



AMÉNAGEMENT
DU TERRITOIRE

PLUi

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

PROJET DE MODIFICATION N° 5
Dossier pour approbation

Notice explicative

Délibération de prescription du Conseil Communautaire : 10 mars 2025

Délibération d'approbation du Conseil Communautaire : Prévus au CC du 24/11/2025

SOMMAIRE

PRÉAMBULE	5
I. Introduction.....	5
II. Coordonnées du Maître d'ouvrage	5
III. La procédure de modification du PLUi	5
a) La notification du projet (Article L153-40).....	6
b) Examen au Cas par Cas – Evaluation Environnementale.....	6
c) L'enquête Publique (Articles L153-42 et L153-43).....	6
IV. Compatibilité avec l'article L153-31.....	6
V. Le contenu du dossier de modification	6
PRÉSENTATION ET JUSTIFICATION DES ÉVOLUTIONS ENVISAGÉES	8
I. Corrections communes à l'ensemble du territoire du PLUi	8
a) Servitude d'Utilité Publique relative au réseau de chaleur urbain.....	8
b) Zone d'inconstructibilité identifiée aux règlements graphique et littéral	8
c) Corrections apportées au règlement écrit.....	11
d) Modification des OAP	20
II. Modifications concernant Argentré	22
a) Règlement graphique : Haies protégées	22
b) Zonage.....	25
III. Modification concernant Bonchamp Lès Laval	26
a) Règlement graphique : zones humides	26
b) Inventaire bâtiments pour Changement de destination.....	27
IV. Modifications concernant Changé.....	28
a) Règlement graphique : patrimoine bâti	28
b) OAP.....	29
V. Modifications concernant Laval et Saint-Berthevin	32
a) Règlement graphiques : arbres isolés remarquables.....	32
VI. Modifications concernant Laval	35
a) OAP.....	35
b) Règlement graphique : espaces paysagers à préserver (L151-23 du CU)	48
c) Zonage.....	50
VII. Modifications concernant L'Huisserie.....	52
a) Inventaire bâtiments pour Changement de destination.....	52
b) Zonage	60
VIII. Modifications concernant Montflours.....	61
a) Zonage	61

b) emplacements réservés	63
IX. BILAN DE L'ÉVOLUTION DES SURFACES DES ZONES.....	64

PRÉAMBULE

I. INTRODUCTION

Laval Agglomération (ancien territoire) a approuvé son Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) le 16 décembre 2019. Il a, par ailleurs, fait l'objet de plusieurs procédures d'adaptations :

Modification simplifiée :

- approuvée le 27 septembre 2021,

Modifications de droit commun :

- n°1, approuvée le 20 décembre 2021,
- n°2, approuvée le 23 mars 2023,
- n°3, approuvée le 16 décembre 2024,
- n°4 approuvée le 25 novembre 2024,

Révisions allégées :

- n°1 approuvée le 18 décembre 2023 ;
- n°3 approuvée le 18 décembre 2023 ;
- n°4 approuvée le 18 mars 2024.

La présente pièce a pour objet de présenter la modification n° 5 du PLUi, qui a pour objet :

- l'adaptation du plan de zonage pour changement de destination principale de zones urbaines, afin de favoriser la mixité d'usage des sols ;
- la mise à jour d'identification de haies figurant au plan de zonage ;
- la mise à jour du règlement graphique pour intégrer des études complémentaires menées dans le cadre de projet d'aménagement (identification de zone humide, protection de jardin, etc.) ;
- la modification et la création d'Orientations d'Aménagements et de Programmation (OAP) ;
- l'adaptation de la rédaction du règlement littéral pour répondre à des imprécisions ou des interprétations identifiées par le service d'instruction du droit des sols.

Ce qui nécessite d'apporter des adaptations aux pièces suivantes :

- Le rapport de présentation, à travers l'ajout de la présente notice explicative notamment,
- Le règlement écrit et ses annexes,
- Le règlement graphique,
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP),

Les pièces corrigées se substitueront au document en vigueur après l'approbation de la modification par le Conseil communautaire.

II. COORDONNÉES DU MAÎTRE D'OUVRAGE

La procédure de modification n° 5 du PLUi est menée par Laval Agglomération sous l'autorité de :

Monsieur le Président de Laval Agglomération

Hôtel communautaire
1, place du Général Ferrié
CS 60809
53008 LAVAL Cedex

III. LA PROCÉDURE DE MODIFICATION DU PLUI

Le choix de la procédure est fixé par le Code de l'urbanisme. C'est au regard de ses dispositions (articles L. 153-31 et L. 153-36 notamment) et des objectifs d'évolution du PLUi ci-dessus listés, que la procédure de modification est mise en œuvre.

Dans les autres cas relevant du champ de la révision, le Plan Local d'Urbanisme intercommunal fait l'objet d'une procédure de modification en application des dispositions de l'article L. 153-36 lorsque l'autorité compétente envisage de " *modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.*"

Ces conditions sont respectées par la présente modification. En effet, son contenu ne concerne que des ajustements du dispositif réglementaire (plan de zonage et règlement écrit) et des orientations d'aménagement et de programmation.

