



**MAYENNE**  
communauté

Département de la Mayenne

Commune de :

**ARON**

## DOSSIER DE REVISION ALLEGEE DU PLAN LOCAL D'URBANISME

**Modification de la zone de développement économique  
du secteur des Landes**

PLU approuvé le 28 février 2003, révisé le 21 janvier 2010 et modifié le 25 avril 2013

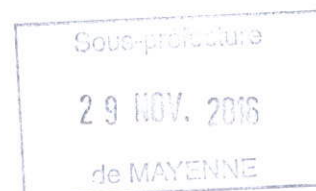
Révision allégée prescrite le 2 juillet 2015

Projet arrêté le 14 janvier 2016

Examen conjoint des Personnes Publiques Associées le 2 février 2016

Enquête publique du 24 juin 2016 au 25 juillet 2016

Approbation le 22 septembre 2016



## SOMMAIRE

Note de présentation .....	3
I – Le site et son environnement .....	4
Etat initial de l’environnement.....	5
L’occupation du sol actuelle .....	6
II – Le Projet .....	7
III - L’application de la loi Barnier (application de l’article L.111-6 du Code de l’Urbanisme) .....	9
1 - La Sécurité.....	10
Accès Véhicules.....	10
Accès piétonnier/vélos .....	10
Sécurité des parcelles .....	10
2 - La Prise en Compte des Nuisances.....	10
Eaux .....	10
Nuisances dues à la déviation .....	11
3 - La Qualité Urbaine .....	11
4 - La Qualité des Paysages .....	11
5 - La Qualité Architecturale .....	12
IV - La modification du règlement .....	12

## Note de présentation

La présente révision allégée du Plan Local d'Urbanisme d'Aron prescrite par délibération du Conseil Municipal le 2 juillet 2015 est mise en œuvre en application de l'article L 153-34 du Code de l'Urbanisme.

Depuis le 10 novembre 2015, la Communauté de Communes du Pays de Mayenne exerce la compétence "Plan Local d'Urbanisme, document d'urbanisme en tenant lieu ou carte communale"

Par délibération en date du 19 décembre 2015, le Conseil Municipal a sollicité la poursuite de la procédure de révision allégée par la CCPM.

La Communauté du Pays de Mayenne a fusionné le 1<sup>er</sup> janvier 2016 avec la Communauté de Communes Le Horps Lassay pour devenir La Communauté de Communes Mayenne Communauté

Par délibération en date du 14 janvier 2016, le Conseil Communautaire de Mayenne Communauté a délibéré pour accepter la poursuite de la procédure de la révision allégée sur le secteur des Landes à Aron

Cette procédure a pour objet de modifier les orientations d'aménagements et le règlement sur le secteur des Landes (ces orientations étaient spécifiques au développement de l'entreprise FLOCH) afin d'y permettre le développement d'un projet d'intérêt général et la prise en compte des zones humides.

Le site est inscrit en zone 1AUe et 2AUe au PLU d'Aron : zone d'urbanisation future à court ou moyen terme à vocation d'activités.

## I – Le site et son environnement

La commune d'Aron se situe à 3 kilomètres à l'est de Mayenne sur la route départementale 35.



