaux existants.

Implantation, organisation, composition et volume des constructions

Le bâtiment n'est pas implanté en limite de propriété, il respecte les marges de recul imposées par le PLUi.

Le parti pris architectural est de s'harmoniser avec le bâtiment existant en respectant ses proportions et en utilisant du bois dans le choix des matériaux comme pour les bureaux existants. Afin de s'implanter dans la Zone A du PLUi et ainsi épargner la zone N, il a été choisi de disposer l'extension à l'avant du bâtiment existant.

Le futur bâtiment sera implanté à la même altimétrie que les bureaux existants. Le futur centre de formation situé au RDC du nouveau bâtiment sera relié au parking existant par des jeux de pentes classiques de l'ordre de 2%. La conception architecturale est conçue pour s'intégrer au mieux dans son environnement. Le projet d'une forme simple et d'un volume unique avec toit terrasse, s'intègre dans les proportions du bâtiment environnant. La durée de vie des matériaux mis en œuvre sera adaptée à la destination du bâtiment. La perspective visuelle des bâtiments sera modifiée, l'extension étant située à l'avant du bâti existant. L'esthétique et la sobriété de la construction ainsi que son aménagement paysager, permettra de garantir une lecture visuelle de qualité.

Le traitement des constructions, clôtures, végétations situées en limite de terrain

Aucune clôture n'est prévue dans le cadre du présent projet. Un intérêt particulier sera également apporté au traitement des cheminements piétonniers et à la future terrasse. L'ensemble sera traité en revêtement perméable. Les cheminements piétonniers seront conçus dans le respect de la réglementation d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite de manière à pouvoir leur assurer un accès au centre de formation depuis le parking existant.

Dans le projet, il sera fait appel à un architecte paysagiste pour arborer les espaces extérieurs et pouvoir mettre en valeur les différents produits vendus dans le réseau Daniel MOQUET. Le projet se présente avec une forte volonté de préserver les écosystèmes existants

Ce site présente donc un parti pris fort, qui permet d'offrir un cadre convivial très végétalisé et qui est un lien fondamental avec les espaces verts remarquables à proximité.

Dans le cadre de son approche paysagère le maître d'ouvrage a souhaité prolonger cet esprit en utilisant des essences locales et en favorisant les effets de bosquets pour permettre une meilleure intégration du bâtiment dans le paysage. Les espaces laissés libres sont engazonnés et certaines places de stationnement sont traitées en revêtement drainant.

02 Plan de masse - Etat Actuel

Ech : 1 : 750



03 Plan de masse - Etat Projeté

Ech : 1 : 750



7. PROJET DE REVISION ALLEGEE INSCRIT DANS LES EXIGENCES ENVIRONNEMENTALES

Au vu du projet décrit ci-dessus, c'est donc dans une logique d'évitement que l'approche de cette révision est entendue.

Il s'agit bien d'envisager la création d'un Secteur de Taille le plus limité possible en surface et réduit strictement aux espaces classés A des parcelles concernées.

Un périmètre restreint

Les portions classées N ont été volontairement écartées afin d'éviter au maximum les impacts environnementaux.

- STECAL avant l'évaluation environnementale

Dans le dossier soumis initialement à la MRAE au titre de la consultation « cas par cas », le STECAL se présentait avec le périmètre suivant : 7 841 m²



Ce qui conduisait à l'évolution du plan de zonage suivant (avant à gauche et après à droite).



Au cours de la démarche d'évaluation environnementale, l'emprise du STECAL a été réduite au regard de celle initialement présentée à la MRAE :

- La parcelle C 498 (en bleu) a été retirée dans la mesure où elle est concernée par la marge de retrait de la RN 12. En effet, faute d'étude Loi Barnier et en raison de la RN 12 qui borde la propriété, le terrain est frappé par une marge de recul de 75 m sur sa partie nord.
- La parcelle C 567 (en rouge) a été retirée pour être au plus près du projet.

La surface du futur STECAL, initialement estimée à 6 000 m² et donc déjà inférieure au périmètre de l'ancien zonage Am du PLU applicable initialement sur la commune de Parigné-sur-Braye ; a été réduit de 2 018 m².

Le périmètre du STECAL est donc ramené à 5 823 m² (portion de la seule parcelle C 563) et s'établir désormais comme suit :

- **STECAL après l'évaluation environnementale et qu'il sera proposé d'arrêté**



Des droits à construire contenus

De plus, parallèlement, c'est aussi dans une logique de réduction que la capacité d'accueil est limitée. Dans la cohérence du rapport de présentation, la constructibilité accordée sur ce STECAL sera réglementée dans sa destination (permettre l'extension de bâtiments et le développement de l'activité en place), son emprise au sol maximum (envisagée à + 10 % de construction supplémentaire soit environ 800m² m²) sa hauteur maximale.(15 m de hauteur absolue).

Tableau estimatif

	Etat actuel (m ²)	% de l'unité foncière	A régulariser (m ²)	Bureaux créés avec liaison	Etat projeté (m ²)	% de l'unité foncière	Différence (m ²)	%
Assiette foncière SCI LA COUTURE - Zone A du PLUi	7770	100,00%			7770	100,00%		
Emprise des constructions	196,00	2,52%	230,00	340,00	766,00	9,86%	570,00	7,34%

D'ailleurs, dans le précédent document d'urbanisme applicable sur le site à savoir le PLU de la commune de Parigné-sur-Braye approuvé par délibération du 18 mars 2014, le secteur de la Couture était classé en zone Am et couvert pour partie par un boisement élément de patrimoine à protéger.