Par ailleurs, il n'est prévu aucune évolution des orientations du PADD et des limites des zones boisées, naturelles ou agricoles. La modification ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels.

a) LA NOTIFICATION DU PROJET (ARTICLE L153-40)

La procédure ne nécessite pas la consultation préalable des services de l'État ou d'autres personnes publiques, ni de concertation préalable du public. Le projet de modification fait l'objet d'une notification (envoi du dossier) aux personnes publiques associées prévues aux articles L.132-7 et L.132-9 du Code de l'urbanisme, aux Maires des communes concernées et à la CDPENAF, avant le début de l'enquête publique. Leurs éventuels avis seront joints au dossier.

b) EXAMEN AU CAS PAR CAS – EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

Après examen au cas par cas déposée le 15 mai 2025, la procédure est dispensée d'évaluation environnementale (avis conforme tacite du 16 juillet 2025 sur l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale).

c) L'ENQUÊTE PUBLIQUE (ARTICLES L153-42 ET L153-43)

Les modifications apportées au document concernent les 20 communes de l'ancienne Laval Agglomération, l'enquête publique sera organisée sur l'ensemble de ce territoire.

Le projet de modification, l'exposé de ses motifs, ainsi que, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées, les communes et la CDPENAF, ont été versé au dossier d'enquête publique qui s'est déroulée du 23 juillet 2025 au 25 août 2025.

Le Commissaire Enquêteur rendu son rapport et ses conclusions motivées, qui sont tenues à la disposition du public pendant une durée d'un an.

IV. COMPATIBILITÉ AVEC L'ARTICLE L153-31

Conformément à l'article L. 153-31 du code de l'urbanisme, au vu des modifications apportées au règlement décrites ci-dessus, celles-ci n'auront pour effet ni :

- de changer les orientations définies par le PADD ;
- de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisances de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de grave risques de nuisance ;
- d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier ;
- de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

V. LE CONTENU DU DOSSIER DE MODIFICATION

Le dossier de modification n°5 du PLUi comporte des éléments des pièces suivantes :

- la présente notice explicative des modifications apportées qui sera ajoutée au rapport de présentation dans le tome 1.C "Justification des choix retenus", dans une partie dédiée "Annexe : Notice explicative relative à la modification de droit commun n° 5" ;

- la délibération de prescription de la procédure ;
- la pièce 3.A – OAP – Principes généraux ;
- la pièce 3.B – OAP – Habitat et équipements ;
- la pièce 3.D – OAP – Secteurs d'aménagement ;
- la pièce 4 – Règlement graphique ;
- la pièce 4.3 – Atlas communal des bâtiments dans les secteurs A et N susceptibles de changer de destination ;
- la pièce 5.A – Règlement écrit ;
- la pièce 5.B – Fiches des bâtiments dans les secteurs A et N susceptibles de changer de destination.
- la pièce 6.C relative aux Servitudes d'Utilité Publique

PRÉSENTATION ET JUSTIFICATION DES ÉVOLUTIONS ENVISAGÉES

Le PLUi a été approuvé le 16 décembre 2019. Il s'agit d'un document "vivant" qui doit nécessairement évoluer pour garantir la cohérence entre planification et projets. Dans cette perspective, plusieurs évolutions du PLUi ont été conduites au travers de procédures de modifications et de révisions allégées.

Depuis, de nouvelles évolutions des pièces réglementaires du PLUi sont apparues nécessaires, notamment afin de tenir compte des avancées des communes dans la définition et la mise en œuvre de leurs projets d'aménagement.

Par ailleurs, il a pu être, une nouvelle fois, mis en évidence dans le cadre de la mise en œuvre du PLUi, des difficultés d'application de certaines règles qui nécessitent des ajustements ; ceci dans une recherche de limitation des interprétations de la règle et un souci de clarification pour le service instructeur et pour les administrés. Il a également pu être mis en évidence des coquilles ou erreurs matérielles au niveau du règlement graphique, qui nécessitent des corrections à la marge.

Enfin, la présente modification permet la mise à jour du repérage des bâtiments susceptibles de faire l'objet d'un changement de destination dans les secteurs A et N.

I. CORRECTIONS COMMUNES À L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE DU PLUi

a) SERVITUDE D'UTILITÉ PUBLIQUE RELATIVE AU RÉSEAU DE CHALEUR URBAIN

Les servitudes d'utilité publique (SUP) de passage liées aux canalisations assurant un transport d'énergie thermique sont répertoriées dans un arrêté ministériel du 23 décembre 2022 relatif au classement des réseaux de chaleur et de froid sur la commune de Laval.

Il convient de mettre à jour le PLUi pour tenir compte de cette SUP avec le report en annexe du nouveau plan des servitudes et la liste des servitudes d'utilité publique modifiée.

b) ZONE D'INCONSTRUCTIBILITÉ IDENTIFIÉE AUX RÈGLEMENTS GRAPHIQUE ET LITTÉRAL

Contexte

Par arrêté préfectoral en date du 22 octobre 2004, la société TERRENA a été autorisée à exploiter des ICPE notamment des stockages d'engrais.