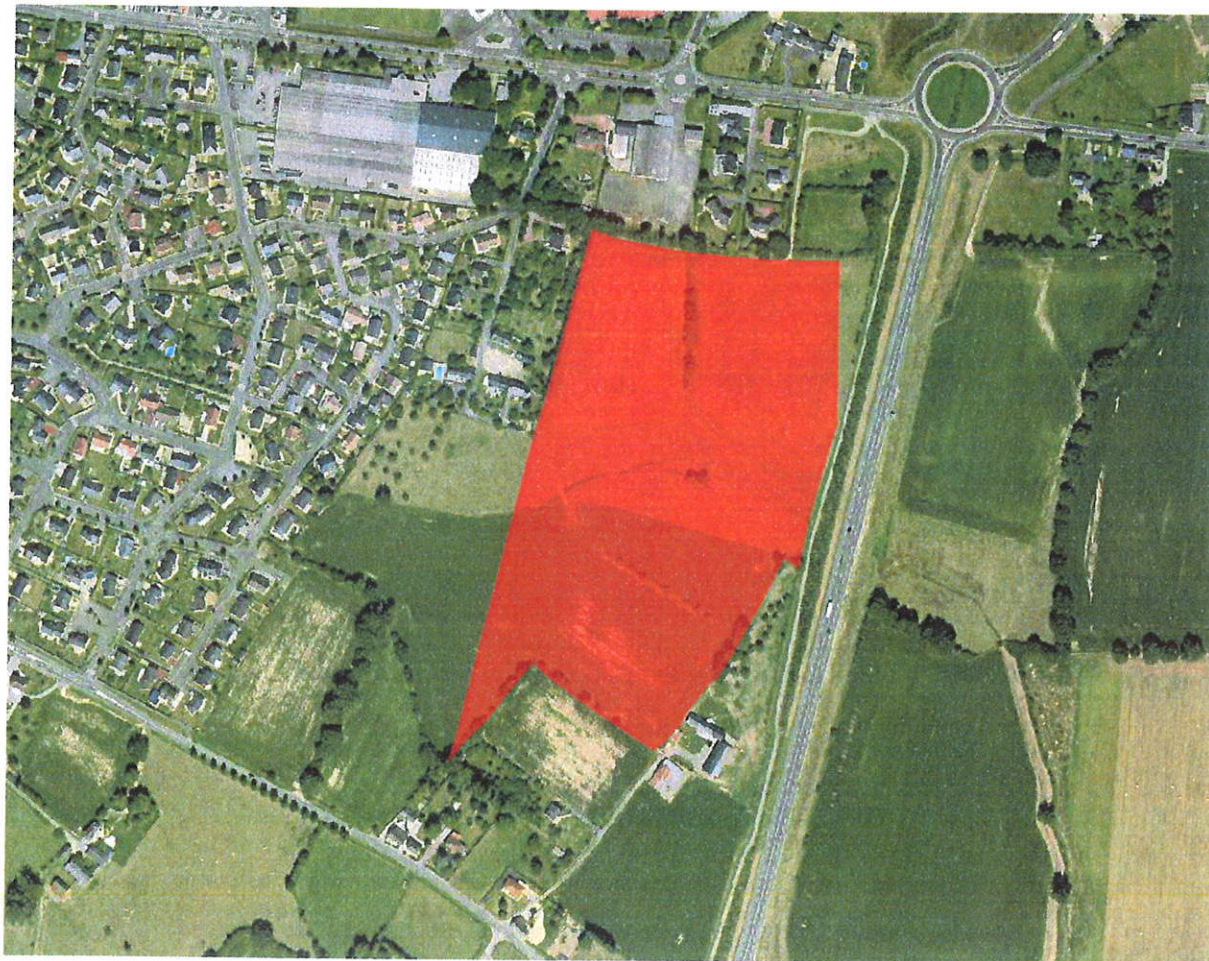
Le secteur faisant l'objet de la présente révision allégée se trouve entre le front bâti de la ville de Mayenne et l'emprise du contournement





## Etat initial de l'environnement

Le secteur faisant l'objet de la présente révision est une parcelle d'environ 8 hectares à dominante agricole cernée par l'urbanisation.



Ses franges se décomposent comme suit :

- La frange ouest est bordée par un vaste secteur pavillonnaire situé sur la commune de Mayenne
- Au nord, entre la zone concernée et l'avenue Gutenberg, il s'est construit un front bâti de type entrée de ville mêlant les activités économiques, les équipements sportifs et l'habitat
- A l'est, la zone est bordée par la déviation de la commune de Mayenne
- La frange sud, le long de la route départementale 207, est composée d'une urbanisation plus diffuse composée de quelques maisons.

Une étude menée en 2010 et 2011 par le bureau d'études ETI Environnement & Technologie sur la caractérisation des zones humides a montré la présence sur ce site des deux types de zones humides :

- Une zone humide fonctionnelle présentant des traces d'hydromorphie du sous-sol et une végétation associée
- Une zone humide dite "Code de l'environnement" présentant seulement des traces d'hydromorphie.

### L'occupation du sol actuelle

L'occupation du sol actuelle est composée de prés et de labours entrecoupés de haies bocagères plus ou moins importantes et d'arbres isolés.

La topographie du site s'organise autour un ruisseau qui s'écoule d'ouest en est en collectant les eaux pluviales du secteur, le terrain présente donc une légère déclivité de part et d'autre de ce ruisseau.

