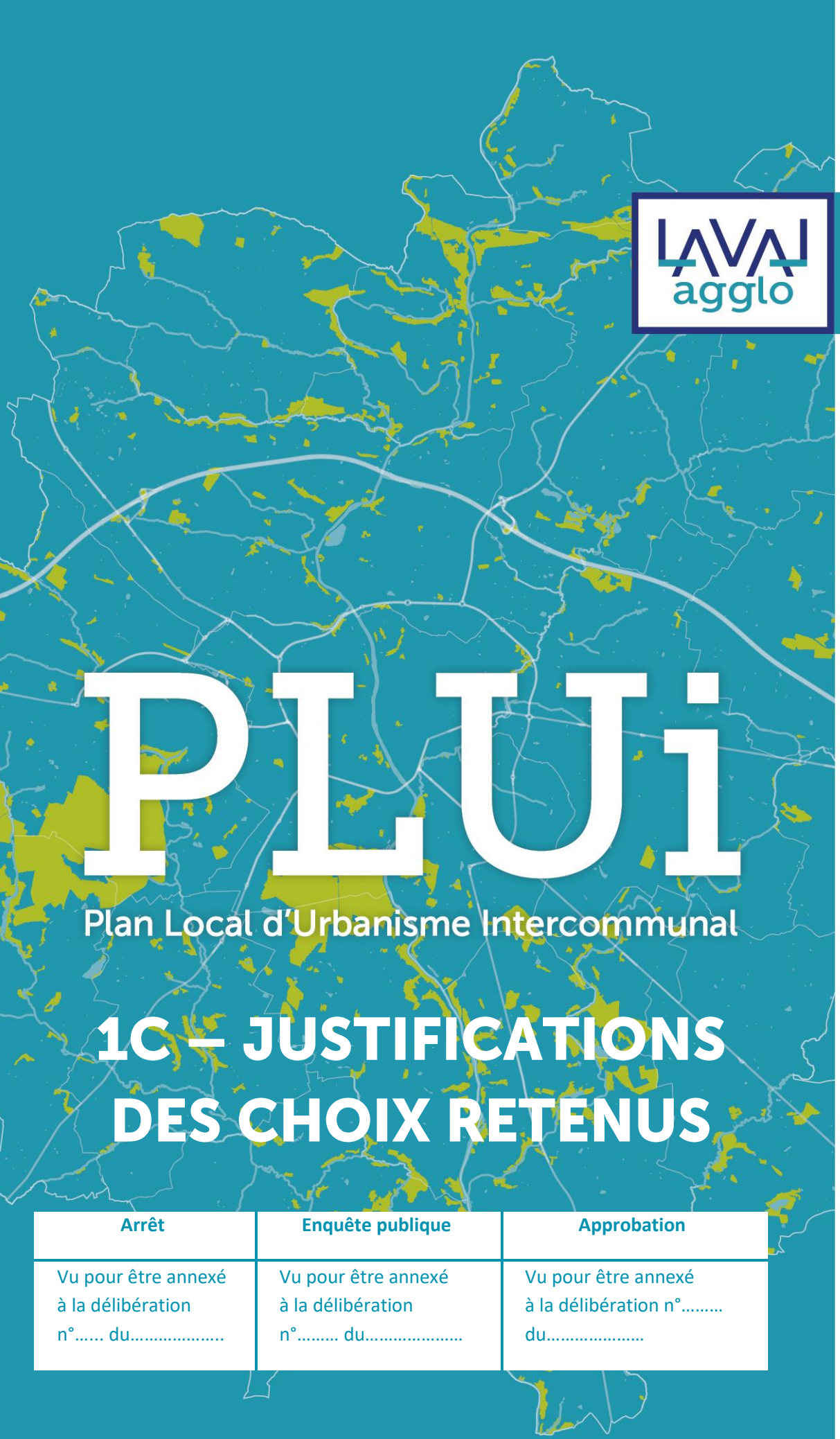


AMÉNAGEMENT
DU TERRITOIRE

PLUi

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

1C – JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS

Arrêt	Enquête publique	Approbation
Vu pour être annexé à la délibération n°..... du.....	Vu pour être annexé à la délibération n°..... du.....	Vu pour être annexé à la délibération n°..... du.....

1 Rapport de présentation

SOMMAIRE

Chapitre 1 : Justification des choix retenus pour établir le PADD 3

I. Les scénarios étudiés 3

II. Les 3 axes du PADD 5

III. Justification des objectifs de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain 8

Chapitre 2 : Exposé des motifs retenus pour établir les OAP 19

I. Les OAP : une traduction réglementaire du PADD 171

II. Justification de la cohérence des OAP avec les objectifs du PADD 19

III. OAP : récapitulatif des surfaces et zones par secteur 29

Chapitre 3 : Explication des choix retenus pour établir le règlement 36

I. Organisation générale des pièces 36

II. Le bilan global des surfaces 42

III. Les choix relatifs aux zones urbaines 48

IV. Les choix relatifs aux zones à urbaniser 118

V. Les choix relatifs aux zones agricoles 171

VI. Les choix relatifs aux zones naturelles et forestières 184

VII. Localisation et éléments de justifications des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) 192

VIII. Les choix relatifs aux prescriptions concernant la trame verte et bleue 214

Chapitre 4 : Compatibilité avec les plans, programmes et schémas de rang supérieur 221

Chapitre 5 : Indicateurs de suivi 261

Chapitre 1 : Justification des choix retenus pour établir le PADD

I. Les scénarios étudiés

Plusieurs scénarios ont été proposés aux élus préalablement à la construction du projet de la collectivité, socle du PLUi. Ces scénarios sont contrastés et prennent en compte les mécaniques de consommation de logements suivant des hypothèses expliquées ci-dessous.

Scénario 1 – Au fil de l'eau – La reconduite des tendances observées pour la période 1999-2013

- Desserrement des ménages : la diminution du rythme de desserrement des ménages, qui suit les tendances prévisionnelles départementales : -0,3%/an

- La vacance : poursuite de la hausse de la vacance sur le même rythme que pour la période passée soit un taux de vacance de 11,9% en 2029
- Résidences secondaires : poursuite de la baisse du nombre de résidences secondaires sur le même rythme que les tendances passées
- Un renouvellement identique à la période 1999-2013, positif mais faible, de 0,06%

- 665 logements par an sont produits. Plus de la moitié d'entre eux sert au renouvellement des ménages.
- Le solde migratoire connaît la même évolution que sur la période 1999-2013. Le solde naturel connaît la même évolution que sur la période 1999-2013.

	SCENARIO 1		
	2013	évolution annuelle	2030
Population	95 741	0,6%	105 549
% de la population hors ménage	2,4%		2,4%
Population des ménages	93 461	0,6%	103 094
Solde naturel		0,7%	
Solde migratoire		-0,2%	
Taille moyenne des ménages	2,18	-0,3%	2,07
Logements	46 637		57 248
Résidences principales	42 960	0,9%	49 870
Résidences secondaires	725	-1,6%	548
% rés. secondaires	*1,6%*		*1,0%*
Logements vacants	2 953	5,1%	6 830
% lgts. vacants	*6,3%*		*11,9%*
Taux de renouvellement		0,06%	
	total	par an	/ an / 1000 hts
Construction 2016-2030	**9 316**	**665**	**6,8**
Construction 2013-2030	*11 104*	*653*	*6,6*
Estimation livraisons 2013-2016	*1 788*	*596*	*6,1*
Point Mort 2013-2030	**6 445**	**379**	**3,9**
Desserrement	2 251	132	1,3
Renouvellement	493	29	0,3
Evolution des LV	3 877	228	2,3
Evolution des RS	-177	-10	-0,1
Effet démographique	**4 660**	**274**	**2,8**

Sur l'ensemble du territoire de Laval Agglomération

Scénario 2 – Une intervention plus forte sur le parc existant et une construction qui suit les objectifs du SCoT

- Desserrement des ménages : la diminution du rythme de desserrement des ménages, qui suit les tendances prévisionnelles départementales : -0,3%/an
- La vacance : le maintien du taux de vacance au même niveau, en accord avec les orientations du SCoT et du PLH
- Résidences secondaires : le maintien du taux au même niveau, en accord avec les orientations du SCoT et du PLH
- Un renouvellement de l'ordre de 0,1% en accord avec les orientations du SCoT en faveur d'une intervention plus importante sur le parc

- **Un solde naturel et un solde migratoire positifs. Une population de 116 989 habitants à horizon 2030 (+1,26% par an) => un effort particulièrement important devra être réalisé pour attirer de nouveaux ménages et inverser le solde migratoire négatif.**
- **Ce scénario suit les orientations du SCoT en termes d'intervention sur le parc et de construction de logements. Il s'agit d'un scénario ambitieux.**

SCENARIO 2	2013	évolution annuelle	2030
Population	95 741	1,26%	116 989
% de la population hors ménage	2,4%		2,4%
Population des ménages	93 461	1,2%	114 268
Solde naturel		0,7%	
Solde migratoire		0,4%	
Taille moyenne des ménages	2,18	-0,3%	2,07
Logements	46 637		60 013
Résidences principales	42 960	1,5%	55 276
Résidences secondaires	725	1,5%	934
% rés. secondaires	*1,6%*		*1,6%*
Logements vacants	2 953	1,5%	3 803
% lgts. vacants	*6,3%*		*6,3%*
Taux de renouvellement		0,1%	

	total	par an	/ an / 1000 hts
Construction 2016-2030	**12 222**	***873***	**8,4**
Construction 2013-2030	*14 010*	*824*	*7,9*
Estimation livraisons 2013-2016	*1 788*	*447*	*4,3*
Point Mort 2013-2030	**3 945**	**232**	**2,2**
Desserrement	2 251	132	1,3
Renouvellement	634	37	0,4
Evolution des LV	850	50	0,5
Evolution des RS	209	12	0,1
Effet démographique	**10 065**	**592**	**5,7**

Scénario 3 et 4 – 80% des objectifs du SCoT

- Desserrement des ménages : la diminution du rythme de desserrement des ménages, qui suit les tendances prévisionnelles départementales : -0,3%/an
- La vacance : le maintien du taux de vacance au même niveau, en accord avec les orientations du SCoT et du PLH
- Résidences secondaires : le maintien du taux au même niveau, en accord avec les orientations du SCoT et du PLH
- Un renouvellement de l'ordre de 0,1% en accord avec les orientations du SCoT en faveur d'une intervention plus importante sur le parc

- **Un solde naturel et un solde migratoire positifs. Une population de 112 199 habitants à horizon 2030 (+0,9% par an).**
- **Ce scénario suit les orientations du SCoT en termes d'intervention sur le parc et atteint 80% des objectifs de construction de logements.**

SCENARIO 3 et 4	2013	évolution annuelle	2030
Population	95 741	0,9%	112 199
% de la population hors ménage	2,4%		2,4%
Population des ménages	93 461	0,9%	109 589
Solde naturel		0,7%	
Solde migratoire		0,2%	
Taille moyenne des ménages	2,18	-0,3%	2,07
Logements	46 637		57 563
Résidences principales	42 960	1,2%	53 013
Résidences secondaires	725	1,5%	934
% rés. secondaires	*1,6%*		*1,6%*
Logements vacants	2 953	1,2%	3 616
% lgts. vacants	*6,3%*		*6,3%*
Taux de renouvellement		0,1%	

	total	par an	/ an / 1000 hts
Construction 2016-2030	**9 772**	***698***	**6,9**
Construction 2013-2030	*11 560*	*680*	*6,7*
Estimation livraisons 2013-2016	*1 788*	*447*	*4,4*
Point Mort 2013-2030	**3 758**	**221**	**2,2**
Desserrement	2 251	132	1,3
Renouvellement	634	37	0,4
Evolution des LV	664	39	0,4
Evolution des RS	209	12	0,1
Effet démographique	**7 802**	**459**	**4,5**

Au vu de la perte d'attractivité constatée sur le territoire avant la mise en place du PLUi, les élus ont fait le choix d'opter pour un scénario réalisant 80% des objectifs du SCoT, soit un total d'environ 9 800 logements à produire entre 2017 et 2030.

II. Les 3 axes du PADD

1. *Axe 1 : Pour un territoire attractif et rayonnant*

La mise en place d'une offre foncière dédiée aux acteurs économiques au sein des secteurs clef du territoire se justifie par plusieurs éléments. C'est d'abord le renforcement des zones d'activités existantes, souvent situées en porte d'agglomération, qui motive cette volonté, dans un souci de visibilité pour les acteurs économiques extérieurs et de rayonnement économique. La volonté de privilégier l'implantation des entreprises sur ces secteurs répond également à une ambition de diversification des modes de déplacements, du fait du potentiel d'intermodalité autour de certains nœuds clefs du territoire. La recherche d'une adéquation entre la nature des acteurs économiques et celle du territoire d'implantation vise à adapter l'offre immobilière aux besoins des acteurs économiques. Des entreprises tournées vers des activités de logistique jouissent davantage d'une accessibilité routière attractive qu'une entreprise tournée vers le numérique et l'innovation, prioritairement implantée en centre-ville. Enfin, le regroupement des mêmes activités au sein d'espaces communs se justifie par la recherche de potentielles synergies et d'économies d'échelle.

En plus d'une meilleure desserte en transport en commun, palliant la dépendance automobile des actifs de l'agglomération, la volonté d'augmenter la qualité des zones d'activités par un gain d'urbanité et de qualité environnementale se justifie par des objectifs de limitation de la consommation d'espace et d'optimisation des réseaux existants. La volonté du développement d'un tourisme de court/ moyen séjour et du tourisme d'affaires vise à tirer profit des richesses patrimoniales et paysagères du territoire, tout en stimulant l'économie présentielle.

La préservation des activités agricoles et des domaines forestiers répond à une double ambition, liée à l'identité paysagère locale marquée par le bocage, mais également par le potentiel économique de ces activités, au même titre que celles liées à la richesse du sous-sol. La limitation des conflits d'usage se justifie par l'expansion de l'enveloppe urbaine ainsi que la diversification des pratiques agricoles, nécessitant d'assurer des transitions harmonieuses entre espaces naturels et urbanisés.

Le gain d'accessibilité représenté par la mise en place de la LGV Bretagne/ Pays de la Loire représente un réel atout pour le rayonnement économique de l'Agglomération, nécessitant d'anticiper les besoins d'acteurs désireux de tirer profit de la nouvelle infrastructure. De plus, en vertu des principes de limitation de la consommation d'espaces naturels, la densification autour des nœuds de transport en commun apparait particulièrement adaptée, nécessitant d'assurer la bonne tenue des projets urbains autour de la nouvelle infrastructure. Afin d'assurer une mobilité intermodale à grande échelle, la mise en place de la LGV doit s'accompagner de la poursuite des aménagements routiers. Visant à limiter le trafic de transit en cœur de ville dans un souci de qualité de vie, mais également à conforter les circulations quotidiennes fortement marquées par l'usage de la voiture, la poursuite des aménagements routiers s'avère incontournable.

Les projets emblématiques de Laval vont entrainer une hausse démographique importante, justifiant l'ambition de l'agglomération en matière d'accueil de nouvelles populations. Afin de limiter le départ des ménages de la ville centre vers la première couronne, la production d'une offre ambitieuse et diversifiée de logements, accompagnée d'un rééquilibrage géographique répond à la fois à la croissance et diversification démographique de l'agglomération, mais également à l'affirmation de

Laval dans sa fonction de centralité. En ce sens, le développement d'équipements d'envergure départementale apparaît comme un outil de rayonnement adapté.

2. Axe 2 : Pour un territoire solidaire et complémentaire

Face aux ambitions démographiques de l'Agglomération, la production d'une offre de logements adaptée à l'ensemble des besoins s'avère nécessaire. Celle-ci devra se faire tant en matière de taille des logements (T1 – T6), notamment en réponse au desserrement des ménages, mais également en matière de typologie (logements sociaux, logements locatifs, accession à la propriété etc.). Cette orientation s'inscrit en accord avec les objectifs de mixité sociale issus de la loi SRU. Le vieillissement de la population nécessite d'anticiper les besoins des séniors, notamment en termes résidentiels.

Afin de renforcer la ville centre et d'affirmer son rôle de cœur d'Agglomération, l'intensification de la production de logements y est particulièrement importante, et vient également répondre à la volonté de limiter l'étalement urbain. Marquée par un taux de vacance important, la ville centre apparaît comme une cible privilégiée pour des démarches de réinvestissement du parc de logements, tandis que les tissus pavillonnaires peu denses peuvent ponctuellement faire l'objet de processus de densification. Enfin, dans l'espoir d'y maintenir une offre commerciale et une animation, la requalification des centres bourgs s'avère indispensable pour le maintien des équilibres territoriaux de l'agglomération, notamment les centralités secondaires.

Le recours prédominant à la voiture individuelle appelle au développement de l'intermodalité et des pôles d'échange, afin de favoriser le report modal de certains automobilistes, dans un souci de respect de l'environnement et de qualité de vie quotidienne. L'absence de politique de stationnement volontariste ainsi que le faible encouragement à la pratique des modes actifs (aménagements incomplets, manque de stationnement vélo, niveaux sécurité et conforts inégaux) au sein de l'Agglomération appelle également au renforcement des pôles d'échange afin de favoriser l'intermodalité. Toujours afin de réduire la part de la voiture individuelle, le développement d'une ville des proximités (mixité fonctionnelle, aménagements dédiés aux modes actifs, densité à proximité des transports en commun) entend favoriser le recours aux modes actifs, notamment pour les déplacements pendulaires.

La recherche d'un modèle de développement urbain cohérent se justifie par les objectifs de limitation de la consommation d'espaces naturels. En ce sens, les outils de densification, de développement d'une mixité fonctionnelle, d'aménagement dédiés aux déplacements de proximité ainsi que d'intensification à proximité des transports en commun permettant de répondre à ces objectifs, liés à des objectifs de développement durable et de qualité de vie. La vocation des différents secteurs de l'agglomération, marqués par des profils et des niveaux de service et d'équipements variés répond également à ces objectifs de limitation de la consommation d'espaces naturels, de réduction des temps de parcours et de développement de pratiques de mobilités moins tributaires de la voiture individuelle. En ce sens, les enveloppes foncières limitées visent à limiter et encadrer le développement urbain et une extension urbaine irraisonnée, au même titre que la modulation des densités.

3. *Axe 3 : Pour un territoire au cadre de vie et au capital-nature valorisés*

Gage d'identité locale et de rayonnement touristique, les paysages de vallée, les abords de la Mayenne et les cônes de vue doivent faire l'objet d'une mise en valeur. L'importante consommation foncière passée a amené à des extensions urbaines souvent non pensées en lien avec les espaces agricoles et naturels limitrophes. Au regard des futures extensions urbaines et dans un souci de transition paysagère, le traitement des franges urbaines est indispensable. La qualité paysagère de l'Agglomération est également déterminée par l'état des entrées de ville et les zones d'activités y étant situées, dont la qualité paysagère est déterminante pour l'attractivité de Laval Agglomération, notamment envers les acteurs économiques.

Particulièrement riche, le patrimoine bâti de Laval Agglomération participe fortement à son identité et à son rayonnement. Le développement d'une filière touristique de courte et de moyenne durée sera renforcé par la mise en valeur de ces richesses patrimoniales, dont la hiérarchisation doit permettre d'orienter les opérations de densification. Dans un souci de cohérence urbaine et paysagère, l'insertion de nouvelles formes architecturales répondront à un objectif de modernisation urbaine, mais devront être conçues en lien avec les tissus urbains patrimoniaux existants.

Déterminante pour les continuités écologiques, la préservation d'une faune et flore riche, la mise en valeur de la trame verte et bleue du territoire de l'Agglomération répond à la fois aux objectifs de développement durable, mais également au tourisme de court et de moyen séjour. Les différents massifs forestiers, tout autant que le tracé de la Mayenne et de ses différents affluents sont des qualités paysagères permettant de renforcer la filière du tourisme vert.

Essentielles à un cadre de vie qualitatif ainsi qu'aux continuités écologiques secondaires, les espaces de nature en ville devront être maintenus et valorisés au sein des opérations d'aménagement, sans toutefois contrevenir aux besoins de densification. Cette volonté de promouvoir une qualité de vie par la présence d'espaces de nature, la valorisation des activités de loisirs et de sports au contact des villages et des bourgs vise à limiter la consommation d'espaces à vocation d'équipements.

En plus de respecter les principes de trame verte et bleue, le développement urbain de l'Agglomération devra être proscrits au sein des zones présentant des risques naturels (mouvement de terrain, inondation), sanitaires (pollution des sols) ou technologiques, afin d'assurer la sécurité des populations futures. De plus, en vertu des principes du développement durable et de diversification des sources d'énergie, tout autant que l'optimisation des réseaux existants, des dispositifs de gestion alternative des eaux pluviales et de valorisation des déchets ménagers et industriels devront être développés.

III. Justification des objectifs de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain

1. *Les enjeux de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain*

Le projet de territoire de Laval Agglomération étayé dans le PADD vise à insuffler une nouvelle dynamique territoriale à travers un soutien au développement économique et une attractivité résidentielle renforcée.

Parallèlement, ces objectifs mettent en lumière une nécessité de modération de la consommation foncière face au développement attendu. Pour répondre à cette exigence et dans une optique de cohérence du territoire, le projet a pour but d'encadrer les formes urbaines, notamment à travers une optimisation foncière pensée en relation avec les services urbains (transports, commerces, équipements).

Pour ce faire, le PLUi traduit les objectifs de densité résidentielle du SCoT, tout en assurant la conservation d'un cadre de vie de qualité pour une intensité bien vécue. Il s'agit donc ici de moduler les densités des opérations en fonction des contextes locaux. L'intensification s'effectue donc graduellement de la ville centre vers les communes périphériques, les communes rurales misant plutôt sur un caractère rural préservé.

Le projet veut également tendre vers un développement adapté selon la morphologie des communes, des plus urbaines aux plus rurales, à travers le choix des formes urbaines (habitat groupé, petit collectif etc.). En effet, la croissance de l'usage de la voiture et des distances de déplacement a engendré des développements urbains fondés sur de faibles densités, autant pour l'habitat (quartiers pavillonnaires) que l'activité (extension des zones d'activités économiques). C'est pourquoi toutes les nouvelles opérations de Laval Agglomération, qu'elles se fassent en renouvellement urbain ou en extension, sont encadrées par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui détaillent les grands principes d'aménagement des projets communaux, mais aussi des éléments de programmation tels que les formes urbaines privilégiées dans ces secteurs.

Par exemple, des formes urbaines plus compactes et des densités plus fortes sont privilégiées dans le pôle urbain (Laval et première couronne), dans les tissus d'habitat déjà bien pourvus en équipements, services urbains, réseaux etc., ou alors en fonction de leur localisation stratégique dans l'Agglomération et/ou la commune.

En incitant à une intensification dans les centralités, le PLUi traduit la volonté de prioriser le renouvellement urbain. La traduction réglementaire en atteste également par des règles de hauteurs et des emprises au sol plus importantes dans les secteurs urbains centraux (zones UA).

Concernant les espaces dédiés aux activités économiques, l'optimisation du foncier est également recherchée à travers des règles peu contraignantes, permettant de fait la densification du tissu, tout en veillant à la qualité de leur insertion urbaine et paysagère.

A noter que les extensions urbaines sont définies au regard des besoins qui ne pouvaient être satisfaits au sein l'enveloppe urbaine (potentiel foncier).

2. *Le choix d'un scénario adapté au territoire*

Le SCoT fixe un objectif de production de 12 222 logements à l'horizon 2030 pour le territoire de Laval Agglomération. Au vu du ralentissement démographique constaté sur le territoire avant la mise en place du PLUi, les élus ont fait le choix d'opter pour un scénario réalisant 80% des objectifs du SCoT, soit un total d'environ 9 800 logements à produire entre 2017 et 2030.

Le PADD affiche donc un objectif de construction de 11 500 logements jusqu'en 2030, prenant en compte la production de logement entre 2013 et 2016.

3. *Analyse de la réceptivité du territoire (potentiel foncier dans les espaces urbanisés)*

Réceptivité résidentielle

Le territoire de Laval Agglomération projette dans son PADD de construire 11 500 logements entre 2013 et 2030, soit une construction annuelle de 680 logements.

Dans un objectif d'optimisation des enveloppes urbaines, une étude de la réceptivité du territoire a été réalisée à partir des données foncières de 2016 : elle a permis de relever une disponibilité foncière totale nette de 45,7 hectares dont 23,1 hectares en parcelles potentiellement divisibles et 22,6 hectares en dents creuses.

Pour affiner l'étude et pondérer les besoins en extensions, les bâtiments existants en secteurs agricoles et naturels pouvant changer de destination ont également été recensés, comptabilisant un total d'environ 185 logements (après application d'un coefficient de mobilisation réelle à 0,45 pour la commune de Laval, 0,4 dans les communes de première couronne et 0,35 pour le reste des communes), potentiellement mobilisables dans les secteurs diffus.

En respectant les densités prescrites par le SCoT, on estime que le territoire pourrait accueillir environ **1 755 logements** en comblement de l'existant (soit en prenant en compte les dents creuses et les parcelles divisibles dans les enveloppes existantes ainsi que les bâtiments en secteurs agricoles et naturels pouvant changer de destination).

A noter que la méthodologie adoptée pour l'analyse du potentiel foncier sur la commune de Laval diffère de celle utilisée pour les autres communes. En effet, les secteurs de projets stratégiques prédéfinis par la commune de Laval n'ont pas été comptabilisés dans le potentiel foncier recensé. Ces projets étant suffisamment mûrs en termes de programmation, des projections de logements réelles ont été prises en compte et additionnées au potentiel foncier théorique recensé sur les autres

communes du territoire. Ainsi, ce sont environ 20 ha[1] qui sont réellement mobilisés au sein de l'enveloppe urbaine de la commune de Laval pour la création d'environ **3 890 logements** (compris dans des périmètres d'OAP), en plus du potentiel foncier hors secteurs de projets stratégiques qui a été traité de la même manière que pour les autres communes (et qui est inclus dans les 1 755 logements potentiellement constructibles en comblement).

Prenant en compte ces différents éléments, le territoire de Laval Agglomération peut théoriquement accueillir un total d'environ 5 830 logements au sein des enveloppes urbaines.

La projection démographique du territoire ayant été effectuée à partir des données INSEE 2013, l'étude des besoins résidentiels tient compte du nombre de logements construits entre 2013 et 2016 inclus, soit un total de 1 650 logements[2].

Ainsi pour se donner les moyens de répondre aux besoins en logements, et en retirant le nombre de logements pouvant théoriquement être accueillis dans l'enveloppe urbaine et ceux construits sur la période 2013-2016, le territoire prévoit de construire **environ 4 020 logements en extensions urbaines**.

Détail de la répartition des objectifs en matière de logements

	Nombre de logements
Logements pouvant être accueillis au sein des enveloppes urbaines (potentiel foncier)	**5 830**
Dont logements des grands secteurs stratégiques de la commune de Laval	*3 890*
Dont logements pouvant être accueillis dans les enveloppes urbaines	*1 755*
Dont bâtiments agricoles en zones A et N pouvant changer de destination	*185*
Logements construits entre 2013 et 2016	**1 650**
Logements à construire en extension	**4 020**
Nombre de logements à construire d'ici 2030	**11 500**

Détail du nombre de logements prévus dans les OAP, par secteur du SCoT :

[1] Les 20 hectares comprennent notamment les surfaces en U de Laval concernées par des OAP. Il est à noter que cette surface ne correspond pas aux surfaces totales des OAP à Laval mais strictement aux surfaces dédiées à l'habitat dans ces mêmes OAP.
[2] Données Sitadel

Secteur du SCoT	Logements prévus dans les enveloppes urbaines	Logements prévus en extension
Laval	4 530	670
Première couronne	700	2200
Entrammes, Forcé, Parné-sur-Roc	90	330
Ahuillé, Montigné, Nuillé-sur-Vicoin	110	220
Argentré, Louvigné, Soulgé-sur-Ouette	120	380
Châlons-du-Maine, La Chapelle-Anthenaise	50	90
Montflours, Saint-Jean-sur-Mayenne, Saint-Germain-le-Fouilloux	40	130
Total	**5640**	**4020**

Le nombre de logements prévus dans les OAP s'élève à environ 9 660 logements. Si l'on ajoute les bâtiments pouvant changer de destination (185) ainsi que les logements construits sur la période 2013-2016 (1 650), le nombre de logements total à produire d'ici 2030 s'élève à environ 11 500. Les objectifs du PADD sont ainsi respectés.

Réceptivité économique

Sur la même temporalité que le PLUi (2013-2030), le SCoT alloue une enveloppe de 300 ha maximum à vocation d'activités économique en extension des enveloppes urbaines à l'échelle des Pays de Laval et de Loiron. A ce titre, le PADD fixe une enveloppe maximale de 260 ha.

Par ailleurs, la priorité du développement urbain étant donnée au comblement dans les prescriptions du SCoT, notamment dans les secteurs de Laval et des communes de première couronne, le PADD s'est fixé plusieurs objectifs relatifs au renouvellement et au réinvestissement des espaces d'activités déjà existants. Le projet communautaire transcrit dans le PADD vise notamment à optimiser, densifier et requalifier les sites existants, notamment commerciaux, ainsi qu'à faciliter le renouvellement, l'accessibilité et la mutation de ces sites.

A ce titre, le diagnostic a identifié une enveloppe disponible d'environ 45 ha au sein des zones d'activités existantes. Cette étude de réceptivité économique ne compte cependant pas le potentiel de réinvestissement des locaux vacants d'entreprises ou sous-occupés, ce qui pourrait augmenter ce potentiel de mobilisation.

Les secteurs à vocation économique en zone U du PLUi intègrent pleinement les objectifs d'optimisation foncière dans la mesure où ils permettent l'optimisation des secteurs, notamment à travers des règles peu contraignantes en matière d'emprise au sol, ou encore d'implantation. Certains secteurs comme la zone industrielle Les Touches à Laval – qui fait l'objet d'une OAP « secteur d'aménagement » - montrent aussi clairement ses objectifs en matière d'optimisation et de réorganisation des espaces mutables en l'inscrivant comme grande orientation. Ne disposant pas de potentiel foncier répertorié dans l'étude de réceptivité, le secteur des Touches vise surtout à remobiliser (locaux sous-occupés, vacants etc.) et densifier les espaces économiques existants. De plus, la majorité des zones U (UA et UB notamment) facilite l'implantation d'activités dans les tissus

de centralités ou pavillonnaires au sein du règlement, à travers l'autorisation d'une diversité de destinations et la recherche d'une mixité fonctionnelle.

4. *Justification des objectifs de limitation de la consommation foncière*

Depuis la loi Grenelle de 2010, le PADD doit fixer un objectif chiffré de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. Cet objectif est déterminé à partir de l'analyse de la consommation d'espaces agricoles et naturels sur les dix dernières années *(Cf. diagnostic – tome 1 du rapport de présentation)*.

Pour rappel, le SCoT prévoit une enveloppe maximale de 720 hectares à vocation d'habitat (en intensification et extension) et 300 hectares à vocation économique (en extension urbaine) pour le territoire des Pays de Laval et de Loiron. Dans le cadre du PLUi, cet objectif chiffré dans le PADD prévoit de limiter la consommation d'espace dédiée :

- à l'habitat : environ **65 hectares** en optimisation de l'enveloppe urbaine et environ **285 hectares** en extension de l'enveloppe urbaine, pour un total de **350 hectares** consommés ;
- aux activités économique : **260 hectares** en extension urbaine ;
- aux équipements : **120 hectares** en extension urbaine.

Le PADD alloue donc une **enveloppe maximale de 665 hectares** en extension des enveloppes urbaines, correspondant à de la consommation d'espace agricoles, naturels et forestiers.

S'agissant de la consommation d'espace dédiée à la création de logements, Il est à noter que le SCoT alloue au territoire une enveloppe foncière maximale de 612 ha[3] à vocation d'habitat, à la fois en intensification urbaine et en extension des zones urbanisées. Au vu du choix des élus d'opter pour un développement à hauteur de 80% des objectifs du SCoT, on considère que l'enveloppe foncière maximale dédiée à l'habitat pour Laval Agglomération par le SCoT s'élève à 80% de 612 ha, **soit un maximum de 490 ha** → or, dans le cadre du PLUi, **seuls 350 ha sont prévus pour le développement résidentiel** (dont une enveloppe de 285 ha d'extension et 65 ha d'intensification, affichés au PADD)**.**

Par ailleurs, le SCoT précise que 70% des développements résidentiels devront s'effectuer à Laval et dans les communes de la première couronne. Au regard du nombre de logements figurant dans le tableau ci-dessous, les deux secteurs réalisent environ 70 % de ces développements (sans compter les logements construits entre 2013 et 2016).

De même, la commune de Laval qui doit porter 70% de sa production de logements au sein de son enveloppe urbaine selon le SCoT, va d'autant plus loin en accueillant plus de 90% de logements dans ses zones déjà urbanisées.

A noter que les communes de la première couronne doivent accueillir au moins 30% de leurs développements résidentiels dans leurs enveloppes urbaines. L'analyse de la réceptivité de ce secteur révèle un potentiel foncier qui pourra accueillir environ 23% de la production totale de

[3] Les objectifs de création de logements pour Laval Agglomération définis par le SCoT représentent 85% de l'objectif total (Pays de Loiron compris). Ainsi, C'est le même pourcentage qui a servi au calcul de l'enveloppe foncière allouée à Laval Agglomération, soit 85% des 720 ha prévus pour le périmètre du SCoT, soit 612 ha.

logements. Toutefois, on estime à environ 500 le nombre de logements vacants potentiellement remobilisables[4]. En ajoutant ce nombre de logements à remobiliser, les communes de premières couronnes pourront accueillir environ 40% de leur développement résidentiel dans les enveloppes urbaines.

	Nombre total de logements	Nombre de logements en extension	% de logements en extension	Nombre de logements en comblement	% de logements en comblement
Laval	5 160	430	8%	4 730	92%
Première couronne	2 913	2 240	77%*	670*	23%*
Autres communes	1779	1 350	76%	430	24%
Nombre de logements construits entre 2013 et 2016	1650	-	-	-	-
Total PLUi	11 500	4 020	-	5 830	-

**Nombre de logements et parts auxquels s'ajoutent les logements vacants potentiellement remobilisables*

Par ailleurs, le PLUi s'engage dans un développement plus vertueux que les documents d'urbanisme communaux en vigueur. En effet, l'ensemble des PLU regroupe plus de 1 700 hectares de zones AU[5], tandis que le PLUi en compte environ 600 hectares[6], soit **une réduction de plus de 60% des surfaces à urbaniser**.

Les extensions à vocation résidentielle

Sur le besoin en logements estimé à 11 500 dans le PADD et au vu de l'analyse de la réceptivité du territoire (potentiel foncier + bâtiments agricoles pouvant changer de destination) et la prise en compte des logements déjà construits entre 2013 et 2016 : **4 020 logements** sont prévus en extension de l'urbanisation.

Une surface de 230 ha[7] Est prévue en zones AUH pour accueillir ces 4 020 logements. Cela correspond à une densité moyenne en extension d'environ 17,5 log/ha.

Détail des densités prévues dans les OAP (zones AUH) et compatibilité avec les prescriptions du SCoT

Commune	OAP (AUH)	Densité prescrite	Densité minimale SCoT
Ahuillé	L'Orée des champs	15 logts/ha	Entre 12 et 16 logts/ha
	La Roche	13 logts/ha	
Argentré	Hauterive	16 logts/ha	Entre 12 et 16 logts/ha
	Les Coprins	16 logts/ha	
	Maritourne	16 logts/ha	
Bonchamp	La Chambrouillère	20 logts/ha	20 logts /ha

[4] Suivant le scénario choisi qui implique de conserver le même taux de vacance que celui enregistré en 2013, à savoir 3,9% pour ces communes – Cf. Scénarios étudiés, pages 3 et 4 du présent document
[5] Toutes destinations confondues
[6] Toutes destinations confondues
[7] 230 ha de zones AUH sur l'enveloppe maximale de 285 ha prévue au PADD

	Rue du Maine	20 logts/ha	
	Noisement	20 logts/ha	
Châlons-du-Maine	Rue des Noisetiers	12 logts/ha	12 logts /ha
	Chemin de la Gobtière	18 logts/ha	
Changé	Golf	20 logts/ha	20 logts /ha
	La Fuye	20 logts/ha	
Entrammes	Route de Parné	16 logts/ha	Entre 12 et 16 logts/ha
	Bel-Air	16 logts/ha	
Forcé	Le Vignot (partie AUH)	12 logts/ha	Entre 12 et 16 logts/ha
	Le Gros Chêne (partie AUH)	13 logts/ha	
La Chapelle-Anthenaise	Guérambert	12,5 logts/ha	12 logts /ha
Laval	Grenoux	30 logts/ha	40 logts/ha
	Le Tertre	30 logts/ha	40 logts/ha
	Pommeraies-Aubépin (partie AUH)	30 logts/ha	40 logts/ha
L'Huisserie	Route de Plaine	25 logts/ha	20 logts /ha
	Le Fougeray (partie AUH)	20 logts/ha	
Louverné	La Longeraie	20 logts/ha	20 logts /ha
	La Grande Motte Sud	20 logts/ha	
Louvigné	La Chauvinière	15 logts/ha	Entre 12 et 16 logts/ha
	Le Bas Sarigné	13 logts/ha	
Montflours	Saint-Martin	16 logts/ha	12 logts /ha
Montigné-le-Brillant	Le Coudray	16 logts/ha	Entre 12 et 16 logts/ha
Nuillé-sur-Vicoin	Les Ligonnières	16 logts/ha	Entre 12 et 16 logts/ha
Parné-sur-Roc	La Longeraie	12 logts/ha	Entre 12 et 16 logts/ha
Saint-Berthevin	Le Châtaignier	21 logts/ha	20 logts /ha
	Les Guélinières	12 logts/ha	
Saint-Germain-le-Fouilloux	Quifeu 3	12 logts/ha	12 logts /ha
	Du Vent	12 logts/ha	
	La Fontaine	12 logts/ha	
Saint-Jean-sur-Mayenne	Rue du Fouilloux	12 logts/ha	12 logts /ha
	Les Grandes Mées (partie AUH)	12 logts/ha	
	La Boistardière (partie AUH)	12 logts/ha	
Soulgé-sur-Ouette	Le Chahin (partie AUH)	12 logts/ha	Entre 12 et 16 logts/ha
	Haut-Closerie	12 logts/ha	
	Rue de la Devoline	12 logts/ha	

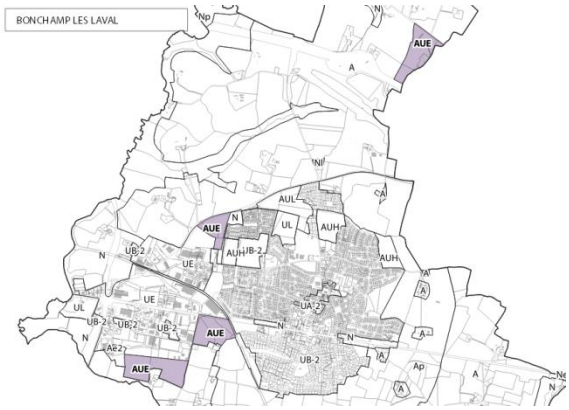
Les extensions à vocation d'activités économiques

Le PLUi permet une optimisation des zones d'activités existantes ainsi qu'une mixité fonctionnelle sur les secteurs centraux de l'agglomération. Néanmoins, le développement économique de l'agglomération passe également par une nécessité de créer de nouvelles zones dédiées aux activités économiques, commerciales et tertiaires, notamment au regard des ambitions démographiques et économiques projetées.

Le SCoT définit les besoins en matière d'activités en fixant une enveloppe maximale de 300 hectares à l'échelle du Pays de Loiron et de Laval Agglomération pour développer des activités économiques en extension des zones urbanisées. Les chiffres avancés par le PADD s'inscrivent dans cette prescription, affichant une consommation d'espace maximale dédiée aux activités économiques de 260 hectares en extension de l'enveloppe urbaine.

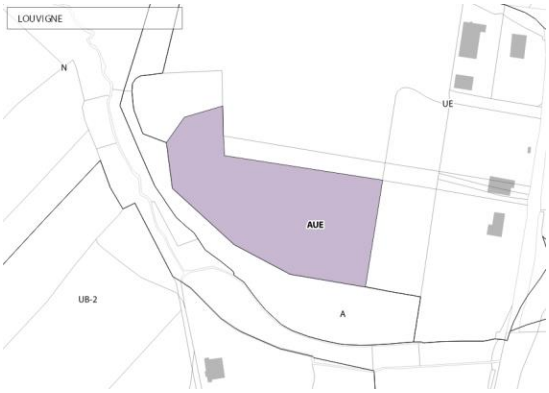
Toutes les zones à urbaniser à vocation économique, encadrées par des OAP, correspondent à une surface de 250 hectares. Les prescriptions du SCoT sont ainsi respectées.

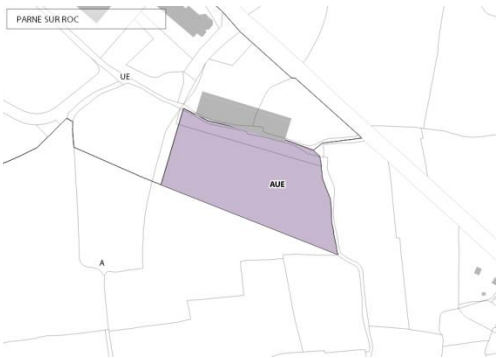

ARGENTRE
AUE
AUE
N
A
UE
Ah
Ae2


BONCHAMP LES LAVAL
AUE
AUE
AUE
AUE
AUH
UL
AUL
UB-2
UE
UA-2
A
N


CHANGE
AUE
Ae1
Ae2
Nh
UB-2
UE
N
A


LAVAL
AUE
AUE
UEc
UH-1
UB-1
U-OAPR
N


LOUVIGNE
AUE
UE
UB-2
A
N


PARNE SUR ROC
AUE
UE
A


SAINT-BERTHEVIN
AUE
AUE
UE
UB-2
A
AUH

Les extensions à vocation d'équipements

Le PADD définit les besoins en matière d'équipements en fixant une enveloppe maximale de 120 hectares en extension des zones urbanisées. Toutes les zones à urbaniser à vocation d'équipements sportifs et de loisirs (AUL et AU-OAPR pour la zone Echologia à Louverné), encadrées par des OAP, correspondent à une surface de 115,6 hectares.

Le diagnostic du PLUi met en lumière la nécessité d'augmenter l'offre en équipements au regard des besoins existants, de l'offre actuellement insuffisante dans certains domaines (petite enfance, vieillissement notamment) et de l'ambition démographique envisagée sur le territoire à l'horizon 2030 (construction d'environ 11 500 logements). D'abord fondée sur l'optimisation de l'existant et la proximité des développements résidentiels, la définition des besoins supplémentaires en équipements répond à l'anticipation de la croissance résidentielle, qui entrainera une saturation des équipements existants. Cette définition répond également pour partie à l'ambition de redonner une attractivité forte au territoire – en matière résidentielle et économique - qui implique la création d'équipements d'envergure départementale, voire régionale.

A ce titre, le PLUi répond aux prescriptions du DOO du SCoT qui précise que les nouveaux projets d'équipements doivent être prioritairement localisés dans les polarités définies (Laval, communes de première couronne, pôles structurants, pôles locaux). A noter que les plus grandes zones AUL (Cf. cartes ci-dessous) se retrouvent dans les communes de Changé, Louverné, L'Huisserie et Bonchamp en première couronne. Soulignons que le secteur Echologia fait figure d'exception par les usages qu'il accueillera (Cf. explications et justifications de la délimitation et de la réglementation de la zone AUL). Les pôles locaux viennent compléter le maillage des besoins en équipements. Cela ne concerne qu'Entrammes.

La définition des autres zones AUL dans les plus petites communes relève d'une réalité opérationnelle d'aménagement, dans la mesure où certaines communes détiennent déjà des projets qui ne peuvent être réalisés dans des secteurs identifiés au sein des enveloppes urbaines. Ces surfaces restent minimes comparativement à celles mentionnées ci-dessus. En effet, hors zone AU-OAPR (site Echologia de Louverné), près de 80% des zones AUL se polarisent dans les communes de première couronne. De plus, la délimitation des zones dans ces communes plus rurales tient compte de la proximité des quartiers actuels et des développements futurs, ainsi que de leur accessibilité aux transports en commun et services existants en cœur de bourg.





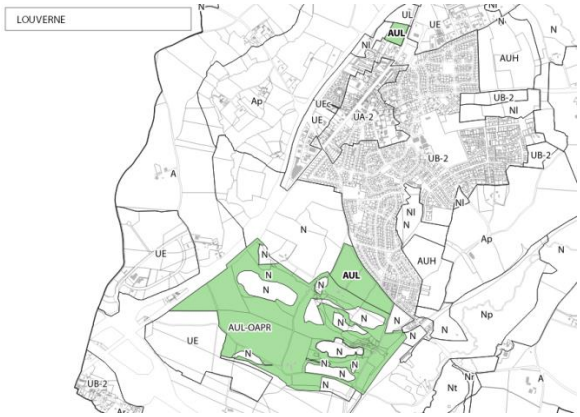

CHALONS DU MAINE
AUL
A
Ap
UA-3
UB-2


CHANGE
AUL
N
A
UH-2
NI
UE
UB-2


ENTRAMMES
AUL
A
N
NI
UL
UB-2
UA-3+


LA CHAPELLE-ANTHENAISE
AUL
AUH
N
UB-2
UA-3
A


L'HUISSERIE
AUL
UL
UB-2
AUH
A


LOUVERNE
AUL
AUH
UB-2
UA-2
UE
Ap
N
NI
AUL-OAPR
Np
Nt


SAINT-JEAN-SUR-MAYENNE
AUL
AUH
UB-2
UA-3
N
A
NI
Nt
UL
AUH
AUL
UE
Ah


SOULGE-SUR-OUETTE
AUL
UB-2
UL
UA-3+
A
N



Conclusion

Le PLUi limite de façon importante la consommation foncière par rapport aux années passées. Le tableau ci-dessous dresse une comparaison entre les surfaces d'espaces agricoles, naturels et forestiers consommées sur deux périodes (analyses du SCoT Laval Loiron et de la DDT reprises dans le diagnostic territorial). Cette comparaison révèle que la consommation annuelle prévue à l'horizon du PLUi est moins importante que par le passé, pour une production de logements notamment plus ambitieuse.

Source	Consommation de surfaces d'espaces agricoles, naturels et forestiers passée ou prévue	Temporalité	Consommation annuelle
SCoT Laval Loiron	495 ha	2001-2011	49,5 ha/an
DDT	492 ha	2005-2013	61,5 ha/an
PLUi Laval Agglo	**665 ha**	**2013-2030**	**39,1 ha/an**

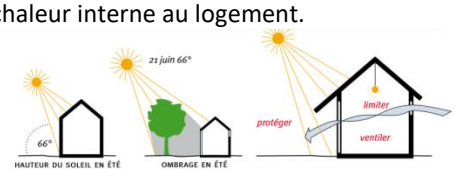
Chapitre 2 : Exposé des motifs retenus pour établir les OAP

I. Justification de la cohérence des OAP avec les objectifs du PADD

Les principes développés dans les orientations d'aménagement et de programmation s'inscrivent en cohérence avec les objectifs du projet d'aménagement et de développement durables.

1. *Les principes sur le programme et les formes urbaines*

Objectif du PADD	Principe et dispositions dans les OAP
LUTTER CONTRE L'ETALEMENT URAIN ET LIMITER LA CONSOMMATION D'ESPACE . *Limiter la consommation d'espace dédiée à l'habitat à environ 65ha en optimisation de l'enveloppement urbaine et environ 285ha en extension de l'enveloppe urbaine, pour un total de 350 ha consommés.* . *Encadrer la consommation d'espace dédiée aux activités économiques à hauteur de 260 ha en extension de l'enveloppe urbaine.* . *Anticiper les besoins en équipements et prévoir une consommation d'espace dédiée à cet effet de l'ordre de 120 ha en extension de l'enveloppe urbaine.* **UNE OFFRE DE LOGEMENTS ADAPTEE AUX BESOINS DE LA POPULATION DE CHAQUE PARTIE DU TERRITOIRE ET ECONOME EN ESPACE** . *Organiser la mixité sociale et générationnelle aux différentes échelles* . *Maîtriser le processus de périurbanisation afin de limiter la consommation des espaces agricoles, naturels et boisés et les effets néfastes de ce développement urbain sur le territoire (multiplication des déplacements motorisés, etc.)*	③ Notion de phasage (préférentiel) Délimitation de phases **La notion de phasage préférentiel** indique pour une même opération d'aménagement de superficie importante la réalisation dans le temps en plusieurs tranches. La phase 1 doit être commencée avant la phase 2, etc. Par ailleurs, les OAP s'insèrent dans les enveloppes maximales de consommation foncière définies au PADD : – *Les OAP en AUH correspondent à une surface de 230 ha* – *Les OAP en AUE correspondent à une surface de 250 ha* – *Les OAP en AUL et AU-OAPR correspondent à une surface de 115 ha* Les OAP détaillent la programmation préférentielle des secteurs en matière de typologies d'habitat : individuel, groupé, petit collectif. La desserte par les transports en commun est abordée sous l'angle de l'incitation au report modal en temps de déplacement, du secteur de projet jusqu'au point de transport en commun le plus proche.
MAITRISER LES FORMES URBAINES ET SPATIALISER LES DENSITES : ORGANISER LA VIE DE PROXIMITE . *S'attacher à optimiser le foncier à proximité des services urbains (arrêts de transport, commerces, équipements) pour garantir un accès facilité au plus grand nombre* . *Réinventer les formes urbaines pour permettre des densités plus grandes tout en conservant un cadre de vie de qualité et une identité rurale et limiter la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers.*	Les **densités minimales et nombre de logements imposés :** Le PLUi encourage des formes urbaines plus compactes et économes en espace. Il fixe ainsi un objectif de densité résidentielle minimale pour les secteurs en renouvellement urbain et en extension qui respecte les prescriptions établies par le SCoT. A noter que ces densités ont été définies par secteur du SCoT. Les densités résidentielles inscrites dans chaque OAP, correspondent à une **densité moyenne minimale à**

. *Moduler les densités en fonction du contexte local afin d'intégrer le développement urbain aux tissus existants, en tenant compte des transitions entre Laval et les communes de 1ère couronne. La densité des opérations doit s'en trouver graduée de la ville-centre vers les communes périphériques.* **LUTTER CONTRE L'ETALEMENT URAIN ET LIMITER LA CONSOMMATION D'ESPACE** . *Exclure du calcul de la densité et de la consommation d'espace projetée, les espaces naturels, les voiries principales et les équipements collectifs et tertiaires.*	**l'échelle de l'OAP**, qui sont appliquées sur l'ensemble des opérations nouvelles en extension ou en renouvellement. Dans cette interprétation de la densité, sont inclus : • Les espaces verts ; • Les voiries liées à l'opération. Sont exclus : • Les espaces naturels sensibles (zones humides, boisements) ; • Les voiries principales ; • Les équipements collectifs. Une attention particulière devra être portée à la qualité et à la diversité des formes urbaines proposées. Ces dernières doivent s'intégrer dans leur environnement urbain et paysager.
TENDRE VERS UNE MEILLEURE GESTION DES RESSOURCES ET UN CYCLE URBAIN DURABLE . *Participer à la lutte contre le changement climatique en réduisant les émissions de gaz à effet de serre, en préparant la transition énergétique et en produisant des énergies renouvelables* - Mettre en œuvre le programme de Laval Agglomération comme Territoire à énergie pour la croissance verte (TEPCV) et agir en faveur de la réduction des consommations d'énergie de toutes les parties prenantes du territoire. S'appuyer sur les recommandations de l'étude « énergie - climat » réalisée. - Viser la sobriété carbone et la performance énergétique par le choix de l'organisation territoriale par la mise en œuvre de projets urbains innovants (quartiers basse consommation ou à énergie positive). Il s'agira de favoriser les grands projets accessibles aux transports en commun (ex : projet pôle Gare), de mener des réflexions sur des objectifs anticipant la future réglementation thermique (RE 2018 et RT 2020), sur la desserte en énergies et notamment les réseaux de chaleur urbain. Renforcer la performance énergétique des équipements et du bâti tertiaire. - Limiter le risque de précarité énergétique des logements anciens, privés et publics (substitutions des systèmes de chauffage aux énergies fossiles). - Faciliter la mise en place de technologies d'énergies renouvelables et encourager l'autonomie énergétique (solaire, cogénération, méthanisation, éolien), dans le respect des caractéristiques et de la qualité de l'architecture pour les	**<u>Principes bioclimatiques (= recommandations)</u>** Il s'agit d'orienter les bâtiments et leurs usages en fonction de la course du soleil. Le Sud est l'orientation générale à privilégier pour ouvrir la nouvelle construction sur l'extérieur et profiter des apports solaires durant les saisons froides. En été, le soleil est très haut dans le ciel à midi, un débord de la toiture ou de la végétation peuvent facilement protéger les ouvertures. Assurer un bon éclairage naturel est primordial, pour des économies d'énergie et le bien-être. Selon la pièce et l'heure de son utilisation, les besoins en lumière ne sont pas les mêmes. La cuisine et le séjour nécessitent une lumière permanente il faudra donc privilégier une orientation au Sud. À l'Est, il faut privilégier la localisation des chambres de façon à profiter de la lumière matinale. À l'Ouest, il faut éviter de créer trop d'ouvertures car elles peuvent provoquer des surchauffes en été. Les ouvertures situées à l'Ouest provoquent, par ailleurs, une exposition aux vents dominants et aux pluies. De même, au Nord il faudra éviter les percements et positionner en tampon les locaux non chauffés (garage, cellier, buanderie). ▪ ***Dans la conception du logement :***  En hiver, la stratégie du chaud, capter un maximum de lumière naturelle et bien isoler pour stocker la chaleur interne au logement.  En été, la stratégie du froid, se protéger du rayonnement direct et ventiler. ▪ ***Dans la conception du plan masse du***

constructions anciennes. - Faciliter la rénovation énergétique des constructions dans le respect des caractéristiques et de la qualité de l'architecture pour les constructions anciennes. - Promouvoir le réseau de chaleur déjà présent à Laval	***quartier :*** Le choix du découpage parcellaire est stratégique, il privilégiera une orientation optimale du bâti nouvellement réalisé. Le cas de figure idéal est celui d'une habitation disposant d'un accès sur rue au Nord ou à l'Ouest et d'un terrain qui s'étend vers le Sud pour profiter des apports lumineux du soleil. Plusieurs principes peuvent se décliner : - Protection du quartier contre les vents dominants froids Nord/Est (haies brise-vent) - Recul suffisant des voies par rapport aux logements pour que les façades exposées au Sud puissent profiter des apports solaires passifs - Création d'espaces verts ou alignement d'arbres le long des voies, permettent de limiter les effets îlots de chaleur, en créant un micro-climat du fait de l'évapotranspiration issue des végétaux et de bénéficier de leur ombrage. On choisira de préférence des essences à feuillage caduc pour avoir de l'ombre en été tout en laissant passer la lumière en hiver. - Prise en compte de la course du soleil et des vents lors de la conception de placettes commerçantes avec une vocation de repos-terrasse, pour favoriser le confort d'usage (casquettes solaires ou pergolas en façade, limiter les couloirs de vent, …). - Promouvoir des formes bâties compactes (murs mitoyens – maisons de ville ou petits collectifs, maisons à étage privilégiant de mieux stocker et distribuer naturellement la chaleur).

2. Les principes paysagers et environnementaux

Objectif du PADD	Principe et dispositions dans les OAP
MAINTENIR LA QUALITE PAYSAGERE ET VEILLER A LA TRANSITION AVEC L'ESPACE RURAL . ***Mieux intégrer les nouvelles franges urbaines*** - Maintenir les coulées vertes et coupures d'urbanisation majeures **PROTEGER, RESTAURER ET GERER LA TRAME VERTE ET BLEUE INTERCOMMUNALE : RESERVOIRS, ESPACES DE PERMEABILITE BOCAGERES ET CONTINUITES ECOLOGIQUES EN PLACE OU A CREER** . ***La trame verte :*** - Maintenir et valoriser les grands ensembles forestiers du territoire, notamment en couronnement Sud de l'Agglomération (forêt de Concise, bois de l'huisserie, bois Gamats)	 Les bois existants, haies ou arbres isolés à conserver ou à créer figurent également au règlement graphique du PLUi, un règlement particulier s'y applique. Pour les haies à conserver ou à créer : pas de construction dans une bande tampon de 3m autour du tronc, possibilité de faire un accès (si inférieur à 10m – à condition qu'il soit positionné sur le schéma d'organisation là où la haie Est peu fournie). Si destruction de la haie, il faut apporter en compensation la replantation d'un même linéaire, et d'intérêt équivalent) (cf. règlement écrit du PLUi). Dans le cadre des plantations à créer ou lors des

et au niveau des reliefs du Nord de l'Agglomération. - Protéger les haies à enjeux forts de conservation (rôle hydrAULique et antiérosif, rôle paysager et social, rôle écologique). Le bocage Est très présent sur le territoire du fait de la prépondérance de l'élevage mais il se caractérise par des formes vieillissantes (alignements d'arbres, discontinuités, etc…). Il s'agira de prendre en compte l'évolution du bocage : exploitation, entretien et le renouvellement des haies en lien avec pratiques agricoles et aussi de prévoir les modalités de compensation en cas d'arrachage. **AMPLIFIER LA TRAME « NATURE EN VILLE », DANS TOUTES SES COMPOSANTES ET SES FONCTIONS, GARANTISSANT LA QUALITE DU CADRE DE VIE, NOTAMMENT AU REGARD DES OBJECTIFS DE DENSIFICATION** . *Assurer une présence végétale dans les futures opérations d'aménagement garantissant la qualité depuis l'espace public et penser la gestion de l'intimité des espaces privés (vues, gestion des limites, plantations et clôtures).*	replantations après suppression des espèces locales seront choisies (cf. – la liste des essences locales à privilégier se trouve en annexe du règlement du PLUi).
PROTEGER, RESTAURER ET GERER LA TRAME VERTE ET BLEUE INTERCOMMUNALE : RESERVOIRS, ESPACES DE PERMEABILITE BOCAGERES ET CONTINUITES ECOLOGIQUES EN PLACE OU A CREER . ***La trame bleue :*** - Préserver et restaurer l'ensemble des composantes de la trame bleue (ripisylves, zones humides, étangs, mares, liens et échanges entre têtes de bassin versant). La détermination des zones humides fonctionnelles et plus particulièrement dans les zones de projets menée dans le cadre du PLUi, permettra une meilleure connaissance et prise en compte sur le territoire.	Zone humide ou mare, à préserver ou à reconquérir Dans le cadre du PLUi, l'inventaire des zones humides fonctionnelles a été réalisé à l'échelle des communes. En complément les zones humides ont été inventoriées dans les zones qui seront ouvertes à l'urbanisation (uniquement si l'information sur les sols hydromorphes de classe 4, 5 et 6 interceptait les zones). En compatibilité avec le SDAGE Loire Bretagne et le SAGE Mayenne, il s'agira de préserver les zones humides identifiées dans le cadre du PLUi. Par ailleurs, les actions de restauration et d'entretien des zones humides sont encouragées. Le SAGE Mayenne approuvé le 10 décembre 2014, renvoie également aux dispositions du SDAGE Loire Bretagne : **Aussi, avant tout projet d'aménagement, les maîtres d'ouvrage doivent s'assurer de l'absence de zones humides correspondant aux critères du Code de l'environnement.** De plus, le SDAGE indique dans sa disposition 8B-2 que « **dès lors que la mise en œuvre d'un projet conduit, sans alternative avérée, à la disparition de zones humides, les mesures compensatoires proposées par le maître d'ouvrage doivent prévoir, dans le même bassin versant, la recréation ou la restauration de zones humides équivalentes sur le**

	plan fonctionnel et de la qualité de la biodiversité. A défaut, la compensation porte sur une surface égale à au moins 200 % de la surface supprimée. La gestion et l'entretien de ces zones humides doivent être garantis à long terme ». L'évitement de la suppression de la zone humide doit être une priorité. L'équilibre économique de l'opération n'étant pas suffisant pour justifier la destruction. De manière générale, les aménageurs devront valoriser les zones humides identifiées au sein des secteurs AU dans le cadre d'une coulée verte ou d'espaces verts (si possible en lien avec les composantes vertes situées en dehors de la zone pour ne pas isoler le spot de biodiversité.
PROTEGER, RESTAURER ET GERER LA TRAME VERTE ET BLEUE INTERCOMMUNALE : RESERVOIRS, ESPACES DE PERMEABILITE BOCAGERES ET CONTINUITES ECOLOGIQUES EN PLACE OU A CREER . ***La trame verte :*** - Maintenir et valoriser les grands ensembles forestiers du territoire, notamment en couronnement Sud de l'Agglomération (forêt de Concise, bois de l'huisserie, bois Gamats) et au niveau des reliefs du Nord de l'Agglomération. - Protéger les haies à enjeux forts de conservation (rôle hydrAULique et antiérosif, rôle paysager et social, rôle écologique). Le bocage Est très présent sur le territoire du fait de la prépondérance de l'élevage mais il se caractérise par des formes vieillissantes (alignements d'arbres, discontinuités, etc…). Il s'agira de prendre en compte l'évolution du bocage : exploitation, entretien et le renouvellement des haies en lien avec pratiques agricoles et aussi de prévoir les modalités de compensation en cas d'arrachage.	Axe vert ou corridor à renforcer Cet axe indique un passage préférentiel de connexion pour la faune locale vers les grandes continuités écologiques du territoire (bois, vallées, etc…). Il s'agira ici de traduire ce principe de continuité dans l'aménagement (succession de jardin, clôtures perméables, espaces communs ou accompagnements de voirie abondamment plantés, etc…).
PROTEGER, RESTAURER ET GERER LA TRAME VERTE ET BLEUE INTERCOMMUNALE : RESERVOIRS, ESPACES DE PERMEABILITE BOCAGERES ET CONTINUITES ECOLOGIQUES EN PLACE OU A CREER . ***Mettre en place les moyens pour valoriser, aménager ou reconstituer les continuités écologiques et agir sur les points de rupture.*** - Acquisition foncière, dynamique de replantation, etc… plan d'actions pour la TVB - Obstacles à l'écoulement, infrastructures routières et ferroviaires	**Principes de perméabilité des clôtures pour la petite faune :** Le passage d'un corridor écologique au sein d'une opération doit favoriser les déplacements de la petite faune entre les parcelles (petits mammifères, reptiles, amphibiens, …). Par exemple, les bordures de trottoir sont des obstacles infranchissables pour certains animaux, tels les tritons et les orvets. Il existe aussi des liens aériens d'arbres en arbres pour les écureuils. Il s'agit dans ces secteurs de corridor identifiés de moins cloisonner les espaces, les ouvertures à réserver seront au minium de 12 cm x12 cm. Il peut s'agir d'une continuité de jardins séparés par des clôtures suffisamment ajourées en partie basse (grillage, ...). Des buses peuvent être installées en pieds de murs. Les plantations grimpantes sont à

	développer car favorables aux animaux grimpeurs pour franchir les murs.
MAINTENIR LA QUALITE PAYSAGERE ET VEILLER A LA TRANSITION AVEC L'ESPACE RURAL . ***Mieux intégrer les nouvelles franges urbaines*** - Adapter le bâti au relief, - Maintenir les coulées vertes et coupures d'urbanisation majeures . ***Qualifier les entrées de villes et espaces de transition ville/campagne les plus dégradées*** - Mieux traiter les transitions urbaines notamment entre ville –centre et villes de première couronne - Mener une réflexion sur la mutation et l'apaisement des boulevards de transit (fronts urbains, plantations, sécurisation des modes doux, sites propres pour les TC, …). - Mener des actions et poursuivre les aménagements paysagers de qualité sur les entrées, traversées et certains centres urbains de bourgs et de village dans les plus petites communes - Apporter un traitement paysager qualitatif des zones d'activités et soigner les sites des gares qui participent à l'image du territoire. **PROTEGER, RESTAURER ET GERER LA TRAME VERTE ET BLEUE INTERCOMMUNALE : RESERVOIRS, ESPACES DE PERMEABILITE BOCAGERES ET CONTINUITES ECOLOGIQUES EN PLACE OU A CREER** . ***La trame verte :*** - Protéger les haies à enjeux forts de conservation (rôle hydrAULique et antiérosif, rôle paysager et social, rôle écologique). Le bocage Est très présent sur le territoire du fait de la prépondérance de l'élevage mais il se caractérise par des formes vieillissantes (alignements d'arbres, discontinuités, etc…). Il s'agira de prendre en compte l'évolution du bocage : exploitation, entretien et le renouvellement des haies en lien avec pratiques agricoles et aussi de prévoir les modalités de compensation en cas d'arrachage.	Frange paysagère à traiter Les franges paysagères à traiter concernent les perceptions depuis les voies et également la transition paysagère entre espaces construits et parcelles agricoles exploitées. Les haies bocagères existantes parfois associées à des chemins ruraux ou chemins creux permettent un traitement efficace des franges urbaines. • **Secteurs perçus en entrée de ville ou en bordure de voie** : l'objectif Est d'apporter une valeur ajoutée à ces sections de voie qui sont la première image perçue du futur aménagement. Il devra être apporté un soin particulier, à la fois sur le traitement architectural des façades ainsi que sur le traitement paysager des abords et plantations arborées le long des axes. Plus particulièrement, C'est l'aménagement de ces axes d'entrée de ville, leur configuration qui permet d'en limiter la vitesse (largeur réduite, tracé non linéaire, chicanes végétalisées, aménagement de plateau piétons, etc…). • **La limite de l'enveloppe urbaine existante, en transition avec l'espace agricole et naturel** : il s'agit de porter un soin au traitement paysager et végétal des espaces publics et / ou des fonds de parcelles de manière à valoriser les perspectives sur la nouvelle silhouette de bourg et aussi d'assurer des liens écologiques vers l'espace agricole et naturel. Les lisières paysagères doivent se composer de plantations mixtes arborées et arbustives, composées d'essences locales, suffisamment fournies en densité sur une largeur minimale de 5m.
MAINTENIR LA QUALITE PAYSAGERE ET VEILLER A LA TRANSITION AVEC L'ESPACE RURAL . ***Qualifier les entrées de villes et espaces de transition ville/campagne les plus dégradées*** **RECONNAITRE ET PRESERVER LA DIVERSITE DU PATRIMOINE BATI**	Front urbain Il s'agit notamment lors de la présence d'un **front bâti à l'alignement ou en retrait** d'une voirie structurante en milieu urbain de le respecter et/ou de prolonger ce front (façade, continuité de murs de clôture, etc.). Un soin sera porté à la qualité

. ***Promouvoir l'identité architecturale locale tout en permettant la création architecturale***	architecturale des façades et à la transition avec l'espace public existant.
PROTEGER, RESTAURER ET GERER LA TRAME VERTE ET BLEUE INTERCOMMUNALE : RESERVOIRS, ESPACES DE PERMEABILITE BOCAGERES ET CONTINUITES ECOLOGIQUES EN PLACE OU A CREER . ***La trame bleue :*** - Préserver et restaurer l'ensemble des composantes de la trame bleue (ripisylves, zones humides, étangs, mares, liens et échanges entre têtes de bassin versant). La détermination des zones humides fonctionnelles et plus particulièrement dans les zones de projets menée dans le cadre du PLUi, permettra une meilleure connaissance et prise en compte sur le territoire. . ***Mettre en place les moyens pour valoriser, aménager ou reconstituer les continuités écologiques et agir sur les points de rupture.*** - Obstacles à l'écoulement, infrastructures routières et ferroviaires **TENDRE VERS UNE MEILLEURE GESTION DES RESSOURCES ET UN CYCLE URBAIN DURABLE** . ***Préserver les ressources en eau et sécuriser l'alimentation en eau potable et gérer les eaux usées et pluviales dans le respect des orientations des SAGE en vigueur en veillant au bon état écologique des milieux aquatiques :***	Ecoulement des eaux pluviales — Secteur de récupération des eaux de pluie Les opérations d'aménagement devront **systématiquement** prendre en compte l'enjeu du ruissellement pluvial par la mise en œuvre de systèmes alternatifs de gestion des eaux pluviales permettant de compenser l'imperméabilisation liée à l'urbanisation nouvelle, ceci en cohérence avec le SAGE Mayenne, sauf démonstration que cela n'Est pas possible techniquement. • Les axes d'écoulement pluviaux indiquent la pente naturelle du terrain avant travaux (= information). • Les secteurs de récupération des eaux pluviales situés le plus souvent au point bas de l'opération sont envisagés pour l'aménagement d'un bassin de rétention. D'autres localisations et d'autres procédés de gestion pluviale peuvent être proposés. La gestion des eaux pluviales peut se traduire de diverses manières dans le projet : • Une gestion des eaux pluviales à l'échelle du site par l'aménagement de noues, de fossés, de bassins de rétention paysagers et de puits d'infiltration. • Une limitation de la proportion des surfaces minérales grâce à l'emploi de matériaux drainants pour la réalisation des cheminements doux, des trottoirs, des stationnements ainsi que des voies secondaires. • L'aménagement des espaces collectifs (espaces verts, stationnements, voiries etc.) de façon à stocker temporairement les eaux.
MAINTENIR LA QUALITE PAYSAGERE ET VEILLER A LA TRANSITION AVEC L'ESPACE RURAL . ***Préserver les perspectives remarquables, mettre en valeur des belvédères (bourgs promontoires ou sur coteaux), gérer les relations de co-visibilité dans le cadre des choix d'extension.***	Cône de vue à valoriser Le territoire est riche d'un paysage et d'un patrimoine exceptionnels, offrant des points de vue intéressants. Il peut s'agir de perspectives lointaines sur les paysages de nature environnant depuis les coteaux, sur les reliefs bocagers ou les vallées ou de perspective sur des éléments ponctuels emblématiques du patrimoine (vue sur un clocher ou un château, par exemple). Ces perspectives doivent être prises en compte le plus en amont des projets afin de les protéger, voir même, de les valoriser. Les cônes de vue identifiés dans les secteurs d'urbanisation future devront se traduire dans le plan masse d'aménagement, afin de préserver la percée ou transparence visuelle : préservation de l'axe perspectif sans construction (ex : vue fixée par un axe de rue à créer, fronts urbains ou plantations cadrant la vue, point panoramique aménagé, etc.).

3. Les principes d'accès et de desserte

Objectif du PADD	Principe et dispositions dans les OAP
FAVORISER LES FONCTIONNEMENTS DE PROXIMITE POUR REDUIRE LES DEPLACEMENTS AUTOMOBILES ET ENCOURAGER LES MODES ALTERNATIFS . ***Aménager une agglomération rationalisant les déplacements par la répartition des pôles générateurs de flux (zones d'emplois, équipements et services)*** - Penser les aménagements à l'échelle du piéton et du cycliste - Faciliter les liaisons entre les centres urbains en transports en commun et en modes doux - Favoriser la mixité fonctionnelle - Favoriser le covoiturage, l'autopartage, la mutualisation des transports Promouvoir et faciliter l'usage de la voiture électrique . ***Replacer le piéton au cœur des pratiques de déplacement par la sécurisation des axes et l'amélioration de la qualité des espaces publics*** - Favoriser l'aménagement de zones de rencontres - Multiplication de zones 30 sur les axes de desserte locale	Voie principale Le tracé de la voie est indicatif, il permet de percevoir les liens possibles entre les différents accès à la zone (principe de traversée, de bouclage et de liens vers les autres quartiers). Il s'agira d'adapter l'aménagement au gabarit des voies déjà existantes autour, tout en sécurisant et facilitant les modes de déplacements doux. Selon la largeur de la voie, plusieurs principes peuvent être mis en œuvre, notamment : • Réfléchir à l'intégration des déplacements cyclistes et à la mixité des usages • Privilégier la sécurisation d'un bas-côté lorsque la voie est trop étroite • Dissocier l'espace piéton et l'espace circulé (alignement d'arbres associé à du stationnement) • Dissocier l'espace piéton et l'espace circulé (usage du végétal) Voie de desserte Les voies sont hiérarchisées selon l'intensité envisagée des flux et leurs usages. Autant que possible, ces voies de desserte seront réalisées sous la forme de voie partagée, où la priorité est donnée aux piétons. Il s'agit de favoriser la mixité des usages sur l'espace public. Principe de retournement Le retournement peut s'effectuer sous forme de boucle ou d'impasse permettant le retournement (placette). Si des impasses sont créées, elles seront débouchantes pour les modes doux pour irriguer le tissu urbain pour les piétons et cycles. Principe d'accès Il s'agit des principaux accès à la zone permettant d'effectuer les connexions principales à la trame viaire existante. L'accès correspond à la limite parcellaire ou à l'espace qui permet aux véhicules de pénétrer sur l'unité foncière de l'opération et qui la relie avec la voie ouverte à la circulation publique, que celle-ci soit publique ou privée. Conformément au règlement, ils doivent présenter une largeur minimale de 3,5 m. Place ou carrefour à aménager ou sécuriser En préalable à la mise en œuvre de l'aménagement du secteur desservi, certains passages préexistants ou

	nouveaux accès nécessitent d'être recalibrés ou reconfigurés (taille, mise en sécurité, visibilité, aménagement de carrefours, giratoires…), en lien avec l'importance de l'opération.
FAVORISER LES FONCTIONNEMENTS DE PROXIMITE POUR REDUIRE LES DEPLACEMENTS AUTOMOBILES ET ENCOURAGER LES MODES ALTERNATIFS . ***Replacer le piéton au cœur des pratiques de déplacement par la sécurisation des axes et l'amélioration de la qualité des espaces publics*** - Favoriser l'aménagement de zones de rencontres - Multiplication de zones 30 sur les axes de desserte locale - Diminuer la place prise par la voiture dans les espaces publics au profit des modes doux - Mettre en valeur les chemins existants sur tout le territoire . ***Assurer le confort et la sécurité des déplacements à vélo en reliant et en créant des itinéraires cyclables existants*** - Créer davantage de continuité et de cohérence sur le réseau - Limiter les points de rupture à l'échelle de Laval Agglomération en reliant et en créant les itinéraires cyclables	Liaison douce à conserver Liaison douce à créer Les espaces exclusivement réservés aux modes doux seront clairement identifiés, notamment par l'usage de la végétation et du mobilier urbain, mais également par leur gabarit. Les voies douces doivent favoriser les déplacements inter et intra quartiers et faciliter l'accessibilité des équipements et des commerces de proximité. Les modes doux seront particulièrement développés en lien avec les espaces verts, noues paysagères ou haies bocagères maintenues sur le site.
DEVELOPPER L'INTERMODALITE ET LES POLES D'ECHANGES . ***Conforter les points d'échanges principaux de transports en commun*** - Conforter le Pôle d'échanges multimodal de la Gare de Laval - Identifier les nœuds intermodaux du territoire (parkings relais, …) et accroitre leur rôle - Amplifier les logiques de rabattement vers les nœuds intermodaux - Favoriser le report modal : compléter le réseau de parcs-relais, multiplier les parcs à vélos… . ***Mettre en œuvre un plan des mobilités et du stationnement***	P Parking à créer Les aires de stationnement à créer ont été repérées quand elles sont nécessaires à la réalisation de l'opération, en particulier pour les secteurs à vocation d'équipements. Ces aires devront être dimensionnées à l'usage envisagé, tout en limitant le plus possible le report du stationnement sur la voirie publique et l'artificialisation des sols.

4. Les autres informations

Objectif du PADD	Principe et dispositions dans les OAP
MAINTENIR LA QUALITE PAYSAGERE ET VEILLER A LA TRANSITION AVEC L'ESPACE RURAL . ***Mieux intégrer les nouvelles franges urbaines*** . ***Qualifier les entrées de villes et espaces de transition ville/campagne les plus***	Marge de constructibilité La marge de constructibilité ou marge de recul Est la distance séparant toute construction de l'alignement de la voie publique. Figurant également dans le plan de zonage, cette distance constitue un minimum absolu. Elle se calcule par rapport au nu du mur, en

dégradées	tout point de la façade par rapport à l'alignement.
Néant	Zone non aedificandi Il s'agit d'une zone ne pouvant recevoir de constructions (par exemple en bordure de rue, avenue…) à l'exception des installations nécessaires au fonctionnement du service public. Sa limite figure également au plan de zonage.

II. OAP : récapitulatif des surfaces et zones par secteur

Laval



2 OAP à vocation d'économie,
9 OAP à vocation mixte (habitat, équipements…)

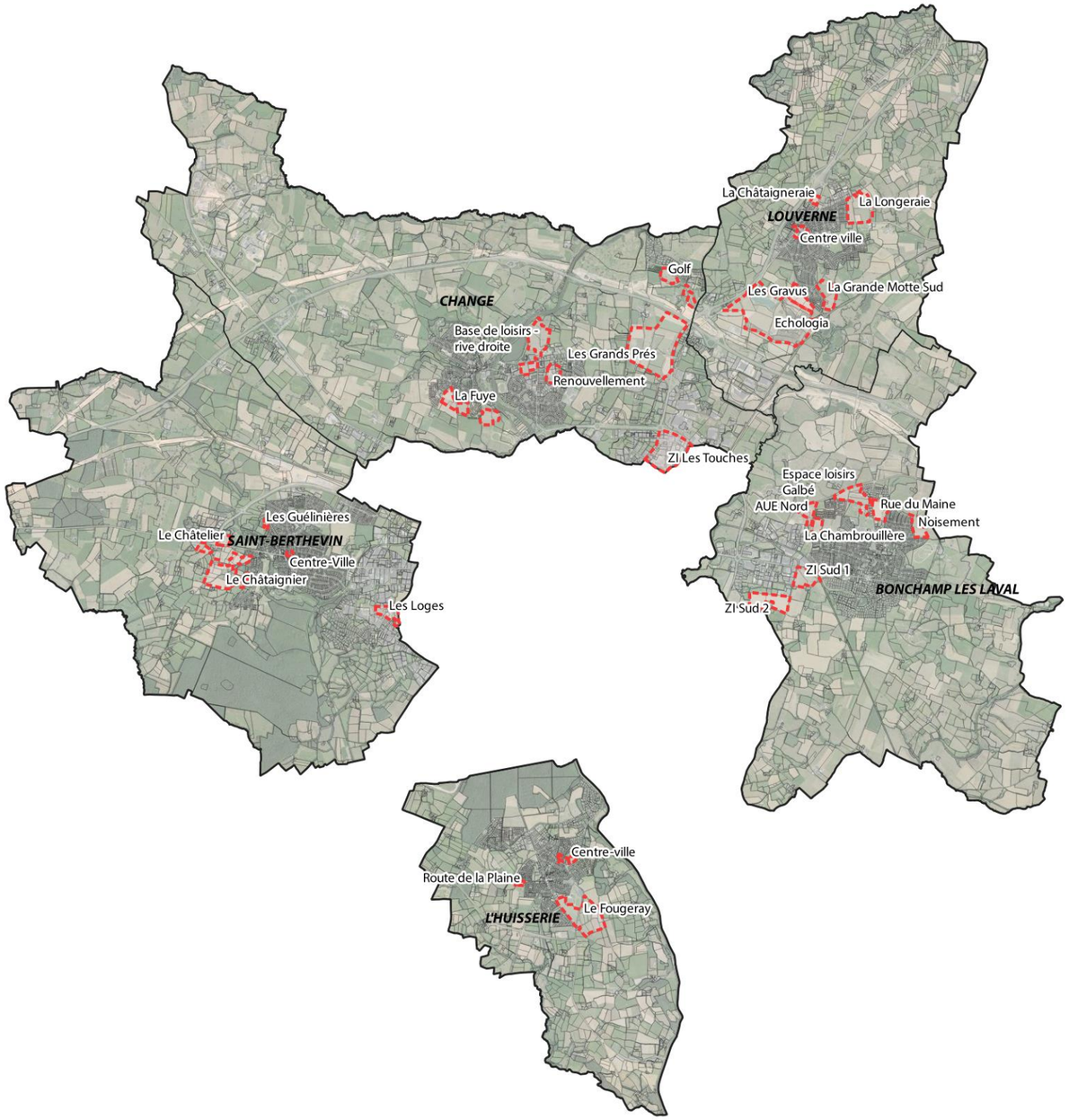
OAP concernées par les zones suivantes du règlement :

U : 350 ha

AU : 40 ha

Environ 5 200 logements prévus dans les OAP, dont :
- environ 4 530 dans les enveloppes urbaines
- environ 670 en extension

Première couronne



5 OAP à vocation d'économie
6 OAP à vocation d'équipements
14 OAP à vocation d'habitat

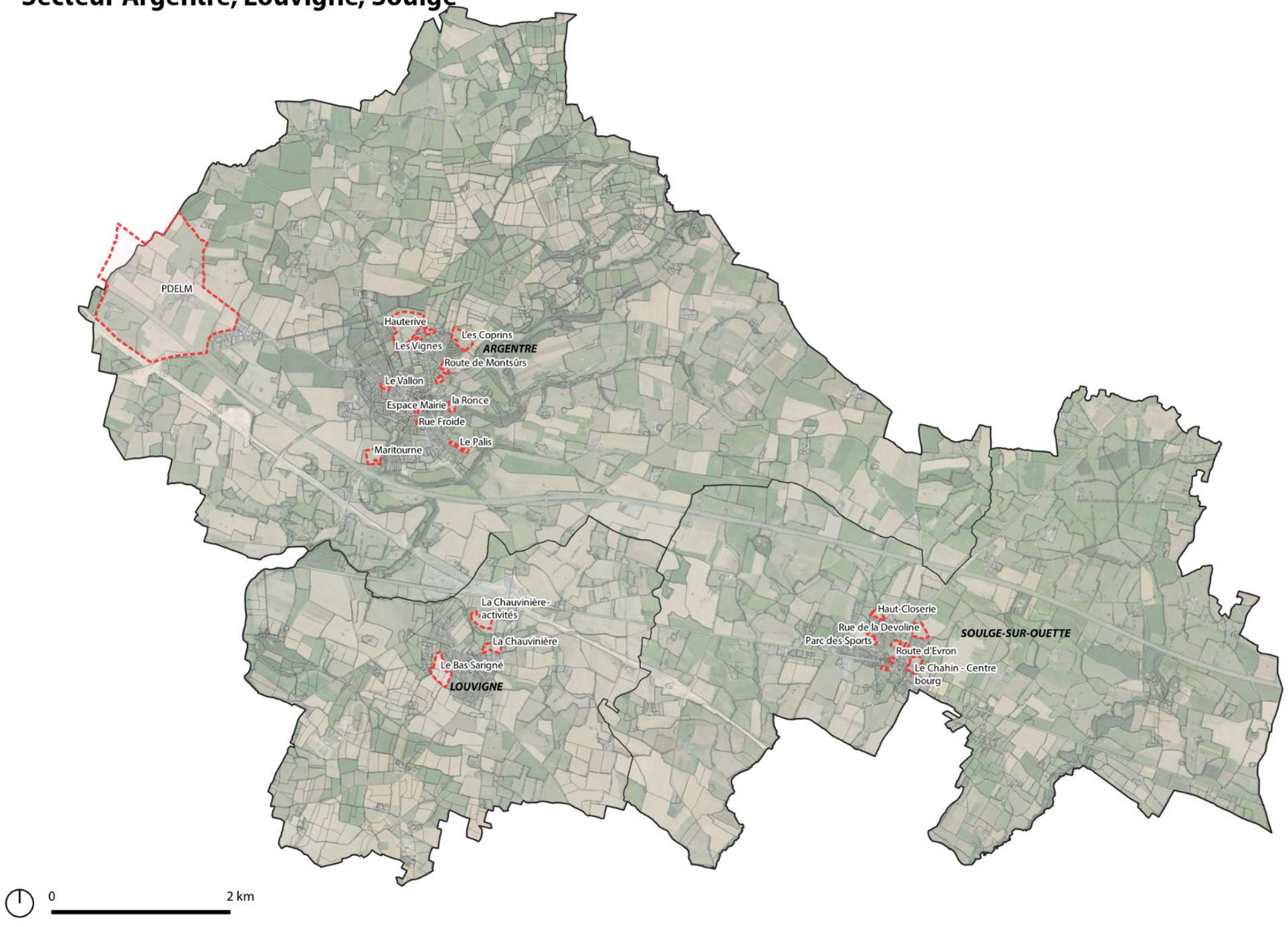
OAP concernées par les zones suivantes du règlement :

U : 58 ha

AU : 332 ha

Environ 2 900 logements prévus dans les OAP, dont :
- environ 700 dans les enveloppes urbaines
- environ 2 200 en extension

Secteur Argentré, Louvigné, Soulgé



20 OAP

OAP concernées par les zones suivantes du règlement :

U : 5 ha

AU : 152 ha

Environ 500 logements prévus dans les OAP dont :

- environ 120 dans les enveloppes urbaines
- environ 380 en extension

Secteur Châlons, La Chapelle



5 OAP

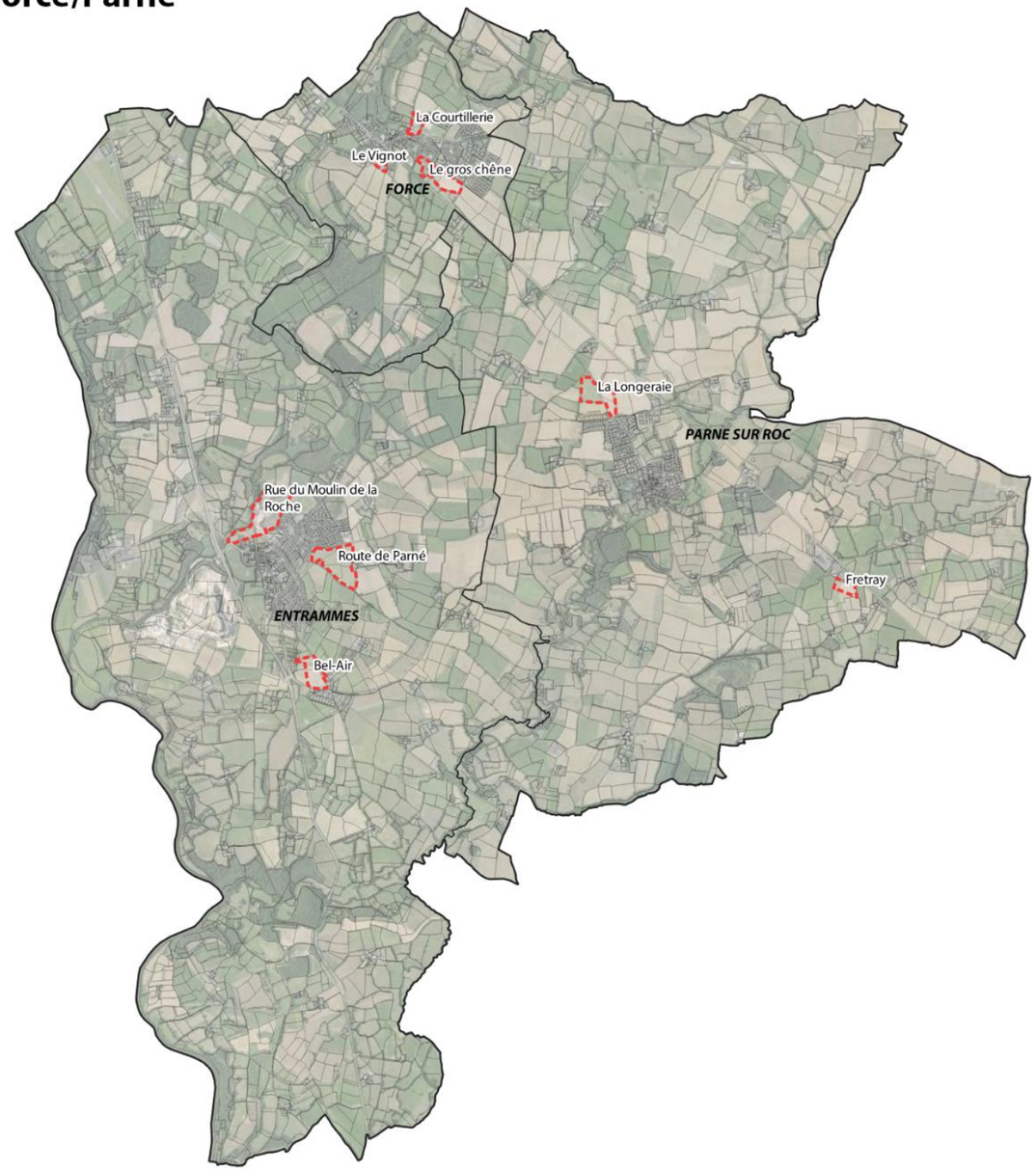
OAP concernées par les zones suivantes du règlement :

U : 3 ha

AU : 11 ha

Environ 140 logements prévus dans les OAP, dont :
- environ 50 dans les enveloppes urbaines
- environ 90 en extension

Secteur Entrammes/Forcé/Parné



8 OAP

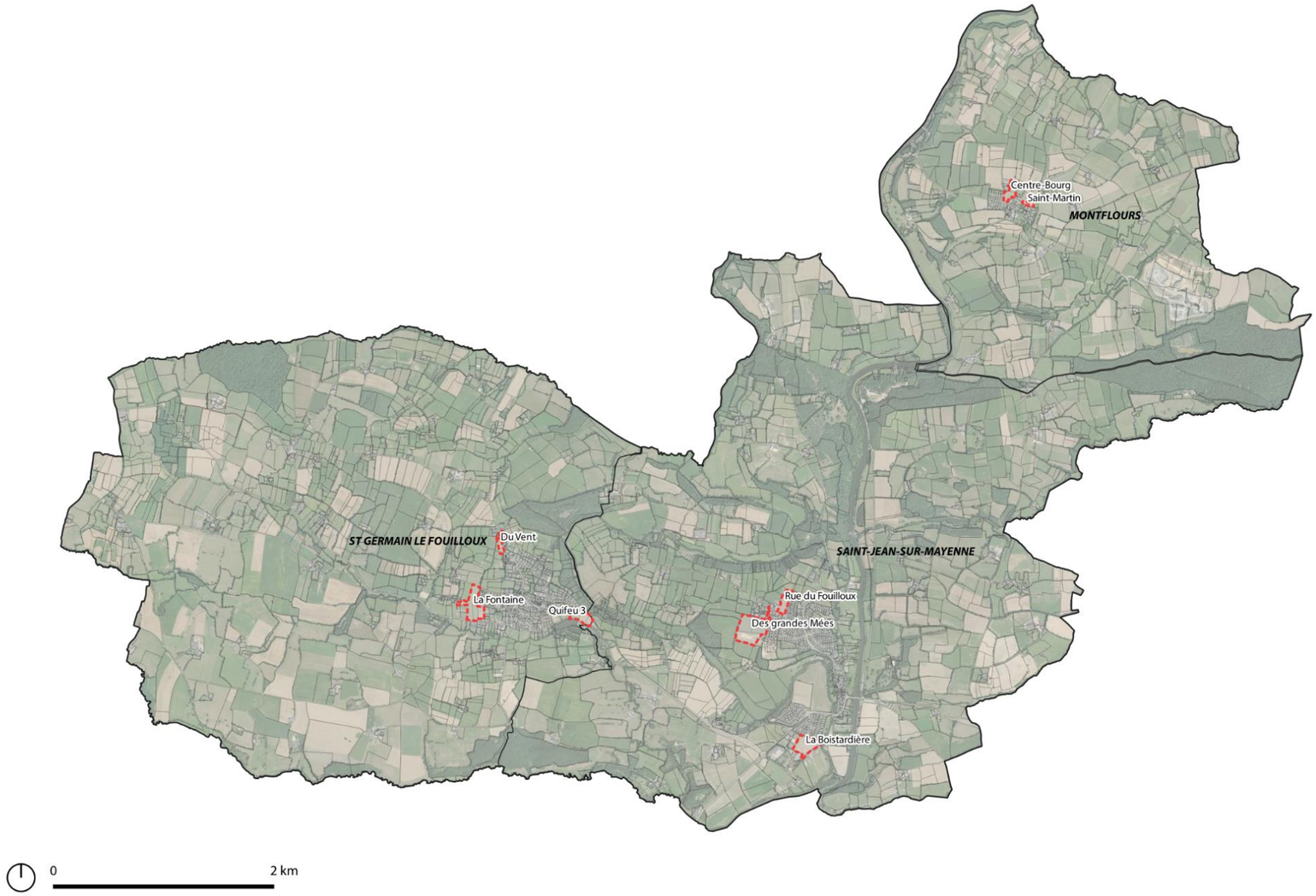
OAP concernées par les zones suivantes du règlement :

U : 4 ha

AU : 28 ha

Environ 420 logements prévus dans les OAP, dont :
- environ 90 dans les enveloppes urbaines
- environ 330 en extension

Secteur Montflours, Saint-Germain, Saint Jean



8 OAP

OAP concernées par les zones suivantes du règlement :

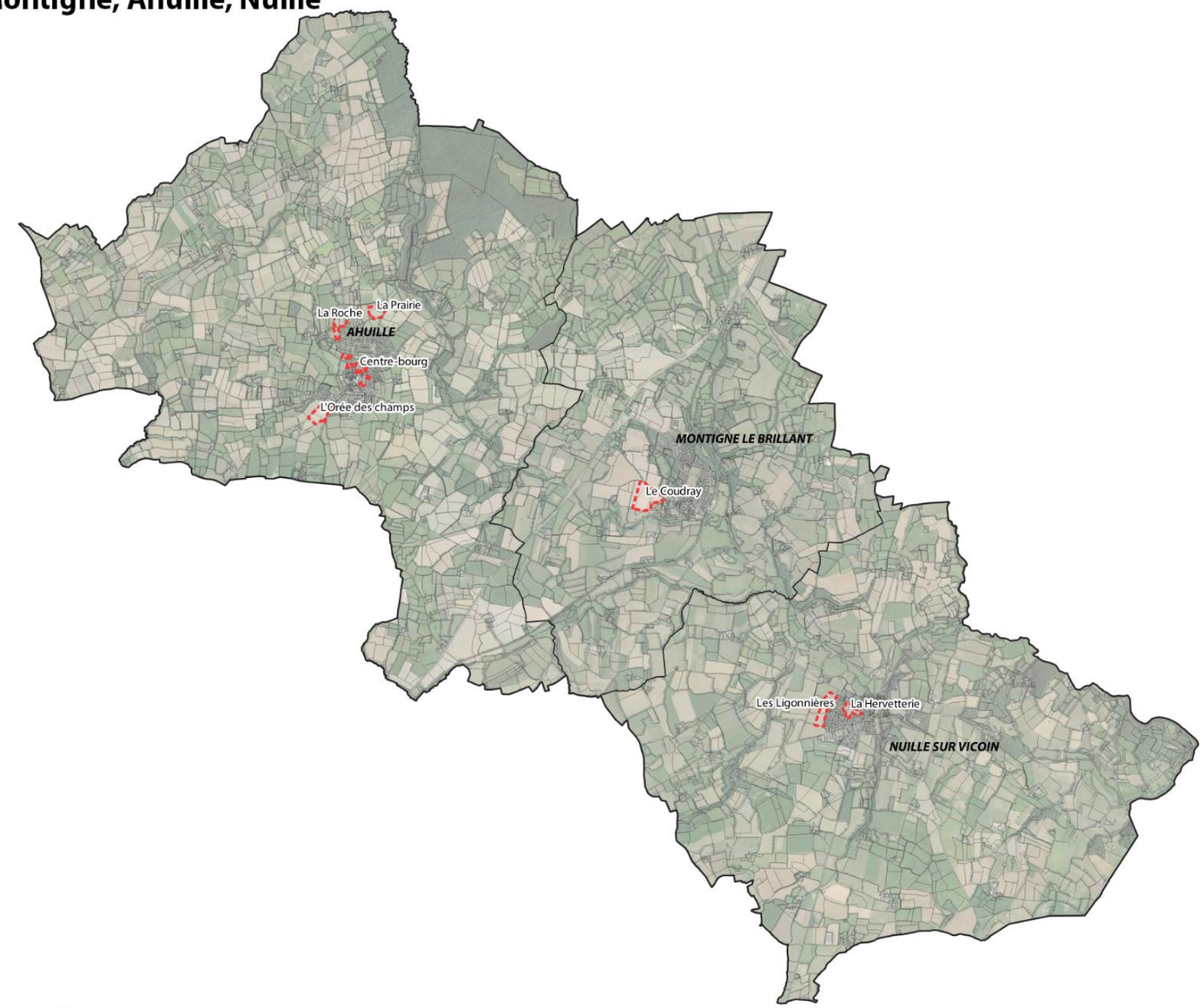
U : 1 ha

AU : 17 ha

Environ 170 logements prévus dans les OAP, dont :

- environ 40 dans les enveloppes urbaines
- environ 130 en extension

Secteur Montigné, Ahuillé, Nuillé



7 OAP

OAP concernées par les zones suivantes du règlement :

U : 4 ha

AU : 21 ha

Environ 330 logements prévus dans les OAP, dont :
- environ 110 dans les enveloppes urbaines
- environ 220 en extension

Chapitre 3 : Explication des choix retenus pour établir le règlement

I. Organisation générale des pièces

1. *Le découpage du territoire en différentes zones*

Le territoire de Laval Agglomération Est décomposé en 4 types de zones :

- Les zones urbaines (U),
- Les zones à urbaniser (AU),
- Les zones agricoles (A),
- Les zones naturelles (N).