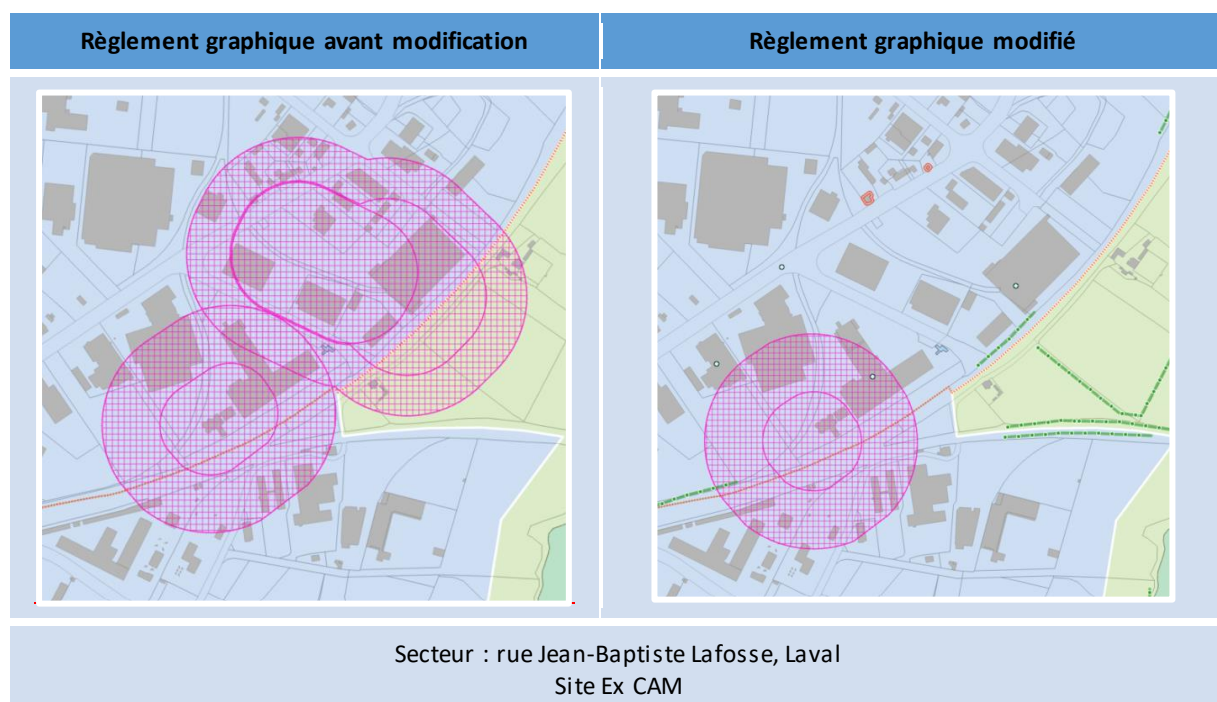
L'activité de stockage de la société a cessée depuis le 31 décembre 2022 et l'arrêt de stockage en big-bag depuis le 31 mars 2023. Cette cessation a été vérifiée suivant les modalités requises pour ce type d'installation et prévues par le code de l'environnement.

Dès lors, conformément au courrier de la préfecture du 17 octobre 2024, et en l'absence de risques résiduels sur le site, les périmètres de maîtrise de l'urbanisation institués par le document d'information sur les risques industriels du 18 avril 2017 deviennent sans objet.

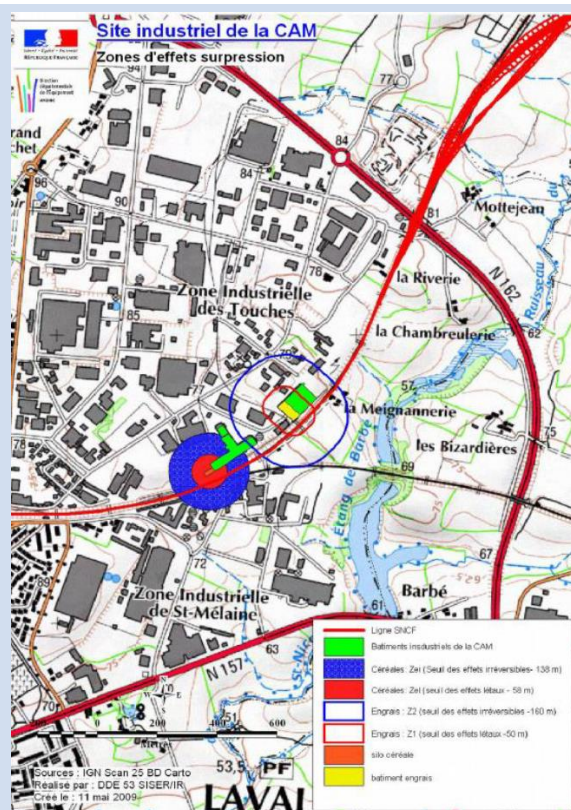
Présentation et justification de l'adaptation du PLUi

Ces périmètres et les règles associées sont inscrits aux règlements écrit et graphique du PLUi qu'il convient donc de modifier. Plus précisément, il s'agit de supprimer tous les polygones autour de l'ancien site de stockage d'engrais (polygones les plus au nord du site).

