

SAISINE DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE EXAMEN AU CAS PAR CAS / AUTO-EVALUATION

Liminaire :

Château-Gontier-sur-Mayenne est une commune nouvelle du Sud Mayenne créée en 2019.

Avec ces 16 500 habitants (INSEE 2022) et son positionnement entre Métropole d'Angers et Agglomération Lavalaise, elle a été identifiée comme « pôle structurant » au niveau du Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) des Pays de la Loire.

Localisation de la commune de Château-Gontier-sur-Mayenne au sein du Département :



Source : CCPCG

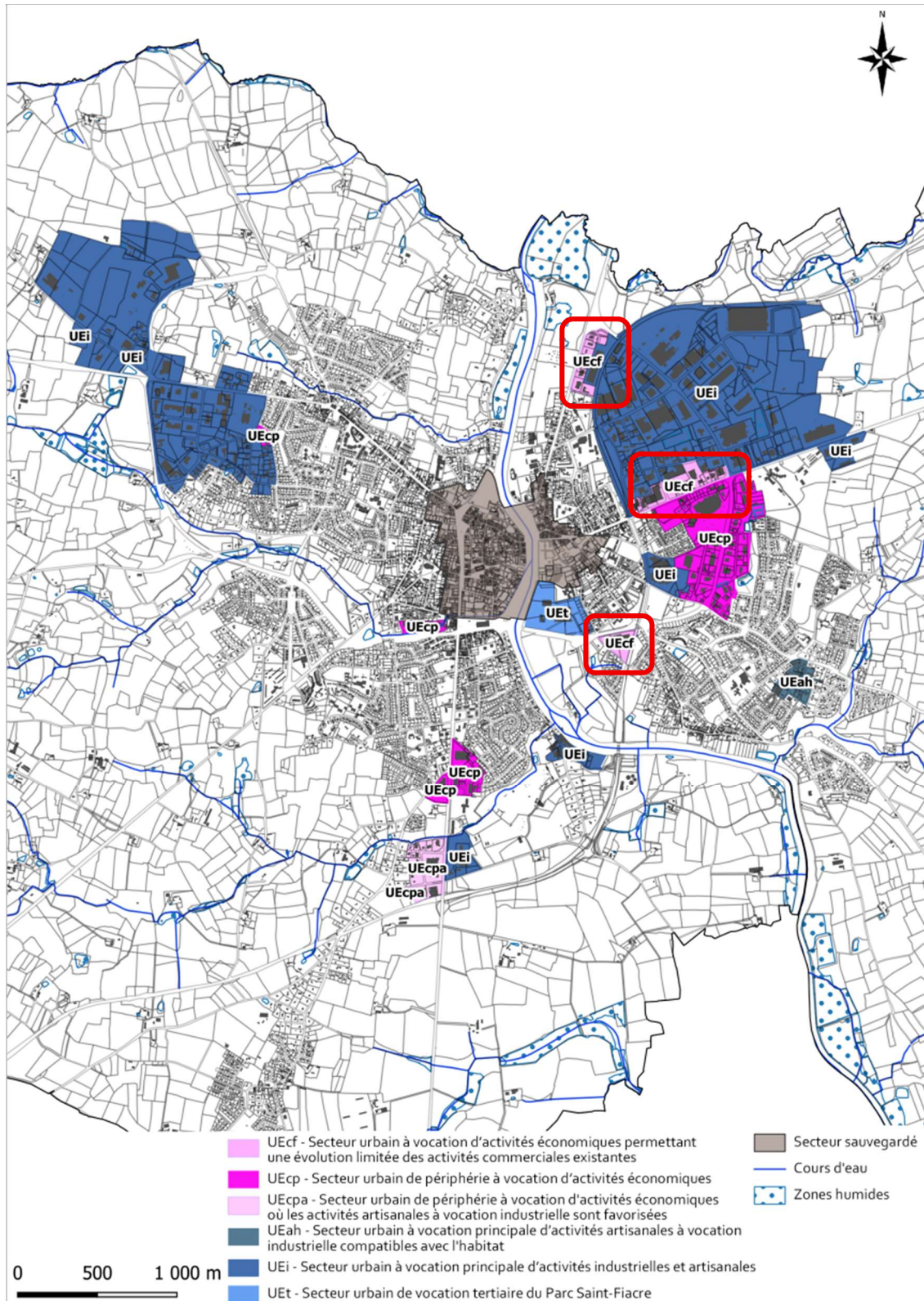
Le Plan Local d'Urbanisme élaboré à l'échelle de la commune nouvelle a été approuvé le 28 mars 2023 par le Conseil municipal.