L'habitat présent en périphérie de la zone correspond aux différentes époques d'urbanisation. Le hameau des landes représente l'urbanisation la plus ancienne ainsi que la ferme du *panveau*, vient ensuite le développement le long des axes de circulation (Avenue Gutenberg et RD 207), le lotissement de Saint Ouïe représentant la dernière période.

## II – Le Projet

### *La zone d'activité*

Initialement destiné à l'extension de l'imprimerie FLOCH, cette zone a pour enjeux majeurs de permettre la réalisation d'un projet artisanal et commercial tout en garantissant l'insertion paysagère et la limitation des nuisances.

La vocation commerciale envisagée aujourd'hui nécessite la mise en place d'une visibilité de ces terrains au droit du contournement de la ville de Mayenne.

Le zonage du PLU reste inchangé, seuls le plan des orientations d'aménagement et le règlement font l'objet de modifications

Afin d'atteindre ces objectifs, les aménagements proposés sont les suivants :

- Création d'une zone tampon entre les zones d'habitat et la zone d'activités. Cet espace d'une largeur de 45 mètres sera planté d'arbres de hautes tiges et aménagé par la Communauté de Communes. Cet espace sera traversé par un cheminement doux (piéton et vélos).
- La façade de la zone d'activités sur la déviation sera aménagée de façon à permettre une visibilité commerciale, tout en garantissant la même protection sonore aux habitations riveraines. Cet aménagement prendra la forme d'un écran antibruit transparent de 170 m de long.
- La zone d'activités sera desservie par une nouvelle voie en impasse à double sens. Cette voie sera aménagée à partir de la rue Gutenberg. Un espace de stationnement public sera aménagé afin de faciliter le covoiturage et le stationnement des promeneurs.

### La prise en compte des zones humides

Suite à l'étude réalisée en 2011 sur le repérage des zones humides, il s'avère que le terrain faisant l'objet de la présente révision allégée est concerné par cette problématique.

La localisation des deux types de zone humide est donc intégrée au plan des orientations d'aménagements

En cas d'impact par un potentiel projet sur la zone humide Code de l'Environnement sur la partie nord du site, cet impact pourra être compensé par une augmentation de la fonctionnalité à surface équivalente de la zone humide Code de l'Environnement dans la partie sud du site conformément aux indications du plan des orientations d'aménagement.

Ce plan des orientations d'aménagement reprend aussi la création de la voie d'accès à cette zone de développement économique ainsi que l'impact de celle-ci sur la zone humide "Code de l'environnement"

Cet espace étant situé sur le territoire de la ville de Mayenne, la création de cette voie fera l'objet d'une demande d'études au cas par cas auprès des services de la DREAL Pays de la Loire