Pour ce qui concerne les silos de céréales de l'ancienne CAM, situés au sud du site, la zone de protection doit être maintenue. Le PLUi présente cependant une erreur matérielle qu'il convient de corriger. En effet, le périmètre inscrit sur le règlement graphique du PLUi est erroné. Il convient de reprendre les périmètres du rapport de la DRIRE du 3 mars 2009 qui fixe les distances de suppression d'une explosion secondaire d'une cellule béton du silo vertical (silo 3). Ces rayons sont de 58 m pour les effets létaux (140 mb) et 138 m pour les effets irréversibles (50 mb).



Rédaction PLUi avant modification	Version modifiée
Article 1 – Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités 1.4. Contraintes et risques 1.4.2. Contraintes liées aux risques technologiques <u>Le stockage de céréales de la CAM à Laval</u> <i>Zonage concerné au PLUi = Zone U OAPR et UE</i> Comme tous les stockages de céréales, les silos soumis à autorisation présentent un risque d'explosion de poussières qui pourrait avoir des conséquences sur l'environnement immédiat du site. Afin de prendre en compte ce phénomène dangereux, un périmètre d'isolement est retenu correspondant à 1,5 fois la hauteur des capacités de stockage et des tours de manutention, sans être inférieure une distance minimale. Cette distance minimale est de 25m pour les silos plats et de 50m pour les silos verticaux (hauteur des parois latérales retenant les produits supérieurs à 10m). Dans ce périmètre, constructions suivantes sont interdites : habitations, immeubles occupés par des tiers, immeubles de grande hauteur, établissements recevant du public.	Article 1 – Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités 1.4. Contraintes et risques 1.4.2. Contraintes liées aux risques technologiques <u>Le stockage de céréales de la CAM à Laval</u> <i>Zonage concerné au PLUi = Zone U OAPR et UE</i> Comme tous les stockages de céréales, les silos soumis à autorisation présentent un risque d'explosion de poussières qui pourrait avoir des conséquences sur l'environnement immédiat du site. Afin de prendre en compte ce phénomène dangereux, un périmètre d'isolement est retenu. Ces rayons sont de 58 m pour les effets létaux (140 mb) et 138 m pour les effets irréversibles (50 mb). Dans ces périmètres, les règles suivantes s'appliquent : - toute nouvelle construction est interdite dans les territoires exposés à des effets létaux significatifs, à l'exception d'installations industrielles directement en lien avec l'activité à l'origine des risques ; - toute nouvelle construction est interdite dans les territoires exposés à des effets létaux à l'exception d'installations industrielles directement en lien avec l'activité à l'origine des risques, d'aménagements et d'extensions d'installations existantes ou de



Arrêté ministériel du 29 juillet 1998

Silos et installations de stockage de produits alimentaires ou organiques

Types d'occupations du sol	Distances minimales à respecter
Habitations	$D > 1,5$ fois la hauteur avec minimum de 25 m (silos plats)
Immeubles	50 m (autres stockages et tours d'élévation)
ERP	
Voies circulation (+ 2000 Véh./j)	
Voies ferrées de voyageurs	
Zones d'habitat des PLU	
Voies de circulation (- 2000 Véh./j)	$D > 10$ m (silos plats)
	$D > 25$ m (autres stockages et tours d'élévation)

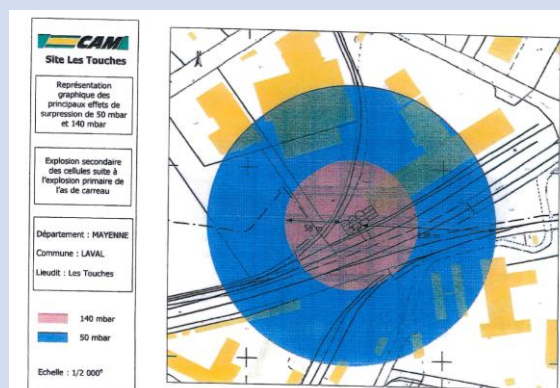
nouvelles installations classées soumises à autorisation compatibles avec cet environnement (notamment au regard des effets dominos et de la gestion des situations d'urgence).

La construction d'infrastructure de transport peut être autorisée uniquement pour les fonctions de desserte de la zone industrielle ;

- dans les zones exposées à des effets irréversibles, l'aménagement ou l'extension de constructions existantes sont possibles. Par ailleurs, l'autorisation de nouvelles constructions est possible sous réserve de ne pas

augmenter la population exposée à ces effets irréversibles. Les changements de destinations doivent être réglementés dans le même cadre ;

- l'autorisation de nouvelles constructions est la règle dans les zones exposées à des effets indirects. Néanmoins, il conviendra d'introduire dans les règles d'urbanisme du PLU les dispositions imposant à la construction d'être adaptée à l'effet de surpression lorsqu'un tel effet est généré.



c) CORRECTIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT ÉCRIT

Certaines modifications apportées au règlement écrit relèvent des dispositions communes applicables à toutes les zones. Il s'agit de préciser le socle du projet urbain traduit dans les composantes réglementaires du PLUi.