Dans chaque zone, des découpages en secteurs voire en sous-secteurs ont été définis en fonction des caractéristiques urbaines, naturelles ou paysagères existantes, mais également en fonction des usages à maintenir ou à développer.

Ces découpages sont issus des analyses menées dans le cadre du diagnostic et de l'EIE (documents 1A et 2B du Rapport de Présentation) : le PLUi s'affranchit des zones existantes dans les documents d'urbanisme communaux. C'est un réel travail de pédagogie et une volonté des élus de Laval Agglomération de construire ensemble un projet unique qui a porté la définition des différents secteurs réglementaires et les dispositions y afférent.

Ainsi, la réflexion commune a mené à la définition des zones, secteurs et sous-secteurs suivants :

Caractéristique générale	Zones	Particularités locales	Secteurs/sous-secteurs
ZONES URBAINES U			
Tissu de centralité polarisant et mixte	**Zone UA**	Centre-ville ancien de Laval	UA1
		Centres villes des communes moyennes de périphéries / Centres villes des communes moyennes de périphéries à hauteurs plus élevées	UA2/UA2+
		Centres bourgs et centre de village / Centres de villages à hauteurs plus élevées	UA3/UA3+
Tissu périphérique à la zone centrale et ancienne de Laval, propice au renouvellement urbain	**Zone UR**	Secteurs périphériques au centre-ville ancien de Laval	UR
Tissu bâti majoritairement récent et à vocation d'habitat individuel	**Zone UB**	Secteurs pavillonnaires moyennement dense et plutôt rencontrés à Laval et Changé	UB-1
		Secteurs pavillonnaires peu dense et plutôt rencontrés dans les communes de première couronne et dans les bourgs et village	UB-2
Tissu d'habitat de hameau ancien comme récent, isolé ou non.	**Zone UH**	Secteur situé à Laval, aux enjeux d'optimisation du tissu.	UH-1
		Secteur situé en dehors de Laval, aux enjeux de maintien des formes bâties	UH-2

Tissus d'activités économiques	**Zone UE**	Secteurs économiques mixtes	UE
		Secteurs économiques issus de la délimitation du SCoT « ZACO » : zone d'aménagement économiques d'intérêt commercial	UEc
		Secteurs tertiaire et technologique, à Laval et à Changé	UEt
		Aire de la Gaufrie à Laval (aire d'accueil des gens du voyage)	UEg
Tissus d'équipements et de loisirs	**Zone UL**	/	UL
		Aire de l'Eglanière à Saint-Berthevin (aire d'accueil des gens du voyage)	ULg
Secteurs stratégiques couverts par une OAP réglementaire	**Zone U-OAP-R**	Secteur de projet Ferrié, Gare et ZI Les Touches	U-OAPR
ZONES A URBANISER - AU			
Zones à urbaniser à vocation principale d'extension des quartiers d'habitat	**Zone AUH**	/	/
Zones à urbaniser à vocation principale d'extension des zones d'activités économiques	**Zone AUE**	/	/
Zones à urbaniser à vocation principale d'extension des zones d'équipement et de loisirs	**Zone AUL**	/	/
Secteurs de développement stratégiques couverts par une OAP réglementaire	**Zone AU-OAP-R**	Secteur de projet Echologia	AU-OAPR
ZONES NATURELLES - N			
Zones naturelles et forestières	**Zone N**	Zones à caractère naturel et forestier participant aux continuités écologiques	N
Zones naturelles protégées	**Zone Np**	Zones spécifiques de protection forte pour la qualité du milieu écologique (réservoirs de biodiversité)	Np
ZONES AGRICOLES - A			
Zones agricoles stricte	**Zone A**	Zone agricole	A
Zones agricole protégées	**Zone Ap**	Zone agricole protégées en ceinture des bourgs	Ap
STECAL SITUEES EN ZONE NATURELLES OU AGRICOLES = secteurs de taille et de capacité d'accueil limités			
STECAL à vocation d'habitat	**Zones Ah/Nh**	STECAL Habitat : Hameau permettant les nouvelles constructions d'Habitations (comblement, extensions + annexes) en campagne	Ah/Nh
STECAL à vocation d'activités économiques	**Zones Ae/Ne**	Secteurs dédiés aux activités isolées en campagne : Uniquement extension des activités existantes et création d'annexes	Ae1/Ne1
		Secteurs dédiés aux activités isolées en campagne : Création de nouveaux bâtiments à usage d'activité	Ae2/Ne2

STECAL dédié à l'accueil d'habitat démontable ou mobile	**Zones Ag/Ng**	Secteurs dédiés aux aires d'accueil et terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage, situés en campagne et aux résidences mobiles ou démontables	Ag1/Ag2 Ng1/Ng2
STECAL dédié au tourisme et aux loisirs	**Zones At/Nt**	Secteurs dédiés aux activités de loisirs et de tourisme (gîtes, restaurants, campings, chalets, maisons éclusières)	At/Nt
STECAL à vocation d'activités rurales non agricoles	**Zones Ar/Nr**	Secteurs dédiés aux activités rurales, non agricoles : centres équestres et activités et hébergement associé	Ar1/Nr1
		Secteurs dédiés aux activités rurales, non agricoles : abris pour animaux et constructions pour activités cynégétiques de taille limitée	Ar2/Nr2
STECAL dédiées aux activités légères loisirs	**Al/Nl**	Secteurs d'équipements légers de loisirs avec caractère naturel dominant (constructions légères, jardins familiaux)	Al/Nl
STECAL dédiées à l'exploitation du sous-sol, sols	**Nc**	Secteurs d'activités de carrière, exploitation du sous-sol	Nc
		Secteurs de remblais/déblais	Ncr
STECAL énergies renouvelables	**Aenr/Nenr**	Secteurs dédiés au développement des énergies renouvelables (centrale photovoltaïque).	Aenr/Nenr

Notons que certains secteurs stratégiques des zones U et AU appartiennent à des secteurs au contenu réglementaire inexistant. Il s'agit de secteurs couverts par des OAP dites réglementaires ou « de secteurs d'aménagement », qui, en l'application de l'article R151-8 du Code de l'urbanisme, peuvent se substituer au règlement si celle-ci répondent à un contenu imposé. Il s'agit des secteurs suivants :

- Le secteur de la gare de Laval (zone urbaine),
- Le secteur dit de Ferrié à Laval (zone urbaine),
- Le secteur de la ZI Les Touches (zone urbaine à vocation économique) à Laval,
- Echologia à Louverné (zone naturelle et zone à urbaniser).

2. *Les trames et classements spécifiques utilisées dans le zonage et le règlement*

Plusieurs trames ou classements spécifiques ont été utilisés pour compléter le dispositif réglementaire.

Il s'agit des éléments suivants :

- Les emplacements réservés (article L151-41 du Code de l'urbanisme)

  Outil de planification urbaine mis en œuvre dans le cadre du PLUi permettant la création d'équipements / aménagements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts. Au sein du PLUi, deux types d'emplacements réservés ont été utilisés, à savoir :

  Emplacements réservés aux voies publiques : permettant la définition du tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, créer ou modifier, les emplacements réservés aux voies publiques peuvent répondre à plusieurs objectifs, tels que des élargissements de voirie (élargissement de la rue Notre-Dame-de-Pritz à Laval par exemple) ou de carrefour (RD57 rue de Bretagne et boulevard du 8 mai 1945 à Laval par exemple), des connexions piétonnes ou encore le bouclage d'infrastructures. Visant à la mutation de portions de rocades en boulevards urbains, le projet urbain prôné par le PADD appelle à la mise en place de tels outils, au même titre que l'orientation visant l'organisation de systèmes de contournements routiers, notamment celui de Laval.

  Emplacements réservés aux ouvrages publics et emplacements réservés aux équipements et installations d'intérêt général : permettant la réalisation de grands équipements d'infrastructure et de superstructure, les emplacements réservés peuvent répondre à différents objectifs, tels que l'extension d'un équipement existant (cimetière Faluères à Laval par exemple) ou la création d'un nouvel équipement (espace vert pour l'expansion des crues par ruissellement à Laval par exemple). Visant à la création d'équipements d'envergure départementale voire régionale, tout en adaptant l'offre existante en équipements métropolitains, le PADD appelle à la mise en place de tels outils.

- Les zones non aedificandi : zone ne pouvant recevoir de construction à l'exception des installations nécessaires au fonctionnement du service public. A titre d'exemple, des risques de glissement de terrain peuvent justifier la mise en place de zone non aedificandi. En visant à limiter l'urbanisation dans les secteurs sujets aux risques naturels et technologiques pour veiller à la protection des biens et des personnes, notamment le PPRI, le PPRMT ainsi que les 3 communes exposées au risque SEVESO, le PADD justifie l'utilisation de tels outils. Au sein du PLUi, les 3 secteurs concernés sont ceux de la Gandonnière et de la zone d'activités du Bourny, derrière le boulevard du 8 mai pour le risque minier et de la falaise rue Félix Faure en raison d'un risque d'affaissement du sol.

- Les espaces boisés classés (article L113-1 et L113-2 du Code de l'urbanisme)

Le plan local d'urbanisme peut classer comme espace boisé classé, les bois, forêts ; parcs à conserver, à protéger ou à créer, les arbres isolés, les haies ou réseaux de haies, les plantations d'alignement. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Le classement en espace boisé classé (EBC) entraîne le rejet de plein droit de toute demande d'autorisation de défrichement présentée au titre du Code Forestier. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable.

- Les éléments remarquables du patrimoine et du paysage (article L151-19 et L151-23 du Code de l'urbanisme)

Les articles L151-19 et L151-23 du Code de l'urbanisme permettent, dans le cadre de PLUi :

- « D'identifier et de localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. »
  - Au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, ont ainsi été préservés :
    - Les chemins de randonnées,
    - Les éléments du patrimoine bâti (faisant l'objet d'un classement par degré de protection : intéressant, remarquable, exceptionnel),
    - Les murs d'intérêt.

  Le choix a été fait d'identifier des éléments patrimoniaux (éléments bâtis et murs d'intérêt) au plan de zonage ainsi qu'au règlement écrit pour répondre aux directives du PADD visant à reconnaître et préserver la diversité du patrimoine local. Cet objectif fait lui-même écho aux prescriptions du SCoT relatives à la préservation et la mise en valeur du patrimoine paysager et bâti. Ainsi, l'identification précise de ces éléments ainsi que leur degré de préservation dans le PLUi vise à concilier un développement urbain ambitieux pour le territoire et la préservation d'une richesse paysagère.

  L'identification des chemins de randonnées s'inscrit dans la même logique et dans les prescriptions du SCoT, en permettant notamment de conserver une trame paysagère qualitative et lisible au regard des ambitions de développement.

- « D'identifier et de localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, ces prescriptions sont celles prévues aux articles L. 113-2 et L. 421-4. Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent.
  - Au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme, ont ainsi été préservés :

- Les arbres à planter,
- Les arbres isolés remarquables,
- Les haies à planter
- Les haies et alignements d'arbres à préserver,
- Les plantations à réaliser,
- Les espaces paysagers à préserver – bois
- Les espaces paysagers à préserver – Parcs et Jardins
- Les zones humides fonctionnelles à protéger.

- Les terrains cultivés non-bâti à protéger en zones urbaines (L151-23 al.2)

  Cette protection est stricte et concerne les jardins et potagers situés en milieu urbain, comme constitutif de respiration verte importante et de préservation paysagère.

- Bâtiments susceptibles de changer de destination (article L151-11 du code de l'urbanisme) :

  Dans les zones agricoles ou naturelles, le règlement désigne les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

  En tout ce sont 434 bâtiments qui ont été identifiés.
  Il s'agit d'anciens bâtiments agricoles qui peuvent être transformés en habitations. Ils ont été identifiés lors de visites de terrain, et d'échanges réguliers en réunion avec les communes, intégrant des demandes de particuliers faites par courrier.

  Le travail d'identification répond également aux critères cumulatifs suivants, en lien avec les critères CDPENAF :
  - Être exclu des sites d'exploitation en activité (périmètres de 125m, cessation d'activité au minimum de 3 ans)
  - Être à proximité immédiate d'une d'habitation existante (moins de 50m)
  - Avoir une emprise au sol de 80m² minimum.
  - Présenter une valeur architecturale et patrimoniale (murs en pierre, charpente en bois)

  Même si le bâtiment est déjà repéré au PLUi, chaque projet sera soumis à l'avis de la CDPENAF pour avis conforme.

- La préservation des rez-de-chaussée des linéaires commerciaux (151-16 du code de l'urbanisme) :

  « Le règlement peut identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif. »

- Les marges de recul

En vertu de la loi du 2 février 1995 dite Loi Barnier, l'article L111-6 du Code de l'urbanisme stipule : « (qu') en dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites de cent 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 ».

Générant d'importantes nuisances, le trafic automobile au sein de ces axes rend nécessaire un retrait des constructions. Dans un souci de santé et de qualité de vie quotidienne, la loi Barnier vise donc à inciter les communes à promouvoir un urbanisme de qualité le long des voies routières les plus importantes, notamment via une réflexion préalable et globale sur l'aménagement futur de ces secteurs à enjeux. Un véritable projet urbain traduit dans le document d'urbanisme au sein de ces secteurs répond aux ambitions de la loi Barnier, et s'inscrit dans les objectifs du PADD visant à prendre en compte les nuisances sonores dans les projets de construction. Néanmoins, dans le cadre de projets d'aménagement à vocation économique, Laval Agglomération a souhaité pouvoir réduire les marges de recul au sein de cinq secteurs clés, afin de faciliter la mise en œuvre des projets.

Pour ce faire, sept études dérogatoires dites « étude entrée de ville » ont permis de réduire les marges de recul existantes sur les sept sites suivants :

Pour ce faire, sept études dérogatoires dites « étude entrée de ville » ont permis de réduire les marges de recul existantes au sein des sept secteurs suivants :

- Parc de Développement Economique Laval Mayenne à Argentré : réduction de la marge de recul à compter de l'axe de l'A81 de 100 mètres à 60 mètres.
- Zone Industrielle Sud à Bonchamp : réduction de la marge de recul à compter de l'axe de la RD57 de 75 mètres à 25 mètres.
- Quartier Ferrié à Laval : réduction de la marge de recul à compter de l'axe de la RD900 de 75 mètres à 35 mètres.
- Zone d'activités Beausoleil à Louverné : réduction de la marge de recul à compter de l'axe de la RN162 de 100 mètres à 35 mètres.
- Le Châtelier à Saint-Berthevin : réduction de la marge de recul à compter de l'axe de la RD57 de 75 mètres à 25 mètres
- Secteur Rail-Route à Saint-Berthevin : réduction de la marge de recul à compter de l'axe de la RD900 de 75 mètres à 35 mètres
- Zone d'activités Le Riblay à Entrammes : réduction de la marge de recul à compter de l'axe de la RD57 de 75 mètres à 25 mètres

Ces études ont permis de prendre en compte les principales caractéristiques de ces sites, et ont guidé, via des principes d'aménagement visant notamment à réduire les impacts du trafic routier en présence, un aménagement qualitatif des zones.

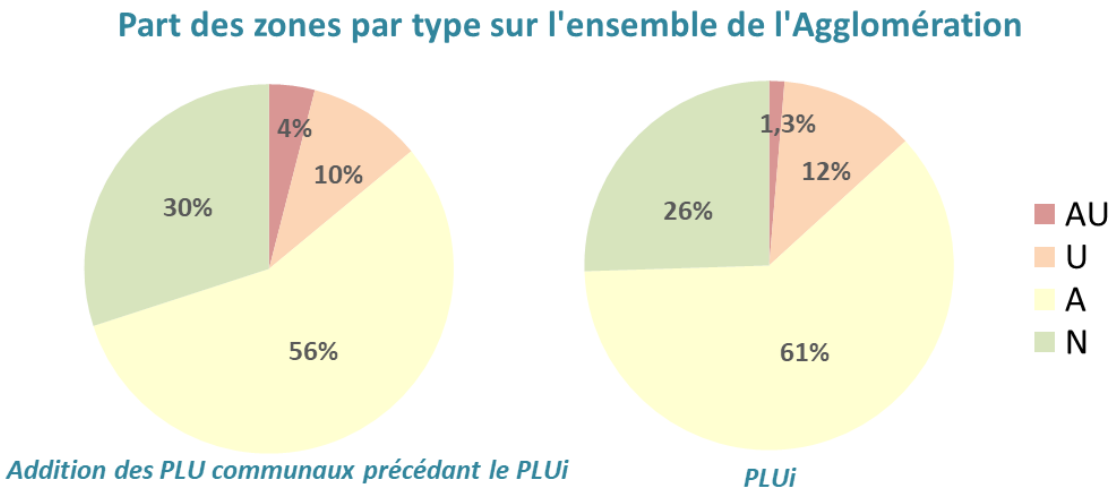
II. Le bilan global des surfaces

Les plans locaux d'urbanisme, conformément aux articles L101-1 à L101-3, doivent déterminer les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable l'équilibre notamment entre le renouvellement et le développement urbain maîtrisé, l'utilisation économe des espaces naturels agricoles et forestiers et la protection des sites, des milieux et paysages naturels, la sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables.

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal de Laval Agglomération vise à permettre l'évolution et la densification de ces différents tissus urbains existants et des secteurs actuellement ouverts à l'urbanisation. Le développement urbain, notamment lorsque celui-ci est prévu pour un tissu à vocation mixte, est privilégié en continuité des zones urbaines, des villages et hameaux existants. La grande majorité des espaces agricoles et naturels sont préservés de tout développement à des fins urbaines.

Les espaces urbains et à urbaniser restent minoritaires sur le territoire. Ils ne représentent que 13,2% de la surface total de Laval Agglomération (11,9% pour les zones U et 1,3% pour les zones AU), contre 61,3% d'espaces agricoles (A) et 25,5% d'espaces naturels (N).

A travers les graphiques suivants, on peut comparer les surfaces totales par types de zones (U, AU, A et N) et leur part dans la surface totale de l'agglomération au PLUi et dans les PLU communaux le précédant.



Principalement, du fait de l'urbanisation qui s'est développée lors de l'application des PLU communaux, la part des zones U a légèrement augmenté dans le cadre du PLUi. Néanmoins, la part des zones AU a largement diminué : les surfaces en AU ont en effet été réduites d'environ 60% par rapport aux PLU communaux.

Grâce à cette réduction nette et malgré l'évolution de l'urbanisation sur la période d'application des PLU communaux et l'objectif ambitieux de développement à l'horizon du PLUi, la part des zones A et N reste stable par rapport à celles définies dans les PLU communaux (représentant environ 86% du territoire de l'agglomération).

Ainsi, l'équilibre entre développement urbain et maintien des espaces naturels, des espaces agricoles et des paysages est assuré compte tenu des caractéristiques rurales du territoire, notamment dans sa périphérie.

Par ailleurs, la phase de diagnostic a permis d'identifier les enjeux environnementaux et agricoles. Ainsi, les enjeux environnementaux ciblent, sur la base de l'état initial de l'environnement, les espaces qu'il convient de préserver pour assurer les équilibres des milieux naturels et les continuités

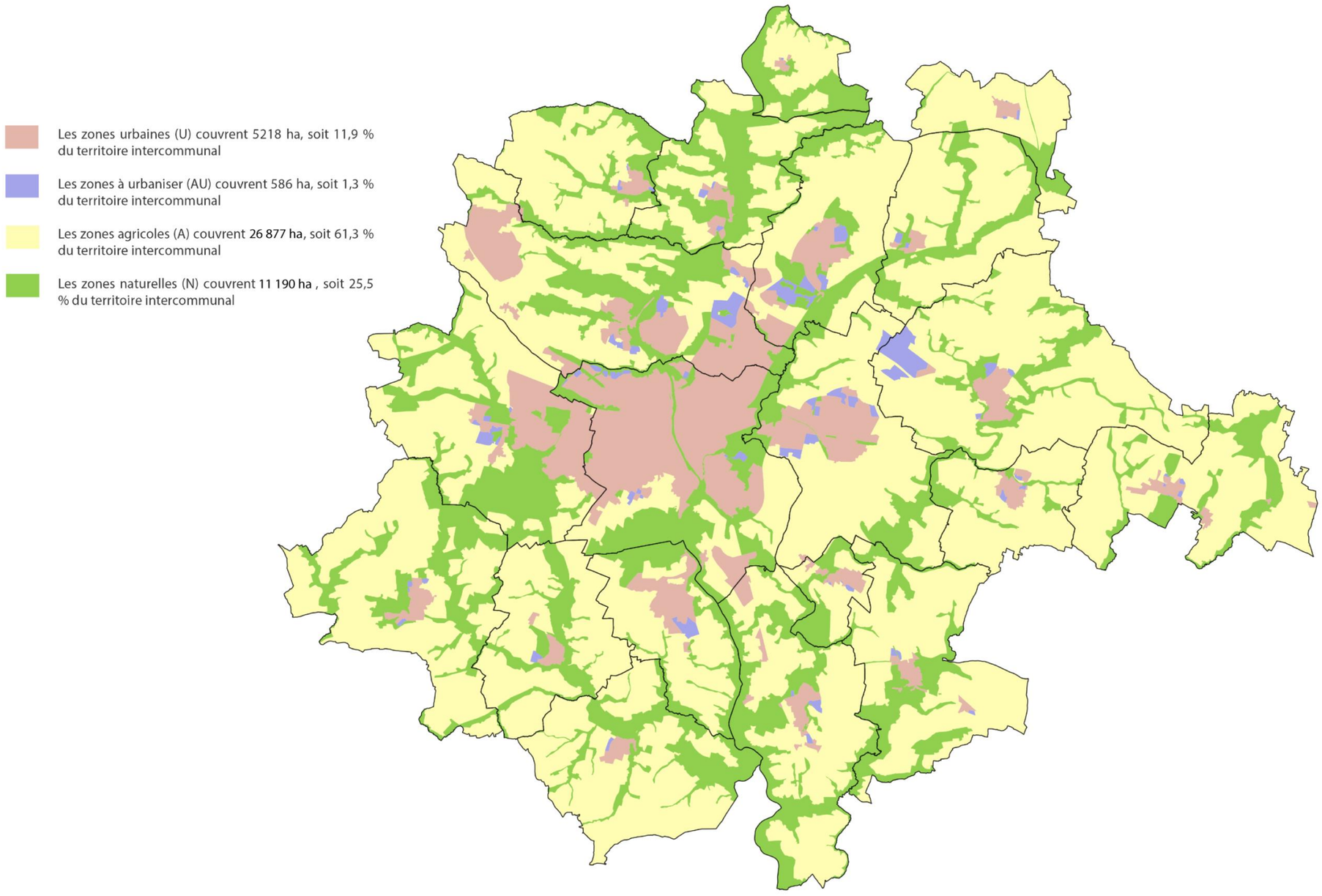
écologiques, comme le précise l'axe 3 du PADD qui recherche une mise en valeur du cadre de vie et du capital naturel.

Le choix des espaces qui feront l'objet d'un passage d'un espace naturel, agricole ou forestier vers un espace urbanisé, s'est majoritairement fait par reprise d'espaces qui avait déjà vocation à être urbanisés dans les PLU communaux, dès lors que ses derniers étaient en continuité d'espaces déjà urbanisés. Cependant, ces espaces à urbaniser des PLU communaux ont tous été réduits très fortement. Plusieurs raisons à ces réductions :

- Les évolutions législatives en matière d'urbanisme et particulièrement en matière de modération de la consommation d'espace et de préservation des paysages et de la trame verte et bleue,
- Les préconisations du SCoT qui viennent réduire les objectifs de développement et le choix de la collectivité de ne suivre ces objectifs qu'à hauteur de 80%,
- Une identification des enjeux naturels, notamment en matière de préservation des zones humides,
- Une identification des éléments à préserver (paysagers, patrimoniaux, etc.),
- Une prise en compte des risques et des nuisances, notamment en matière des périmètres de réciprocité autour des installations agricoles,
- Une identification par les élus communaux des espaces agricoles à préserver autant que possible du fait de la qualité agronomique.

La combinaison de l'ensemble de ces critères ainsi que l'analyse des capacités de densification à l'intérieur des espaces bâtis, permettent, en lien avec les objectifs du PADD, de déterminer un équilibre entre le renouvellement urbain et un développement urbain maîtrisé d'une part, et, l'utilisation économe des espaces naturels agricoles et forestiers et la protection des sites, des milieux et paysages naturels, la sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables d'autre part.

Part des différentes zones du PLUi dans le territoire de l'agglomération



Détail de la superficie de chaque zone, secteur et sous-secteur et leur part sur l'ensemble du territoire de l'Agglomération

	ZONES	AU				U															
	SECTEURS / SS-SECTEURS	AU-OAPR	AUE	AUH	AUL	U-OAPR	UA-1	UA-2	UA-2+	UA-3	UA-3+	UB-1	UB-2	UEc	UEm	UEt	UEg	UH-1	UH-2	UL	ULg	UR
SECTEUR SCOT	COMMUNES																					
Laval	LAVAL		15,77	24,52		188,32	227,98					299,75		124,28	2,57	285,72		20,73		24,87		673,83
Première couronne	BONCHAMP LES LAVAL		44,67	18,93	12,80			6,12					284,43			123,57			3,61	15,21		
	CHANGE		58,86	23,18	15,30	30,37		8,76	1,71			3,89	250,41			536,96	56,50		5,15	18,21		
	L'HUISSERIE			18,64	7,96				13,09				158,58			20,11				15,88		
	LOUVERNE	46,87		27,63	9,81			20,55					131,71			140,46				10,97		
	SAINT-BERTHEVIN		5,98	25,81				24,31	3,47				232,50	86,59		188,60				39,78	3,03	
Secteur Entrammes/Forcé/ Parné	ENTRAMMES			13,76	1,60						12,51		65,20			55,50				5,64		
	FORCE			4,59						7,61			48,78			6,63			1,38			
	PARNE SUR ROC		2,00	5,90						7,91			45,92			13,52						
Secteur Montigné, Ahuillé, Nuillé	AHUILLE			6,07	2,70					7,16	0,64		62,76			7,29				2,04		
	MONTIGNE LE BRILLANT			7,70				0,65		13,44			24,07			9,17						
	NUILLE SUR VICOIN			4,20						6,49	0,99		30,93			7,55				2,16		
Secteur Argentré, Louvigné, Soulgé	ARGENTRE		120,47	16,19				8,46					114,75			11,88						
	LOUVIGNE		2,44	6,61						4,79			54,29			12,90						
	SOULGE-SUR-OUETTE			5,57	0,91						8,81		41,96			13,87			17,45	1,09		
Secteur Châlons, La Chapelle	CHALONS DU MAINE			3,32	0,23					5,96			27,53									
	LA CHAPELLE-ANTHENAISE			6,06	1,81					3,31			30,43									
Secteur Montflours, Saint-Germain, Saint Jean	MONTFLOURS			0,78						4,35			6,15			1,56				0,22		
	ST GERMAIN LE FOUILLOUX			4,84	1,28					8,47			38,87			7,25				1,26		
	SAINT-JEAN-SUR-MAYENNE			6,70	3,38					9,23			42,22			6,46				6,45		

	AU-OAPR	AUE	AUH	AUL	U-OAPR	UA-1	UA-2	UA-2+	UA-3	UA-3+	UB-1	UB-2	UEc	UEm	UEt	UEg	UH-1	UH-2	UL	ULg	UR
TOTAL SECTEUR / SS-SECTEUR PLUi	46,87	250,19	231,01	57,79	218,70	227,98	68,84	18,27	78,70	22,95	303,64	1691,51	210,87	2,57	1449,00	56,50	20,73	27,59	143,78	3,03	673,83
PART SUR LA ZONE (AU / U / A / N)	8,00%	42,70%	39,43%	9,86%	4,19%	4,37%	1,32%	0,35%	1,51%	0,44%	5,82%	32,41%	4,04%	0,05%	27,77%	1,08%	0,40%	0,53%	2,76%	0,06%	12,91%
PART SUR LE TERRITOIRE	0,11%	0,57%	0,53%	0,13%	0,50%	0,52%	0,16%	0,04%	0,18%	0,05%	0,69%	3,86%	0,48%	0,01%	3,30%	0,13%	0,05%	0,06%	0,33%	0,01%	1,54%

	AU	U
TOTAL ZONE PLUi	**585,86**	**5218,49**
PART SUR LE TERRITOIRE	**1,34%**	**11,89%**

	ZONES	A												N										
	SECTEURS / SS-SECTEURS	A	Ae1	Ae2	Aenr	Ag1	Ag2	Ah	Al	Ap	Ar1	Ar2	At	N	Nc	Ncr	Ne1	Ne2	Nenr	Ng1	Nh	Nl	Np	Nr1	Nr2	Nt
SECTEUR SCOT	COMMUNES																									
Laval	LAVAL	664,84				6,27								463,76				44,40			38,83	8,29	302,03	3,64		1,69
Première couronne	BONCHAMP LES LAVAL	1549,04		4,16						257,97				345,10				1,59				0,86	89,50			1,37
	CHANGE	1348,79	13,10	11,52						225,65			0,41	805,11		21,51				0,46		117,62	4,67			6,89
	L'HUISSERIE	831,22	0,99	0,20				1,03		44,77		2,31	2,31	177,38				10,71				4,12	193,99			7,52
	LOUVERNE	1057,00	0,23	1,54						136,73		0,62		359,90							9,04	30,12	87,24		6,49	11,07
	SAINT-BERTHEVIN	1432,77		2,63						132,74	8,42		2,25	562,76							2,97	44,21	415,25			0,22
Secteur Entrammes/Forcé/ Parné	ENTRAMMES	1620,04	3,28					7,98			1,73		0,56	727,32	53,78		0,46	6,62				7,33	96,48			2,85
	FORCE	202,96						0,35		39,31				152,60			3,47						20,17			16,26
	PARNE SUR ROC	1671,98						3,44		20,80			1,93	610,35				1,68					6,40			0,35
Secteur Montigné, Ahuillé, Nuillé	AHUILLE	2125,21	3,26	1,99						26,96			3,93	549,68								0,98	257,21			2,17
	MONTIGNE LE BRILLANT	1329,40		0,88				1,77			1,57		1,09	378,88			1,39		3,48		9,10					2,30
	NUILLE SUR VICOIN	1724,74	0,32	3,04				3,58		15,61		0,22	1,27	420,86								6,69	170,68			17,57
Secteur Argentré, Louvigné, Soulgé	ARGENTRE	2866,35		1,63				8,98		33,19				352,83								15,86	170,06			
	LOUVIGNE	1004,29		2,35	5,87					8,05	1,83			139,92									25,21			1,17
	SOULGE-SUR-OUETTE	1732,63	1,87	3,30									3,77	481,28											0,65	0,86
Secteur Châlons, La Chapelle	CHALONS DU MAINE	790,36	0,61					3,01		10,34		1,96		17,38									123,09			
	LA CHAPELLE-ANTHENAISE	1482,09	1,49	1,74				9,32		10,72			6,49	410,90									42,90			3,75
Secteur Montflours, Saint-Germain, Saint Jean	MONTFLOURS	379,24		1,85			1,64			13,90				255,15	39,64			0,83			3,47	26,08	61,06			2,66
	ST GERMAIN LE FOUILLOUX	1090,01		2,06					0,34	3,79				329,63							1,02		78,51	1,04		2,66
	SAINT-JEAN-SUR-MAYENNE	820,76	2,47					1,78					8,57	628,68		7,54	0,10	0,88			0,75		223,76			33,60

	A	Ae1	Ae2	Aenr	Ag1	Ag2	Ah	Al	Ap	Ar1	Ar2	At	N	Nc	Ncr	Ne1	Ne2	Nenr	Ng1	Nh	Nl	Np	Nr1	Nr2	Nt
TOTAL SECTEUR / SS-SECTEUR PLUi	25723,69	27,63	38,90	5,87	6,27	1,64	41,23	0,34	980,54	13,56	5,11	32,57	8169,46	93,43	29,04	5,41	66,71	3,48	0,46	65,19	262,16	2368,19	4,68	7,14	114,96
PART SUR LA ZONE (AU / U / A / N)	95,71%	0,10%	0,14%	0,02%	0,02%	0,01%	0,15%	0,00%	3,65%	0,05%	0,02%	0,12%	73,00%	0,84%	0,26%	0,07%	0,59%	0,03%	0,00%	0,58%	1,99%	21,21%	0,04%	0,06%	0,92%
PART SUR LE TERRITOIRE	58,63%	0,06%	0,09%	0,01%	0,01%	0,00%	0,09%	0,00%	2,23%	0,03%	0,01%	0,07%	18,62%	0,21%	0,07%	0,01%	0,15%	0,01%	0,00%	0,15%	0,60%	5,40%	0,01%	0,02%	0,26%

	A	N
TOTAL ZONE PLUi	**26877,34**	**11190,32**
PART SUR LE TERRITOIRE	**61,26%**	**25,51%**

III. Les choix relatifs aux zones urbaines

1. Rappels du code de l'urbanisme

Le code de l'urbanisme précise à l'article R151-18 que *« Les zones urbaines sont dites " zones U ". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter »*.

2. Les zones urbaines du PLUi

Le diagnostic a permis de consolider les connaissances des élus de manière précise au sujet de leurs centres-villes, de leurs villages et hameaux, particulièrement en matière de morphologies et de spécificités fonctionnelles, paysagères ou encore patrimoniales. Le PADD est venu quant à lui donner des orientations en matière de préservation de certains espaces urbains en raison de leur qualité paysagère et patrimoniale, en matière de densification et de renouvellement du tissu déjà bâti, mais également en matière de nouvelles formes urbaines et d'ambition architecturale attendue sur le territoire.

Les zones urbaines du PLUi ont été mises en place pour proposer un développement cohérent et harmonieux du territoire. Ces zones correspondent à des formes urbaines différentes sur lesquelles les règles d'implantation et les usages rencontrés sont différents. Le rôle dans l'armature du territoire de ces zones a également été pris en compte, notamment concernant la distinction entre des secteurs centraux polarisants et des secteurs plus périphériques, voire résidentiels.

Ces zones urbaines sont des zones suffisamment équipées en réseaux publics, dans lesquelles sont admises, selon les prescriptions écrites au règlement d'urbanisme, les constructions à vocation d'habitat, d'équipements, de loisirs et d'activités économiques compatibles avec la fonction d'habiter.

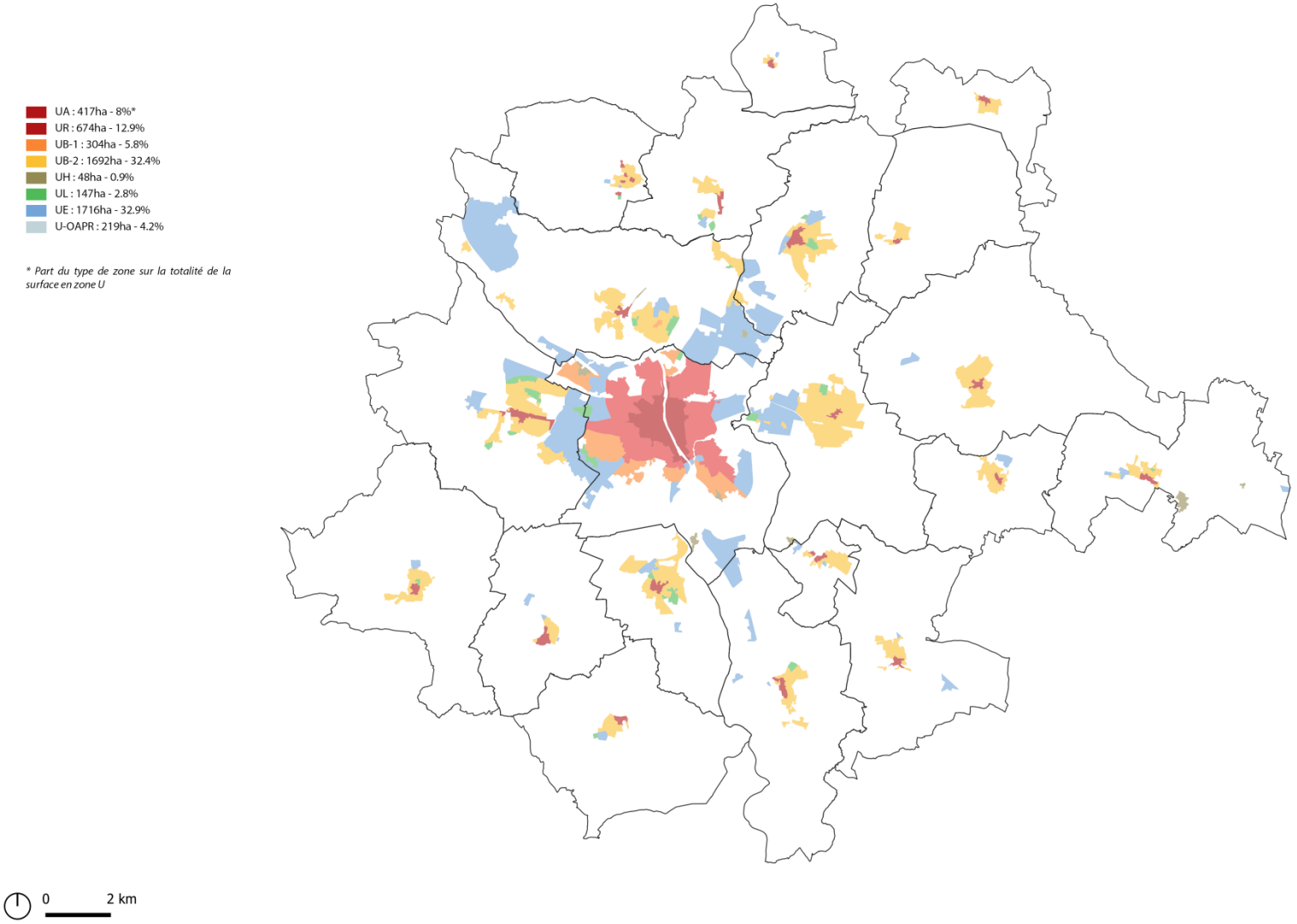
On dénombre ainsi **7 zones urbaines représentant un total de 5218,32 ha, soit 11,89% de la surface du territoire** :

Zones	Caractéristique générale	Secteurs/sous-secteurs	Particularités locales
Zone UA	Tissu de centralité polarisant et mixte	UA1	Centre-ville ancien de Laval
		UA2 /UA2+	Centres villes des communes moyennes de périphéries / Centres villes des communes moyennes de périphéries à hauteurs plus élevées
		UA3 / UA3+	Centres bourgs et centre de village / Centres bourgs et centre de village à hauteurs plus élevées
Zone UR	Tissu périphérique à la zone centrale et ancienne de Laval, propice au renouvellement urbain	UR	Secteurs périphériques au centre-ville ancien de Laval
Zone UB	Tissu bâti majoritairement récent et à vocation	UB-1	Secteurs pavillonnaires moyennement dense et plutôt rencontrés à Laval et

	d'habitat individuel		Changé
		UB-2	Secteurs pavillonnaires peu dense et plutôt rencontrés dans les communes de première couronne et dans les bourgs et village
Zone UH	Tissu d'habitat de hameau ancien comme récent, isolé ou non.	UH-1	Secteur situé à Laval, aux enjeux d'optimisation du tissu.
		UH-2	Secteur situé en dehors de Laval, aux enjeux de maintien des formes bâties
Zone UE	Tissus d'activités économiques	UE	Secteurs économiques mixtes
		UEc	Secteurs économiques issus de la délimitation du SCoT « ZACO » : zone d'aménagement économiques d'intérêt commercial
		UEt	Secteurs tertiaire et technologique, à Laval et à Changé
	Tissu d'activités permettant d'accueillir les gens du voyage	UEg	Aire de la Gaufrie à Laval
Zone UL	Tissus d'équipements et de loisirs	UL	/
	Tissus d'équipements et de loisirs permettant d'accueillir les gens du voyage	ULg	Aire de l'Eglanière à Saint-Berthevin
Zone U-OAP-R	Zones urbaines stratégiques couvertes par une OAP réglementaire en zone urbaine	U-OAPR	Secteur de projet Ferrié et Gare, ZI Les Touches à Laval

Les zones U couvrent un total de 11,9% du territoire, soit environ 5218 ha.

Répartition des zones U par commune



3. *Les explications et justifications de la délimitation et de la réglementation de la zone UA et des secteurs et sous-secteurs UA-1, UA-2, UA-2+, UA-3 et UA-3+*

L'esprit de la zone

La zone UA correspond aux tissus urbains, relativement anciens, présentant une fonction de centralité et de polarisation.

Cette polarisation centrale s'exerce à différentes échelles. Elle peut être d'envergure départementale pour ce qui est du centre-ville ancien de Laval (secteur UA-1), d'envergure intercommunale pour ce qui est des centres-villes des communes de première périphérie[8] (secteur UA-2), ou de polarisations très locales au sein des espaces ruraux de l'agglomération (secteur UA-3).

Les règles de morphologie urbaine ont été calibrées sur un maintien des formes urbaines existantes, une optimisation foncière augmentée et une préservation du caractère patrimonial et paysager. C'est particulièrement le cas pour les centres des communes concernés par des SPR (Laval et Parné-sur-Roc).

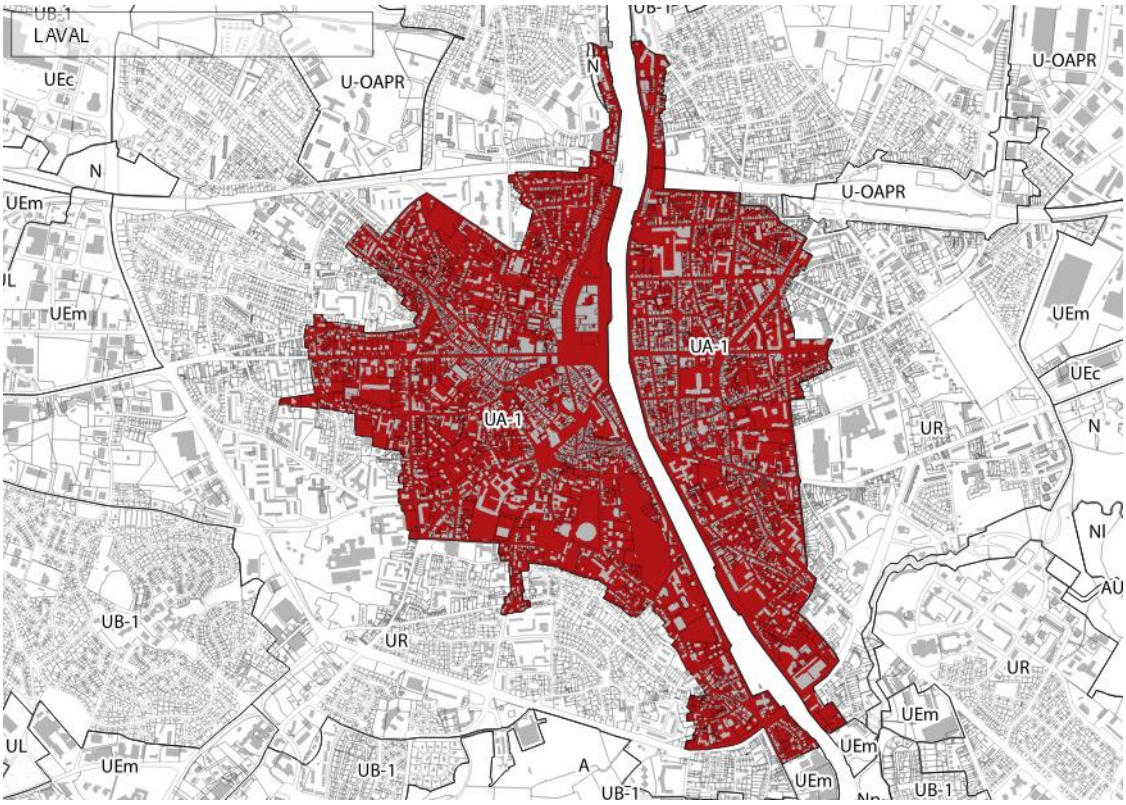
La délimitation de la zone UA s'appuie donc sur le tissu bâti ancien et dense des différentes communes, en cohérence avec l'analyse du tissu urbain menée dans le diagnostic.

Par ailleurs, dans un objectif de cohérence avec les hauteurs bâties existantes, mais également pour permettre l'élévation de certains tissus dans un but de densification douce et mesurée, les sous-secteurs UA-2+ et UA-3+ ont été créés. Ils permettent schématiquement la réalisation d'environ un niveau supplémentaire par rapport à la règle de base de leur secteur de référence (UA-2 et UA-3).

[8] Le terme « périphérie » et non pas « couronne » est employé pour éviter toute confusion avec la formulation employée dans l'armature territoriale du SCoT.

Les périmètres des zones UA.

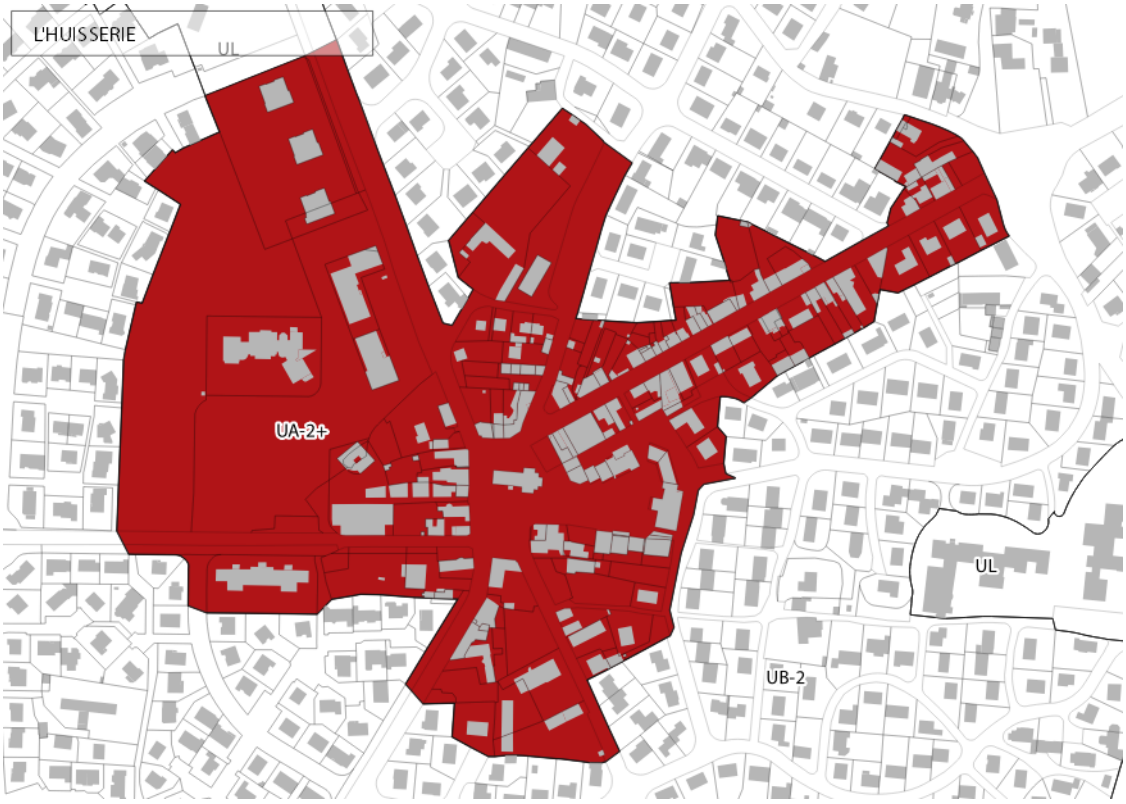
LAVAL



PREMIERE COURONNE




LOUVIGNE
AUH
UA-3
AUH
UB-2
A

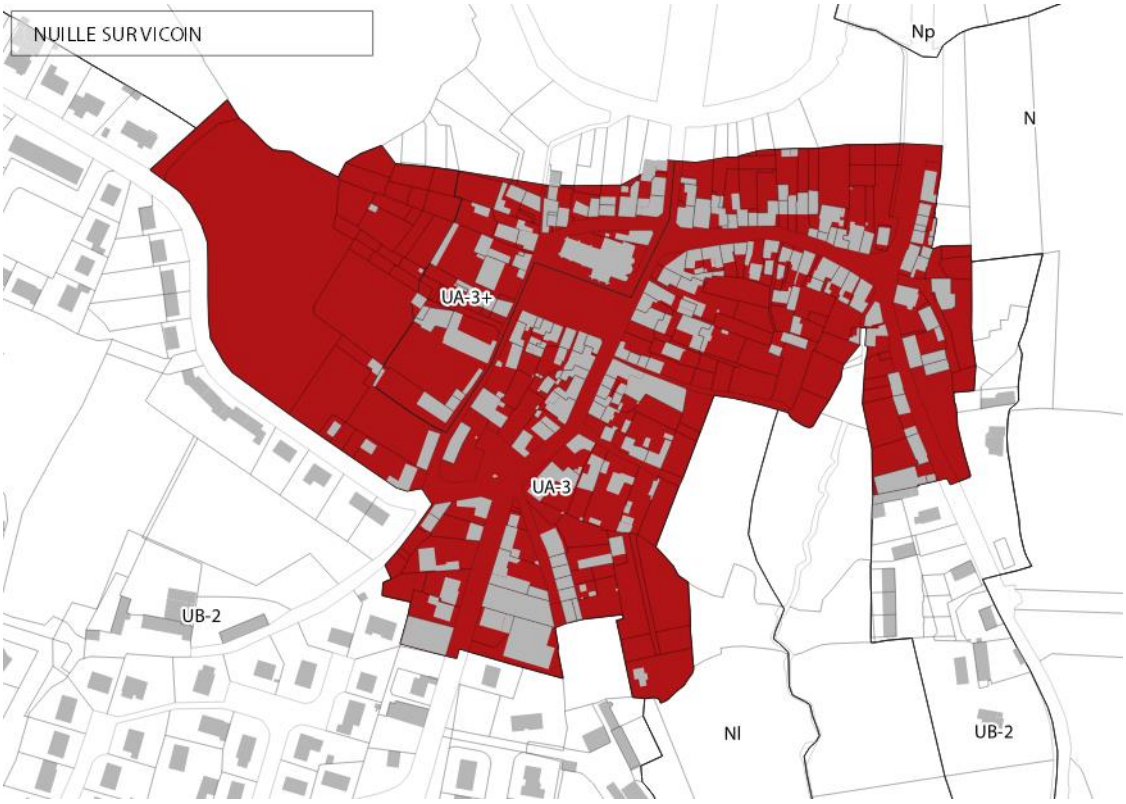

L'HUISSERIE
UL
UA-2+
UL
UB-2


CHANGE
UB-2
UH-2
N
NI
UA-2+
N
UA-2
UB-2
Np
UB-2
N
UL


BONCHAMP LES LAVAL
UB-2
UA-2

LES AUTRES COMMUNES

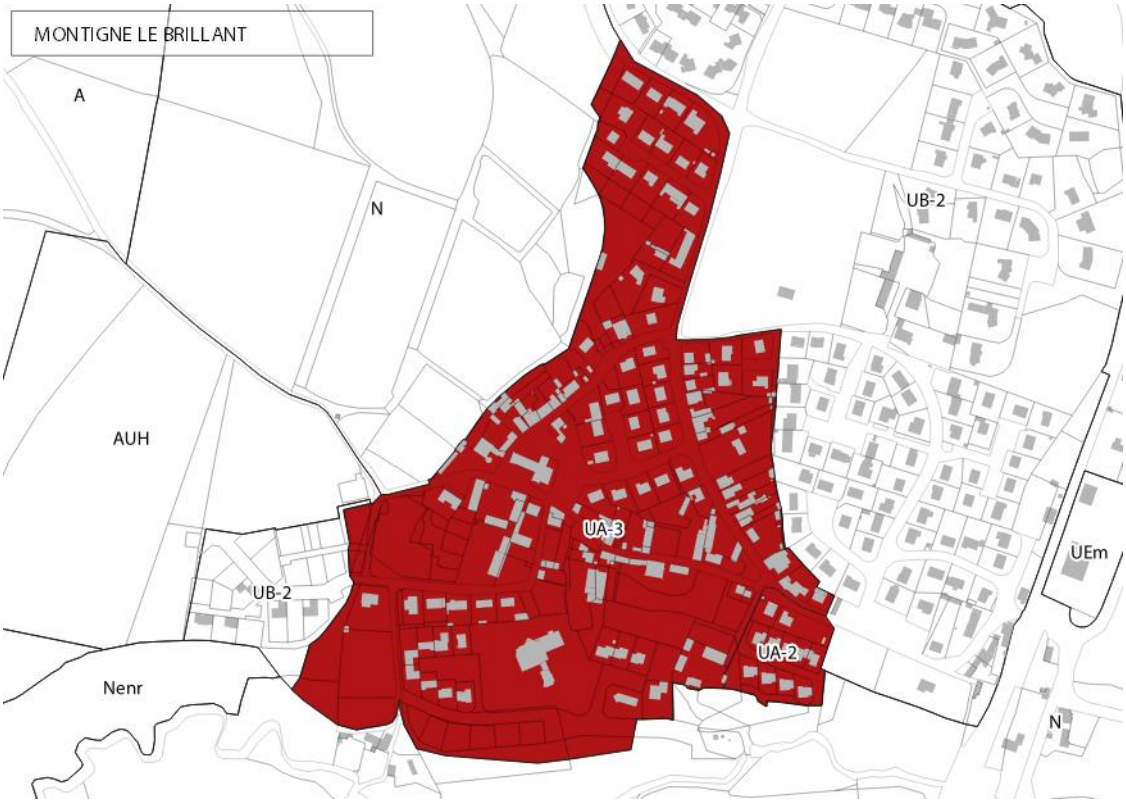




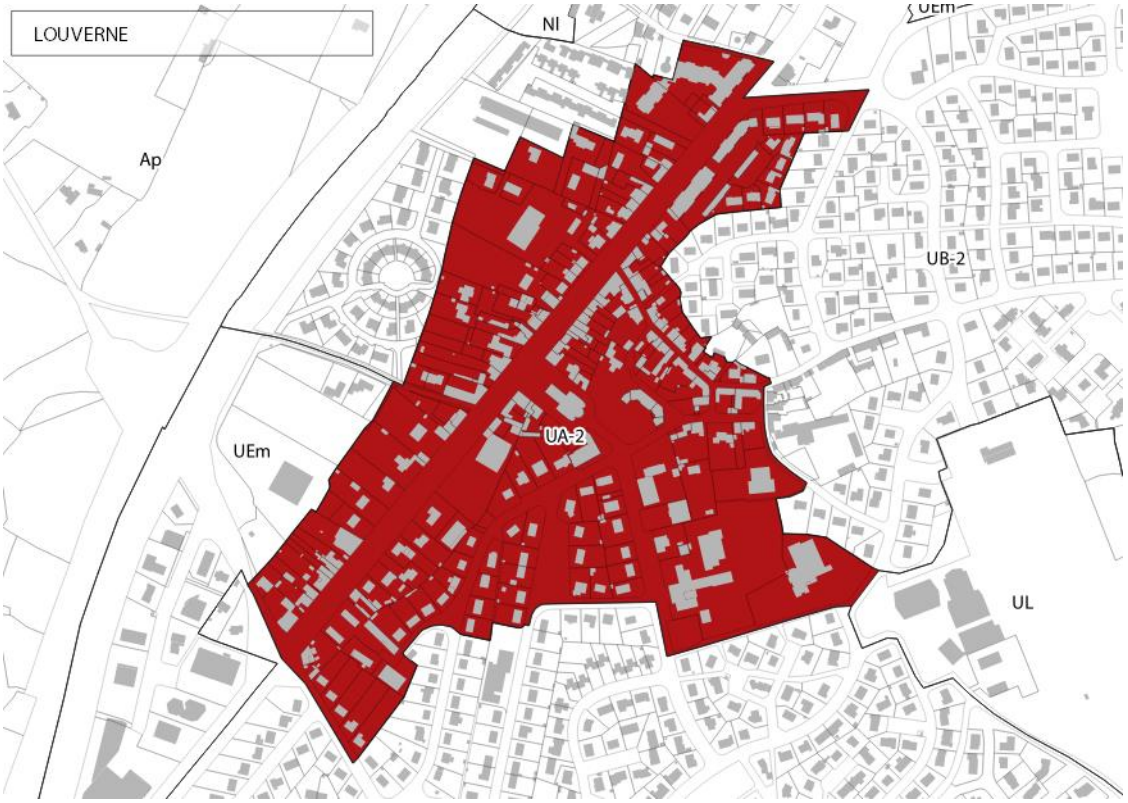

SAINT-JEAN-SUR-MAYENNE
UB-2
UA-3
N
N
A
Nt
UB-2
Nt


ST GERMAIN LE FOUILLOUX
N
AUH
UA-3
Ap
UB-2
Np
A
UA-3
AUL
Al
UA-3
UA-3
UEm
AUH
AUH
Np
UEm
N
UA-3
UL
Nr1


MONTFLOURS
Ap
AUH
UL
UB-2
UEm
UB-2
N
AUH
UA-3
UB-2
Ag2
N
A


MONTIGNE LE BRILLANT
A
N
UB-2
AUH
UA-3
UEm
UB-2
UA-2
Nenr
N

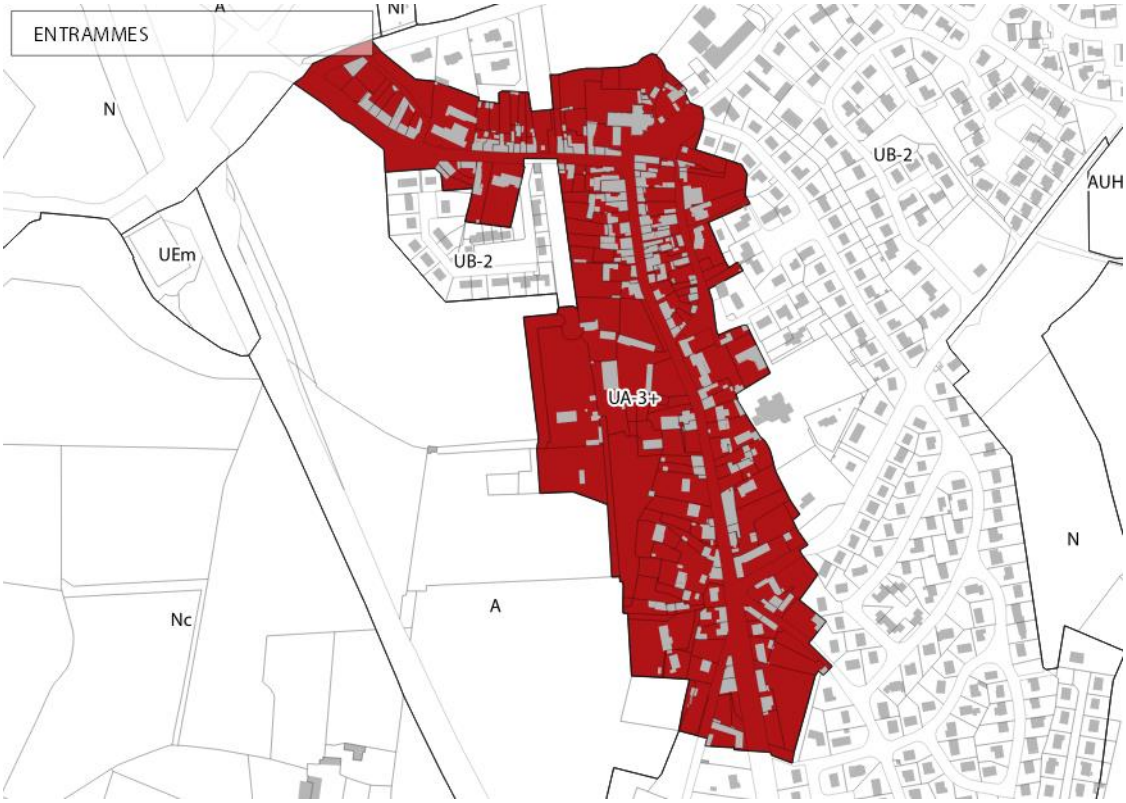

ARGENTRE
A
UB-2
UA-2
Ap


LOUVERNE
NI
Ap
UB-2
UA-2
UEm
UL


SOULGE-SUR-OUETTE
UB-2
UA-3+
AUH
AUL
A
N
Nt
UB-2
Nr2


PARNE SUR ROC
UB-2
N
UA-3
UB-2
N
UB-2
Ne2
UB-2


FORCE
Np
A
Ap
N
UA-3
UB-2
UA-3
UB-2
UEm
AUH
A
A
AUH


ENTRAMMES
N
UEm
UB-2
UB-2
AUH
UA-3+
N
A
Nc


LA CHAPELLE-ANTHENAISE
AUL
UB-2
UA-3
A
N
Ae1


CHALONS DU MAINE
Ap
A
AUL
Ap
UA-3
UB-2
Ap

Justification de la nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD – zones UA, secteurs UA-1, UA-2, UA-3 et sous-secteurs UA-2+ et UA-3+.

	Justification des dispositions réglementaires
Vocation Art. 1	Dans ces trois secteurs centraux, les vocations synonymes de centralités et d'urbanités sont autorisées : ○ les habitations, ○ les équipements d'intérêt collectif et service publics. Plusieurs autres vocations sont autorisées pour compléter le rôle de centralité de ces trois secteurs, sous condition de compatibilité avec le voisinage du point de vue de l'environnement et des nuisances pouvant être générées lors de l'exploitation. Il s'agit particulièrement de : ○ l'artisanat et des commerces, ○ la restauration, ○ l'activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, ○ l'hébergement hôtelier et touristique, ○ bureaux, ○ centres de congrès et d'exposition. Les destinations des sols autorisées dans les zones centrales témoignent de la mixité fonctionnelle souhaitée sur ces secteurs, en lien avec l'objectif du PADD de proposer une offre urbaine de qualité, en développant notamment le rôle de la ville centre en matière d'attractivité culturelle, touristique, commerciale et de services. Les destinations qui sont génératrices de nuisances sont logiquement interdites dans les trois secteurs UA1, UA2 et UA3 : ○ les exploitations agricoles, ○ les exploitations forestières, ○ les installations classées pour la protection de l'environnement, ○ les campings, stationnements de caravanes constituant un habitat permanent, ○ garages collectifs de caravanes, ○ les habitations légères de loisirs, ○ les dépôts de véhicules à l'air libre, ○ les décharges ainsi que les dépôts à l'air libre, l'ouverture de carrières. Par ailleurs, les commerces de gros et les entrepôts du fait des nuisances indirectes que leur présence peut induire sont également interdits : circulation importante de véhicules de livraison, emprise au sol importante, inadaptation dans le décorum urbain présent, etc. Enfin, dans toute la zone UA, les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés, à condition qu'ils soient directement liés aux travaux et constructions autorisés, aux travaux de voirie ou aux aménagements paysagers des espaces libres. Cette autorisation est nécessaire pour permettre les différents aménagements autorisés sur cette zone.
	Le secteur UA1, constitué par le centre-ville ancien de Laval doit jouer un rôle polarisant à l'échelle de toute l'agglomération. D'abord en termes de logements puisqu'il s'agit ici de renforcer l'attractivité résidentielle du pôle urbain central pour assurer le rayonnement du territoire. Ainsi, la notion de densification du pôle central se retrouve dans les dispositions réglementaires de la zone UA-1 (souplesse dans les règles de hauteur, d'emprise au sol et d'implantation notamment). Pour ces raisons, une distinction est faite pour le secteur UA-1. Il est le seul des trois tissus de centralité à pouvoir accueillir les cinémas, sous condition de compatibilité avec le voisinage du point de vue de l'environnement et des nuisances pouvant être générées lors de l'exploitation. Pour des raisons similaires, le secteur UA-1 est le seul où sont autorisées les extensions des industries existantes à la date d'approbation du PLUi. Dans les secteurs UA-2 et UA-3, l'industrie est strictement interdite. L'ambiance de bourg et de village doit être maintenue et la présence d'une telle vocation y est contradictoire.
Morphologie	La morphologie du bâti ainsi que la densité actuelle est différente entre les secteurs UA-1, UA-2 et UA-3.

urbaines et potentiel de densification Art.2	En effet, une distinction nette est à faire entre le secteur UA-1 (Laval), plus dense que UA-2 (première couronne), lui-même plus dense que UA-3 (deuxième couronne). L'objectif ici est de permettre une densification des tissus existants sans pour autant les dénaturer, et donc en maintenant leurs spécificités actuelles. Ainsi, les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives sont différentes entre UA-1 et les deux autres secteurs : là où UA-2 et UA-3 ne sont pas réglementés (permettant ainsi une implantation en retrait par rapport à tous les limites séparatives), en secteur UA-1, les constructions doivent être implantées sur au moins une des limites séparatives avec une accroche minimale de 5 mètres. Mais par ailleurs, pour toute la zone, l'implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété et l'emprise au sol ne sont pas réglementées, ce qui témoigne de cette volonté de densification spécifique à toute la zone UA.
	Le secteur UA-1 est couvert par le SPR de Laval. Ainsi, la morphologie urbaine générale est fortement conditionnée par ce document. Les règles d'implantation par rapport aux limites des voies et emprises publiques et de hauteur sont conditionnées par le respect du règlement du SPR. Lorsque les constructions ne joignent pas la limite séparative, la distance horizontale de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché ne sera pas inférieure à 3 mètres. Des implantations différentes sont autorisées dans les cas suivants : . *Pour assurer la préservation d'une composante végétale identifiée au plan de zonage ou d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage ;* . *Pour permettre l'implantation d'annexes aux habitations qui doivent être implantées à une distance de 1 mètre minimum par rapport à la (les) limite(s) séparative(s) ;* . *Pour permettre l'isolation thermique par l'extérieur (ITE) d'une construction existante à la date d'approbation du PLUi ;* La distance d'implantation ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics. L'application de ces différentes règles permet ainsi une optimisation du tissu tout en préservant un degré de cohérence d'ensemble entre les différents projets, dans un secteur sujet aux enjeux de préservation du paysage urbain et de son caractère patrimonial.
	En secteur UA2 et UA3, l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques est réglementée de la même façon. En effet, que ce soit pour les bourgs de première couronne ou les villages de seconde couronne, le rapport à la voie et l'emprise publique des zones urbaines centrales est le même : une implantation historique, directement en alignement avec la rue, que ce soit directement avec la façade de la construction ou avec le mur de clôture de la propriété. Certaines exceptions peuvent être autorisées, pour les cas suivants : . *Pour assurer la préservation d'une composante végétale identifiée au plan de zonage (arbre remarquable, haie, bois, etc.) ou d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage ;* . *Pour permettre l'aménagement ou l'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLUi, implantée différemment des règles définies ci-dessus dès lors que cette extension Est réalisée dans la continuité de la construction existante ou selon un recul supérieur à celle-ci ;* . *Pour permettre l'isolation thermique par l'extérieur (ITE) d'une construction existante à la date d'approbation du PLUi ;* . *À l'intérieur de l'unité foncière, s'il existe déjà un immeuble à l'alignement ou en retrait ou lorsque la configuration de la parcelle sur voie ne permet qu'un accès ;* . *Pour les surélévations des constructions existantes qui ne respectent pas la règle d'implantation.* Afin de tenir compte des enjeux environnementaux et énergétiques énoncés dans le PADD, un débord sur l'emprise publique est possible pour permettre l'isolation thermique par l'extérieur pour les constructions existantes et qui seraient implantées à l'alignement. La distance d'implantation ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics afin de ne pas contraindre les projets publics permettant d'assurer la réponse aux besoins des habitants actuels et futurs.

	Le secteur UA-2 est celui des centres urbains des communes de première couronne. Ainsi, la hauteur maximale proposée est celle retrouvée majoritairement dans ce type de tissu, entre 15m (UA-2) et 20m (UA-2+). Dans certaines situations, et afin de permettre une densification et une requalification du tissu, certains secteurs, dont la hauteur maximale actuelle est majoritairement de 15m, ont choisi d'appartenir au sous-secteur UA2+ (ajout d'un étage voire d'un étage+comble).
	Le secteur UA3 est celui des centres de village. Ainsi, la hauteur maximale proposée est celle retrouvée majoritairement dans ce type de tissu : entre 7m à l'égout et 12m au faîtage ou à l'acrotère (UA-3) et entre 10m à l'égout et 15m au faîtage ou à l'acrotère (UA-3+). Dans certaines situations, et afin de permettre une densification du tissu et faciliter sa requalification, certains secteurs dont la hauteur maximale actuelle est majoritairement celle prévue en UA-3, ont choisi d'appartenir au sous-secteur UA-3+ (ajout d'un étage voire d'un étage+comble).
Fonctionnement Art. 5,6 et 7	En matière de stationnement, il a été choisi de réglementer différemment le centre-ville ancien de Laval (UA-1) des autres secteurs de la zone UA. Ainsi, pour faciliter le fonctionnement du secteur UA-1 et pour ne pas contraindre la réalisation de projet d'optimisation foncière dans ce centre urbain contraint, il a été retenu de ne pas réglementer les zones de stationnement. En secteurs UA-2 et UA-3 et en sous-secteurs UA-2+ et UA-3+, les normes retenues s'imposent uniquement aux habitations et aux bureaux. Les autres destinations ne sont pas réglementées afin de ne pas contraindre l'implantation d'activités diverses en centre-bourg et village. La réglementation des normes de stationnement pour l'habitat à au moins 1 place par logement s'explique par la nécessité d'imposer la réalisation d'une offre de stationnement privée dans des communes où le fonctionnement du territoire est très lié à l'utilisation de la voiture. En matière d'équipement et de réseaux, Il est fait rappel des dispositions applicable à toutes les zones
Qualité Art.3,4	Les secteurs anciens de centralités de la zone UA présentent par définition des enjeux de préservation du patrimoine bâti et du caractère identitaire des tissus qui les composent. Les règles relatives à la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère se veulent ainsi suffisamment prescriptives pour permettre la préservation de ces secteurs tout en permettant la réalisation de nouveaux projets contemporains. Notons cependant qu'en secteur UA-1, les dispositions du site patrimonial remarquable de Laval s'appliquent et qu'en secteur UA-3, les dispositions du site patrimonial remarquable de Parné-sur-Roc s'appliquent dans le périmètre du secteur concerné.

4. *Les explications et justifications de la délimitation et de la réglementation des zones UB-1 et UB-2*

L'esprit de la zone

La zone UB correspond aux extensions urbaines de type pavillonnaire, plus ou moins denses et propices à l'optimisation foncière, dans la mesure où l'attractivité de ces quartiers n'est pas remise en cause.

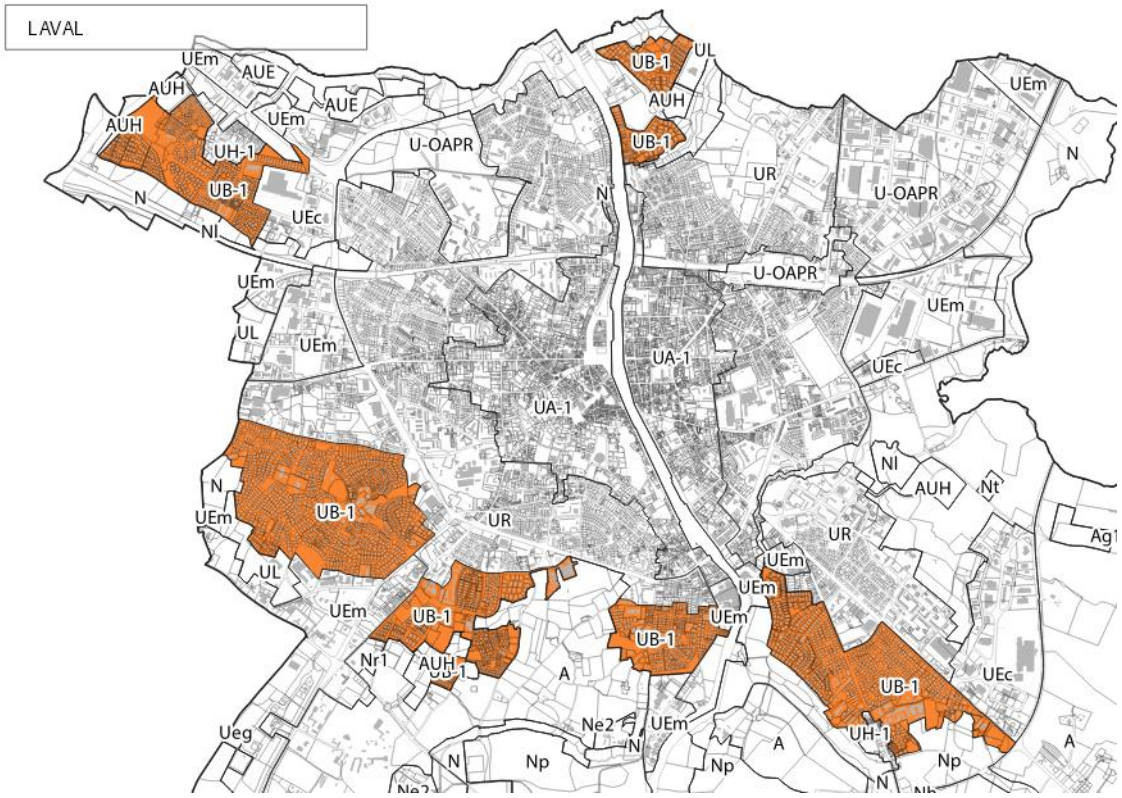
Cependant, les enjeux d'optimisation du foncier sont différents entre d'une part Laval et un quartier de la commune de Changé et d'autre part, les secteurs pavillonnaires plus ouverts des communes plus rurales et de première couronne.

Aussi, pour permettre une distinction entre ces deux types de tissus pavillonnaires, deux secteurs UB ont été créées : la zone UB-1, propice à l'optimisation foncière à Laval et sur certains secteurs de Changé ; et le secteur UB-2 qui vient confirmer la morphologie urbaine déjà présente dans les quartiers pavillonnaires en dehors de Laval et des secteurs concernés a Changé.

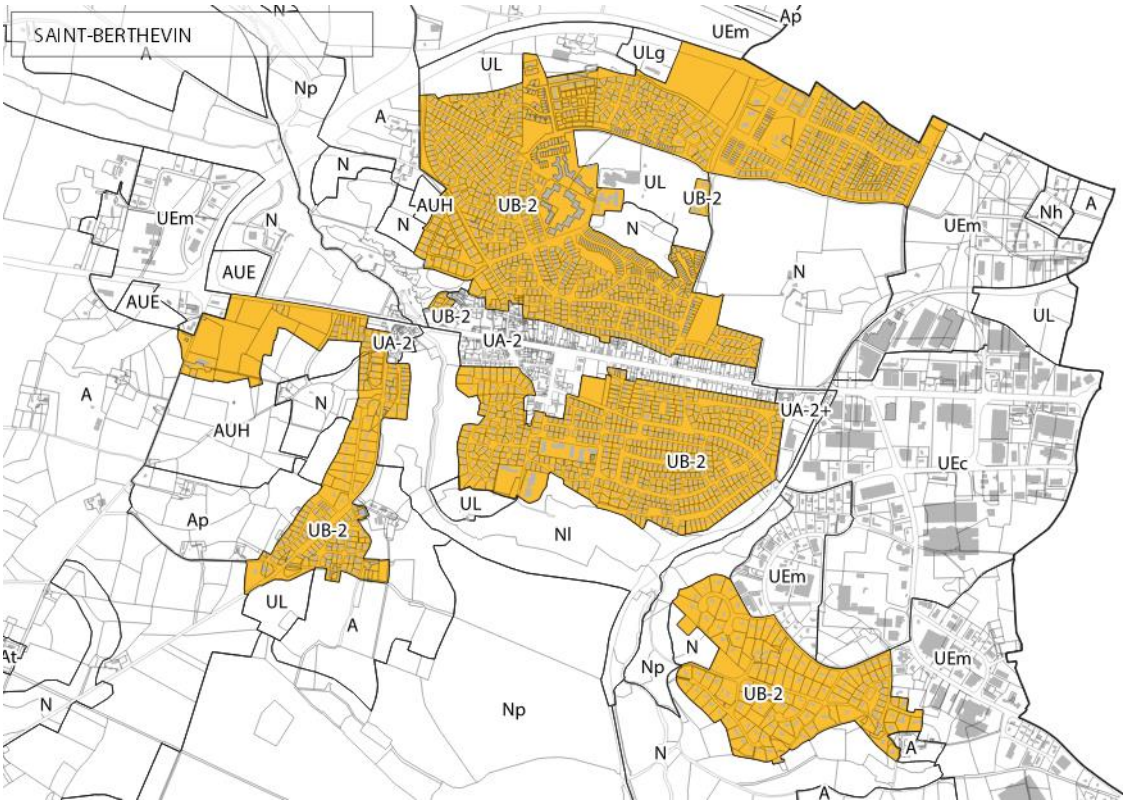
Ces deux secteurs sont principalement à vocation d'habitat, même si le secteur UB-1 laisse plus de place à des destinations autres que celle d'habiter, dans la mesure où celles-ci demeurent compatibles avec le tissu résidentiel et ne sont pas génératrice de nuisances. Cette distinction se justifie au regard du positionnement très central dans l'agglomération de ces quartiers où doit pouvoir se prolonger l'agglomération polarisante et rayonnante, mais également dans la réponse aux besoins des populations, comme le souligne le premier axe du PADD.