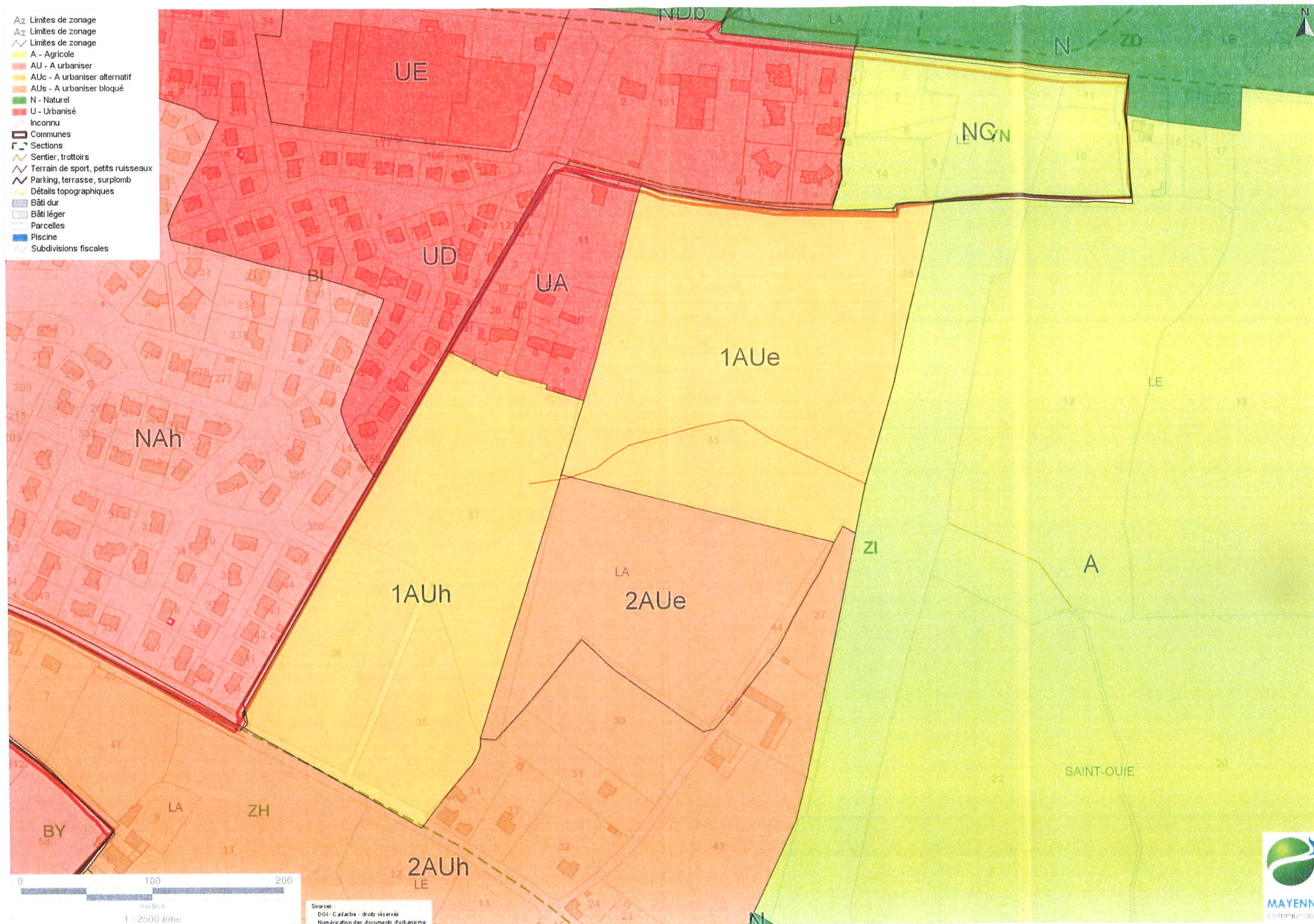
***Le zonage***

Le zonage du PLU reste inchangé par rapport à sa version actuelle

Plan des orientations d'aménagements



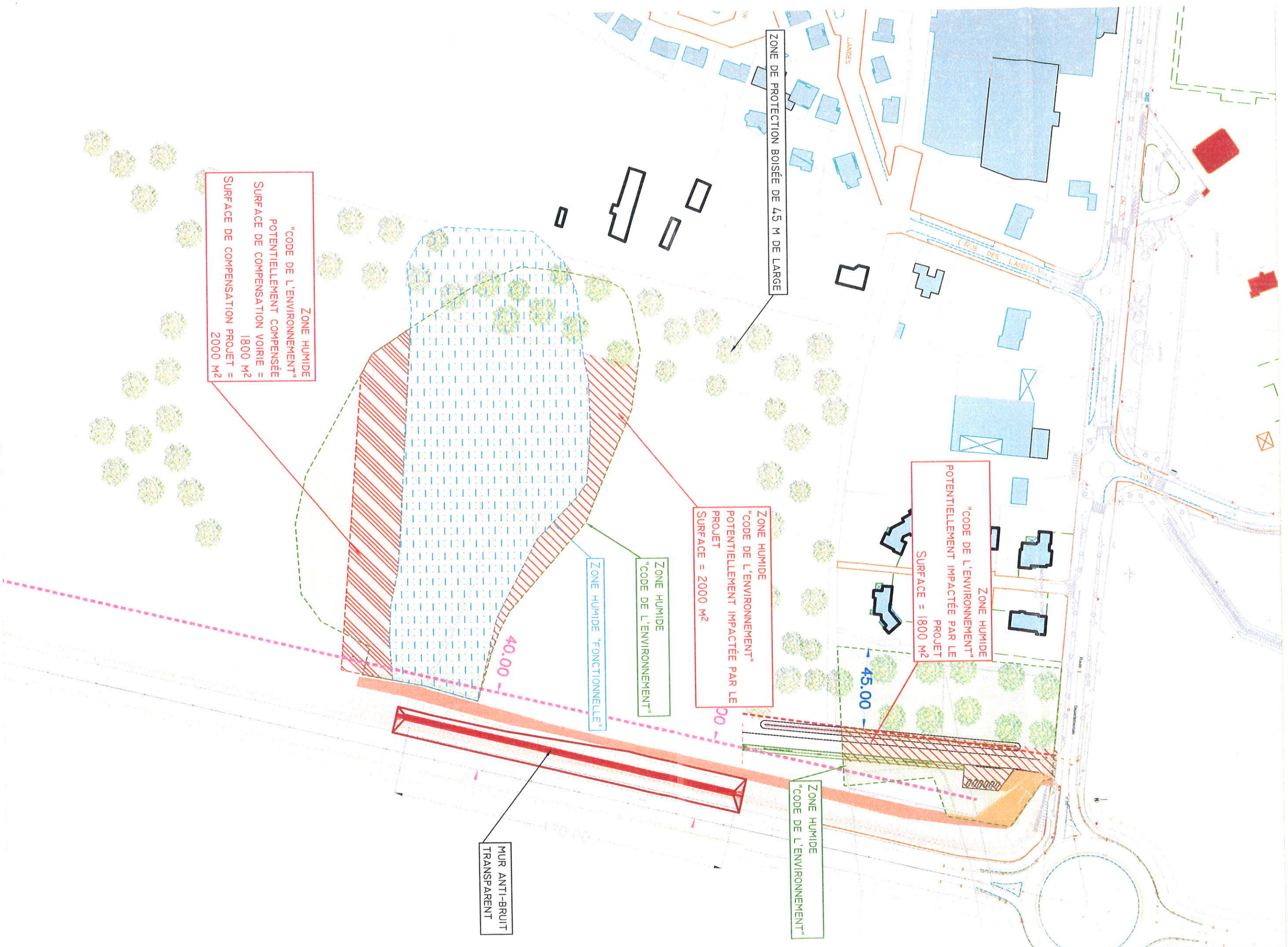
- Az Limites de zonage
- Az Limites de zonage
- Limites de zonage
- A - Agricole
- AU - A urbaniser
- AUc - A urbaniser alternatif
- AUs - A urbaniser bloqué
- N - Naturel
- U - Urbanisé
- Inconnu
- Communes
- Sections
- Sentier, trottoirs
- Terrain de sport, petits ruisseaux
- Parking, terrasse, surplomb
- Détails topographiques
- Bâti dur
- Bâti léger
- Parcelles
- Piscine
- Subdivisions fiscales



Sources :  
 DGI - Cadastre - droits réservés  
 Numérisation des documents d'urbanisme

Emprise (xmin,ymin,xmax,ymax) : 433132, 6805272, 434132, 6805965  
 Système de coordonnées : Lambert 93 ("étendu")







### III - L'application de la loi Barnier (application de l'article L.111-6 du Code de l'Urbanisme)

Le terrain faisant l'objet de la présente révision étant en partie situé à moins de 100 mètres de la route express RN 2162 de Laval à Mayenne, les dispositions de la loi Paysage, et notamment l'article L.111-6 et suivants du Code de l'Urbanisme°, s'imposent.

L'article 6 de la loi n° 95.101 du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement a introduit l'article L. 111-1-4 dans le Code de l'Urbanisme. Les dispositions de l'amendement Dupont sont entrées en vigueur le 1er janvier 1997.

*En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.*

*Cette interdiction ne s'applique pas :*

- ✓ aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières;
- ✓ aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières;
- ✓ aux bâtiments d'exploitation agricole;
- ✓ aux réseaux d'intérêt public.

*Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes.*

*Les dispositions des alinéas précédents ne s'appliquent pas dès lors que les règles concernant ces zones, contenues dans le plan local d'urbanisme, sont justifiées et motivées au regard notamment des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.*



## 1 - La Sécurité

### **Accès Véhicules**

#### *La desserte externe de la zone*

Aucun accès n'est prévu sur la route express (déviation).