Les autres modifications concernent des ajustements ou des réécritures qui visent à clarifier l'interprétation du règlement écrit et à faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme. Elles apportent une réponse à différentes situations rencontrées, lesquelles ont pu occasionner la non délivrance d'autorisations qui s'avéraient compatibles avec le projet urbain recherché et avec l'esprit originel de la règle édictée par le PLUi.

La structuration de la notice pour cette partie reprend les termes et l'organisation du règlement littéral.

Adaptations apportées aux dispositions communes applicables à toutes les zones

1.4. Contraintes et risques

1.4.5 Autres risques et nuisances

Implantation de batteries de stockage d'énergie

Le développement de l'installation de batteries de stockage est aujourd'hui privilégié en zones urbaines, au sein de zones déjà artificialisées, de zones d'activités, industrielles ou commerciales et dans les zones respectant une distance raisonnable avec les secteurs d'habitations.

Néanmoins, le PLUi ne précise aucune règle d'implantation pour ces équipements qui peuvent être source de risques en cas de problème, de détérioration ou d'abandon par les exploitants, en particulier s'ils sont positionnés proches des zones d'habitations. Le règlement est ainsi adapté pour reprendre les préconisations énoncées à l'échelle nationale, en proposant les mêmes critères d'appréciation que pour les activités industrielles et ICPE par exemple.

Rédaction PLUi avant modification	Rédaction PLUi après modification
Néant	Installation de batteries de stockage d'énergie L'installation de batteries de stockage d'énergie doit se faire en compatibilité avec le voisinage immédiat et en tenant compte de l'environnement et des nuisances pouvant être générées lors de leur exploitation.

4.5. Traitement des espaces libres

Depuis 2016, plusieurs Loi ont renforcées les obligations relatives aux espaces de stationnement. Les obligations d'intégrer des dispositifs de gestion des eaux pluviales et d'ombrage sur les parcs de stationnement sont imposées par les articles L. 171-4 du code de la construction et de l'habitation (CCH) et L. 111-19-1 du code de l'urbanisme (CU). Ces dispositions traduisent une volonté, renforcée ces dernières années, d'utiliser ces espaces pour répondre aux enjeux du développement durable.

Le règlement du PLUi (dispositions générales) est modifié pour intégrer ces nouvelles obligations.

Rédaction PLUi avant modification	Version modifiée
Néant	4.5. Traitement des espaces libres Les parcs de stationnement extérieurs de plus de 500 mètres carrés associés aux bâtiments ou parties de bâtiment auxquels s'applique l'obligation prévue à l'article L. 171-4 du code de la construction et de l'habitation ainsi que les nouveaux parcs de stationnement extérieurs ouverts au public de plus de 500 mètres carrés doivent intégrer : - sur au moins la moitié de leur surface : des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des

	dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation. - des dispositifs végétalisés ou des ombrières concourant à l'ombrage desdits parcs sur au moins la moitié de leur surface, dès lors que l'un ou l'autre de ces dispositifs : - o n'est pas incompatible avec la nature du projet ou du secteur d'implantation - o et ne porte pas atteinte à la préservation du patrimoine architectural ou paysager. Si le parc comporte des ombrières, celles-ci intègrent un procédé de production d'énergies renouvelables sur la totalité de leur surface. Ces obligations ne s'appliquent pas aux parcs de stationnement qui, en raison de contraintes techniques, de sécurité, architecturales ou patrimoniales, ne permettent pas l'installation des procédés et dispositifs, ou lorsque cette obligation ne peut être satisfaite dans des conditions économiquement acceptables du fait de contraintes techniques.
--	--

Article 5 – Stationnement

5.1. Stationnement des véhicules motorisés

Afin de préciser l'articulation entre les règles des dispositions générales et celles applicables à chaque zone, le règlement est modifié.

Rédaction PLUi avant modification	Version modifiée
5.1. Stationnement des véhicules motorisés <u>Principes</u> Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat. (...)	5.1. Stationnement des véhicules motorisés <u>Principes</u> Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat. Sauf dispositions particulières exprimées dans les différents articles des règlements des zones, les dispositions ci-après s'appliquent. (...)

Adaptations apportées aux zones agricoles et naturelles

Article 1 – Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités

1.2. Nature des occupations et utilisations du sol autorisés sous conditions

La rédaction actuelle de la règle relative à l'installation de centrales photovoltaïques au sol en zones A et N porte à confusion. Aussi, la règle est clarifiée.