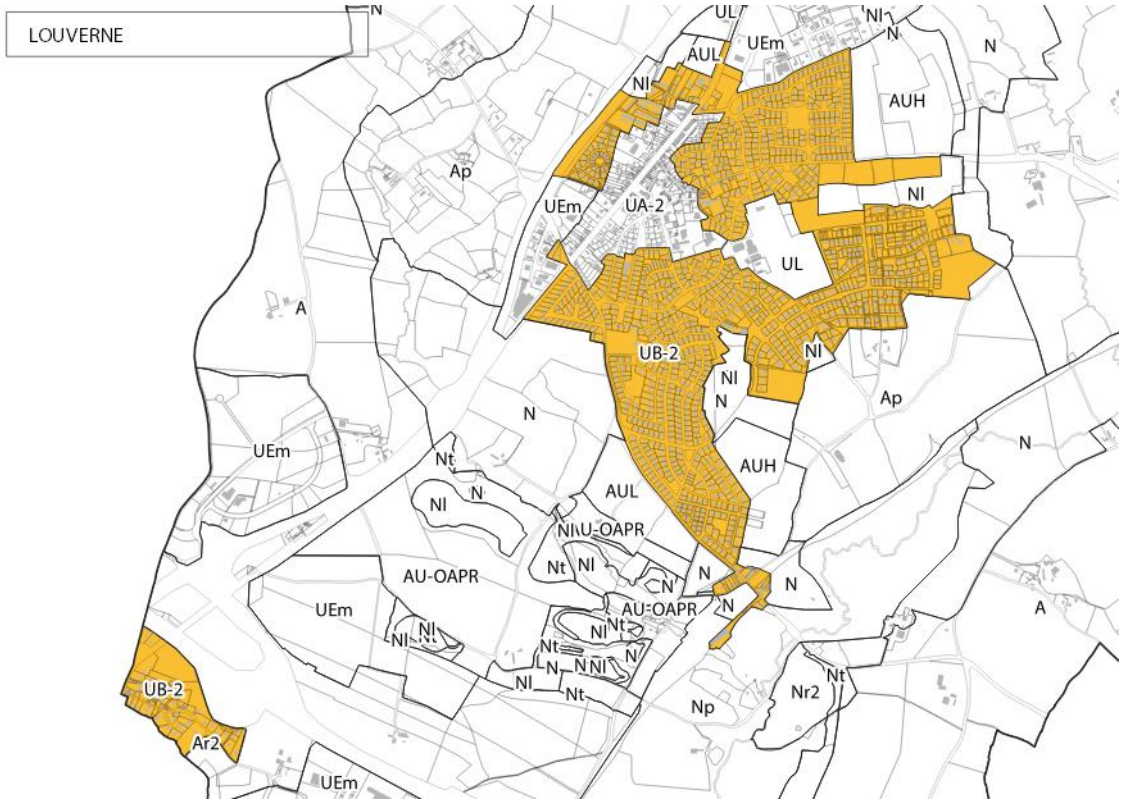
Les périmètres des zones UB

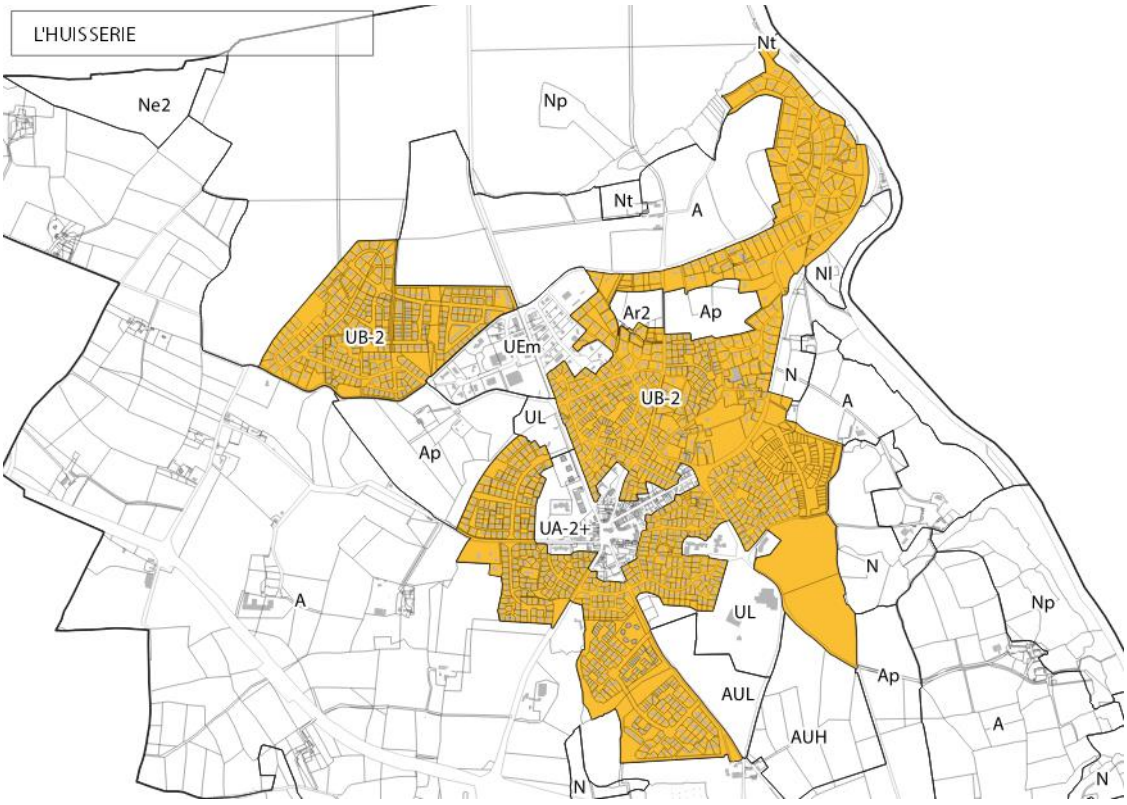
LAVAL

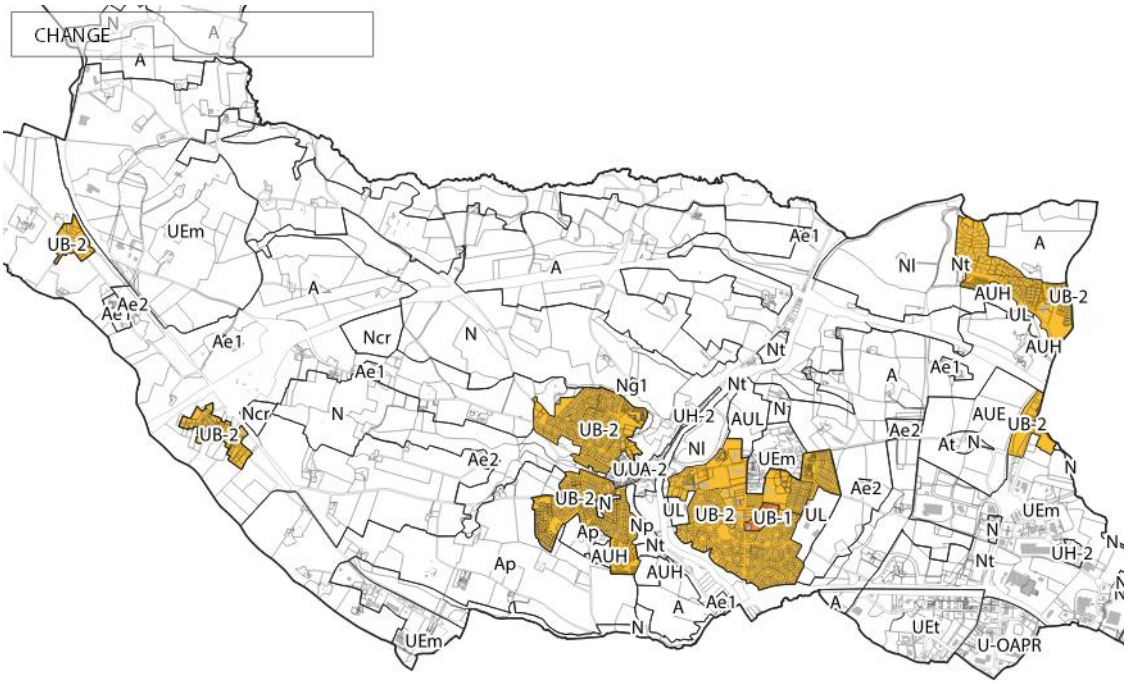


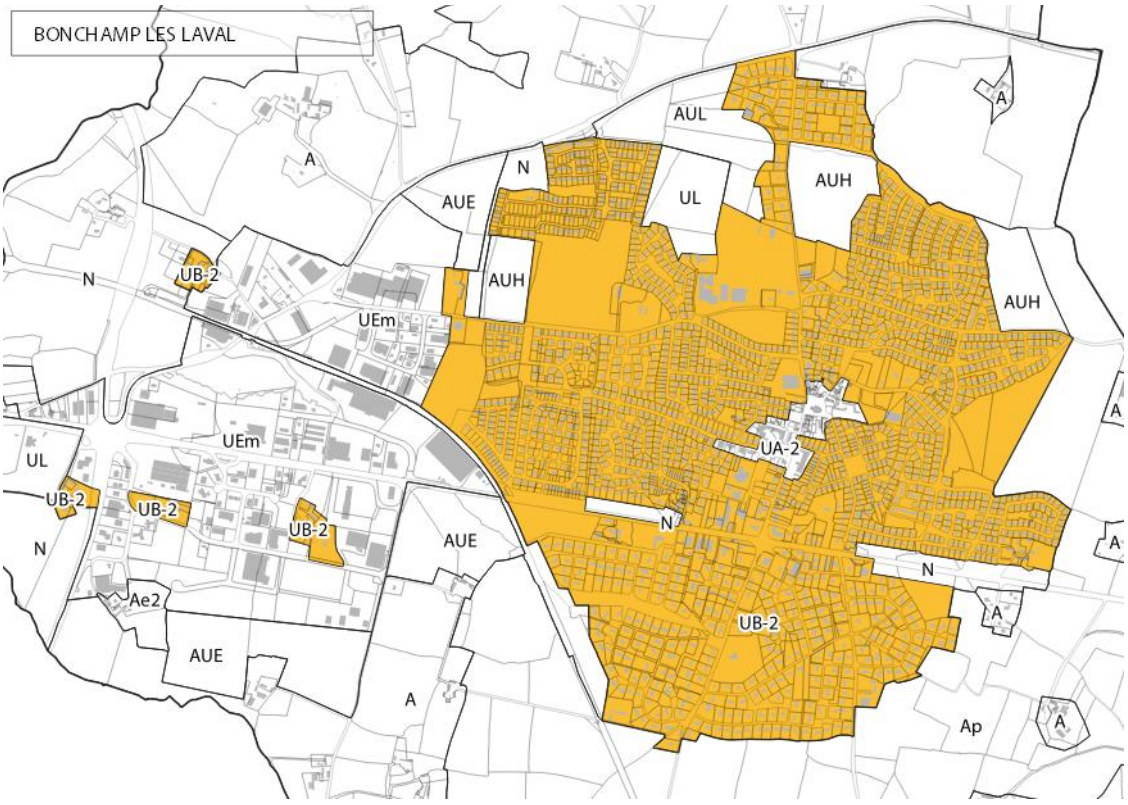
PREMIERE COURONNE



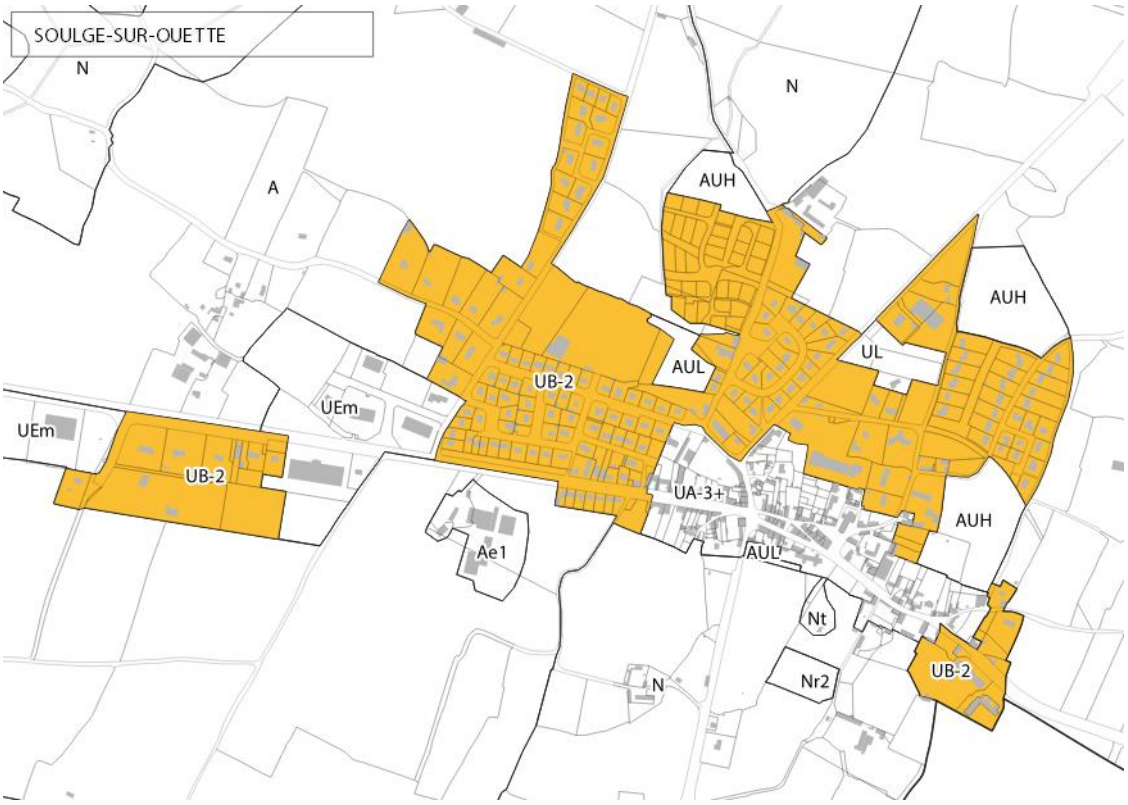

LOUVERNE
UL
NI
N
AUL
UEm
AUH
Ap
UA-2
UB-2
A
Nt
AU-OAPR
Np
Nr2
Ar2

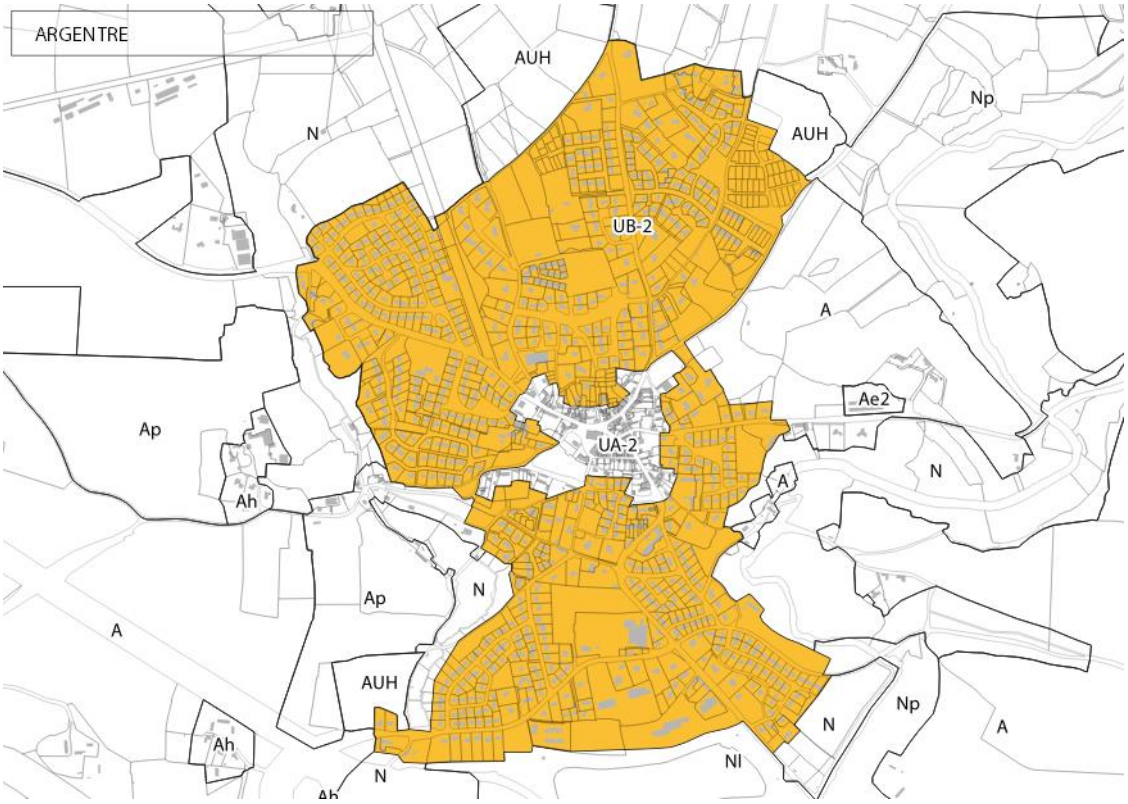

L'HUISSERIE
Nt
Ne2
Np
A
Ar2
Ap
UB-2
UEm
UL
N
NI
AUL
AUH
UA-2

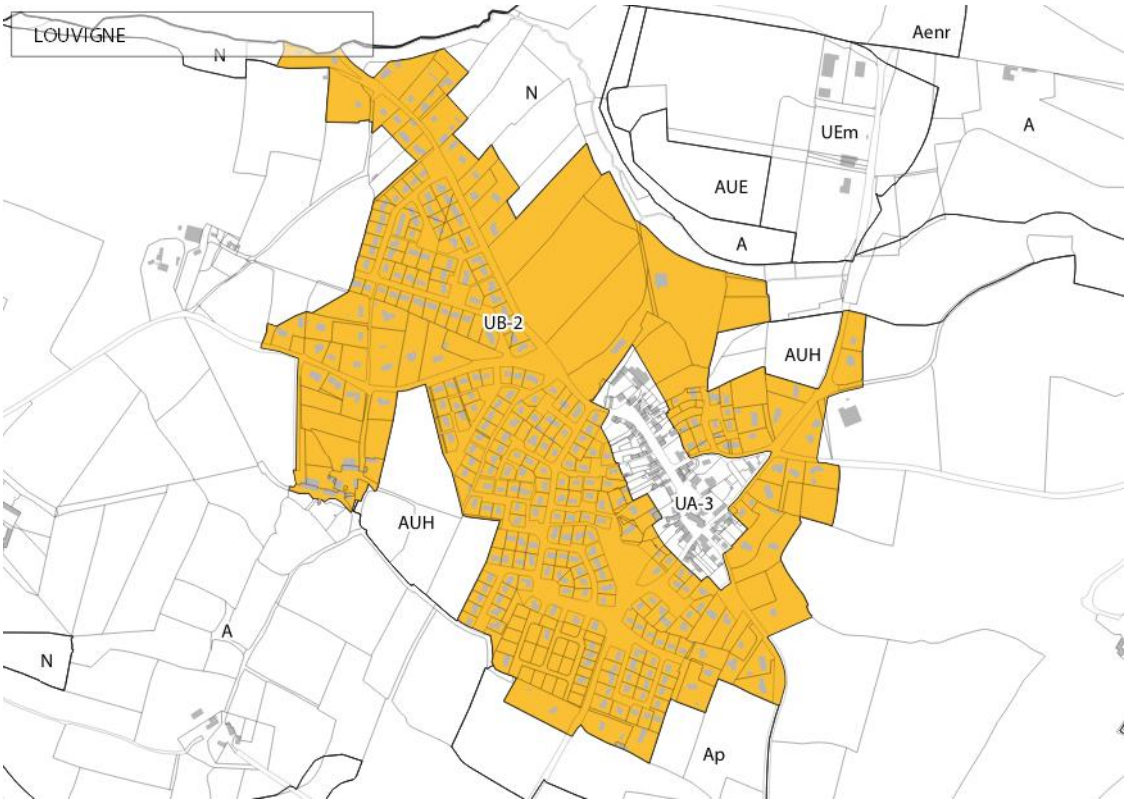

CHANGE
UB-2
UEm
Ae2
Ae1
A
Ncr
N
Ng1
UH-2
AUL
Nl
Nt
AUH
UL
UB-1
Ap
Np
U,UA-2
Ae2
AUE
At
UEm
UH-2
UEt
U-OAPR

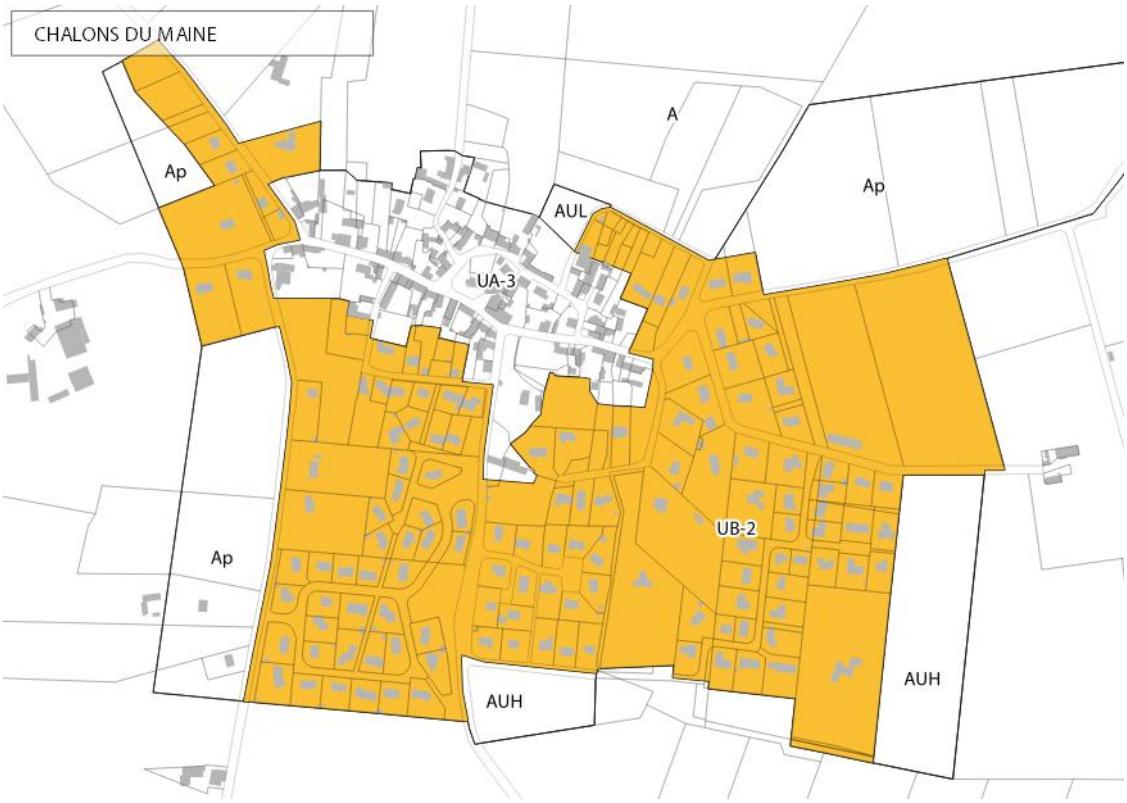

BONCHAMP LES LAVAL
A
AUL
AUE
N
UL
AUH
UB-2
UEm
UA-2
UL
Ae2
Ap

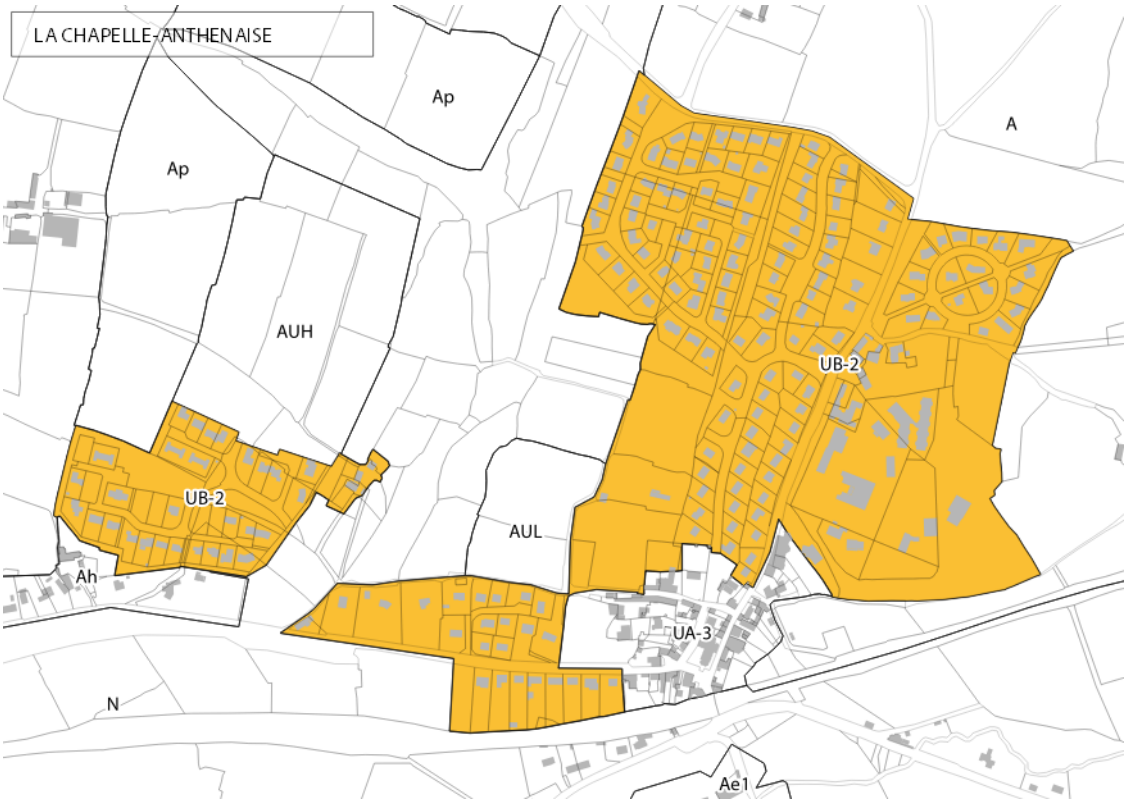
AUTRES COMMUNES

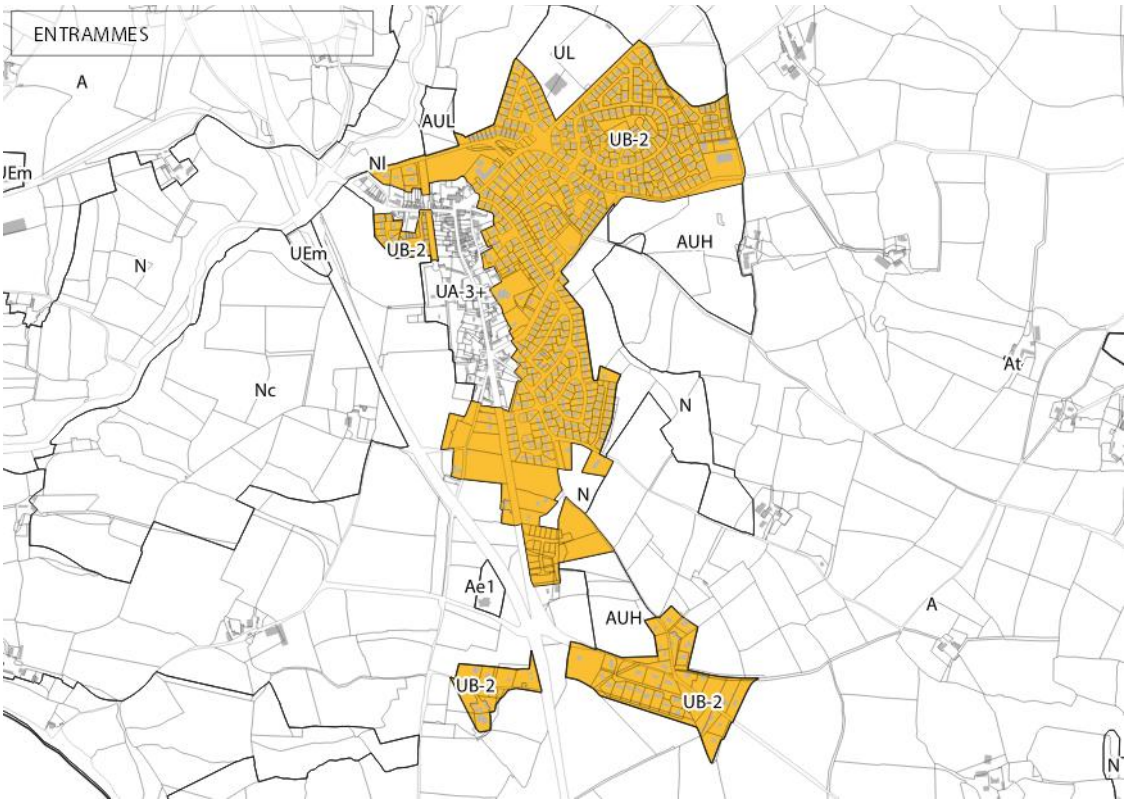


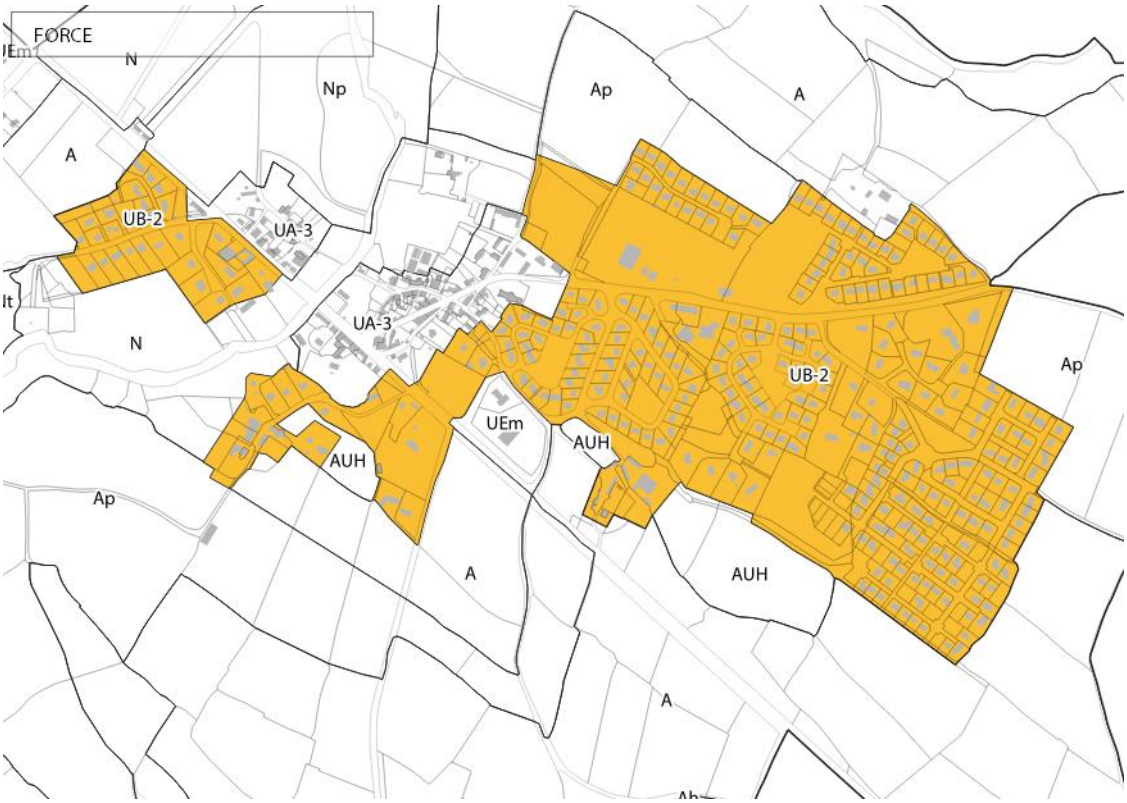


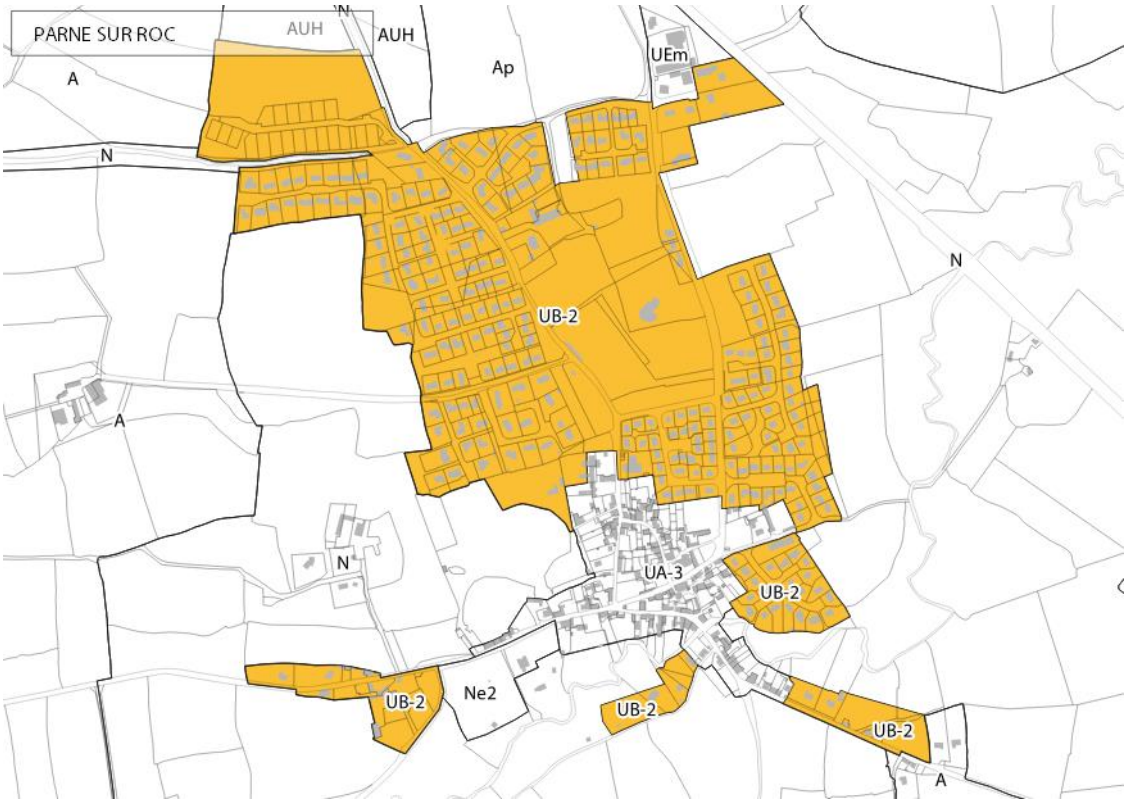

LOUVIGNE
N
N
Aenr
UEm
A
AUE
A
UB-2
AUH
UA-3
AUH
A
N
Ap

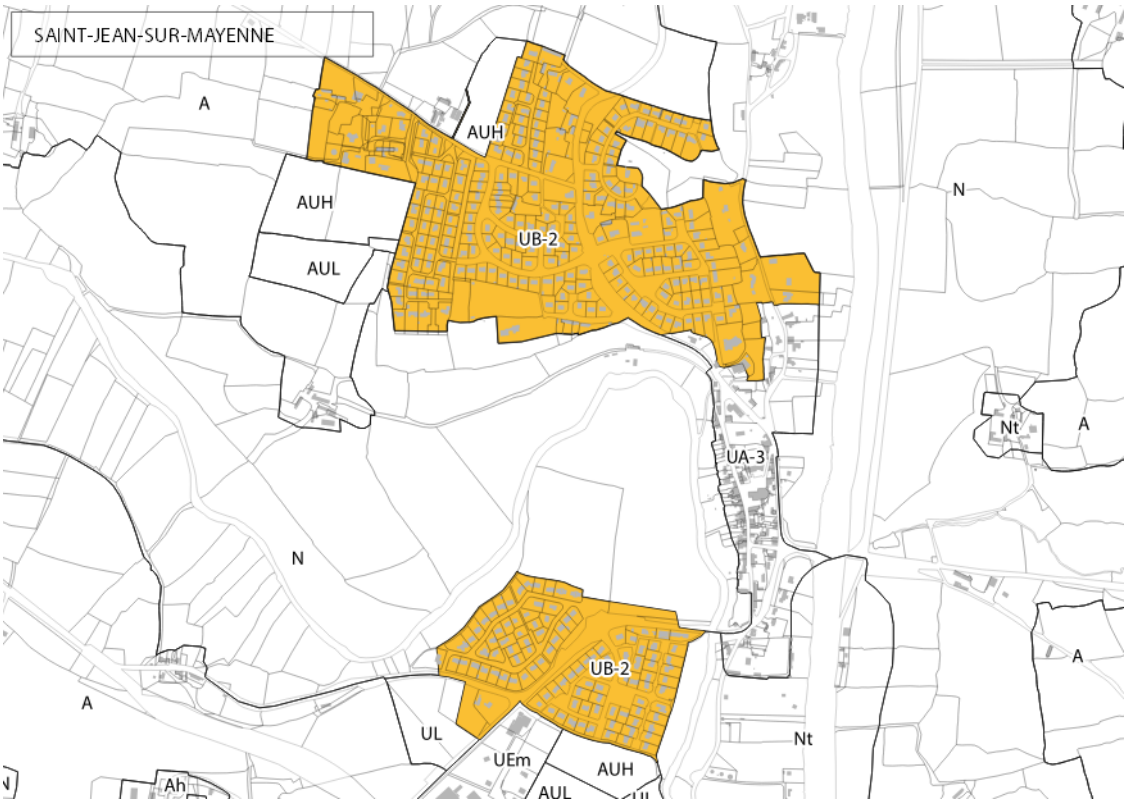

CHALONS DU MAINE
A
Ap
Ap
AUL
UA-3
UB-2
Ap
AUH
AUH

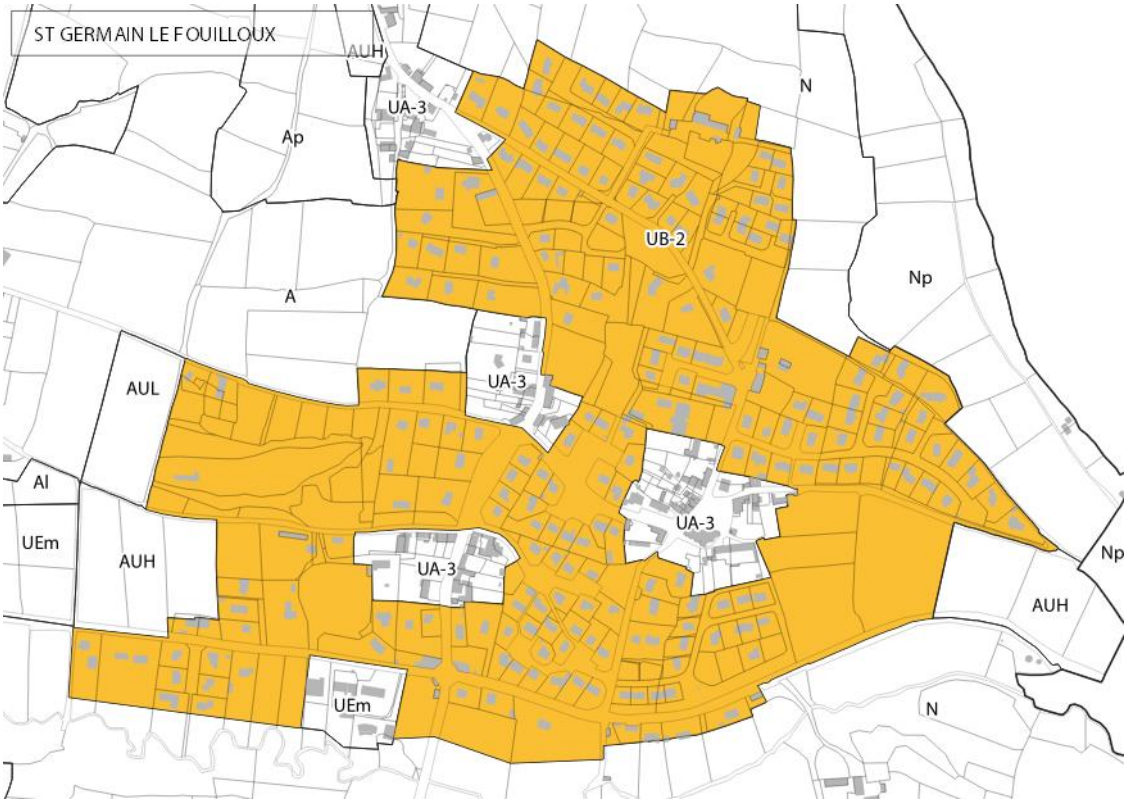

LA CHAPELLE-ANTHENAISE
Ap
Ap
A
AUH
UB-2
UB-2
AUL
Ah
UA-3
N
Ae1


ENTRAMMES
A
UL
AUL
UB-2
Nl
UEm
N
UB-2
UA-3
AUH
Nc
At
N
N
Ae1
AUH
A
UB-2
UB-2
N

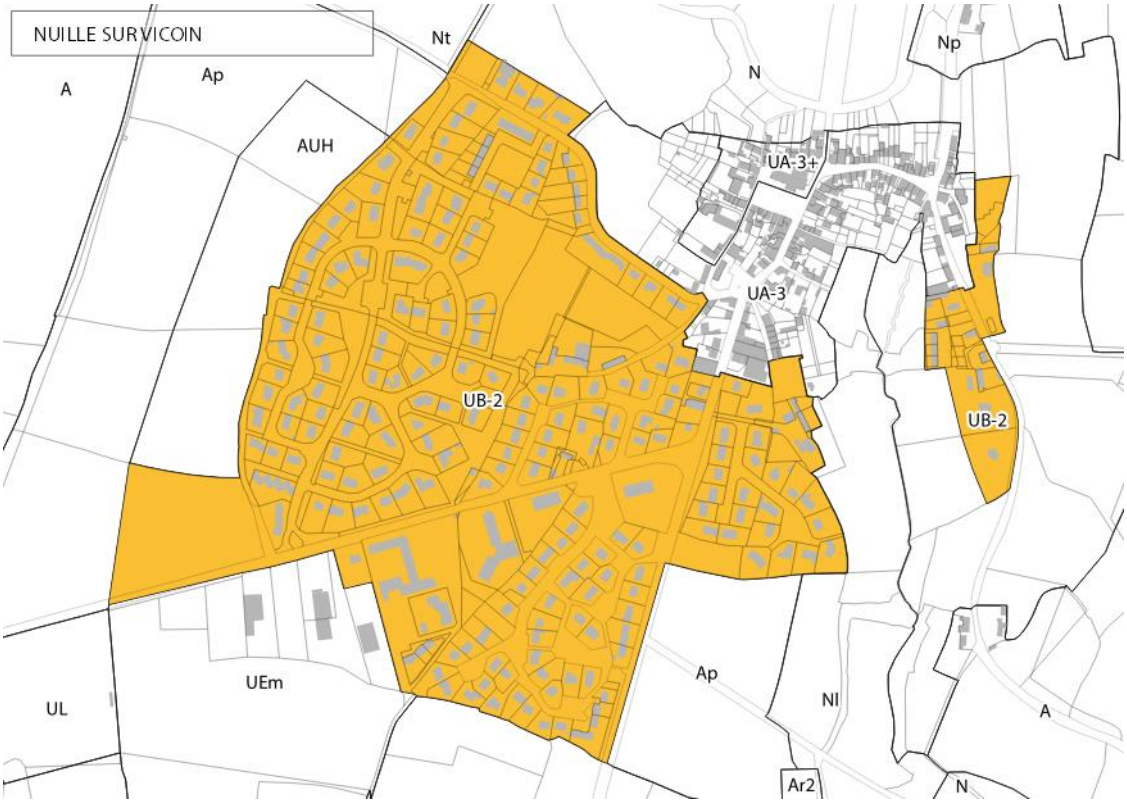

FORCE
N
Np
Ap
A
UB-2
UA-3
UEm
AUH

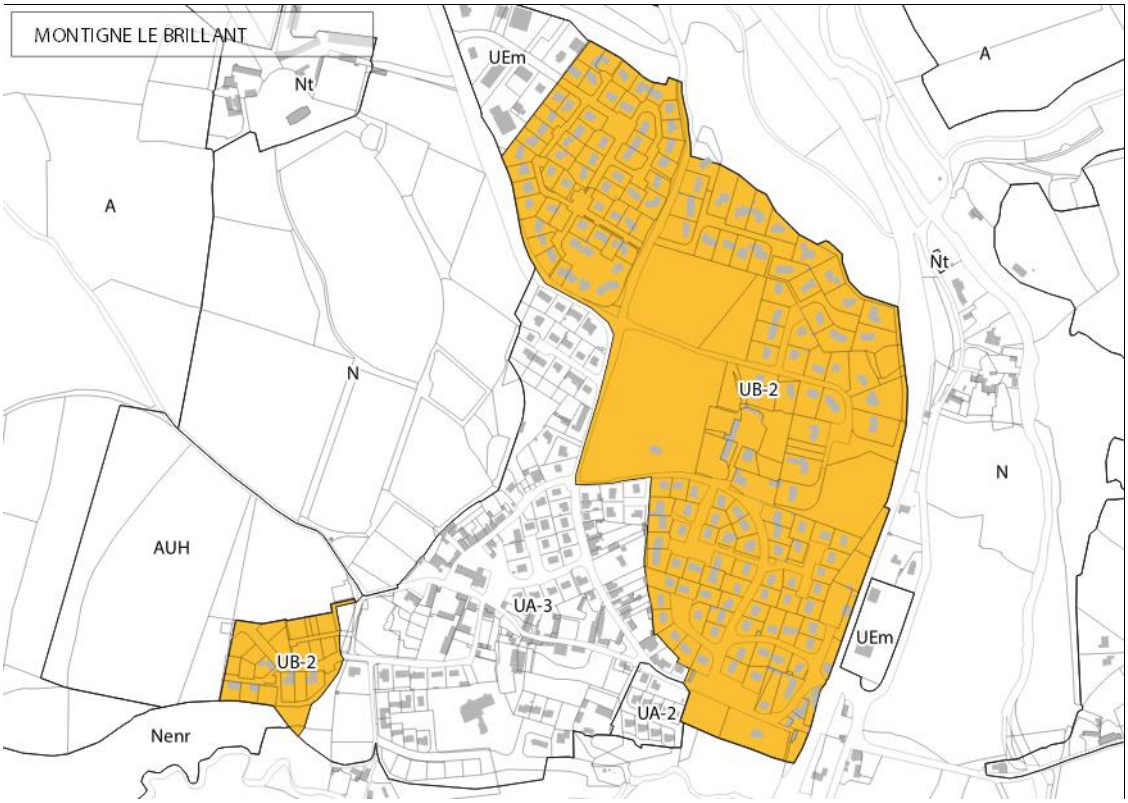

PARNE SUR ROC
AUH
AUH
Ap
UEm
A
N
UB-2
UA-3
Ne2

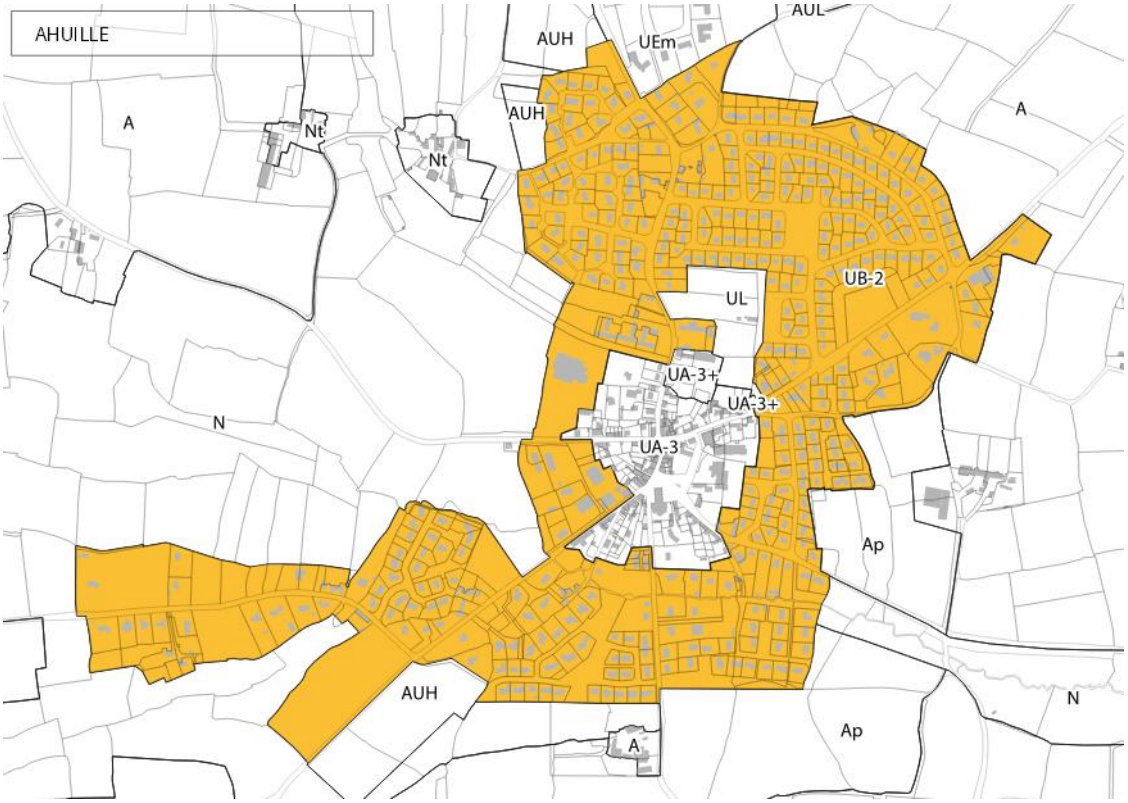

SAINT-JEAN-SUR-MAYENNE
A
AUH
AUH
AUL
UB-2
N
Nt
A
UA-3
N
UB-2
A
A
UL
UEm
AUH
Nt
Ah
AUL


ST GERMAIN LE FOUILLOUX
AUH
UA-3
N
Ap
UB-2
Np
A
AUL
UA-3
Al
UA-3
UEm
AUH
UA-3
Np
AUH
UEm
N


MONTFLOURS
Ap
AUH
UL
UB-2
UEm
A
UB-2
N
AUH
UB-2
UA-3
Ag2
N


NUILLE SUR VICOIN
Nt
A
Ap
AUH
N
Np
UA-3+
UA-3
UB-2
UB-2
UL
UEm
Ap
Nl
A
Ar2
N


MONTIGNE LE BRILLANT
UEm
Nt
A
A
N
UB-2
Nt
N
AUH
UA-3
UEm
UB-2
UA-2
Nenr


AHUILLE
AUH
UEm
AUL
A
AUH
A
Nt
Nt
UB-2
UL
UA-3+
UA-3+
N
UA-3
Ap
AUH
N
A
Ap

Justification de la nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD – zones UB

	Dispositions règlementaires
Vocation Art. 1	La zone UB correspond à la zone d'extension urbaine récente, majoritairement composée de maisons individuelles et où le processus d'urbanisation a été celui du lotissement. Afin de répondre aux ambitions de croissance démographique du PADD, visant à accueillir 15 000 nouveaux habitants et de favoriser le rajeunissement global de la population, la destination d'habitation est logiquement autorisée, tant en matière de logement que d'hébergement. L'objectif est en effet d'attirer de nouvelles populations, notamment des ménages jeunes et actifs, souhaitant accéder à la propriété. Afin de faire de ces secteurs d'urbanisation récente de véritables lieux de vie attractifs pour les futures populations, plusieurs usages, affectations des sols et types d'activités se retrouvent interdits. Il s'agit des : . *installations classées pour la protection de l'environnement,* . *campings, stationnements de caravanes constituant un habitat permanent, garages collectifs de caravanes,* . *dépôts de véhicules à l'air libre,* . *décharges ainsi que les dépôts à l'air libre,* . *entreprises de cassage de voitures et de transformation des matériaux de récupération,* . *ouverture de carrières* Il en est de même de plusieurs destinations et sous-destinations, qui, en raison de leur incompatibilité avec la fonction d'habiter, que ce soit en matière de production potentielle de nuisances ou en matière de dégradation du cadre visuel, ne sont pas autorisées. Il s'agit : . *Des exploitations agricoles et forestières,* . *Des commerces de gros,* . *Des industries* . *Des entrepôts.* Enfin, plusieurs destinations sont autorisées sous condition de compatibilité avec le voisinage du point de vue de l'environnement et des nuisances pouvant être générées lors de l'exploitation. Permettant de diversifier les fonctions au sein de ces nouvelles zones d'habitat et de réduire le risque d'une monofonctionnalité résidentielle, ces activités participent à l'animation des secteurs. Cette volonté répond aux ambitions du PADD prônant une offre urbaine de qualité forte de différentes fonctions urbaines. Toutefois, leur présence ne doit pas réduire l'attractivité résidentielle de ces quartiers, qui ont un rôle important dans l'attractivité générale de l'agglomération mais également dans la réponse aux parcours résidentiels des habitants du territoire. Il s'agit : . *Des bureaux,* . *Des activités de restauration,* . *Des activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,* . *De l'hébergement hôtelier et touristique.* Par ailleurs, pour permettre la réalisation des différents aménagements de la zone, tout en préservant le cadre de vie du site, les affouillements et exhaussement de sol sont autorisés, si ces derniers sont directement liés aux travaux et constructions autorisés, aux travaux de voirie et aux aménagements paysagers des espaces libres.
	Le secteur UB1 correspond aux quartiers résidentiels de Laval et à un quartier de Changé, commune de première couronne, limitrophe de Laval.

	Ces quartiers, comme tous ceux de la zone UB, doivent avant tout répondre aux besoins en logements et à l'enjeu de préservation de la qualité de vie des habitants. Cependant, leur localisation centrale dans l'agglomération exige une multifonctionnalité (habitat, offre commerciale et de services…) répondant aux enjeux du PADD visant à offrir une offre de qualité et mixte. Ainsi, plusieurs destinations et sous-destinations sont autorisées sous condition de compatibilité avec le voisinage du point de vue de l'environnement et des nuisances pouvant être générées lors de l'exploitation. Il s'agit de : . *centres de congrès et d'exposition,* . *artisanat et du commerce de détail* . *restauration* . *activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle* . *hébergement hôtelier et touristique* . *cinéma* Ces destinations participent pleinement à l'animation d'un territoire, notamment pour des ménages jeunes et actifs, directement visés par les ambitions d'attractivité migratoire du PADD.
	Le secteur UB2 correspond aux quartiers résidentiels dont l'enjeu est le maintien de la qualité du cadre de vie, participant ainsi à l'attractivité résidentielle du territoire, notamment pour de jeunes ménages actifs souhaitant accéder à la propriété privée via des pavillons, dans un cadre urbain apaisé. La nature de ce secteur répond donc aux ambitions de croissance démographique portée par le PADD, notamment pour les communes périphériques. En plus de la fonction d'habiter et des autres destinations autorisées dans l'intégralité de la zone UB, certaines autres destinations et sous-destinations sont autorisées sous conditions. C'est le cas de l'artisanat et des commerces de détail, dont l'implantation est conditionnée par une surface de plancher maximale (50m2, annexes comprises) et à sa compatibilité avec le voisinage du point de vue de l'environnement et des nuisances pouvant être générées lors de l'exploitation. Le seuil de 50 m² retenu correspond à la superficie nécessaire pour l'accueil d'une petite activité artisanale ou d'un commerce de détail de proximité dans les quartiers. Autoriser les petits locaux commerciaux et d'artisanat créé une offre de proximité sans dénaturer le caractère résidentiel souhaité sur ces quartiers périphériques. Les bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés sont autorisés sous condition de compatibilité avec le voisinage du point de vue de l'environnement et des nuisances pouvant être générées lors de l'exploitation. Encore une fois, l'attractivité résidentielle de ces secteurs d'habitation est conditionnée par leur caractère apaisé. Les nuisances entrainées sur les populations résidentes doivent donc être impérativement évitées. Afin de conforter le rôle de lieux de vie paisibles et pacifiés, certaines sous-destinations générant des flux de visiteurs relativement conséquents sont interdites, il s'agit d'activités : . *de cinéma,* . *des centres de congrès et d'exposition.*
Morphologie urbaines et	La zone UB intègre les quartiers résidentiels de maisons individuelles issus principalement d'opérations de lotissements. Leur réalisation vise à répondre aux ambitions du PADD en termes de croissance démographique, notamment à

potentiel de densification Art. 2	destination des ménages jeunes et actifs. Offrir une offre de logements constituée de maisons individuelles vise à attirer des ménages cherchant à accéder à la propriété, hors des milieux urbains centraux et denses. La forme urbaine de maisons individuelles dans un cadre aéré est donc celle de l'intégralité de la zone, visant à répondre aux ambitions du PADD en matière de promotion d'un cadre de vie qualitatif. Toutefois, certaines différences existent entre les secteurs UB-1 et UB-2, notamment vis-à-vis de l'optimisation foncière et de la densification. Le document appelle à tendre vers de nouvelles formes urbaines plus denses, tout en répondant à la préservation d'un cadre de vie qualitatif, mais vise également à permettre la mutation des tissus pavillonnaires. Le positionnement dans l'armature urbaine du secteur UB1 impose des différences par rapport au secteur UB2, et guide les contrastes en matière de densification. Visant à moduler les densités en fonction du contexte local, notamment via la prise en compte des écarts entre centralités urbaines et périphériques, le PADD trouve écho aux différences de règlementation entre le secteur UB1 et le secteur UB2. Le rapport à la voie et à l'emprise publique est identique, puisque les constructions doivent être implantées soit à l'alignement soit en retrait, avec un recul minimum imposé, garant d'une cohérence d'ensemble. Ces retraits imposés sont différents entre les secteurs UB1 et UB2 (2m en UB1 et 3m en UB2). Ce décalage s'explique notamment par l'optimisation foncière plus importante à retenir en secteur UB1 qu'en secteur UB2, en vertu de sa position dans l'armature urbaine de l'agglomération. Dans l'ensemble de la zone, Il est retenu que des implantations différentes peuvent par ailleurs être autorisées. Il s'agit des cas suivants : . *Pour assurer la préservation d'une composante végétale identifiée au plan de zonage (arbre remarquable, haie, bois, etc.) ou d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage ; et ce, pour tenir compte des enjeux de préservation du cadre de vie et de l'attractivité résidentielle de ces quartiers,* . *A l'intérieur de l'unité foncière, s'il existe déjà un immeuble à l'alignement ou en retrait ou lorsque la configuration de la parcelle sur voie ne permet qu'un accès, afin de garantir la mobilisation et l'optimisation foncière de toutes les parcelles dans un objectif de limitation de la consommation foncière vers de nouvelles zones d'extension urbaine,* . *Pour permettre l'aménagement ou l'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLUi, implantée différemment des règles définies ci-dessus dès lors que cette extension Est réalisée dans la continuité de la construction existante ou selon un recul supérieur à celle-ci ; notamment afin de garantir l'attrait résidentielle des constructions existantes,* . *Pour permettre l'isolation thermique par l'extérieur (ITE) d'une construction existante à la date d'approbation du PLUi, afin de tenir compte des enjeux environnementaux et énergétiques énoncés dans le PADD,* . *Pour les surélévations des constructions existantes qui ne respectent pas la règle d'implantation ; afin de garantir la densification mesurée du tissu résidentielle actuel et limiter ainsi les besoins en extension urbaine,* . *Pour respecter l'implantation dominante afin d'assurer la continuité ou le rythme du front bâti : en l'absence d'implantation dominante (alignement ou retrait dominant), l'implantation de l'une des constructions existantes à proximité immédiate devra être reproduite. L'objectif Est maintenir l'ambiance générale du quartier, garantissant ainsi son attractivité.* Pour les constructions existantes, implantées à l'alignement, un débord sur l'emprise publique est possible pour permettre l'isolation thermique par l'extérieur, afin de tenir compte des enjeux environnementaux et énergétiques énoncés dans le PADD. L'autorisation d'implantations différentes pour assurer la préservation d'une composante végétale répond également aux ambitions environnementales du PADD ainsi qu'à sa volonté d'amplifier la trame « nature en ville ». La présence du végétal au sein des opérations de constructions et le maintien d'un équilibre entre espaces

	bâtis et non bâtis concourt à la production d'une offre urbaine qualitative, permise par des règles d'implantation différentes pour les constructions. Enfin, les implantations différentes permises par des logiques morphologiques et architecturales (surélévation des constructions, rythme du front bâti) répondent à la volonté de densification des tissus urbains et de possibilités de mutation pour les tissus pavillonnaires, issues du PADD. La distance d'implantation ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics, afin notamment de ne pas contraindre la réponse publique face à la création d'équipements nécessaires aux habitants actuels et futurs. La règle d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives vient quant à elle confirmer l'aération de ce tissu lorsque les constructions ne s'implantent pas en limite. Encore une fois, l'attractivité résidentielle pour les ménages souhaitant s'installer dans des tissus urbains peu denses et qualitatifs guide la réglementation de l'implantation par rapport aux limites séparatives. Les enjeux de densification et d'optimisation foncière prônés par le PADD nécessitent une réglementation souple en matière d'emprise en sol et d'implantation des constructions sur une même parcelle. Ainsi, l'implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété n'est pas réglementée. L'emprise au sol est réglementée à 60% en secteur UB1 et 50% en secteur UB2. Cette distinction s'explique en raison du rôle différent du secteur UB1 au sein de l'agglomération qui doit, du fait de son rôle central, proposer une potentialité de densification plus importante qu'en périphérie. Les ambitions du PADD en matière de densification et d'évolution du profil morphologique des tissus pavillonnaires guident ces écarts en matière de constructibilité selon les secteurs. Cette potentialité de densification plus importante en secteur UB1 qu'en secteur UB2 s'observe également dans les choix opérés en matière de hauteur des constructions. Les seuils retenus correspondent à la morphologie rencontrée dans ces secteurs : 9m à l'égout/13m au faitage en zone UB2, et 13m maximum en secteur UB1. Cependant, en secteur UB1, pour permettre la densification du tissu, la hauteur maximale autorisée peut être augmentée jusqu'à 20 mètres pour être rendue cohérente avec la hauteur des constructions environnantes situées dans un rayon de 12 mètres pris en tout point des limites de l'unité foncière. La prise en compte des contextes locaux dans la définition des potentiels de densification mise en avant par le PADD amène à ce que les hauteurs maximales puissent être augmentées dans un souci de cohérence avec les constructions existantes dans l'environnement urbain proche.
Fonctionnement Art.5, 6 et 7	En matière de stationnement, les normes proposées s'adaptent aux destinations et sous-destinations autorisées. Du fait de leur positionnement au sein de l'armature urbaine et de la diversité des fonctions et de l'offre en mobilités y étant associées, des différences de normes existent entre les secteurs UB1 et UB2. Les normes moins importantes en UB1 visent à répondre aux ambitions du PADD relatives à la réduction des déplacements automobiles, en favorisant notamment l'essor de mobilités multimodales et partagées. Il est choisi en secteur UB1 de ne pas réglementer le nombre de places de stationnement pour les logements locatifs financés par l'Etat afin de favoriser la réalisation de ce type de produit, nécessaire dans la nouvelle offre résidentielle mixte souhaitée dans le PADD. En secteur UB2, Il est retenu une place par logement locatif financé par l'Etat. La différence de norme pour l'artisanat et le commerce de détail, fixée à 100m2 de SDP en secteur UB1 et par unité fonctionnelle en secteur UB2 (1 place par local) répond à la limite de surface autorisée pour cette sous-destination en UB2. Enfin, le fait qu'une seule place soit exigée par 100m2 de SDP pour les bureaux en secteur UB1 contrairement aux deux places souhaitées en secteur UB2 traduit une offre en transports en commun moins importante en UB2. La volonté du PADD

	d'instaurer des plans de mobilités et du stationnement, notamment pour les entreprises, explique que les normes soient moins importantes pour les bureaux en secteur UB1, dans l'espoir de favoriser des démarches de mutualisation. En matière d'équipement et de réseaux, il est fait rappel des dispositions applicables à toutes les zones, le PADD portant une ambition en matière d'accessibilité par le très haut débit sur tout le territoire, notamment via l'équipement LAVAL THD. Les objectifs du SDTAN Mayenne auxquels s'attache à répondre le PADD passent notamment par une équité territoriale dans la couverture numérique.
Qualité Art.3 et 4	En matière de qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère, la réglementation mise en place cherche avant tout à répondre aux objectifs de préservation du cadre de vie et du maintien de l'attractivité résidentielle des quartiers d'habitat intégrés à la zone UB. Etant majoritairement situés à proximité de l'enveloppe urbaine centrale, la règlementation en matière de toiture et de façade est plus importante en secteur UB1 qu'en secteur UB2, dans un souci d'harmonie paysagère locale. Les règles quant à la composition des clôtures ont été très développées, notamment dans le secteur UB2, et formalisent une distinction entre les clôtures sur rue et les clôtures en limites séparatives. L'objectif d'une telle distinction réside dans l'appréhension des différents conflits d'usage et de voisinage au sein de ses quartiers mais également dans le respect d'une composante paysagère unifiée. La prévention des conflits d'usage et le maintien d'un cadre de vie apaisé, particulièrement prégnant pour le secteur UB2, justifie cette règlementation contraignante. Les capteurs solaires et les autres dispositifs de production d'énergies renouvelables sont autorisés à condition de répondre à des considérations architecturales. Du fait de son caractère urbain qualitatif, la zone UB2 connait une réglementation particulièrement stricte en la matière, les panneaux solaires et autres dispositifs de production d'énergies renouvelables devant être positionnés en toiture et ne pas être positionné en façade de l'espace public. Cette contrainte architecturale répond à la volonté du PADD d'assurer la production d'une offre urbaine qualitative. L'architecture contemporaine y est autorisée pour permettre la réalisation de projet répondant aux souhaits actuels, dans la mesure où ces derniers s'insèrent au cadre bâti existant. Cette règlementation vient répondre aux ambitions du PADD sur la mutation des tissus pavillonnaires, mais également sur la diversification des formes d'habitat, une richesse et des différences architecturales étant prônées sur l'ensemble du territoire.

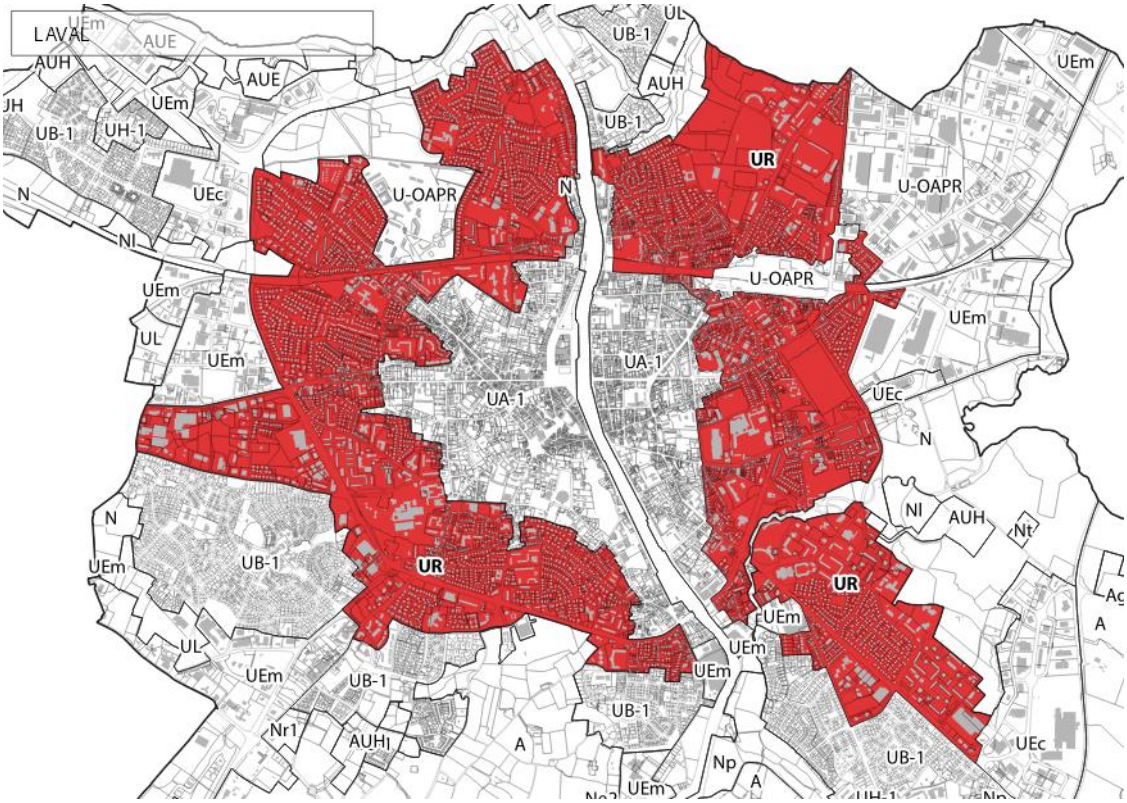
5. *Les explications et justifications de la délimitation et de la réglementation de la zone UR*

L'esprit de la zone

On ne rencontre la zone UR qu'à Laval, en prolongement du secteur UA-1, constituée de grands ensembles et de zones pavillonnaires d'après-guerre.

Il s'agit de l'ancienne zone dite « UB » du PLU de Laval, propice au renouvellement urbain, à une optimisation foncière importante et à la réalisation de projets venant confirmer le rôle prépondérant que doit avoir la ville de Laval dans le fonctionnement urbain de l'agglomération, que ce soit en matière d'accueil de logements ou en matière d'offre en équipements, emplois et services.

Les périmètres des zones UR



Justification de la nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD – zones UR

	Dispositions règlementaires
Vocation Art. 1	Dédiée au renouvellement urbain du tissu périurbain de Laval, la vocation de la zone UR s'inscrit en accord avec les principes du PADD. Celui-ci priorise le renouvellement urbain au sein du pôle urbain de l'agglomération, constitué de Laval et de sa première couronne. Une grande diversité d'usages et d'occupation du sol sont prévus au sein de la zone UR. Il s'agit de répondre aux ambitions du PADD en matière de mixité fonctionnelle au sein du pôle urbain de l'agglomération. Ayant vocation à attirer de nouvelles populations, une diversité de fonctions urbaines doit être prévue au sein de cette zone, afin de produire une offre urbaine de qualité, passant par une mixité fonctionnelle. La fonction d'habitat est autorisée sans condition dans l'intégralité de la zone. Afin d'assurer l'animation de cette zone et de répondre aux besoins des nouvelles populations prévues au sein de la zone UR, en cohérence avec les orientations du PADD, l'ensemble de la destination commerce et activités de service est autorisée sur la zone, sous réserve de compatibilité avec le voisinage, de respect de l'environnement et d'absence de nuisances générées. Seule la sous-destination commerce de gros est interdite au sein de la zone, notamment afin de garantir la production d'une zone urbaine attractive. L'interdiction des sous-destinations d'industrie et d'entrepôt répond à ce même objectif, consubstantiel à l'attractivité de la zone, notamment du fait de son rôle de vivier d'accueil pour les futures populations. Afin de répondre aux ambitions de diversification des fonctions au sein des tissus urbains et de promotion d'une agglomération des proximités prônées par le PADD, les sous-destinations de bureaux et de centre de congrès et d'exposition sont autorisées, sous réserve de compatibilité avec le voisinage, de respect et de l'environnement et d'absences de nuisances. En matière d'activités agricoles, pourtant potentiellement génératrices de nuisances, le règlement tient compte des enjeux de préservation des activités agricoles déjà existantes et des enjeux de soutien à cette activité. Ainsi, seules les extensions des constructions à usages agricoles existantes à la date d'approbation du PLUi sont autorisées. Aucune nouvelle construction agricole n'est autorisée au sein de la zone UR.
Morphologie urbaines et potentiel de densification Art. 2	La zone UR Est concernée par le SPR, dont la règlementation prévaut par rapport à celle du règlement du PLUi dans les périmètres concernés. Ce rapport de hiérarchie s'inscrit dans les ambitions du PADD, lequel vise à promouvoir le patrimoine d'exception, le centre historique de Laval y étant clairement évoqué. Le PADD vise également à favoriser le tourisme patrimonial au sein du centre historique de Laval, impliquant le maintien rigoureux des caractéristiques bâties et architecturales de ces tissus historiques. En dehors du périmètre du SPR, la majeure partie des bâtiments devra être implantée à l'alignement des voies publiques. Cette orientation s'inscrit dans les ambitions du PADD en matière de respect des typologies architecturales anciennes, souvent implantées à l'alignement, mais également par la dérogation aux règles d'implantation dans le cas d'une implantation en retrait, sous réserve qu'elle soit en cohérence avec les constructions voisines existantes. Des principes d'implantation différents sont également possibles dans le cas d'isolation thermique par l'extérieur, répondant aux ambitions du PADD en matière de renforcement des performances énergétiques de constructions. Ainsi, les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques répondent à la fois à des considérations esthétiques, paysagères et environnementales. Enfin, les marges de recul portées au règlement graphique le long de la RD900 impliquent une règle d'inconstructibilité. Cette règlementation répond aux ambitions du PADD en matière de limitation des nuisances sonores, la RD900 étant inscrite en zone de grande circulation, traduisant un trafic routier dense générateur de risques et de nuisances.

	De plus, dans un souci de production d'une offre urbaine qualitative, mise en avant par le PADD, notamment face aux ambitions d'attractivité résidentielle de Laval et de sa première couronne, des retraits de 3 mètres minimum pour l'implantation de constructions vis-à-vis des limites séparatives sont instaurées, dans le cas de constructions non mitoyennes. Le gage de qualité impliqué par cette réglementation garantit l'ensoleillement des habitations. Plusieurs règles relatives à la morphologie urbaine des constructions au sein de la zone UR viennent répondre à la volonté de renforcer les démarches d'intensification au sein du pôle urbain de l'agglomération, passant par une non règlementation des constructions sur une même propriété ainsi qu'une emprise au sol autorisée relativement importante, à savoir 65% de la surface de la propriété.
Fonctionnement Art. 5, 6 et 7	Les normes de stationnement proposées pour ce secteur cherchent à donner une juste place à la voiture dans un secteur urbain central. Cet objectif s'inscrit dans l'objectif du PADD visant à réduire les déplacements automobiles. La mixité fonctionnelle propre au cœur de Laval, couplée à la bonne desserte en transports en commun représente un potentiel de mobilité multimodale. La règlementation contraignante au sein de la zone UR vise donc à favoriser le report modal des automobilistes de ce secteur de Laval.
Qualité Art. 3 et 4	La qualité extérieure des espaces situés dans les périmètres de SPR sont réglementés par ce même document. Pour le reste de la zone UR, la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des futurs projets tient compte de la sensibilité de la commune de Laval tout en proposant des règles souples pour ne pas contraindre outre-mesure la réalisation de futurs projets, dans un secteur qui devra participer pleinement à la réponse aux besoins en logements de toute l'agglomération. Les prescriptions les plus importantes s'expriment sur des éléments importants de l'aspect extérieur (façades, clôtures, et toitures). Celles-ci laissent cependant la possibilité à l'expression d'une architecture contemporaine, souvent recherchée dans la nouvelle offre en logements ou en équipements et services. Par ailleurs, les capteurs solaires et les autres dispositifs de production d'énergies renouvelables ne sont pas réglementés, ce qui laisse une marge de manœuvre importante à la prise en compte des enjeux environnementaux et énergétiques au sein des futurs projets.

6. *Les explications et justifications de la délimitation et de la réglementation de la zone UH et des secteurs UH-1 et UH-2*

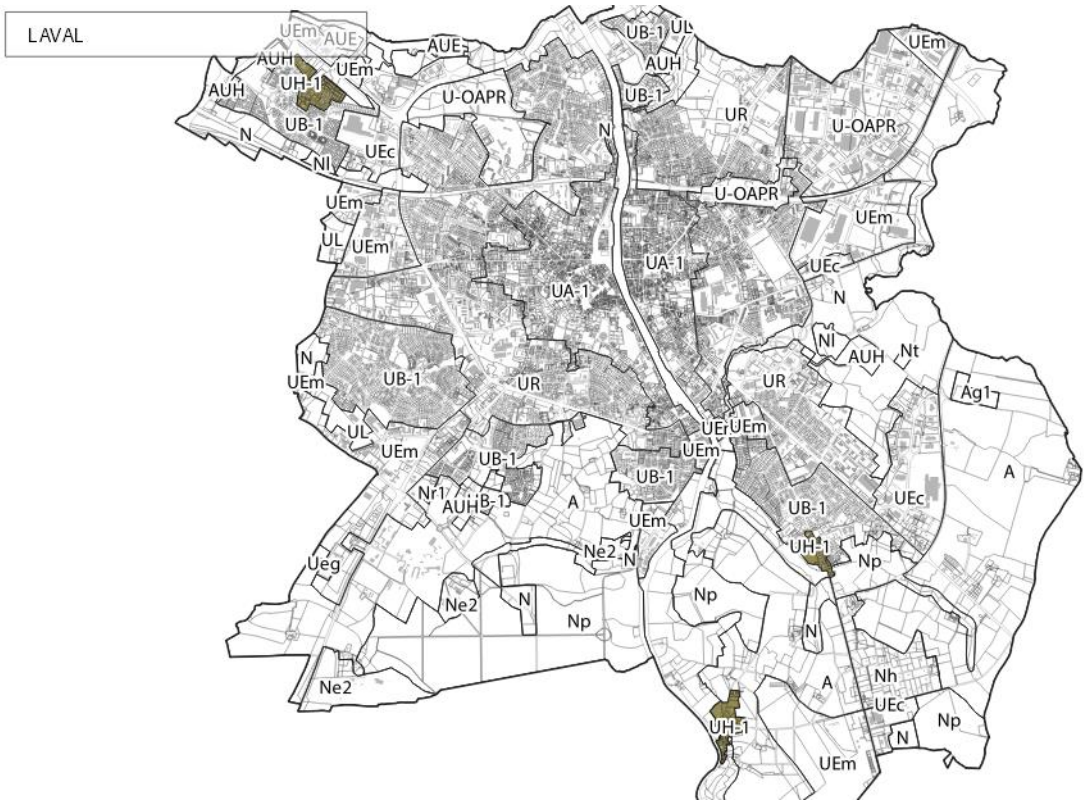
L'esprit de la zone

La zone UH regroupe les secteurs de hameaux ou de bourgs, plus ou moins anciens, historiquement isolés du tissu ancien mais qui ont pour certains, été rejoints par l'urbanisation qui s'est développée.

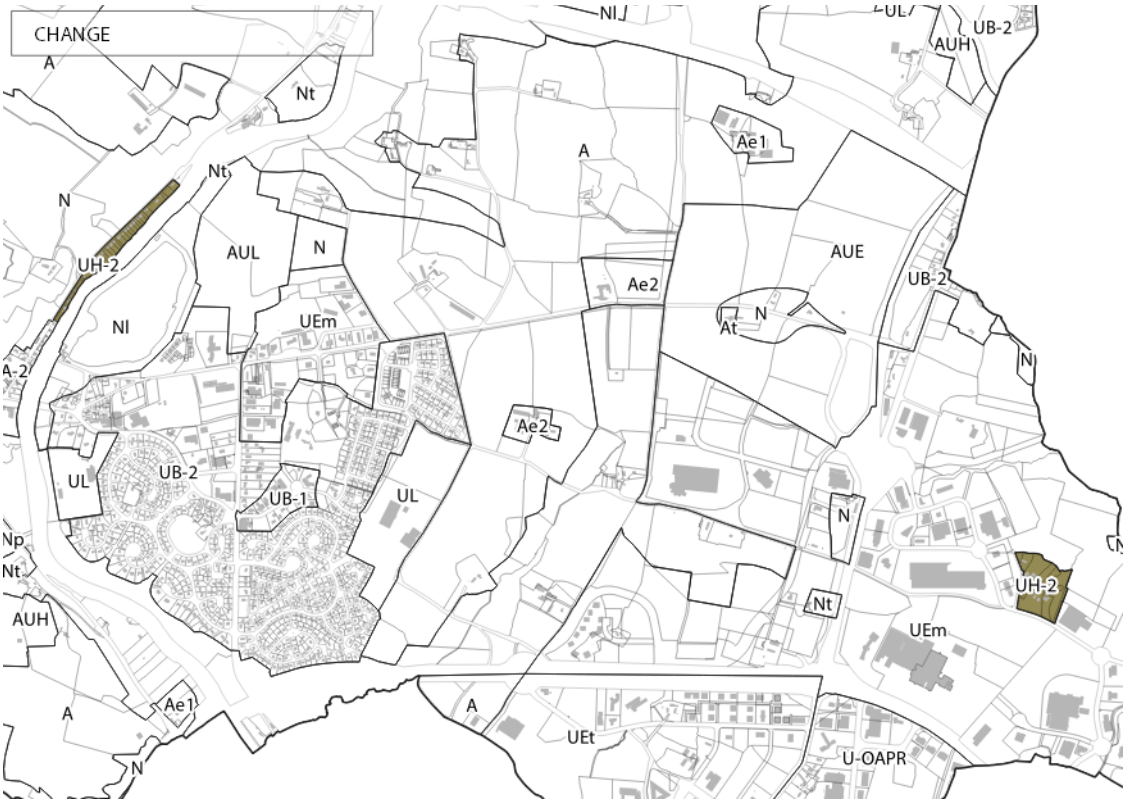
En fonction de la localisation de cette zone dans l'agglomération (plus ou moins centrale) et donc de sa propension à être optimisée, cette zone est scindée en deux secteurs. Ces derniers sont ainsi nommés différemment :

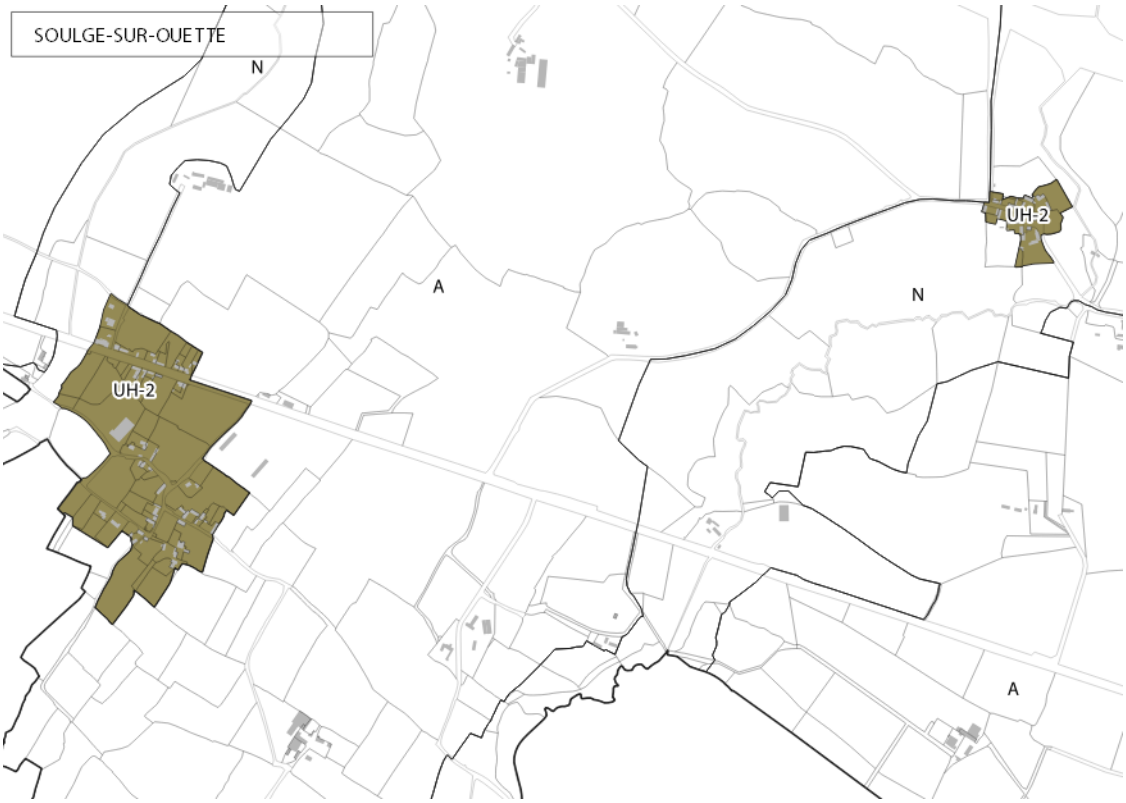
- Le secteur UH-1, propice à l'optimisation bâtie dans le respect du règlement du SPR de Laval et qui concerne les cœurs de bourgs anciens de Saint-Pierre le Potier, Thévalles et Grenoux.
- Le secteur UH-2, pour les hameaux périphériques des communes autres que Laval.

Les périmètres de la zone UH et des secteurs UH-1 et UH-2




BONCHAMP LES LAVAL
UH-2
A


CHANGE
A
Nt
N
UH-2
AUL
NI
UEm
UB-2
UB-1
UL
Ae2
Ae1
AUE
At
AUH
U-OAPR
UEt


SOULGE-SUR-OUETTE
N
A
N
UH-2
UH-2
A


FORCE
UH-2
UH-2
A
N
UEm

Justification de la nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD – zone UH

	Dispositions règlementaires
Vocation Art. 1	Ce secteur de hameaux urbains est essentiellement destiné à conforter la vocation d'habitat en préservant le caractère traditionnel et le cadre de vie qualitatif propre à ces tissus. Ainsi, la seule sous-destination autorisée sans condition dans l'intégralité de la zone est celle du logement, plusieurs destinations et sous-destinations y étant interdites sans distinction entre secteurs, telles que : . *Exploitation agricole et forestière,* . *Industrie,* . *Entrepôt,* . *Commerce de gros,* . *les campings, stationnements de caravanes constituant un habitat permanent, garages collectifs de caravanes, les habitations légères de loisirs,* . *les dépôts de véhicules à l'air libre,* . *les décharges ainsi que les dépôts à l'air libre,* . *l'ouverture de carrières.* Si la fonction d'habitat prédomine au sein de ces tissus, le PADD vise à maintenir un certain degré de mixité fonctionnelle au sein des communes et des villages de l'agglomération. Plusieurs sous-destinations sont donc autorisées sous réserve de compatibilité avec le voisinage, l'environnement et l'absence de nuisances, sans distinction entre secteurs : . *Artisanat et commerce de détail* . *Restauration* . *Activités de servies ou s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique.* . *Bureaux* Plusieurs destinations et sous-destinations connaissent des différences selon les secteurs, traduisant une localisation différente au sein de l'armature urbaine; le secteur UH1 étant situé à Laval, le secteur UH2 étant situé en dehors de Laval. Ces différences traduisent l'orientation du PADD selon laquelle l'armature territoriale définie par le SCoT doit guider l'aménagement du territoire, un degré de mixité fonctionnelle plus ou moins important étant nécessaire selon le pôle urbain, le pôle structurant, les pôles locaux et le reste du territoire. La distinction entre les hameaux de Laval (UH1) et ceux du reste du territoire (UH2) est particulièrement visible pour ce qui est des destinations relatives aux activités de services et d'équipement. Les secteurs UH1, du centre de l'agglomération, au rôle attractif et rayonnant, doit ainsi permettre les équipements d'intérêt collectifs et de service publics, s'inscrivant dans l'ambition du PADD de renforcer les services et les équipements métropolitains. Cette destination n'est pas autorisée en secteur UH2. Les cinémas et les centres de congrès et d'exposition sont également autorisés sous condition de compatibilité avec le voisinage du point de vue de l'environnement et des nuisances pouvant être générées lors de l'exploitation, alors que ces derniers sont totalement interdits en UH2. Les hébergements ne sont autorisés qu'en secteur UH1 en raison des besoins plus important à Laval en matière d'hébergement que sur le reste du territoire.
Morphologie urbaines et potentiel de densification Art. 2	La préservation de l'identité bâtie des tissus de hameaux est un enjeu fort pour la préservation des typologies architecturales existantes, figurant comme un des objectifs du PADD. La règle d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives confirme ainsi l'aération de ce tissu lorsque les constructions ne s'implantent pas en limite, à travers une distance d'au moins 3 mètres. De plus, la règlementation de la hauteur s'attache à favoriser les hauteurs rencontrées aujourd'hui, dans un objectif de préservation de l'ambiance globale de ces quartiers. La réponse à l'objectif de maintien des ambiances paysagères emblématiques formulé par le PADD passe également par certaines dérogations aux règles morphologiques, notamment dans les cas suivants, dans un souci de cohérence urbaine générale au sein de ces tissus :

- *Pour permettre l'aménagement ou l'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLUi, implantée différemment des règles définies ci-dessus dès lors que cette extension Est réalisée dans la continuité de la construction existante ou selon un recul supérieur à celle-ci ; notamment afin de garantir l'attrait résidentielle des constructions existantes.*
- *Pour respecter l'implantation dominante afin d'assurer la continuité ou le rythme du front bâti : en l'absence d'implantation dominante (alignement ou retrait dominant), l'implantation de l'une des constructions existantes à proximité immédiate devra être reproduite. L'objectif Est maintenir l'ambiance générale du quartier, garantissant ainsi son attractivité.*

Toutefois, le PADD fait également état de permettre certaines démarches exceptionnelles de densification, impliquant la dérogation aux règles d'implantation. Les cas suivants peuvent ainsi faire l'objet de dérogation :

- *A l'intérieur de l'unité foncière, s'il existe déjà un immeuble à l'alignement ou en retrait ou lorsque la configuration de la parcelle sur voie ne permet qu'un accès, afin de garantir la mobilisation et l'optimisation foncière de toutes les parcelles dans un objectif de limitation de la consommation foncière vers de nouvelles zones d'extension urbaine,*
- *Pour les surélévations des constructions existantes qui ne respectent pas la règle d'implantation ; afin de garantir la densification mesurée du tissu résidentielle actuel et limiter ainsi les besoins en extension urbaine,*

De plus, afin de tenir compte du caractère souvent contraint du parcellaire de ce type de tissus, l'implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété n'est pas réglementée afin de ne pas contraindre le fonctionnement et les futurs aménagements sur une même propriété, et de répondre à l'ambition du PADD en matière de densification exceptionnelle et très fortement encadrée de ces tissus. La non règlementation de distance d'implantation pour les équipements d'intérêt collectifs et services publics répond aux mêmes considérations.

En vertu des orientations du PADD visant à renforcer l'imbrication entre éléments bâtis et arborés et de l'amélioration des performances énergétiques des constructions, certaines règles d'implantation différentes sont possibles dans les cas suivants :

- *Pour assurer la préservation d'une composante végétale identifiée au plan de zonage (arbre remarquable, haie, bois, etc.) ou d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage ; et ce, pour tenir compte des enjeux de préservation du cadre de vie et de l'attractivité résidentielle de ces quartiers,*
- *Pour permettre l'isolation thermique par l'extérieur (ITE) d'une construction existante à la date d'approbation du PLUi, afin de tenir compte des enjeux environnementaux et énergétiques énoncés dans le PADD,*

En réponse au PADD qui vise à la modulation des densités en prenant en compte les transitions entre Laval et les communes de première couronne, des règlementations différentes s'appliquent selon les hameaux de Laval (UH1) et ceux situés en dehors de la ville centre (UH2). La préservation du patrimoine d'exception, notamment à Laval est également évoquée au sein du PADD, expliquant certaines modulations dans les règles de morphologie.

En matière d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, en secteur UH1, l'implantation des constructions doit se conformer aux dispositions du règlement applicable à l'intérieur du site patrimonial remarquable. En secteur UH2, la réglementation est assez souple, puisqu'elle permet l'alignement ou le retrait. La distance de retrait (3m minimum) demeure imposée afin de garantir une cohérence urbaine d'ensemble de ces quartiers.

En matière d'emprise au sol, celle-ci n'est pas réglementée en secteur UH1 afin de faciliter la mobilisation de ce tissu souvent contraint et propice à l'optimisation en raison de son positionnement central dans l'agglomération. L'emprise au sol du secteur UH2 est réglementée à 50% maximum. Ce choix s'explique par la volonté de répondre à l'ambition du PADD en matière de respect des typologies architecturales emblématiques.

	Ainsi, via des contraintes de morphologies spécifiques selon les secteurs UH1 et UH2, la règlementation répond à l'objectif de modulation des densités selon l'armature urbaine du territoire et les différences entre Laval et les villes périphériques.
Fonctionnement Art. 5, 6 et 7	Les normes de stationnement permettent de répondre aux besoins des activités autorisées dans la zone UH. Dans l'ensemble de la zone, les normes sont limitées afin de répondre à l'objectif du PADD en matière de réduction des déplacements automobiles et d'encouragement aux modes alternatifs. Toutefois, une distinction est à noter entre les secteurs UH1 et UH2 en matière de places de stationnement dédiées aux bureaux. Celle-ci est de 1 place par tranche de 100m² en UH1 contre 2 places par tranche de 100m² en UH2. Cette distinction s'explique notamment en raison de la localisation centrale du secteur UH1 au sein de l'agglomération et de sa desserte en transport en commun, permettant de réduire l'usage de la voiture pour les salariés et visiteurs. Mieux desservi en transports en commun et plus proche de la centralité d'agglomération, le secteur UH1 connaît donc une contrainte d'autant plus forte en matière de normes de stationnement, répondant ainsi à l'ambition du PADD en matière de rationalisation des déplacements par une recherche de proximité dans le fonctionnement urbain. En termes de fonctionnement, la distinction entre UH1 et UH2 est similaire à celle de UB1 et UB2 ou UA1 et UA2/UA3 : Laval se différencie en effet des autres communes du territoire, par sa centralité et ce qu'elle implique en termes de rayonnement.
Qualité Art. 3 et 4	Les secteurs UH1 concernés par le SPR de la ville de Laval doivent tenir compte de ce règlement en matière d'aspect extérieur des constructions et de traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions. La prise en compte de ce document respecte les ambitions du PADD qui fait de la promotion du patrimoine d'exception un axe clé du développement de l'agglomération. La volonté de préserver les typologies urbaines spécifiques mise en avant dans le PADD s'incarne à travers une règlementation de différents éléments architecturaux au sein des secteurs UH2, visant à la bonne intégration des futurs projets dans les quartiers existants, notamment afin de garantir le cadre de vie de ces différents quartiers, souvent anciens. Les prescriptions les plus importantes s'expriment sur des éléments importants de l'aspect extérieur (clôtures, et toitures). Celles-ci laissent cependant la possibilité à l'expression d'une architecture contemporaine, souvent recherchée dans la nouvelle offre en logements ou en équipements et services. Afin de répondre à l'ambition du PADD visant à l'amélioration des performances énergétiques des constructions, les panneaux solaires sont autorisés, malgré des contraintes en matière d'aspect architectural. Le secteur UH2 connaît quant à lui une réglementation en matière de part minimale de surfaces non imperméabilisées, celles-ci devant représenter au moins 40% de la surface du terrain, répondant à l'ambition du PADD d'assurer une bonne adéquation entre espaces bâtis et végétalisés. Enfin, la non règlementation en matière d'aspect extérieur ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics ce qui permet de faciliter leur construction, et s'inscrit ainsi dans les ambitions du PADD en matière de maillage fin en équipements.

7. *Les explications et justifications de la délimitation et de la réglementation des secteurs mixtes à vocation économique.*

L'esprit de la zone UE

L'existence des secteurs urbains à vocation économique est une résultante du PADD qui vient inscrire l'activité économique comme moteur du rayonnement de l'agglomération.

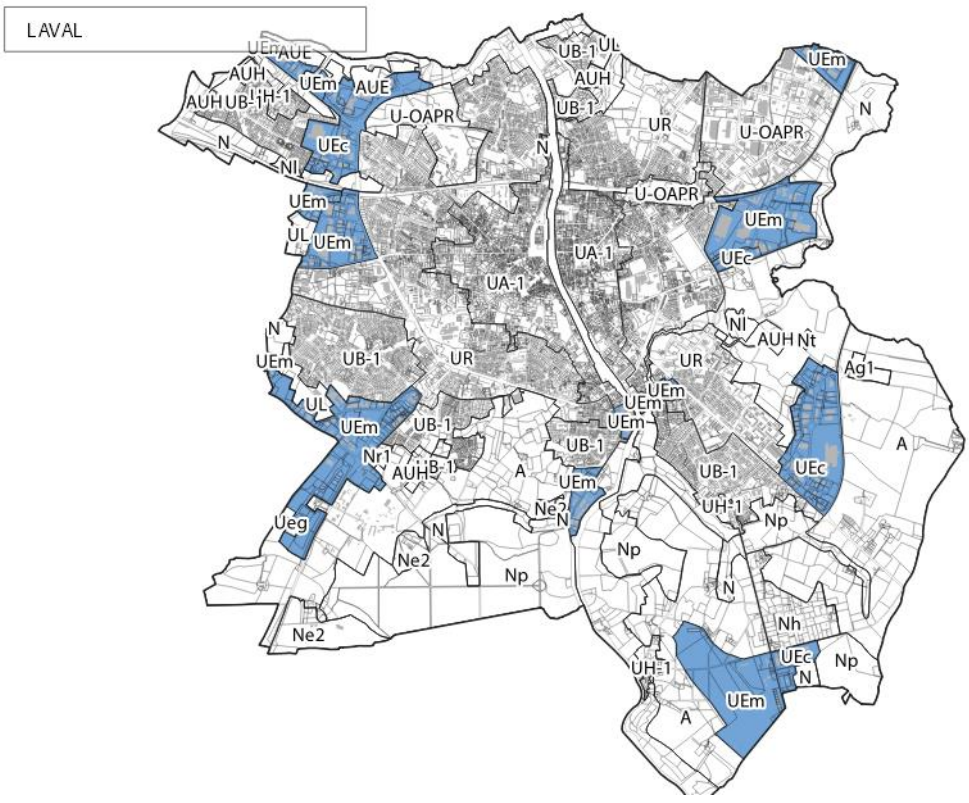
Au sein de cette zone UE, Il est choisi de distinguer trois secteurs économiques :

- Le secteur UEm, qui peut accueillir différents types d'activités économiques,
- Le secteur UEt, destinées prioritairement aux activités tertiaires et technologiques à Laval et Changé,
- Le secteur UEc, qui correspond aux ZACO définies par le SCoT, et qui sont des secteurs d'aménagement économiques d'intérêt commercial.

A ces 3 secteurs, s'ajoute un secteur spécifique à l'aire d'accueil des gens du voyage située à Laval : UEg.