Cette zone Am délimitait les constructions et installations exclues des entités agricoles et pour lesquelles l'évolution du bâti à vocation d'activité pouvait être envisagée sous réserve des dispositions de l'article 2 et des conditions particulières. Ce dernier permettait notamment l'extension des constructions existantes à l'usage d'activité à condition d'être limitée à 50 % de l'emprise au sol existante à la date d'opposabilité du PLU.

En revanche, le règlement de ce zonage interdisait les constructions neuves à usage d'habitation tout comme les constructions nouvelles à usage d'activité.

Le PADD de Parigné affichait clairement « permettre l'évolution des activités qui sont autres qu'agricoles (artisanales) et déjà en place à la date d'approbation du PLU »

C'est donc probablement par erreur que ce secteur n'a pas fait l'objet d'une attention particulière lors de l'élaboration du PLUi afin d'y permettre le maintien et le développement de l'activité existante comme Mayenne Communauté a pu le faire par ailleurs en instaurant des STECAL.

C'est ainsi dans le respect de ces mesures précédentes que s'inscrira l'évolution ici introduite dans le cadre de cette procédure de Révision Allégée, l'entreprise concernée ayant un intérêt évident à préserver le site et à promouvoir auprès de ses clients des aménagements qui respectent l'environnement. Elle a également démontré par le passé sa sensibilité pour le développement durable en boisant elle-même la propriété qui explique sa configuration actuelle repérée par la trame verte.

Un impact environnemental limité

L'analyse du site au travers des grilles habituelles de critères sur la sensibilité environnementale donne un résultat satisfaisant.

- **Au sujet de la trame bleue** : Rien à l'inventaire des zones humides fonctionnelles réalisé par EF études en 2013, dans le cadre du PLU de Parigné et pas de périmètre de captage d'eau concernée. De même dans le cadre de l'élaboration du PLUi de Mayenne Communauté, le site n'est pas repéré.

- **Au sujet de la trame verte** : L'inventaire des haies réalisé par la Chambre d'agriculture en 2012 dans le cadre de l'élaboration du PLU de Parigné a repéré un secteur d'intérêt sur le site voisin de la Quentinière en revanche sur le site de la Couture seule une petite portion en bordure de la parcelle C 567 a un caractère sensible et un rôle anti érosif. Dans le cadre de la protection de l'ensemble des haies bocagères instaurée lors de l'élaboration du PLUi, aucun linéaire n'est repéré sur le site du projet. Les 1ères haies à proximité se situent au sud en bordure du ruisseau dans la zone N voisine.
- **Au sujet de la biodiversité** : Le site de projet est également identifié en tant que réservoir de biodiversité au SRCE. Il n'en demeure pas moins que la surface concernée est faible et d'incidence environnementale naturellement limitée. Toutefois, malgré les mesures de replantation prévues au PLUi pour les haies et arbres impactés par un projet, l'étude environnementale a préconisé d'instaurer sur boisement présent au nord-est de la parcelle un classement en EBC afin de le protéger.

Ainsi, la révision allégée n°1 permet la protection de 0,6 ha supplémentaires de boisement par rapport au document en vigueur.



EVOLUTION DES PIECES DU PLUi

La présente procédure de Révision Allégée N°1 concerne le document graphique, le règlement écrit du PLUi ainsi que le rapport de présentation.

La version issue de la modification de droit commun validée en février 2023 sera donc ajustée sur les pièces suivantes :

1. MODIFICATION DU REGLEMENT GRAHIQUE

Le plan de zonage sera modifié, uniquement dans sa planche intitulée M5 de l'atlas, sur lequel figurera désormais un nouveau périmètre de STECAL et un nouveau périmètre d'Espace Boisé Classé.

2. MODIFICATION DU REGLEMENT ECRIT

Le règlement écrit sera également modifié afin d'ajouter dans le règlement de la zone A le référencement du STECAL chaque fois que cela est nécessaire notamment dans les articles A2, A7 et A8 en précisant son existence, son périmètre, sa destination, ses droits à construire et à hauteur des constructions qui y sont autorisées.

3. MODIFICATION DU RAPPORT DE PRESENTATION

Le rapport de présentation sera complété de l'évaluation environnementale et de la présente note de présentation.

4. Liste des STECAL

Dans un souci de clarification, une pièce supplémentaire listant les STECAL du territoire sera ajoutée dans le cadre de cette révision allégée.

Il est précisé que dans le PLUi initial, 39 STECAL ont été repérés en zone A dont 29 à vocation artisanat. La surface de ces STECAL concernés était de 8.32 ha générant des possibilités complémentaires de constructions de 8 800 m²

La révision allégée conduit donc à porter à 40 le nombre de STECAL en zone A dont 30 STECAL à vocation artisanale. La surface de ces STECAL à vocation artisanale en zone A est désormais de 8.74 ha et les surfaces de constructions supplémentaires potentielles de 9 600 m².

On peut donc confirmer que la création de ce STECAL répond aux objectifs que s'est donné Mayenne Communauté de soutien à l'activité économique du territoire sans qu'il n'ajoute d'artificialisation, ni ne constitue un étalement urbain.

Ce STECAL n'impacte pas les surfaces des zones Agricoles et Naturelles et les effets sur l'environnement restent très limités car ils ont été délibérément maîtrisés même si ils ne peuvent pas être totalement ignorés.