Depuis l'approbation du PLU, le document n'a fait l'objet que d'une évolution mineure consistant à une simple mise à jour en février 2024 de l'« annexe 5-11 Taxe d'Aménagement » de manière à y joindre la délibération du 20 juin 2023 annulant et remplaçant celle prise le 28 mars 2023.

Par délibération du 14 octobre 2025, le conseil municipal a prescrit sa première modification de droit commun.

Contexte / Projet de modification

Cette modification a pour but de faire évoluer le règlement écrit des zones urbaines à vocation économique dites « UEcf ».



Source : Carte extraite du Tome 3 du Rapport de présentation du PLU approuvé le 28 mars 2023.

Pour rappel, dans le PLU de Château-Gontier-sur-Mayenne, les zones d'activités ont fait l'objet d'un classement différencié en 6 zones distinctes en fonction de leur statut et des activités que l'on souhaitait pouvoir y autoriser, interdire ou soumettre à conditions (*Cf. carte ci-avant de localisation des différentes zones économiques créées sur l'agglomération et leur destination*).

Le classement « UEcf » a été attribué à 3 zones urbaines implantées le long d'axes supports de flux conséquents (*routes de Laval et de Sablé-sur-Sarthe et avenue Georges Pompidou*) présentant une vocation économique et sur lesquelles la collectivité souhaitait interdire toute nouvelle implantation commerciale de manière à enrayer un développement commercial d'opportunité. Le but : éviter de remettre en cause l'équilibre existant entre offre commerciale de centre-ville et de périphérie.

Le règlement des zones UEcf a été rédigé de manière, non seulement à y interdire toute nouvelle implantation mais aussi minimiser l'évolution des structures relevant de la destination « commerce et activité de service » déjà présentes sur ces zones (limité à la réhabilitation, à la mise aux normes et limité à 10% d'extension des surfaces existantes).

Enfin de manière à favoriser la transformation de ces zones vers d'autres usages, les sous-destinations « industrie » et « bureaux » y ont été autorisées sans limitation particulière.

S'il n'est pas question de revenir sur le fait de limiter le développement commercial de ces zones, le règlement apparaît à l'usage trop contraignant et ne permet pas d'atteindre l'objectif de mutation envisagé dans le cadre du projet de PLU pour ces zones.

C'est pourquoi, les élus projettent d'ouvrir le règlement de ces zones à 2 nouvelles sous-destinations : « activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle » et « commerce de gros » de manière à faciliter la densification et le recyclage des espaces et des bâtiments existants.

Auto-évaluation

CONSIDERANT que la modification de règlement envisagée concerne 3 zones déjà urbanisées dont les emprises sont comprises au sein de l'ensemble aggloméré formé par la ville de Château-Gontier-sur-Mayenne ;

CONSIDERANT que les 3 zones concernées par cette modification réglementaire se trouvent à l'écart des sites à enjeux environnementaux et patrimoniaux majeurs (zone Natura 2000, ZNIEFF, zones humides, corridors écologiques, SPR, ...).

CONSIDERANT qu'en ouvrant le règlement à plus de sous-destinations, cela va faciliter :

- le « recyclage » des bâtiments existants,
- la densification de ces 3 zones qui disposent, surtout pour l'une d'entre elle, d'un potentiel de « renouvellement urbain » à valoriser,

et ainsi permettre de limiter le recours systématique à la consommation d'ENAF pour accueillir de nouvelles activités économiques ;

CONSIDERANT que la modification du règlement envisagée ne remet pas en cause le fait de préserver ces zones de flux d'un développement commercial d'opportunité comme prévu dans le projet élaboré ;

CONSIDERANT que la modification du règlement ne va pas avoir plus d'incidences que celles envisagées au moment de l'élaboration du document d'urbanisme qui a fait l'objet d'une évaluation environnementale ;

POUR CES MOTIFS, nous estimons que la modification de droit commun n°1 du PLU de Château-Gontier-sur-Mayenne n'engendre pas d'incidences directes et notables sur l'environnement de nature à rendre nécessaire la réalisation d'une évaluation environnementale.