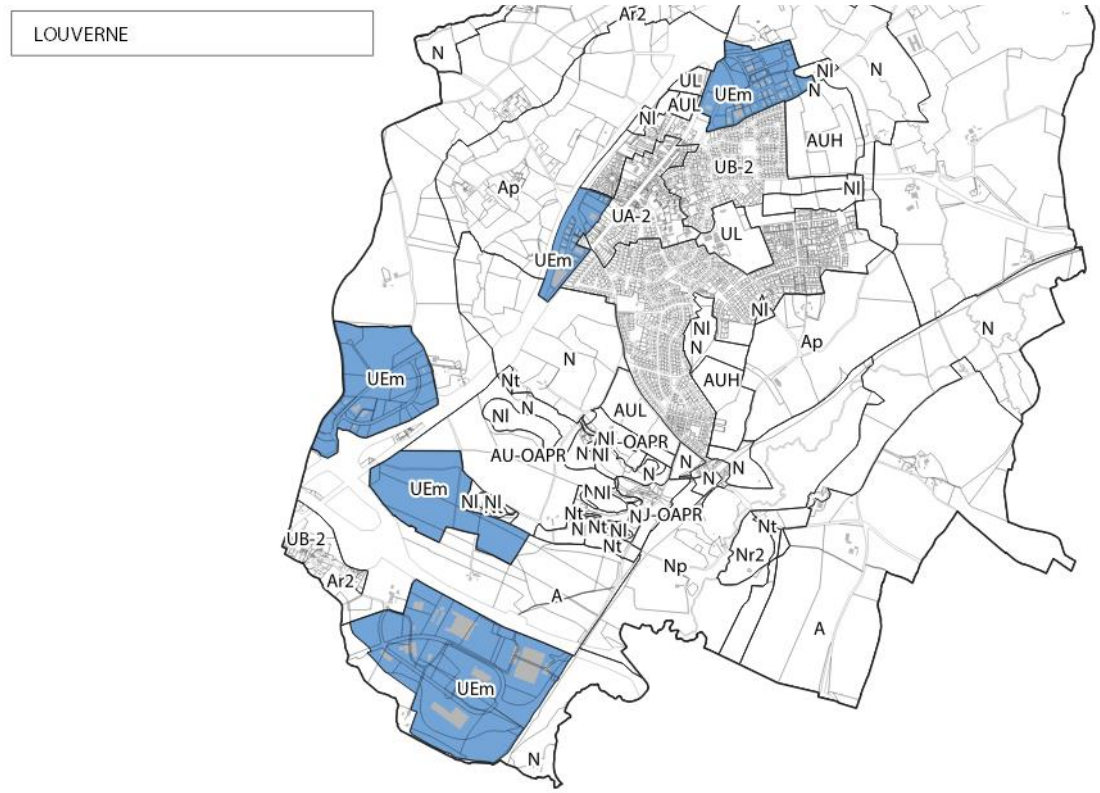
Les périmètres de la zone UE et de ses secteurs

LAVAL

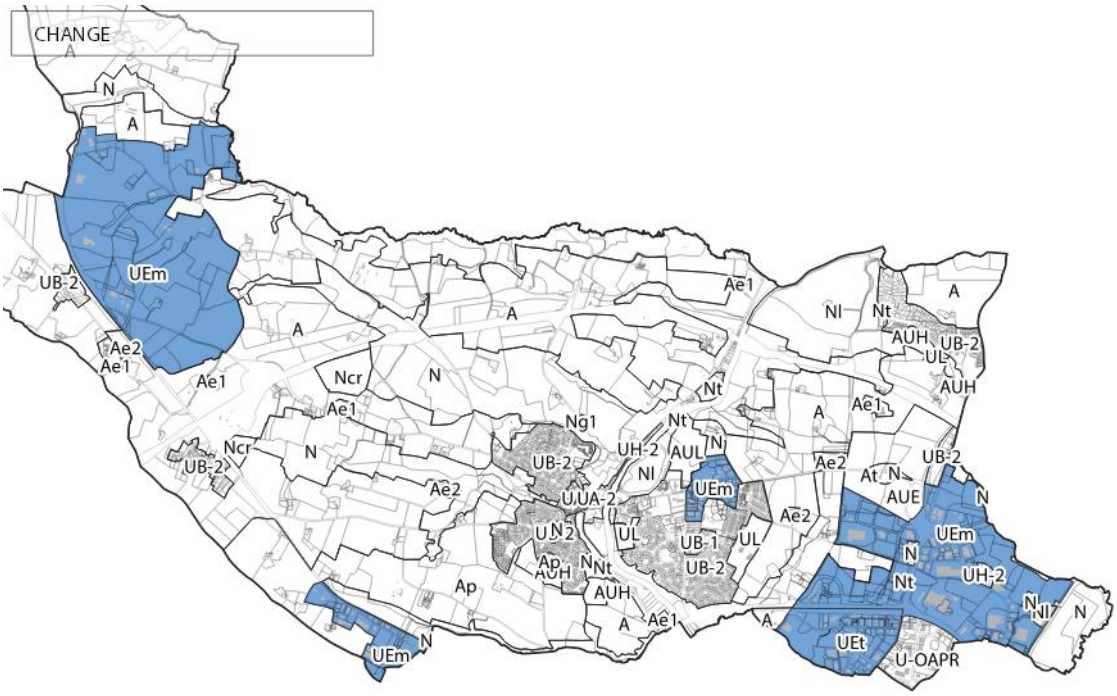


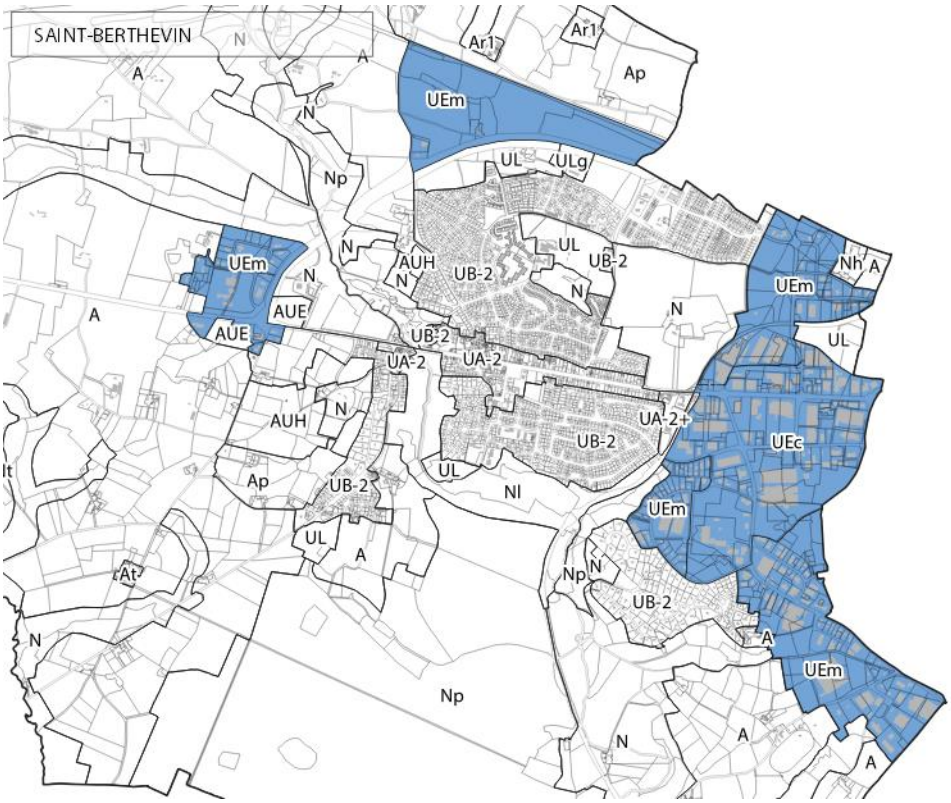
PREMIERE COURONNE


L'HUISSERIE
A
Np
UB-2
UEm
Ar2
Ap
Nl
N
A
UB-2
UL
Ap
UA-2+
N
A
UL
Np
AUL
AUH
Ap
N
UEm
Ah
A
N
A
A

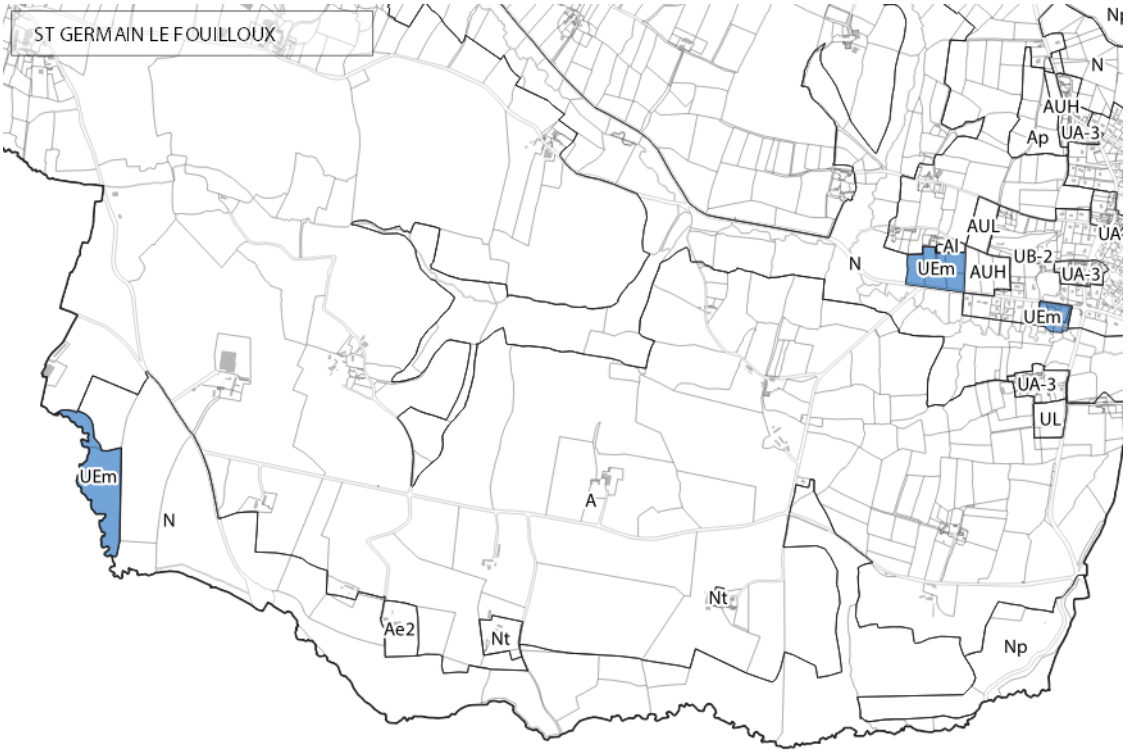

LOUVERNE
Ar2
N
UL
UEm
Nl
N
N
AUL
Nl
AUH
UB-2
Ap
Nl
UA-2
UL
UEm
Nl
Nl
N
Ap
N
UEm
N
Nt
AUH
Nl
N
AUL
Nl-OAPR
AU-OAPR
N Nl
N
N
N
UEm
Nl Nl
Nl
Nt
Nl-OAPR
N Nt Nl
Nt
Nt
Nr2
UB-2
Np
Ar2
A
A
UEm
N


BONCHAMP LES LAVAL
A
AUE
N
AUH
UB-2
UEm
UL
Ae2


CHANGE
A
N
UB-2
UEm
Ae2
Ae1
Ncr
Ng1
UH-2
AUL
NI
Nt
U.UA-2
U.N2
UL
UB-1
Ap
AUH
UEt
U-OAPR
At
AUE



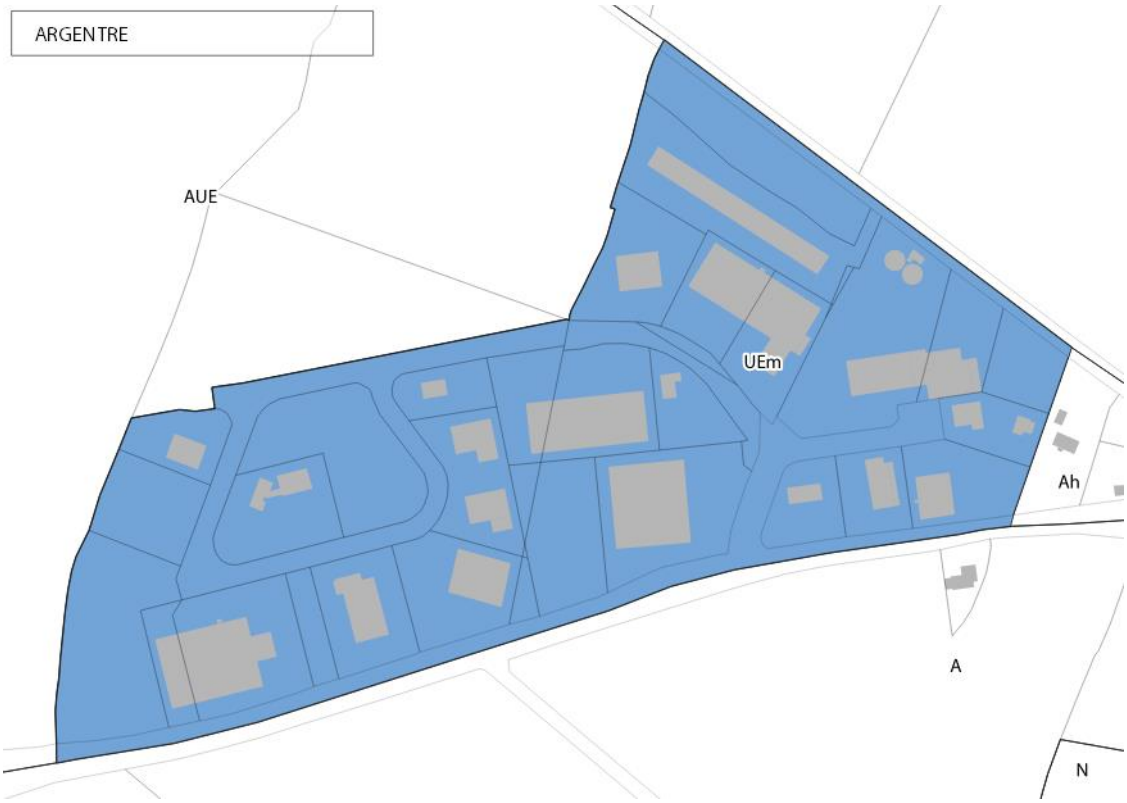
AUTRES COMMUNES

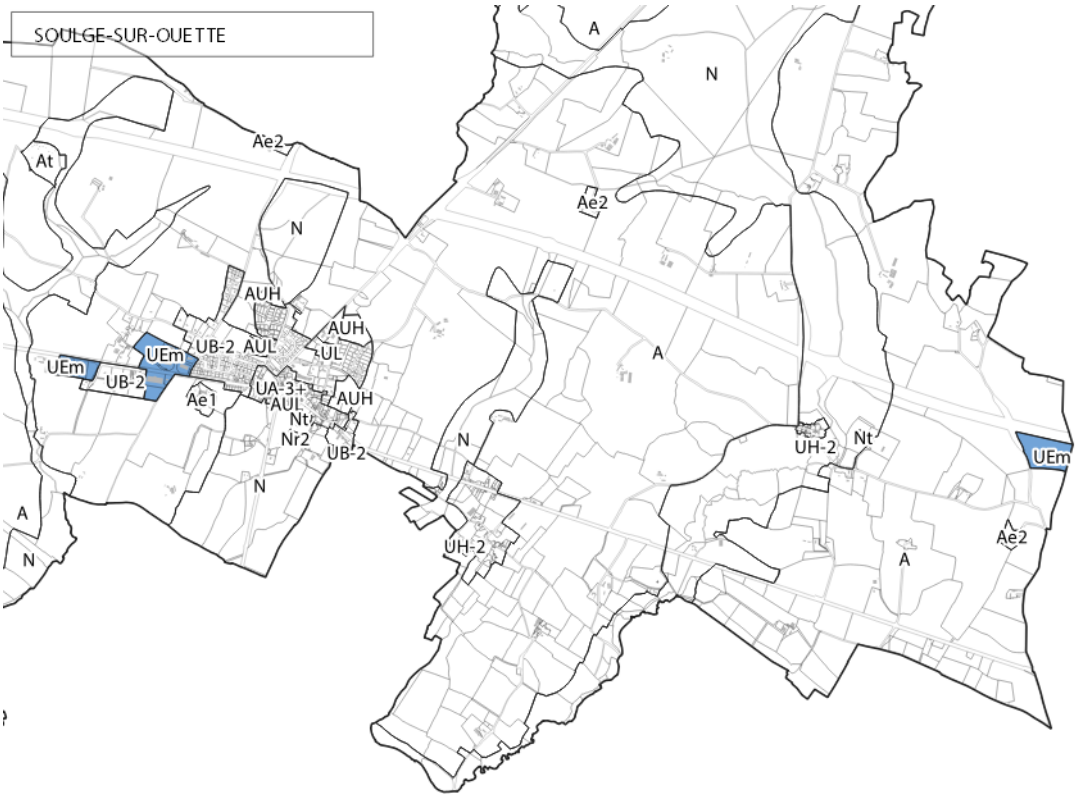



SAINT-JEAN-SUR-MAYENNE
UL
UB-2
AUH
A
AUL
UEm
UL
UL
N

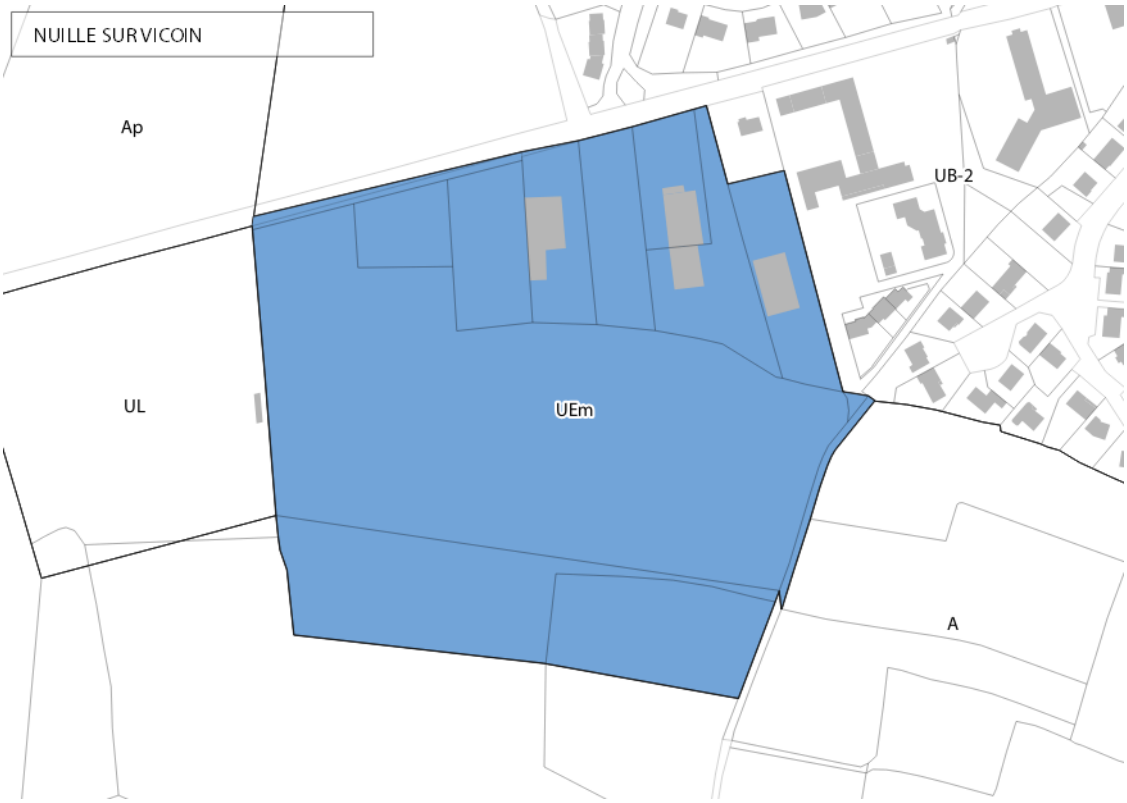

MONTFLOURS
A
Ap
UEm
AUH
UL
UB-2
UB-2
N
UA-3
AUH

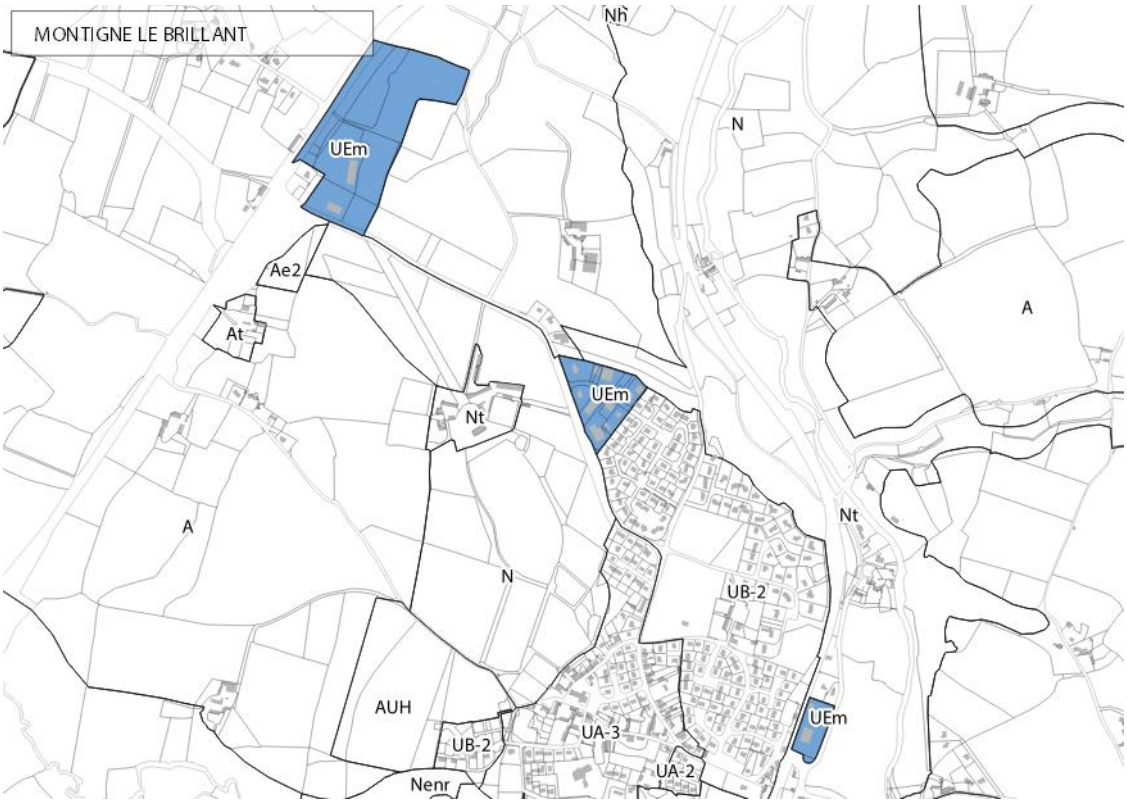

LOUVIGNE
Aenr
UEm
AUE
A
UB-2
A
N


ARGENTRE
AUE
UEm
Ah
A
N


SOULGE-SUR-OUETTE
A
N
Ae2
At
N
AUH
UB-2
AUL
UEm
UEm
UB-2
UL
AUH
UA-3
AUL
Ae1
Nt
Nr2
UB-2
AUH
N
A
N
UH-2
N
A
Ae2
UH-2
Nt
UEm
A
Ae2


PARNE SUR ROC
UH
N
UH
Ap
UEm
A
N
UB-2
N
UA-3
UB-2
UB-2
Ne2
UB-2
UB-2
UB-2
Nt
A
N
UEm
AUE

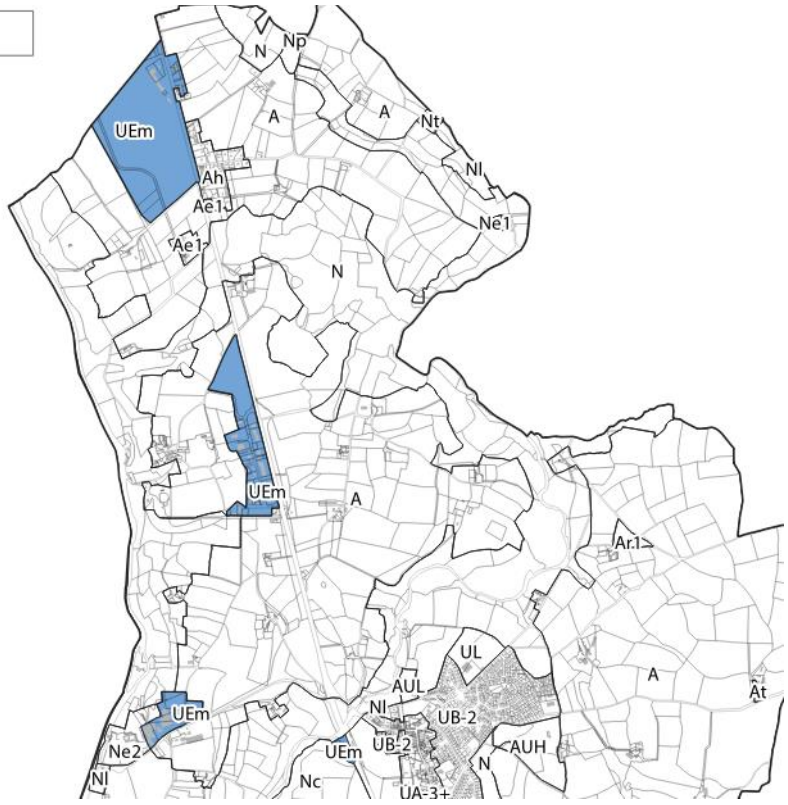

NUILLE SUR VICOIN
Ap
UL
UEm
UB-2
A


MONTIGNE LE BRILLANT
Nh
N
UEm
Ae2
At
A
UEm
Nt
A
N
Nt
UB-2
AUH
UB-2
UA-3
UEm
UA-2
Nenr

AHUILLE



ENTRAMMES




FORCE
UH-2
UEm
N
Np
A
Ap
UB-2
UA-3
A
Nt
N
UA-3
UB-2
UEm
Ap
AUH
A
AU
A

Justification de la nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD – Zone UE et ses secteurs UEm, UEc, UEt et UEg.

	Dispositions règlementaires
Vocation Art. 1	Cette zone est essentiellement à vocation d'activités économiques. La volonté de concentrer les activités économiques au sein de zones spécifiques répond à la stratégie de développement économique portée par le PADD. Celui-ci vise en effet à proposer une offre foncière organisée dans les secteurs clefs du territoire, le caractère stratégique de ces secteurs ayant été déterminé lors de l'élaboration du zonage. Plusieurs secteurs existent au sein de la zone UE. Propres à des secteurs d'activités spécifiques, ces secteurs répondent à l'orientation du PADD selon laquelle les vocations dominantes des différents espaces d'activités doivent être clarifiées. La concentration d'entreprises d'un même secteur d'activités au sein d'un seul espace vise notamment à favoriser les synergies et les économies d'échelle entre acteurs, mais également à renforcer le rayonnement économique de ces zones pour les acteurs extérieurs. En fonction des secteurs, certaines destinations et sous destinations sont autorisées. Afin d'asseoir la fonction économique de cette zone, certaines activités, destinations et sous-destinations sont interdites dans tous les secteurs, à savoir : – *Exploitation agricole et forestière,* – *Logement* – *Les campings, les habitations légères de loisirs,* – *L'ouverture de carrières* De plus, afin de tenir compte des risques propres à certaines activités, des zones de sécurité, de risques ou de nuisances sont déterminées au sein de cette zone d'activités, toute occupation du sol y étant interdites. De plus, plusieurs sous-destinations sont également autorisées dans l'ensemble des secteurs, visant à enrichir la mixité des fonctions présentes au sein des zones d'activités. Cette diversification des fonctions s'inscrit dans les ambitions du PADD en matière d'espaces d'activités rayonnants, à travers une qualité urbaine et fonctionnelle, permettant notamment d'être attractif pour des activités économiques innovantes, objectif défini en tant que tel au sein du document. La destination et les sous-destinations en question sont les suivantes : – *Equipements d'intérêt collectif et services publics,* – *Restauration,* – *Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle,* *Hébergement hôtelier et touristique,*
	A vocation mixte, le secteur UEm doit permettre à une multitude d'activités économiques de s'implanter. Ainsi, hormis les exploitations agricoles et forestières, les habitations et l'hébergement, toutes les destinations et sous-destinations sont autorisées au sein du secteur, garantissant ainsi à un maximum d'activités de trouver un secteur d'accueil potentiel. La création de ce secteur UEm répond pleinement à l'objectif du PADD concernant la mise en place de conditions favorables au développement de l'activité économique sur le territoire, tout particulièrement pour certaines activités économiques innovantes cherchant une imbrication des secteurs d'activités.
	A vocation commerciale, le secteur UEc vise à traduire les objectifs du SCoT (ZACO) et d'ainsi spatialiser les zones d'aménagement commerciales. Ainsi, hormis les destinations des exploitations agricoles et forestières, d'habitation et d'autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire, l'ensemble des occupations du sol sont autorisées au sein de ces secteurs. La diversité des fonctions accueillies permise par cette règlementation des destinations et sous destinations répond aux ambitions du PADD en matière de mixité fonctionnelle au sein des zones commerciales.
	A vocation tertiaire et technologique, le secteur UEt vise à optimiser les surfaces disponibles pour ce type d'activités, répondant ainsi à l'objectif d'optimisation foncière des espaces d'activités prôné par le PADD. Ainsi, le secteur UEt connaît une plus grande contrainte en matière d'occupation du sol autorisée que dans les autres secteurs de la zone, notamment vis-à-vis de la

	destination du commerce et des activités de service, l'artisanat et le commerce de détail, les cinémas et le commerce de gros y sont interdits. Les activités de restauration et de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle y sont également autorisées, afin d'assurer le bien-être des salariés. De plus, la sous destination d'hébergement y est également autorisée, en ce qu'elle concerne l'hébergement universitaire. Cette autorisation vise à favoriser les échanges entre le secteur productif et celui de la recherche, s'inscrivant en accord avec les objectifs du PADD en matière de conditions favorables à l'accueil d'activités économiques innovantes.
	Le secteur UEg a vocation à accueillir des gens du voyage. Si le stationnement des caravanes est possible dans toute la zone à condition de s'implanter sur les aires de camping, Il est autorisé au sein du secteur UEg, en plus des destinations et sous-destinations propres à l'intégralité de la zone, la construction des bâtiments nécessaires à l'accueil des gens du voyage ainsi que l'implantation des caravanes, sans contrainte géographique d'implantation. Le secteur UEg correspond à une aire d'accueil des gens du voyage existante : les dispositions réglementaires de ce secteur permettent sa pérennisation.
Morphologie urbaines et potentiel de densification Art. 2	Les règles de morphologie visent à produire des zones d'activités qualitatives, mais répondent également aux orientations du PADD, lequel porte une ambition forte en matière de d'optimisation et de densification des sites d'activités existants. Il est donc prévu, pour l'intégralité de la zone, que les constructions soient implantées selon un recul de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies, répondant à l'ambition du PADD selon laquelle les nuisances sonores devront être limitées dans le cadre du développement du territoire. Des règles d'implantation par rapport aux voies et aux emprises publiques ainsi qu'aux limites séparatives peuvent toutefois être non respectées dans le cas d'isolation thermique des bâtiments réalisées par l'extérieur, s'inscrivant dans la stratégie du PADD, en matière de renforcement de la performance énergétique du bâti tertiaire. Les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives peuvent également faire l'objet d'une dérogation, notamment pour assurer la préservation d'une composante végétale. Cette orientation entre en accord avec l'orientation du PADD portant sur la qualité environnementale des zones d'activités. Enfin, l'emprise au sol et la hauteur des constructions ne sont pas réglementées, ce qui concourt à ne pas contraindre l'implantation des acteurs économiques, répondant ainsi directement à l'ambition d'accueil des activités économiques au sein du territoire, largement mise en avant au sein du PADD.
Fonctionnement Art. 5, 6 et 7	Les règles relatives aux fonctionnements de la zone ne sont pas réglementées, allégeant ainsi pleinement la réalisation des différents projets à vocations économiques, et assurant la réalisation du projet de l'agglomération quant au rayonnement économique du territoire. Le PADD fait de l'accueil d'activités économiques un outil phare pour le rayonnement de l'agglomération.
Qualité Art. 3 & 4	Les règles proposées ne viennent pas contraindre la réalisation des projets tout en garantissant une prise en compte des enjeux architecturaux, paysagers, environnementaux et urbains. Le traitement des façades, des clôtures et des toitures y est développé. Les capteurs solaires et les autres dispositifs de production d'énergies renouvelables sont autorisés à condition d'être intégrés à la toiture et de ne pas être positionnés en façade de l'espace public. Cette réglementation répond aux ambitions du PADD en matière de performance énergétique des bâtiments à vocation d'activités, mais également en termes de qualité architecturale.

8. *Les explications et justifications de la délimitation et de la réglementation de la zone UL*

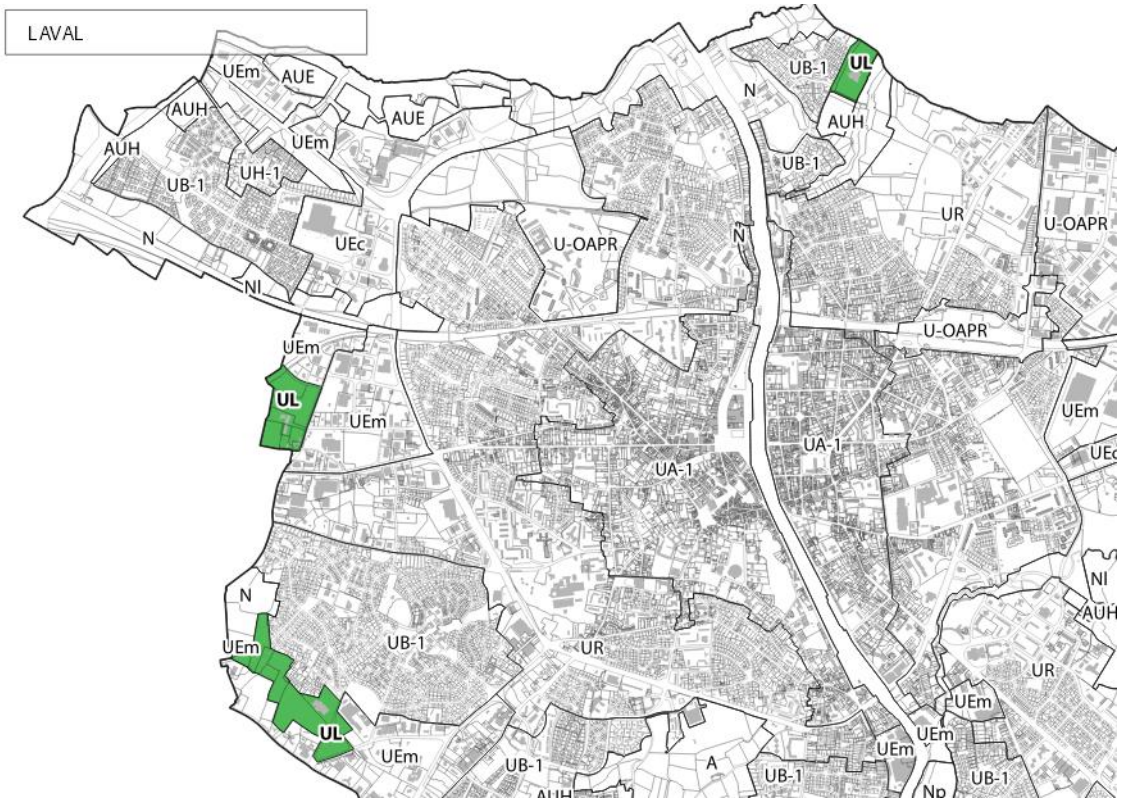
L'esprit de la zone

La zone UL correspond à certains secteurs d'équipements présents sur le territoire qui peuvent être notamment à vocation de loisirs. Pour ces secteurs, Il est apparu important de mettre en place un règlement adapté au regard du type d'équipements présents ou envisagés.

Ce zonage s'inscrit dans l'ambition de l'agglomération, inscrite dans le PADD, de répondre aux besoins des habitants actuels et futurs du territoire.

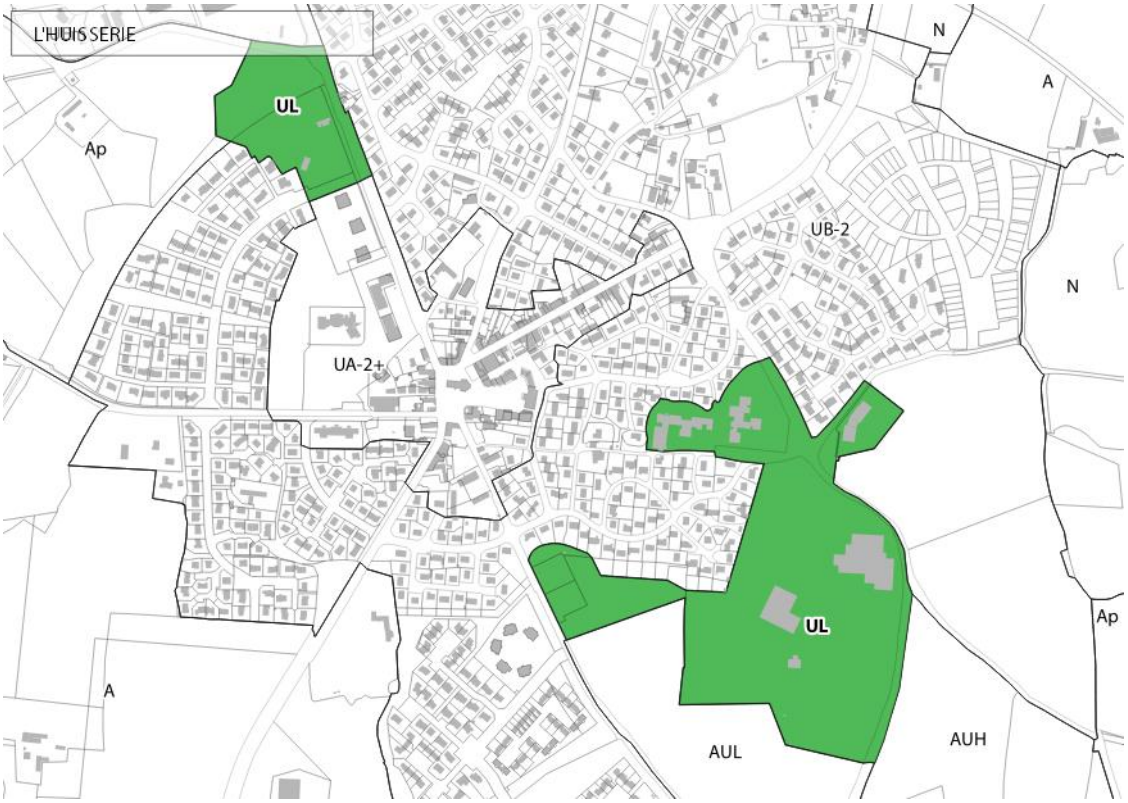
Les périmètres de la zone UL

LAVAL

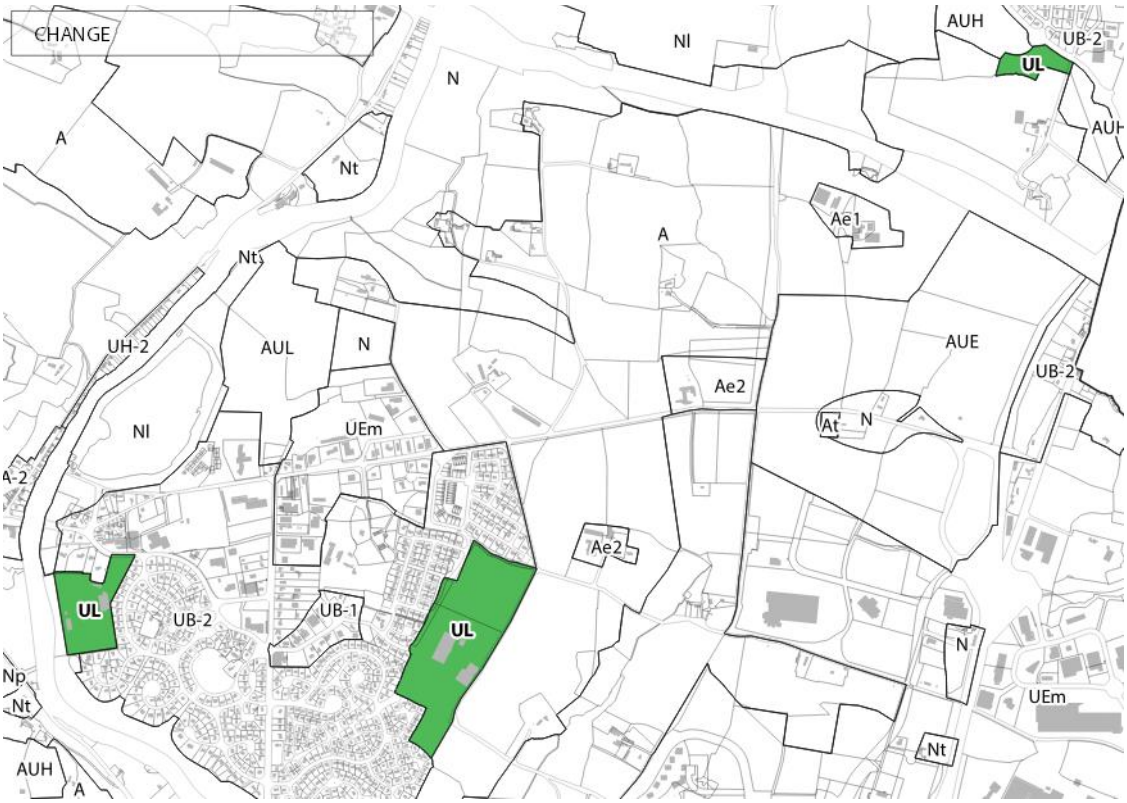


PREMIERE COURONNE



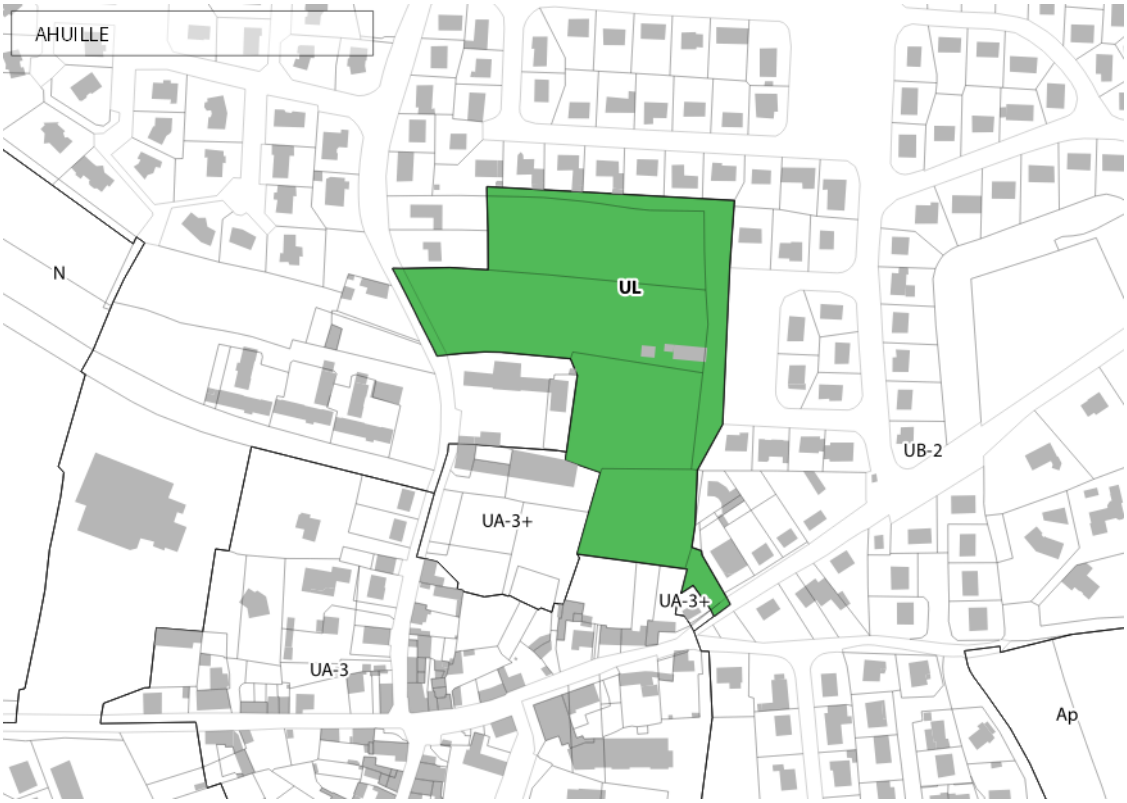


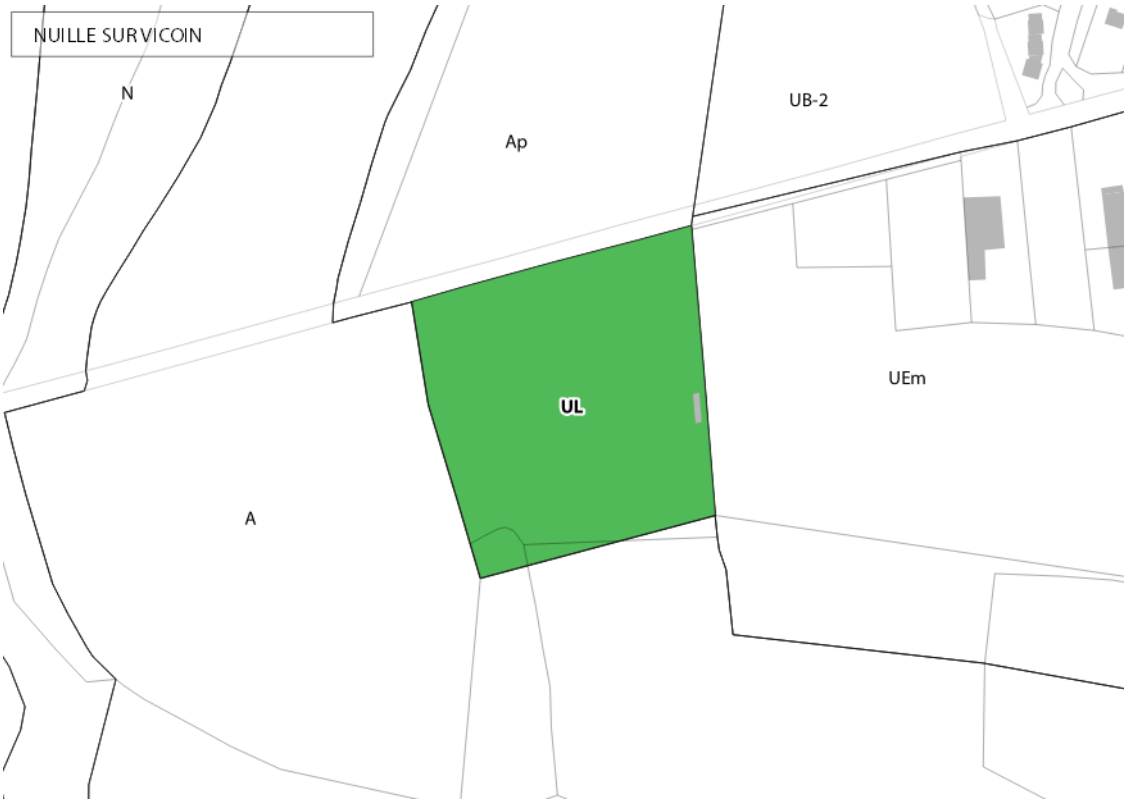

LOUVERNE
UL
Ap
AUL
Nl
UEm
N
Nl
N
AUH
UB-2
A
Nl
UEm
UA-2
UL
Ap

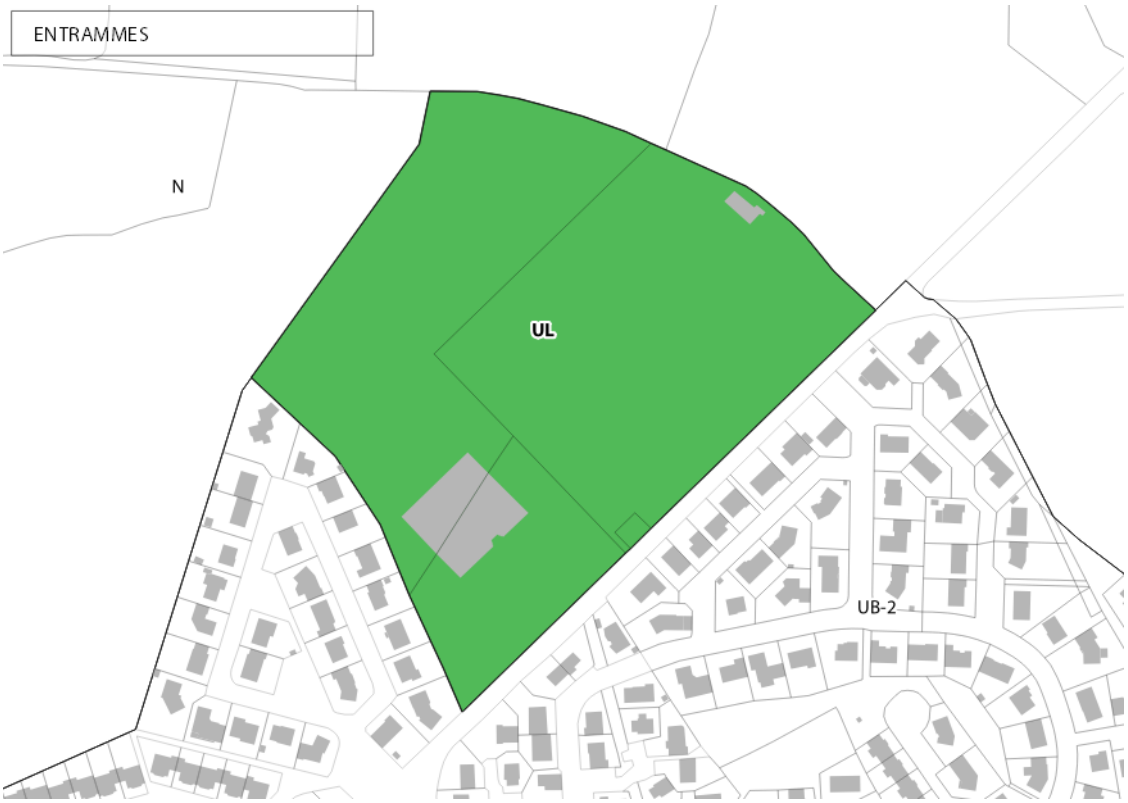

CHANGE
Nl
N
AUH
UB-2
UL
AUH
A
Nt
Ae1
A
Nt
UH-2
AUL
N
AUE
Ae2
UB-2
Nl
UEm
At
N
Ae2
UL
UB-2
UB-1
UL
N
Np
Nt
UEm
AUH
A
Nt



AUTRES COMMUNES



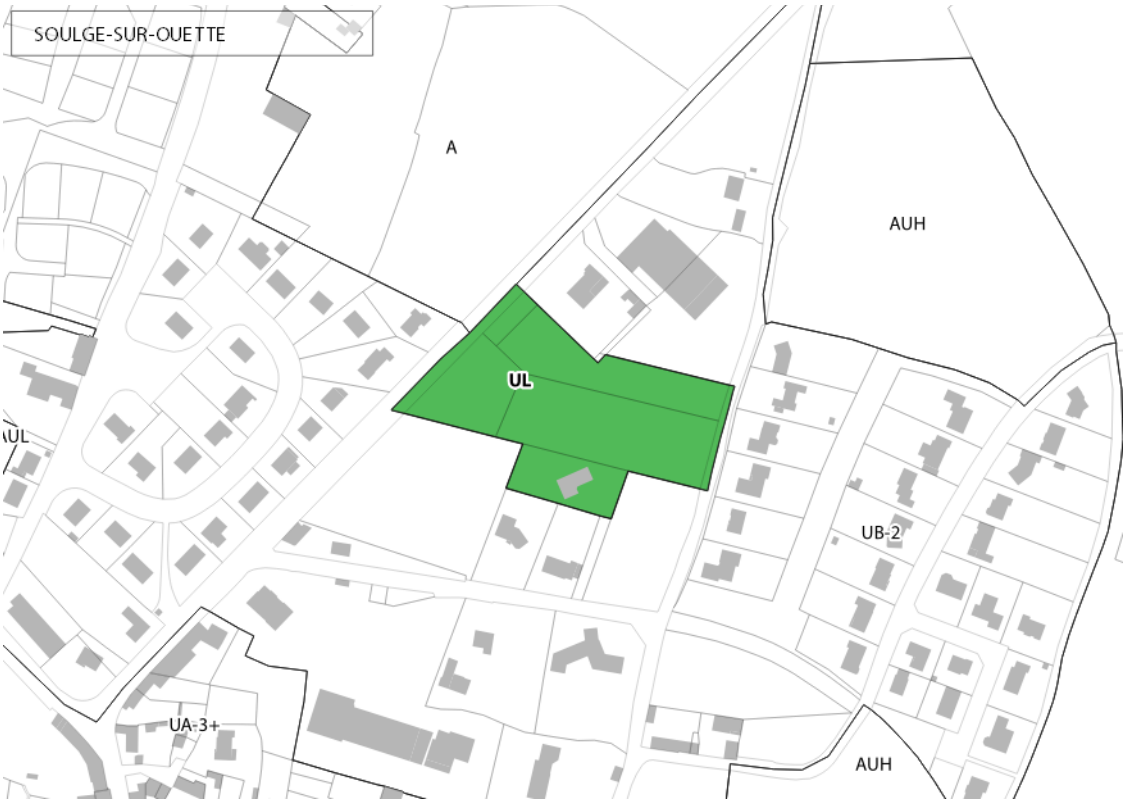

NUILLE SUR VICOIN
N
Ap
UB-2
UL
UEm
A


ENTRAMMES
N
UL
UB-2


SAINT-JEAN-SUR-MAYENNE
N
UL
UB-2
UA-3
Nt
AUH
AUL
UEm
UL
UL
A
N


ST GERMAIN LE FOUILLOUX
N
UA-3
UL
A


MONTFLOURS
Ap
AUH
UL
UB-2
UB-2
A
UEm
N
AUH
UA-3
UB-2
Ag2


SOULGE-SUR-OUETTE
A
AUH
UL
UL
UB-2
UA-3+
AUH

Justification de la nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD – Zone UL

	Dispositions règlementaires
Vocation Art.1	La zone UL est une zone dédiée à la réalisation de projets d'équipements et de loisirs. La constitution de zones urbaines dédiées aux équipements répond à l'ambition du PADD en matière de qualité de vie, visant à proposer une offre urbaine de qualité, répondant aux besoins des secteurs résidentiels, mais également à la volonté de renforcement du lien social par la présence d'équipements en zone urbaine. Il est clairement énoncé au sein du document la volonté de valoriser des espaces de loisirs au contact de la ville et des bourgs. De plus, les ambitions de croissance démographique formulées par le PADD entrainent des besoins en équipements importants, justifiant la création d'une zone urbaine y étant dédiée. Ainsi, les équipements sportifs sont autorisés sans condition, tandis que plusieurs sous-destinations sont autorisées sous condition de compatibilité avec le voisinage, de respect de l'environnement ainsi que de nuisances, telles que : . *Les activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle,* . *Le cinéma,* . *L'hébergement hôtelier et touristique,* . *Bureaux et locaux accueillant du public des administrations et assimilés,* . *Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale,* . *Salle d'art et de spectacle,* . *Autres équipements recevant du public,* . *Bureau,* . *Centre de congrès et d'exposition.* La destination des exploitations agricoles et forestière est interdite, ainsi que de nombreuses sous-destinations, telles que : . *L'artisanat et le commerce de détail,* . *Le commerce de gros,* . *L'industrie,* . *L'entrepôt,* De plus, certaines occupations et utilisations du sol sont interdites, dans un souci de production d'une zone urbaine d'équipements et de loisirs qualitative, en vertu des ambitions du PADD en matière de cadre paysager et de qualité de vie, à savoir : . *Les installations classées pour la protection de l'environnement,* . *Les dépôts de véhicules à l'air libre,* . *Les décharges ainsi que les dépôts à l'air libre,* 1 secteur existe au sein de la zone UL, à savoir le secteur ULg, destiné à l'habitat des gens du voyage. Si le stationnement des caravanes est possible dans toute la zone à condition de s'implanter sur les aires de camping, il est autorisé au sein du secteur ULg, en plus des destinations et sous-destinations propres à l'intégralité de la zone, la construction des bâtiments nécessaires à l'accueil des gens du voyage ainsi que l'implantation des caravanes, sans contrainte géographique d'implantation. Le secteur ULg correspond à une aire d'accueil des gens du voyage existante : les dispositions réglementaires de ce secteur permettent sa pérennisation. Enfin, les nouvelles constructions d'habitation sont autorisées à condition d'être nécessaires au fonctionnement de l'usage autorisé, ainsi que les extensions et les annexes des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi autorisées afin de permettre aux constructions existantes une évolution et une adaptation mesurées.
Morphologie urbaines et potentiel de densification Art.2	L'implantation des constructions devra se faire via un recul de 5 mètres par rapport aux voies et aux emprises publiques ainsi que par rapport aux limites séparatives. Ce retrait des constructions vise à répondre aux ambitions du PADD en matière de limitation des nuisances, notamment sonores.

	Certaines dérogations aux règles d'implantation sont possibles, notamment pour permettre l'isolation thermique des bâtiments réalisée par l'extérieur. Cette règlementation vise à répondre à l'ambition du PADD en matière de qualité énergétique du bâti des équipements. Des dérogations sont également possibles pour réaliser des opérations d'extension ou de surélévation de constructions existantes, répondant ainsi à l'objectif de densification des zones urbaines prônée par le PADD. L'absence de règlementation en matière d'implantation des constructions sur une même propriété et sur leur hauteur répond également à cette volonté d'intensification au sein des zones urbaines. Enfin, l'interdiction aux constructions d'occuper plus que la moitié de la superficie des terrains s'inscrit dans des objectifs de qualité urbaine et paysagère, les zones d'équipements étant souvent fortement fréquentées, et ayant donc une vocation de vitrine urbaine.
Fonctionnement Art.5, 6 et 7	L'absence de règlementation en matière de stationnement au sein de la zone UL vise à faciliter la mise en œuvre des projets d'équipements, et s'inscrit ainsi en accord avec les objectifs du PADD en matière de maillage du territoire en équipements et de réponse aux besoins des secteurs règlementaires.
Qualité Art.3 et 4	La majorité des thématiques des éléments déterminant l'aspect extérieur des constructions est peu règlementée, telles que les toitures, les façades, les réseaux et les collecteurs de déchets. Ce faible degré de contraintes vise à répondre au maillage fin du territoire en termes d'équipements et de réponse aux besoins résidentiels. Les capteurs solaires et autres dispositifs de production d'énergies renouvelables sont autorisés, à condition d'être intégrés à la toiture, répondant ainsi à l'ambition du PADD en matière de qualité énergétique des constructions. Aucune part minimum de surfaces non imperméabilisées au sein des propriétés n'est inscrite au règlement de la zone UL, ce qui facilite la mise en œuvre des projets. Afin de répondre aux ambitions du PADD en matière de qualité paysagère, notamment au sein des zones urbaines, une règlementation existe en matière de végétalisation des espaces libres au sein de la zone UL, mais également des aires de stationnements. Des arbres à grand développement sont également appelés à être plantés, visant à renforcer l'intégration des bâtiments volumineux. Cette volonté de produire des zones d'équipements végétalisées s'inscrit également dans les ambitions du PADD en matière de nature en ville, incarnée par une imbrication entre espaces bâtis et non bâtis, tels que des parcs, des jardins ou encore des alignements d'arbres.

9. *La complémentarité des dispositions réglementaires en zones urbaines avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation*

Légende commune



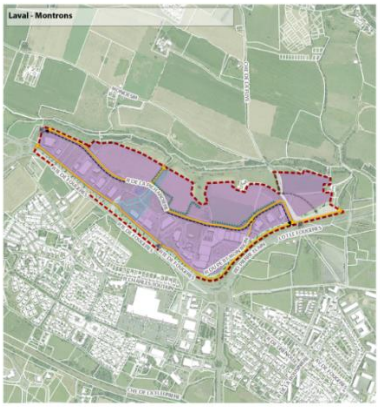
Dispositif en zones urbaines

Les objectifs réglementaires de limitation de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers entrainent une optimisation du foncier issu des zones urbaines.

Ce potentiel foncier, qui permet d'identifier ce qui sera vraisemblablement bâti à l'intérieur de l'enveloppe urbaine de l'agglomération, pourra être mobilisé en fonction des règles permise par le règlement du PLUi et/ou par les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Celles-ci sont de deux types :

- Des OAP sectorielles, s'inscrivant en complément des dispositions réglementaires, qui s'appliquent à tout projet d'aménagement dans un rapport de compatibilité,
- Des OAP de secteurs d'aménagement, se substituant aux dispositions réglementaires et au contenu obligatoire défini par le Code de l'Urbanisme.





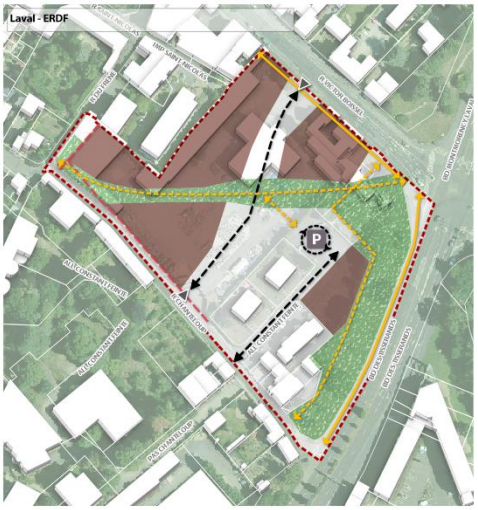
Ces OAP en zones urbaines sont proposées :

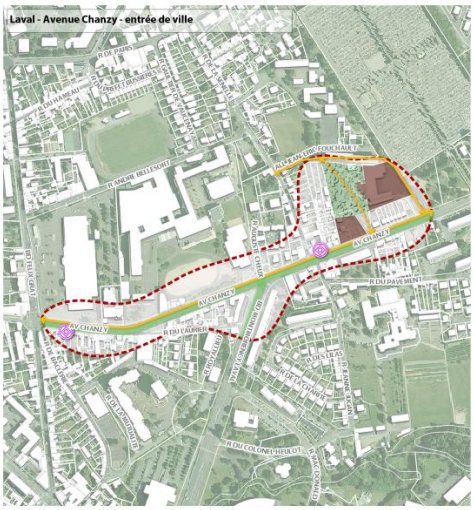
- Soit pour assurer la cohérence avec des OAP proposées sur une zone AU et où la cohérence avec le tissu déjà urbanisé est nécessaire,
- Soit pour encadrer le développement futur de secteurs stratégiques de l'enveloppe urbaine, en zone U.

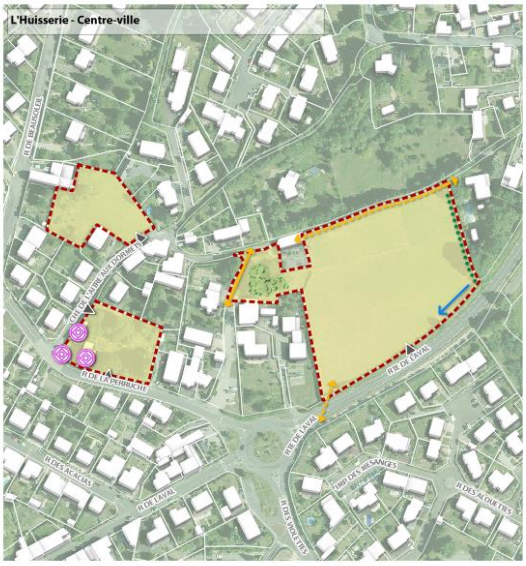
Pour permettre la complémentarité des dispositions réglementaires en zones urbaines avec les OAP qui couvrent des zones U, le choix a été fait, à la fois de proposer une rédaction souple du règlement qui propose des règles alternatives ou « ouvertes » (exemple : être à l'alignement ou en retrait de X mètres), mais également de déréglementer plusieurs articles, comme c'est souvent le cas pour l'emprise au sol maximale des constructions ou pour la distance à respecter entre deux constructions sur une même parcelle.

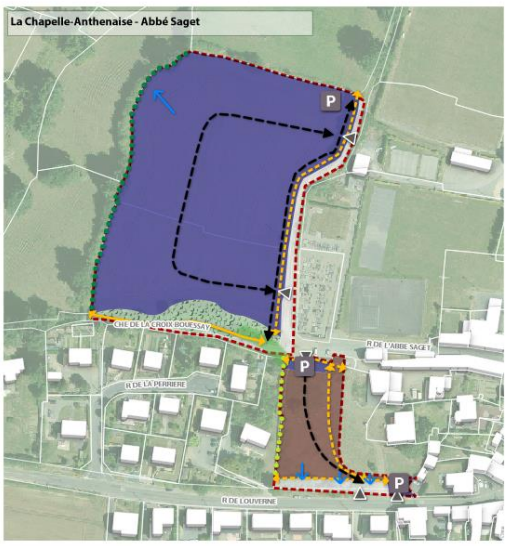
Le règlement présente des règles qui cadrent le développement urbain sans empêcher le développement des OAP. C'est par exemple le cas de la hauteur maximale des constructions ou de certains éléments relatifs à leur aspect extérieur (toitures, clôtures, façade).

Enfin les prescriptions graphiques des OAP en zone U, qui s'appliquent sous un degré de compatibilité, gèrent uniquement des éléments qualitatifs dont la formalisation graphique traduit le principe de compatibilité.

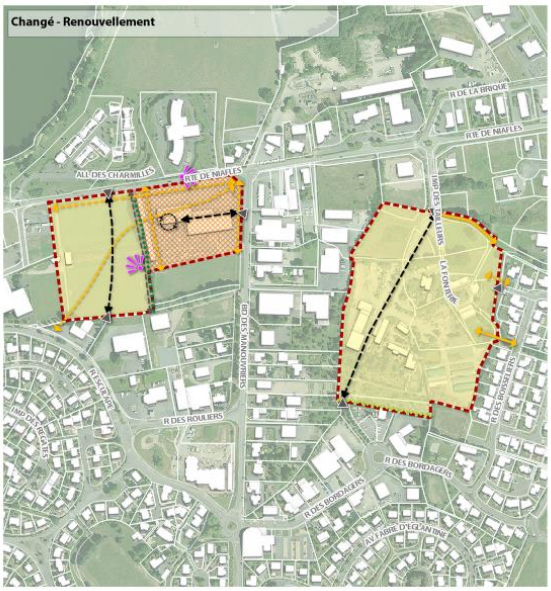


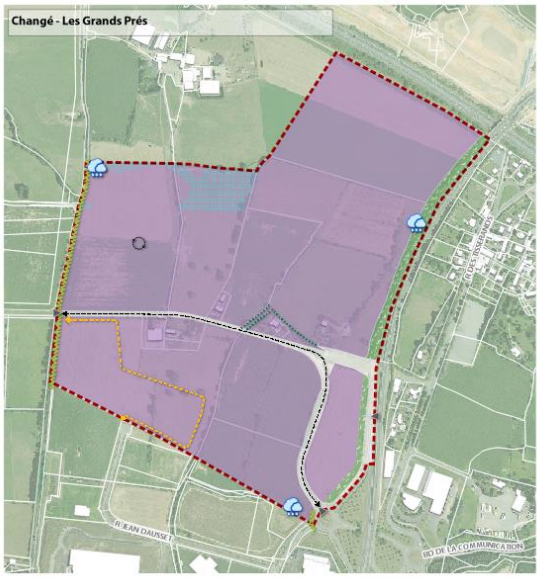






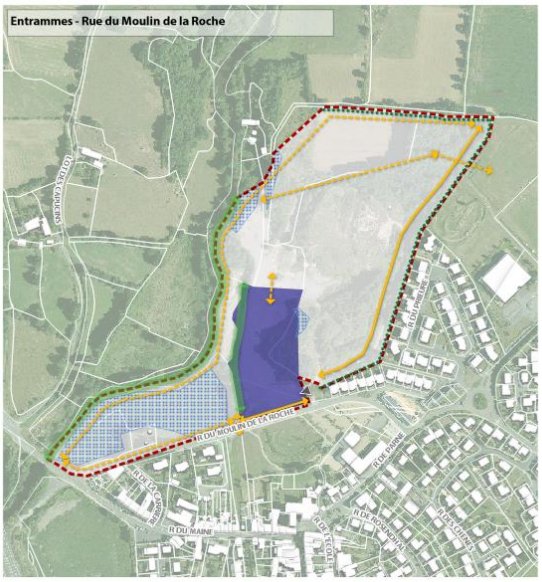

Nuillé-sur-Vicoin - La Hervetterie

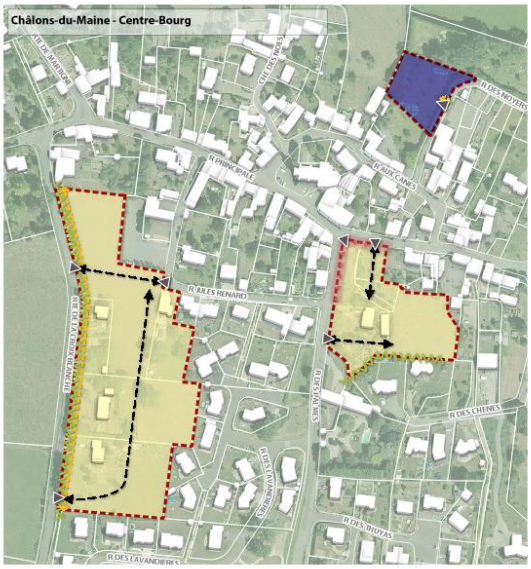

Changé - Renouvellement


Changé - Les Grands Prés

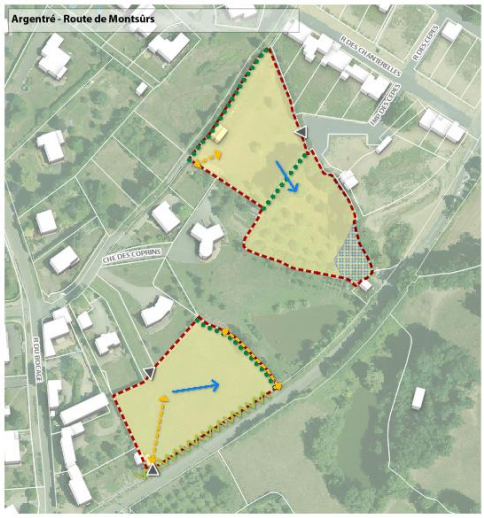

Forcé - Le Vignot


Forcé - La Courtillerie


Entrammes - Rue du Moulin de la Roche

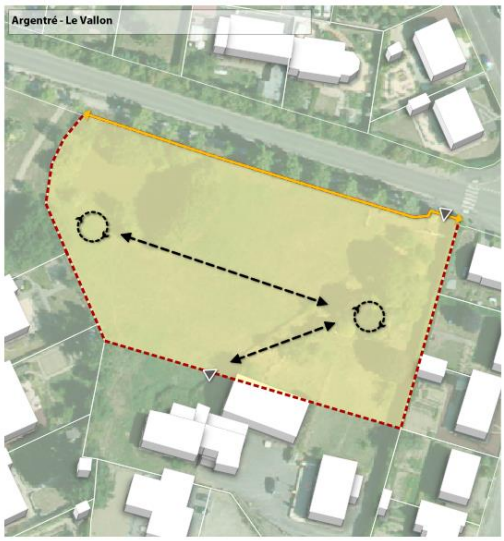

Châlons-du-Maine - Centre-Bourg


Argentré - Rue Froide

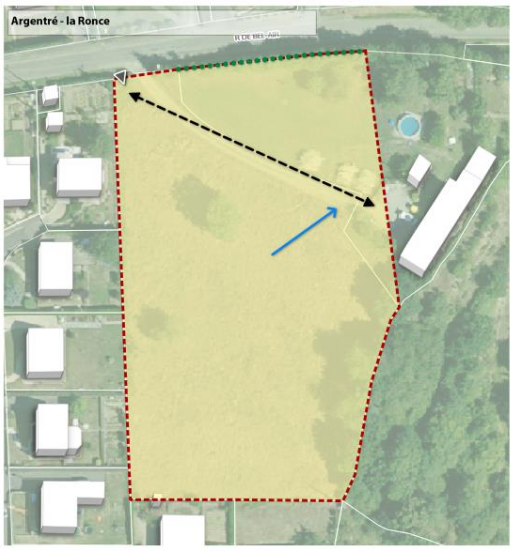

Argentré - Route de Montsûrs


Argentré - Route de Châlons

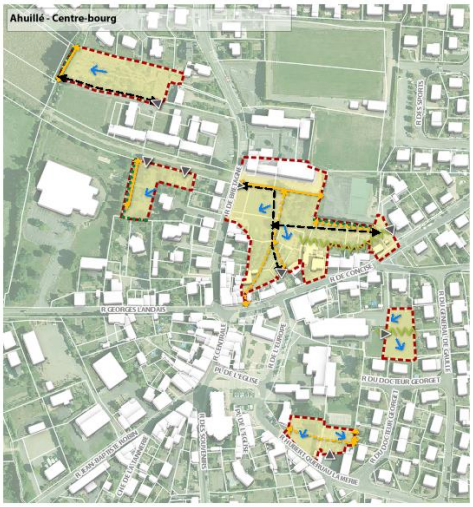

Argentré - Les Vignes


Argentré - Le Vallon

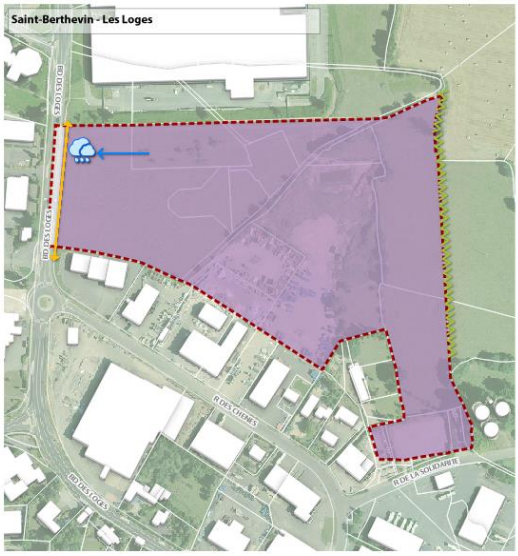

Argentré - Le Palis


Argentré - la Ronce


Argentré - Espace Mairie


Ahuillé - Centre-bourg

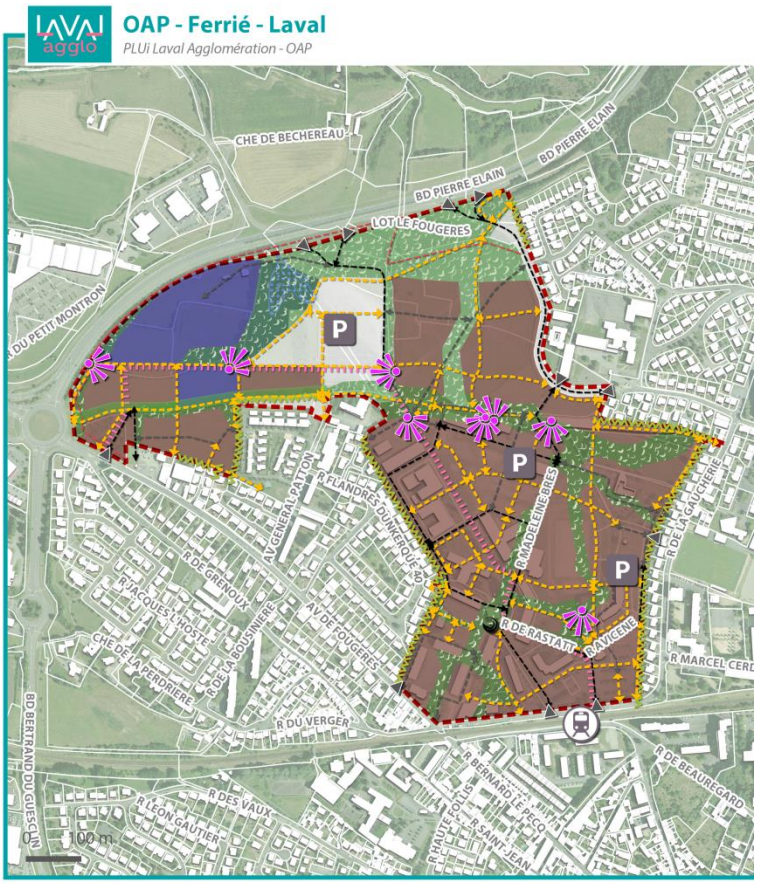

L'Huisserie - Route de la Plaine


Saint-Berthevin - Les Loges

Justification spécifique des OAP de secteurs d'Aménagement au titre de l'article R.151-8 du Code de l'Urbanisme

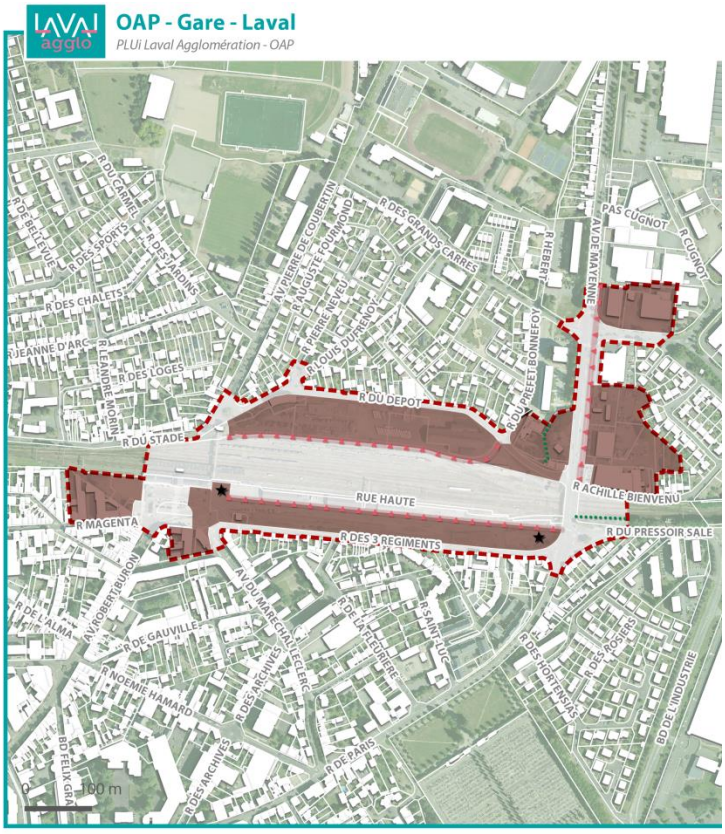
- *OAP Ferrié*

Cet espace accueillant autrefois une caserne militaire et d'une surface aussi importante que celle du centre-ville de Laval, est destiné à devenir un pôle structurant générant une attractivité sur la commune et sur l'agglomération. Situé sur un secteur stratégique d'entrée de ville, le quartier Ferrié fait l'objet d'une procédure de Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) pour la reconversion partielle du site. L'aménagement tout particulier de ce secteur (tracé de TCSP, typologies de logements denses, accueil d'une ferme pédagogique) vise à répondre au développement souhaité par Laval Agglomération à l'horizon 2030 en renforçant son pôle central qu'est la commune de Laval. Ce dispositif répond également aux objectifs du PADD relatifs à l'amélioration de l'accessibilité au territoire en tirant parti de la LGV Bretagne/Pays de la Loire et au développement du tourisme d'affaires et évènementiel en accueillant le futur « Espace Mayenne ».



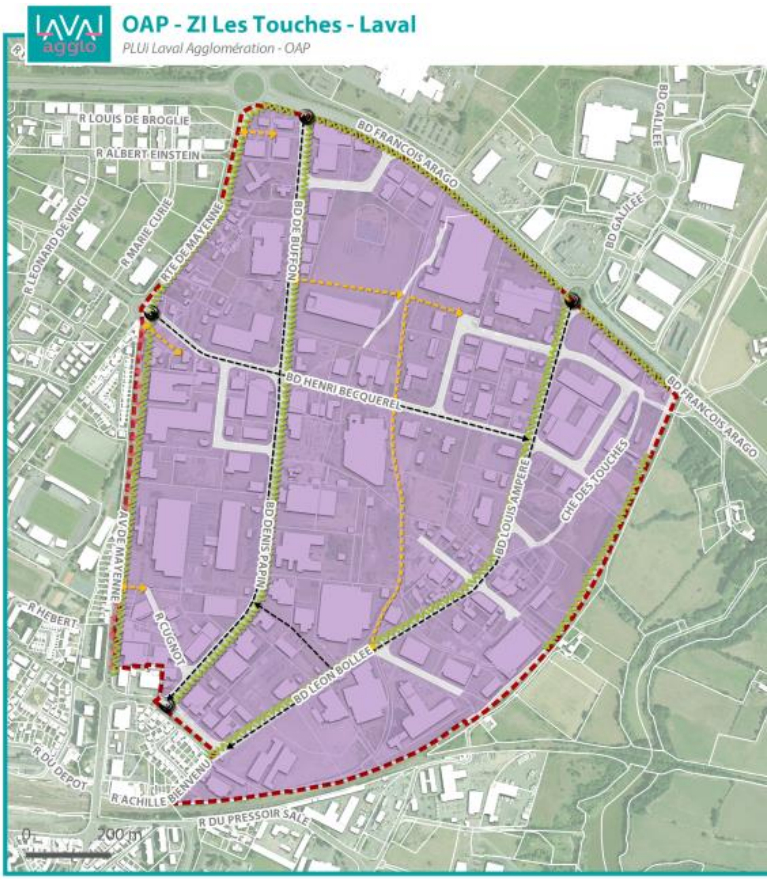
- *OAP Gare*

Le secteur défini dans l'OAP Gare comporte des objectifs similaires au secteur Ferrié, car il viendra impulser une nouvelle dynamique de développement pour le territoire, d'autant plus qu'il s'impose comme véritable « porte d'entrée » qui nécessite un traitement de qualité promouvant l'attractivité territoriale. Également concerné par une procédure de ZAC, son aménagement requiert des dispositifs adaptés aux objectifs que le territoire s'est fixé (exemple : présence de bâtiments signal, hauteur plus importante que les secteurs environnants, …) et répond aux objectifs du PADD relatifs à l'amélioration de l'accessibilité du territoire en tirant parti de la LGV Bretagne/Pays de la Loire.



- *OAP ZI Les Touches*

Ce secteur à vocation d'activités économiques a été identifié en tant qu'OAP réglementaire car il détient une localisation privilégiée à proximité de nœuds intermodaux et propose une offre foncière attractive pouvant contribuer à renforcer l'attractivité économique du territoire, faisant ainsi écho aux objectifs du PADD. Déjà urbanisé, le secteur nécessite de recourir à des règles spécifiques pour son périmètre, auxquelles les règles des zones UE ne peuvent pas répondre, ces espaces n'ayant pas les mêmes potentiels fonciers de développement, ni la densité d'activités existantes. Destiné à devenir une véritable vitrine économique du territoire, la ZI Les Touches répond pleinement au positionnement stratégique auquel entend répondre le territoire dans le cadre de son projet politique.



IV. Les choix relatifs aux zones à urbaniser

1. Rappels du code de l'urbanisme

Le code de l'urbanisme précise à l'article R151-20 que *« Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.*

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation Est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone ».

2. Les zones à urbaniser du PLUi

Distinction encore les zones à urbaniser

Les zones dites « à urbaniser » sont les secteurs considérés comme stratégiques en matière de développement résidentiel (AUH), économique (AUE) ou d'équipement (AULL).

L'aménagement des zones AU est possible au fur et à mesure de l'équipement en réseaux des secteurs. Ces zones ont fait l'objet de réflexions particulières (Orientations d'Aménagement et de Programmation) qui orientent les choix et permettent à la collectivité d'assurer une continuité du tissu urbain, à l'exception de certains secteurs de développement économiques nécessitant un isolement par rapport aux zones habitées, comme le PDELM à Argentré.

Des Orientations d'Aménagement et de Programmation sont prévues pour chaque zone AU avec un objectif d'optimisation du foncier ouvert à l'urbanisation. Les zones dites « à urbaniser » constituent, avec les possibilités de densification offertes en zone urbaine, l'essentiel du potentiel de développement. **4 zones** à urbaniser sont proposées, dont 3 gérées par le règlement :

Zonage	Caractéristique générale
Zone AUH	**Zones à urbaniser à vocation principale d'extension des quartiers d'habitat**
Zone AUE	**Zones à urbaniser à vocation principale d'extension des zones d'activités économiques**
Zone AUL	**Zones à urbaniser à vocation principale d'extension des zones d'équipement et de loisirs**
ZONE AU-OAP-R	**Zones à urbaniser couvertes par une OAP réglementaire**

Occupation dans l'agglomération

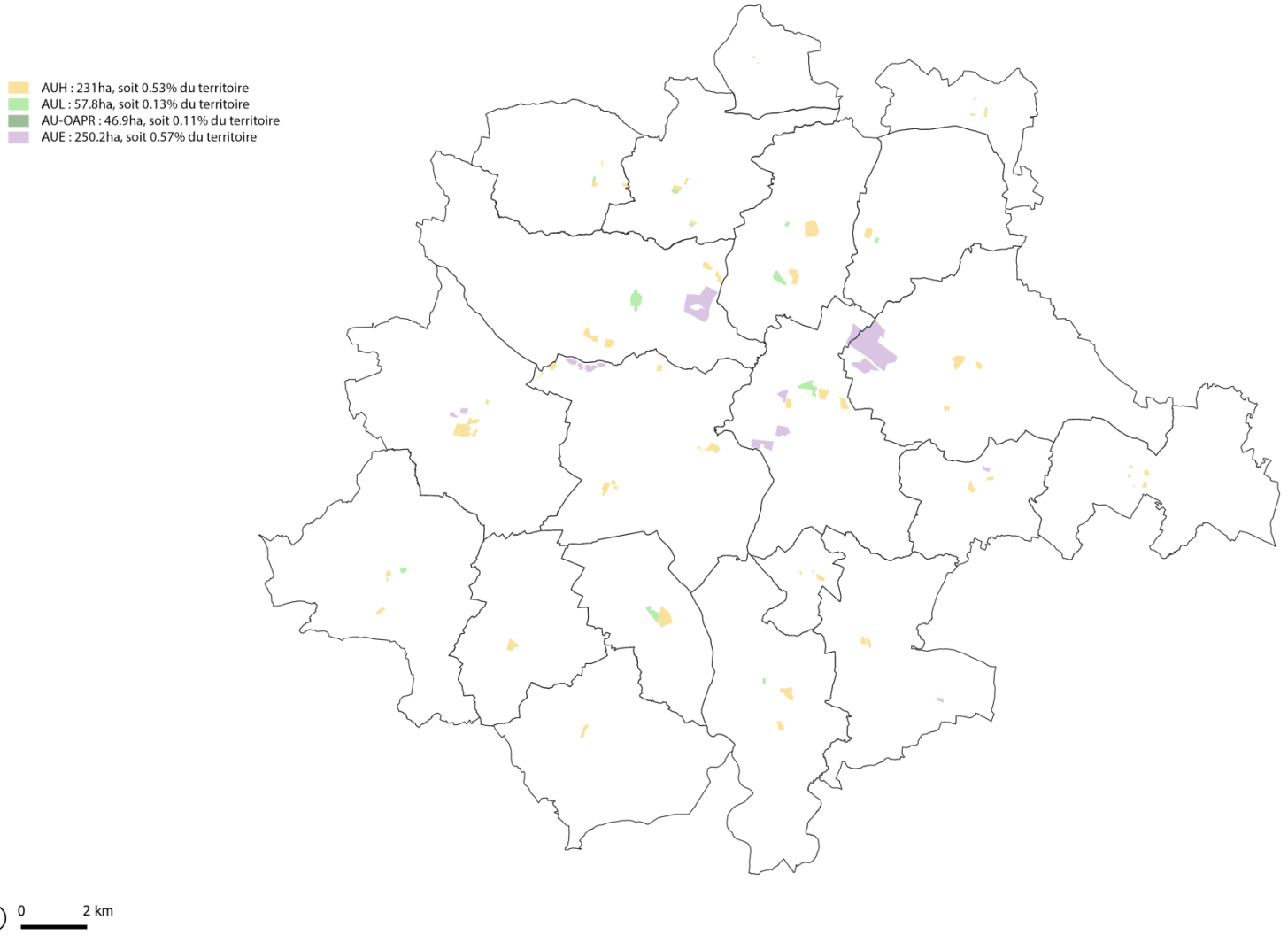
Les zones AUH, AUL, AUE et AU-OAPR couvrent au total 1,34% du territoire de l'agglomération, soit 585,86 ha.

	ZONES	AU			
	SECTEURS / SS-SECTEURS	AU-OAPR	AUE	AUH	AUL
SECTEUR SCOT	COMMUNES				
Laval	LAVAL		15,77	24,52	
Première couronne	BONCHAMP LES LAVAL		44,67	18,93	12,80
	CHANGE		58,86	23,18	15,30
	L'HUISSERIE			18,64	7,96
	LOUVERNE	46,87		27,63	9,81
	SAINT-BERTHEVIN		5,98	25,81	
Secteur Entrammes/Forcé/ Parné	ENTRAMMES			13,76	1,60
	FORCE			4,59	
	PARNE SUR ROC		2,00	5,90	
Secteur Montigné, Ahuillé, Nuillé	AHUILLE			6,07	2,70
	MONTIGNE LE BRILLANT			7,70	
	NUILLE SUR VICOIN			4,20	
Secteur Argentré, Louvigné, Soulgé	ARGENTRE		120,47	16,19	
	LOUVIGNE		2,44	6,61	
	SOULGE-SUR-OUETTE			5,57	0,91
Secteur Châlons, La Chapelle	CHALONS DU MAINE			3,32	0,23
	LA CHAPELLE-ANTHENAISE			6,06	1,81
Secteur Montflours, Saint-Germain, Saint Jean	MONTFLOURS			0,78	
	ST GERMAIN LE FOUILLOUX			4,84	1,28
	SAINT-JEAN-SUR-MAYENNE			6,70	3,38

	AU-OAPR	AUE	AUH	AUL
TOTAL SECTEUR / SS-SECTEUR PLUi	46,87	250,19	231,01	57,79
PART SUR LA ZONE (AU / U / A / N)	8,00%	42,70%	39,43%	9,86%
PART SUR LE TERRITOIRE	0,11%	0,57%	0,53%	0,13%

	AU
TOTAL ZONE PLUi	**585,86**
PART SUR LE TERRITOIRE	**1,34%**

Les zones AU dans le périmètre du PLUi



3. *Les explications et justifications de la délimitation et de la réglementation des zones AUH*

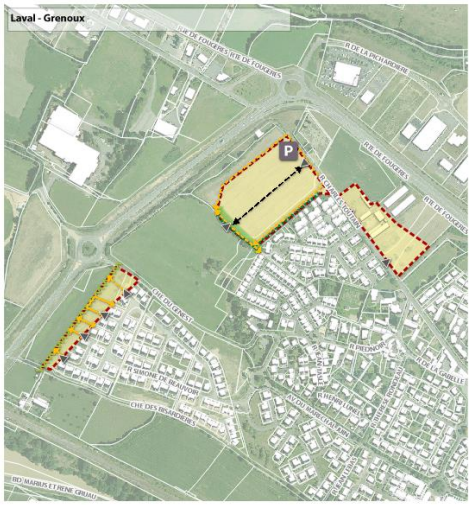
L'esprit de la zone

La zone AUH correspond aux extensions urbaines principalement dédiées au développement résidentiel. Le degré de mixité y est présent pour permettre à ces quartiers de proposer une offre adaptée en commerces et services, à condition qu'aucune nuisance ne soit générée. Il s'agit de secteurs situés en continuité immédiate d'espaces déjà urbanisés.

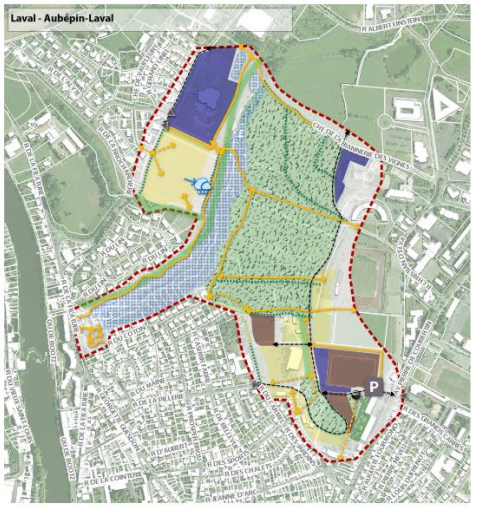
Le choix de créer des zones à urbaniser à vocation d'habitat s'inscrit dans l'axe 2 du PADD qui cherche à rendre le territoire solidaire et complémentaire. Il s'agit plus particulièrement de la réponse aux besoins en logements pour les 110 000 habitants de l'agglomération de demain. Le PADD cherche en effet à « maîtriser le processus de périurbanisation afin de limiter la consommation des espaces agricoles, naturels et boisés et les effets néfastes de ce développement urbain sur le territoire (multiplication des déplacements motorisés, etc.) ».

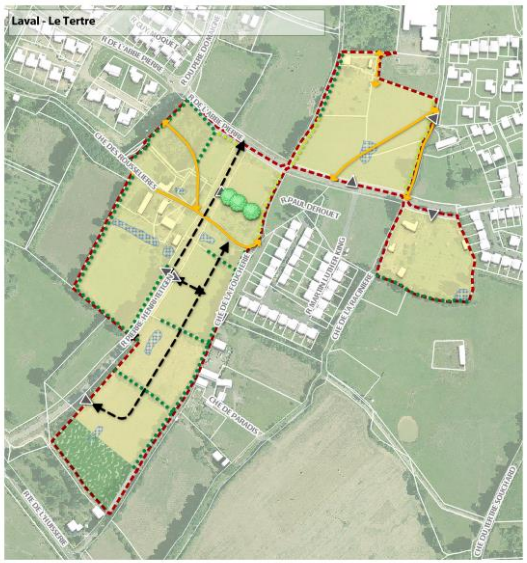
Ainsi, chaque ouverture à l'urbanisation est conditionnée par la réalisation des équipements de voiries et de réseaux nécessaires au respect des Orientations d'Aménagement et de Programmation –OAP) intégrées au présent PLUi. Toutes les zones AU font l'objet d'une OAP, qui revêt un caractère opposable dans un rapport de compatibilité. Ces OAP ont toutes fait l'objet d'un état initial dans le cadre de l'évaluation environnementale, venant orienter le choix des terrains. On pense notamment à la prise en compte des zones humides, du paysage, des chemins existants, des haies de bocage et des talus mais également aux périmètres de réciprocité des installations agricoles, venant conditionner la constructibilité potentielle des terrains avoisinants.

Les périmètres des zones AUH





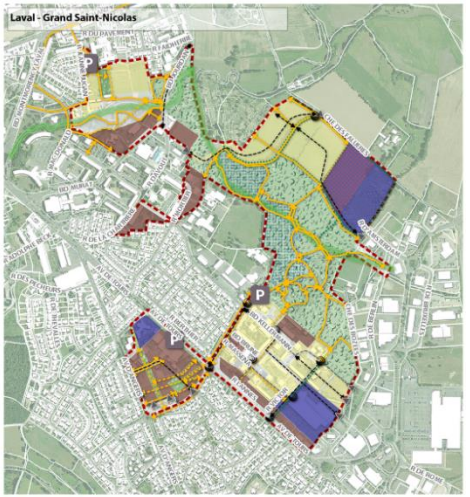




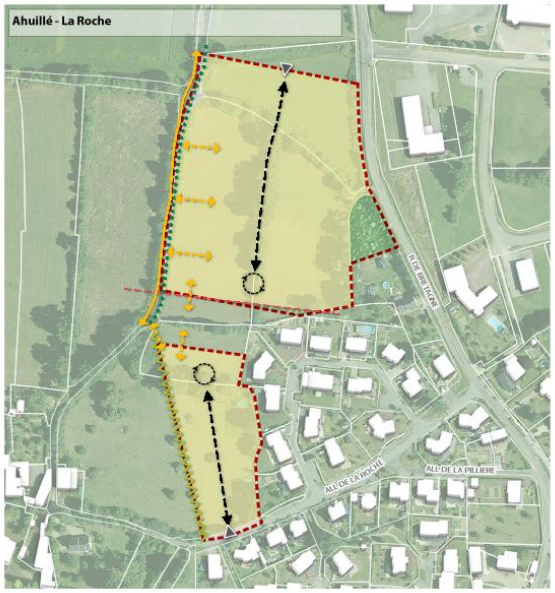
Le PLUi tend à limiter fortement la consommation nouvelle d'espaces naturels et agricoles. La majeure partie du développement urbain se fera en renouvellement par une mobilisation importante du tissu résiduel dans l'enveloppe urbaine.