Rédaction PLUi avant modification	Version modifiée
1.2. Nature des occupations et utilisations du sol autorisés sous conditions Dans l'ensemble de la zone A (y compris en secteur Ap, Aenr et dans tous les STECAL), sont autorisés : (...) - Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou équipement d'intérêt collectif à condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. - Les affouillements et exhaussements du sol, s'ils ont un rapport direct avec les constructions et installations nécessaires aux services publics ou équipement d'intérêt collectif (notamment la gestion des eaux pluviales...) ou avec les ouvrages, travaux, aménagements, constructions et installations autorisés dans la zone. - Les installations nécessaires à la production d'énergie renouvelable (éoliennes, méthanisation agricole, photovoltaïque sur le toit de bâtiments nécessaires à l'exploitation agricole), à l'exception des centrales photovoltaïques au sol sur des terres agricoles à condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et qu'il s'agisse de constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.	1.2. Nature des occupations et utilisations du sol autorisés sous conditions Dans l'ensemble de la zone A (y compris en secteur Ap, Aenr et dans tous les STECAL), sont autorisés : (...) - Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou équipement d'intérêt collectif à condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. - Les affouillements et exhaussements du sol, s'ils ont un rapport direct avec les constructions et installations nécessaires aux services publics ou équipement d'intérêt collectif (notamment la gestion des eaux pluviales...) ou avec les ouvrages, travaux, aménagements, constructions et installations autorisés dans la zone. - Les installations nécessaires à la production d'énergie renouvelable (éoliennes, méthanisation agricole) - Le photovoltaïque en toiture : de bâtiments nécessaires à l'exploitation agricole, de bâtiments existants ou de bâtiments nouveaux autorisés dans la zone). à l'exception des Les centrales photovoltaïques au sol sont autorisées à conditions : • qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages • qu'il s'agisse de constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif ; • qu'elles soient compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain où elles sont implantées ou qu'elles s'inscrivent sur des espaces en friche ou impropres à la culture du sol.

La rédaction actuelle de la règle du STECAL Ar1 porte à confusion sur les constructions autorisées dans la zone. Aussi, la rédaction doit être revue de manière à autoriser toutes les constructions et installations nécessaires à l'activité des centres équestres.

Rédaction PLUi avant modification	Version modifiée
-----------------------------------	------------------

1.2. Nature des occupations et utilisations du sol autorisés sous conditions Dans les STECAL Ar1, sont autorisées les constructions suivantes : - les constructions et installations liées et nécessaires à l'activité d'accueil du public des centres équestres, - le logement et l'hébergement en lien avec l'activité du centre équestre existant, - les abris pour animaux.	1.2. Nature des occupations et utilisations du sol autorisés sous conditions Dans les STECAL Ar1, sont autorisées les constructions suivantes : - les constructions et installations liées et nécessaires à l'activité d'accueil du public des centres équestres, - le logement et l'hébergement en lien avec l'activité du centre équestre existant, - les abris pour animaux.
---	--

Article 3 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

3.2. Toitures

La règle relative à l'aspect des toitures est modifiée afin d'autoriser pour les annexes des habitations détachées de la construction principale (non accolées) les toitures bac acier.

Rédaction PLUi avant modification	Version modifiée
3.2. Toitures ▪ <i>Pour les constructions à destination habitation (sauf dans les secteurs Ag1, Ag2 et A1) :</i> - les toitures présentant une pente inférieure ou égale à 10 degrés devront être dissimulées par un acrotère, dans ce cas les matériaux de couverture ne sont pas réglementés, - les toitures non dissimulées par un acrotère devront utiliser des matériaux présentant la teinte, l'aspect de l'ardoise, - toutefois, en cas d'extension ou de restauration d'un bâtiment existant à la date d'instruction de l'autorisation du droit des sols, un matériau de couverture de teinte identique ou en harmonie avec celui déjà mis en place est toléré. (...)	3.2. Toitures ▪ <i>Pour les constructions à destination habitation (sauf dans les secteurs Ag1, Ag2 et A1) :</i> - les toitures présentant une pente inférieure ou égale à 10 degrés devront être dissimulées par un acrotère, dans ce cas les matériaux de couverture ne sont pas réglementés, - les toitures non dissimulées par un acrotère devront utiliser des matériaux présentant la teinte, l'aspect de l'ardoise. Pour les constructions annexes détachées de la construction principale, les toitures bac acier sont autorisées. - toutefois, en cas d'extension ou de restauration d'un bâtiment existant à la date d'instruction de l'autorisation du droit des sols, un matériau de couverture de teinte identique ou en harmonie avec celui déjà mis en place est toléré. (...)

3.4. Clôtures

La loi du 2 février 2023 visant à limiter l'engrillagement des espaces naturels et à protéger les propriétés privées instaure de nouvelles règles en matière de clôture.

Ainsi, depuis février 2023, les clôtures nouvelles dans les zones naturelles ou forestières doivent être posées à 30 cm au-dessus de la surface du sol et la hauteur limitée à 1,20 m. Une mise en conformité sera à réaliser à partir de 2027 pour les clôtures posées après le 2 février 1993. Le demandeur devra pour cela déposer une déclaration pour créer ou rénover la clôture.

Le PLUi est mis en conformité avec la Loi au travers de la modification du règlement littéral du PLUi.