L'accès à la zone est prévu par l'avenue Gutenberg entre le giratoire et la résidence du Champ de l'Aire, aucun accès direct depuis la zone d'activités n'est prévu sur la déviation.

Les véhicules arrivant depuis le contournement ne pourront pas accéder directement à la zone, ils auront l'obligation d'aller effectuer une giration par un nouveau rond point qui sera implanté à la jonction de l'avenue Gutenberg et le chemin de la Davière, l'entrée se fera donc en tourne à droite ainsi que la sortie vers le contournement (voir le plan des orientations d'aménagement).

La création de la nouvelle voie d'accès d'une longueur d'environ 150m fera l'objet d'une étude au cas par cas dans le cadre de la consultation de l'autorité environnementale

#### *La desserte interne de la zone*

Le tracé des voies internes est laissé à la responsabilité de l'aménageur

### **Accès piétonnier/vélos**

L'accès des piétons à l'entreprise sera aménagé en bordure de la voie d'accès depuis l'avenue Gutenberg.

Un cheminement piétonnier indépendant de l'entreprise sera aménagé du nord au sud, au travers de l'espace tampon végétalisé entre la zone d'activités et la zone d'habitat.

### **Sécurité des parcelles**

La mise en sécurité de l'entreprise est obtenue par la mise en place de clôtures en grillage laqué à mailles soudées, éventuellement doublé d'une haie végétale.

## 2 - La Prise en Compte des Nuisances

### **Eaux**

En matière de traitement des eaux usées, le raccordement au réseau public et l'acheminement des effluents (prétraités si nécessaire pour répondre aux normes de rejet exigées par le gestionnaire du réseau et de la station d'épuration) sont obligatoires.



## 5 - La Qualité Architecturale

Le marché de l'architecture industrielle reste largement tenu par des fabricants de bâtiments "clés en main", proposant des bâtiments fonctionnels, qui satisfont les contraintes de budget et de délai, et enfin, lorsque ces deux dernières conditions sont réunies, intègrent la dimension esthétique.

Pour contourner l'écueil de la banalité, le règlement impose la réflexion architecturale en imposant l'adaptation du bâtiment au relief. Pour autant, il laisse une grande liberté de conception, encadrée néanmoins par :

- la nécessité d'une bonne intégration dans l'environnement ;
- l'utilisation de couleurs de tonalités discrètes, en usage dans la région;
- une réglementation spécifique aux enseignes.

## IV - La modification du règlement

Afin d'intégrer la prise en compte des zones humides sur le secteur concerné et de permettre une implantation de bâtiment dérogeant aux principes de la loi Barnier, le règlement sera modifié de la sorte :

### Article UE 6

Le dernier alinéa est remplacé par l'alinéa suivant :

***En sus des dispositions précédentes, dans le secteur des Landes soumis aux dispositions des articles L 111-6 et suivants du Code de l'Urbanisme :***

*Les bâtiments devront être implantés en retrait de 40 mètres minimum par rapport à l'axe de la déviation*

### Article UE 7

Le dernier alinéa "***En sus des dispositions précédentes, dans le secteur des Landes soumis aux dispositions des articles L 111-1.4 du Code de l'Urbanisme :***

*Les bâtiments devront être implantés à l'intérieur de la zone constructible délimitée au plan des « orientations d'aménagements »"* est supprimé

## Section 1 NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### Article 1AU1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

#### 2- Autres dispositions

Il est rajouté à la présente section les dispositions suivantes : "*dans le secteur des Landes, sur l'emprise correspondante à la zone humide fonctionnelle identifiée sur le plan des orientations d'aménagements, tous les modes d'occupation et d'utilisation du sols sont interdits à l'exception des affouillements et exhaussements du sol liés à la conservation, la restauration, la mise en valeur ou la création de zone humides.*

*Sur l'emprise de la zone humide Code de l'environnement identifiée sur le plan des orientations d'aménagement, des projets susceptibles de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides peuvent toutefois être autorisés après avoir étudié toutes les alternatives possibles et sous réserve de mesures compensatoires pérennes."*

## Section 2 CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Il est rajouté à la présente section les dispositions suivantes :

*4 – Dans le secteur des Landes, les bâtiments devront être implantés en retrait de 40 mètres minimum par rapport à l'axe de la déviation*