Les 4 secteurs d'OAP de la ville de Laval sur des zones AUH comprennent tous également des secteurs issus de la zone urbaine. Le choix a été fait d'inclure des secteurs urbains et d'extension dans les mêmes OAP afin de poursuivre des choix cohérents d'urbanisation, en continuité directe de quartiers déjà existants.

Les schémas proposés et leur contenu textuel viennent orienter et compléter qualitativement le contenu du règlement de la zone AUH.





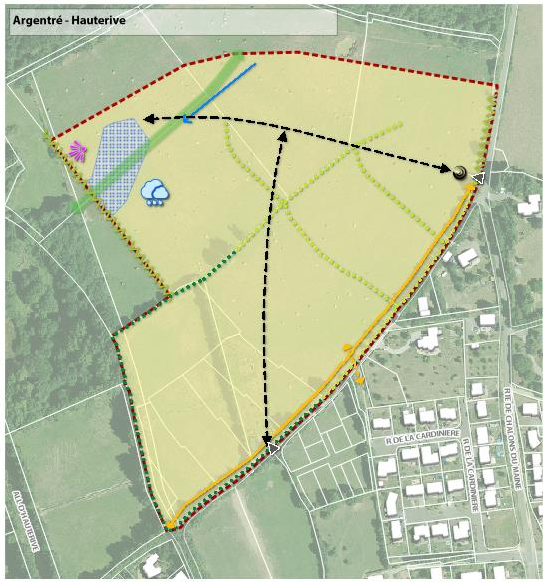




En plus d'une forte mobilisation de son foncier résiduel dans ses projets de centre-bourg, la commune d'Ahuillé propose un développement résidentiel mesuré au sein de trois zones AUH. Celles-ci sont en continuité directe du tissu bâti.

Les schémas proposés et leur contenu textuel viennent orienter et compléter qualitativement le contenu du règlement de la zone AUH.

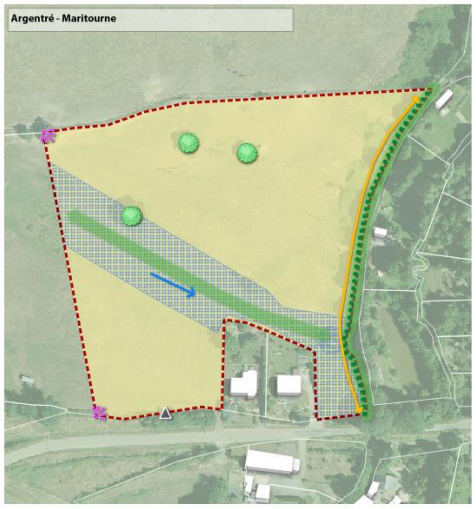


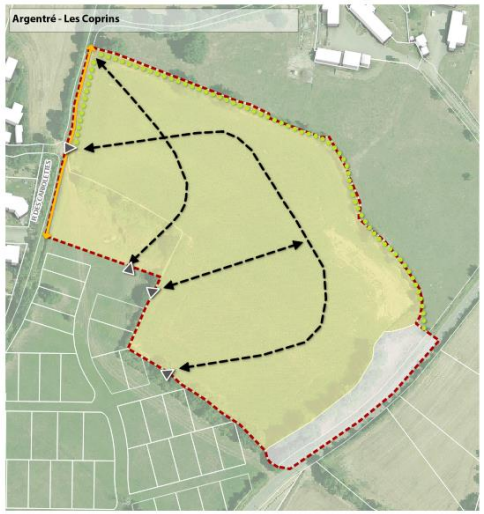


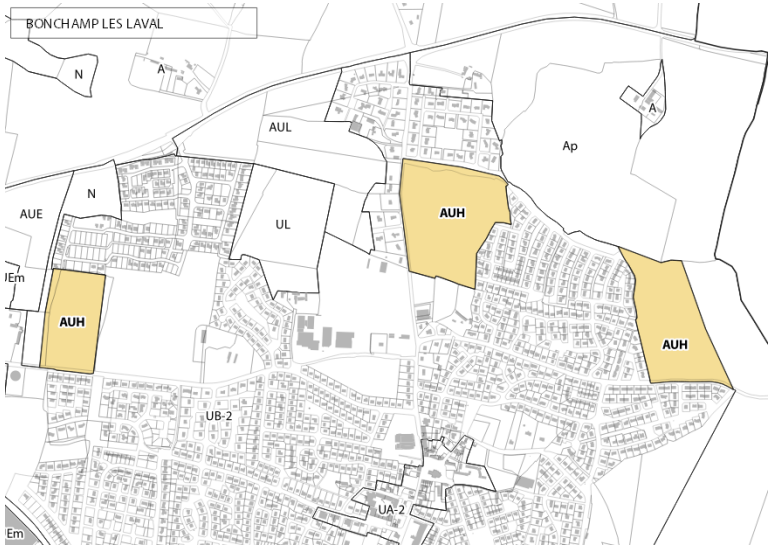
Les zones d'extension à vocation d'habitat à Argentré reprennent les périmètres déjà identifiés au PLU communal de 2016.

Les secteurs proposés sont tous en continuité du tissu résidentiel de la commune.

Les schémas proposés et leur contenu textuel viennent orienter et compléter qualitativement le contenu du règlement de la zone AUH.



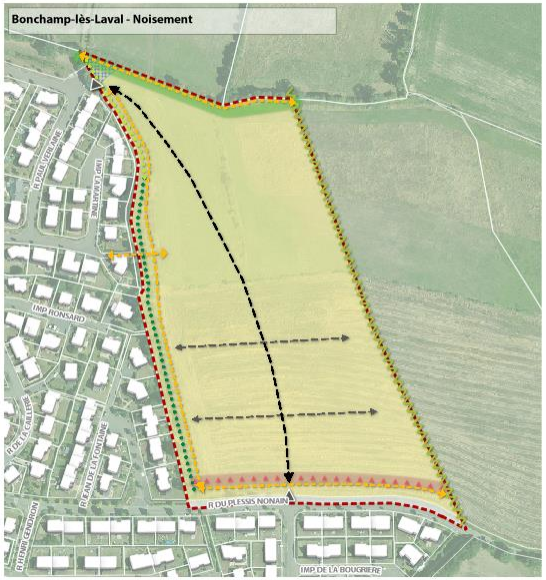




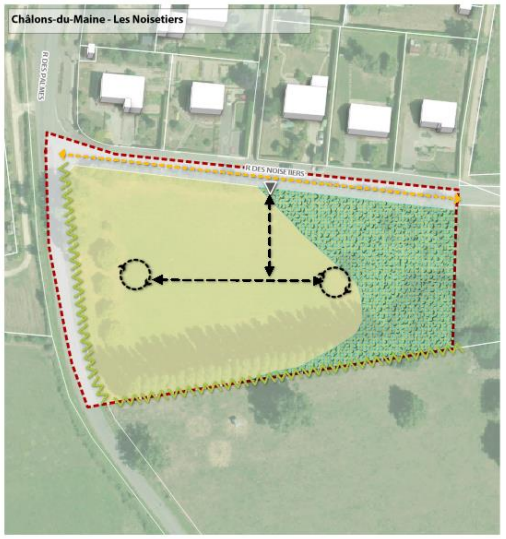


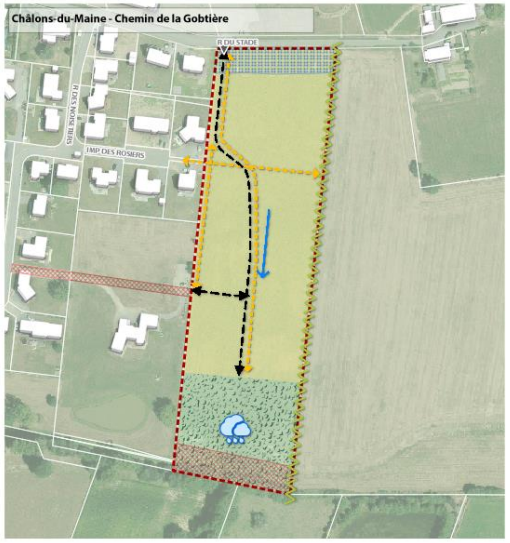
Les zones d'extension urbaine à Bonchamp reprennent les périmètres des zones AU encore non urbanisées du PLU en vigueur.
Toutes les zones s'inscrivent en continuité directe du tissu bâti de la commune.
Les zones de la Rue du Maine et de la Chambrouillère présentent une situation particulièrement propice à l'extension urbaine de la commune, en raison de leur positionnement intégré à l'enveloppe urbaine de la commune.
Les schémas proposés et leur contenu textuel viennent orienter et compléter qualitativement le contenu du règlement de la zone AUH.







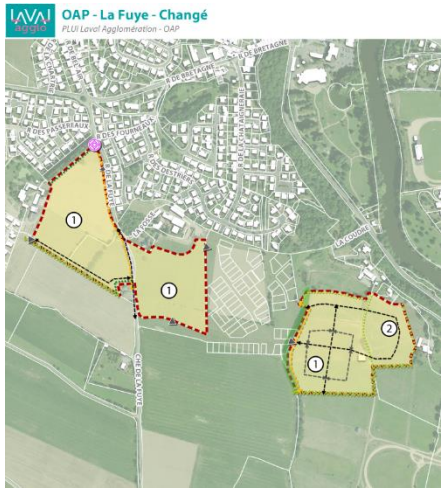




En plus d'une forte mobilisation de son foncier résiduel, la commune de Châlons-du-Maine propose un développement résidentiel très mesuré au sein de deux zones AUH.
Celles-ci sont situées en continuité directe du tissu bâti.
Les schémas proposés et leur contenu textuel viennent orienter et compléter qualitativement le contenu du règlement de la zone AUH.





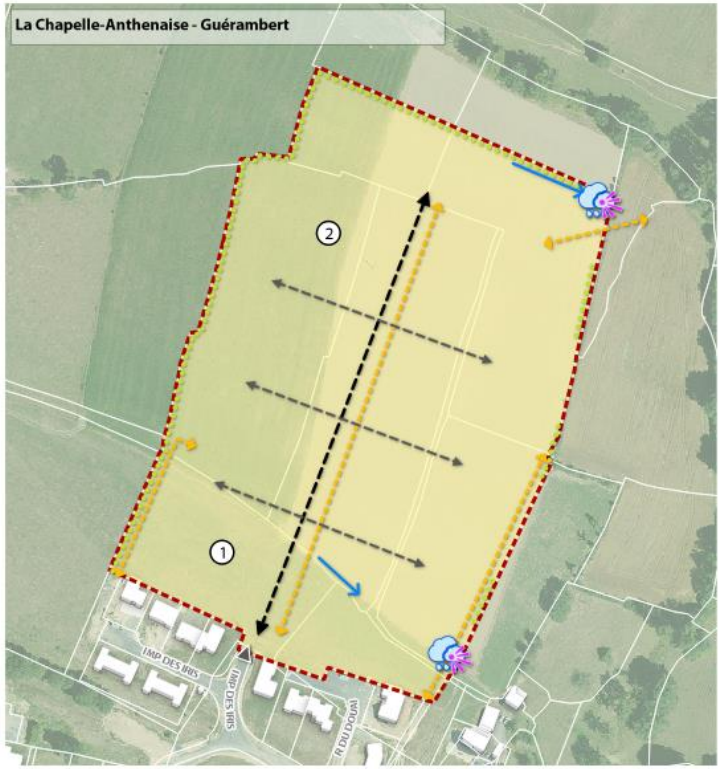


Changé a été une commune particulièrement attractive ces dernières années. Le passage du PLU au PLUi a entrainé une forte réduction des zones AUH.

En plus des opérations de réaménagement de son centre-ville et de ses opérations de rénovation urbaine, la commune présente deux secteurs de développement résidentiel issus de zones AUH du PLU en vigueur. Ces zones sont très réduites et s'inscrivent dans la poursuite du développement de la commune, garantissant ainsi le maintien de l'attractivité résidentielle de ce territoire de la première couronne.

Les schémas proposés et leur contenu textuel viennent orienter et compléter qualitativement le contenu du règlement de la zone AUH.

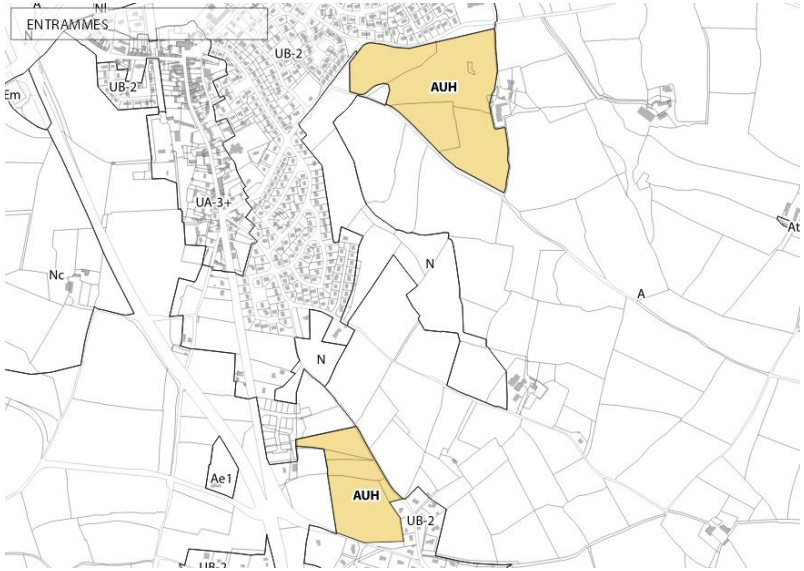


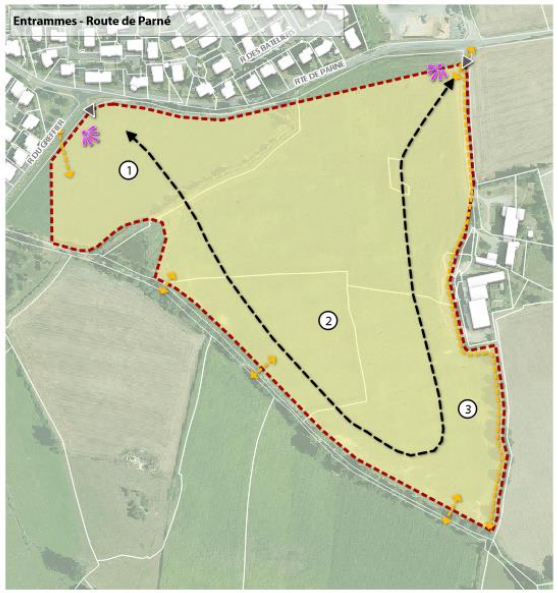


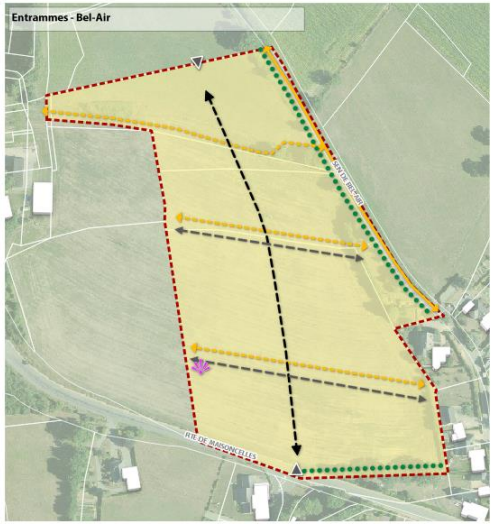
Le territoire de la Chapelle-Anthenaise mobilise son potentiel foncier de manière conséquente pour la réponse aux besoins en logement à l'horizon 2030.

Une seule zone de développement résidentiel est inscrite au PLUi pour permettre une offre complémentaire sur son territoire et dans le secteur du SCoT auquel elle appartient avec Châlons-du-Maine. La zone AUH est inscrite en continuité Nord des dernières extensions urbaines de la commune et s'inscrit dans la reprise du périmètre de développement envisagé dans le PLU en vigueur. Le projet permettra d'équilibrer la morphologie de l'enveloppe urbaine communale et préservera le vallon et ses abords. Respectant une topographie contrainte (plateau au Nord, vallon au centre) l'OAP et s'inscrit selon la proximité d'équipements lourds qui empêchent d'autres alternatives de projet (ligne SNCF au Sud). Par ailleurs, le site ne relève d'aucun élément constitutif de la Trame Verte et Bleue du territoire.

Les schémas proposés et leur contenu textuel viennent orienter et compléter qualitativement le contenu du règlement de la zone AUH.







Le futur développement urbain à vocation d'habitat de la commune d'Entrammes reprend les orientations du PLU en vigueur, en réduisant grandement la superficie des zones AUH.
Ces dernières sont situées en continuité du village. La zone de Bel-Air est particulièrement stratégique dans le développement de la commune puisqu'elle permet la liaison de deux secteurs déjà urbanisés, garantissant la cohérence urbaine du village.

Les schémas proposés et leur contenu textuel viennent orienter et compléter qualitativement le contenu du règlement de la zone AUH.

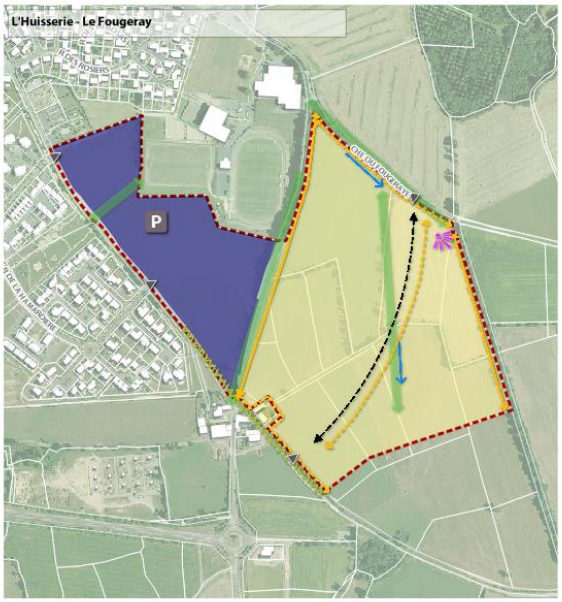




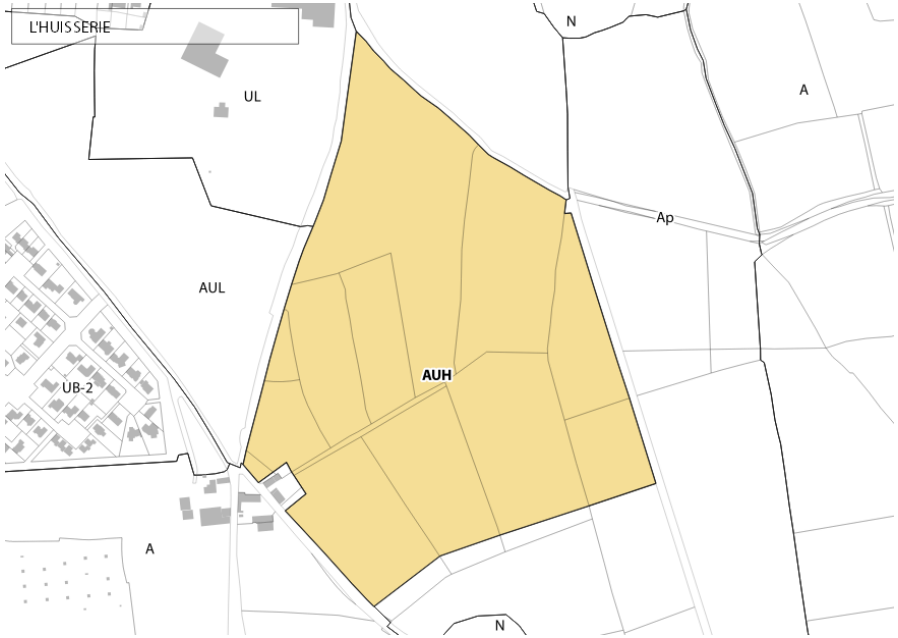
Le développement résidentiel de Forcé conduit à la mobilisation d'une partie de son potentiel foncier en complément des choix opérés pour les zones AUH.
Ainsi, les OAP exposées contiennent des zones U et des zones AUH.

Les schémas proposés et leur contenu textuel viennent orienter et compléter qualitativement le contenu du règlement de la zone AUH.



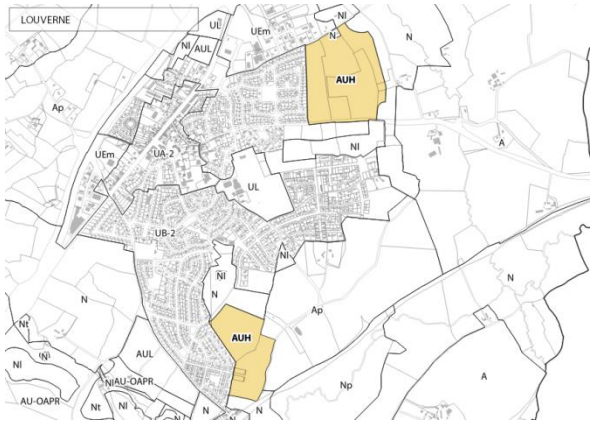


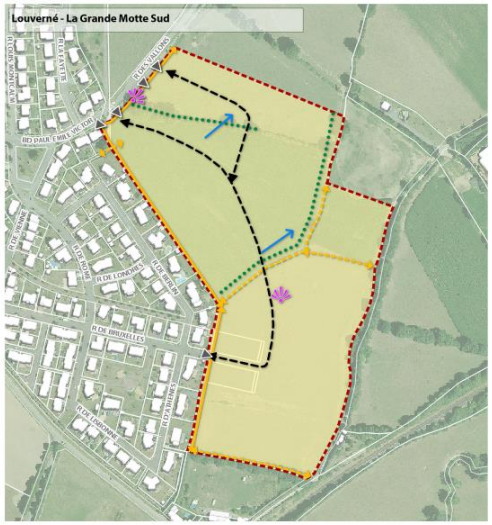




Le développement urbain de l'Huisserie s'inscrit dans la poursuite du développement de la zone UB située au Nord-Est de la zone AUH.
Le secteur d'agrandissement de la commune, au Sud-Est du bourg, inscrit un développement résidentiel accompagné d'un développement en matière d'équipements. Le développement futur ci-contre est géré par l'OAP dite « Le Fougeray », associant le déploiement de la zone résidentielle à celui de la nouvelle zone d'équipements.
A noter que les extensions de la commune sont fortement contraintes au Nord par la présence du Bois de L'Huisserie, à l'Est par les coteaux de la Mayenne, à l'Ouest par l'ancien site des mines et au Sud par les infrastructures de communication.
. Ce secteur a été désigné stratégique pour le développement de la commune car il constitue à l'heure actuelle le seul site mobilisable en extension.

Les schémas proposés et leur contenu textuel viennent orienter et compléter qualitativement le contenu du règlement de la zone AUH et de la zone AUL.



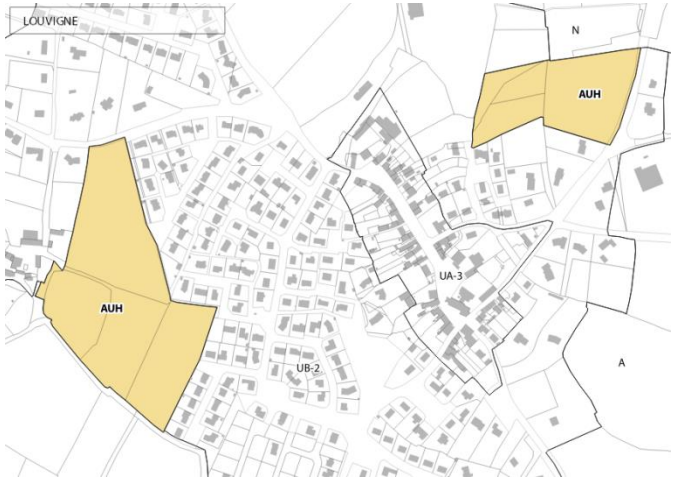


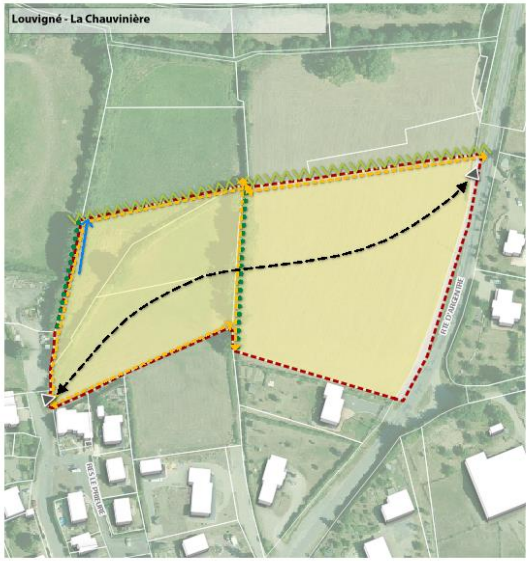


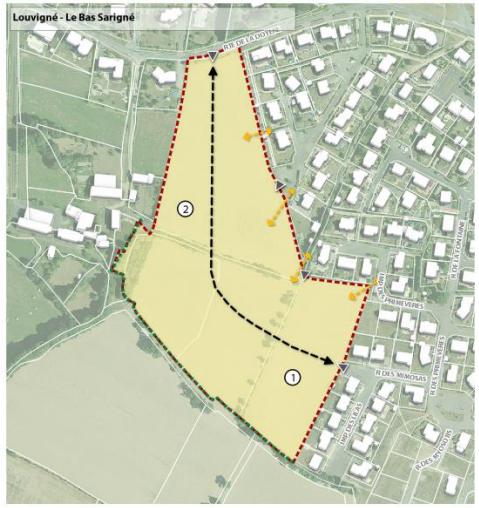
Le développement urbain de la commune de Louverné s'inscrit en continuité des zones UB situées dans l'enveloppe urbaine existante.
Ces secteurs viennent répondre à l'ambition démographique de l'Agglomération, tout en réduisant les surfaces en AUH. Les sites de projet s'insèrent en entrée d'agglomération, en continuité de l'enveloppe urbaine existante.

Ces secteurs ont été retenus car le foncier est partiellement acquis par la commune (La Grande Motte Sud notamment) et certaines contraintes de développement ne permettent pas l'extension sur d'autres espaces (Site Echologia, ZAE au Nord…). Par ailleurs, le développement urbain de la commune de Louverné prend en compte les objectifs de réduction de la consommation des espaces naturels et agricoles en limitant les secteurs d'extension urbaine. A cet effet, le centre-ville qui fait l'objet d'une autre OAP, prévoit la construction d'environ 100 logements dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain.

Les schémas proposés et leur contenu textuel viennent orienter et compléter qualitativement le contenu du règlement de la zone AUH.

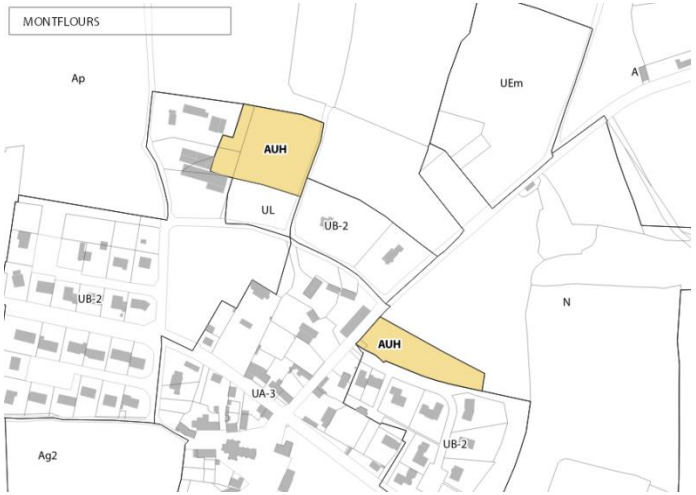


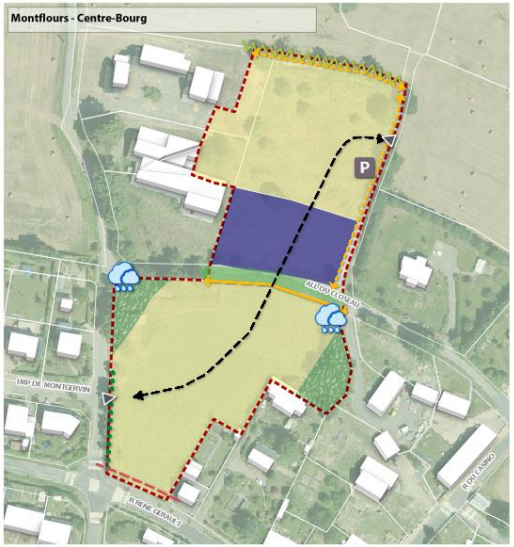




Le développement urbain identifié au PLUi pour la commune de Louvigné reprend celui exposé dans le PLU en vigueur. Les zones identifiées s'inscrivent en continuité des tissus existants en UB-2 et à proximité du centre-bourg.

Les schémas proposés et leur contenu textuel viennent orienter et compléter qualitativement le contenu du règlement de la zone AUH.



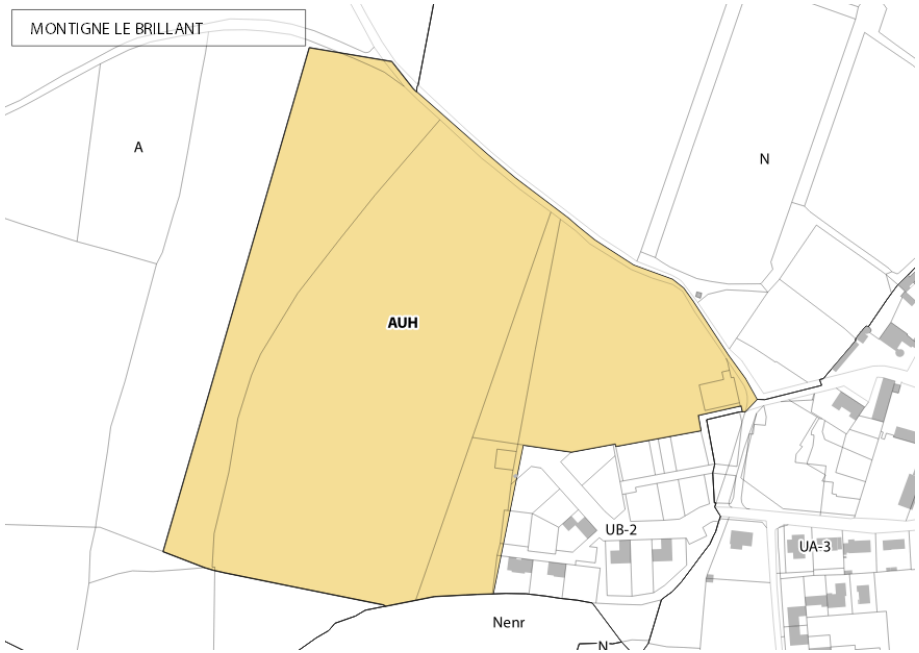


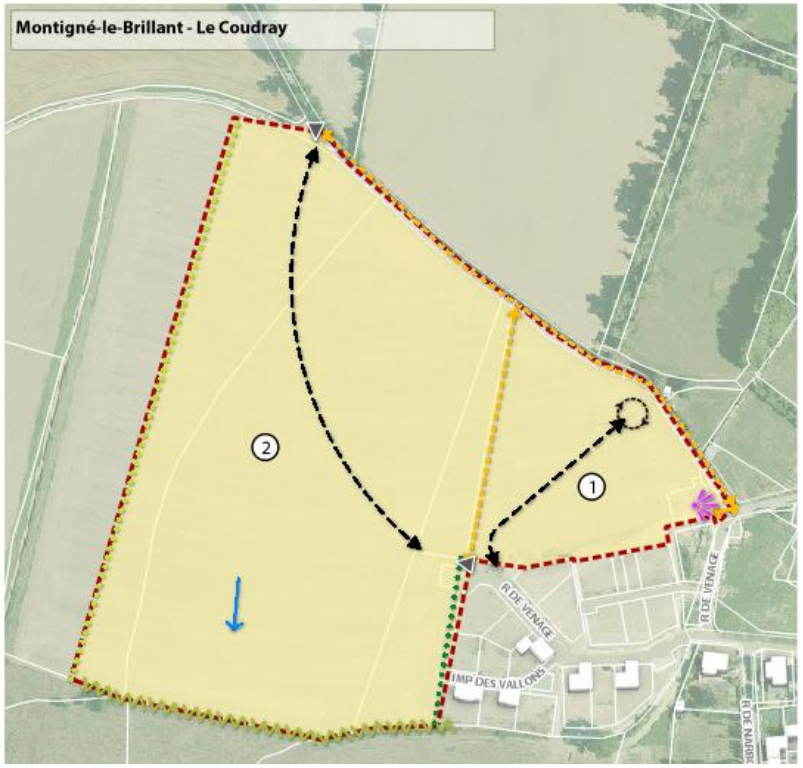


Le développement urbain de Montflours correspond à des zones géographiquement peu étendues, mais apportant néanmoins une réponse complémentaire à l'offre de logements proposée dans son OAP de centre-bourg et au secteur du SCoT (avec Saint-Germain-le-Fouilloux et Saint-Jean-sur-Mayenne). Les secteurs AUH sont situés en continuité des zones urbanisées.

La zone localisée au Nord du bourg s'intègre également dans une OAP de « centre-bourg », permettant d'apporter une meilleure cohérence aux projets de développement.

Par ailleurs, les schémas proposés et leur contenu textuel viennent orienter et compléter qualitativement le contenu du règlement de la zone AUH.

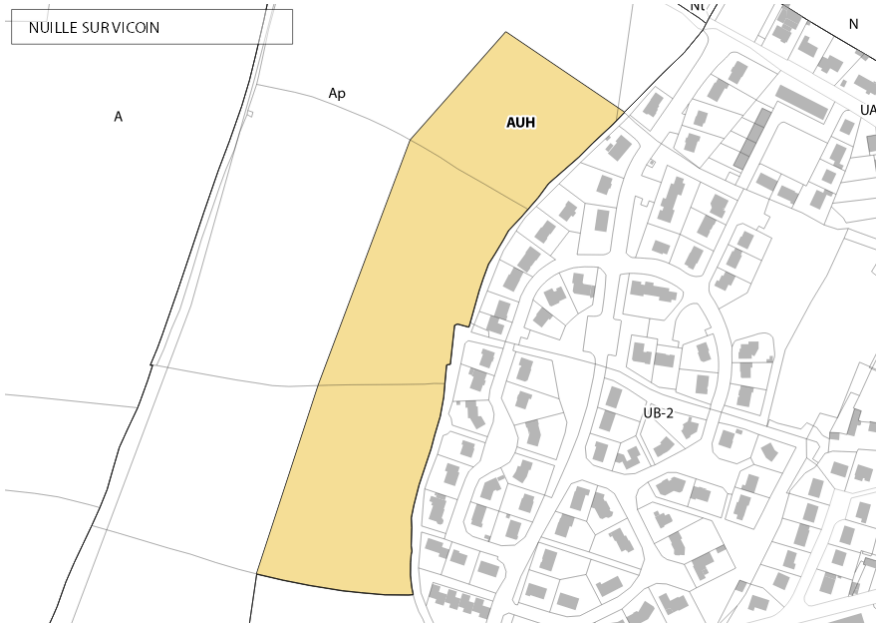




Le développement urbain de Montigné s'inscrit dans la poursuite du développement de la zone UB située à l'Est de la zone AUH. Ce secteur de développement urbain reprend les orientations du PLU en vigueur, en réduisant la superficie des zones AUH.

Une seule zone de développement résidentiel est inscrite au PLUi pour permettre une offre complémentaire sur son territoire et dans le secteur du SCoT auquel elle appartient avec Ahuillé et Nuillé-sur-Vicoin.

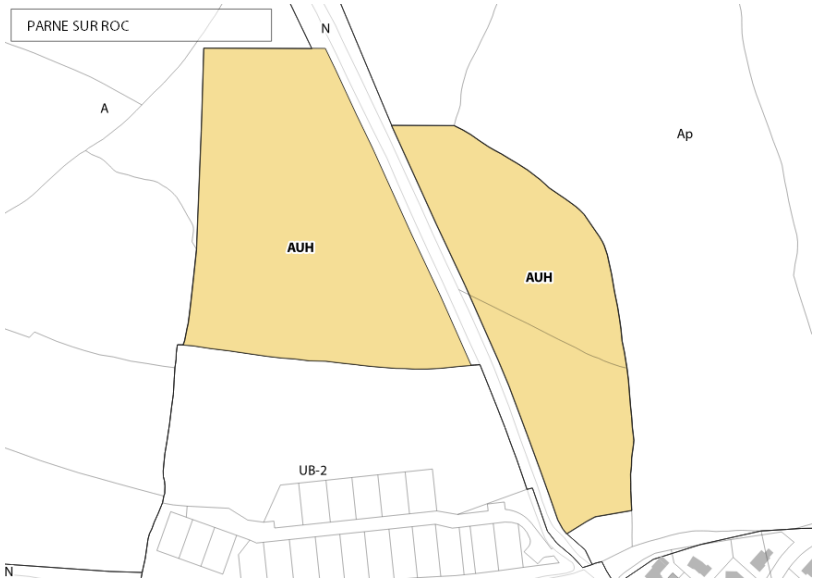
Le schéma proposé et son contenu textuel viennent orienter et compléter qualitativement le contenu du règlement de la zone AUH.





Le secteur à urbaniser à vocation d'habitat dans la commune de Nuillé-sur-Vicoin reprend le secteur établi au PLU de 2014. La surface en AUH a toutefois été réduite, permettant de justifier d'une densité plus importante. En plus de répondre à l'ambition démographique envisagée et complétant la programmation de son OAP de centre-bourg, ce secteur AUH s'inscrit en continuité de la zone UB-2 existante.

Par ailleurs, les schémas proposés et leur contenu textuel viennent orienter et compléter qualitativement le contenu du règlement de la zone AUH.

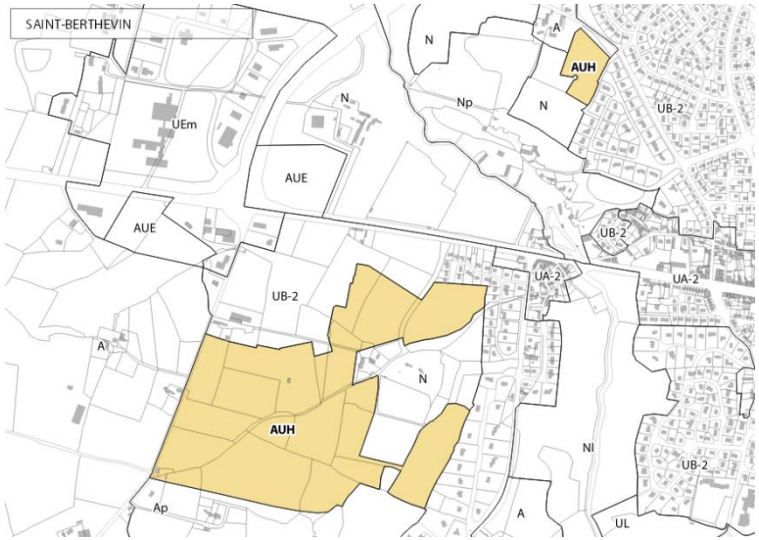




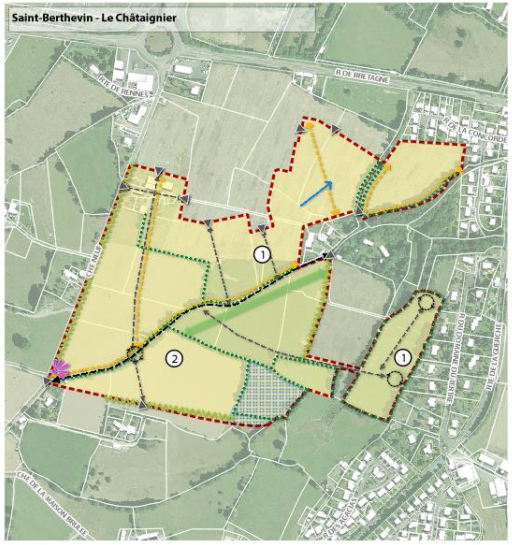
Le développement urbain de Parné-sur-Roc s'inscrit dans la poursuite du développement de la zone UB située au Sud de la zone AUH.

Une seule zone de développement résidentiel est inscrite au PLUi pour permettre une offre complémentaire sur son territoire et dans le secteur du SCoT, au sein duquel figurent également les communes de Forcé et d'Entrammes.

Le schéma proposé et son contenu textuel viennent orienter et compléter qualitativement le contenu du règlement de la zone AUH.



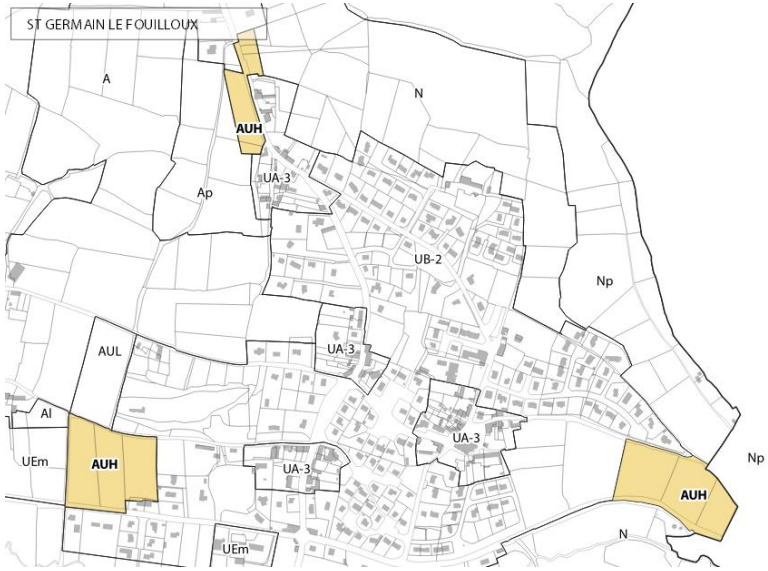


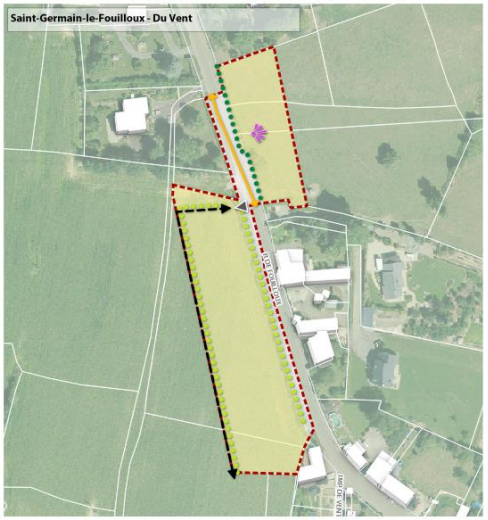


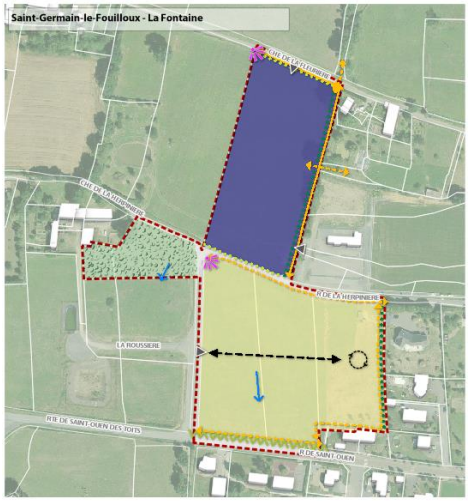
Le développement urbain de Saint-Berthevin s'inscrit dans la poursuite du développement des zones UB-2. Les secteurs identifiés dans le PLUi traduisent les développements en cours ou pressentis sur la commune, et répondent aux orientations du document graphique du PADD du PLU en vigueur.

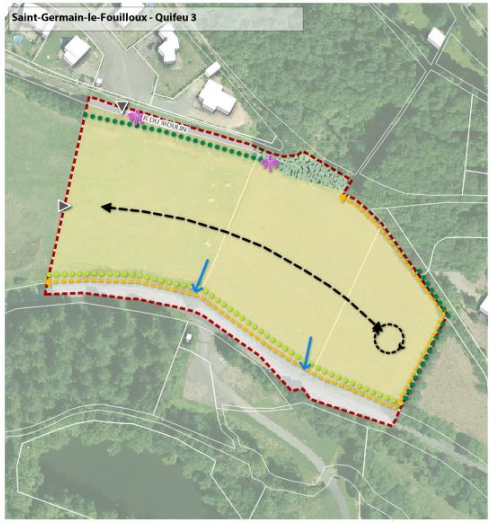
Sachant que le PLUi doit concentrer la plupart de son développement sur les communes de Laval et de première couronne, les secteurs AUH de grande ampleur comme Le Châtaignier, répondent aux ambitions d'importante croissance démographique définies dans le SCoT et le PADD du PLUi.

Par ailleurs, les schémas proposés et leur contenu textuel viennent orienter et compléter qualitativement le contenu du règlement de la zone AUH.









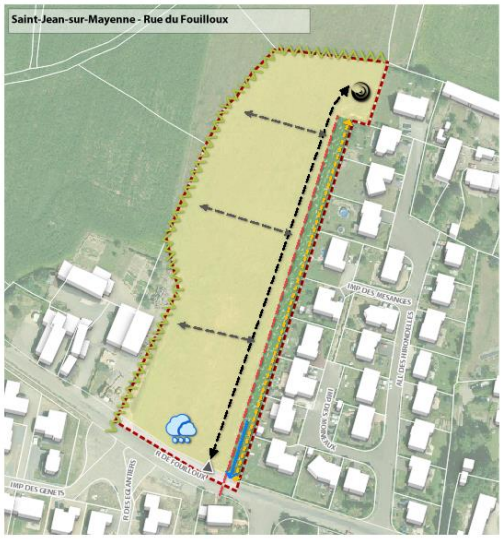
Le développement urbain de Saint-Germain-le-Fouilloux s'inscrit dans la poursuite du développement des zones UB et UA. Les zones d'extension reprennent pour partie celles du PLU en vigueur.

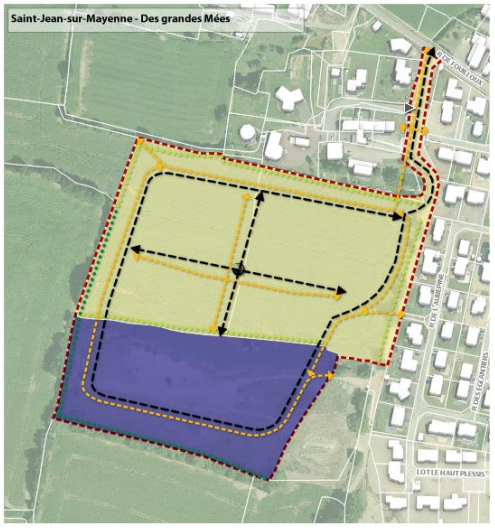
Le secteur d'agrandissement de la commune, au Sud-Ouest du bourg, inscrit un développement résidentiel accompagné d'un développement en matière d'équipements.

Ce développement futur est géré par l'OAP dite de « La Fontaine », associant le déploiement de la zone résidentielle à celui de la nouvelle zone d'équipement.

Les schémas proposés et leur contenu textuel viennent orienter et compléter qualitativement le contenu du règlement de la zone AUH et de la zone AUL.





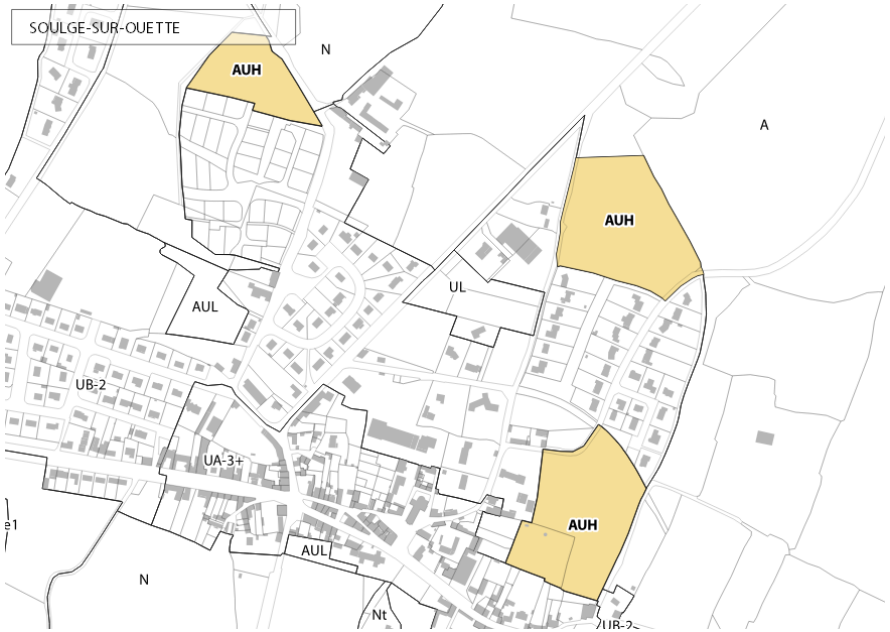


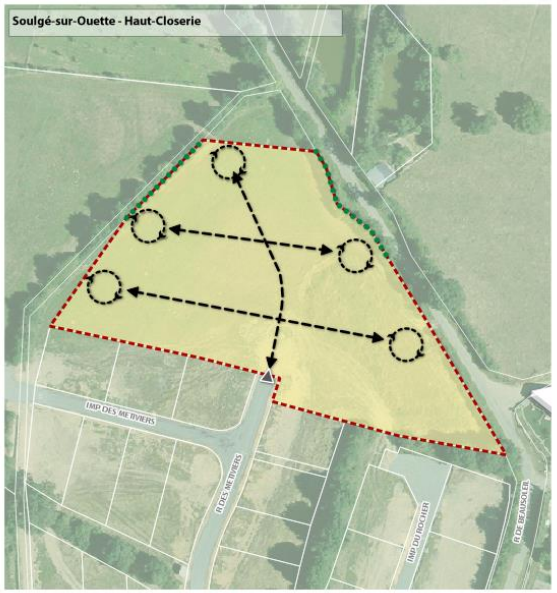


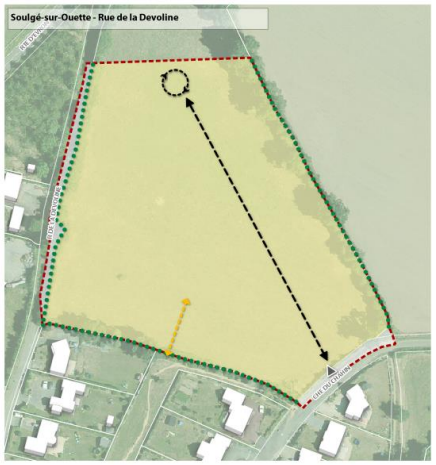
Le développement urbain de Saint-Jean-sur-Mayenne s'inscrit dans la poursuite du développement des zones UB au Nord et au Sud de la commune. Les secteurs d'agrandissement de la commune, au Sud-Est et Nord-Ouest du bourg, inscrivent des développements résidentiels accompagnés de développements en matière d'équipements.

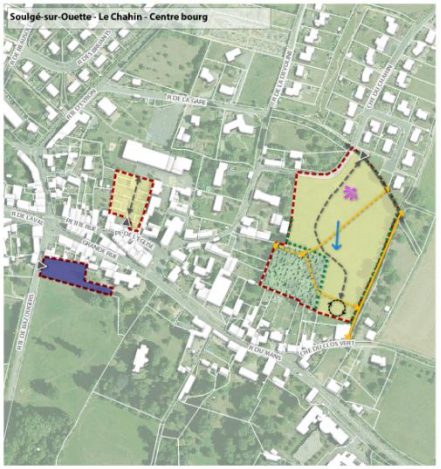
Ces développements futurs sont encadrés par les OAP « La Boistardière » et « Les Grandes Mées », associant le déploiement des zones résidentielles à celui des nouvelles zones d'équipements.

Les schémas proposés et leur contenu textuel viennent orienter et compléter qualitativement le contenu du règlement de la zone AUH et de la zone AUL.









Toutes les zones de développement urbain de la commune de Soulgé-sur-Ouette s'inscrivent en continuité directe avec le tissu bâti de la commune. A noter que les fortes contraintes environnementales sur la commune incitent à une extension réfléchie et modérée.
La zone du Chahin présente notamment une situation propice à l'extension urbaine de la commune en raison de son positionnement intégré à la tache urbaine de la commune. Ce secteur est d'ailleurs pensé en cohérence avec d'autres sites mobilisables dans le centre-bourg comme le montre le schéma d'OAP. Le reste des zones AUH viennent compléter la tache urbaine de la commune.

Les schémas proposés et leur contenu textuel viennent orienter et compléter qualitativement le contenu du règlement de la zone AUH.

Justification de la nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD – zones AUH

	Dispositions règlementaires
Vocation Art.1	Le secteur AUH correspond à la zone d'extension urbaine future, majoritairement à vocation résidentielle. Par conséquent, la destination d'habitation est autorisée, tant en matière de logement que d'hébergement. Par ailleurs, la prise en compte du cadre de vie et du renforcement de l'attractivité résidentielle de l'agglomération par la création de ces quartiers, a été un angle d'approche quant à la rédaction du règlement de cette zone. La définition de ces zones permet ici de répondre à l'ambition territoriale inscrite au PADD d'accueillir 15 000 nouveaux habitants, en renforçant l'attractivité de l'offre globale en logements, à la fois dans les communes périphériques qui comprennent des zones AUH, et dans la ville centre qui diversifie d'autant plus son parc de logement actuel par la définition de quelques zones AUH. Ainsi, plusieurs usages, affectations des sols et types d'activités se retrouvent interdits. Il s'agit : . *l'implantation et l'extension des installations classées pour la protection de l'environnement,* . *les campings, stationnements de caravanes constituant un habitat permanent ou à usage d'annexe à une habitation, garages collectifs de caravanes, habitations légères de loisirs,* . *les dépôts de véhicules à l'air libre,* . *les décharges ainsi que les dépôts à l'air libre,* . *les entreprises de cassage de voiture et de transformation des matériaux de récupération.* . *l'ouverture de carrières,* . *dans les espaces boisés classés, tout changement d'affectation des terrains et tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.* Il en est de même de plusieurs destinations et sous-destinations, qui, en raison de leur incompatibilité avec la fonction d'habiter, que ce soit en matière de production potentielle de nuisance ou en matière de dégradation du cadre visuel, ne sont pas autorisées. Il s'agit : . *Des exploitations agricoles et forestières,* . *Des commerces de gros,* . *Des industries,* . *Des commerces de gros,* . *Des centres de congrès et d'exposition,* . *Des entrepôts.* L'offre en commerces et services doit être possible dans la mesure où elle est complémentaire à la fonction résidentielle du secteur. Ainsi, les équipements d'intérêt collectif et service publics et l'artisanat et le commerce de détail sont pleinement autorisés à Laval. Ces derniers sont autorisés sous condition de surface de plancher inférieure à 150m² (annexes comprises) et de compatibilité avec le voisinage du point de vue de l'environnement et des nuisances pouvant être générées lors de l'exploitation. Cette distinction entre Laval et les autres communes s'explique notamment en raison du rôle dans l'armature territoriale de la ville centre, qui doit proposer une offre en services de rayonnement intercommunal. A contrario, les autres communes doivent répondre à un besoin de mixité fonctionnelle local. Cette distinction permet d'assurer une organisation spatiale plus cohérente, dans l'optique de mettre en place le modèle de coopération territoriale

	mis en avant par le PADD. Dans la poursuite de cette offre complémentaire à la fonction d'habiter, plusieurs autres sous-destinations sont autorisées sous condition de compatibilité avec le voisinage du point de vue de l'environnement et des nuisances pouvant être générées lors de l'exploitation. Il s'agit : . *De la restauration,* . *De l'activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,* . *Des cinémas,* . *De l'hébergement hôtelier et touristique,* . *Des bureaux.* Enfin, plusieurs destinations sont autorisées sous condition de compatibilité avec le voisinage du point de vue de l'environnement et des nuisances pouvant être générées lors de l'exploitation. Leur présence ne doit ainsi pas venir réduire l'attractivité résidentielle de ces quartiers, qui ont un rôle important dans l'attractivité générale de l'agglomération mais également dans la réponse au parcours résidentiel des habitants de tout le territoire. Il s'agit : . *Des bureaux,* . *Des activités de restauration,* . *Des activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,* . *De l'hébergement hôtelier et touristique.* Ces dispositions relatives à la mixité fonctionnelle des espaces font écho au PADD qui vise à proposer une offre urbaine qualitative, à travers un maillage d'équipements et de services divers autant dans les secteurs déjà urbanisés, qu'à urbaniser. Enfin, plusieurs usages, affectations des sols et types d'activités sont autorisés sous conditions. Il s'agit : . *les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, assainissement, etc.), sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement urbain existant ou projeté et qu'elles soient compatibles avec les règles du secteur. L'objectif étant de permettre ce type d'aménagement sans remettre en cause la qualité du site et son attractivité.* . *les affouillements et les exhaussements de sol, à condition qu'ils soient directement liés aux travaux de construction autorisés, aux travaux de voirie ou aux aménagements paysagers des espaces libres ; l'objectif étant de permettre ce type d'aménagement sans remettre en cause la qualité du site et son attractivité.* . *l'extension et les annexes des constructions à usage d'habitation existantes, à condition qu'elles ne compromettent pas et ne rendent pas plus onéreux par leur situation ou leur configuration, l'aménagement du reste de la zone. L'objectif Est de permettre le fonctionnement futur du quartier sans que celui-ci ne remette en cause les aménagements futurs.* Ces éléments répondent aux mêmes objectifs du PADD que ceux mentionnées ci-dessus.
Morphologie urbaines et potentiel de densification Art.2	La mise en place des zones d'extension urbaine à vocation d'habitat est réalisée en continuité du tissu urbain existant. Ainsi, pour permettre la greffe de ces futures opérations d'extension urbaine avec le reste du tissu, les règles de volumétrie et d'implantation des constructions reprennent les règles des zones environnantes. Par conséquent, l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques laisse une marge de manœuvre importante aux projets. Que ce soit à Laval ou dans les autres communes, la possibilité est laissée aux projets, d'être implantés soit à l'alignement soit en recul. Ce recul est normé (2m à Laval ; 3m ailleurs) afin de garantir une cohérence urbaine d'ensemble.

	Dans l'ensemble de la zone, il est retenu que des implantations différentes peuvent par ailleurs être autorisées. Il s'agit des cas suivant : . *Pour assurer la préservation d'une composante végétale identifiée au plan de zonage (arbre remarquable, haie, bois, etc.) ou d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage ; et ce, pour tenir compte des enjeux de préservation du cadre de vie et de l'attractivité résidentielle de ces quartiers,* . *Pour permettre l'aménagement ou l'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLUi, implantée différemment des règles définies ci-dessus dès lors que cette extension Est réalisée dans la continuité de la construction existante ou selon un recul supérieur à celle-ci ; notamment afin de garantir l'attrait résidentiel des constructions existantes,* . *Pour permettre l'isolation thermique par l'extérieur (ITE) d'une construction existante à la date d'approbation du PLUi, afin de tenir compte des enjeux environnementaux et énergétiques énoncés dans le PADD,* . *Pour les surélévations des constructions existantes qui ne respectent pas la règle d'implantation ; afin de garantir la densification mesurée du tissu résidentiel actuel et limiter ainsi les besoins en extension urbaine.* Pour les constructions existantes implantées à l'alignement, un débord sur l'emprise publique est possible pour permettre l'isolation thermique par l'extérieur, afin de tenir compte des enjeux environnementaux et énergétiques énoncés dans le PADD. La distance d'implantation ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics, afin notamment de ne pas contraindre la réponse publique face à la création d'équipements nécessaires aux habitants actuels et futurs. La règle d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives vient quant à elle confirmer l'aération de ce tissu lorsque les constructions ne s'implantent pas en limite. Les règles d'implantations par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives viennent garantir la cohérence urbaine recherchée entre les quartiers existants et les projets futurs. Cependant, les enjeux d'optimisation foncière nécessitent une réglementation souple en matière de hauteur maximale des constructions, d'emprise en sol et d'implantation des constructions sur une même parcelle. Ainsi, l'implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété n'est pas réglementée. L'emprise au sol est réglementée à 60% à Laval et à 50% dans les autres communes. Cette distinction s'explique en raison du rôle différent des extensions lavalloises au sein de l'agglomération qui doivent, du fait de leur rôle central, proposer une potentialité d'optimisation plus importante qu'en périphérie. Enfin, la hauteur maxime autorisée est fixée à 15m, ce qui correspond à une hauteur sensiblement plus importante que dans les quartiers de la zone UB. Ces dispositions répondent de fait aux objectifs du PADD en termes d'intensification des formes urbaines proposées dans le cadre d'une nouvelle offre. Elles tiennent également compte – comme mentionné précédemment, de l'importance du cadre de vie de qualité, tout comme de la préservation des espaces naturels et forestiers.
Fonctionnement Art.5, 6 et 7	Les règles proposées en matière de fonctionnement urbain (stationnement, desserte par les voies publiques ou privées, desserte par les réseaux) ne viennent pas contraindre la réalisation des projets. Ces dispositions permettent notamment de ne pas contraindre l'accueil des réseaux numériques, dans la mesure où le PADD projette de conforter l'accessibilité au Très Haut Débit. En matière de stationnement, des règles ont été intégrées à chaque OAP pour répondre précisément aux besoins de chaque projet.
Qualité Art. 3 et 4	Les choix opérés en matière de qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère viennent garantir l'intégration des futures opérations aux tissus existants,

	tout en ne contraignant pas outre-mesure la réalisation des futurs projets. Pour exemple, les dispositions relatives aux capteurs solaires et dispositifs de production d'énergies renouvelables, ainsi qu'à la collecte des déchets, traduisent la volonté du territoire de préparer la transition énergétique incitant la réduction d'émissions de gaz à effet de serre pour tendre vers une meilleure gestion des ressources. Une attention particulière est également portée aux toitures et aux clôtures, et plus spécifiquement dans la distinction entre le rapport à la rue et le rapport aux voisinages (limites séparatives). Cette distinction permet d'anticiper les futurs conflits d'usage dans ces quartiers d'habitats individuels, et donc d'organiser la vie de proximité relativement aux objectifs du PADD. Enfin, dans le but de produire une nouvelle offre de logement, l'architecture contemporaine est autorisée afin de garantir l'attractivité des futurs quartiers. Cette dernière règle permet d'ailleurs d'ouvrir le champ des possibles quant à la diversification du parc de logements, des formes urbaines, mais aussi d'instauration de la « nature en ville » promue par le PADD.

4. *Les explications et justifications de la délimitation et de la réglementation des zones AUE*

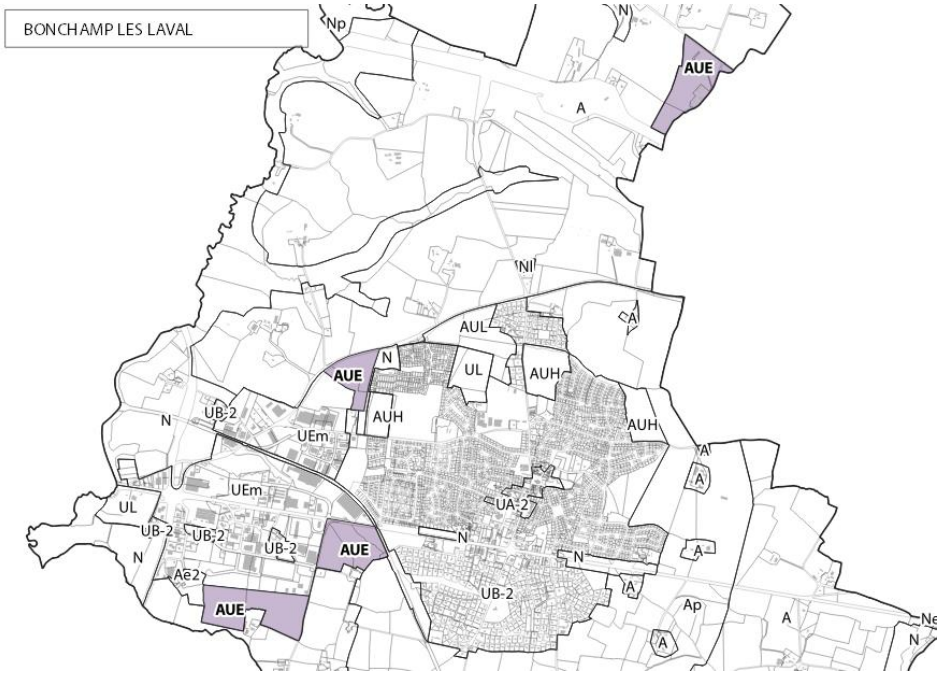
L'esprit de la zone

La zone AUE correspond aux secteurs d'extensions urbaines à des fins économiques.

La zone AUE Est une zone non équipée destinée à une urbanisation future organisée dont la vocation est d'accueillir des activités économiques. Son ouverture est conditionnée à la réalisation des équipements de voirie et de réseaux.

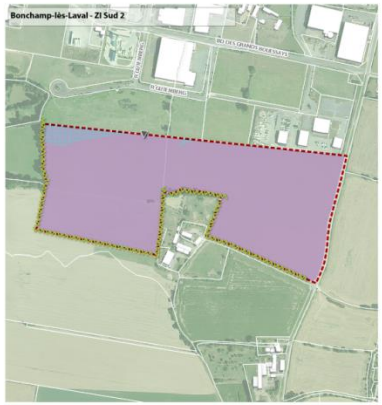
L'objectif est de favoriser l'implantation d'activités sur le territoire de manière à générer de l'emploi en lien avec les objectifs de l'axe 2 du PADD, mais également de conforter le rayonnement économique de l'agglomération à une échelle départementale voire régionale (Axe 1).

Les périmètres des zones AUE





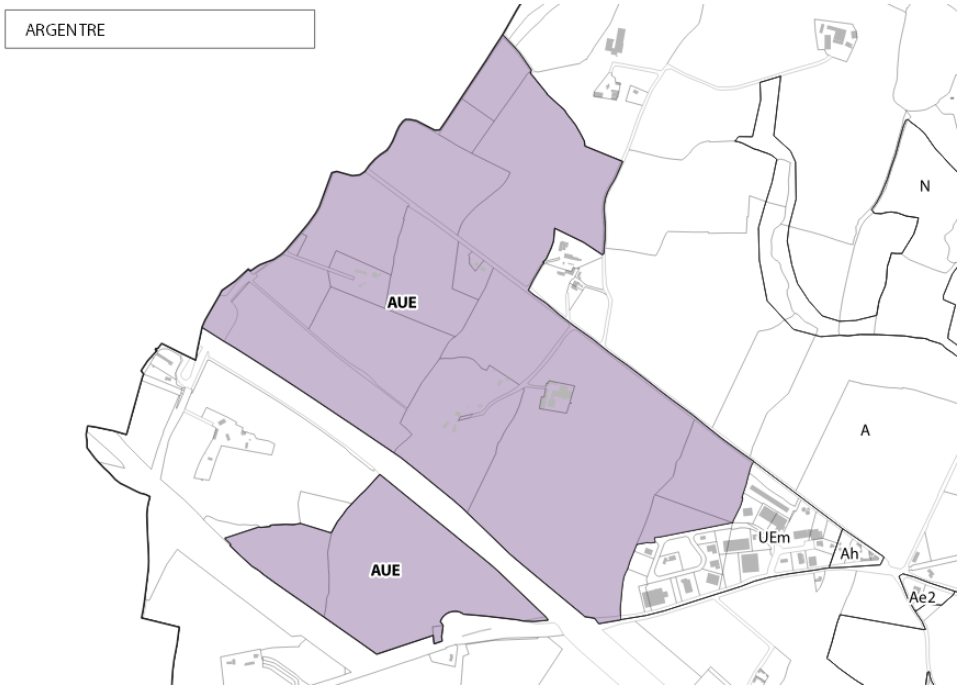


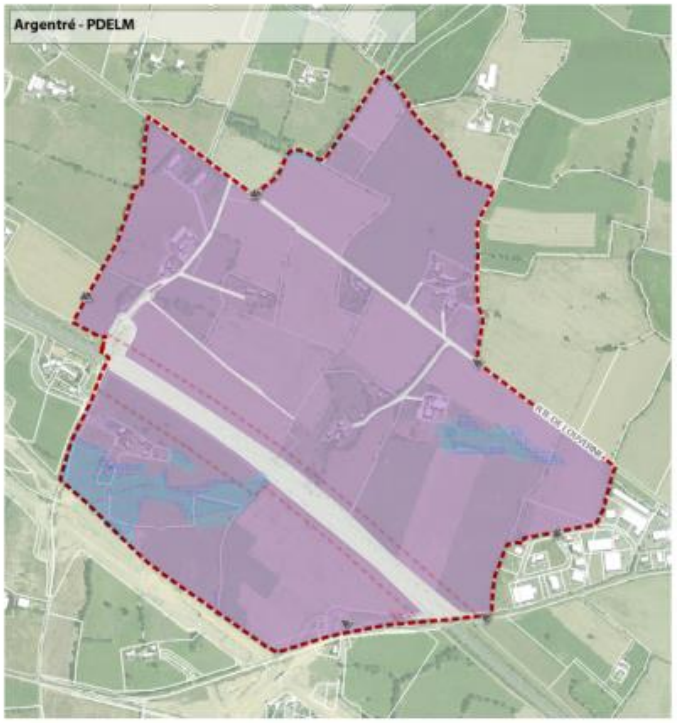


Les zones d'extensions urbaines à vocation d'activités économiques à Bonchamp reprennent pour partie les périmètres des zones AU encore non urbanisées du PLU, en rationnalisant leurs surfaces.

L'ensemble des zones AUE (hormis PDELM) se localise en continuité des tissus existants, et sur des axes stratégiques de desserte routière et de transports en commun. Les localisations préférentielles ont également été repérées pour limiter les conflits d'usages, en témoigne la position de la ZI Sud.

Les schémas proposés et leur contenu textuel viennent orienter et compléter qualitativement le contenu du règlement de la zone AUE.

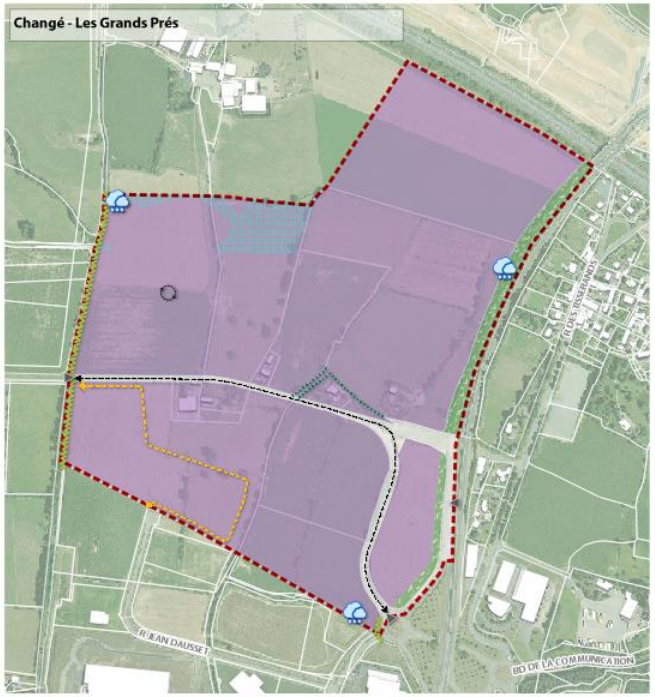




Une seule zone d'extension urbaine à vocation d'activité a été recensée sur le territoire d'Argentré. Le PDELM est une exception parmi l'ensemble des zones AUE, puisque le site ne se raccroche à aucun tissu urbain existant. Les activités envisagées sur le site sont peu compatibles avec des usages de centralités urbaines.

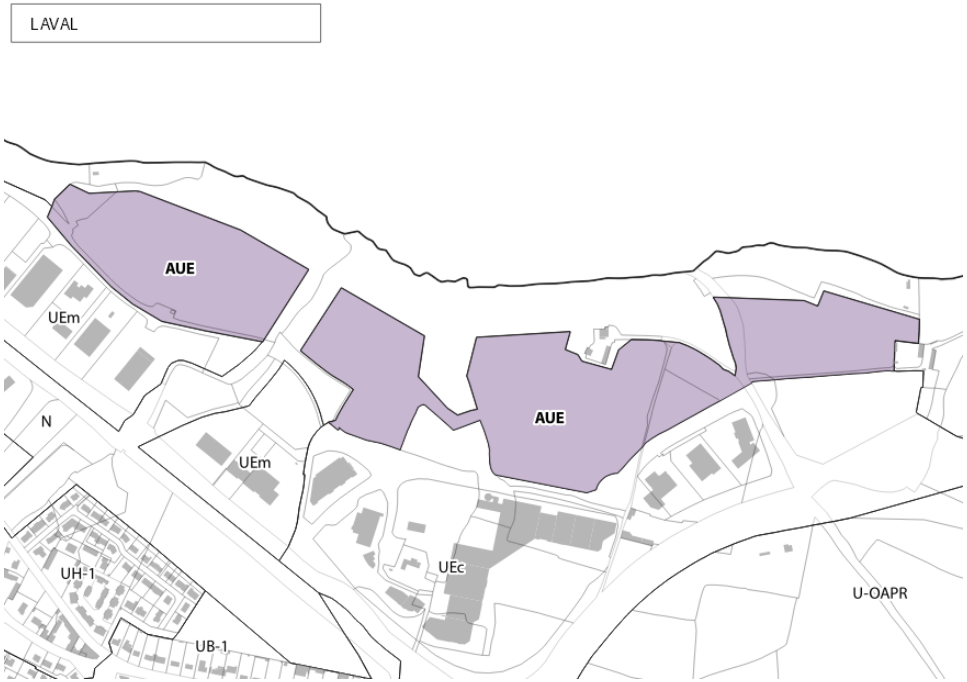
Le schéma proposé et son contenu textuel vient orienter et compléter qualitativement le contenu du règlement de la zone AUE.

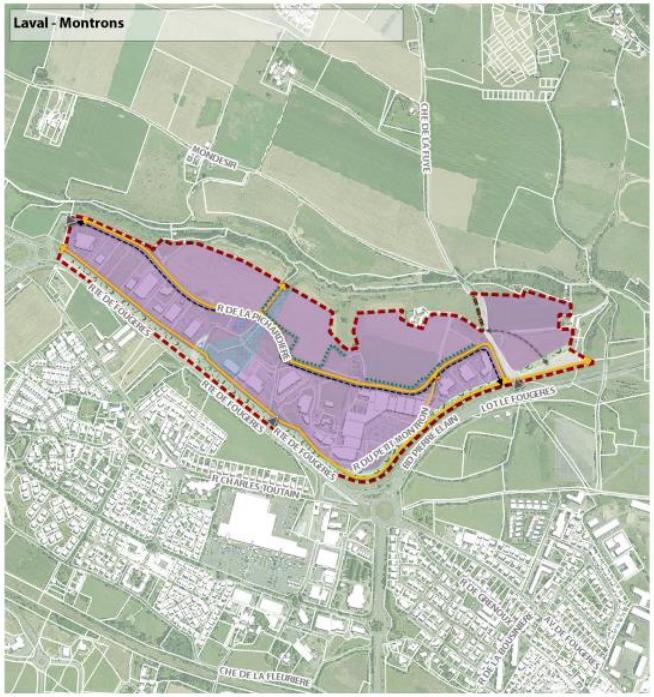




La seule zone AUE se localise en continuité de tissus économiques existants, et sur des axes stratégiques de desserte routière (A81 et RN 162). Cette localisation vise à contribuer au rayonnement économique du territoire, et répond aux objectifs du PADD, grâce à une localisation préférentielle proche d'axe intermodaux.

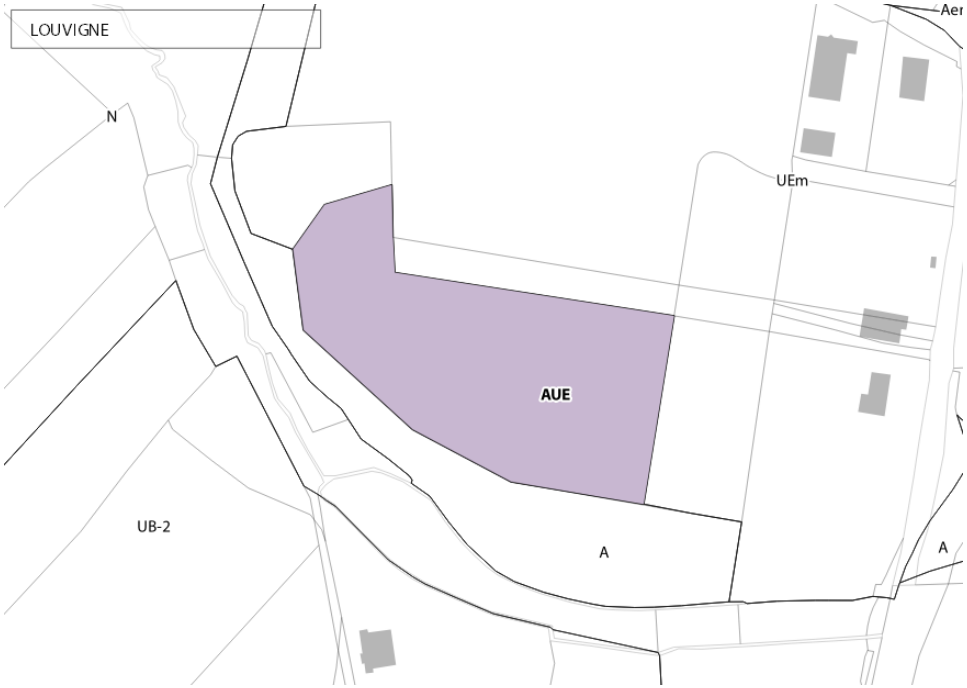
Le schéma proposé et son contenu textuel vient orienter et compléter qualitativement le contenu du règlement de la zone AUE.





La seule zone AUE de Laval se localise en continuité de tissus économiques existants de la zone des Montrons, et sur un axe stratégique de desserte routière (RD 900) et de transports en commun. Cette localisation vise à contribuer au rayonnement économique du territoire, et répond aux objectifs du PADD, grâce à une localisation préférentielle proche d'axes intermodaux. Cette localisation reste néanmoins proche des secteurs de développement urbains comme le quartier Ferrié qui fait également l'objet d'une OAP.

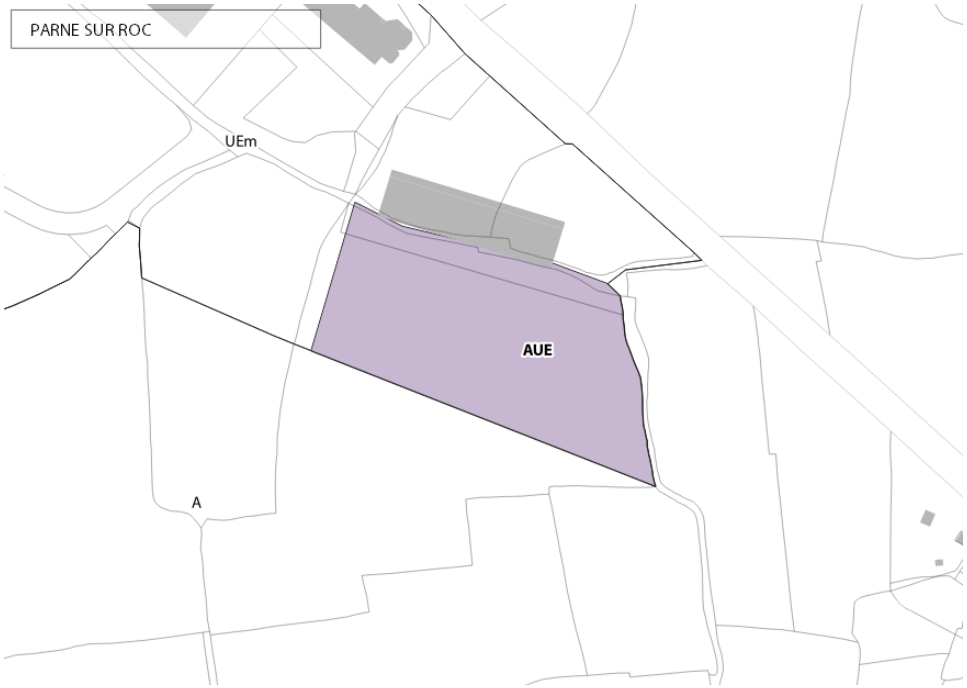
Le schéma proposé et son contenu textuel vient orienter et compléter qualitativement le contenu du règlement de la zone AUE.





La zone d'extension urbaine à Louvigné reprend le périmètre de la zone 1AUE encore non urbanisée du PLU, en réduisant très fortement sa surface. La seule zone AUE se localise en continuité de la zone d'activités de la Chauvinière, et au carrefour de la RD 57 et de la RD 131. Cette localisation vise à contribuer au rayonnement économique du territoire, et répond aux objectifs du PADD, grâce à une localisation préférentielle proche d'axes intermodaux. Les localisations préférentielles ont également été repérées pour limiter les conflits d'usages.

Le schéma proposé et son contenu textuel viennent orienter et compléter qualitativement le contenu du règlement de la zone AUE.

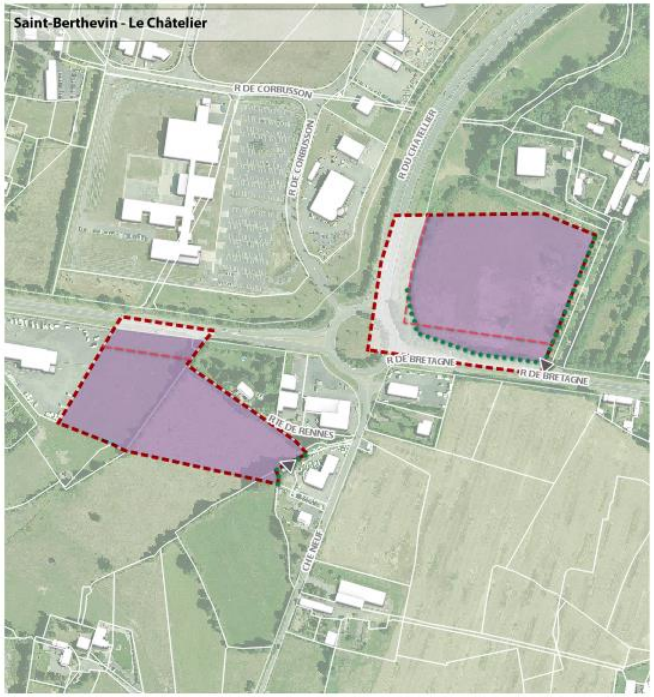




La zone d'extension urbaine à Parné-sur-Roc se situe en marge des tissus urbains centraux, afin notamment de préserver le caractère patrimonial du bourg qui est couvert par SPR. La seule zone AUE identifiée au PLU se localise au Sud de la commune, le long de la RD 21, et jouxte un secteur d'activités existant.

La surface restant minime, le schéma proposé et son contenu textuel viennent orienter et compléter qualitativement le contenu du règlement de la zone AUE.





Les zones d'extensions urbaines à vocation d'activités à Saint-Berthevin se localisent en continuité des tissus économiques existants dans la zone du Châtelier à l'Ouest du centre-ville. Localisé en entrée de ville, les deux sites AUE choisis détiennent des localisations stratégiques au carrefour de la RD 900 et la RD 57. Ils répondent aux objectifs du PADD en contribuant au rayonnement économique du territoire, grâce à une localisation préférentielle proche d'axes intermodaux. Les localisations préférentielles ont également été repérées pour limiter les conflits d'usages.

Le schéma proposé et son contenu textuel viennent orienter et compléter qualitativement le contenu du règlement de la zone AUE.

Justification de la nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD – zones AUE

	Dispositions règlementaires
Vocation Art. 1	Le secteur AUE correspond à la zone d'extension urbaine à vocation d'activités économiques. Ainsi, toutes les destinations y sont autorisées à l'exception des exploitations agricoles et forestières, et des habitations, lesquelles n'ont pas vocation à être implantées à proximité d'activités économiques en raison de la génération de nuisances de ces dernières. D'autres usages, affectations des sols et types d'activités sont également interdits en raison de leur incompatibilité avec la présence d'activités économiques. Il s'agit : . *les campings, stationnements de caravanes constituant un habitat permanent ou à usage d'annexe à l'habitation, garages collectifs de caravanes, les habitations légères de loisirs,* . *l'ouverture de carrières,* . *les dépôts et décharges non liés à une activité autorisée.* En complément de la préservation du cadre de vie, la limitation de certains usages dans les zones AUE permet de donner les conditions adéquates au territoire pour renforcer son attractivité économique et atteindre son objectif de création d'emplois fixé dans le PADD. Elle vise également à développer son offre commerciale face aux évolutions du territoire et à l'anticipation des besoins des habitants présents et futurs.
Morphologie urbaines et potentiel de densification Art. 2	Les règles proposées accompagnent la réalisation des projets et laissent une marge de manœuvre, dans la même optique que les raisons énoncées ci-dessus.
Fonctionnement Art. 5, 6 et 7	Les règles relatives aux fonctionnements du secteur ne sont pas réglementées, allégeant ainsi pleinement la réalisation des différents projets à vocation économique. Ces dispositions permettent d'accompagner l'accueil des réseaux numériques, dans la mesure où le PADD projette de conforter l'accessibilité au Très Haut Débit. A noter que les OAP encadrent le volet du stationnement, en précisant notamment que des aires de stationnement dimensionnées aux entreprises devront être proposés et qu'elles rechercheront la mutualisation des espaces.
Qualité Art. 3 et 4	Les règles proposées accompagnent la réalisation des projets et laissent une marge de manœuvre, tout en garantissant une prise en compte des enjeux architecturaux, paysagers, environnementaux et urbains. Le traitement des façades, des clôtures et des toitures y est développé, notamment pour conserver une qualité urbaine et environnementale de ces espaces (interdiction de certaines essences pour les haies par exemple) en référence aux objectifs du PADD. Les éléments concernant la zone des Montrons à Laval reste plus détaillé, dans la mesure où ce site constitue une vitrine du territoire, car il est situé en entrée de ville et détient donc une capacité d'attraction notable. Enfin, il est laissé la possibilité d'innover en matière d'architecture contemporaine à travers une dérèglementation de ce volet. Ce choix a été fait pour d'autant plus diversifier l'offre économique, affirmer la qualité environnementale et urbaine des espaces d'activités, de même que pour tendre vers une meilleure gestion des ressources du territoire.

5. *Les explications et justifications de la délimitation et de la réglementation des zones AUL*

L'esprit de la zone

La zone AUL est une zone non équipée destinée à une urbanisation future dont la vocation est d'accueillir des équipements publics et de loisirs. Son ouverture est conditionnée à la réalisation des équipements de voirie et de réseaux. Ce zonage s'inscrit dans l'objectif du PADD de conforter le niveau d'équipements et services du territoire pour répondre aux besoins actuels et futurs de la population et des entreprises. L'urbanisation future de ces secteurs est conditionnée à la réalisation des OAP qui s'y réfèrent.

Les périmètres des zones AUL

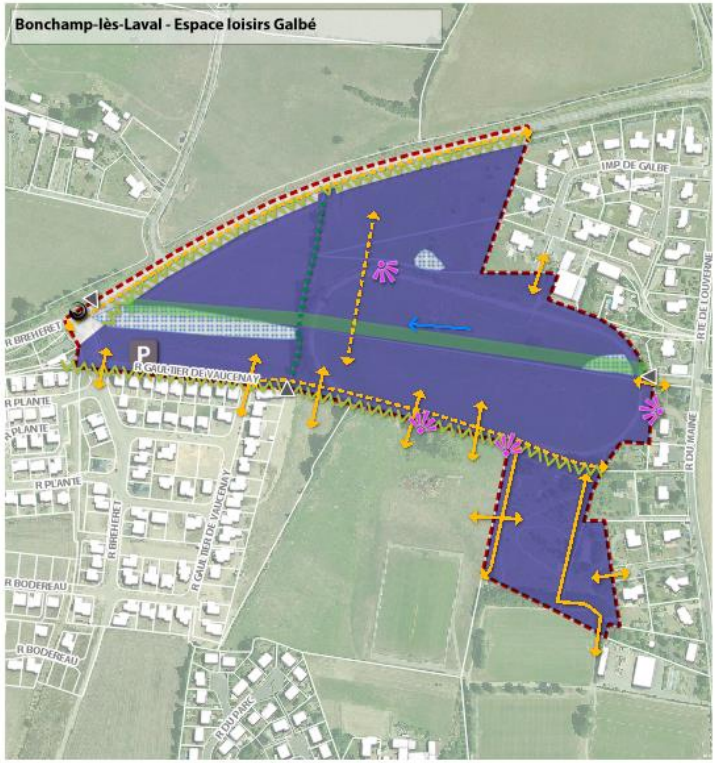




Le développement urbain à destination d'équipements dans la commune d'Ahuillé se concentre sur une seule zone AUL. La zone initialement prévue a été très fortement réduite afin de protéger les milieux humides existants au Nord de ce secteur. A noter que la zone s'inscrit en continuité d'espaces à vocation économique non encore commercialisés. La commune a donc souhaité identifier ce secteur AUL afin d'anticiper un développement à moyen terme sur son territoire.

Les schémas proposés et leur contenu textuel viennent orienter et compléter qualitativement le contenu du règlement de la zone AUL.



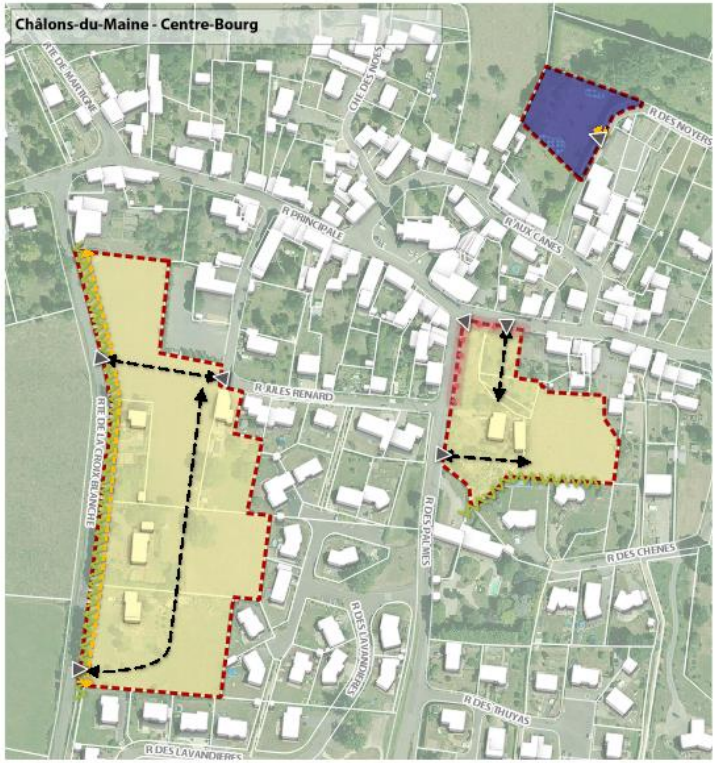


La zone d'extension urbaine à vocation d'équipements à Bonchamp reprend pour partie les périmètres des zones AU encore non urbanisées du PLU.

La commune présente une seule zone AUL, qui vient combler la tâche urbaine, faisant le lien entre les quartiers Est et Ouest visibles sur les cartes ci-dessus. La définition de ce secteur est pensée en concomitance avec ceux aux alentours, et notamment ceux en extension urbaine à vocation d'habitat (OAP La Chambrouillère et Rue du Maine). Par ailleurs, la présence de ce secteur vient en support à la définition du projet de ceinture verte de la commune.