Rédaction PLUi avant modification	Version modifiée
3.4. Clôtures À l'exception de celles à vocation agricoles, les clôtures devront être constituées : - soit d'un mur plein,	3.4. Clôtures À l'exception de celles à vocation agricoles, les clôtures devront être constituées : - soit d'un mur plein,

- soit d'un muret plein surmonté d'une grille pouvant être doublé d'une haie composée d'essences locales,
- soit d'une clôture bois ajourée ou grillage doublés d'une haie composée d'essences locales,
- soit d'une haie composée d'essences locales. Les haies constituées d'une seule essence de résineux sont interdites.

Les matériaux de type plaque et poteaux en béton sont interdits. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

La hauteur maximale des Clôtures sur emprises publiques et sur voies est limitée à 1,5 mètre et en limites séparatives à 1,8 mètre.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux infrastructures autoroutières.

- soit d'un muret plein surmonté d'une grille pouvant être doublé d'une haie composée d'essences locales,
- soit d'une clôture bois ajourée ou grillage doublés d'une haie composée d'essences locales,
- soit d'une haie composée d'essences locales. Les haies constituées d'une seule essence de résineux sont interdites.

- les clôtures implantées à plus de 150 mètres d'une habitation doivent être posées à 30 cm au-dessus de la surface du sol et présenter une hauteur limitée à 1,20 m

Les matériaux de type plaque et poteaux en béton sont interdits. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

La hauteur maximale des Clôtures sur emprises publiques et sur voies est limitée à 1,5 mètre et en limites séparatives à 1,8 mètre.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux infrastructures autoroutières.

Adaptations apportées aux zones urbaines

UA-1 Article 2 – Volumétrie et implantation des constructions

2.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Afin d'harmoniser les règles entre les zones urbaines et également pour permettre l'évolution des constructions existantes qui ne respectent pas la règle principale édictée dans le PLUi, le règlement de la zone UA-1 est modifié.

Rédaction PLUi avant modification	Version modifiée
2.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives <u>En secteur UA-1</u> Les constructions doivent être implantées sur au moins une des limites séparatives avec une accroche minimale de 5 mètres. Lorsqu'une construction ne joint pas la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de cette construction ou du nu du mur d'un 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 les annexes à l'habitation qui doivent être implantées à l'alignement ou 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 ; - pour les surélévations des constructions existantes qui ne respectent pas la règle d'implantation.	2.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives <u>En secteur UA-1</u> Les constructions doivent être implantées sur au moins une des limites séparatives avec une accroche minimale de 5 mètres. Lorsqu'une construction ne joint pas la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de cette construction ou du nu du mur d'un 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 les annexes à l'habitation qui doivent être implantées à l'alignement ou 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 ; - pour les surélévations des constructions existantes qui ne respectent pas la règle d'implantation.

La distance d'implantation ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

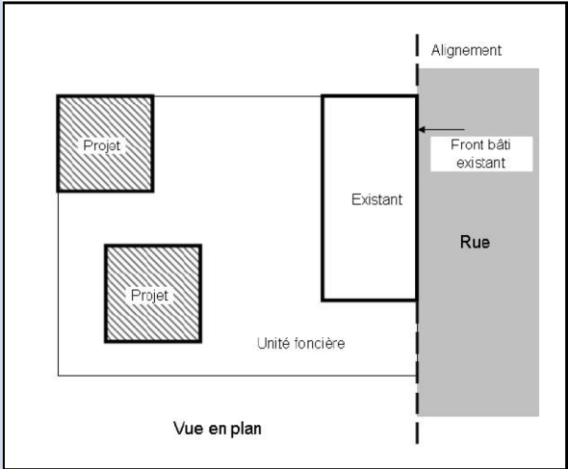
- pour permettre l'extension, l'aménagement ou la modification d'une construction existante qui ne respecte pas la règle dès lors que cette extension, cet aménagement ou cette modification est réalisé soit dans la continuité de la construction existante ou selon un recul supérieur à celle-ci ;

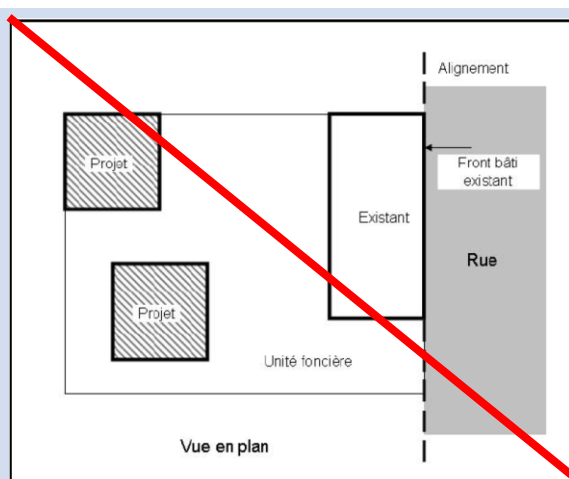
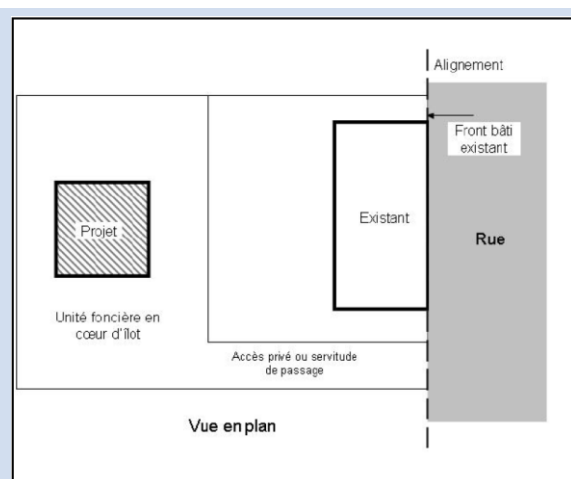
La distance d'implantation ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