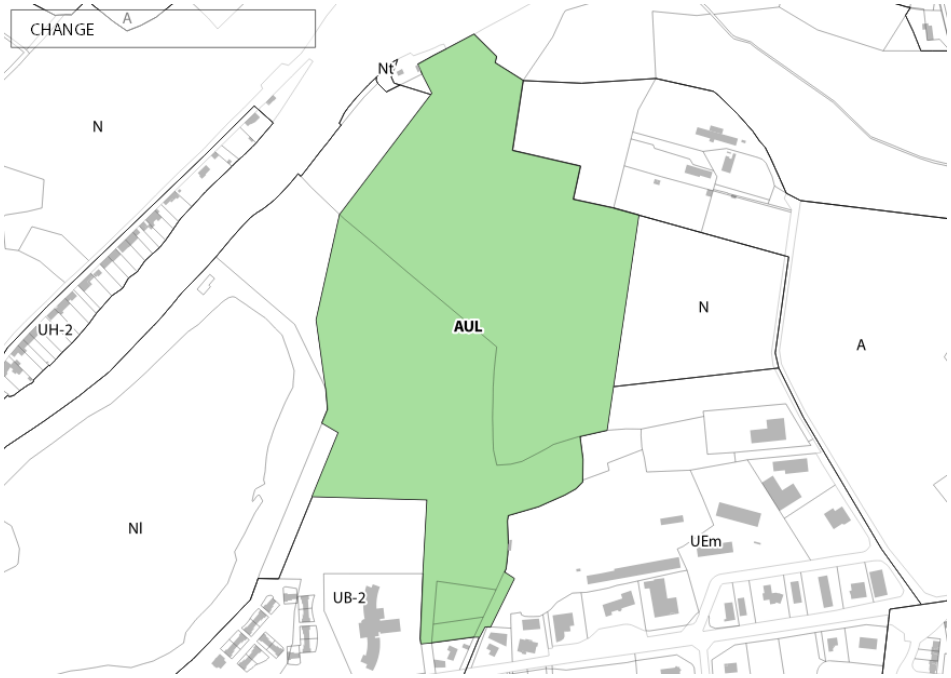
Les schémas proposés et leur contenu textuel viennent orienter et compléter qualitativement le contenu du règlement de la zone AUL.

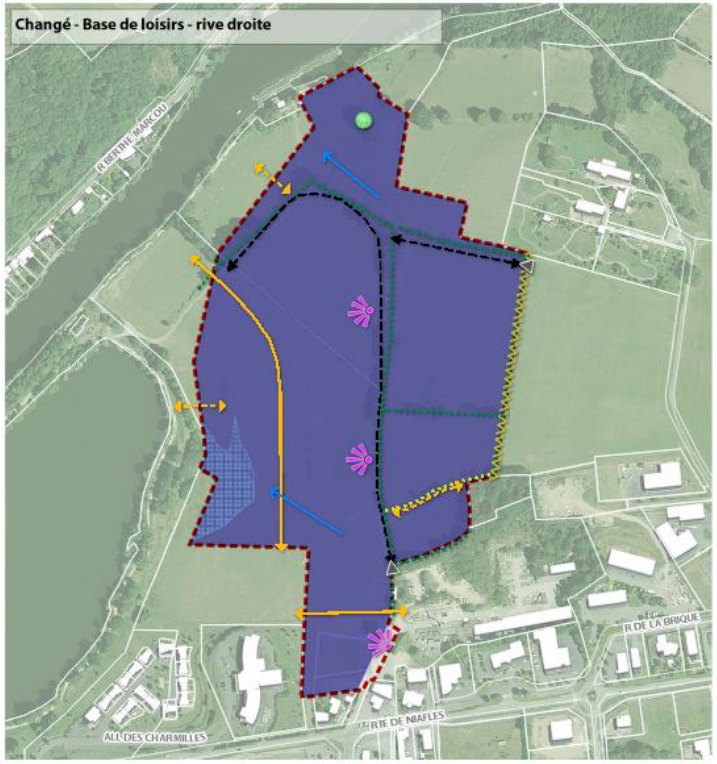




Châlons-du-Maine comprend une seule zone d'extension à vocation d'équipements. De surface minime, elle vient appuyer un projet pour développer l'école. Comme mentionné précédemment, le développement urbain du secteur - pensé en concomitance avec d'autres secteurs de développement en centre-bourg - se fait en continuité de l'enveloppe urbaine existante.

Les schémas proposés et leur contenu textuel viennent orienter et compléter qualitativement le contenu du règlement de la zone AUL.



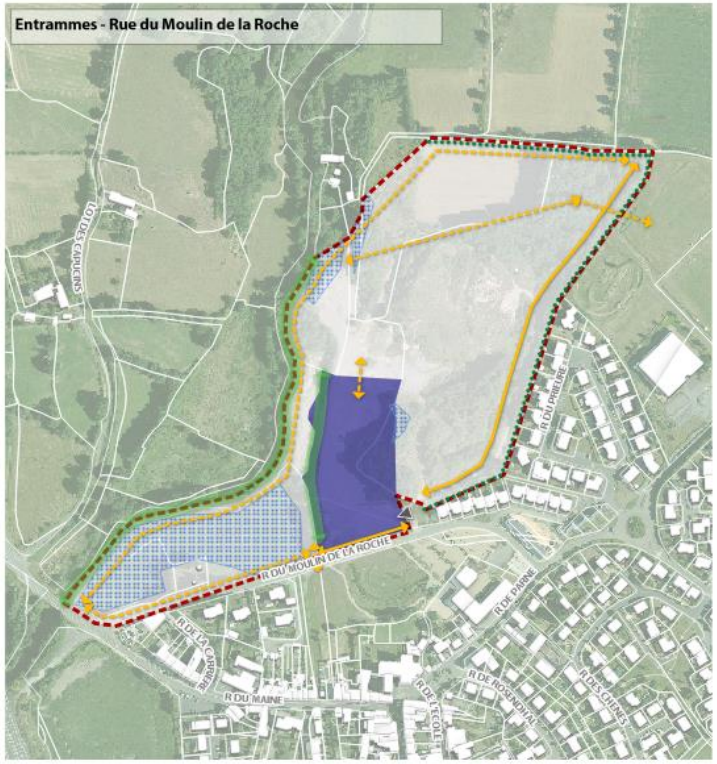


Le développement urbain de la commune de Changé vise à créer une base de loisirs sur la rive droite de la Mayenne. S'intégrant en continuité des espaces urbains existants, le secteur de projet est encadré par une OAP qui répond aux objectifs du PADD concernant le développement touristique, notamment fluvial en redéveloppant les berges.

Par ailleurs, ce projet envisage une sobriété dans son aménagement, insistant sur la conservation de la qualité des éléments paysagers, des milieux humides, … intégrant pleinement les activités existantes sur le secteur avec notamment la réalisation d'un site d'éco-pâturage.

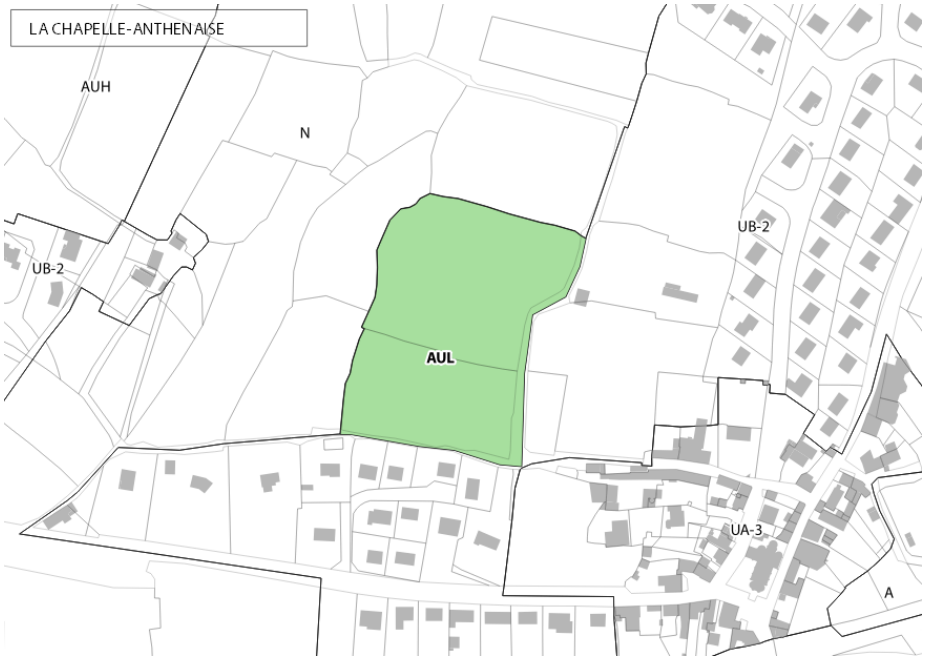
Les schémas proposés et leur contenu textuel viennent orienter et compléter qualitativement le contenu du règlement de la zone AUL.





Le développement urbain à vocation d'équipements et de loisirs de la commune d'Entrammes comprend une seule zone AUL qui prend place sur une ancienne zone de carrière. Saisissant l'opportunité de redévelopper un site de carrière, et situé en face de la salle des fête de la commune, le secteur détient un emplacement privilégié pour le type de développement envisagé. Il s'intègre par ailleurs dans un cadre d'une OAP bien plus large, qui permet de faire le lien avec les équipements au Nord-Est du bourg et le développement des bords de la Jouanne.

Les schémas proposés et leur contenu textuel viennent orienter et compléter qualitativement le contenu du règlement de la zone AUL.



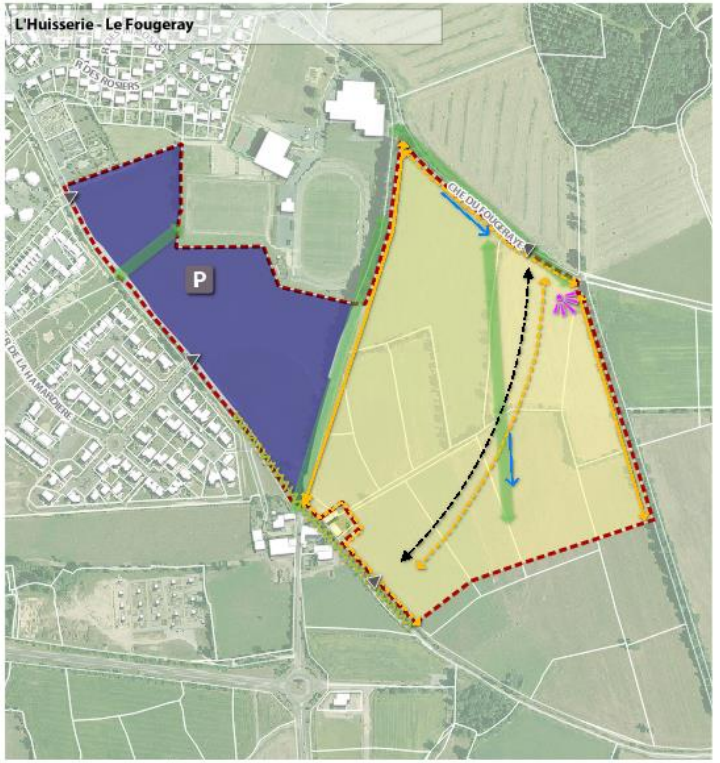


La zone d'extension urbaine à vocation d'équipements à La Chapelle-Anthenaise reprend le périmètre de la zone AUL encore non urbanisé du PLU, en réduisant sa surface.

Ce secteur de développement se localise en continuité du tissu urbain existant. Il est réfléchi en concomitance avec un autre secteur de centre-bourg, faisant tous deux l'objet d'une OAP.

Les schémas proposés et leur contenu textuel viennent orienter et compléter qualitativement le contenu du règlement de la zone AUL.





Le développement urbain de l'Huisserie s'inscrit dans la poursuite du développement de la zone UB située au Nord et à l'Ouest de la zone AUL.

Le secteur d'agrandissement de la commune, au Sud-Est du bourg, inscrit un développement résidentiel accompagné d'un développement en matière d'équipement. Ce développement futur est géré par l'OAP dite de « Le Fougeray », associant le déploiement de la zone résidentielle à celui de la nouvelle zone d'équipements et de loisirs.

Les schémas proposés et leur contenu textuel viennent orienter et compléter qualitativement le contenu du règlement de la zone AUH et de la zone AUL.

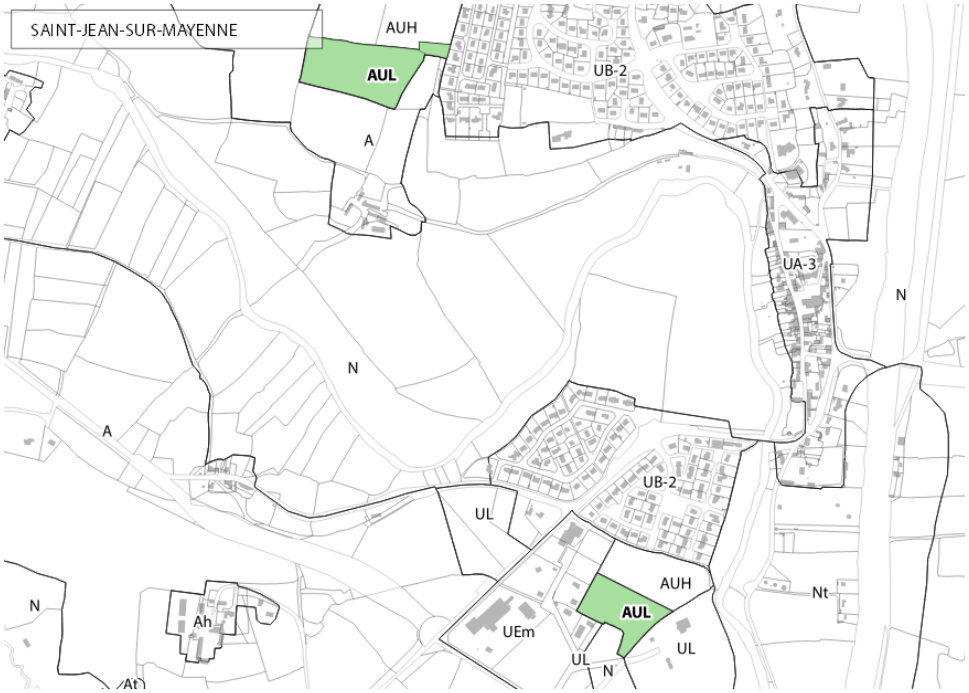


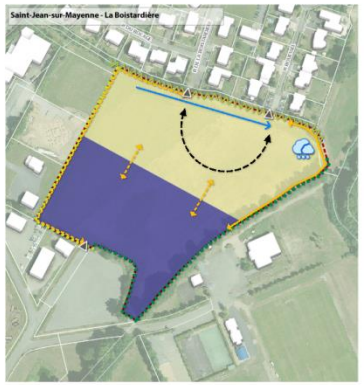




Les zones d'extension urbaine à vocation d'équipements sur la commune de Louverné se localisent en continuité des tissus existants, hormis pour le secteur Echologia qui détient un statut particulier (Cf. page suivante). Ces secteurs viennent compléter le développement résidentiel attendu dans la commune et répondant à des objectifs au titre des communes de première couronne.

Les schémas proposés et leur contenu textuel viennent orienter et compléter qualitativement le contenu du règlement de la zone AUL.



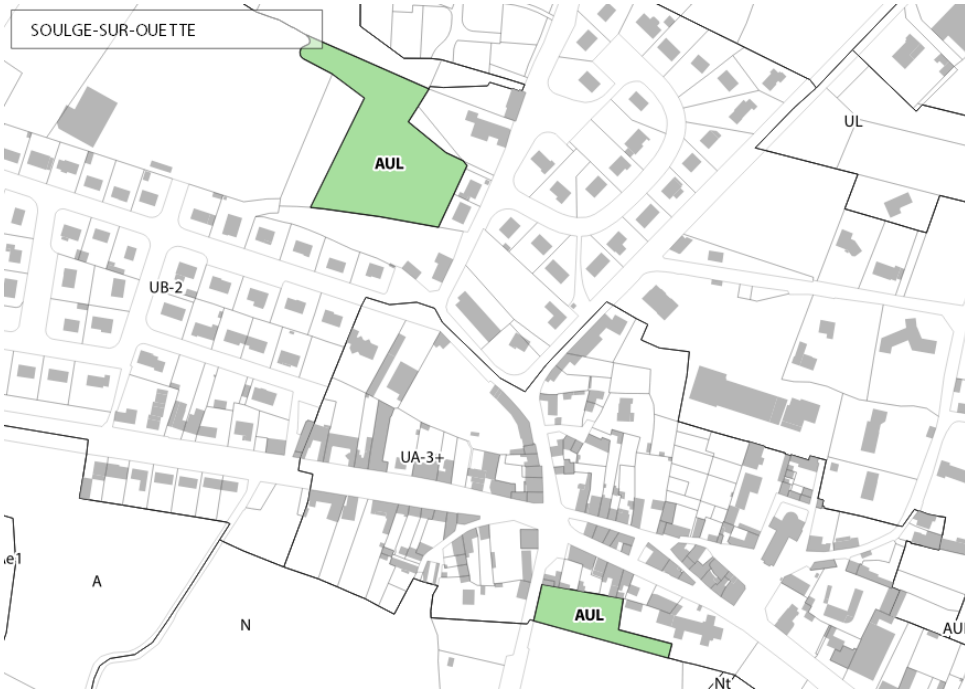


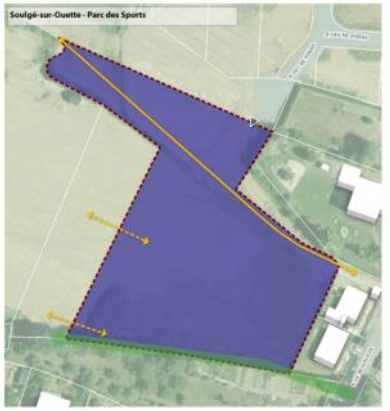


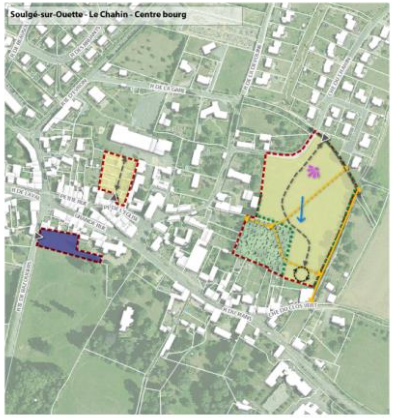
Le développement urbain de Saint-Jean-sur-Mayenne s'inscrit dans la poursuite du développement des zones UB au Nord et au Sud de la commune. Les secteurs d'extension de la commune, au Sud-Est et Nord-Ouest du bourg, s'accompagnent de développements en matière d'équipements.

Ces développements futurs sont encadrés par les OAP « La Boistardière» et « Des Grandes Mées », associant le déploiement des zones résidentielles à celui des nouvelles zones d'équipement.

Les schémas proposés et leur contenu textuel viennent orienter et compléter qualitativement le contenu du règlement des zones AUH et AUL.



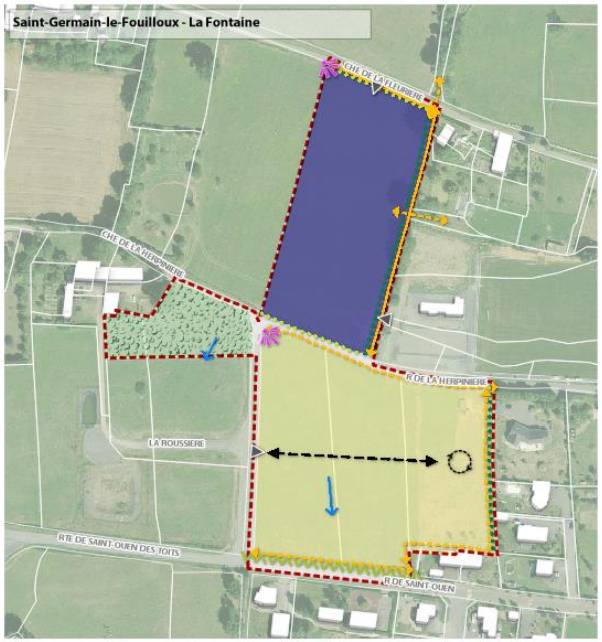




Toutes les zones de développement urbain de la commune de Soulgé-sur-Ouette s'inscrivent en continuité directe avec le tissu bâti de la commune. A noter que les fortes contraintes environnementales sur la commune incitent à une extension réfléchie et modérée.

La zone du Chahin présente notamment une situation propice à l'extension urbaine de la commune en raison de son positionnement intégré à la tache urbaine. Ce secteur est d'ailleurs pensé en cohérence avec d'autres sites mobilisables dans le centre-bourg comme le montre le schéma d'OAP.
Les schémas proposés et leur contenu textuel viennent orienter et compléter qualitativement le contenu du règlement des zones AUH et AUL.





Le développement urbain de Saint-Germain-le-Fouilloux s'inscrit dans la poursuite du développement des zones UB et UA. La zone d'extension reprend en partie les développements identifiés au PLU en vigueur.

Le secteur d'agrandissement de la commune, au Sud-Ouest du bourg, inscrit un développement résidentiel accompagné d'un développement en matière d'équipements.

Ce développement futur est géré par l'OAP dite de « La Fontaine», associant le déploiement de la zone résidentielle à celui de la nouvelle zone d'équipement.

Les schémas proposés et leur contenu textuel viennent orienter et compléter qualitativement le contenu du règlement de la zone AUH et de la zone AUL.

Justification spécifique à l'OAP de secteur d'aménagement : OAP Echologia (AU-OAPR)

Un secteur fait figure d'exception parmi les zones d'extension à vocation d'équipements et loisirs : celui d'Echologia à Louverné, qui fait l'objet d'une OAP « mixte », à la fois « de secteur d'aménagement » et « sectorielle ».
Cette OAP comprend :

- Une partie couverte par un zonage AU-OAPR où aucune disposition réglementaire ne s'applique. Seules les préconisations de l'OAP sont applicables.
- Une partie couverte par des zonages N, Nl et Nt qui ont des caractéristiques « d'OAP sectorielle » : les préconisations de l'OAP et les dispositions réglementaires des zones N, Nl et Nt s'appliquent.

La particularité de ce secteur devant accueillir une grande diversité d'activités de loisirs, traduit une impossibilité de correspondre aux règles des autres zones du règlement écrit. En effet, la forme et le programme de ce projet ne sont pas complètement définissables à la parcelle, mais plutôt en fonction de l'environnement paysager ; les dispositions environnementales relèvent d'une ambition plus forte en matière de préservation et la reconversion éco-responsable des espaces (présence de zones de phytoépuration, mise en eau des anciennes carrières pour développer des écosystèmes aquatiques, …). Ce dispositif permet donc une certaine flexibilité tout en apportant un cadre innovant et adapté au développement du territoire. Par ailleurs, il répond également aux objectifs du PADD relatifs au développement du tourisme de court/moyen séjour en tant que haut-lieu du tourisme vert.



Justification de la nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD – zones AUL

	Dispositions règlementaires
Vocation Art. 1	Les règles de la zone UL sont reprises afin de garantir une cohérence avec l'ensemble des secteurs AUL. Les équipements sportifs, les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sont autorisés. A noter que les nouvelles constructions d'habitation sont autorisées à condition d'être nécessaire au fonctionnement de l'usage autorisé. Il en est de même pour les extensions et les annexes des constructions existantes. Cette disposition vise à permettre aux constructions existantes d'évoluer et de s'adapter au contexte de manière mesurée. Les implantations à usage d'équipements citées ci-dessus permettent au territoire de répondre aux besoins de l'ambition de croissance résidentielle souhaitée à l'horizon 2030. Elles accompagnent ce développement en proposant une offre urbaine qualitative dans un souci de maillage entre les divers équipements et services proposés, en témoigne la répartition de ces zones. De plus, le développement des zones d'équipements a pour but de favoriser l'animation des secteurs concernés selon le type d'usage qui sera accueilli (sport, culture, santé…). Dans la même optique, plusieurs autres sous-destinations sont autorisées sous condition de compatibilité avec le voisinage, du point de vue de l'environnement et des nuisances pouvant être générées lors de l'exploitation, et de lien avec les activités de loisirs. Il s'agit : . *de la restauration,* . *des activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,* . *des cinémas,* . *des hébergements hôteliers et touristiques.* L'autorisation conditionnelle de ces usages vise à développer l'offre touristique en cohérence avec les caractéristiques du territoire et de la diversité des secteurs qui le compose. Certaines zones étant localisées à proximité d'éléments naturels remarquables sur le territoire (base de loisirs de Changé par exemple), les activités développées sur ce type de secteur répondent pleinement aux objectifs du PADD relatif à la valorisation de l'accès et des activités liées à la nature.
Morphologie urbaines et potentiel de densification Art. 2	Les règles de morphologie proposées accompagnent la réalisation des projets, en laissant une certaine marge de manœuvre, tout en garantissant l'optimisation du tissu du secteur. En plus de s'inscrire en complément des dispositions énoncées en termes de vocation, les dispositions relatives à l'emprise au sol, l'implantation etc. permettent de maintenir la qualité paysagère et de veiller à la transition avec les espaces naturels et agricoles en référence aux objectifs du PADD.
Fonctionnement Art. 5, 6 et 7	Les règles relatives aux fonctionnements du secteur ne sont pas réglementées, allégeant ainsi pleinement la réalisation des différents projets d'équipements. Ces dispositions permettent notamment d'accompagner l'accueil des réseaux numériques, dans la mesure où le PADD projette de conforter l'accessibilité au Très Haut Débit.

	A noter que les OAP encadrent le volet du stationnement, en précisant notamment que des aires de stationnement devront être dimensionnées aux activités futures.
Qualité Art. 3 et 4	Les règles proposées accompagnent la réalisation des projets et laissent une marge de manœuvre, tout en garantissant une prise en compte des enjeux architecturaux, paysagers, environnementaux et urbains. Il est laissé la possibilité d'innover en matière d'architecture contemporaine à travers une dérèglementation de ce volet. Ce choix a été fait pour d'autant plus diversifier l'offre urbaine, affirmer la qualité environnementale et urbaine des espaces de projets, de même que pour tendre vers une meilleure gestion des ressources du territoire, qui sont des objectifs du PADD. De plus, les toitures et façades ne sont pas règlementées pour permettre une innovation dans les formes de bâtis et renforcer la qualité de l'offre. Le traitement des clôtures est plus développé, notamment pour conserver une qualité urbaine et environnementale de ces espaces (utilisation d'essences locales par exemple) en référence aux objectifs du PADD.

V. Les OAP : une traduction réglementaire du PADD

1. *Les OAP sectorielles, un dispositif réglementaire complémentaire au règlement graphique et écrit*

Régies par les articles L.151-6, L.151-7 et R.151-6, R151-7, R.151-8 du Code de l'urbanisme, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) doivent être cohérentes avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et constituent l'un des instruments permettant sa mise en œuvre. Elles comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

Le contenu de ses OAP sectorielles **est optionnel :**

- « 1° Définir les actions et orientations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la Commune ;
- 2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations Est destiné à la réalisation de commerces ;
- 3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
- 4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
- 5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ; (…) »

Ces OAP agissent sous un rapport de compatibilité avec les demandes de déclaration et d'autorisation. Elles s'ajoutent au dispositif réglementaire du zonage et du règlement.

73 OAP sectorielles ont été définies dans le cadre du PLUi de Laval Agglomération.

2. *En l'absence de règlement écrit : le dispositif des OAP « de secteurs d'aménagement »*

Le code de l'urbanisme permet la création d'OAP dites « réglementaires ». Ces OAP sont définies à l'article R151-8 du code de l'urbanisme.

Elles possèdent **un contenu obligatoire :**

« Les orientations d'aménagement et de programmation des secteurs de zones urbaines ou de zones à urbaniser mentionnées au deuxième alinéa du R. 151-20 dont les conditions d'aménagement et d'équipement ne sont pas définies par des dispositions réglementaires garantissent la cohérence des projets d'aménagement et de construction avec le projet d'aménagement et de développement durables.

Elles portent au moins sur :

- 1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;
- 2° La mixité fonctionnelle et sociale ;
- 3° La qualité environnementale et la prévention des risques ;
- 4° Les besoins en matière de stationnement ;
- 5° La desserte par les transports en commun ;
- 6° La desserte des terrains par les voies et réseaux.

Ces orientations d'aménagement et de programmation comportent un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur. »

4 OAP réglementaires (ou dites « de secteurs d'aménagement » ont été définies dans le cadre du PLUi de Laval Agglomération. Elles sont issues des zones « U-OAPR » et « AU-OAPR ».

Ces OAP traitent toutes des 6 volets définis ci-dessus et comprennent un schéma d'organisation spatiale qui leur est propre.

Il est à noter que l'OAP Echologia (Louverné) se distingue par son caractère mixte : elle comprend en effet :

- Une partie couverte par un zonage AU-OAPR où aucune disposition réglementaire ne s'applique. Seules les préconisations de l'OAP sont applicables.
- Une partie couverte par un zonage N qui a des caractéristiques « d'OAP sectorielle » : les préconisations de l'OAP et les dispositions réglementaires de la zone N s'appliquent.

3. OAP intensification et OAP extension

Les OAP ont été calibrées selon les objectifs de consommation d'espaces fixés au PADD mais aussi au regard des besoins en termes d'encadrement de projets sur le territoire.

Les OAP localisées dans les secteurs urbanisés

Même si elles ne sont pas obligatoires en zones U, le dispositif d'OAP y est utilisé afin d'encadrer de manière qualitative le développement de certains secteurs stratégiques. Aussi, la programmation de logements dans le cadre des OAP permet une réponse plus concrète aux objectifs de création de logements poursuivis par Laval Agglomération.

Les OAP localisées en zones de centralités urbaines en sont un exemple, dans la mesure où elles sont le plus souvent multisites, peuvent recouvrir plusieurs types de zones et requièrent donc une cohérence d'ensemble offerte par l'outil OAP. C'est notamment le cas de l'OAP « centre-bourg » d'Ahuillé (5 sites en UA-3, UA-3+ et UB-2), ou encore « Abbé-Saget » à La Chapelle-Anthenaise (2 sites en UA-3, UB-2 et AUL). Elles peuvent également traduire des volontés de développer les cœurs de village de manière innovante pour adapter le contexte réglementaire aux réalités locales. L'OAP « centre-bourg » de Montflours ou encore « La Courtillerie » a Forcé incitent par exemple à l'intégration de typologies de logements plus spécifiques que dans d'autres secteurs, d'un parc rural, d'espaces publics… Enfin, d'autres secteurs de centralités font également l'objet de réaménagements spécifiques, notamment de voiries ou d'espaces publics comme les OAP « centre-ville » à Saint-Berthevin et Louverné, qui travaillent sur la qualité de linéaires de façades ou commerciaux, et sur l'intégration de cœurs d'îlot verts.

A noter que les plus importants secteurs d'OAP en secteurs urbanisés se situent dans la commune de Laval. L'identification de ces secteurs résulte de la complexité des programmes envisagés par la commune, mais aussi de leur localisation stratégique ainsi que leur capacité à redynamiser le territoire. La plupart de ces OAP propose une mixité des usages intégrant autant de l'habitat (en renouvellement par exemple dans l'OAP Grand Saint-Nicolas), des équipements éducationnels (OAP Pommeraies-Aubépin notamment), ou alors des activités économiques et commerciales comme le secteur La Malle ou Avenue Chanzy.

A noter que certains secteurs à enjeux particuliers font l'objet d'OAP réglementaires (ou dites « de secteurs d'aménagement »), notamment sur les secteurs Ferrié, Gare et la ZI les Touches à Laval. Ces OAP font l'objet de justifications spécifiques.

Les OAP localisées en extension urbaine

Toutes les OAP en extension urbaine s'inscrivent dans l'enveloppe maximale définie par le PADD, et encadrent les zones AU du territoire, qu'elles soient à vocation d'habitat (AUH), d'activités économiques (AUE) ou encore d'équipements collectifs ou de loisirs (AUL)

Ces zones de projet identifiées respectent plusieurs critères (Cf. Bilan global des surfaces). Elles sont en effet toutes localisées en continuité des enveloppes urbaines existantes, présentent déjà une voie de desserte routière ou de transport en commun et comprennent peu de contraintes environnementales, notamment en matière d'inconstructibilité. A noter que plusieurs de ces OAP en extension permettent déjà d'anticiper des projets pressentis par les communes.

A noter que les zones AUE comprennent des critères plus spécifiques. Elles ont été choisies pour participer au rayonnement économique du territoire, se trouvant dans certains cas en entrée d'agglomération comme la zone du Châtelier à Saint-Berthevin, ou encore pour ne pas générer de conflits d'usage avec les espaces environnants (terres agricoles, quartiers d'habitation, …) comme l'OAP de l'Epronnière à Parné-sur-Roc. Seul le secteur du PDELM sur les communes d'Argentré et de Bonchamp se situe en marge des espaces urbanisés et pour lequel les activités envisagées sont souvent peu compatibles avec des usages de centralités urbaines.

VI. Les choix relatifs aux zones agricoles

1. Rappels du code de l'urbanisme

Article R151-23 du Code de l'Urbanisme :

« Peuvent être autorisées, en zone A :

1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;

2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci. »

Article L151-11 du Code de l'Urbanisme :

« Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut :

1° Autoriser les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;

2° Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination Est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. »

2. Les zones agricoles du PLUi

ZONES AGRICOLES - A			
Zones agricoles stricte	**Zone A**	Zone agricole	A
Zones agricole protégées	**Zone Ap**	Zone agricole protégées en ceinture des bourgs	Ap

3. *Les explications et justifications de la délimitation et de la réglementation de la zone A*

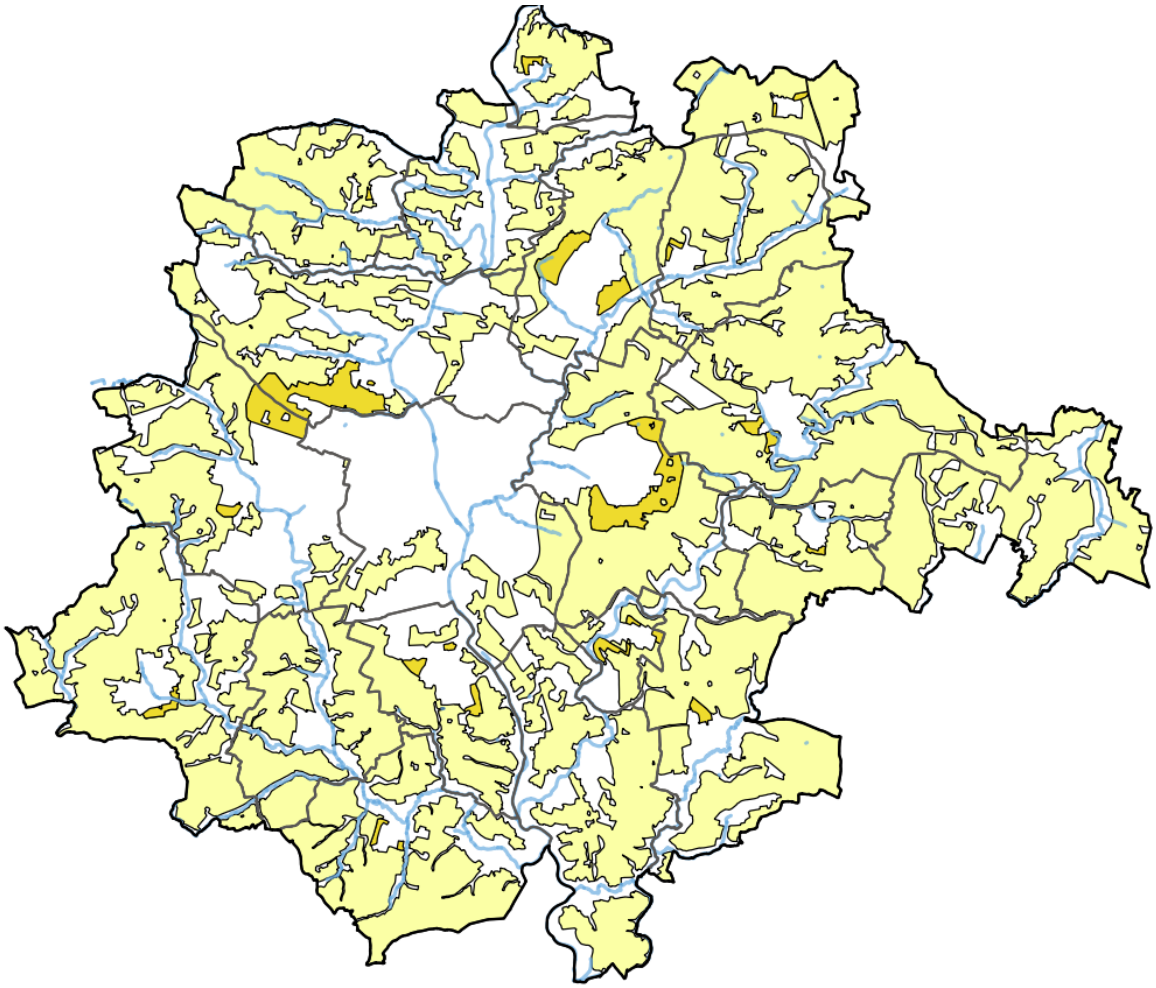
L'esprit de la zone

La **zone A** est à protéger en raison du potentiel agricole, agronomique et économique. Elle accueille notamment les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, aux services publics ou d'équipements d'intérêt collectif, ainsi que les extensions et annexes des habitations existantes à la date d'approbation du PLUi. L'objectif est de garantir la pérennité des espaces agricoles productifs à long terme. La zone agricole joue également le rôle de transition en contact avec les villes.

Le **secteur Ap : « Zone agricole protégées en ceinture des bourgs »** permet la prise en compte à long terme de l'évolution des bourgs, il sont déterminés pour des motifs de salubrité publique et de préservation du caractère paysager en ceinture agricole. En effet, le SCoT impose un recul de 200 m entre espaces « à urbaniser » et sites agricoles en activité ceci afin de maintenir des distances de réciprocités eu égard aux nuisances pouvant être générés pour les tiers mais aussi et surtout pour conforter et pérenniser les sites en activité actuellement existants. Les secteurs Ap permettent ainsi à la fois de ne pas obérer à long terme le développement des bourgs et aussi d'éviter la création de nouveaux sites agricoles dans ces secteurs. Les sites agricoles existants peuvent évoluer en Ap (possibilités d'extensions des bâtiments agricoles existants à la date d'approbation du PLUi et création d'annexes).

Les périmètres des zones A, Ap

Les zones A couvrent 26 877,34 ha (soit 58,64% du territoire).
Les secteurs Ap couvrent 980,54 ha (soit 2,23 % du territoire).



Principales modifications apportées au zonage :

La zone agricole A correspond aux secteurs cultivés ou en prairie, elle s'étend majoritairement sur les plateaux, hors fond de vallées et secteurs de fortes pentes. Les sites d'exploitations agricoles repérés en activité selon le diagnostic agricole réalisé sont préférentiellement classés en A ou Ap.

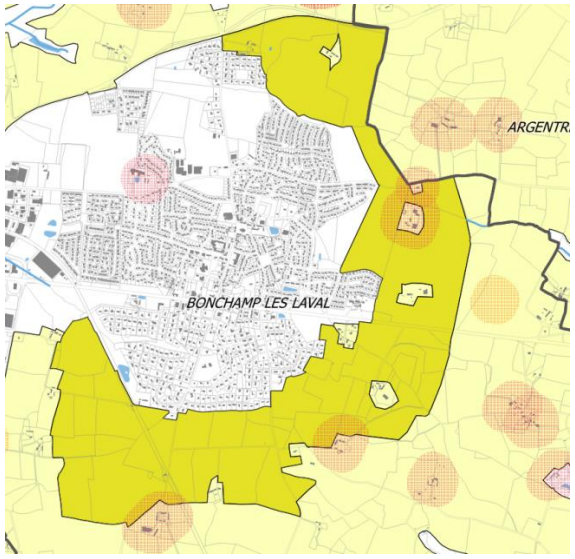
Seules 6 communes avaient déjà un zonage Ap dans les PLU en vigueur, les raisons pour la définition de ces secteurs étaient assez hétérogènes (préservation des paysages de coteaux ou cônes de vue, interdiction d'épandage agricole, et préservation des ceintures de bourg). Le choix a été fait collectivement de ne conserver comme critère que les espaces en lien avec la préservation à long terme de la salubrité (périmètres de réciprocité) et des paysages de ceinture agricole autour des bourgs.

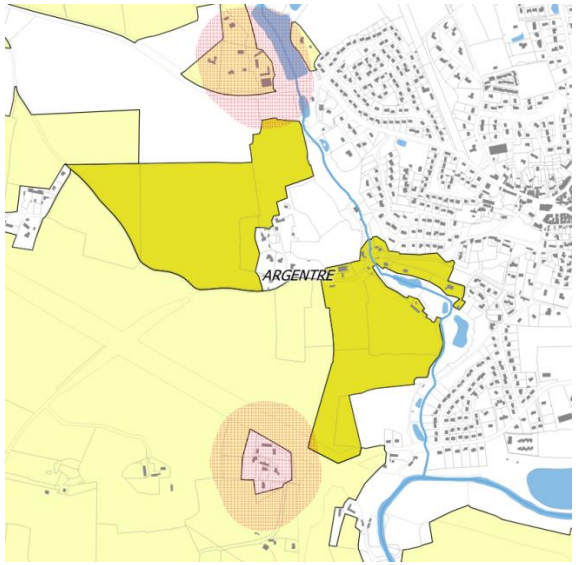
Ainsi ce sont 15 communes du territoire qui ont identifié des secteurs Ap.

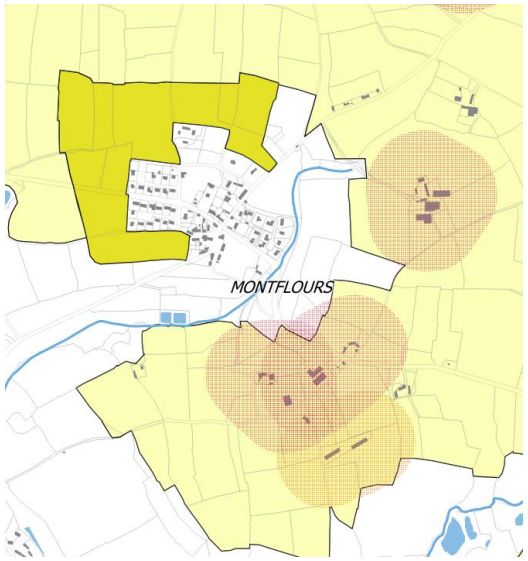
	ZONES	A											
	SECTEURS / SS-SECTEURS	A	Ae1	Ae2	Aenr	Ag1	Ag2	Ah	Al	Ap	Ar1	Ar2	At
SECTEUR SCOT	COMMUNES												
Laval	LAVAL	664,84				6,27							
Première couronne	BONCHAMP LES LAVAL	1549,04		4,16						257,97			
	CHANGE	1348,79	13,10	11,52						225,65			0,41
	L'HUISSERIE	831,22	0,99	0,20				1,03		44,77		2,31	2,31
	LOUVERNE	1057,00	0,23	1,54						136,73		0,62	
	SAINT-BERTHEVIN	1432,77		2,63						132,74	8,42		2,25
Secteur Entrammes/Forcé/ Parné	ENTRAMMES	1620,04	3,28					7,98			1,73		0,56
	FORCE	202,96						0,35		39,31			
	PARNE SUR ROC	1671,98						3,44		20,80			1,93
Secteur Montigné, Ahuillé, Nuillé	AHUILLE	2125,21	3,26	1,99						26,96			3,93
	MONTIGNE LE BRILLANT	1329,40		0,88				1,77			1,57		1,09
	NUILLE SUR VICOIN	1724,74	0,32	3,04				3,58		15,61		0,22	1,27
Secteur Argentré, Louvigné, Soulgé	ARGENTRE	2866,35		1,63				8,98		33,19			
	LOUVIGNE	1004,29		2,35	5,87					8,05	1,83		
	SOULGE-SUR-OUETTE	1732,63	1,87	3,30									3,77
Secteur Châlons, La Chapelle	CHALONS DU MAINE	790,36	0,61					3,01		10,34		1,96	
	LA CHAPELLE-ANTHENAISE	1482,09	1,49	1,74				9,32		10,72			6,49
Secteur Montflours, Saint-Germain, Saint Jean	MONTFLOURS	379,24		1,85			1,64			13,90			
	ST GERMAIN LE FOUILLOUX	1090,01		2,06					0,34	3,79			
	SAINT-JEAN-SUR-MAYENNE	820,76	2,47					1,78					8,57

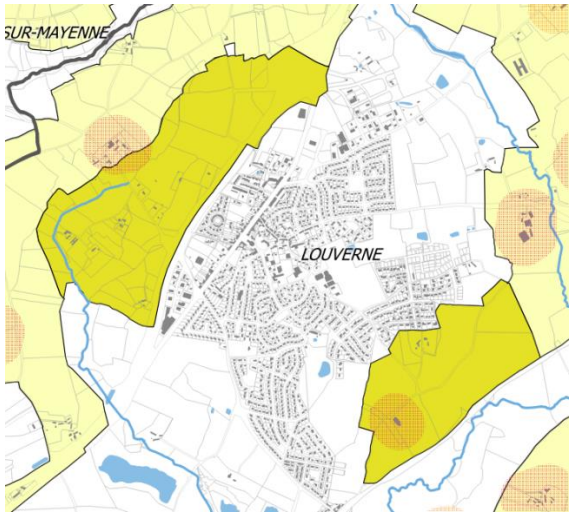
	A	Ae1	Ae2	Aenr	Ag1	Ag2	Ah	Al	Ap	Ar1	Ar2	At
TOTAL SECTEUR / SS-SECTEUR PLUi	25723,69	27,63	38,90	5,87	6,27	1,64	41,23	0,34	980,54	13,56	5,11	32,57
PART SUR LA ZONE (AU / U / A / N)	95,71%	0,10%	0,14%	0,02%	0,02%	0,01%	0,15%	0,00%	3,65%	0,05%	0,02%	0,12%
PART SUR LE TERRITOIRE	58,63%	0,06%	0,09%	0,01%	0,01%	0,00%	0,09%	0,00%	2,23%	0,03%	0,01%	0,07%

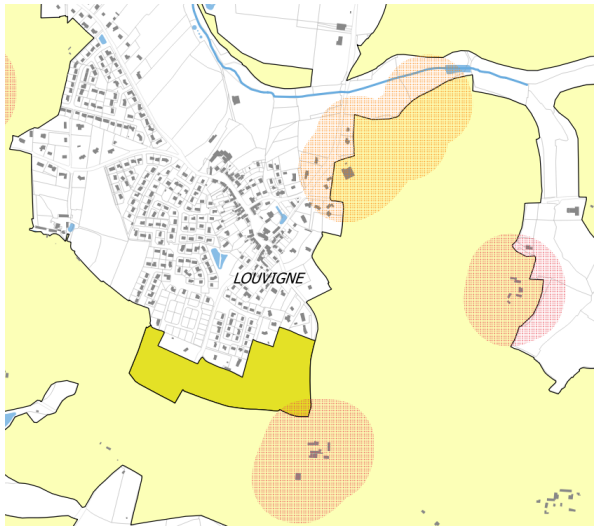
	A
TOTAL ZONE PLUi	**26877,34**
PART SUR LE TERRITOIRE	**61,26%**

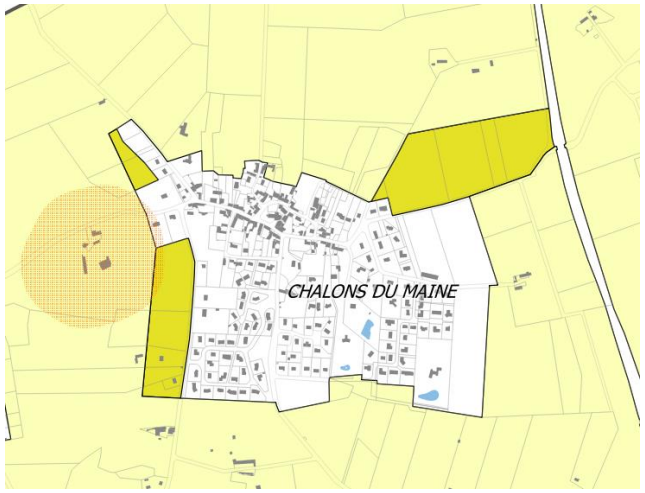

ARGENTR
BONCHAMP LES LAVAL

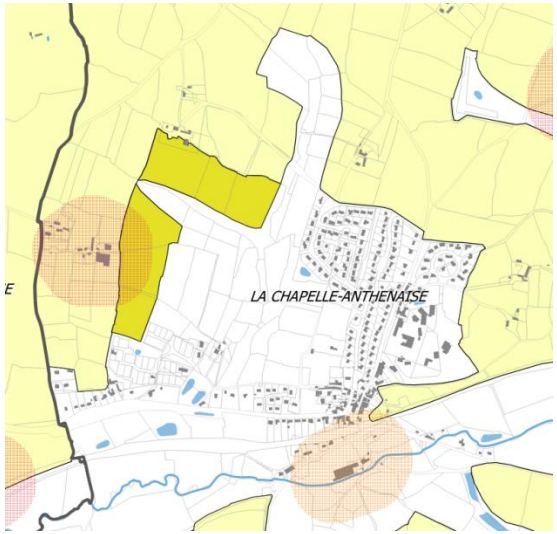

ARGENTRE

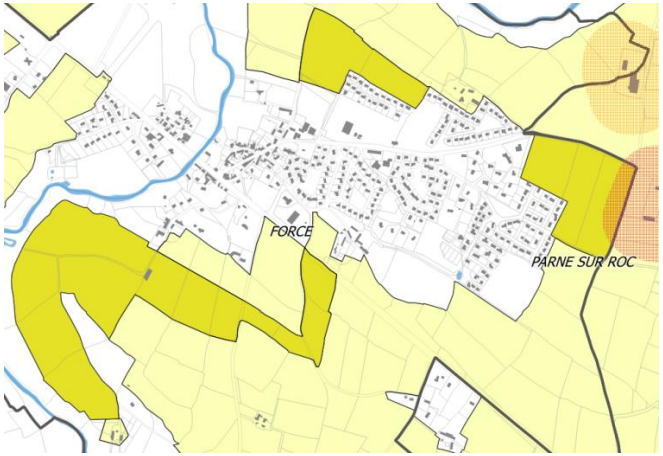

MONTFLOURS

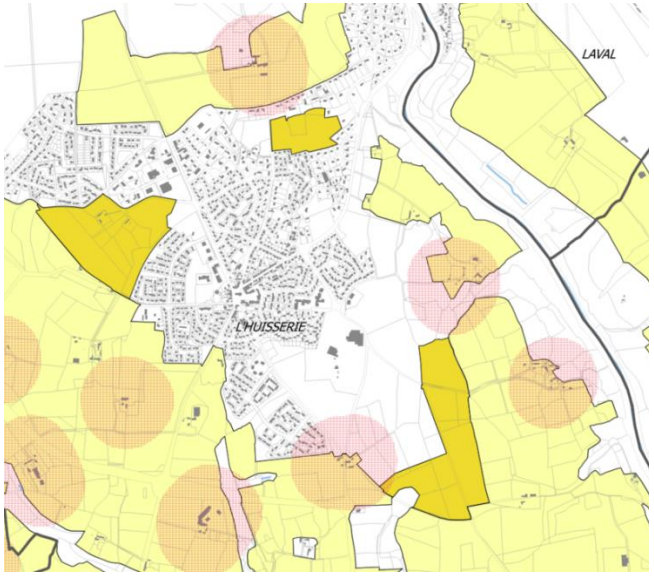

SUR-MAYENNE
LOUVERNE

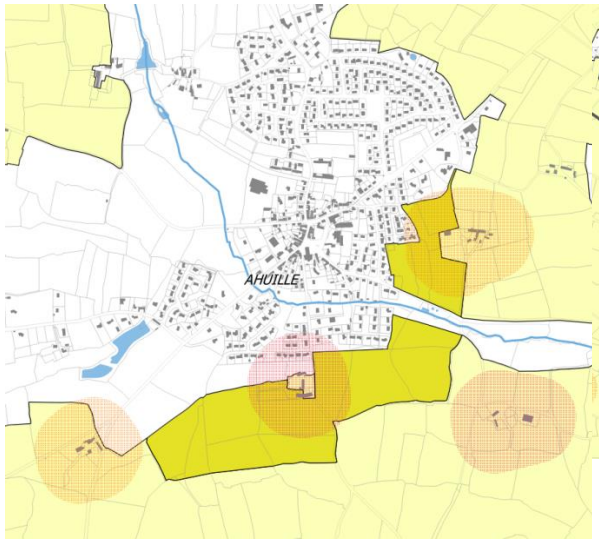

LOUVIGNE

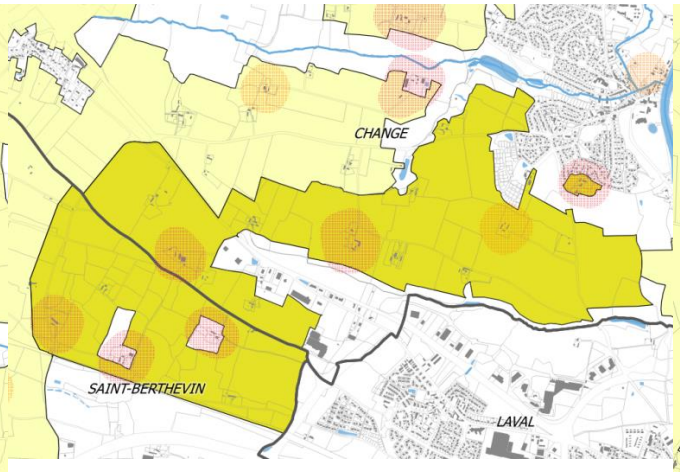

CHALONS DU MAINE

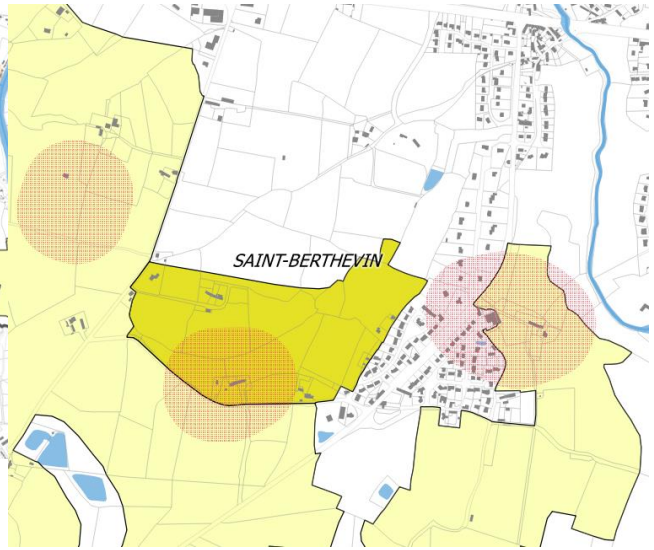

LA CHAPELLE-ANTHENAISE

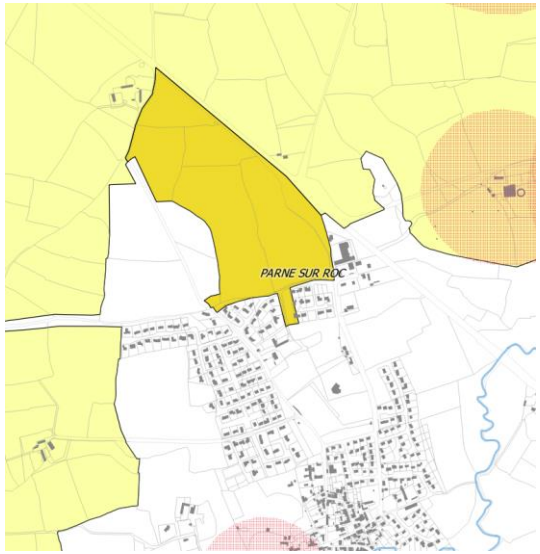

FORCE
PARNE SUR ROC

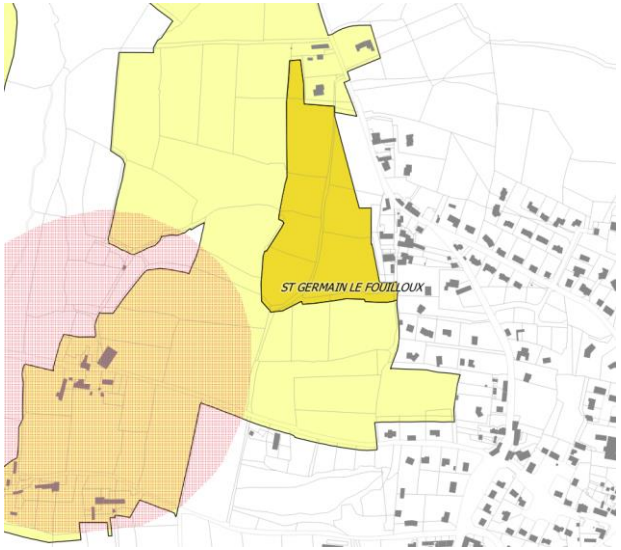

LAVAL
L'HUISSERIE

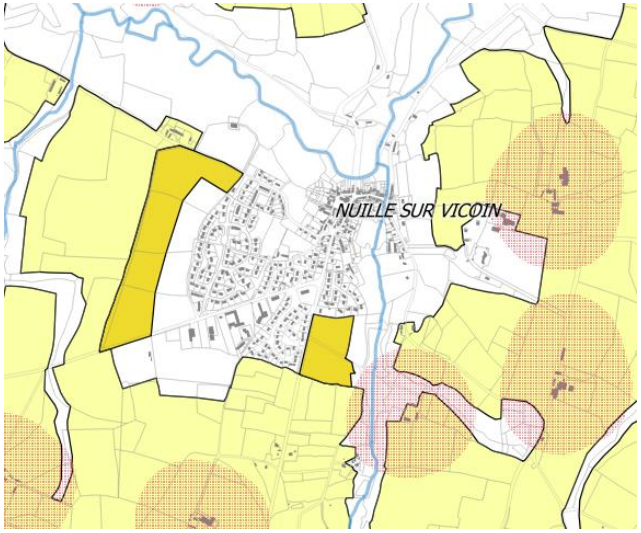

AHUILLE


CHANGE
SAINT-BERTHEVIN
LAVAL


SAINT-BERTHEVIN


PARNE SUR ROC


ST GERMAIN LE FOUILLOUX


NUILLE SUR VICOIN

Justification de la nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD – zones A

	Dispositions règlementaires	Objectif du PADD justifiant les dispositions règlementaires
Vocation Art. 1	L'ensemble des occupations et utilisations du sol est soumis à conditions. L'objectif principal de la zone Est la préservation du socle agronomique ainsi que le maintien et l'accueil des activités agricoles sous réserve du principe de réciprocité agricole (règlement sanitaire départementale et ICPE). Les constructions d'espaces de vente et/ou agrotouristique sont autorisées sous réserve de constituer un complément de revenu lié à l'activité agricole principale. Les nouveaux logements de fonction uniquement s'ils sont nécessaires à la présence permanente sur le lieu d'activité L'extension et la rénovation des constructions et la création d'annexes régulièrement édifiées est introduite pour répondre aux modifications du Code depuis la Loi ALUR et la suppression du pastillage en zone N et A, pour les habitations existantes et sous conditions. Dans la zone A sont également identifiés de manière exceptionnelle des STECAL aux destinations et usages variés (ils sont abordé plus en détail à la suite). Les STECAL Al et Ar2 n'ont vocation à accueillir que des constructions légères de petits gabarits.	**VALORISER LES SPECIFICITES ET ATOUTS AGRICOLES ET FORESTIER DU TERRITOIRE** ***Conforter le potentiel agricole et forestier*** ***Promouvoir le développement des démarches d'agriculture de proximité*** ***Veiller au maintien de modes de production locaux***
Morphologie urbaines et potentiel de densification Art. 2	Pour permettre une certaine souplesse dans le développement des activités agricoles, il n'est pas fixé de hauteur pour cette vocation. Il y a une volonté de mise en cohérence des limitations d'emprises au sol, hauteurs, implantations, autorisées pour l'évolution des habitations et annexes en zones A et N. De même pour les STECAL, il y a une	

	volonté d'harmonisation avec les règles des zones de même vocation avec des morphologies bâties pouvant s'en rapprocher (activités / UE, hameaux en milieux rural /UH), notamment pour les emprises au sol ou pour les hauteurs, tout en limitant davantage avec les gabarits avec les règles d'implantation et plafond maximum.	
Fonctionnement Art. 5, 6 et 7	Ce sont les mêmes dispositions applicables à toutes les zones.	
Qualité Art. 3 et 4	Les règles des zones urbaines sont adaptées pour répondre au caractère naturel et rural de la zone, notamment pour les clôtures qui peuvent être constituées de simples haies vives. Pour le traitement des espaces libres, seules les dispositions d'ordre général sont ici développées : traitement paysager des espaces libres, plantation des aires de stationnement, ou intégration des bâtiments volumineux…	

Extensions et annexes aux bâtiments d'habitation, règles communes en zone A et N

➔ *Pour ces constructions à usage d'habitation, le PLUi doit prévoir les conditions de la hauteur, de la zone d'implantation (ex : distance par rapport à l'habitation), de la densité et de l'emprise au sol.*

Ce que dit la CDPENAF 53 :

Extension des habitations	Annexes
• maintien d'une distance minimale avec un bâtiment d'élevage ≥ 100 m ; • < 50 % de l'emprise au sol de l'habitation existante ; • pas de surface au sol maximale après extension, mais l'extension ne doit pas conduire à créer une deuxième habitation.	• distance maximale de l'habitation ≤ 30 m ; • surface maximale du bâtiment annexe ≤ 40 m² ; • surface de bassin de piscine limitée à 50 m².

Ces recommandations départementales ont été reprises, précisées voire renforcées dans le cadre du PLUi.

	Extension des habitations	Annexes
Hauteur	Pas supérieure à l'existant	Annexes accolées : Pas supérieure à l'existant Annexes non accolées : Hauteur totale =5m maximum
Implantation	Ne pas réduire l'inter-distance > 100m par rapport à un bâtiment d'élevage Implantation soit en limite séparative, soit en retrait d'au moins 3 mètres de la limite séparative.	Annexe implantée à une distance de 30m maximum de l'habitation. Implantation soit en limite séparative, soit en retrait d'au moins 3 mètres de la limite séparative.
Densité et Emprise au sol	- +50% par rapport à la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLUi - Sans pouvoir dépasser 250m² d'emprise au sol après travaux - Une extension de 25m² maximum sera néanmoins autorisée pour les bâtiments dépassant 250m² d'emprise au sol à la date d'approbation du PLUi. - L'emprise au sol totale des constructions ne doit pas dépasser 50% du terrain. - L'opération projetée ne crée pas ou ne devienne pas un logement supplémentaire.	- Emprise au sol de 40m² maximum - Cas particulier des piscines : 50m² maximum

La notion de « densité » , dans les règles proposées dans les STECAL est une résultante de l'emprise au sol, des règles de prospect et hauteurs. On par ailleurs été fixées des emprise au sol « par construction » notamment pour les constructions légères dans les zones Ar/Nr, Al/Nl et Aenr/Nenr.

VII. Les choix relatifs aux zones naturelles et forestières

1. Rappels du code de l'urbanisme

Article R151-23 du Code de l'Urbanisme :

« Peuvent être autorisées en zone N :

1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;

2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci. »

Article L151-11 du Code de l'Urbanisme :

« Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut :

1° Autoriser les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;

2° Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination Est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. »

2. Les zones naturelles et forestières du PLUi

ZONES NATURELLES - N			
Zones naturelles et forestières	**Zone N**	Zones à caractère naturel et forestier participant aux continuités écologiques	N
Zones naturelles protégées	**Zone Np**	Zones spécifiques de protection forte pour la qualité du milieu écologique (réservoirs de biodiversité)	Np

3. Les explications et justifications de la délimitation et de la réglementation de la zone N

L'esprit de la zone

La zone N, naturelle est à protéger en raison de la qualité des sites, milieux et espaces naturels (paysages, richesse écologique), de l'exploitation forestière ou des ressources naturelles et de la présence de risques. Sa délimitation s'appuie sur les vallées et cours d'eau, coteaux (fortes pentes), cours d'eau accompagnés de zones humides, secteurs inondables (PPRi et AZI), et grandes forêts. La

zone N traduit la volonté de la collectivité de préserver et valoriser les réservoirs de biodiversité locaux et le réseau vert structurant (corridors des vallées et massifs boisés notamment).

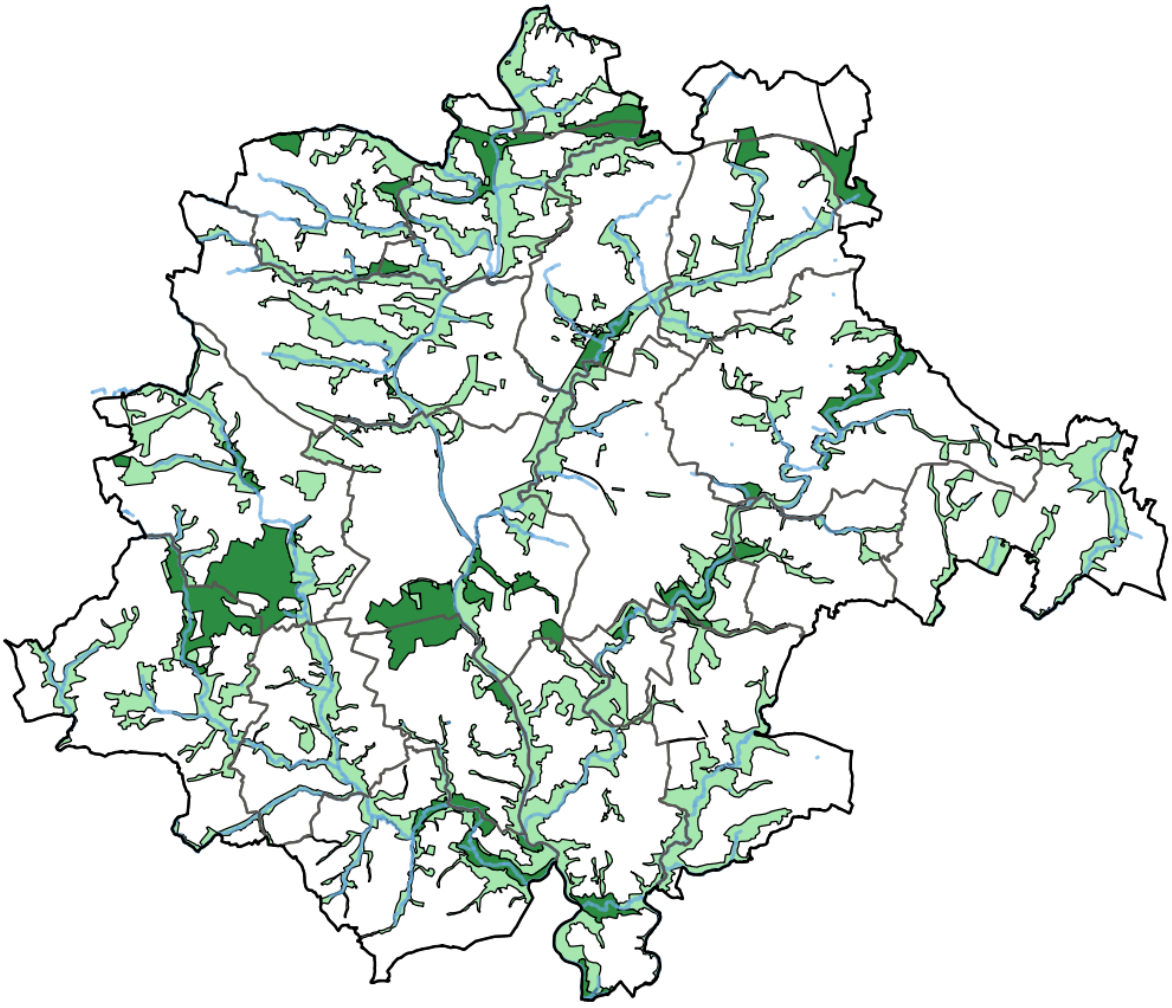
La zone N prend en compte l'usage des sols pour l'exploitation agricole et permet la construction de bâtiments pour l'exploitation agricole.

Elle comprend un secteur Np correspondant aux réservoirs de la trame verte et bleue qui doivent être protégés strictement en raison de la valeur écologique de ces sites. Le secteur Np ne permet pas la création de nouveaux sites agricoles mais permet néanmoins l'extension limitée des sites agricoles existants à la date d'approbation du PLUi.

Les périmètres des zones N, Np

Les zones N couvrent une superficie de 11 190,32 ha (soit 18,62% de la superficie du territoire).

Les secteurs Np couvrent une superficie de 2368,19 ha (soit 5,4% du territoire).



Le choix du zonage entre zone N et Np dans les PLU en vigueur manquait de cohérence (épaisseur plus ou moins grande d'une commune à l'autres, manque de cohérence des tracés entre communes limitrophes). Dans le PLUi, il a été retenu de simplifier la distinction entre les 2 types de zones : Toutes les vallées sont classées en N et restent préservées, seuls les réservoirs de biodiversité bénéficient du secteur Np (naturel protégé).

La délimitation des zones N s'est appuyée, sur la base des PLU en vigueur, sur plusieurs principes :

- Continuité des fonds de vallées (notamment corridors de la trame verte et bleue)
- Prise en compte des secteurs inondables (PPRi et AZI)
- Prise en compte des secteurs de forte pente au niveau du relief (coteaux).
- Prise en compte des zones humides fonctionnelles
- Prise en compte des principaux massifs forestiers et forêts.
- Cohérence du zonage entre communes limitrophes
- Prise en compte des voies-vertes

Quelques adaptations ont été réalisées au regard de la définition des périmètres de réservoirs Np (définis à l'échelle du SCoT), en se basant sur le cadastre et l'occupation du sol.

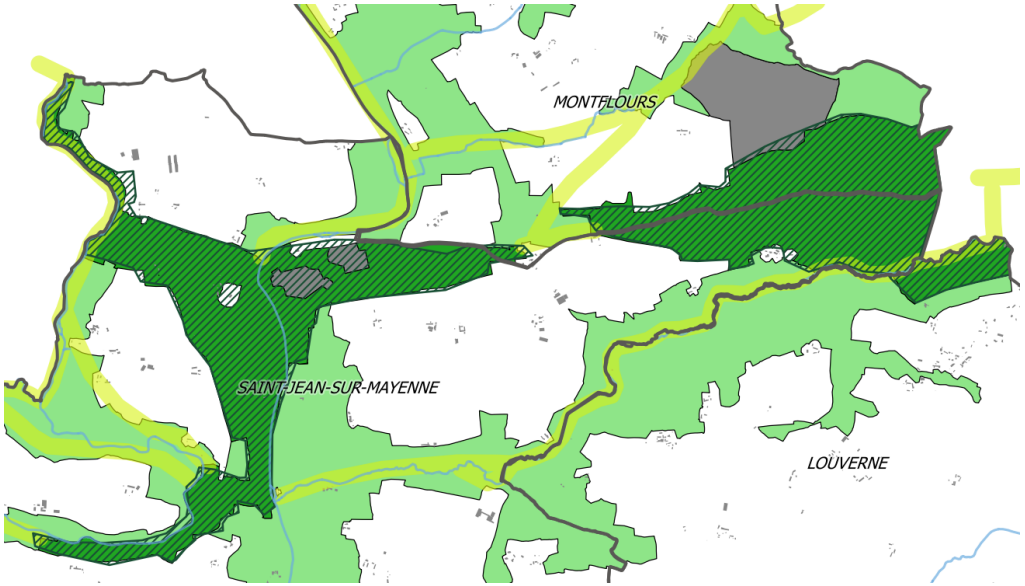
De plus les zones naturelles situées au sein du périmètre de l'OAP Echologia, situées au sein d'un réservoir, sont classées en zone naturelle simple associées aux prescriptions de l'OAP.

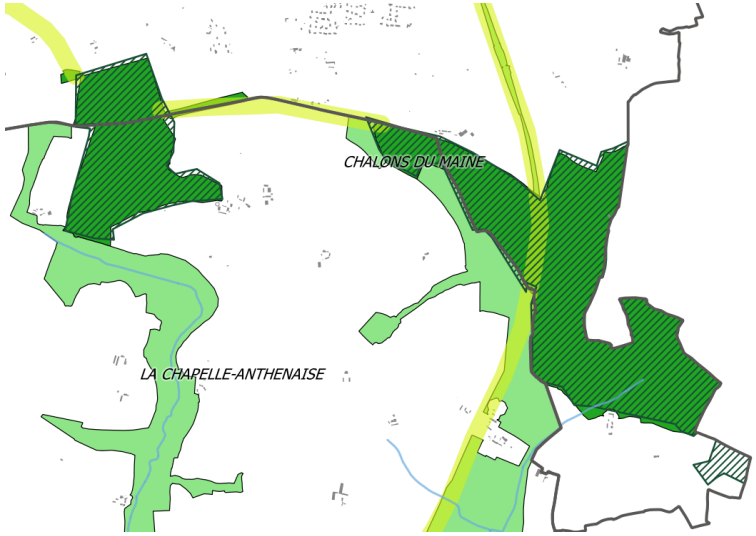
	ZONES	N												
	SECTEURS / SS-SECTEURS	N	Nc	Ncr	Ne1	Ne2	Nenr	Ng1	Nh	Nl	Np	Nr1	Nr2	Nt
SECTEUR SCOT	COMMUNES													
Laval	LAVAL	463,76				44,40			38,83	8,29	302,03	3,64		1,69
Première couronne	BONCHAMP LES LAVAL	345,10				1,59				0,86	89,50			1,37
	CHANGE	805,11		21,51				0,46		117,62	4,67			6,89
	L'HUISSERIE	177,38				10,71				4,12	193,99			7,52
	LOUVERNE	359,90							9,04	30,12	87,24		6,49	11,07
	SAINT-BERTHEVIN	562,76							2,97	44,21	415,25			0,22
Secteur Entrammes/Forcé/ Parné	ENTRAMMES	727,32	53,78		0,46	6,62				7,33	96,48			2,85
	FORCE	152,60			3,47						20,17			16,26
	PARNE SUR ROC	610,35				1,68					6,40			0,35
Secteur Montigné, Ahuillé, Nuillé	AHUILLE	549,68								0,98	257,21			2,17
	MONTIGNE LE BRILLANT	378,88			1,39		3,48		9,10					2,30
	NUILLE SUR VICOIN	420,86								6,69	170,68			17,57
Secteur Argentré, Louvigné, Soulgé	ARGENTRE	352,83								15,86	170,06			
	LOUVIGNE	139,92									25,21			1,17
	SOULGE-SUR-OUETTE	481,28											0,65	0,86
Secteur Châlons, La Chapelle	CHALONS DU MAINE	17,38									123,09			
	LA CHAPELLE-ANTHENAISE	410,90									42,90			3,75
Secteur Montflours, Saint-Germain, Saint Jean	MONTFLOURS	255,15	39,64			0,83			3,47	26,08	61,06			2,66
	ST GERMAIN LE FOUILLOUX	329,63							1,02		78,51	1,04		2,66
	SAINT-JEAN-SUR-MAYENNE	628,68		7,54	0,10	0,88			0,75		223,76			33,60

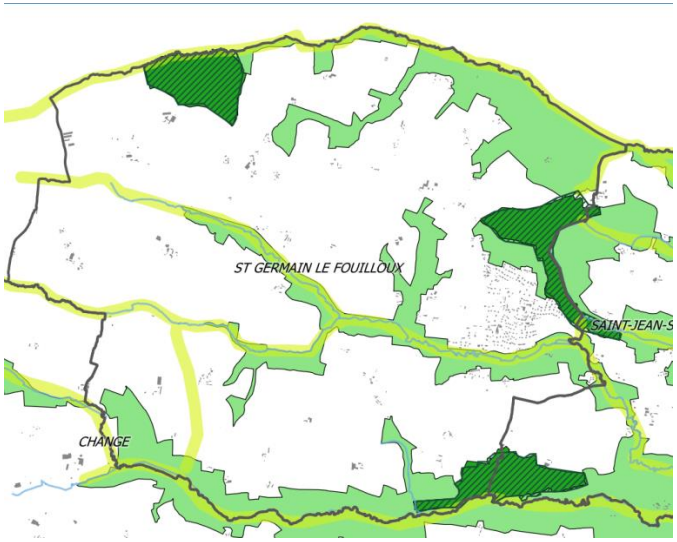
	N	Nc	Ncr	Ne1	Ne2	Nenr	Ng1	Nh	Nl	Np	Nr1	Nr2	Nt
TOTAL SECTEUR / SS-SECTEUR PLUi	8169,46	93,43	29,04	5,41	66,71	3,48	0,46	65,19	262,16	2368,19	4,68	7,14	114,96
PART SUR LA ZONE (AU / U / A / N)	73,00%	0,84%	0,26%	0,07%	0,59%	0,03%	0,00%	0,58%	1,99%	21,21%	0,04%	0,06%	0,92%
PART SUR LE TERRITOIRE	18,62%	0,21%	0,07%	0,01%	0,15%	0,01%	0,00%	0,15%	0,60%	5,40%	0,01%	0,02%	0,26%

	N
TOTAL ZONE PLUi	11190,32
PART SUR LE TERRITOIRE	25,51%

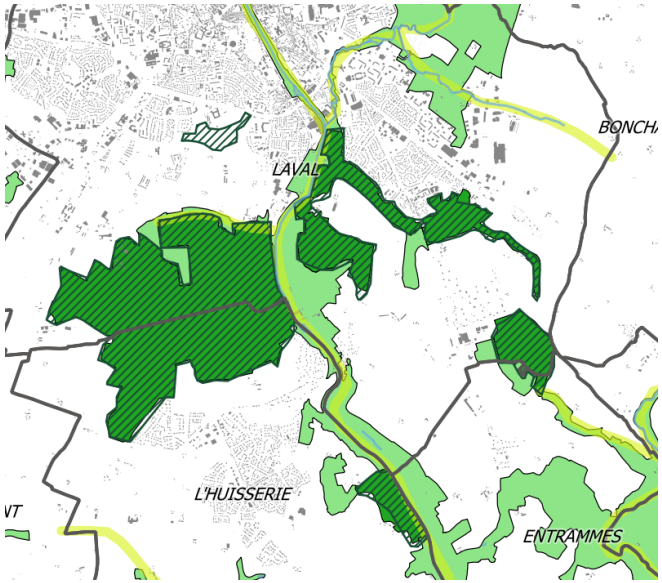

LOUVERNE

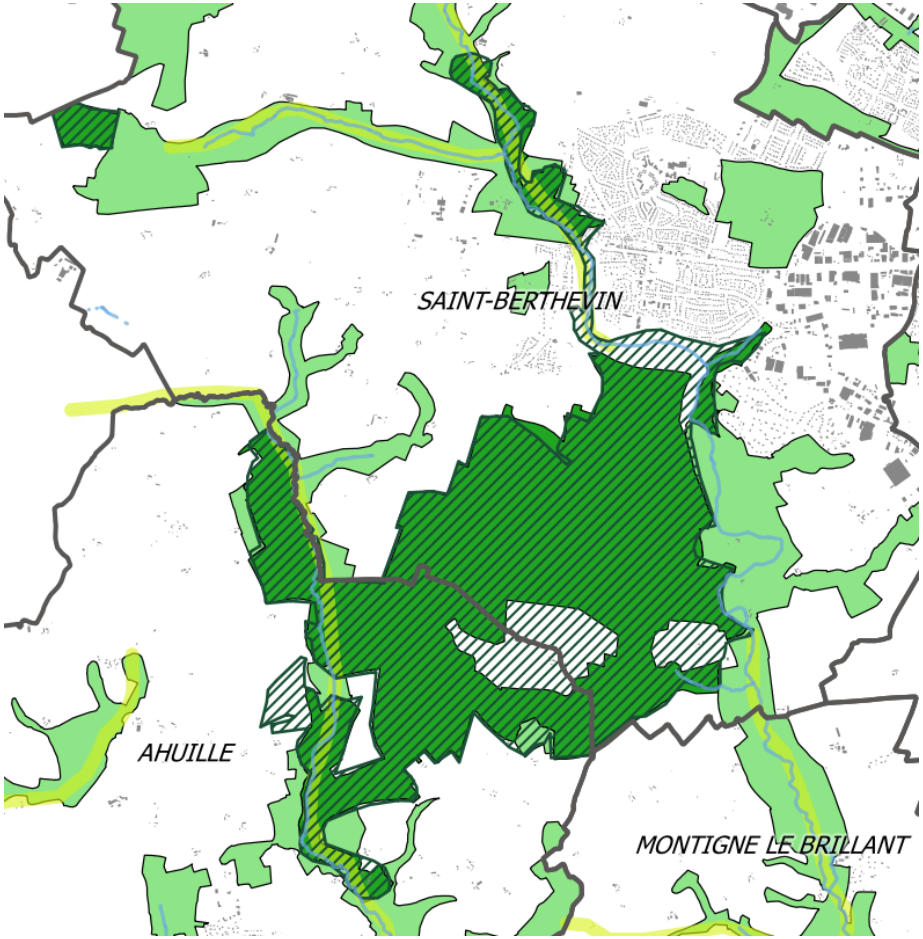

MONTFLOURS
SAINT-JEAN-SUR-MAYENNE
LOUVERNE

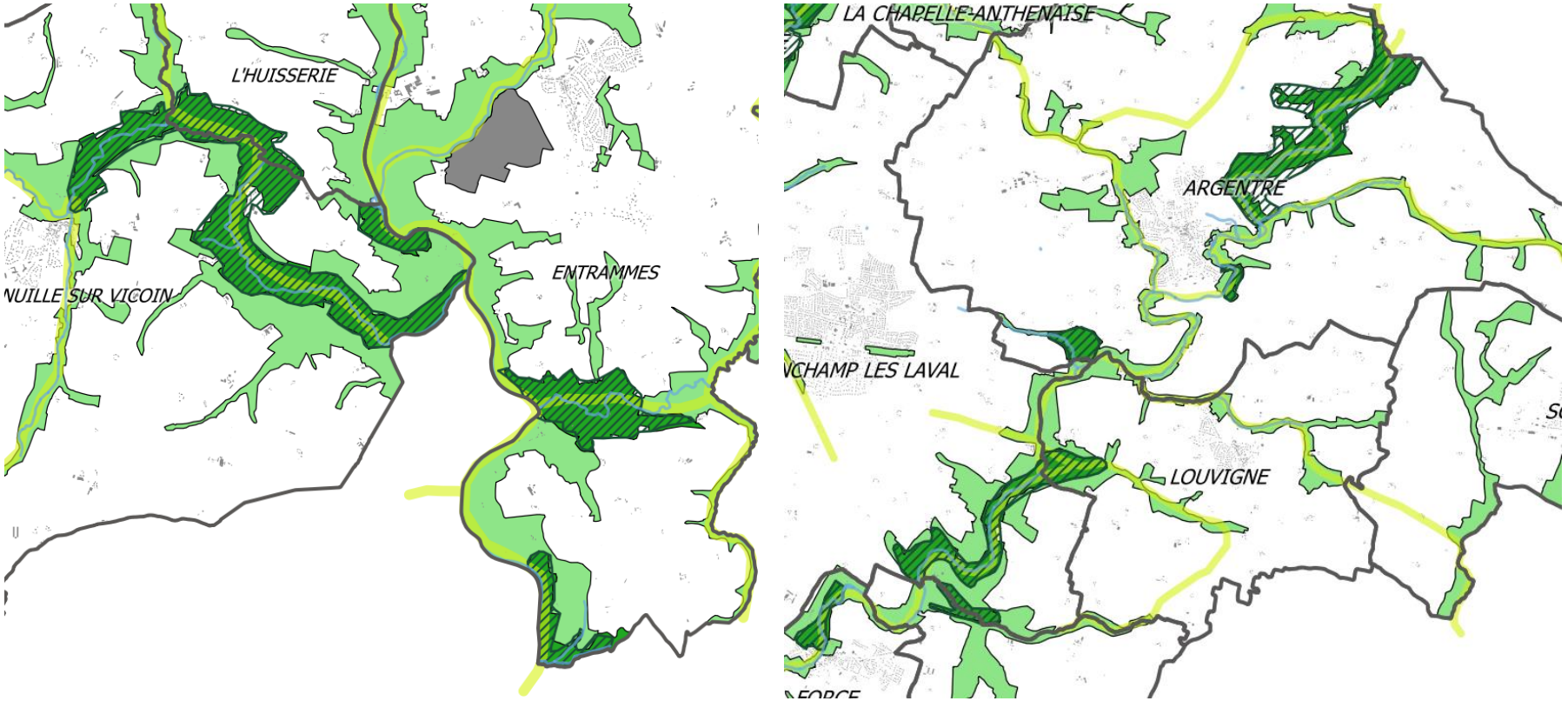

CHALONS DU MAINE
LA CHAPELLE-ANTHENAISE


ST GERMAIN LE FOUILLOUX
CHANGE


CHANGE


LAVAL
L'HUISSERIE
ENTRAMMES

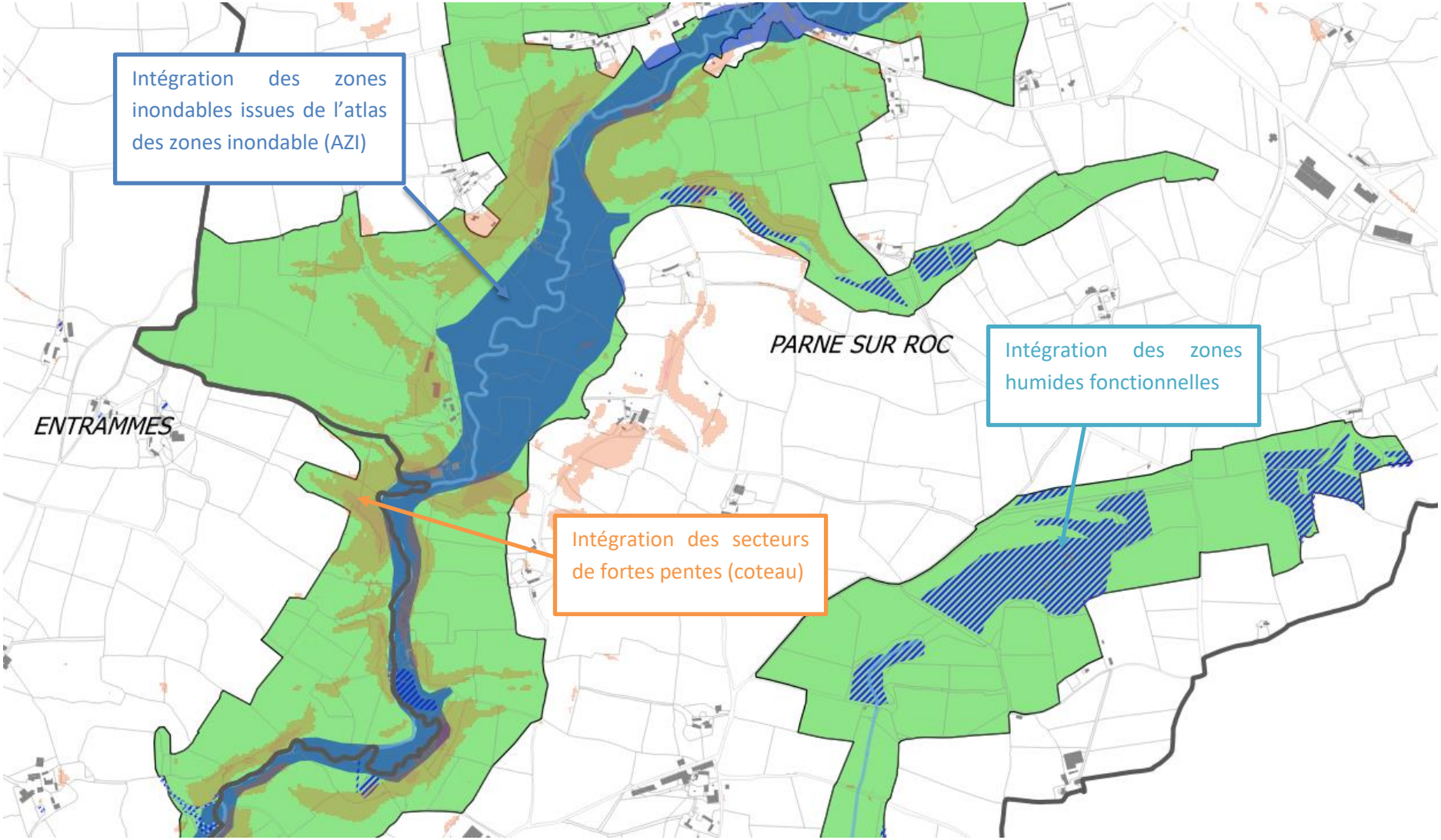

SAINT-BERTHEVIN
AHUILLE
MONTIGNE LE BRILLANT



Les extraits de plans ci-dessus, permettent de visualiser la prise en compte et la correspondance des réservoirs de biodiversité (hachurés) avec le zonage Np (vert foncé). Par ailleurs, le zonage N (vert clair) le long des vallées permet de préserver les principaux corridors (en jaune) liés aux vallées. Les corridors qui n'apparaissent pas au zonage N, sont le plus souvent au sein de la zone agricole et sont préservés par les prescriptions graphiques complémentaires au zonage (préservation des bois, bocage et zones humides).

La zone Echologia sur Louverné, dans le cadre de la valorisation du site, bénéficie d'une Orientation d'Aménagement Particulière (OAP), qui vient renforcer et préciser les usages autorisés sur la zone, C'est pour cela qu'elle n'apparait pas en Np. Le site est classé réservoir.

Exemple de croisement des critères retenus pour la délimitation des zones N, naturelles



Justification de la nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD – zones N

	Dispositions règlementaires	Objectif du PADD justifiant les dispositions règlementaires
Vocation Art. 1	L'ensemble des occupations et utilisations du sol est soumis à conditions. L'objectif principal de la zone est la préservation du caractère naturel général au sein des vallées, pouvant permettre l'accueil des activités agricoles et forestières sous réserve de préserver la qualité des milieux et des paysages. Les nouveaux bâtiments agricoles ne sont pas autorisés dans les zones réservoirs (Np), mais seulement en N. De même la zone N autorise les équipements d'intérêt collectif et services publics en lien avec le caractère naturel de la zone. L'extension et la rénovation des constructions et la création d'annexes régulièrement édifiées est introduite pour répondre aux modifications du Code depuis la Loi ALUR et la suppression du pastillage en zone N et A, pour les habitations existantes et sous conditions. Dans la zone N sont également identifiés de manière exceptionnelle des STECAL aux destinations et usages variés (ils sont abordéé plus en détail à la suite). Les STECAL Nl et Nr2 n'ont vocation à accueillir que des constructions légères de petits gabarits.	**PROTEGER, RESTAURER ET GERER LA TRAME VERTE ET BLEUE INTERCOMMUNALE** ***La trame bleue :*** ○ Participer à l'amélioration de la qualité de la ressource en eau et de la restauration des milieux aquatiques dans l'ensemble des vallées : Mayenne, Vicoin, Jouanne, Ouette. Celles-ci sont à la fois réservoirs de biodiversité et servent de connexion entre les ensembles écologiques majeurs du territoire. ○ Préserver et restaurer l'ensemble des composantes de la trame bleue (ripisylves, zones humides, étangs, mares, liens et échanges entre têtes de bassin versant). La détermination des zones humides fonctionnelles et plus particulièrement dans les zones de projets menée dans le cadre du PLUi, permettra une meilleure connaissance et prise en compte sur le territoire. ***2. La trame verte :*** ○ Maintenir et valoriser les grands ensembles forestiers du territoire, notamment en couronnement Sud de l'Agglomération (forêt de Concise, bois de l'huisserie, bois Gamats) et au niveau des reliefs du Nord de l'Agglomération.
Morphologie urbaines et potentiel de densification Art. 2	Pour permettre une certaine souplesse dans le développement des activités agricoles, il n'est pas fixé de hauteur pour cette vocation. Il y a une volonté de mise en cohérence des limitations d'emprises au sol, hauteurs, implantations, autorisées pour l'évolution des habitations et annexes en zones A et N.	
Fonctionnement Art. 5, 6 et 7	Ce sont les mêmes dispositions applicables à toutes les zones.	
Qualité Art. 3 et 4	Les règles des zones urbaines sont adaptées pour répondre au caractère	

	naturel et rural de la zone, notamment pour les clôtures qui peuvent être constituées de simples haies vives. Pour le traitement des espaces libres, seules les dispositions d'ordre général sont ici développées : traitement paysager des espaces libres, plantation des aires de stationnement, ou intégration des bâtiments volumineux…	

4. *Autres évolutions principales des zones A et N en comparaison des PLU en vigueur.*

- Suppression des zones d'archéologie préventive Av et Nv : seules 6 communes sur 20 avaient un zonage spécifique. Il s'agit d'une servitude, les cartes figurent seulement en annexe du PLUi. Elles ont d'ailleurs été récemment mise à jour (décembre 2016).
- Suppression des zones spécifiques forestières : seule la commune de l'Huisserie bénéficiait d'une zone Nf (forestière), le même massif boisé contigu sur la commune de Laval était zoné en N. Pour harmoniser entre les deux communes, le simple zonage N Est retenu. Il permet les activités forestières.

VIII. Localisation et éléments de justifications des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL)

1. *Rappels du code de l'urbanisme*

Les STECAL sont définis d'après l'art L.151-13 du Code de l'Urbanisme :

« *Le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés :*

1° Des constructions ;

2° Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;

3° Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Il précise les conditions de ***hauteur, d'implantation et de densité*** *des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.* »

2. Les STECAL du PLUi

STECAL SITUEES EN ZONE NATURELLES OU AGRICOLES = secteurs de taille et de capacité d'accueil limités			
STECAL à vocation d'habitat	**Zones Ah/Nh**	Hameaux permettant les nouvelles constructions d'Habitations (comblement, extensions + annexes) en campagne	Ah/Nh
STECAL à vocation d'activités économiques	**Zones Ae/Ne**	Secteurs dédiés aux activités isolées en campagne : Uniquement extension des activités existantes et création d'annexes	Ae1/Ne1
		Secteurs dédiés aux activités isolées en campagne : Création de nouveaux bâtiments à usage d'activité	Ae2/Ne2
STECAL dédié à l'accueil d'habitat démontable ou mobile	**Zones Ag/Ng**	Secteurs dédiés aux aires d'accueil et terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage (Ag1) et résidences permanentes, démontable ou mobile (Ag2)	Ag 1/Ag 2 Ng1
STECAL dédié au tourisme et aux loisirs	**Zones At/Nt**	Secteurs dédiés aux activités de loisirs et de tourisme (gîtes, restaurants, campings, chalets, maisons éclusières)	At/Nt
STECAL à vocation d'activités rurales non agricoles	**Zones Ar/Nr**	Secteurs dédiés aux activités rurales, non agricoles : centres équestres et activités et hébergement associé	Ar1/Nr1
		Secteurs dédiés aux activités rurales, non agricoles : abris pour animaux et constructions pour activités cynégétiques de taille limitée	Ar2/Nr2
STECAL dédié aux activités légères loisirs	**Al/Nl**	Secteurs d'équipements légers de loisirs avec caractère naturel dominant (constructions légères, jardins familiaux)	Al/Nl
STECAL dédié à l'exploitation du sous-sol, sols	**Nc**	Secteurs d'activités de carrière, exploitation du sous-sol	Nc
		Secteurs de remblais/déblais	Ncr
STECAL énergies renouvelables	**Aenr/Nenr**	Secteurs dédiés au développement des énergies renouvelables (centrale photovoltaïque).	Aenr/Nenr

Quelques exemples de STECAL sur le territoire de Laval Agglomération :


Ahuillé_Auberge de la forêt


Soulgé_MayenneNature




Laval_Aire d'accueil_Faluères


Laval_Hippodrome


Entrammes – Port Rhingeard


Nuillé_Moulin de Tuboeuf


Forcé – l'Orbière


Parné – Courcelle

3. *Les explications et justifications de la délimitation et de la réglementation des différentes STECAL du PLUi*

Récapitulatif du nombre de STECAL par commune et répartition par typologie

	STECAL Habitat Ah/Nh	STECAL Activités Ae1/Ne1 Ae2/Ne2	STECAL Tourisme At/Nt	STECAL Activités rurales non agricoles Ar1/Nr1 Ar2/Nr2	STECAL Aire d'accueil des gens du voyage Ag	STECAL Loisirs léger Al/Nl	STECAL Carrière Nc	STECAL Energie renouvelables Aenr Nenr	Total sur le PLUi
Total PLUi	27	61	75	15	3	30	6	2	219

	STECAL Habitat Ah/Nh	STECAL Activités Ae1/Ne1 Ae2/Ne2	STECAL Tourisme At/Nt	STECAL Activités rurales non agricoles Ar1/Nr1 Ar2/Nr2	STECAL Aire d'accueil des gens du voyage Ag1/Ag2 Ng1	STECAL Loisirs léger Al/Nl	STECAL Carrière Nc Ncr	STECAL Energie renouvelables Aenr Nenr	Total par commune
AHUILLE	0	8	5	0	0	1	0	0	**14**
ARGENTRE	6	2	0	0	0	1	0	0	**9**
BONCHAMP LES LAVAL	0	3	1	0	0	1	0	0	**5**
CHALONS DU MAINE	1	1	0	1	0	0	0	0	**3**
CHANGE	0	10	6	0	1	3	2	0	**22**
ENTRAMMES	1	5	4	1	0	4	1	0	**16**
FORCE	1	1	2	0	0	0	0	0	**4**
LA CHAPELLE-ANTHENAISE	3	2	3	0	0	0	0	0	**8**
LAVAL	1	3	1	1	1	2	0	0	**9**
L'HUISSERIE	1	3	8	1	0	1	0	0	**14**
LOUVERNE	1	2	8	4	0	13	0	0	**28**
LOUVIGNE	0	4	1	1	0	0	0	1	**7**
MONTFLOURS	2	2	5	0	1	1	1	0	**12**
MONTIGNE LE BRILLANT	3	2	3	1	0	0	0	1	**10**
NUILLE SUR VICOIN	2	3	6	1	0	1	0	0	**13**
PARNE SUR ROC	1	1	3	0	0	0	0	0	**5**
SAINT-GERMAIN LE FOUILLOUX	1	1	4	1	0	1	0	0	**8**
SAINT-BERTHEVIN	1	1	3	2	0	1	0	0	**8**
SAINT-JEAN-SUR-MAYENNE	2	3	9	0	0	0	2	0	**16**
SOULGE-SUR-OUETTE	0	4	3	1	0	0	0	0	**8**
Total PLUi	**27**	**61**	**75**	**15**	**3**	**30**	**6**	**2**	**219**

Caractère exceptionnel des STECAL

Il est à noter que les usages en zones agricoles et naturelles sur le territoire de Laval Agglomération sont variées en catégories et le territoire étendu. Certaines STECAL permettent simplement des

aménagements ou installation d'ouvrages plutôt que des constructions (carrières, aménagements légers de loisirs, abris de jardin ou abris pour animaux, énergies renouvelables, installations liées à la chasse ou à la pêche …). Les 3 catégories de STECAL : Habitat, Activités, Tourisme sont les secteurs les plus permissifs en matière de constructions.

Pour les secteurs d'activités (61 sites) et secteurs de tourisme (75), qui sont les plus nombreux, ils actent de la présence de nombreuses activités préexistantes sur le territoire pour permettent leur évolution et leur maintien à long terme. Il s'agit notamment d'artisans, commerçants, de la promotion de la diversification agricole, du développement du tourisme vert ou en lien avec la Mayenne et l'aménagement de ses abords (gîtes, restaurants, hébergements, …).

Il est à noter que le nombre de STECAL résumé ici, correspond aux nombre de polygones zonés en STECAL, ainsi plusieurs zones peuvent correspondre à un même projet, c'est le cas notamment pour les petites zone Nl du projet Echologia à Louverné par exemple.

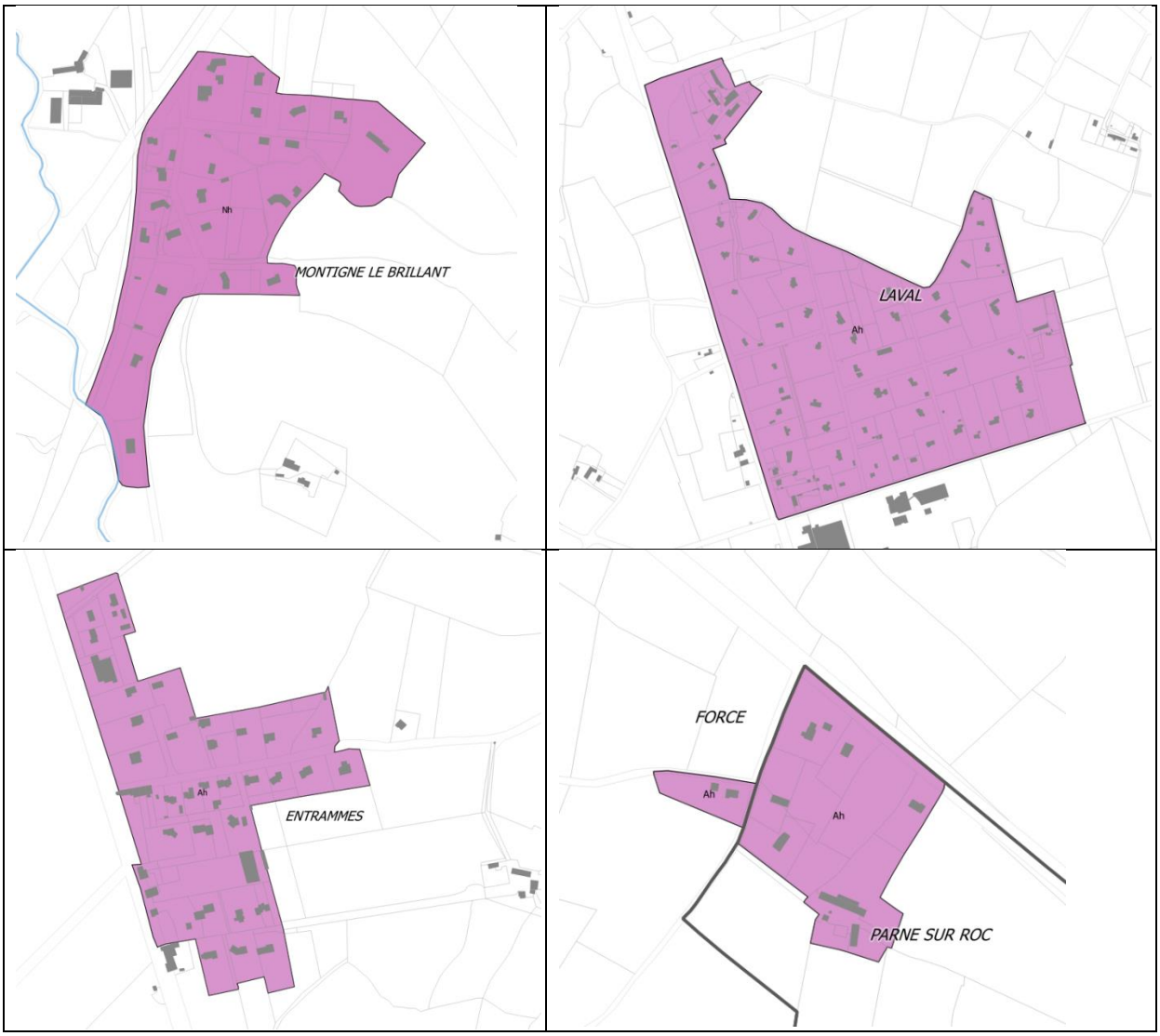
Pour les 27 STECAL Habitat : 4 communes n'ont pas de STECAL Habitat, la plupart des communes en ont identifié seulement 1 ou 2 STECAL, ce qui dénotent leur caractère exceptionnel.

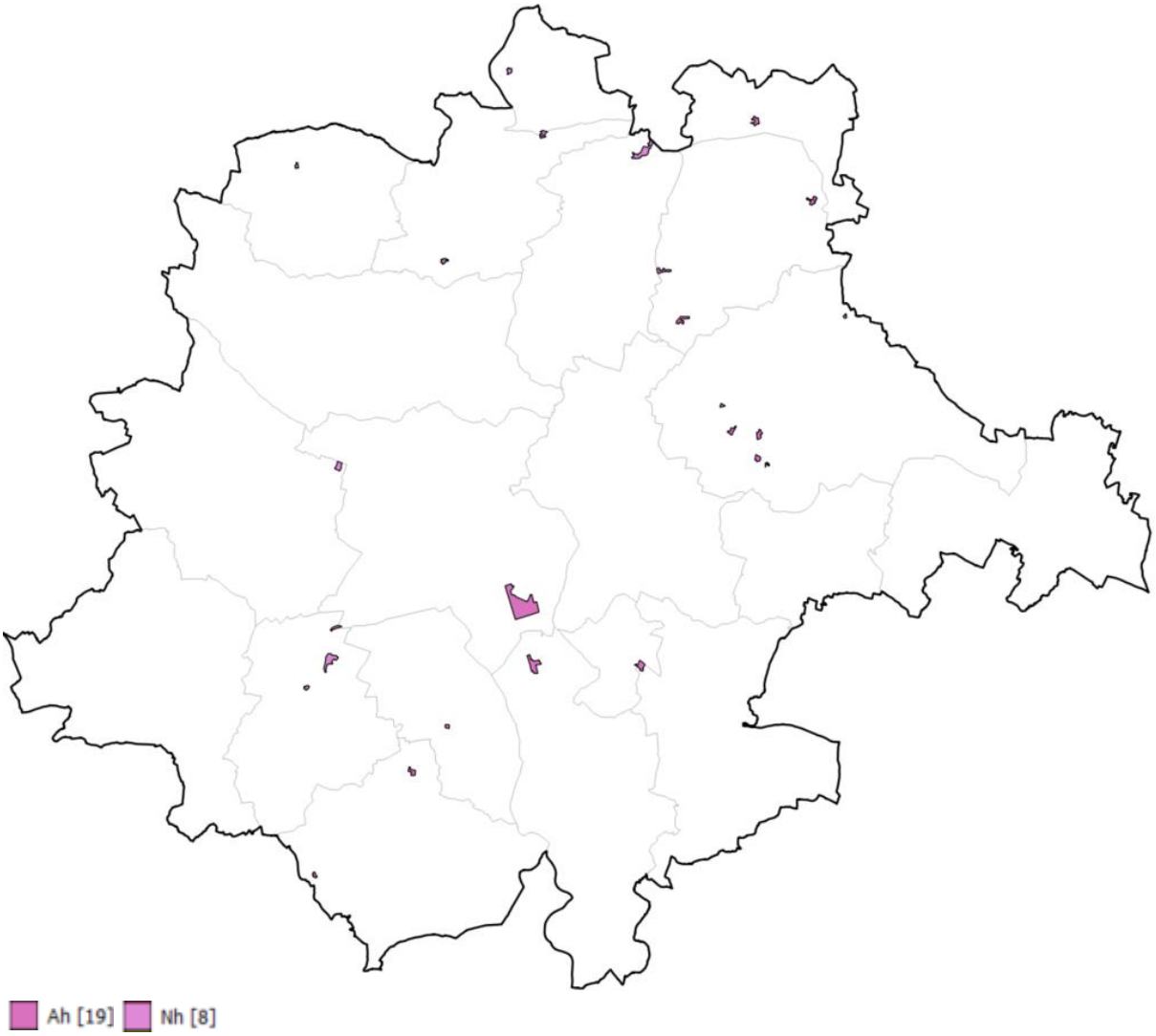
Le choix des STECAL Habitat (Ah/Nh)

Un seuil plus élevé du nombre d'habitations existantes a été choisi pour la définition des STECAL Habitat afin d'assurer leur « caractère exceptionnel » et ne pas encourager l'urbanisation diffuse sur le territoire. En effet, la CDPENAF considère les STECAL potentiels à partir de 4 logements. Le PLUi fait le choix de ne pas permettre la densification de hameaux trop petits. En effet, seuls les STECAL Habitat permettent la création de nouvelles habitations en dents creuses au sein des villages et hameaux existants. Il s'agit donc de secteurs habités de faible dimension situés en campagne (mais non considérés comme habitat isolé), dont le développement restera limité au remplissage des dents creuses.

La plupart des communes en ont identifié seulement 1 ou 2 STECAL, préférant strictement maitriser le développement en secteur rural et naturel et le limiter aux extensions des habitations existantes à la date d'approbation du PLUi et la création d'annexes selon certaines conditions. Les bâtiments anciennement agricoles et identifiés dans le cadre du changement de destination constituent également un potentiel non négligeable sur le territoire (434 bâtiments identifiés).

Sur le territoire on dénombre 27 STECAL habitat (Ah/Nh) et couvrent 106,42 ha.


Nh
MONTIGNE LE BRILLANT
LAVAL
Ah
Ah
ENTRAMMES
FORCE
Ah
Ah
PARNE SUR ROC



	Dispositions règlementaires	Objectif du PADD justifiant les dispositions règlementaires
Vocation Art. 1	La vocation de ce STECAL est l'accueil de nouvelles constructions à vocation d'habitat possible en dents creuses en densification sans porter atteinte à l'environnement et au site agricole (respect du périmètre de réciprocité).	UNE OFFRE DE LOGEMENTS ADAPTEE AUX BESOINS DE LA POPULATION DE CHAQUE PARTIE DU TERRITOIRE ET ECONOME EN ESPACE ***Permettre aux hameaux historiques d'être optimisés de manière limitée et exceptionnelle.*** FAVORISER LE REINVESTISSEMENT DU PARC DE LOGEMENTS EXISTANTS
Morphologie urbaines et potentiel de densification Art. 2	Les règles de gabarit s'appuient sur des règles cohérentes avec les zones de hameau UH et résidentielle UB.	
Fonctionnement Art. 5, 6 et 7	Les règles sont communes à toutes les zones	
Qualité Art. 3 et 4	Les règles sont communes à toutes les zones A et N	

Le choix des STECAL activités (Ae1/Ae2, Ne1/Ne2)

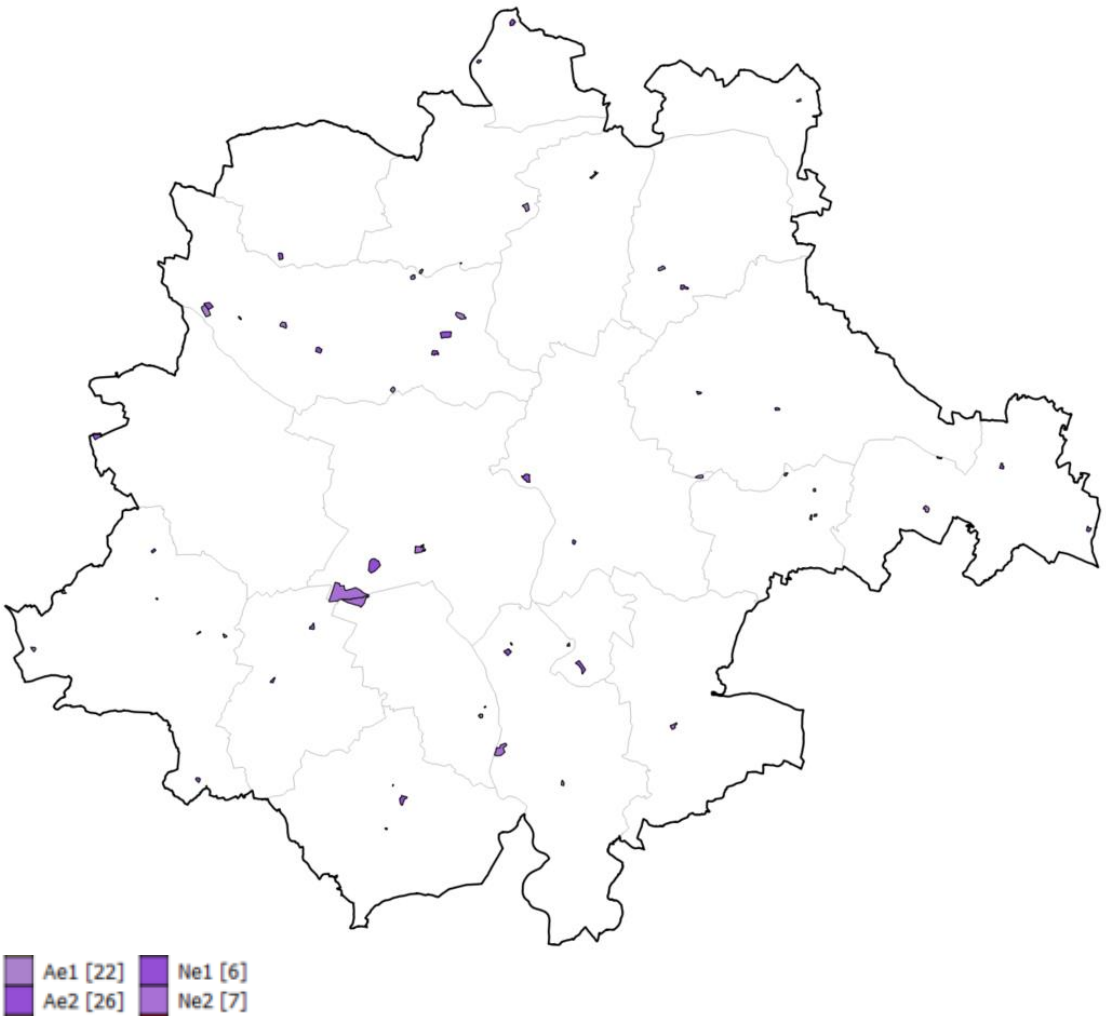
Ces secteurs correspondent à des activités isolées situées au sein des zones agricoles et naturelles, dont il faut permettre :

- à minima l'évolution de l'existant (extensions + création d'annexes à vocation d'activités, changement de destination) : Ae1/Ne1
- pour certains secteurs, la création de nouveaux bâtiments liés à l'activité qui s'y exerce : Ae2/Ne2

Les activités présentes sont diversifiées :

- Artisans et commerçants (garages, menuisiers, maçons, couvreur, TP, …)
- Diversification agricole (vente de produits locaux non directement liés à la production in situ,… souvent couplé avec gîte ou salle, travaux publics de terrassement, négociant à bestiaux, maréchal ferrant, fumage de poisson)
- Clinique et clinique vétérinaire, EPAHD, centre de réinsertion, bureaux
- Restaurants, discothèque, commerces, …
- Karting, Hippodrome

On dénombre 61 STECAL activités mixtes (Ae/Ne) qui couvrent 138,65 ha.



	Dispositions règlementaires	Objectif du PADD justifiant les dispositions règlementaires
Vocation Art. 1	Le secteur regroupe des activités variées qu'il s'agit de conforter soit dans leur volumes existants, soit dans leur développement, le tracé du secteur de STECAL s'appuie sur des enveloppes limitées à l'activité, leur configuration Est-elle aussi hétérogène.	***Déployer une offre touristique diversifiée et cohérente avec les caractéristiques du territoire autour de l'excursionnisme et des courts et moyens séjours*** o Tourisme patrimonial et urbain o Tourisme vert : Valorisation de la Trame Verte et Bleue, hébergements en milieu rural, ECHOLOGIA o Tourisme fluvial (plans d'eau, haltes fluviales sur la Mayenne…). o Tourisme Hippique dont l'hippodrome de Laval et plus généralement les loisirs associés à l'équitation ***Promouvoir le développement des démarches d'agriculture de proximité*** o Favoriser la diversification et l'évolution des modes de production des exploitations (points de vente directe, locaux de transformation/conditionnement, etc.) ***Développer un commerce attractif et de qualité, adapté aux évolutions du territoire et aux besoins*** Appuyer le maillage commercial sur l'armature territoriale Maintenir et conforter le commerce de village de proximité
Morphologie urbaines et potentiel de densification Art. 2	Le gabarit de ces secteurs est plus important que les autres STECAL et s'appuie sur des règles cohérentes avec la zone UE/AUE en matière de hauteur (12m et 9 m pour les annexes) et d'emprise au sol (60%). L'emprise au sol des annexes est identique à celle du STECAL Ah (habitation).	
Fonctionnement Art. 5, 6 et 7	Les règles sont communes à toutes les zones	
Qualité Art. 3 et 4	Les règles sont communes à toutes les zones A et N	

Le choix des STECAL Tourisme (At/Nt)

Les vocations touristiques identifiées sont diversifiées autour de l'hébergement, réception, loisirs et potentiel de diversification du patrimoine bâti : Gîtes, Campings, Chalets (Mayenne Nature, Echologia, Accrobranche…), maisons éclusières, châteaux et manoirs (avec activités existantes ou avec potentiel de diversification), restaurants, salles des fêtes, réceptions, séminaires, zone de loisirs communale, …

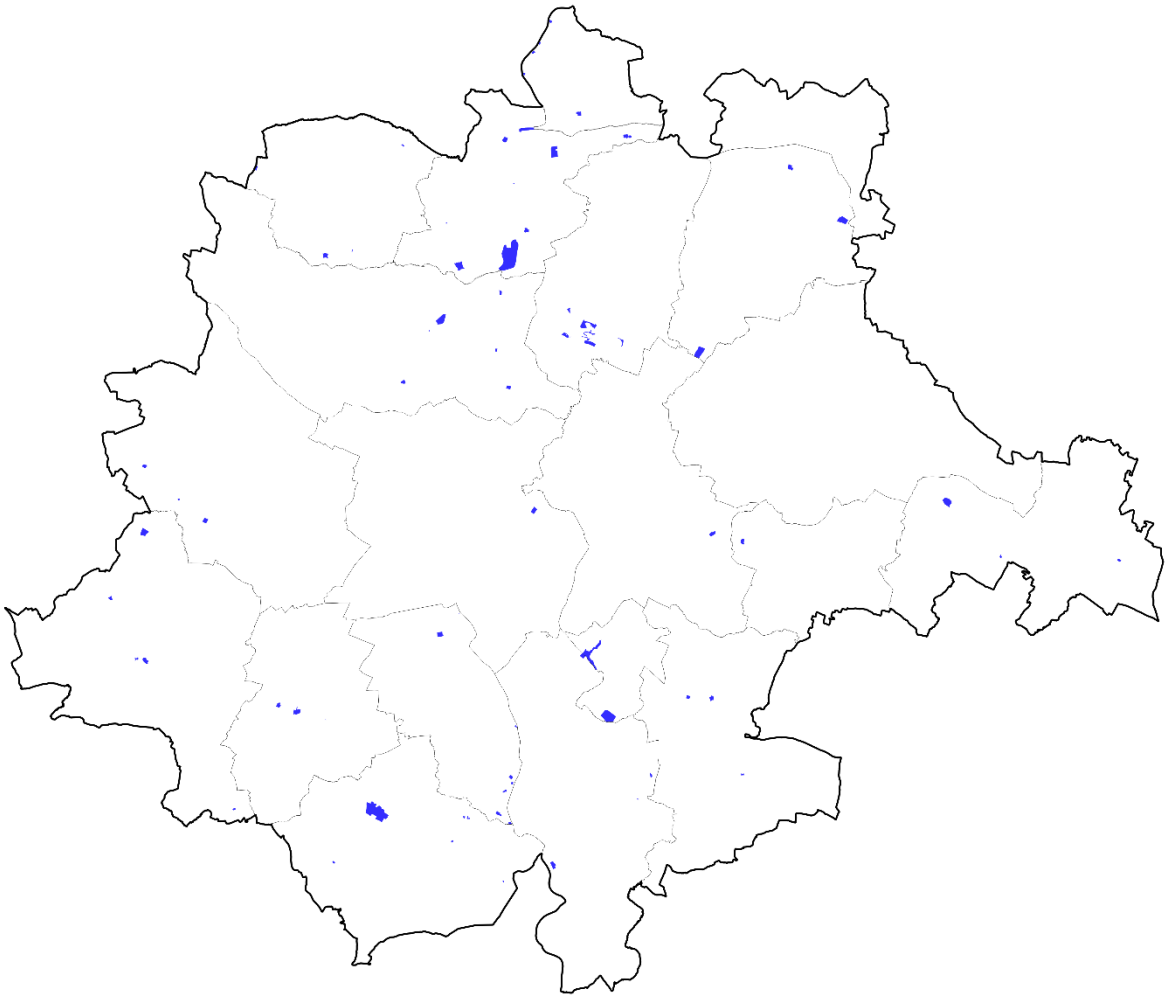
- *Cas des maisons éclusières :*
  15 maisons éclusières sont recensées par le Département. Dans le cadre de la valorisation de la rivière Mayenne, le CD53, envisage la valorisation touristique de ces maisons éclusières : services aux usagers du chemin de halage et de voie d'eau (hébergement, randonnée nautique, sports, passerelles, patrimoine des moulins, centrales hydroélectriques), afin d'accueillir ces possibilités de diversification, elles bénéficient d'un classement en At/Nt permettant leur évolution.

P.R.	Nom de l'écluse	Commune
19+295	LA RICHARDIÈRE	53240 MONTFLOURS
19+934	LA FOURMONDIÈRE SUP	53240 MONTFLOURS
20+260	LA FOURMONDIÈRE INF	53240 MONTFLOURS
20+985	MOULIN-OGER	53240 MONTFLOURS
23+025	L'AME	53240 SAINT-JEAN/MAYENNE
24+851	LA MAIGNANNERIE	53240 SAINT-JEAN/MAYENNE
27+405	BOISSEAU	53240 SAINT-JEAN/MAYENNE
30+153	BELLE-POULE	53810 CHANGÉ
33+730	BOOTZ	53000 LAVAL
34+985	LAVAL	53000 LAVAL
36+120	AVESNIÈRES	53000 LAVAL
38+955	CUMONT	53970 L'HUISSERIE
43+645	BONNE	53970 L'HUISSERIE
44+150	PORT-RHINGEARD	53970 L'HUISSERIE
45+275	PERSIGAND	53970 L'HUISSERIE

- *Cas des château et manoirs :*

  Certains sites patrimoniaux ont été identifiés pour leur potentiel de développement touristique.

On dénombre 75 STECAL Tourisme (At/Nt) qui couvrent 147,53 ha.



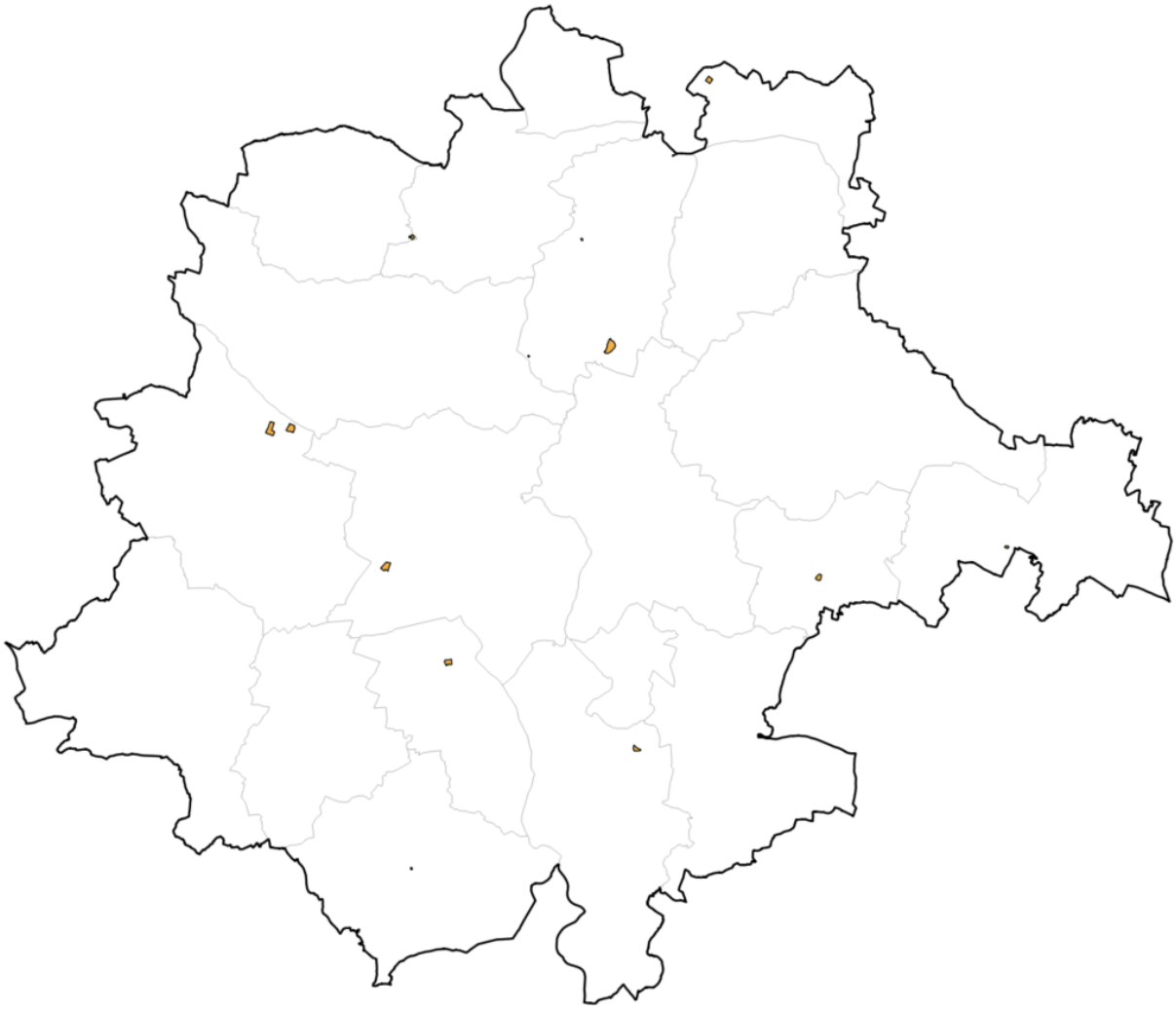
	Dispositions règlementaires	Objectif du PADD justifiant les dispositions règlementaires
Vocation Art. 1	La vocation touristique regroupe des activités très diversifiées en lien avec la vocation touristique, loisirs et sport à vocation touristique, hébergement, restauration, etc…	***Déployer une offre touristique diversifiée et cohérente avec les caractéristiques du territoire autour de l'excursionnisme et des courts et moyens séjours*** o Tourisme patrimonial et urbain o Tourisme vert : Valorisation de la Trame Verte et Bleue, hébergements en milieu rural, ECHOLOGIA o Tourisme fluvial (plans d'eau, haltes fluviales sur la Mayenne…). o Tourisme Hippique dont l'hippodrome de Laval et plus généralement les loisirs associés à l'équitation **VALORISER L'ACCES ET LES ACTIVITES LIES A LA NATURE** ***1. Valoriser les espaces de loisirs, de sport, de tourisme vert au contact de la ville et des bourgs*** o Rendre accessible les rivières et l'espace rural en valorisant les parcours (chemin de halage de la Mayenne, voies vertes, activités équestres, randonnées pédEstres, etc.). o Répertorier et entretenir (ou aménager) les chemins de randonnée o Poursuivre la réhabilitation et l'aménagement des sites naturels à destination des scolaires et du grand public (ex : Coulée verte à Louverné, la maison de la nature, …) o Encadrer le développement des installations de loisirs dans les espaces naturels, agricoles et forestiers
Morphologie urbaines et potentiel de densification Art. 2	Les règles en secteur Nt s'appuient sur le même gabarit que les STECAL Ah/UH (9m de hauteur et 5 m de haut), les extensions et annexes accolées doivent elles, ne pas dépasser les hauteurs des bâtiments existants de manière à mieux s'insérer dans une architecture souvent traditionnelle et de qualité.	
Fonctionnement Art. 5, 6 et 7	Les règles sont communes à toutes les zones	
Qualité Art. 3 et 4	Les règles sont communes à toutes les zones A et N	

Le choix des STECAL Activités rurales non agricoles (Ar1/Ar2, Nr1/Nr2)

Ces secteurs sont de 2 types :

- Les centres équestres.
- Les abris pour animaux et annexes de tiers n'ayant pas le statut d'agriculteurs.
- Les constructions pour les activités cynégétiques.

On dénombre 15 STECAL dédiés aux activités rurales non agricoles qui couvrent 30,49 ha.

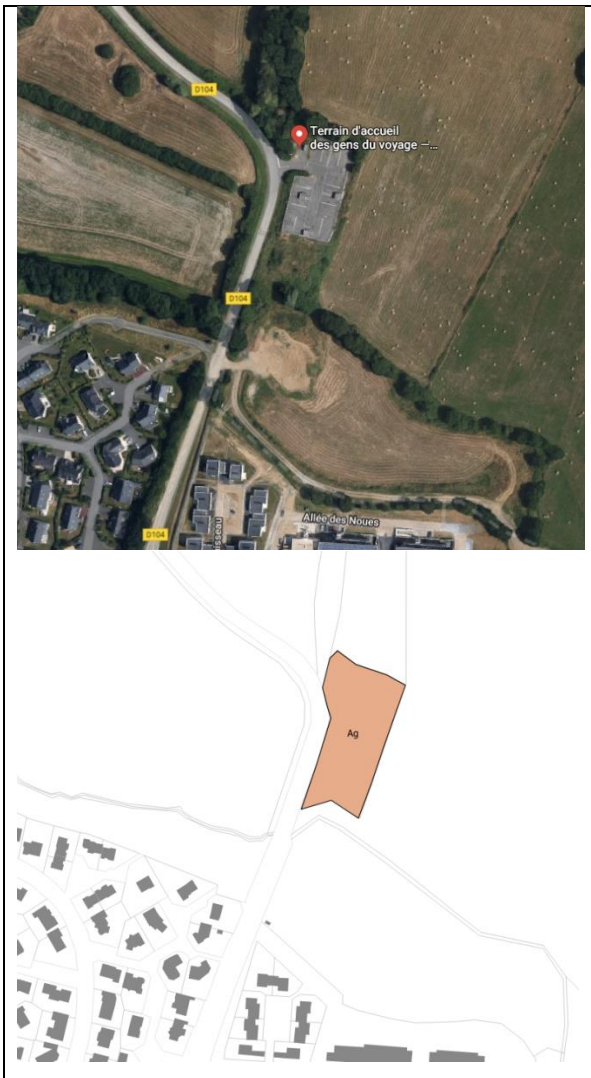


	Dispositions règlementaires	Objectif du PADD justifiant les dispositions règlementaires
Vocation Art. 1	Le STECAL Ar1/Nr1 dédié aux activités équestres permet le développement des activités connexes non reconnues comme activité agricoles (ex : hébergement des cavaliers et restauration, spectacles, prestations de services ou à caractère commercial, promenades en calèches, …). Le STECAL Ar2/Nr2 permet les abris pour animaux à usage privés ainsi que les constructions pour les activités cynégétiques de taille limitée, dans une limite de 30 m² par construction.	***Déployer une offre touristique diversifiée et cohérente avec les caractéristiques du territoire autour de l'excursionnisme et des courts et moyens séjours*** o Tourisme Hippique dont l'hippodrome de Laval et plus généralement les loisirs associés à l'équitation
Morphologie urbaines et potentiel de densification	Les deux secteurs ont des gabarits très différents au regard de la vocation. Des gabarits relativement importants sont concédés pour les activités équestres et	

Art. 2	leurs activités connexes alors que les abris pour animaux de tiers sont très limités.	
Fonctionnement Art. 5, 6 et 7	Les règles sont communes à toutes les zones	
Qualité Art. 3 et 4	Les règles sont communes à toutes les zones A et N	

Le choix des STECAL dédiées aux aires d'accueil des gens du voyage et aux résidences démontables ou mobiles (Ag1/Ng1, Ag2)

Il y a 4 aires d'accueil sur Laval Agglomération, seules 2 d'entre elles sont situées en zone agricole ou naturelle et donc classées en STECAL Ag1/Ng1:

	
Ng1 : Aire aménagée à Changé	Ag1 : Aire de grand passage (pour les regroupements religieux). Il en existe qu'une sur le territoire : Les Faluères à Laval

Seule la commune de Montflours a identifié une zone spécifique au Sud du bourg pour l'accueil de résidence permanente démontable ou mobile de type yourte.



	Dispositions règlementaires	Objectif du PADD justifiant les dispositions règlementaires
Vocation Art. 1	Cette zone vise à permettre les aménagements et petites constructions en lien avec ce type d'occupation (édicule technique et annexes sanitaires), permettant les services et équipements propre aux aires d'accueil des gens du voyage située en milieu naturel ou agricole.	PRODUIRE UNE OFFRE NOUVELLE DIVERSIFIEE ***7. Accompagner la sédentarisation des gens du voyage*** ***8. Anticiper sur les besoins en matière d'habitat démontable***
Morphologie urbaines et potentiel de densification Art. 2	Les constructions qui y sont autorisées sont de faible gabarit : 6 mètres de hauteur maximum et CES = 20% du terrain.	
Fonctionnement Art. 5, 6 et 7	Les règles sont communes à toutes les zones	
Qualité Art. 3 et 4	Les règles sont communes à toutes les zones A et N	

Le choix des STECAL Loisirs léger (Al/Nl)

La superficie des zones est variable et peut être assez étendue. Il s'agit de zones très peu bâties, qui ont vocation à accueillir des aménagements légers (et constructions réduites : annexes de 20 m² par constructions de 3,5 mètres de haut). Il s'agit par exemple de halte fluviale, coulées vertes aménagées le long des vallées, et aussi les jardins familiaux ou encore les parcelles non bâties du golf de Changé. Elles sont le plus souvent situées en vallée.

On dénombre 30 STECAL Loisirs légers (Al/Nl) qui couvrent 262,50 ha.



	Dispositions règlementaires	Objectif du PADD justifiant les dispositions règlementaires
Vocation Art. 1	Cette zone a pour vocation d'accueillir les aménagements légers de loisirs, jardinage, coulées vertes sportifs, aire de jeux, jardins familiaux en lien avec la valorisation des espaces naturels du territoire.	***Déployer une offre touristique diversifiée et cohérente avec les caractéristiques du territoire autour de l'excursionnisme et des courts et moyens séjours*** ○ Tourisme patrimonial et urbain ○ Tourisme vert : Valorisation de la Trame Verte et Bleue, hébergements en milieu
Morphologie urbaines et	Les constructions autorisées dans cette zone sont de faible gabarit en lien avec la	

potentiel de densification Art. 2	vocation de la zone : 20 m² par construction, CES= 20% et hauteur de 3,5 mètres maximum.	rural, ECHOLOGIA o Tourisme fluvial (plans d'eau, haltes fluviales sur la Mayenne…). o Tourisme Hippique dont l'hippodrome de Laval et plus généralement les loisirs associés à l'équitation **VALORISER L'ACCES ET LES ACTIVITES LIES A LA NATURE** ***1. Valoriser les espaces de loisirs, de sport, de tourisme vert au contact de la ville et des bourgs*** o Rendre accessible les rivières et l'espace rural en valorisant les parcours (chemin de halage de la Mayenne, voies vertes, activités équestres, randonnées pédestres, etc.). o Répertorier et entretenir (ou aménager) les chemins de randonnée o Poursuivre la réhabilitation et l'aménagement des sites naturels à destination des scolaires et du grand public (ex : Coulée verte à Louverné, la maison de la nature, …) o Encadrer le développement des installations de loisirs dans les espaces naturels, agricoles et forestiers
Fonctionnement Art. 5, 6 et 7	Les règles sont communes à toutes les zones	
Qualité Art. 3 et 4	Les règles sont communes à toutes les zones A et N	

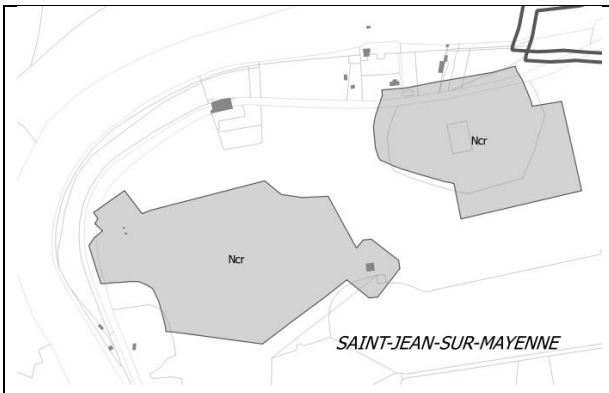
Le choix des STECAL Carrière (Nc/Ncr)



Le zonage Nc couvre les 2 carrières Chaffenay – Entrammes et Montflours sur une superficie de 93,4 ha.

Les périmètres retenus pour la délimitation des carrières, correspond aux périmètres des arrêtés préfectoraux en vigueur au moment de l'élaboration du PLUi. Il n'y a pas d'anticipation possible des ouvertures futures de carrières.

Par ailleurs des périmètres Ncr, localisent des zones destinées aux déblais/remblais de matériaux existantes sur les communes de Changé et Saint-Jean-sur-Mayenne. Ces 4 secteurs couvrent 29 ha.

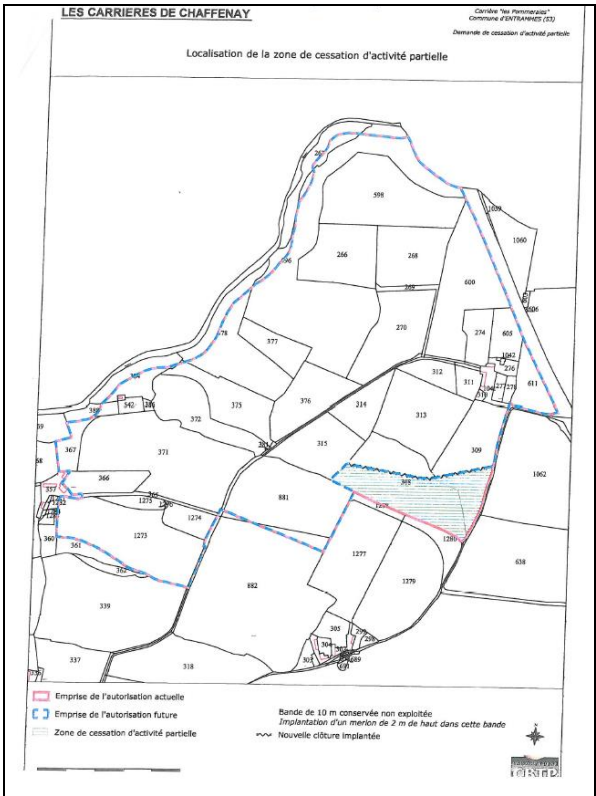


Anciennes carrières sur Saint-Jean-sur-Mayenne



Secteur de dépôt de matériaux à proximité de l'A81 sur Changé.

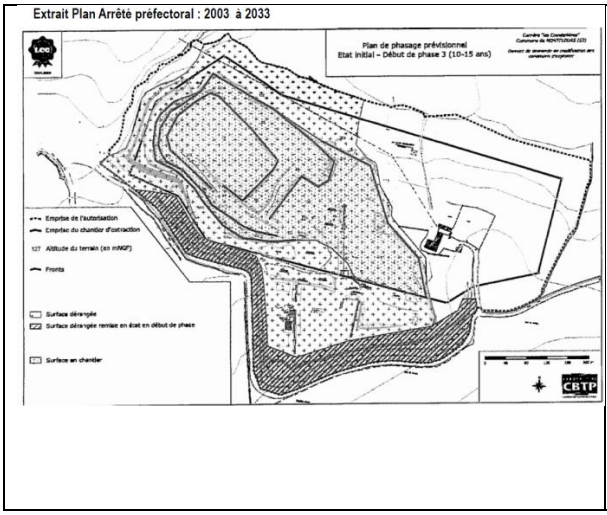
- *<u>Carrière d'Entrammes (53,8 ha)</u>*





- *<u>Carrière de Montflours (39,6 ha)</u>*

Une adaptation du zonage Nc a été effectuée sur le périmètre sur Montflours au niveau de lisière forestière, mais la modification s'inscrit en cohérence avec l'arrêté.



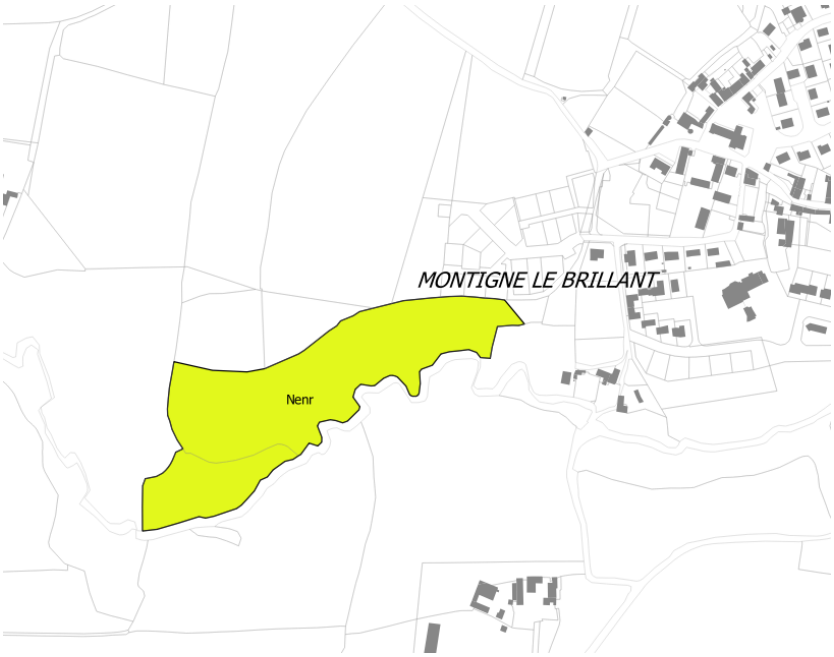


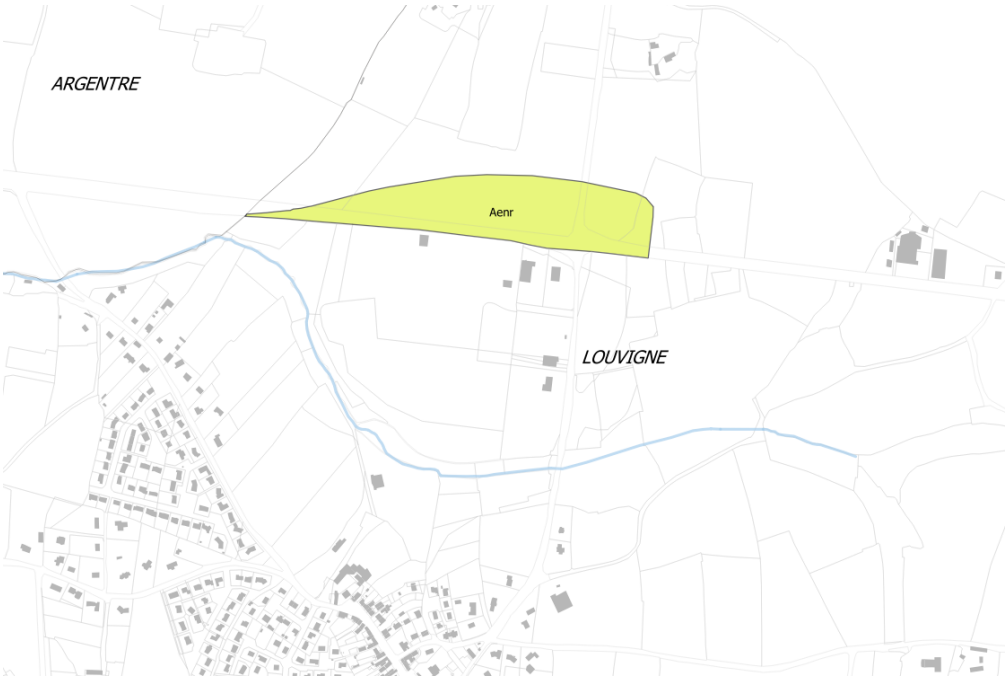
	Dispositions règlementaires	Objectif du PADD justifiant les dispositions règlementaires
Vocation Art. 1	La zone est dédiée à l'exploitation et à la valorisation des sous-sols et activités connexes : stockage, concassage, transformation de granulats.	MAINTENIR LES ACTIVITES LIEES AUX RICHESSES DU SOUS-SOL ***1. Conforter les sites d'extraction existants et permettre leur développement dans le respect des normes environnementales et du cadre de vie*** ***2. Veiller à une remise en état des secteurs exploités.***
Morphologie urbaines et potentiel de densification Art. 2	Les règles de hauteurs sont adaptées à la spécificité de l'activité de carrière avec des terrains naturels excavés qui nécessitent la mise en place d'installations relativement hautes pour retrouver la côte du terrain naturel. Par ailleurs l'emprise au sol des constructions est très limitée 5% du terrain.	
Fonctionnement Art. 5, 6 et 7	Les règles sont communes à toutes les zones	
Qualité Art. 3 et 4	Les règles sont communes à toutes les zones A et N	

Le choix du STECAL Energies renouvelables (Aenr/Nenr)

Deux secteurs sont identifiés et couvrent une superficie de 9,35 ha :

- un projet (Nenr) de champs de panneaux photovoltaïques en bordure Ouest du centre-bourg de Montigné-le-Brillant.
- un projet (Aenr) à Louvigné, espace situé entre la ZA de la Chauvinière et la RD 57.





	Dispositions règlementaires	Objectif du PADD justifiant les dispositions règlementaires
Vocation Art. 1	Les zones A et N permettent les **installations nécessaires à la production d'énergies renouvelables** … à l'exception des centrales photovoltaïques au sol sur des terres agricoles. C'est pourquoi un STECAL spécifique pour une centrale au sol a été créée en lien avec un projet en	PARTICIPER A LA LUTTE CONTRE LE CHANGEMENT CLIMATIQUE EN REDUISANT LES EMISSIONS DE GAZ A EFFET DE SERRE, EN PREPARANT LA TRANSITION ENERGETIQUE ET EN PRODUISANT DES ENERGIES RENOUVELABLES

	cours sur la commune de Montigné-le-Brillant.	***Faciliter la mise en place de technologies d'énergies renouvelables et encourager l'autonomie énergétique (solaire, cogénération, méthanisation, éolien),***
Morphologie urbaines et potentiel de densification Art. 2	Hors panneaux, seules sont autorisées les petites constructions de 20m² et 5m de hauteur maximale pour maintenance du site (abris pour animaux pour pâturage) et édicules techniques. Avec une emprise au sol limitée à 5% sur le terrain.	
Fonctionnement Art. 5, 6 et 7	Les règles sont communes à toutes les zones	
Qualité Art. 3 et 4	Les règles sont communes à toutes les zones A et N	

Récapitulatif et synthèse des principales règles de hauteur, d'implantation et de densité des STECAL

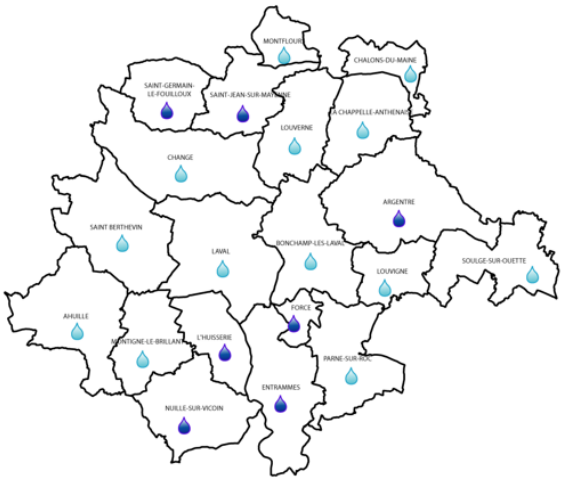
	N	A	Ah/Nh	Ae/Ne	Ag/Ng	At/Nt	Ar/Nr	Al/Nl	Nc	Aenr/Nenr
	Zones à caractère naturel	Zones agricoles	STECAL Habitat	STECAL Mixte (Habitat + Activités)	STECAL Habitat démontable ou mobile	STECAL Tourisme et Loisirs	STECAL Activités rurales, non agricoles	STECAL Equipements légers de loisirs	STECAL carrières	STECAL Eernie renouvelables
			Hameau permettant les nouvelles constructions d'Habitations (comblement, extensions + annexes) en campagne	**Secteur dédiés aux activités isolées en campagne (construction + extensions)**	**Aires d'accueil et habitat démontable ou mobile**	**Activités de loisirs et de tourisme (gîtes, restaurant, campings, chalets, maisons éclusières)**	**Activités non agricoles mais compatibles en milieu rural (chenils, centres équestres, ...).**	**Zones d'équipements à vocation de loisirs avec caractère naturel dominant (Constructions légères, jardins familiaux)**	**Espaces recouvrant les espaces d'extractions de carrière**	**(production photovoltaïque au sol)**
	Exploitations agricoles et forestières **Equipements, dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des milieux** **Habitat existant : extensions+ annexes**	**Exploitations agricoles** **Equipements dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à l'activité agricole (ex : méthanisation, éoliennes, etc., ...).** **Habitat existant : extensions+ annexes**	**Création d'habitat neuf +extensions + annexes > cohérence des régles avec A et N et zones résidentielles U peu denses**	**Ae1 : seulement extension des actvités existantes+ annexes Ae2 : Création de nouveaux bâtiments à usage d'activité** **+ extension de l'habitat existant + annexes**	**Ag1 /Ng1: aire d'acceuil des gens du voyage (sanitaires, édicules techniques, caravanes) Ag2 : Résidences démontables constituant l'habitat permanent (type yourte ou tiny house)**		**Ar1 : centre équestre Ar2 : abris pour animaux de taille limitée**	**Petites constructions**	**Ncr/Acr : autoriser les remblais, pour SECHE et autres entreprises TP**	
Hauteur	**Pas de régles de hauteur pour les bâtiments agricoles** **Extension habitat** : ne pas dépasser les hauteurs des bâtiments existants **Annexes non accolées** : 5 m	**Pas de régles de hauteur pour les bâtiments agricoles** **Extension habitat** : ne pas dépasser les hauteurs des bâtiments existants **Annexes non accolées** : 5 m	**Nouvelles constructions** : Hmax = 9 m **Extension habitat**: ne pas dépasser les hauteurs des bâtiments existants **Annexes non accolées** : 5 m	**Hmax / activités** : 12m, sans dépasser la hauteur des bâtiments existants **Annexes non accolées** : 9m	Hmax : 5m	**Nouvelles constructions :** Hmax : 9m **Extensions** : ne pas dépasser les hauteurs des bâtiments existants Annexes non accolées : 5 m	Centre équestre - Hmax : 12m Abris - Hmax : 5m	Hmax : 3,5m	Hmax : 30 m, sauf si impératifs techniques	Hmax : 5m
Implantation	Ne pas réduire l'inter-distance existante ou <100 m / sites d'exploitation dans toutes les zones : En limite ou à min à 5m (3m pour les habitations) des limites séparatives En retrait des voies à 10m des routes départementales et 5m des autres voies.	Ne pas réduire l'inter-distance existante ou <100 m / sites d'exploitation dans toutes les zones : En limite ou à min à 5m (3m pour les habitations) des limites séparatives En retrait des voies à 10m des routes départementales et 5m des autres voies.	**Nouvelles construction ou extension** : Ne pas réduire l'inter-distance existante ou <100 m / sites d'exploitation **Annexes :** à moins de 30m des bâtiments existants	**Nouvelles construction ou extension** : Ne pas réduire l'inter-distance existante ou <100 m / sites d'exploitation **Annexes :** à moins de 30m des bâtiments existants	En limite ou à min à 5m des limites séparatives En retrait des voies à 10m des routes départementales et 5m des autres voies.	**Nouvelles construction ou extension** : Ne pas réduire l'inter-distance existante ou <100 m / sites d'exploitation **Annexes :** à moins de 30m des bâtiments existants	En limite ou à min à 5m des limites séparatives En retrait des voies à 10m des routes départementales et 5m des autres voies.	En limite ou à min à 5m des limites séparatives En retrait des voies à 10m des routes départementales et 5m des autres voies.	En limite ou à min à 5m des limites séparatives En retrait des voies à 10m des routes départementales et 5m des autres voies.	En limite ou à min à 5m des limites séparatives En retrait des voies à 10m des routes départementales et 5m des autres voies.
Emprise au sol	Extension habitation : +50% de la SP avec emprise au sol max après travaux de 250 m² (25m² autorisé dans tous les cas) Annexes : 40m² max (50m² piscine) Np : extension de 30% emprise au sol des bâtiments agricoles CEV dans toutes les zones = 40% surfaces perméables	Extension : +50% de la SP avec emprise au sol max après travaux de 250 m² (25m² autorisé dans tous les cas) Annexes : 40m² max (50m² piscine) Ap : extension de 30% emprise au sol des bâtiments agricoles CEV dans toutes les zones = 40% surfaces perméables	**Nouvelles constructions Habitation : CES =50%** **Extension** : +50% de la SP avec emprise au sol max après travaux de 250 m² (25m² autorisé dans tous les cas) **Annexes** : 40m² max (50m² piscine)	**Nouvelles constructions Activités (Ae2/Ne2): CES =60%** **Extension** : +50% bâtiments d'activités existants (SP), plafonnée à 1000m² maximum comprenant (extension et construction neuve) **Annexes :** 40m² max	CES = 20%	**Nouvelles constructions : CES = 50%** **Extension** : +50% de la SP avec emprise au sol max après travaux de 250 m² (25m² autorisé dans tous les cas) **Annexes** : 40m² max (50m² piscine)	Ar1/Nr1 : CES = 60% Ar2/Nr2 -Abri pour animaux : CES= 20% + 30m² par construction	CES = 20% (20m² par construction)	CES=5%	CES = 5% (20m² par construction)

IX. Les choix relatifs aux prescriptions concernant la trame verte et bleue

Comparaison AVANT/ APRES des prescriptions graphiques en faveur de la Trame verte et bleue

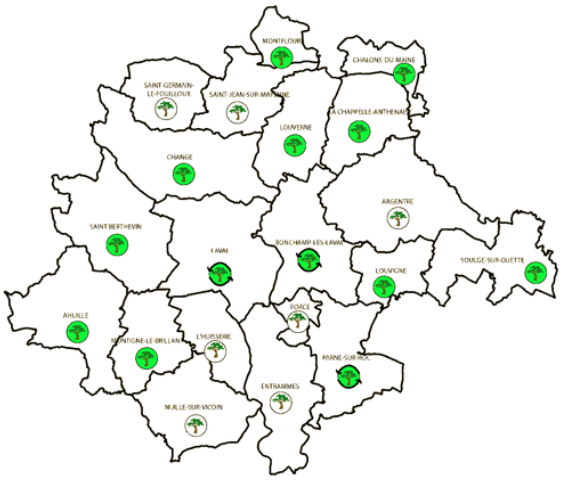
Intitulés à reprendre pour le nouveau PLUi	Surface en ha PLU existant	Surface en ha Projet PLUi	Explications des principales modifications
Surfacique	**Surface en ha**	**Surface en ha**	
Espaces boisés classés à conserver (L113-1 du CU)	2 276,4	**1181,5**	Suppression des EBC des forêts qui sont en « Plan Simple de Gestion » et « Bonnes pratiques sylvicoles », source : cartes transmises par le CRPF
~~Espaces boisés classés à créer (L113-1 du CU)~~	~~12,9~~	**0,0**	Transformation en "plantations à réaliser"
Espaces paysagers à préserver (L151-23 du CU al.1) – Parcs et jardins	30,4	**17.0**	Eléments revus à la demande des communes
Espaces paysagers à préserver (L151-23 du CU al.1) – Bois	23,1	**17.0**	Eléments revus à la demande des communes
Terrains cultivés non-bâti à protéger en zone urbaine (L151-23 al.2)	7,9	**5,9**	Pas de modifications
~~Continuités écologiques (L151-23 du CU al.2)~~	~~255,5~~	**0,0**	Cette prescription a été supprimée (uniquement présente sur Forcé)
Zones humides fonctionnelles à protéger (L151-23 du CU al.1)	514	**902,4**	Intégration des nouveaux inventaires communaux
Plantations à réaliser	6,6	**1,2**	Agrégation de tous les éléments surfaciques « à créer » pour simplification.
Linéaires	**Longueur en ml**		
Espaces boisés classés à conserver (L113-1 du CU)	49 139,4	**56944.2**	Transformation de toutes les Haies en linéaire (anciennement EBC surfacique) + intégration des haies protégées par arrêté préfectoral au titre du Code rural, les EBC situées dans les sites patrimoniaux remarquables sont conservées (ex : Parné-sur-Roc)
~~Espaces boisés classés à créer (L113-1 du CU)~~	~~7 831,7~~	**0,0**	Transformation en "plantations à réaliser"
Haies et alignements d'arbres à préserver (L151-23 du CU al.1)	344 616,3	**1510190,0**	Intégration des nouveaux inventaires communaux (2 premiers niveaux + haies déjà classées dans les PLU où inventaire réalisé précédemment.
Symbolique des Haies en SPR	49,6	**45868,0**	Problème SIG (haies tracées en ponctuelle, transformée en linéaire)
Haie à planter	13 074,7	**20832,0**	Agrégation de tous les éléments linéaire « à créer » pour simplification.
Ponctuel	**Nb d'entités**		
~~Espaces boisés classés à conserver (L113-1 du CU)~~	~~98~~	**0,0**	Problème SIG sur la commune de Laval (cumul pour la même entité d'un tracé surfacique + linéaire + surfacique)
Arbres isolés remarquables à protéger (L151-23 du CU al.1)	187	**195,0**	Eléments des PLU repris, il s'agit notamment d'arbres situés dans les haies, sur la commune de l'Huisserie et la Chapelle-Anthenaise, Entrammes.
~~Arbre à planter~~	~~15~~	**0,0**	

Synthèse des inventaires existants et réalisés dans le cadre du PLUi



7 Inventaire zones humides existants (dans les PLU) = méthodologie SAGE

13 Inventaire zones humides réalisés dans le cadre du PLUi (2017-2018)



7 Inventaires bocage existants (dans les PLU) = méthodologie SAGE

10 Inventaire bocage réalisé dans le cadre du PLUi (2017-2018) = méthodologie SAGE

3 Reprise ou compléments réalisés d'inventaires existants

Toutes les communes sont désormais couvertes par des inventaires des zones humides et du bocage. L'objectif a été de partir d'une analyse des rapports de présentation existants et d'assurer un recensement suffisamment précis (même échelle) et homogène/cohérent (avec des méthodologies et critères comparables observés, selon les cahiers des charges du SAGE Mayenne notamment) sur l'ensemble des communes. Ces inventaires ont permis de faire évoluer et harmoniser les types les protections par rapport aux PLU en vigueur soit en prescriptions pour des motifs d'ordre écologiques pour les zones humides, soit en Loi Paysage ou en protections au titre des Espaces Boisés classés en fonction de la hiérarchisation qualitative des éléments boisés et en prenant en compte leur gestion (massif forestiers, haies et arbres isolés).





Nombreux chemins et haies remarquables sur Laval Agglo

1. *Évolution des espaces boisés classés*

La révision a permis de faire évoluer les espaces boisés classés. En effet, les surfaces inscrites ont régressées en comparaison du PLU en vigueur. Ceci s'explique en partie par une volonté d'harmonisation des prescriptions à l'ensemble des 20 communes de Laval Agglomération. Les EBC couvrent à la fois des forêts et des haies :

- EBC surfaciques (forêts) : 1 180,8 ha
- EBC linéaires (haies) : 56 944,25 ml

De plus, en application de la demande du Centre Régional de la Propriété Forestière **:** les boisements qui font l'objet d'un « Plan Simple de Gestion » ou de la mise en œuvre de « Bonnes pratiques sylvicoles » ont été exclus de la protection EBC.

« Le classement en EBC peut pallier une absence de protection pour les arbres isolés, les haies et les boqueteaux, voire les petits bois inférieurs à 4 ha et répondre ainsi au souci d'une commune de conserver un patrimoine boisé qu'elle juge intéressant, mais il n'y a aucun intérêt à classer des massifs qui sont déjà protégés par le Code Forestier. » - Source CRPF

Les espaces boisés « à créer », ont été transformés en « plantations à réaliser ». L'objectif est ici une simplification car il existait des éléments linéaires et surfaciques ainsi que des EBC et Loi Paysage à créer ou à planter. Le choix est fait de maintenir une seule catégorie en "plantations à réaliser »

Certaines prescriptions surfaciques ont été transformées en prescriptions linéaires. Afin de permettre une harmonisation, toutes les haies sont linéaires désormais donc l'analyse n'est pas aisée entre les deux versions chiffrées (anciens PLU et nouveau PLUi).

Enfin, certains EBC, ont également été transformés en Espaces d'intérêt Paysager, visant une protection plus souple et mieux adaptée, notamment pour les parcs et espaces verts urbains, pour leur gestion et entretien régulier.

Les haies classées par arrêté préfectoral au titre du Code rural ont été identifiées au plan de zonage et classées en EBC. Elles représentent un total de 3791 ml et sont présentes sur la commune d'Ahuillé, Saint-Berthevin, Montigné-le-Brillant et Louverné.



Extrait de haies protégées par arrêté préfectoral au titre du Code rural

2. *Évolution des espaces ouverts paysagers à protéger ou à créer (bois, parcs et jardins) ;*

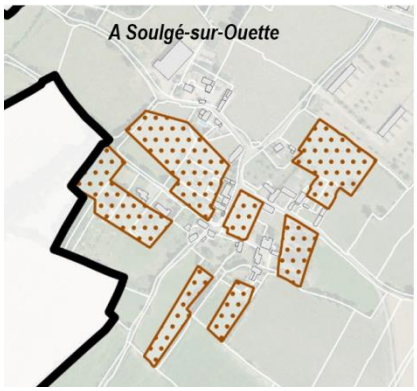
Ces espaces ont été revus lors d'ateliers avec les communes. Ces espaces ont été réduits notamment en lien avec l'étude du potentiel foncier au sein de l'enveloppe urbaine pour ne pas compromettre de futures évolutions du bâti au sein de ces espaces. Certains espaces sont passés également en EBC.

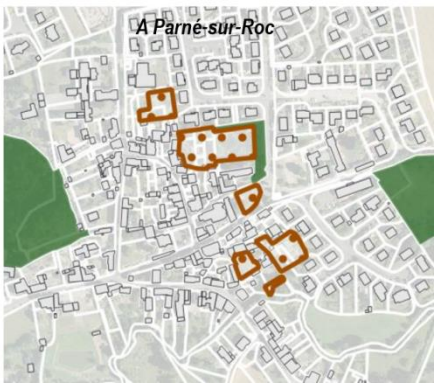
Sont recensés :

- en bois : 17,0 ha
- en parcs et jardins : 17,0 ha

3. *Evolution des Terrains cultivés non-bâti à protéger en zone urbaine (L151-23 al.2)*

Ils couvrent une surface de 5,9 ha. Les éléments identifiés dans les PLU en vigueur ont été repris. Il en existe notamment à Soulgé-sur-Ouette (ancien bourg de Nuillé et village du Prieuré) et à Parné-sur-Roc (inclus dans le périmètre du site patrimonial remarquable).





4. *Evolution des alignements d'arbres à préserver ou à créer (haies et alignements urbains)*

Les haies classées « réglementaires » et « importantes » dans les inventaires communaux ont été identifiées au plan de zonage titre de l'article L151-23-al.1 du Code de l'urbanisme. Ceci correspond à environ 71% des linéaires de haies des inventaires communaux menés dans le cadre du PLUi.

Rappel du classement des haies selon les critères de hiérarchisation des haies :

Niveau de hiérarchisation	Critères
Haies réglementées	▪ Sites naturels inscrits et classés, Haies protégées dans AVAP et ZPPAUP, Périmètres de protection des captages, Natura 2000
Haies importantes	• Rôle antiérosif : Perpendiculaires ou intermédiaires / **et** talus ou fossés **+ Fortes pentes (> à 15°)** • Rôle hydraulique : Proximité des cours d'eau (20m) et des zones humides (10m) • Biodiversité : Réservoirs de la TVB • Paysage : « Chemins creux ou chemins de randonnée » + Vérification / passage GR et voie verte (rajouts)
Haies secondaires	• Rôle antiérosif : Intermédiaires + autres perpendiculaires/ **sans** talus ou fossés • Biodiversité : Réservoirs de perméabilité bocagère + têtards • Paysage : limites urbaines et situations en ligne de crête
Haies à enjeu faible	• Autres haies inventoriées

Pour les communes, ayant déjà mené leur inventaire dans les PLU en vigueur, les haies identifiées ont été reprises dans le PLUi.

Une catégorie « Haies en SPR » permet de se référer directement à la prescription écrite correspondante dans l'SPR pour les haies concernées.

Enfin, les protections des haies et haies à planter correspondent aux prescriptions dans les zones AU se référant aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui ont été reportées au plan de zonage.

- Haies à préserver : **1 510 190,0 ml**
- Haies à préserver en SPR : **45868,0 ml**
- Haies à planter : **20 832,0 ml**

5. Evolution des arbres remarquables à protéger

Les 195 arbres ponctuels à préserver sont repris des PLU en vigueur, il s'agit notamment d'arbres situés dans les haies, sur les communes de l'Huisserie et de la Chapelle-Anthenaise, Entrammes. L'enjeu étant d'interdire la création d'ouverture dans les haies au niveau de ces arbres remarquables et d'éviter à maximum leur destruction.



Exemple de superposition des Haies et arbres remarquables sur la commune de l'Huisserie.

6. *Evolution des zones humides à protéger ou à mettre en valeur ;*

Deux types d'inventaires des zones humides ont été réalisés dans le cadre du PLUi :

- L'inventaire des **zones humides fonctionnelles** réalisé à **l'échelle de toute la commune**
- **L'expertise des zones humides** potentielles **au sein des secteurs AU du PLUi** (passage terrain plus précis pour identification de la flore spontanée et sondage de sol à la tarière).

Enfin, les données transmises par les communes sur des **expertises zones humides sur certaines zones AU (ex : dossier loi sur l'eau**), ont également été retranscrites dans le PLUi.

Une annexe « zones humides » au PLUi est constituée de manière à présenter les différentes sources de données/calendrier sur la cartographie des zones humides.

1. Inventaires communaux (réalisés avant le PLUi) = méthodologie SAGE
2. Inventaires communaux - ZH fonctionnelles EVEN (2017 - 2018) = méthodologie SAGE
3. Expertises ZH sur les secteurs OAP (mai 2018)
4. Saisie des études Loi sur l'eau fournies

Pour rappel, récapitulatif des surfaces identifiées en zones humides par commune :

Communes	Surface en ha
Ahuillé	128,2
Argentré	132,1
Bonchamp	17,1
Châlons-du-Maine	44,2
Changé	32,7
La Chapelle-Anthenaise	26,4
Entrammes	104,5
Forcé	12,9
L'Huisserie	42,1
Laval	56,3
Louverné	30,7
Louvigné	13,2
Montflours	8,2
Montigné-le-Brillant	18,7
Nuillé-sur-Vicoin	75,0
Parné sur Roc	30,9
Saint Berthevin	38,3
Saint-Germain-le-Fouilloux	26,6
Saint-Jean-sur-Mayenne	42,4
Soulgé sur Ouette	21,9
Total général	902,39

Chapitre 4 : Compatibilité avec les plans, programmes et schémas de rang supérieur

1. *Schéma de Cohérence Territoriale des Pays de Laval et de Loiron 2030*

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays de Laval et de Loiron a été approuvé en 2014 puis modifié en 2018. Il affirme les engagements pour le développement du territoire à l'horizon 2030 afin de garantir son juste positionnement dans un contexte de métropolisation, de compétition entre territoires et de changements sociétaux nombreux.

Le projet de territoire repose sur trois axes :

- Un territoire volontaire
- Un territoire solidaire
- Un capital nature valorisé

A travers ces trois axes, le territoire poursuit une ambition principale : faire des trois piliers (économique, social et environnemental) qui définissent le développement durable une opportunité pour son territoire. Favoriser la dynamique économique pour renforcer l'attractivité du territoire, garantir les solidarités, promouvoir une communauté respectueuse des grands équilibres du territoire : pour atteindre ces trois grands objectifs, les Pays de Laval et de Loiron devront mettre en cohérence les politiques publiques, tout en favorisant l'appropriation du projet commun de territoire. Cette volonté d'articulation, de coordination (qui trouve son expression dans la réflexion commune et la concertation engagées pour l'élaboration des documents de planification : SCoT, DAAC, PLH, étude Energie-Climat, PLU, …) participe de la mise en œuvre de la politique de développement durable à l'horizon 2030 et se traduit par la coopération avec les territoires voisins. Le projet de territoire des Pays de Laval et de Loiron est amené à rayonner au-delà du bassin de vie sur un territoire plus vaste s'affranchissant des limites administratives, où il est mis en perspective avec les grands enjeux nationaux.

Outre la compatibilité du PLUi avec les orientations du SCoT justifiée dans les pages suivantes, la compatibilité avec les densités préconisées par le SCoT et les surfaces allouées en extension pour Laval Agglomération Est justifiée dans le chapitre spécifique à la limitation de la consommation foncière du présent document.

ORIENTATIONS	ARTICULATION AVEC LE PLUi
L'organisation d'un territoire multipolaire pour le renforcement de Laval	**PADD :** Le PADD vise à développer une armature urbaine multipolaire, constituée par le pôle urbain de Laval, sa première couronne, le pôle structurant d'Argentré, les pôles locaux de Montigné et Entrammes ainsi que les autres communes et villages. Traduit dans les prescriptions réglementaires, cet objectif permet d'éviter ou de réduire plusieurs incidences attendues sur l'environnement, détaillées dans l'évaluation environnementale. Une armature urbaine multipolaire évite et réduit les risques portés à la trame verte et bleue, aux paysages et aux consommations énergétiques. En effet, de cette armature, il est attendu une réduction de la consommation d'espaces naturels et agricoles, éléments inhérents à la trame verte et bleue et aux ensembles paysagers. Par ailleurs, il est attendu une réduction de l'étalement urbain source de déperditions énergétiques et d'émissions de gaz à effet de serre. Cette volonté d'une organisation territoriale multipolaire s'appuie sur une hiérarchisation des pôles urbains, caractérisés par un niveau de mixité fonctionnelle et d'intensité urbaine progressive. Ainsi, le pôle urbain constitué par Laval et sa première couronne est appelé à jouer un rôle de centralité pour l'agglomération, tandis que le pôle structurant constitué par Argentré vise à rassembler l'ensemble des besoins quotidiens et constituer un point de rabattement vers les transports collectifs. La mixité fonctionnelle et l'intensité urbaine varient ensuite selon les pôles locaux (Montigné, Entrammes) et les autres communes et villages. **Dispositions réglementaires :** La traduction de l'organisation territoriale souhaitée par le SCoT et exprimée dans le PADD du PLUi se retrouve notamment dans les destinations du sol autorisées ou non par zone/secteur. En effet, on retrouvera une mixité des fonctions dans les zones centrales (UA) tandis qu'on cherchera à stabiliser la dimension résidentielle sur les zones périphériques (UB). Aussi, au sein même de la zone UA, on retrouvera des distinctions en termes de mixité fonctionnelle entre UA-1 à Laval et UA-2/3 sur les autres communes mais l'on cherchera toujours à conserver les niveaux de polarités définis dans le PADD. Par ailleurs, la densification des tissus sera plus intense sur les zones centrales qu'en périphérie, en raison d'abord du potentiel réel de ces zones et leur capacité à être densifiées. Ainsi, plus on s'éloignera du centre de l'agglomération moins les hauteurs seront importantes et plus les emprises au sol maximales seront faibles. Aussi, les règles d'implantation définiront des gabarits plus compacts dans les zones centrales, tandis qu'on recherchera à conserver un tissu plus aéré dans les zones périphériques (à travers également des % plus élevés d'espaces verts à conserver sur les terrains). Néanmoins, chaque pôle portera une partie de la

	production résidentielle et d'équipements, dans le respect de cette volonté de multipolarité sur l'agglomération. **OAP :** Si l'ensemble des OAP à vocation d'habitat vise à favoriser l'implantation d'activités commerciales en rez-de-chaussée pour pallier les risques de mono fonctionnalité résidentielle, les OAP de secteurs d'aménagement, et notamment celle de Ferrié à Laval, portent une ambition forte en matière de mixité fonctionnelle. Il est prévu dans le schéma d'organisation de Ferrié un secteur d'implantation dédié à un équipement public. De plus, la majorité des OAP de Laval sont constituées d'une programmation mixte dans leur schéma d'aménagement, traduisant la volonté d'organiser un territoire multipolaire autour d'une centralité plurifonctionnelle.
Le comblement de l'enveloppe urbaine	**PADD :** Le PADD fait de la densification un axe fort pour le développement de l'agglomération dans les années futures. Devant guider les efforts de densification, la prise en compte des spécificités de chaque tissu est toutefois soulignée à travers le projet urbain. La réponse aux besoins d'habitat doit ainsi s'élever à environ 65 hectares au sein de l'enveloppe urbaine. Enfin, les secteurs localisés au sein du périmètre d'attractivité des transports en commun connaîtront des efforts particulièrement marqués de densification, notamment à travers le comblement des dents creuses. **Dispositions réglementaires :** A travers des secteurs présentant des potentiels de densification particulièrement importants au sein des cœurs de ville (UA2+, UA3+), le règlement du PLUi vise à profiter de certaines disponibilités foncières pour combler l'enveloppe urbaine via des opérations de densification. De plus, certains secteurs au fort potentiel de rayonnement (Laval Grande Vitesse, Ferrié) présentent certaines exceptions en matière de réglementation du gabarit des constructions. **OAP :** Les sites d'aménagement encadrés par une ZAC (Ferrié, Laval Grande Vitesse à Laval) portent une ambition forte en matière de densification, et visent notamment à profiter des potentialités foncières pour promouvoir une ville compacte. Pour ce faire, la règlementation en matière de constructibilité y Est peu contraignante.

La maîtrise des extensions urbaines	**PADD :** Le projet urbain prévoit une extension de l'enveloppe urbaine dans son projet urbain de l'ordre de 665 hectares d'ici 2030, ce qui représente une forte augmentation vis à vis de la période précédente (2006 - 2016), au cours de laquelle 284 hectares ont été consommés. Cependant, afin de concevoir un modèle de développement urbain cohérent, le PADD stipule que les extensions urbaines futures devront être privilégiées dans le périmètre d'attractivité des transports en commun. Dès lors, si les prévisions de consommation d'espaces agricoles et naturels du PADD actuel sont plus importantes que par le passé, des principes de qualité urbaine (desserte par les transports en commun, mixité fonctionnelle etc.) guident ces extensions urbaines. **Dispositions réglementaires :** Afin de limiter la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers, le PLUi interdit toute construction et installation n'étant pas nécessaires à l'exploitation agricole et aux services publics ou d'équipements d'intérêt collectif, ainsi que les extensions et annexes des habitations existantes en zone agricole (A). Au même titre, les zones naturelles et forestières sont rendues inconstructibles par le règlement du PLUi. Toutefois, afin de répondre à certains besoins liés à l'habitation tout en maîtrisant les extensions urbaines, le règlement du PLUi définit au sein des zones agricoles (A) et naturelles et forestières (N) des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limités (STECAL), afin d'encadrer de manière très contraignante certains besoins d'urbanisation. **OAP :** Les périmètres de l'ensemble des sites de projet, selon leur vocation, ont été conçus et délimités afin de répondre à ces objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espaces agricoles et naturels.
Préserver et mettre en valeur le patrimoine paysager et bâti	**PADD :** Parmi les défis soulevés par le PADD, le projet urbain identifie « la mise en valeur du patrimoine, les sites d'exception et l'identité naturelle et rurale du territoire ». Dans ce cadre, le projet urbain entend maintenir la qualité paysagère et veiller à la transition avec les espaces naturels ; en outre, le PADD met l'accent sur la préservation de la Mayenne et ses abords mais plus généralement, sur l'ensemble des vallées du territoire. Le projet urbain veille à assurer une intégration paysagère optimale du tissu urbain dans son environnement. A ce titre, il entend traiter les transitions urbaines, veiller à la qualité des zones d'activités économiques et maintenir des franges urbaines de qualité. Ainsi, ces orientations participent également à la qualité paysagère du tissu urbain. En complément de ces orientations, le PADD veille notamment au

	maintien des coulées vertes dans le tissu urbain, à la qualité des principaux axes routiers et boulevards et à la valorisation des entrées de ville. Concernant le tissu urbain, le document précise notamment la nécessaire préservation des bourgs en promontoire ou sur les coteaux et les covisibilités sur ces ensembles urbains emblématiques. Également, il veille à préserver le patrimoine d'exception tels que les Sites Patrimoniaux Remarquables et les autres sites remarquables (sites inscrits, sites classés, Monuments Historiques, …). En complément d'une volonté forte de protéger les éléments remarquables, le projet urbain veille à la préservation des éléments architecturaux et patrimoniaux participant à l'identité du territoire à savoir les châteaux et manoirs, les corps de ferme, les façades ou encore les murs. Également, le document d'urbanisme veille à anticiper les évolutions architecturales en vue d'assurer leur intégration dans leur environnement. A ce titre, le projet urbain précise la nécessité de concilier l'identité architecturale locale et la création architecturale contemporaine. **Dispositions réglementaires :** Les éléments ponctuels et ensembles urbains sont identifiés dans les prescriptions graphiques suite à un inventaire sur l'ensemble des communes. Le niveau de prescriptions et recommandations s'y applique en fonction des catégories suivantes : patrimoine exceptionnel, remarquable et intéressant. Par ailleurs, des recommandations sont également associées à la typologie de bâti repéré : fermes, maisons de bourg, maisons bourgeoises, etc… **OAP :** Les OAP identifient des franges paysagères ou fronts urbains à traiter, ainsi que des cônes de vue à valoriser dans le cadre des futurs aménagements.
Préserver, gérer, mettre en valeur, restaurer les milieux naturels et les continuités écologiques constitutifs de la Trame Verte et Bleue	**PADD :** L'ensemble des orientations en faveur de la préservation des paysages participent à la préservation et la valorisation de la trame verte et bleue et de l'ensemble des milieux naturels. Cependant, le PADD émet des orientations allant dans ce sens dans un chapitre dédié : « Préserver la biodiversité patrimoniale et ordinaire au sein du réseau écologique, et offrir un cadre de vie végétal de qualité ». Ainsi, le PADD vise à préserver la trame verte et bleue intercommunale par : • l'amélioration de la qualité de la ressource en eau et la restauration des milieux aquatiques de l'ensemble des vallées ; • la préservation et la restauration de la trame bleue que ce soient les zones humides, les étendues d'eau, les cours d'eau et les têtes de bassin ; • le maintien et la valorisation des grands ensembles forestiers, notamment le couronnement Sud de l'agglomération et au niveau des reliefs situés au Nord ; • La protection du bocage notamment celui présentant un fort enjeu de conservation ; • la valorisation et la reconstitution des continuités écologiques ; • en complément, le projet urbain veille à la préservation de la nature en

	ville qui constitue l'une des clés de l'écologie urbaine. A ce titre, les orientations en faveur du renforcement de la nature en ville tant pour des raisons écologiques, paysagères que de gestion des eaux induisent nécessairement un support pour la biodiversité locale. **Dispositions réglementaires :** Les grandes trames vertes le long des vallées et principaux boisements sont zonées en N et les réservoirs de biodiversité en Np (naturelles protégées). Les corridors sont classés à la fois en N et A. L'ensemble des composantes vertes et bleues bénéficient de prescriptions graphiques et d'un règlement permettant d'assurer leur préservation (boisements, haies, zones humides, parcs et jardins. **OAP :** Les OAP décrivent la préservation des composantes vertes et bleues de la zone (à préserver ou à créer) ainsi que dispositions paysagères pour la préservation et plantation des franges en transition avec l'espace agricole ou naturel. Des expertises de terrain ont permis de caractériser la présence de zones humides dans les zones de projet (AUH et AUL) et de protéger ces zones sensibles lors des aménagements.
Favoriser les usages agricoles et de loisirs de la Trame Verte et Bleue	**PADD :** Dans le chapitre dédié au développement touristique de court et moyen séjours, le PADD identifie le tourisme vert comme axe de développement en appui de la trame verte et bleue ainsi que le tourisme fluvial en appui des milieux aquatiques du territoire. En complément, le PADD s'inscrit dans une démarche de gestion agricole et forestière des milieux naturels et agro-naturels et veille au développement d'une agriculture respectueuse de l'environnement. En outre, le PADD précise la nécessité de maintenir les systèmes agricoles de production locale pour maintenir les paysages (élevage et prairies, bocage). En conclusion, le PADD rappelle la nécessité d'encadrer le développement des installations de loisirs dans les espaces naturels, agricoles et forestiers, limitant ainsi les risques de dégradation des fonctionnalités écologiques des espaces constituants la trame verte et bleue. **Dispositions réglementaires :** Les secteurs particuliers sont définis en fonction des différents usages propres à la valorisation touristique (STECAL Tourisme) ou à la valorisation par des aménagements légers (type coulées vertes loisirs et sports le long des vallées, et jardins familiaux, etc… **OAP :** Certaines zones de projets sont dédiées à la valorisation de sites particuliers en lien avec la valeur écologique des sites- ex : OAP Echologia à Louverné, zones AUL : ex : restauration d'une zone humide et aménagements de loisirs de l'étang de Galbé à Bonchamp, l'ancienne carrière au Nord du bourg d'Entrammes, etc.

Le maintien et l'émergence de débouchés locaux de l'agriculture	**PADD :** Le PADD prône la diversification et l'évolution des modes de production des exploitations, notamment à travers des points de vente directs et le développement d'activités de transformation et de conditionnement. De plus, la bonne tenue des activités agricoles est envisagée à travers la gestion des conflits d'usage, notamment en termes de cohabitation et de voisinage, mais également par rapport aux circulations des exploitations agricoles. La préservation du foncier agricole via des formes urbaines plus denses figure également au cœur du PADD. **Dispositions réglementaires :** Afin de permettre la mutation de l'appareil productif agricole, le règlement du PLUi limite les constructions et installations autorisées au sein de la zone agricole (A) à celles nécessaires à l'exploitation agricole. De plus, la sous-destination issue du Code de l'Urbanisme dédiée à l'hébergement est autorisée au sein de la zone A, permettant ainsi aux agriculteurs de développer des activités d'accueil au sein des fermes ou des exploitations. Enfin, en vertu des dispositions de la loi Elan visant à permettre la diversification des activités agricoles, toute construction à usage d'activité commerciale accessoire à l'exploitation agricole de transformation et/ou de commercialisation de produits agricoles issus de l'exploitation agricole est autorisée. **OAP :** L'ensemble des sites d'aménagement situés en zone à urbaniser font l'objet d'un traitement particulier en matière de traitement paysager des transitions entre espaces agricoles et espaces à urbaniser. A travers la mise en place de haies ou d'espaces verts, les discontinuités visuelles entre espaces agricoles et zones urbanisées sont réduites. Ces éléments permettent également de réduire certaines nuisances sonores, et luttent ainsi contre les potentiels conflits d'usage.
Renouveler les formes d'habitat et permettre les parcours résidentiels	**PADD :** La diversification de l'offre résidentielle figure comme un axe fort du PADD. Celui-ci vise notamment à développer des formes ainsi qu'une géographie variée des implantations, afin de répondre à l'ensemble des besoins. La facilitation de l'ensemble des parcours résidentiels est également soulignée dans le PADD, lequel s'attache à développer l'accession aidée dans le neuf pour l'ensemble des ménages, qu'ils soient jeunes, familiaux ou constitués de seniors. Pour ce faire, une diversité de typologies de logements est favorisée au sein des opérations d'aménagement futures. **OAP :** Les sites d'aménagement étant composé d'une programmation à vocation d'habitat visent à promouvoir une diversité de typologies de logements, à même

	de répondre à différents besoins selon les étapes des parcours de vie. Ainsi, selon les différents sites d'OAP au sein d'une même commune, des logements individuels sont proposés, au même titre que des petits collectifs ainsi que des immeubles collectifs.
Favoriser la mixité sociale au travers de l'offre de logements	**PADD :** Le PADD porte une ambition en matière de mixité sociale, et à travers une offre de logements locatifs sociaux conséquente et géographiquement équilibrée, il vise à faire de l'agglomération un territoire de mixité. Ainsi, Il est prévu de produire 100 logements locatifs sociaux par an, en veillant à diversifier la typologie de l'offre sociale. **OAP :** Les sites d'aménagement encadrés par une OAP visent à participer à la production de l'offre sociale à l'échelle communale et communautaire, C'est pourquoi un pourcentage de logements sociaux est proposé au sein de chaque site d'aménagement à vocation d'habitat. Il s'agit ainsi de répondre aux obligations légales liées à la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) et de prendre en compte les objectifs fixés par les documents supra communaux.
Améliorer l'attractivité du parc de logements anciens	**PADD :** La politique de logement portée par le PADD passe par une requalification du parc de logements anciens, fonctionnant comme une réponse à l'ambition de croissance démographique de l'agglomération, mais également afin de pallier certaines situations de précarité énergétique. Ainsi, la requalification du parc de logements au sein de la ville centre est soulignée parmi les ambitions du projet urbain, tout autant que la requalification des centres bourgs, notamment dans le cadre de tissus d'habitat vieillissants. **Dispositifs réglementaires :** Afin de permettre une évolution des tissus urbains en accord avec les pratiques de la vie quotidienne, le règlement du PLUi permet le changement de destination des bâtiments en zone A et N, à condition que ce changement ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. **OAP :** Un grand nombre de sites d'aménagement situés en zone à urbaniser prennent en compte la présence de corps de ferme existants. S'il est prévu l'urbanisation de ces terrains, la préservation des constructions anciennes y figure également. Les nombreuses constructions issues de la période militaire présentes au sein du quartier Ferrié à Laval ont vocation à être préservées et voir leur fonction évoluée. Il est ainsi prévu dans le cadre de cette opération de répondre aux besoins en logements à travers le réinvestissement des constructions existantes.

Favoriser la mixité et la qualité urbaines	**PADD :** Le PADD vise à réduire les distances et les temps de parcours à l'échelle de l'agglomération, et s'attache ainsi à favoriser la mixité fonctionnelle au sein des différents espaces urbains. De plus, les grandes opérations d'aménagement sont évoquées dans le PADD à travers la promotion de différentes fonctions, alliant des activités économiques à des tissus d'habitat ainsi que la présence d'équipements. Enfin, le PADD porte également des ambitions de mixité fonctionnelle pour les espaces d'activités, en promouvant une diversité d'usage permettant de pallier la mono activité de ces espaces. La qualité urbaine des espaces d'activités est également soulignée par le PADD, à travers des accès sécurisés, des espaces verts, ainsi que différentes fonctions urbaines gages d'attractivité. Certaines innovations architecturales sont également permises au sein de certains espaces, dans un souci de rayonnement. **Dispositifs réglementaires :** Le règlement du PLUi vise à permettre une mixité fonctionnelle au sein des opérations, à travers une diversité de destinations et de sous-destinations issues du Code de l'Urbanisme autorisées au sein des zones urbaines. Ainsi, la quasi-totalité de la sous-destination "commerce et activité de service" est autorisée dans toutes les zones mixtes et leurs secteurs. De plus, le règlement de la zone d'extension à destination principale d'habitat (AUH) autorise également la sous destination "commerce et activité de service", malgré certaines sous-destinations interdites ainsi que des limites de surface selon les portions urbaines. Le règlement porte également une ambition forte en matière de qualité urbaine. Ainsi, l'aspect extérieur des toitures est règlementé au sein de nombreuses zones (UA2 et UA3, AUH, AUE etc.), au même titre que les clôtures ou les façades. **OAP :** Les sites d'aménagement encadrés par une OAP visent à instaurer des principes de mixité fonctionnelle au sein des programmations. Ainsi, la présence de commerces en rez-de-chaussée Est favorisée dans l'ensemble des sites d'OAP. De plus, les sites d'OAP portent souvent une ambition en matière de qualité urbaine pour certains secteurs présentant des enjeux de rayonnement urbain. En leur sein, les principes d'alignement des constructions doivent être respectés et des démarches de végétalisation sont inscrites au sein des principes d'aménagement. Dans le cadre de tissus d'habitat peu denses, les fonds de parcelles doivent être préservés afin de respecter le caractère aéré de ces secteurs.

Organiser de véritables espaces de vie locaux	**PADD :** Dans un souci de réduction des distances et des temps de parcours, le PADD vise à développer la mixité fonctionnelle au sein de l'ensemble des portions de l'agglomération. Les commerces et les services de proximité ont ainsi vocation à être développés, notamment dans les villages. De plus, en concentrant l'urbanisation du territoire autour des nœuds de transport en commun et en y diversifiant les fonctions urbaines, le projet de territoire vise à ancrer le développement de l'agglomération dans la proximité. **Dispositifs réglementaires :** Le règlement du PLUi vise une mixité fonctionnelle au sein des opérations, à travers une diversité de destinations et de sous-destinations dans les zones urbaines. Ainsi, la quasi-totalité de la sous-destination "commerce et activité de services" est autorisée dans toutes les zones et leurs secteurs. De plus, le règlement de la zone d'urbanisation future à vocation d'habitat (AUH) autorise la sous-destination "commerce et activité de service", malgré certaines sous-destinations interdites ainsi que des limites de surface selon les portions urbaines. Afin de répondre aux besoins de la vie quotidienne, le règlement du PLUi vise également à permettre l'implantation d'équipements dans la majorité des zones et des secteurs. Ainsi, la destination "équipements d'intérêt collectif et services publics" est autorisée dans l'intégralité des zones UA et de leurs sous-secteurs, au même titre que pour la zone d'extension à destination principale d'habitat (AUH). **OAP :** La majorité des sites d'aménagement vise à promouvoir une diversité d'usages, notamment au sein des OAP à destination d'habitat, dont la présence de commerces en rez-de-chaussée est fortement préconisée. De plus, les secteurs de densification situés en centre-bourg, et notamment marqués par une bonne desserte en transports en commun sont souvent constitués d'une destination "mixte" au sein de leur schéma d'aménagement. Ces éléments permettent de concourir à des espaces de vie qualitatifs inscrits dans la proximité.
Renforcer la desserte du territoire	**Voir justification PGD (*sortir du tout-automobile et de la voiture solo/ améliorer l'accessibilité à l'agglomération et aux centralités*).**
Développer l'offre en mobilité en transport en commun	**Voir justification PGD (*sortir du tout-automobile et de la voiture solo/ améliorer l'accessibilité à l'agglomération et aux centralités*.**

Coordonner développement urbain et politique de déplacements	**Voir justification PGD (*articuler urbanisme et déplacements*)**
La localisation des activités économiques	**PADD :** Le projet de territoire vise à concentrer le développement économique de l'agglomération au sein de localisations clé : les portes d'agglomération et les nœuds intermodaux figurent comme des sites privilégiés pour les parcs d'activités économiques. Le projet porte une attention à la nature de l'activité des acteurs économiques, déterminant des besoins variés en matière de déplacements. Enfin, dans un souci de qualité urbaine, les activités économiques présentant des risques de nuisances devront être éloignées des tissus résidentiels denses. **Dispositifs réglementaires :** Le règlement du PLUi distingue les espaces dédiés aux activités économiques selon la nature de ces dernières, à savoir le secteur dédié aux activités économiques mixtes (UEm), le secteur tertiaire et technologique (UEt) et le secteur d'aménagement économique d'intérêt commercial (UEc). De plus, le règlement du PLUi fait également état des différentes zones de sécurité (Z1 de la ZI Les Touches, Z2 de la CAM etc.), au sein desquelles les règles de destination autorisées sont spécifiques. **OAP :** Dans un souci de rayonnement de l'agglomération auprès des acteurs économiques, les sites d'aménagement à vocation d'activités sont souvent localisés en entrée d'agglomération, afin de produire des portes d'entrées constituées de zones d'activités qualitatives. De plus, ces sites d'aménagement constituent souvent une extension des zones d'activités existantes. Cette logique de continuité permet de favoriser des économies d'échelle et de potentielles synergies entre acteurs économiques. L'ensemble des sites d'aménagement à destination d'activités économiques a été conçu en lien avec la présence d'infrastructures routières ainsi que de potentiels arrêts de transport en commun. L'objectif est en effet de favoriser l'accessibilité routière des sites d'activités, gage d'attractivité pour les acteurs économiques, mais également de bénéficier de projets de transports en commun futurs, comme c'est le cas avec le PDELM d'Argentré. La capacité foncière des différents sites, déterminant la facilité de commercialisation des lots pour les acteurs économiques a également joué un rôle crucial dans la définition des sites d'activités économiques.

	Enfin, les nuisances générées par l'activité économique ont fait l'objet d'une attention particulière, notamment via des dispositifs de réduction des ruptures paysagères et des incidences sonores.
La valorisation du tourisme	**PADD :** Le PADD porte une ambition en matière de développement du tourisme, tant à destination du grand public qu'en lien avec l'activité économique. Le centre historique de Laval, la petite cité de caractère de Parné-sur-Roc, ou encore les thermes et les abbayes ont ainsi vocation à nourrir la politique de tourisme patrimonial de l'agglomération. Le tourisme vert est également favorisé dans le cadre du projet urbain, à travers la valorisation de la Trame Verte et Bleue, l'hébergement en milieu rural, ou encore la valorisation du site d'Echologia. Les aménités du territoire en matière de tourisme ont également vocation à être renforcées (plans d'eau, haltes fluviales sur la Mayenne), au même titre que le tourisme hippique. Le PADD vise également à renforcer le tourisme d'affaires, notamment via une offre de structure d'accueil adaptée, à l'image du futur Espace Mayenne, l'aéroport Laval-Entrammes ou encore Laval Virtual Center. **Dispositifs réglementaires :** Afin de stimuler l'activité touristique, le règlement du PLUi autorise la sous-destination "d'hébergement hôtelier et touristique" dans l'ensemble des zones urbaines ainsi que dans les zones à urbaniser. De plus, le règlement vise à promouvoir les activités de tourisme au sein des zones agricoles et naturelles, notamment via la création d'un STECAL dédié, défini comme "activités de loisirs et de tourisme". Au sein de ce secteur, plusieurs destinations sont autorisées sous condition, telles que l'artisanat et le commerce de détail, les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle etc. Au sein de ce secteur, l'emprise au sol des constructions nouvelles est limitée, au même titre que la hauteur des constructions. **OAP :** Faisant l'objet d'une OAP dédiée, le site d'Echologia fait l'objet d'une opération de valorisation. De plus, l'ensemble des sites d'équipements prévus à l'échelle de l'agglomération s'inscrivent dans une logique de rayonnement local et structurant pour le territoire.

L'engagement pour l'aménagement numérique	**PADD :** L'accessibilité par le très haut-débit sur tout le territoire est un des éléments forts du PADD. Il est ainsi prévu la généralisation de l'équipement LAVAL THD sur l'ensemble du territoire. De plus, Il est également prévu dans le cadre du projet de répondre aux objectifs du SDTAN Mayenne et permettre l'accès au très haut-débit d'ici 2022. Enfin, le PADD vise à favoriser les pratiques innovantes en lien avec le numérique, telles que le télétravail, la télémédecine, ou encore la téléassistance aux personnes âgées. **OAP :** Les sites d'aménagement situés en hyper centre de l'agglomération, comme celui de Laval Grande Vitesse à Laval, connaissent une attention particulière en matière d'aménagement numérique. Ainsi, les installations nécessaires à ces réseaux font l'objet de préconisations en matière d'implantation.
La maîtrise de l'énergie	**PADD :** Plusieurs orientations du PADD s'inscrivent dans la maîtrise de l'énergie sur le territoire de Laval Agglomération. En outre, le PADD s'inscrit dans la mise en œuvre du programme engageant la collectivité dans le label TEPCV. Trois thèmes ressortent : • une armature urbaine resserrée. Au travers plusieurs orientations, le PADD définit une armature tournée vers le renforcement des pôles urbains induisant une population plus nombreuses à proximité des lieux de vie et des services de transports. Aussi, la densification de ces espaces urbains induit des formes urbaines moins énergivores (collectifs, mitoyen et à étage), limitant ainsi les besoins en énergie. • Les orientations en faveur de la mobilité durable participe également à l'efficience du secteur des transports à l'échelle de l'agglomération. Ainsi, le PADD s'inscrit dans la définition d'une ville "courte distance" qui passe notamment par des orientations en faveur de la mobilité active, de l'autopartage et de la mobilité électrique. • Des habitations plus performantes et plus efficientes : le PADD vise le développement de projets urbains innovants comme celui de la Gare et souhaite anticiper les réglementations thermiques à venir. Aussi, il précise la nécessité de disposer d'un parc bâti tertiaire et public performant. **Dispositions réglementaires :** Pour les constructions existantes, implantées à l'alignement, un débord sur l'emprise publique est possible pour permettre l'isolation thermique par l'extérieur. **OAP :** Les principes généraux des OAP déclinent les principes du bioclimatisme

	pour les futurs aménagements à la fois à l'échelle du bâtiment et aussi du quartier (orientation des voies et du parcellaires).
Le développement des énergies renouvelables	**PADD :** Le PADD inscrit les énergies renouvelables comme outil à la transition énergétique du territoire. Notamment, il privilégie les équipements d'énergies renouvelables variés renforçant ainsi à terme le mix énergétique du territoire. Par ailleurs, le PADD tend vers une autonomie énergétique du territoire induisant des équipements nombreux à la fois à l'échelle du bâti, du quartier et de la collectivité. En outre, il encourage le développement des énergies renouvelables dans les activités économiques. Cependant, le PADD conditionne l'installation des énergies renouvelables à la qualité architecturale des bâtiments pour les constructions anciennes. De telles conditions pourraient restreindre le développement des énergies renouvelables à l'échelle du tissu urbain sans empêcher cependant l'autonomie du territoire. **Dispositions réglementaires :** Des dispositions visent à l'intégration des énergies renouvelables : Capteurs solaires et dispositifs de production d'énergies renouvelables Deux STECAL Nenr/Aenr sont créés pour un projet à l'Ouest du bourg de Montigné-le-Brillant et à Louvigné pour des centrales photovoltaïques.
L'adaptation du territoire au changement climatique	**PADD :** Le PADD développe une orientation visant à participer à la lutte contre le changement climatique. Pour cela, il entend réduire les émissions de gaz à effet de serre, préparer la transition énergétique et produire des énergies renouvelables. Le PADD encourage l'optimisation territoriale qui s'appuie notamment sur la polarisation renforcée du territoire et sur la création de quartiers performants. Ainsi, le PADD prend en compte le volet atténuation en limitant augmentant l'efficience territoriale notamment sur les secteurs des bâtiments et des transports. Cependant, le PADD n'intègre pas le volet adaptation au changement climatique. Aucune référence n'est explicitement abordée dans le projet urbain. Mais, la préservation de la trame verte et bleue, la prise en compte des risques, le développement de la nature en ville et la gestion naturelle des eaux constituent autant d'éléments qui pourront induire une adaptation du territoire aux évolutions climatiques.

La gestion des déchets	**PADD :** Le PADD répond aux deux enjeux liés aux déchets au travers un chapitre dédié visant à : • réduire les déchets notamment les ordures ménagères et industrielles, • valoriser les déchets produits en renforçant le maillage des centres de tri et de leur gestion. Cependant, le PADD n'évoque pas les déchets produits par les aménagements et constructions attendues qui sont autant de déchets à venir. Bien qu'il veille à limiter les extensions urbaines par le renforcement de l'armature urbaine, il n'encourage pas à réduire les besoins en matériaux et l'utilisation de matériaux valorisables.
La gestion des carrières	**PADD :** Le PADD entend maintenir les activités liées aux richesses du sous-sol sous conditions de respecter les normes environnementales et le cadre de vie. **Dispositions réglementaires :** 2 STECAL carrières (Nc) permettent de prendre en compte les activités d'extraction du sous-sol existantes sur les communes d'Entrammes et de Montflours. Un STECAL particulière (Ncr) est identifiée pour des secteurs existants de dépôts de matériaux parfois en lien avec d'anciennes carrières.
La gestion du cycle de l'eau et des ressources associées	**Voir partie 5 (SAGE Sarthe-aval).**
La prévention des risques et des nuisances	**Voir partie 5 (SAGE Sarthe-aval / PGRI Loire Bretagne et les PPRI du territoire).**

Orientations / Objectifs DOO	Traduction PLUi
1. *Les grands équilibres spatiaux relatifs à l'aménagement de l'espace*	
1.1. Organisation générale de l'espace et principe d'équilibre • P2 : construction de 800 logements/an entre 2014 et 2016 et 1022 logements/an entre 2017 et 2030 • P3 : 720 hectares (extension et renouvellement) permettant la construction totale de 16 700 logements. • P4 : 70% des développements urbains résidentiels futurs situés dans la commune de Laval et les communes de première couronne Mobilisation de 560 à 730 logements supplémentaires par an pour Laval et la première couronne (50% pour la seule commune de Laval jusqu'en 2030).	Le projet de territoire vise à la construction de 11 500 logements entre 2013 et 2030, soit une construction annuelle de 680 logements. Dans un objectif d'optimisation des enveloppes urbaines, une étude de la réceptivité du territoire a été réalisée à partir des données foncières de 2016 : elle a permis de relever une disponibilité foncière totale nette de 45,7 hectares dont 23,1 hectares en parcelles potentiellement divisibles et 22,6 hectares en dents creuses. Selon les principes de densité fixés par le SCoT, le territoire peut accueillir environ 1755 logements en renouvellement, soit un potentiel foncier réellement mobilisable de 20 hectares au sein de l'enveloppe urbaine de la commune de Laval, permettant la création de 3980 logements. En prenant en compte l'ensemble des potentiels de densification, Laval Agglomération peut accueillir environ 5 830 logements au sein des enveloppes urbaines. En prenant en compte les logements construits entre 2013 et 2016, le territoire prévoit de construire environ 4 020 logements en extensions urbaines. ***Détail de la répartition des objectifs en matière de logements*** **Nombre de logements** Logements pouvant être accueillis au sein des enveloppes urbaines (potentiel foncier) : **5 830** *Dont logements des grands secteurs stratégiques de la commune de Laval* : *3 890* *Dont logements pouvant être accueillis dans les enveloppes urbaines* : *1 755* *Dont bâtiments agricoles en zones A et N pouvant changer de destination* : *185* Logements construits entre 2013 et 2016 : **1 650** Logements à construire en extension : **4 020** **Nombre de logements à construire d'ici 2030 : 11 500**

1.2. Des nouveaux principes d'urbanisation : densification, maitrise des extensions urbaines pour un développement économe en espaces

- P5a : à Laval, 70% des développements résidentiels en comblement de l'enveloppe urbaine, soit au moins 600 logements entre 2014 et 2016 et 3980 logements entre 2017 et 2030
  Dans la première couronne, 30% des développements résidentiels en comblement de l'enveloppe urbaine, soit au moins 250 logements entre 2014 et 2016 et 1380 logements entre 2017 et 2030.
  Densités minimales pour le renouvellement urbain :

Secteurs	Densité minimale
Laval	50 logements à l'hectare
1ère couronne	25 logements à l'hectare
Pôles structurants et locaux	20 logements à l'hectare
Autres communes	16 logements à l'hectare

P5a : Densités minimales pour les extensions urbaines :

Secteurs	Densité minimale
Laval	40 logements à l'hectare
1ère couronne	20 logements à l'hectare
Pôles structurants et locaux	16 logements à l'hectare
Autres communes	12 logements à l'hectare

Afin de répondre aux ambitions du SCoT, le projet de PLUi prévoit de limiter la consommation d'espaces selon les enveloppes suivantes :

- à l'habitat : environ 65 hectares en optimisation de l'enveloppe urbaine et environ 285 hectares en extension de l'enveloppe urbaine (correspondant à de la consommation d'espace naturels, agricoles et forestier), pour un total de 350 hectares consommés ;
- aux activités économique : 260 hectares en extension urbaine ;
- aux équipements : 120 hectares en extension urbaine.

Le PADD alloue donc une enveloppe maximale de 665 hectares en extension des enveloppes urbaines, correspondant à de la consommation d'espace agricoles, naturels et forestiers.
Au vu du choix des élus d'opter pour un développement à hauteur de 80% des objectifs du SCoT, on considère que l'enveloppe foncière maximale dédiée à l'habitat pour Laval Agglomération par le SCoT s'élève à 80% de 612 ha, soit un maximum de 490 ha → or, dans le cadre du PLUi, seuls 350 ha sont prévus pour le développement résidentiel (dont une enveloppe de 285 ha d'extension et 65 ha d'intensification, affichés au PADD).

	Nombre total de logements	Nombre de logements en extension	% de logements en extension	Nombre de logements en comblement	% de logements en comblement
Laval	5 160	430	8%	4 730	92%
Première couronne	2 913	2 240	77%*	670*	23%*
Autres communes	1779	1 350	76%	430	24%
Nombre de logements construits entre 2013 et 2016	1650	-	-	-	-
Total PLUi	11 500	4 020	-	5 830	-

TABLEAU DES BESOINS EN FONCIER POUR LE DEVELOPPEMENT DE L'HABITAT

HABITAT		TOTAL				EXTENSION		ENVELOPPE URBAINE	
		P° logements /an	%	Besoin en foncier	%	Densité	%	Densité	%
Laval		entre 287 et 406	40%	entre 7 et 10ha	21%	40 log/ha	30%	50 log/ha	70%
Première couronne		entre 277 et 328	32	entre 14 et 16ha	35%	20 log/ha	70%	25 log/ha	30%
Secteur Entrammes, Forcé, Parné		entre 25 et 33	3%	2ha	5%	entre 12 et 16 log/ha	*	entre 16 et 25 log/ha	*
Secteur Ahuillé, Montigné, Nuillé		entre 24 et 28	3%	2ha	4%	entre 12 et 16 log/ha	*	entre 16 et 25 log/ha	*
Secteur Argentré, Louvigné, Soulgé		entre 41 et 50	5%	3ha	7%	entre 12 et 16 log/ha	*	entre 16 et 25 log/ha	*
Secteur Châlons, La Chapelle		entre 11 et 8	1%	1ha	1%	12 log/ha	*	16 log/ha	*
Secteur Montflours, St. Germain, St. Jean		entre 19 et 20	2%	2ha	4%	12 log/ha	*	16 log/ha	*
Pays de Loiron		entre 116 et 149	15%	entre 8 et 11ha	23%	entre 12 et 16 log/ha	*	entre 16 et 25 log/ha	*
TERRITOIRE	2014-2016	800 logements / an 2400 sur la période		35ha/an 106 ha sur la période		21 logements/ha			
	2016-2030	1022 logements / an 14300 sur la période		44 ha/an 613 ha sur la période		21,5 logements/ha			

1.3. Les conditions de la préservation du patrimoine paysager et de la valorisation des espaces naturels	La mise en valeur du patrimoine, les sites d'exception et l'identité naturelle et rurale du territoire figurent comme des défis majeurs du PADD. La préservation de la Mayenne et de ses abords, la préservation des tissus de bourg ainsi que la conciliation entre préservation de l'identité bâtie locale et l'innovation architecturale figurent également parmi les ambitions du projet de territoire. Pour ce faire, l'ensemble des éléments ponctuels et les ensembles urbains qualitatifs sont recensés au sein du plan de zonage, assurant ainsi leur préservation. Des prescriptions et recommandations s'appliquent à ces éléments selon leur catégorie (exceptionnel, remarquable, intéressant). La préservation des espaces naturels passe quant à elle par un zonage spécifique encadrant très fortement l'urbanisation au sein de ces zones.
1.4. La préservation des espaces agricoles	Le maintien des systèmes agricoles de production locale afin de préserver certains paysages typiques, ainsi que la volonté de développer le tourisme vert sont au cœur du projet du PLUi, amenant à ce que les espaces agricoles soient préservés. Pour ce faire, la mise en place d'une zone dédiée à l'activité agricole vise à pérenniser cette activité, en limitant l'urbanisation aux constructions y étant directement nécessaires.

2. *Les orientations des politiques publiques d'aménagement*	
2.1. Faciliter la réalisation des parcours résidentiels : vers une nouvelle offre d'accueil • P15 : seuil minimal de 20% de logements à vocation sociale sur l'ensemble du territoire Polarités structurantes identifiées dans le PADD devront intégrer une part de logements à vocation sociale de 20% dans les nouvelles opérations.	La promotion de parcours résidentiels différenciés est au cœur du projet de PLUi, et vise à produire des typologies répondant à l'ensemble des besoins tout en veillant à l'équilibre géographique de l'ensemble de l'offre résidentielle. Le PLUi traduit cette orientation dans les OAP qui prévoient dans les polarités structurantes du SCOT une part minimale de logements sociaux obligatoire.
2.2. Des déplacements performants, durables et accessibles : la recherche d'une cohérence entre urbanisation et mobilité	En visant à produire une armature urbaine organisée autour des réseaux de transport en commun, le projet de territoire entend assurer la cohérence entre l'urbanisation future et pratiques de mobilités innovantes, notamment au sein des périmètres d'attractivité des transports en commun. Pour ce faire, la mise en place d'OAP secteurs d'aménagement au sein des sites de projet majeurs tels que Ferrié, à Laval, permet d'assurer des principes de densité importante, notamment via des règles assouplies en matière de potentiels de constructibilité. De plus, le levier du stationnement est utilisé au sein du règlement du PLUi afin de favoriser le report modal des populations, tout particulièrement au sein des secteurs denses et desservis par les transports en commun.
2.2. La localisation des activités économiques	Le PADD vise à privilégier l'accueil d'acteurs économiques au sein de secteurs stratégiques, notamment aux portes de l'agglomération ainsi qu'à proximité de nœuds intermodaux. Il est prévu dans le cadre du PADD d'accorder une enveloppe foncière totale de 260 hectares en extension urbaine. A ce titre, toutes les zones à urbaniser à vocation économique encadrées par une OAP correspondent à une surface totale de 250 hectares.
2.4. La valorisation du tourisme	Le développement du tourisme figure comme une orientation clef du projet de territoire, et se fait tant à destination du grand public que pour le tourisme d'affaires. De plus, le secteur du tourisme est appelé à être développé dans ses dimensions patrimoniales, notamment dans le cœur ancien de Laval, mais également à vocation naturelle en lien avec la Trame Verte et Bleue. La création d'équipements de grande ampleur répond à la volonté de développer le tourisme d'affaires. Pour assurer la mise en œuvre de ces orientations, le règlement autorise dans l'ensemble des zones à urbaniser les destinations tournées vers l'hébergement hôtelier et touristique. La mise en

	place de STECAL au sein des zones agricoles et naturelles répond à l'objectif du PADD en matière d'hébergement au sein d'espaces à fort potentiel écologique. L'encadrement de l'aménagement du site Echologia répond également à cet objectif de promotion du secteur touristique.
2.5. L'engagement pour l'aménagement numérique	La généralisation, de l'accessibilité par le très haut débit sur l'ensemble du territoire est inscrite au sein du projet de PLUi, notamment via la mise en place de l'équipement Laval THD. La promotion de pratiques quotidiennes innovantes en lien avec le numérique, telles que le télétravail ou la télémédecine sont également évoquées. Pour ce faire, les sites d'aménagement à enjeux particulièrement importants sont implantés en cœur d'agglomération, ce qui permet notamment d'assurer leur raccordement au très haut débit. L'implantation des installations nécessaires aux réseaux fait l'objet de prescriptions particulières.
3. Le document d'aménagement commercial	
3.4. Définition de l'armature commerciale du territoire : centralités urbaines et zones d'aménagement commercial	En matière de commerce, le projet de territoire fait de la densification des zones commerciales existantes une priorité. L'accès des différentes polarités commerciales, selon leur degré de rayonnement, est également souligné comme un axe de développement à privilégier, afin d'assurer le bon fonctionnement de l'armature commerciale existante. Le maintien des équilibres entre nature de commerces (traditionnels, grande distribution, circuits courts etc.), au même titre que selon différentes portions géographiques (centre-ville de Laval, zones commerciales périphériques etc.) figure également comme un axe de développement prioritaire. Des linéaires commerciaux à préserver sont identifiés au zonage afin de permettre la pérennisation des commerces existants dans les pôles urbains.
3.5. Orientations en matière d'aménagement commercial	Le projet de territoire porte une ambition forte en matière de qualité urbaine et de mixité fonctionnelle au sein d'espaces de vie locaux, et accorde notamment une place de choix aux activités commerciales pour affirmer les centralités urbaines. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation à vocation d'habitat font également état de la nécessité de maintenir des rez-de-chaussée commerciaux animés, dans un souci d'animation et de mixité fonctionnelle. Les commerces et activités de services sont autorisés dans la quasi-totalité des zones (à l'exception de celles à caractère purement résidentiel ou économiques/tertiaires), dans un objectif de mixité fonctionnelle.

2. Le Plan Global de Déplacements de Laval Agglomération de 2016

Adopté par délibération du Conseil communautaire en mai 2016, le Plan Global de Déplacements de Laval Agglomération (PGD) vise à promouvoir un développement urbain moins tributaire de la voiture individuelle, en promouvant des nouveaux réflexes de mobilité et en facilitant des pratiques de déplacements multimodales.

ORIENTATIONS	ARTICULATION AVEC LE PLUi
Articuler urbanisme et déplacements	**PADD :** Le PADD vise à développer une armature urbaine concentrée autour du réseau de transports en commun existant ou en projet, en prenant en compte ses possibilités d'optimisation ou de développement. La densification des tissus urbains situés autour des nœuds de transport en commun est ainsi favorisée à travers le comblement des dents creuses. Pour ce faire, les grands projets d'aménagement (Quartier de la Gare, Quartier Ferrié) sont concentrés autour d'infrastructures de transport majeures, et le projet urbain vise à instaurer des principes de mixité fonctionnelle au sein de ces nouvelles centralités urbaines. De plus, le PADD prévoit de concentrer l'urbanisation dans le périmètre d'attractivité des nœuds de transports en commun existants ou en projet, en limitant les extensions au sein de ces seules localisations. Les extensions à vocation économique devront notamment faire l'objet d'une attention particulière en matière de desserte en transports en commun. **Dispositifs Réglementaires :** Le règlement du PLUi vise à densifier les portions de l'agglomération connaissant une bonne desserte par les transports en commun. Ainsi, les secteurs faisant l'objet d'une OAP règlementaire, notamment les quartiers Ferrié Gare présentent des règles de hauteur et d'emprise au sol particulièrement peu contraignantes. De plus, présentant d'importants potentiels de constructibilité via des réglementations peu contraignantes pour le gabarit des constructions, les zones urbaines bénéficient le plus souvent d'une bonne desserte en transports en commun. Afin de favoriser une urbanisation entraînant des pratiques de développement moins tributaires de la voiture individuelle, le règlement du PLUi fait du levier du stationnement un levier de promotion de l'usage des transports en commun. Ainsi, Il est évoqué au sein des dispositions générales que les normes de stationnement pourront exceptionnellement être réduites au regard de l'offre en transport collectif existante. **OAP :** Dans la mesure du possible, l'intégralité des sites d'OAP est conçu en articulation avec la desserte en transports en commun, dont la présence est la distance en temps sont systématiquement rappelées.

Améliorer l'accessibilité à l'agglomération et aux centralités	**PADD :** Le PADD entend améliorer la desserte routière de l'agglomération, à travers la réalisation de différents projets, tels que le contournement de Laval, la sécurisation de certains axes et la requalification des entrées d'agglomération. La mutation/ requalification de certains axes, tels que l'A81 pour les flux de transit et le réseau des cœurs d'agglomération pour la desserte locale est également favorisée. En termes d'accès aux centralités, notamment par les transports en commun, le projet urbain vise à renforcer les capacités des parcs relais au sein des pôles d'échange ainsi que la performance des transports en commun. Les dispositifs d'apaisement règlementaires, les aménagements de voirie ainsi que la réglementation du stationnement au sein des cœurs d'agglomération visent également à renforcer l'accessibilité de ces centres, notamment pour les piétons et les cyclistes. Enfin, le PADD porte une attention particulière à la mise en accessibilité du territoire pour les personnes à mobilité réduite, notamment via la mise en place d'un plan d'accessibilité des espaces publics. **Dispositifs réglementaires :** En favorisant la densification du territoire autour des nœuds de transport en commun, à savoir les secteurs de densification renforcée offrant des potentiels de constructibilité (UA2+, UA3+), le règlement vise à optimiser la desserte du territoire par les transports en commun. **OAP :** Dans un souci de perméabilité entre les sites de projet et leur environnement immédiat, la gestion des entrées, via des efforts de sécurisation, figure comme un axe fort de l'aménagement des sites d'OAP. Des réflexions sont également menées en matière de continuités des liaisons douces, permettant d'offrir des itinéraires continus et qualitatifs. Lorsqu'elle existe, la desserte en transports en commun des sites de projet est systématiquement rappelée lorsqu'elle existe, notamment en distance-temps, afin de promouvoir des démarches de report modal de la part des automobilistes.

Sortir du tout-automobile et de la voiture solo	**PADD :** Le PADD vise à favoriser le report modal des automobilistes via des modes alternatifs, notamment vers les transports en commun, dont le renforcement de l'offre est prévu. Pour ce faire, Il est prévu d'améliorer la qualité des arrêts de bus, notamment pour les personnes à mobilité réduite. De plus, le renforcement du réseau actuel passe par le maintien de l'offre de transport à la demande, à même d'offrir des solutions de mobilité alternative à la voiture individuelle en milieu peu dense. La mise en place d'itinéraires en site propre permettra également de renforcer la performance du réseau de transports en commun. La valorisation des transports en commun passe également par la valorisation des pôles d'échanges principaux, à savoir l'augmentation des capacités des parcs relais, ainsi que la promotion de l'intermodalité au sein de ces nœuds. Enfin, une politique volontariste de stationnement est également portée par le PADD, à travers la mise en place de plans des mobilités et du stationnement, notamment dans l'espoir de limiter la place de la voiture en centre-ville ainsi que les flux de transit au sein des centralités. **Dispositifs Réglementaires :** Le règlement du PLUi vise à engager des démarches de réduction de la voiture individuelle, notamment via le levier du stationnement. Ainsi, les dispositions générales du règlement évoquent qu'en fonction de l'offre existante en stationnement, des possibilités de mutualisation ainsi que de l'offre en transport collectif, le nombre de places de stationnement pourra être réduit. Le règlement du PLUi permet le développement de l'offre en transports en commun, en autorisant les constructions liées aux arrêts de transports collectifs, autorisées dans l'intégralité de l'agglomération. **OAP :** Le projet de territoire vise à réduire la place de la voiture individuelle en limitant le nombre de places de stationnement au sein des différents sites de projet, ainsi qu'en favorisant des démarches de mutualisation du stationnement entre usagers. La présence d'une offre en transports en commun est systématiquement signalée au sein des sites d'OAP qui en bénéficient. L'OAP Ferrié permet par ailleurs la mise en place d'un tracé de transports en commun en site propre. L'OAP Gare, quant à elle renforce le caractère multimodal du pôle d'échange.

Développer les modes alternatifs à l'automobile	**PADD :** Le PADD vise à promouvoir l'usage de nouvelles mobilités, notamment tournées vers les modes actifs, ainsi que des mobilités innovantes. Afin de favoriser la pratique de la marche au sein des centralités, des dispositifs réglementaires d'apaisement de la circulation sont appelés à être mis en place au sein des centralités. Le traitement des ruptures dans les itinéraires structurants dédiés aux vélos permettra d'apporter des continuités au réseau actuel, et conforter la pratique cyclable pour une diversité d'usages. Le PADD vise également à développer des modes pratiques de déplacements partagées, à travers la mise en valeur du covoiturage ou de l'autopartage. Enfin, le projet urbain porte une ambition en matière de développement des véhicules électriques sur l'ensemble du territoire, et notamment depuis les pôles générateurs de flux. **Dispositifs Réglementaires :** Le règlement du PLUi évoque qu'en plus de prendre en compte certaines spécificités locales liées à l'offre en stationnement existante et la desserte en transports collectifs, les normes de stationnement pourront également être ponctuellement réduites pour tenir compte de la présence de dispositifs d'autopartage. Le règlement fixe des normes minimales de stationnement vélo pour les bâtiments à usage d'habitation collective de plus de 5 logements, pour les bureaux de plus de 500 m2 ainsi que les constructions recevant du public. Toute construction neuve et changement de destination devront également faire l'objet d'une offre en stationnement vélo. **OAP :** L'attention portée aux modes actifs est intégrée à l'ensemble des OAP, à travers des itinéraires dédiés aux cheminements doux pour les vélos, tout autant que par la sécurisation des accès pour les zones à vocation économique. Il s'agit en effet d'intégrer des principes d'aménagement permettant une pratique de la marche et du vélo agréable et sécurisée, tant en milieu urbain dense qu'au sein de zones à urbaniser.

Accompagner les changements de comportements	**PADD :** Le PADD vise à engager des pratiques de rabattement des modes actifs vers les nœuds de transports en commun, et favorise ces pratiques de déplacements mutlimodales par un renforcement des pôles d'échanges, notamment en matière de stationnement. De plus, la promotion des modes actifs en centre-ville, via des dispositifs réglementaires d'apaisement de la circulation et des aménagements dédiés s'inscrit également dans cette logique de promotion de nouvelles pratiques de déplacements. La promotion des plans de mobilités et du stationnement vise également à accompagner les changements de comportements, dont les orientations visent à développer des pratiques de déplacements et de logistique mutualisées, tout autant qu'un report modal de la part des automobilistes. **Dispositifs Réglementaires :** A travers le levier du stationnement pour promouvoir des usages de mobilité multimodale, le règlement du PLUi vise à réduire le recours systématique à la voiture individuelle. A travers la mixité des fonctions au sein des espaces urbains et des zones à urbaniser (variété des destinations et des sous-destinations autorisées), le règlement du PLUi vise à favoriser une ville des proximités n'engendrant pas le besoin de parcourir de longues distances pour répondre aux besoins quotidiens. **OAP :** Lorsqu'une offre de stationnement est comprise dans l'aménagement des sites de projet, celle-ci est systématiquement tournée vers la promotion de démarches de mutualisation entre usagers.

4. Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage (SDAGV) de Mayenne 2016 - 2021

Co-signé par le Préfet et le Président du Conseil Départemental le 4 mai 2016, le Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage (SDAGV) de Mayenne 2016-2021 fait suite au SDAGV de 2009 - 2014 co-signé le 5 février 2010. Ce dernier schéma répondait à plusieurs enjeux, à savoir :

- la construction d'équipements : grande aire urbaine de 50 places, aire de grand passage. La réalisation de ces deux équipements a été menée à bien,
- le développement d'action sociale en matière de scolarisation des enfants et de santé,
- l'accompagnement de la sédentarisation des populations, d'accession à la propriété et d'équipements plus familiaux.

Le SDAGV actuel vise à répondre à différents enjeux, tels que :

- prise en compte des besoins en matière d'habitat,
- renforcement des actions d'accompagnement social et d'insertion, notamment en coordonner les actions et leurs acteurs relevant de la scolarisation et de la santé,
- favoriser l'accès aux dispositifs et services de droit commun, notamment en termes d'insertion sociale, via des dispositifs d'accès aux droits, aux loisirs ainsi que par l'animation.

Ces grands objectifs sont déclinés à travers plusieurs orientations ;

ORIENTATIONS	ARTICULATION AVEC LE PLUi
Adaptation des équipements aux besoins	**PADD :** Le PADD répond aux ambitions du SDAGV, et souligne ainsi l'objectif de sédentarisation des gens du voyage sur le territoire de l'agglomération. **Dispositions réglementaires :** Sur chacune des zones urbaines respectivement dédiées aux équipements et aux loisirs (UL) et aux activités économiques (UE), un secteur spécifique est créé (ULg et UEg) permettant de pérenniser les aires d'accueil des gens du voyage existantes sur les territoires de Laval et de Saint-Berthevin. De plus, 2 STECAL dédié à l'accueil de ces populations est également créé et intitulé : "aires d'accueil et terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage" (Ag1 ou Ng1 selon la localisation des aires d'accueil au sein de l'espace agricole ou naturel). Au sein de ce secteur, le stationnement des caravanes et leur installation à usage d'habitat permanent est autorisé. Contrairement à toutes les autres zones du PLUi (hormis
Accompagnement et insertion par la scolarisation	
Accompagnement par l'insertion professionnelle	

Accompagnement et insertion par la santé	campings en UL). **OAP :** Plusieurs sites d'aménagement (AU) pourront accueillir des aires de sédentarisation des gens du voyage, il s'agit des secteurs d'aménagement suivants : • La Chambrouillère à Bonchamp • Le Fougeray à l'Huisserie • La Longueraie à Louverné A travers une diversité de tissus d'habitat (hormis pour la Fougeray), composée d'habitat individuel, d'habitat groupé et de petit collectif, ces sites visent à répondre aux besoins de sédentarisation de ces populations.
Accompagnement et insertion sociale par l'accès aux droits, aux loisirs, et par l'animation sociale	

5. Le SDAGE Loire-Bretagne et les SAGE du territoire

5.1. SDAGE Loire Bretagne

Territoire/périmètre concerné : Bassin Loire-Bretagne
Date / Etat d'avancement : Approuvé le 18 novembre 2015
Rapport réglementaire au SCoT : Compatibilité
Thématique(s) de l'EIE du SCoT concernée : Eau, Espaces naturels et biodiversité, Risques naturels

Objectifs du document concernant le PLUi :

Le SDAGE Loire Bretagne se compose de 14 chapitres correspondant à 14 enjeux identifiés pour l'eau. Parmi les enjeux en lien avec la planification urbaine, il y a :

- Repenser les aménagements de cours d'eau ;
- Réduire la pollution par les nitrates ;
- Réduire la pollution organique et bactériologique ;
- Maîtriser et réduire la pollution par les pesticides ;
- Maîtriser et réduire les pollutions dues aux substances dangereuses ;
- Maîtriser les prélèvements d'eau ;
- Préserver les zones humides et la biodiversité ;
- Préserver la biodiversité aquatique ;
- Préserver les têtes de bassin versant ;
- Réduire le risque d'inondations par les cours d'eau.

5.2. SAGE Mayenne

Territoire/périmètre concerné : Bassin versant de la Mayenne
Date / Etat d'avancement : Approuvé le 10 décembre 2014
Rapport réglementaire au PLUi : Compatibilité
Thématique(s) de l'EIE du PLUi concernée : Eau / Espaces naturels et biodiversité / Risques naturels.

Objectifs du document concernant le PLUi:

En lien avec les orientations fondamentales du SDAGE, le SAGE Mayenne identifie les enjeux majeurs suivants :

- Restauration de l'équilibre écologique des cours d'eau et des milieux aquatiques ;
- Optimisation de la gestion quantitative de la ressource ;
- Amélioration de la qualité des ressources superficielles et souterraines ;
- Restauration de l'équilibre écologique des cours d'eau et des milieux aquatiques.

5.3. SAGE Oudon

Territoire/périmètre concerné : Bassin versant de l'Oudon
Date / Etat d'avancement : Approuvé le 8 janvier 2014
Rapport réglementaire au PLUi : Compatibilité
Thématique(s) de l'EIE du PLUi concernée : Eau / Espaces naturels et biodiversité / Risques naturels

Objectifs du document concernant le PLUi :

En lien avec les orientations fondamentales du SDAGE, le SAGE Oudon identifie les enjeux majeurs suivants :

- lutte contre les inondations,
- protection des populations,
- gestion quantitative stricte de la ressource,
- amélioration des ressources en eau potabilisables.

1.4. SAGE Sarthe-aval

Territoire/périmètre concerné : Bassin versant de Sarthe aval
Date / Etat d'avancement : En cours d'élaboration
Rapport réglementaire au PLUi : Compatibilité
Thématique(s) de l'EIE du PLUi concernée : Eau / Espaces naturels et biodiversité / Risques naturels

Objectifs du document concernant le PLUi :

En lien avec les orientations fondamentales du SDAGE, le SAGE Sarthe aval identifie les enjeux majeurs suivants :

- Amélioration de la qualité des eaux
- Amélioration de l'hydromorphologie et de la continuité écologique
- Préservation des zones humides
- Gestion équilibrée de la ressource
- Réduction de la vulnérabilité aux inondations et du ruissellement

ORIENTATIONS	ARTICULATION AVEC LE PLUi
La réduction des risques d'inondation	**PADD :** Dans un chapitre dédié au risque naturel, le projet urbain vise une meilleure prise en compte des risques dont celui, notamment, des inondations. A ce titre, il rappelle la prise en compte PPRi de la Mayenne et les 4 Atlas des Zones Inondables (AZI) En complément et indirectement, les orientations en faveur de la protection de la trame verte et bleue et plus particulièrement des ensembles boisés (bois, forêt et bocage), l'amélioration de la nature en ville et le renforcement de la gestion naturelle des eaux sont autant de mesures favorables à la réduction des risques d'inondation. **Dispositions réglementaires :** Les dispositions générales du règlement reprennent les principales règles pour les secteurs situés en AZI et au sein du PPRi. Une annexe cartographique reprend la localisation des secteurs soumis au risques inondations. Le PPRi figure également en Servitudes. Les cours d'eau et vallées associées sont principalement zonés en N ou Np.
La préservation des zones humides et de la trame bleue	**PADD :** Au sein d'un chapitre dédié à la préservation de la biodiversité et du réseau écologique, le PADD porte attention particulièrement aux zones humides. Ainsi, il définit une volonté de restaurer l'ensemble des composantes de la trame bleue dont notamment les zones humide. Ainsi, au-delà de préserver les zones humides actuelles, il s'inscrit dans une démarche d'amélioration de leur fonctionnalités écologiques. Aussi, le PADD s'inscrit dans l'amélioration des connaissances vis-à-vis des zones humides. A ce titre, il entend améliorer le diagnostic des zones humides dans les futurs sites de projet. Aussi, les autres éléments aquatiques du territoire sont préservés au titre de de la préservation des paysages et de la trame verte et bleue. Par ailleurs, ils sont préservés par le développement renforcé d'une agriculture protectrice de l'environnement. **Dispositions réglementaires** : Les zones humides sont protégées par des prescriptions graphiques au plan de zonage assorties d'un règlement associé figurant dans les dispositions générales. De plus une annexe cartographique, reprend l'ensemble des inventaires réalisés sur le territoire en indiquant les différentes sources, ainsi que l'ensemble des inventaires communaux menés. Les vallées et zones humides sont particulièrement préservées au sein d'un zonage N ou

	Np.
La réduction des pollutions	**PADD :** Au-delà des orientations en faveur de la protection des ensembles boisés et du développement d'une agriculture respectueuse de l'environnement, le PADD vise dans le chapitre "tendre vers une meilleure gestion des ressources un cycle urbain durable" à encourager les mesures en faveur de la réduction des pollutions de la ressource en eau. Le PADD veille à gérer les eaux usées et les eaux pluviales en assurant une prise en compte des orientations des SAGE. Notamment il s'inscrit dans les démarches visant à atteindre le bon état écologique des milieux aquatiques. Également, il conditionne le développement urbain aux capacités de gestion des réseaux d'assainissement, il assure la préservation de la ressource en eau potable au niveau des captages et il favorise les systèmes de gestion naturelle des eaux pluviales.. **OAP :** les principes généraux des OAP visent à une gestion alternative des eaux pluviales visant la limitation des pollutions par une gestion à la parcelle (noue, bassins paysagers multifonction, etc…).
La maîtrise du prélèvement d'eau	**PADD :** Le PADD identifie spécifiquement une orientation en faveur de la sécurisation de l'alimentation en eau potable et la préservation des ressources. Par ailleurs, en veillant au développement d'un cycle urbain durable, Il est possible de supposer au stade du PADD la prise en compte de la gestion de l'eau potable à l'échelle du territoire, notamment par le stockage des eaux pluviales en vue de l'utiliser pour des usages quotidiens. Par ailleurs, la polarisation du territoire contribue à une augmentation d'intensité de réseaux d'eau potable et limitera son développement, source de fuite.

6. Le PGRI Loire Bretagne et le PPRi du territoire

Adopté le 23 novembre 2015, le Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI) du bassin Loire-Bretagne 2016-2021, fixe les dispositions suivantes :

- Objectif n°1 : Préserver les capacités d'écoulement des crues …
  - Disposition 1-1 – Préservation des zones inondables non urbanisés
  - Disposition 1-2 – Préservation des zones d'expansion des crues
- Objectif n°2 : Planifier l'organisation et l'aménagement du territoire en tenant compte du risque
  - Disposition 2-2 – Indicateurs sur la prise en compte du risque d'inondation

- Disposition 2-4 – Prise en compte du risque de défaillance de digues •
- Objectif n°3 : Réduire les dommages aux personnes et aux biens implantés en zone inondable
  - Disposition 3-7 – Délocalisation hors zone inondable des enjeux générant un risque important,
  - Disposition 3-8 – Devenir des biens acquis en raison de la gravité du danger encouru.

Les SCoT, ou à défaut, les PLUi doivent être compatibles ou rendus compatibles sous 3 ans avec les objectifs du PGRI. Les PPRi doivent aussi être rendus compatibles, C'est notamment le cas du PPRi Mayenne.

Un **Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) approuvé le 29 octobre 2003** existe sur la Mayenne et concerne 3 communes (Changé, L'Huisserie et Laval), entre le barrage de Belle-Poule (Changé) et le barrage de Cumont (L'Huisserie).

ORIENTATIONS	ARTICULATION AVEC LE PLUi
Objectif n°1 : Préserver les capacités d'écoulement des crues …	**PADD :** A plusieurs titres, le PADD s'inscrit dans l'objectif de préservation de l'écoulement des crues. D'une part, dans le tissu naturel et agricole, le PADD veille à limiter la consommation d'espace limitant leur artificialisation. Également, il vise à protéger les milieux aquatiques, forestiers et bocagers, autant d'éléments naturels participant à la gestion des eaux à et à en réduire les écoulements importants et rapides des eaux. Aussi, dans le tissu urbain constitué, le PADD veille à la gestion naturelle des eaux naturelles et s'inscrit dans le renforcement de la nature ville. Autant d'orientations qui devraient assurer une réduction des écoulements des eaux et participer à leur stockage. **OAP :** Les principes généraux des OAP visent une prise en compte et une gestion des eaux pluviales multifonctionnelle dans le cadre des futures opérations. **Dispositions réglementaires :** Le PLUi visent la préservation du bocage et des zones humides qui permettent meilleure régulation des effets de crue. L'ensemble des communes du territoire est désormais couvert par un inventaire. Les haies identifiées au PLUi sont notamment les haies avec un fort intérêt vis-à-vis des crues (perpendiculaire ou intermédiaire à la pente et avec talus ou fossé, ainsi que les haies situées dans les secteurs de plus forte pente). Les schéma directeur des eaux pluviales en cours parallèlement au PLUi vise également une meilleure gestion par des prescriptions adaptées à chaque bassins versants.

Objectif n°2 : Planifier l'organisation et l'aménagement du territoire en tenant compte du risque	**PADD :** Le PADD s'inscrit dans la prise en compte et la réduction des risques d'inondation dans le tissu urbain existant et à venir. Notamment, parmi les orientations retenues, l'intégration des orientations du PPRI et des recommandations des AZI, une mesure induisant une certaine résilience vis-à-vis des zones inondées.
Objectif n°3 : Réduire les dommages aux personnes et aux biens implantés en zone inondable	**PADD :** En prenant en compte les risques d'inondation et notamment le PPRI et les AZI, le PLUi s'inscrit dans une démarche de réduction des risques pour les personnes et les biens qui y sont déjà soumis. **Dispositions réglementaires :** Les dispositions générales du règlement reprennent les principales règles pour les secteurs situés en AZI et au sein du PPRi. Une annexe cartographique reprend la localisation des secteurs soumis au risques inondations. Le PPRi figure également en Servitudes. Les cours d'eau et vallées associées sont principalement zonés en N ou Np.

7. Le Schéma Régional de Cohérence Écologique

Approuvé en octobre 2015, le SRCE des Pays de la Loire prévoit la mise en œuvre d'un certain nombre d'actions parmi lesquelles :

- Intégrer la trame verte et bleue dans les documents de planification
- Maintenir et développer des productions et des pratiques agricoles favorables à la biodiversité et à la qualité des milieux terrestres et aquatiques
- Gérer durablement et de manière multifonctionnelle les espaces boisés (forêts et complexes bocagers),
- Restaurer et gérer une trame bleue fonctionnelle,
- Préserver et restaurer les continuités écologiques au sein du tissu urbain et périurbain,
- Améliorer la transparence des infrastructures linéaires.

ORIENTATIONS	ARTICULATION AVEC LE PLUi
Intégrer la trame verte et bleue dans les documents de planification	**PADD :** La trame verte et bleue s'inscrit dans le PADD au travers d'une orientation générale spécifique "Protéger, restaurer et gérer la Trame Verte et Bleue intercommunale : réservoirs, espaces de perméabilité bocagères et continuités écologiques en place ou à

	créer". Plus particulièrement, en accord avec le SCoT et le SRCE, le PADD rappelle sous-forme cartographique les secteurs participant aux fonctionnalités écologiques du territoire à savoir les espaces de perméabilité bocagère, les corridors écologiques qui s'appuient grandement sur le réseau hydrographique et les réservoirs de biodiversité portant notamment sur les espaces boisés. Dans des chapitres dédiés, la trame verte et la trame bleue est protégée. Particulièrement, le PADD entend préserver la diversité des milieux aquatiques et plus particulièrement les vallées. Aussi, la trame verte bleue est protégée à la fois par le maintien des espaces forestiers notamment ceux en couronnement Sud de l'agglomération et au niveau des reliefs du Nord de l'agglomération. Les espaces bocagers font également l'objet d'orientations visant leur protection. Cependant, cette protection ne vise pas spécifiquement chacune des haies mais le maillage bocager en vue de maintenir une certaine facilité dans la gestion de ces espaces agro-naturels. **OAP :** Les OAP prennent en compte l'ensemble des composantes de la TVB locale à prendre en compte (à préserver ou à créer) dans le cadre du futur aménagement (Bois, Haies, arbres isolés, zones humides. Des inventaires plus précis des zones humides ont été menés au niveau de l'ensemble des sites de projet, permettant d'exclure ou d'adapter les périmètres de certaines zones ou directement intégrer dans le cadre des prescriptions. **Dispositions réglementaires :** Le PLUi met en œuvre de nombreuses prescriptions graphiques permettant la protection ou la création de composantes de la TVB (espaces boisés, Haies, arbres isolés, terrains cultivés en zones urbaines, zones humides, etc…). Des règles détaillées associées à chaque composantes sont écrites dans les dispositions générales du règlement.
Maintenir et développer des productions et des pratiques agricoles favorables à la biodiversité et à la qualité des milieux terrestres et aquatiques	**PADD :** Le PADD vise à prendre en compte le caractère agricole de la trame verte et bleue puisque de nombreux réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques sont liés aux pratiques agricoles. A ce titre, le PADD s'inscrit dans une démarche de réduction de la consommation d'espace assurant le renforcement de la pérennité des exploitations agricoles de l'agglomération. Ainsi, les espaces agricoles présentant un intérêt écologique devraient être cultivés ou occupés par de l'élevage. Par ailleurs, le PADD entend concilier la gestion agricole et respect des principes écologiques du territoire. Par exemple, le PADD précise la nécessaire compensation des haies arrachées sans pour autant protéger strictement le bocage.

Gérer durablement et de manière multifonctionnelle les espaces boisés (forêts et complexes bocagers),	**PADD :** Le PADD entend protéger les espaces forestiers tant pour leur caractère écologique que pour leur caractère social et économique. A ce titre, le PADD souhaite préserver le foncier forestier et les espaces boisés périurbains en veillant à prendre en compte les conflits d'usage et à assurer un développement respectueux de l'environnement. Aussi, le PADD développe un paragraphe dédié aux espaces bocagers précisant la protection des haies à forts enjeux de conservation tout en veillant à faire évoluer le maillage bocager au regard de son ancienneté et des pratiques agricoles à venir. **Dispositions réglementaires :** L'ensemble des grandes forêts disposent d'un zonage N ou Np. Les espaces boisés sont également préservés par un classement en Espaces boisés classés. Toutefois, les espaces forestiers disposants d'un plan simple de gestion ou de bonne pratiques sylvicoles ont été prise en compte. Les inventaires communaux ont permis de hiérarchiser l'intérêt des haies, les haies figurant dans les SPR ainsi que les haies disposant d'un arrêté préfectoral au titre du Code rural sont également protégés.
Restaurer et gérer une trame bleue fonctionnelle,	**PADD :** Dans le chapitre dédié à la préservation de la biodiversité et du réseau écologique, le PADD s'attache à formuler des orientations en faveur de l'aménagement et la reconstitution des continuités écologiques. En outre, le PADD fait le lien particulièrement avec les obstacles à l'écoulement et les infrastructures routières et précise la possibilité d'acquérir foncièrement certains espaces en vue d'améliorer la trame et bleue. **OAP / dispositions réglementaires :** les principes de continuités écologiques sont rappelé et identifiés dans les OAP les plus concernées par la proximité de réservoirs ou de corridors. Les OAP font également figurer des principes de plantations permettant de renforcer le maillage de la TVB d'échelle plus locale.
Améliorer la transparence des infrastructures linéaires.	**PADD :** le PADD identifie plusieurs orientations en faveur d'un réseau routier optimisé. A ce titre, il identifie plusieurs secteurs où les aménagements doivent être menés en vue d'améliorer ou conforter la desserte de certains secteurs. Il identifie ainsi la nécessité de poursuivre le contournement de Laval en s'appuyant notamment sur le tracé et l'infrastructure autoroutière. Cependant, il veille à mettre en place les moyens pour reconstituer les continuités écologiques passant notamment par la prise en compte des points de ruptures liés aux aménagements routiers et ferroviaires du territoire.

Préserver et restaurer les continuités écologiques au sein du tissu urbain et péri-urbain	**PADD :** Le SRCE ne localise pas précisément de corridors écologiques au sein du tissu urbain de l'espace aggloméré de Laval. De même, la trame verte et bleue ne s'attache pas à développer ce volet au sein du tissu urbain. Cependant, le PADD développe une orientation en faveur de l'amplification de la nature en ville. A savoir, il vise à préserver les espaces de respiration en assurant un équilibre entre espace bâti et espaces non bâtis et demande l'intégration de la présence végétale dans les opérations d'aménagement que ce soit dans l'espace privés ou dans l'espace public. Également, le développement d'un volet visant à la gestion naturelle des eaux devrait assurer le renforcement indirect des espaces de respiration dans le tissu urbain. **OAP / dispositions réglementaires :** les principes de continuités écologiques sont rappelé et identifiés dans les OAP les plus concernées par la proximité de réservoirs ou de corridors. Les OAP font également figurer des principes de plantations permettant de renforcer le maillage de la TVB d'échelle plus locale.

8. Le Schéma Régional Climat Air Énergie

Il a été approuvé par le Conseil régional le 24 février 2014 puis adopté par le Préfet de région le 18 avril 2014. Il vise à définir les orientations et les objectifs stratégiques régionaux en matière de réduction des émissions de gaz à effet de serre (GES), d'économie d'énergie, de développement des énergies renouvelables, d'adaptation au changement climatique et de préservation de la qualité de l'air.

Le scénario retenu traduit un engagement volontariste de la transition énergétique dans les Pays de la Loire, prévoit en particulier pour 2020 :

- Une baisse de 23% de la consommation régionale d'énergie par rapport à la consommation tendancielle (consommation qui serait atteinte en l'absence de mesures particulières) ;
- une stabilisation des émissions GES à leur niveau de 1990 ce qui, compte tenu de la progression démographique, représente une baisse de 23% des émissions par habitant par rapport à 1990;
- un développement de la production d'énergies renouvelables conduisant à porter à 21% la part de ces dernières dans la consommation énergétique régionale.

En lien avec les documents d'urbanisme, les orientations majeures sont :

Transport et aménagement du territoire

- Développer les modes alternatifs au routier
- Améliorer l'efficacité énergétique des moyens de transport
- Repenser l'aménagement du territoire dans une transition écologique et énergétique

Bâtiment

- Réhabiliter le parc existant
- Développer les énergies renouvelables dans ce secteur

Agriculture

- Préserver les possibilités de stockage de carbone par les pratiques agricoles
- Développer les exploitations à faible dépendance énergétique

Industrie

- Inciter à l'engagement d'actions en faveur de la maîtrise de la demande énergétique et de l'efficacité énergétique dans le secteur industriel

Énergies renouvelables

- Favoriser une mobilisation optimale du gisement bois énergie
- Maîtriser la demande en bois-énergie
- Promouvoir la méthanisation auprès des exploitants agricoles
- Soutenir le développement d'une filière régionale et le déploiement d'unités de méthanisation adaptées aux territoires
- Développer de manière volontariste l'éolien terrestre dans les Pays de la Loire dans le respect de l'environnement
- Favoriser le déploiement de la géothermie et l'aérothermie lors de construction neuve et lors de travaux de rénovation
- Faciliter l'émergence d'une filière solaire thermique

Adaptation au changement climatique

- Favoriser les solutions techniques, les mesures et les aménagements pour protéger à court terme les ressources des effets du changement climatique
- Accompagner les mutations des systèmes et des aménagements actuels pour assurer la résilience climatique du territoire et de ses ressources à long terme

ORIENTATIONS	ARTICULATION AVEC LE PLUi

Transport et aménagement du territoire	**PADD :** A plusieurs titres le PADD s'inscrit dans la transition écologique du territoire. Pour cela, il développe dans le chapitre : "Participer à la lutte contre le changement climatique en réduisant les émissions de gaz à effet de serre, en préparant la transition énergétique et en produisant des énergies renouvelables" les orientations visant à améliorer l'efficience énergétique de l'agglomération. Pour cela, il entend notamment s'appuyer sur le secteur des transports et sur l'armature du territoire. En effet, le PADD encourage la ville des courtes distances marquées par une armature urbaine resserrée et polarisée s'appuyant sur des outils de densification urbaine et de renouvellement urbain. Ainsi, le tissu urbain, en se densifiant, devrait permettre d'assurer le développement d'un réseau de transports en commun performant et d'inciter les usagers à la marche à pied et aux déplacements en vélo. Ces mesures indirectes sont renforcées par le développement d'un chapitre dédié au développement d'une mobilité durable. A savoir, le PADD demande de penser les nouveaux aménagements urbains selon les modes de transports à pied ou à vélo et souhaite faciliter les déplacements entre centres urbains en transports en commun et en transports doux. Pour y arriver, le PADD développe en complément un chapitre dédié à la sécurisation des usagers notamment ceux utilisant les modes actifs. Il encourage notamment les aménagements sécurisants (zone 30, zones de rencontres, …) et le développement d'un réseau piéton et cyclable cohérent. A défaut de ne pas pouvoir trouver d'alternative à la voiture, le PADD s'attache à élaborer une stratégie en faveur des alternatives à la voiture thermique. Notamment, il veille au développement de la multimodalité, au développement du covoiturage et à la voiture électrique. Ainsi, bien qu'Il est attendu un accroissement du trafic routier du fait de l'augmentation de la population attendue et des emplois, l'efficacité du territoire vis-à-vis du secteur des transports devraient être améliorées.
Bâtiment	**PADD :** Dans un objectif de lutte contre la précarité énergétique et dans l'optique de la transition énergétique, le PADD porte une attention particulière au secteur du bâtiment. Notamment, il préconise la rénovation thermique des logements anciens et le développement de quartiers basse consommation ou à énergie positive. Aussi, il veille à l'amélioration énergétique des équipements et des bâtiments tertiaires. Aussi, l'encouragement au développement des énergies renouvelables notamment à l'échelle du bâti, devrait participer à réduire la consommation énergétique de ce secteur. La densification du territoire, particulièrement dans les centres urbains devraient

	inéluctablement encourager le développement de nouvelles urbaines et ainsi augmenter la diversité du bâti : collectif, à étage ou mitoyen à savoir des formes urbaines moins énergivores que les logements pavillonnaires plain-pied. Ainsi, le PADD devrait renforcer l'efficience énergétique du secteur du bâtiment bien que celui-ci connaîtra une augmentation de logements et bâtiments tertiaires.
Agriculture	**PADD :** En encourageant la réduction de la consommation d'espace, Il est attendu le maintien des espaces agricoles et naturels du territoire. Ainsi, les espaces de stockage du carbone que représentent notamment les espaces forestiers, le bocage et les prairies humides devront être préservés. En encourageant le développement des énergies renouvelables à toutes les échelles et particulièrement les énergies biomasse, le PADD participe à l'efficience énergétique du secteur de l'agriculture.
Industries	**PADD :** le PADD ne définit pas explicitement d'orientation en faveur de la réduction de la consommation énergétique du secteur industriel. Cependant, en veillant au développement des énergies renouvelables sur l'ensemble de son territoire, il encourage les industriels à développer ce type d'énergies pour satisfaire aux besoins énergétiques de leur outil productif. Par ailleurs, l'optimisation de l'armature urbaine et la densification du territoire pourrait améliorer la chalandise de certains modes de transports notamment les transports en commun et le développement du covoiturage de courte distance pour les salariés.
Energies renouvelables	**PADD :** En vue d'encourager l'autonomie du territoire, le PADD encourage de le développement des énergies renouvelables. A ce titre, il donne un certain nombre d'exemples d'énergies assurant la mixité du territoire en matière de production d'énergie. Le PADD définit des conditions de développement des énergies renouvelables notamment au regard de la sensibilité paysagère, patrimoniale et écologique du site.
Changement climatique	**PADD :** Le PADD s'inscrit dans la lutte contre le changement climatique et dans la transition énergétique à travers l'ensemble des orientations citées plus haut qui encouragent et

	permettent la réduction des émissions de gaz à effet de serre dans l'agglomération. Cependant, le PADD ne prend pas en compte directement la lutte contre la vulnérabilité du territoire au réchauffement climatique notamment sur la prise en compte de l'évolution des risques naturels sur les milieux et les populations. Mais la protection de la trame verte et bleue, le développement de la nature en ville, la gestion naturelle des eaux pluviales ou le maintien de l'activité agricole sont autant de mesures en faveur d'une gestion adaptée à l'évolution des températures et la modification de la saisonnalité des températures.

9. Le PPBE (plan de prévention du bruit dans l'environnement de Mayenne et le Plan d'exposition aux bruits des aérodromes

Les plans de prévention du bruit dans l'environnement des infrastructures routières et ferroviaires de l'État dans le département de la Mayenne, établis en application de la directive européenne n° 2002/49/CE du 25 juin 2002, ont été approuvés le 2 novembre 2011 et le 6 juin 2014.

Le plan de prévention du bruit dans l'environnement de première échéance du conseil départemental a été approuvé par arrêté préfectoral du 13 janvier 2016.

Ils définissent des prescriptions visant à lutter contre les nuisances sonores pour les riverains et limiter l'augmentation de la population qui y est soumise.

ORIENTATIONS	ARTICULATION AVEC LE PLUi
Prise en compte des nuisances sonores	**PADD :** Le PADD s'inscrit dans la réduction des nuisances liées aux bruits qu'ils soient routiers, ferroviaires ou aéroportuaires. Notamment, il intègre les enjeux liés à la LGV, nouvelle créée. **OAP/ dispositions réglementaires** : Les nuisances sonores ont été étudiées et rappelée dans le cadre de l'état initial des futurs secteurs de projet, permettant d'inscrire des prescriptions pour certaines zones.

10. Le Schéma régional des Carrières des Pays de la Loire et Schéma départemental des carrières de la Mayenne

En cours d'élaboration, le Schéma régional des carrières des Pays de la Loire devra :

- Diagnostiquer les besoins prévisibles
- identifier le potentiel de gisements de matières premières et de les qualifier (notamment au regard de leur éventuelle rareté), en tenant compte des exploitations déjà en activité (état d'avancement, perspectives autorisées) et des projets connus.

Le PLUi devra prendre en compte le schéma régional des carrières lorsque celui-ci sera approuvé. Le schéma départemental des carrières du Mayenne en vigueur doit être pris en compte par le PLUi. Approuvé en 2002, celui-ci a été intégré au SCoT du Pays Laval-Loiron. Pour rappel, il identifie comme orientations :

- Maintenir la qualité des eaux souterraines et des eaux de surface ;
- Prendr en compte les zones à très forte sensibilité environnementale
- Assurer la bonne gestion des carrières

ORIENTATIONS	ARTICULATION AVEC LE PLUi
Maintenir et améliorer un haut niveau de protection de l'environnement.	**PADD :** Le PADD soutient l'activité liées aux richesses des sous-sol en accord avec le développement démographique et économique et l'optimisation des infrastructures routières induits par le projet urbain. Cependant, le PADD n'encourage pas l'usage de matériaux valorisables bien qu'il encourage la valorisation des déchets industriels dont les gravats et déchets inertes. Mais, du fait d'objectifs de densification, Il est attendu une réduction des besoins en matériaux pour les infrastructures routières puisque l'étalement urbain est plus limité. En matière environnementale, le PADD s'inscrit dans une gestion durable des territoires puisqu'il conditionne le développement des carrières au respect des normes environnementale et du cadre de vie. Les orientations citées plus haut en faveur des fonctionnalités écologiques, des paysages et de la gestion des eaux devraient ainsi encourager une gestion optimale des carrières. **Dispositions réglementaires :** le PLUi prévoit un zonage Nc dédié aux 2 carrières en activité sur le territoire à Entrammes et à Montflours. Le zonage reprend les périmètres ICPE existants.

Chapitre 5 : Indicateurs de suivi

Laval Agglomération est chargée du suivi et de la révision du PLUi.

L'article L.122-13 du code de l'urbanisme impose au PLUi de procéder à une **analyse des résultats de son application** « *notamment en matière d'environnement, de transports et déplacements, de maîtrise de la consommation d'espace et d'implantation commerciale* », «**au plus tard à l'expiration d'un délai de 6 ans**, à compter de la délibération portant approbation du PLUi, de la dernière délibération portant révision complète de ce schéma ou de la délibération ayant décidé son maintien en vigueur ».

De plus l'article. L. 145-2, alinéa 2 du code de l'urbanisme stipule que « le rapport de présentation précise les indicateurs qui devront être élaborés pour l'évaluation des résultats d'application du schéma ».
Un indicateur est une donnée quantitative qui permet de caractériser une situation évolutive, une action ou les conséquences d'une action, de façon à les évaluer et à les comparer à leur état à différentes dates. Un bon indicateur doit permettre d'établir un lien de causalité direct et certain entre un phénomène observé et le document d'urbanisme qu'il s'agit d'évaluer.

Le présent document liste une série de 58 indicateurs. Au-delà de leur pertinence par rapport aux principales orientations du PLU, les indicateurs ont aussi été sélectionnés selon un principe réaliste de faisabilité (sélectivité, disponibilité, pérennité et périodicité des sources). Ils n'ont donc pas l'ambition de fournir un état des lieux complet sur l'évolution du territoire mais plutôt un éclairage qui pourra nécessiter le cas échéant des études complémentaires (ou une approche qualitative).

PADD	Indicateurs	Source	Périodicité	Etat O
Axe 1. Pour un territoire attractif et rayonnant				
Défi 1 : Renforcer l'attractivité économique au service du développement du territoire				
Organiser l'accueil et le développement des activités économiques	Nombre d'emplois créés et secteurs Nombre d'établissements implantés SDP de bureaux créés dans les projets et surface disponible au sein des zones d'activités	INSEE RP INSEE CLAP, Sirene Sources : Laval Agglomération Chambre de commerce et d'Industrie,	Annuelle et 9 ans	51 799 emplois au lieu de travail en 2012 (3,5% emplois Région Pays de la Loire 40,5% emplois Département Mayenne). 7 841 établissements actifs en 2013 (2,5% établissements Région Pays de la Loire, 30% établissements Département Mayenne). 5 pôles structurants : - Laval (36 125 des emplois soit 70%, 4489 établissements soit 57%) - Saint-Berthevin (4 736 emplois soit 9%, 642 établissements soit 9%) - Changé (3 873 emplois soit 7,5%, 642 établissements soit 8%) - Bonchamp (2 290 emplois soit 4%, 429 établissements soit 5,5%) - Louverné (1 372 emplois soit 3%, 281 établissements soit 4%). 75% des emplois tournés vers le secteur des services, 16,7% des emplois tournés vers celui de l'industrie, 6,2% vers la construction, 1,6% vers l'agriculture. 58 hectares disponibles en première couronne, seules 5 ZAE dotées de disponibilités supérieures à 5 hectares, 8 zones en deuxième couronne présentant des disponibilités souvent inférieures à 2 hectares.
Affirmer la qualité urbaine et environnementale des espaces	Nombre de zones d'activités, localisation et profils.	Chambre de Commerce et d'Industrie INSEE CLAP, Sirene	9 ans et annuelle	57 zones d'activités. Une cinquantaine de zones d'activités économiques, majoritairement localisées en

d'activités	Part d'espaces verts au sein des zones d'activités. Desserte en TC des zones d'activités. Part des espaces perméables dans les nouveaux aménagements ou nombre de déclarations d'installations d'énergies renouvelables.	Services instructeurs		première couronne, et s'étendant sur une surface de 850 hectares. Un profil majoritairement industriel pour les zones de première couronne et artisanal pour les zones de deuxième couronne.
Œuvrer pour le développement du tourisme de court et moyen séjour et du tourisme d'affaires	Nombre de visiteurs au sein des équipements culturels. Nombre d'évènements accueillis. Nombre d'emplois générés par ce secteur. Offre d'hébergement (volume et typologie).	Données des établissements INSEE RP, Office du tourisme, Comité Départemental du Tourisme	9 ans et annuelle	L'Espace Mayenne dont l'ouverture est prévue pour 2018, offre une salle de spectacle pouvant accueillir 4300 spectateurs, ainsi qu'un espace évènementiel pour des congrès, des séminaires et des salons.
Valoriser les spécificités et atouts agricoles et forestiers du territoire	Nombre d'emplois tournés vers ce secteur. Nombre d'établissements agricoles implantés Nombre d'exploitants Age des exploitants Nombre d'exploitations en agriculture biologique Nombre d'exploitation en circuits courts Nombre d'ateliers	INSEE RP INSEE CLAP, Sirene Agreste Chambre d'agriculture	9 ans et annuelle	Seulement 1,6% des emplois tournés vers le secteur agricole. 331 exploitations agricoles (2017) 383 ateliers (2017) 28316 ha occupés en SAU (2014) 20 exploitations en circuits courts 6 exploitations certifiées "agriculture biologique" et 7 en cours de certification 6 exploitations agricoles en vente directe (5 maraîchers et 1 agriculteur) 32% : part des exploitants de plus de 55 ans

	Surface en SAU			
Maintenir les activités liées aux richesses du sous-sol	Nombre d'établissements tournés vers ces activités et effectifs. Surface agro-naturelle gérée en vue de la compensation de l'exploitation des carrières	INSEE CLAP et RP, Sirene Carriers	9 ans et annuelle	2 carrières exploitées. Présence de sous-sol de schistes, grès et calcaires générant une activité industrielle (carrières, fours à chaux, affleurements rocheux etc.).
Défi 2 : Une accessibilité améliorée : un atout pour le territoire				
Tirer parti de la LGV Bretagne/ Pays de la Loire	Nombre de liaisons vers les autres agglomérations et communes. Accessibilité des communes aux nœuds de transport en commun.	SNCF, opérateurs de transport. Laval Agglomération, services déplacements.	9 ans et annuelle	9 liaisons quotidiennes Paris-Laval via Le Mans (environ 1h40), 11 liaisons vers Rennes (35min). Aucune liaison à grande vitesse directe vers les grandes villes de la Région (2h14 vers Nantes, 1h31 vers Angers) et aucune desserte vers d'autres villes européennes. Toutes les communes de l'agglomération jouissent d'un bon niveau d'accessibilité à la gare TGV.
Accompagner la mutation du réseau routier existant pour favoriser une desserte optimisée du territoire	Comptages routiers aux entrées d'agglomération et au sein de carrefours. Réglementation des vitesses. Nombre d'entrées de ville requalifiées.	Laval Agglomération, services déplacements. Communes, service voirie.	9 ans et annuelle	Accueillant plus de 2000 véhicules en heure de pointe dans les deux sens, la rocade est incomplète dans sa partie Sud et présente des réglementations de vitesses non homogènes (passage de 50 à 70km/h). Environ 2000 véhicules en heure de pointe au sein des entrées d'agglomérations constituées par la Route de Mayenne, la Route de Fougères, la Rue de Bretagne et le Boulevard Francis Le Basser. Flux supérieurs à 1000 véhicules par heure dans l'hyper centre de Laval. Des carrefours supportant des trafics allant jusqu'à 4000 véhicules par heure (Pritz, Octroi, le Bourny, rue de Bretagne et avenue de Tours) et représentant

				des points noirs de circulation.
Conforter l'accessibilité numérique par le très haut débit sur tout le territoire	Couverture du territoire en aménagement numérique	https://www.arcep.fr Laval Agglomération	9 ans et annuelle	Plusieurs communes présentant un niveau de couverture en 2G et en 3G médiocre ou mauvais selon le SCORAN des Pays de la Loire (Saint-Germain-le-Fouilloux, Saint-Jean-sur-Mayenne…).
Défi 3 : Tendre vers 110 000 habitants à l'horizon 2030				
Répondre à l'accueil d'environ 15 000 nouveaux habitants	Évolutions de la population et taux d'accroissement naturel/ migratoire. Nombre de logements construits.	INSEE, RP Sitadel.	9 ans et annuelle	95 787 habitants en 2012, hausse de 3% entre 2007 et 2012, après une croissance de 5% entre 1999 et 2007, soit 8% entre 1999 et 2012. Solde migratoire négatif entre 1999 et 2007 (-0,1%) et solde naturel positif (0,8%), entre 2007 et 2012, un solde migratoire négatif (-0,1%) et un solde naturel toujours positif (0,7%). 7 476 résidents supplémentaires depuis 1999, accompagnés par la construction de 650 logements neufs, la construction de 388 logements par an a permis le maintien de la population, 263 ayant permis l'accueil de populations supplémentaires.
Promouvoir le territoire pour attirer les populations : une nouvelle offre	Nombre d'équipements par typologie Densité d'équipements par sous-ensembles territoriaux. Accès en transports en commun et liaisons douces des équipements Volume de publics accueillis. Nombre de labels environnementaux	Villes, INSEE BPE Laval Agglomération, service déplacements	9 ans et annuelle	18 structures d'accueil pour la petite enfance dont 12 à Laval (486 places, soit 1 place pour 7 enfants. 14 écoles pré-élémentaires sont 11 à Laval, 14 écoles élémentaires. 43 groupes scolaires regroupant les deux niveaux. 9 collèges, connaissant une baisse de 5,4% des effectifs entre 2000 et 2009, 7 lycées généraux et technologiques, 3 lycées professionnels et 1 lycées agricoles, tous situés à Laval. Absence d'offre d'enseignement supérieur.

	données aux aménagements et constructions de GMS			499 praticiens ou structures sanitaires et sociales, 1390 lits hospitaliers, 1 médecin omnipraticien pour 1 126 habitants, 14 EHPAD comportant 1 030 places permanentes, 1 place pour 5,98 personnes âgées. 14 établissements destinés à l'hébergement des adultes en situation de handicap. 41 boulodromes, 9 pistes d'athlétisme, 16 salles de remis en forme, 7 centres équestres, 8 salles de combat, 3 bassins de natation, 4 parcours de santé. 3 théâtre, 1 salle de musiques actuelles, 4 centres culturels 6 écoles de musique. 60% de la population habitant à moins de 10min d'un arrêt de transport collectif urbain régulier. Etablir un référentiel visant à compatibiliser les labels environnementaux donnés aux aménagements et constructions des centres commerciaux.

PADD	Indicateurs	Source	Périodicité	Etat O
Axe 2 : Pour un territoire solidaire et complémentaire				
Défi 1 : Répondre aux besoins en logements pour 110 000 habitants				
Une offre de logements adaptés aux besoins de la population de chaque partie du territoire et économe en espace	Variation de la typologie du parc de logements : logements individuels, groupés ou collectifs Taille des logements Taux de logements sociaux Nombre de demandeurs de logements sociaux	INSEE RP, SITADEL, Filocom https://www.demande-logement-social.gouv.fr/statistiques/	Annuelle et 9 ans	92,6% de résidences principales, 1,3% de résidences secondaires ou de logements intermédiaires. 60% de logements individuels, 39% de logements collectifs. 65% des résidences principales sont composées de 4 pièces ou plus, 94% des T1 et 92% des logements collectifs du territoire localisés à Laval. 7891 logements sociaux, soit 17% du parc total, répondant à 2064 demandes annuelles.
Produire une offre nouvelle diversifiée, de qualité et correspondant aux attentes et aux besoins des ménages dans leur diversité (familles, jeunes, séniors)	Nombre de logements livrés neufs par type et par an (logements individuels, logements collectifs), ainsi que par localisation. Taux de mobilité résidentielle. Nombre permis de construire délivrés. Nombre de transactions réalisées.	SITADEL, Filocom DVF Cerema Laval Agglomération (service urbanisme)	9 ans et annuelle Révision du PLUi	Hausse de 21% du nombre de logements entre 1999 et 2012 (dont 6,5% entre 2007 et 2012), face à une augmentation de population de 8%. 60% du parc de logements situés dans la commune de Laval, connaissant une hausse. 38,8% de taux de mobilité résidentielle, 30,9 mois de durée moyenne d'occupation des logements.

Favoriser le réinvestissement du parc de logements existants, social et privé, dans la réponse aux besoins de logements	Taux de vacance Taux d'occupation des logements Date de construction des logements Catégorie des logements selon le classement des valeurs cadastrales. Nombre de logements rénovés énergétiquement chaque année Niveau de confort des logements.	Villes, INSEE, ANAH, Conseil Régional Pays de la Loire Fichiers fonciers Cerema INSEE RP Fichiers fonciers Cerema	9 ans et annuelle	6,1% de taux de vacance résidentielle soit 2 817 logements (dont 7,5% à Laval, soit 2 091 logements). Ralentissement de la hausse du taux de vacance (0,3% entre 2007 et 2012, plus de 70% entre 1999 et 2009). 59,8% de taux de sous-occupation des résidences principales. 53% des résidences principales construites avant 1975, dont 33% entre 1949 et 1974. Environ 5 situations d'indignité à résoudre par an dans le parc locatif ou chez les propriétaires occupants. 1635 logements rénovés au sein du PRU Saint-Nicolas à Laval et 188 logements démolis.

Défi 2 : Garantir une mobilité performante, durable et accessible				
Développer l'intermodalité et les pôles d'échanges	Offre en TC Nombre de places en P+R Nombre de bornes de recharge pour les véhicules alternatifs. Suivi des réaménagements de gare et des espaces publics alentours Nombre de places de stationnement vélo + offre en VLS ou en free-floating Linéaire de voies en site propre	INSEE RP, Laval Agglomération SNCF Conseil départemental 53 (EMD) Velitul	9 ans et annuelle 10 à 15 ans	16 lignes de bus réseau TUL (fréquence 12min ligne A, 15min ligne B, 20 à 45min autres lignes). 14 lignes réseau PEGASE (plus de 10 passages par jour pour les lignes 1 et 2). 46 parcs à vélo en 2010. 100 vélos proposés par VELITUL et répartis au sein de 9 stations. 22 aires de covoiturages et 4 parcs relais. 9 points de charge pour les voitures électriques, intégralement de nature privée. Gare routière situées dans le centre-ville de Laval faisant l'objet d'un projet de déplacement à la gare SNCF.
Favoriser les fonctionnements de proximité pour réduire les déplacements automobiles et encourager les modes alternatifs	Parts modales Km de tronçons de voirie apaisée Fréquentation des différents réseaux	INSEE RP, Laval Agglomération Communes Conseil départemental 53 (EMD)	9 ans et annuelle 10 à 15 ans	65% des déplacements pendulaires réalisés par les actifs travaillant dans leur commune de résidence sont réalisés en modes motorisés en 2012, contre 17% à pied. 67% de part modale pour l'ensemble des déplacements en 2011. 87% des ménages possèdent au moins 1 voiture en 2014 et 37% au moins 2 voitures. 7% part modale pour les transports en commun (9 à 10% pour Laval), dont 38% pour les scolaires, 11% pour les actifs. Progression de 3,4% de la fréquentation du réseau TUL entre 2009 et 2010, 44%

				depuis 2002. Part modale de 3% pour le vélo. 36% des ménages ne disposent pas de vélo et 47% d'au moins deux vélos. 76% des habitants du bassin de vie ne se déplacent jamais en vélo. 55km de pistes et bandes cyclables à disposition des habitants en 2009. Part modale de 21% pour la marche, dont 23% pour le commerce de proximité. 31 km de voirie aménagée en circulation apaisée. 44% des victimes d'accident sont des automobilistes, 21% des piétons, 5% es cyclistes. 400 km de tronçons en site propre pour le réseau TUL.
Assurer un accès à la mobilité à tous	Nombre de déplacements et destinations Investissements en matière de mise en accessibilité	INSEE RP, Laval Agglomération Communes Conseil départemental 53 (EMD)	9 ans et annuelle 10 à 15 ans	35 000 migrations internes à Laval Agglomération. 35 058 flux pendulaires en 2012, dont 51% au sein de même commune, soit une baisse de 2% depuis 2007. 3,9 déplacements par jour et par personne en 2011. 20% de ménages non motorisés à Laval, soit un taux moins important que pour les communes périphériques. 19% des déplacements ont pour motif les déplacements pendulaires, 11% avec les achats et 11% pour l'accompagnement. 6500 places en parking, dont près de 2000 payantes (30%), 2500 places gratuites pour tous. 9,4 millions d'euros investis dans le cadre des Plans de Mise en Accessibilité de la

				Voirie et des Espaces Publics élaborés en 2009.
Défi 3 : Mettre en place un nouveau mode de coopération territoriale				
Assurer une organisation spatiale plus cohérente	Suivi des opérations de reconversion des friches et d'espaces sous utilisés. Consommation foncière au sein de l'enveloppe urbaine et en extension.	Laval Agglomération Fichiers fonciers Cerema, orthophoto IGN	9 ans et annuelle	Projets d'extension à destination d'habitat quasiment tous situés dans un rayon supérieur à 1km autour des centres bourgs. Avec 200 Tonnes Equivalent Pétrole consommées annuellement et plus de 520 Tonnes Equivalent CO2 d'origine énergétique, le domaine des transports est le premier poste de consommation et d'émission devant l'habitat.
Asseoir l'armature urbaine au travers d'une organisation multipolaire	Evolution populations par territoire. Densités résidentielles.	INSEE, RP Fichier fonciers CEREMA	9 ans et annuelle	Profil démographique hétérogène, avec plus de 50 500 habitants à Laval et 250 habitants à Montflours. Hausse démographique pour la Première Couronne de 10% entre 1999 et 2007, puis de 5,6% entre 2007 et 2012. Hausse démographique très importante de la deuxième couronne, avec 19% entre 1999 et 2007, puis de 8% entre 2007 et 2012. Laval, Montigny-le-Brillant et Soulgé-sur-Ouette ont connu des hausses presque nulles (respectivement 0,1%, 0% et 1%), tandis que Forcé a perdu 3% de sa population entre 2007 et 2012. 53% de la population concentrée à Laval, 28% pour la première couronne et 19% pour les populations de la deuxième couronne.

Maîtriser les formes urbaines et spatialiser les densités : organiser la vie de proximité	Densité d'habitation au sein des différentes portions du territoire et des différents tissus urbains Suivi qualitatif des formes urbaines au sein des opérations d'aménagement Densités bâties minimales au sein des zones à urbaniser	Fichiers fonciers Cerema Laval Agglomération Fichiers fonciers Cerema	9 ans et annuelle	Densité moyenne de 220 hab/km2, avec 1500 hab/km2 à Laval. 23,16 hectares disponibles au sein de parcelles non bâties, permettant la construction de 731 logements (application des densités du SCoT). 22,68 hectares de parcelles bâties divisibles, permettant la construction de 755 (application des densités du SCoT).
Lutter contre l'étalement urbain et limiter la consommation d'espaces	Consommation d'espaces naturels Superficie des espaces naturels classés (zones N, prescriptions graphiques) Suivi de l'urbanisation en extension et en densification	Fichiers fonciers Cerema, Orthophoto IGN, Mode d'occupation du sol Laval Agglomération	Annuelle	757,5 hectares de consommation foncière, à savoir : - 550,75 hectares de terres agricoles - 204,16 hectares d'espaces artificialisés - 2,68 hectares d'espaces forestiers et semi-naturels Environ 46 hectares disponibles en densification au sein de l'enveloppe urbaine.

PADD	Indicateurs	Source	Périodicité	Etat O
Axe 3 : Un territoire au cadre de vie et au capital-nature valorisés				
Défi 1 : Mettre en valeur le patrimoine, les sites d'exception et l'identité naturelle et rurale du territoire				
Maintenir la qualité paysagère et veiller à la transition avec l'espace rural	Linéaire de chemins valorisés le long des cours d'eau Nombre de sites géologiques protégés Nombre de sites protégés en ENS Nombre de sites inscrits ou classés Nombre de vues valorisées	Communes CG 53	9 ans	De nombreuses vallées disposant de chemins piétons, cyclables et équestres le long des berges. 13 sites géologiques protégés 2 ENS 1 site classé et 5 sites inscrits au titre de la loi de 1930 Nb de vues identifiées dans les OAP à valoriser dans le cadre des projets
Reconnaître et préserver la diversité du patrimoine bâti	Nombre de monuments historiques Nombre de sites classés en SPR Nombre d cité de caractère Nombre de petits patrimoines recensés Nombre de bâtiments faisant l'objet d'un changement de destination	Communes Services instructeurs DRAC	9 ans	53 MH sur le territoire de Laval Agglo, dont 38 à Laval sur 11 communes du territoire. 1 SPR à Parné-sur-Roc (=Site patrimonial remarquable : SPR) 1 SPR à Laval (=Site patrimonial remarquable : SPR) 1 « ville d'art et d'histoire » (Laval) 1 « petite cité de caractère » (Parné-sur-Roc) 434 bâtiments recensés pour le changement de destination Éléments patrimoniaux bâtis identifiés selon l'article L151-23 du Code de l'urbanisme

Défi 2 : Préserver la biodiversité patrimoniale et ordinaire au sein du réseau écologique, et offrir un cadre de vie végétal de qualité				
Protéger, restaurer et gérer la Trame Verte et Bleue intercommunale : réservoirs, espaces de perméabilité bocagères et continuités écologiques en place ou à créer	Qualité de eaux superficielles et souterraines Qualité Surface de zones humides protégées Linéaire de haies recensées Linéaire de haies protégées Espace boisés protégés Nombre de sites Natura 2000	Services instructeurs Communes ONCFS / ONF / CRPF SAGE / SDAGE		902,39 hectares **de zones humides protégées recensées** **Linéaires de haies protégées** : - en EBC : 56944.2 ml (dont 3 791 ml en Haies protégées par arrêté préfectoral – Code rural) -en loi Paysage : 1 510 190 ml - en SPR (=SPR) : 45 867,99 ml - linéaire de Haies « à planter » : 20 832 ml **Superficie de bois protégés** : - en EBC : 1 181,51 ha - en Loi Paysage : 17,0 ha Bois faisant l'objet d'un Plan Simple de Gestion ou de « Bonnes pratiques sylvicoles ». 1 site Natura 2000 Surface des réservoirs TVB classés en zone Np du PLUi = 2 371,01 ha soit 5,4% du territoire. Surface total de zones N (hors STECAL) = 8169,46 ha soit 18,62 % du territoire

Amplifier la trame « nature en ville », dans toutes ses composantes et ses fonctions, garantissant la qualité du cadre de vie, notamment au regard des objectifs de densification	Ratio d'espaces de respiration par habitants	Services espaces verts	3 ans	La collectivité ne possède pas d'une telle donnée à l'échelle de l'agglomération. Celle-ci soit être créé ex-nihilo.
Valoriser l'accès et les activités liés à la nature	Linéaire de chemins de halage accessible au public Nombre de visiteurs dans les sites d'accueil du public à destination de la valorisation de la nature	Office du tourisme Communes	3 ans	Données non connues sur le nombre de visiteurs de centres d'éducation à l'environnement Données à formaliser sur les chemins de halages accessibles au public
Défi 3 : S'engager pour un cycle urbain durable				
Améliorer la prise en compte de la santé, de la sécurité et du bien –être des habitants dans l'organisation du développement du territoire	Nombre de PPRI Nombre de cavités souterraines recensées Nombre de bois et forêts concernés par les risques de feux de forêt Nombre d'arrêtés de catastrophes naturelles Nombre de séismes et intensité Nombre de communes ayant fait l'objet d'étude miniers Qualité de l'air à Laval Nombre de sites	DREAL BRGM AIR Pays de la Loire	3 ans	1 PPRI sur le territoire, 4 AZI 25 cavités souterraines recensées 2 bois concernés par les risques de feux de forêt (bois de l'Huisserie et Bois de Gamats) 2 communes ayant fait l'objet d'aléas miniers 82% de jours ayant une qualité de l'air bonne 15 communes soumises aux nuisances sonores 3 sites SEVESO 99 ICPE 9 sites BASOL 496 sites BASIAS

	SEVESO Nombre d'ICPE Nombre de sites BASOL Nombre de sites BASIAS Nombre de communes soumises aux nuisances sonores			
Tendre vers une meilleure gestion des ressources et un cycle urbain durable	Ressources en eau prélevées sur la Mayenne Nombre de captages d'eau potable Rendement des réseaux d'eau potable Nombre de stations d'épuration Nombre de stations d'épuration conforme Part des déchets valorisés matière ou organique Production de déchets ménagers production de déchets recyclés Production de déchets mis en déchèteries Nombre de constructions labélisés Biosourcées	SDAGE Loire-Bretagne SAGE		Objectif global de 61% des eaux en bon état d'ici 2021 fixé par le SDAGE 16 440m3 d'eau prélevés chaque jour sur la Mayenne en région de Laval 3 captages d'eau potable 60% de l'eau distribuée à Laval est captée en surface sur la Mayenne La charge hydraulique totale prise en charge par les 19 STEP de l'Agglo s'élève à environ 208 404 eq hab. 87% des déchets valorisés en énergie en 2015) 540 kg/an/hab de déchets 198 kg/an/hab d'ordures ménagères produits Aucune construction labellisée biosourcée recensée