UR Article 2 – Volumétrie et implantation des constructions

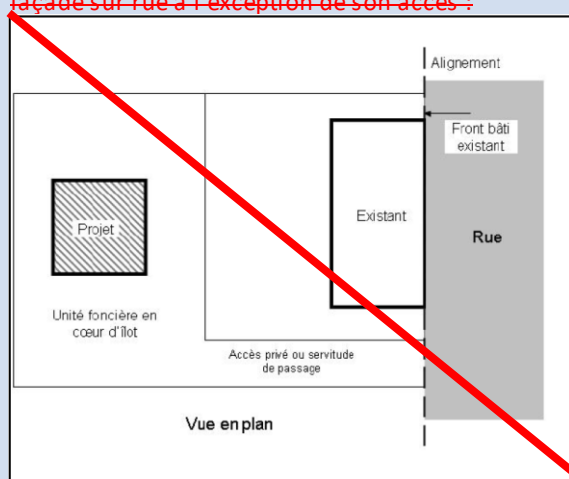
2.1. Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies

En secteur UR, identifiant les zones urbaines centrales, l'implantation des constructions par rapport aux voies est emprises publiques n'est pas encadrée, en dehors des secteurs compris en site patrimonial remarquable. Un cadre réglementaire est imposé à l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser. Il a paru opportun de redonner un cadre à l'implantation des constructions en secteur UR. Avec cette adaptation, les illustrations figurant dans cette partie du règlement n'ont plus lieu d'être, elles sont donc supprimées. Enfin, après la suppression de la référence l'isolation thermique par l'extérieur (ITE) à l'occasion de la modification n°2 du PLUi, pour faciliter la mise en œuvre de l'amélioration de la qualité thermique des logements, il s'est avéré que la mise en œuvre de projets empiétait sur l'espace public. Il est donc réintégré une règle relative aux ITE.

Rédaction PLUi avant modification	Version modifiée
2.1. Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies <u>Hors périmètre SPR :</u> L'implantation par rapport aux emprises publiques et aux voies n'est pas réglementée. Dans le cas d'un front urbain (bâtiments implantés à l'alignement) constitué, l'implantation des constructions à l'alignement est exigée. Schémas illustratifs de la règle : En cas de construction de plusieurs bâtiments sur une même unité foncière : pour les bâtiments en retrait si un bâtiment existant constitue déjà un front bâti sur la rue :  Pour les constructions en drapeau n'ayant pas de façade sur rue à l'exception de son accès :	2.1. Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies <u>Hors périmètre SPR :</u> Les constructions devront être implantées : - soit à l'alignement des voies et emprises publiques; - et/soit avec un recul de 2 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies ; Dans le cas d'un front urbain constitué, une implantation des constructions nouvelles respectant l'alignement des constructions voisines, est exigée. Des implantations différentes par rapport aux voies sont autorisées pour permettre l'isolation thermique par l'extérieur (ITE) d'une construction existante à la date d'approbation du PLUi. Pour les constructions existantes implantées à l'alignement des voies et emprises publiques, l'isolation thermique par l'extérieur est interdite en saillie du domaine public au rez-de-chaussée. Schémas illustratifs de la règle : En cas de construction de plusieurs bâtiments sur une même unité foncière : pour les bâtiments en retrait si un bâtiment existant constitue déjà un front bâti sur la rue :



~~Pour les constructions en drapeau n'ayant pas de façade sur rue à l'exception de son accès :~~



Correction de diverses coquilles et précisions apportées au lexique

Zones concernées	Partie concernée	Détail de la modification
UB1	3.4. Clôtures	Ajout du sous-titre : <i>Clôtures sur voie et emprise publique</i>
Toutes les zones	implantation des constructions clôtures	Uniformiser le règlement en faisant référence à la notion de <i>voie</i> au lieu de la notion de <i>rue</i> pour les règles relatives à l'implantation des constructions et aux clôtures
UB2	3.4. Clôtures <i>Clôtures sur voies</i>	Supprimer la référence à la notion d'emprise publique dans la partie relative aux clôtures sur voies
Toutes les zones	Lexique Emprise publique	Ajouter à la définition de la notion d'emprise publique les exemples suivants : <i>le chemin piéton et les parkings publics.</i>
Toutes les zones	Lexique Emprise au sol	Ajouter à la définition de la notion d'emprise au sol les margelles des piscines : "(...)"

		Elle inclut les installations techniques, piscines couvertes ou non y compris leur margelle et les bassins de rétention."
Toutes les zones	Lexique Hauteur absolue	La définition de la notion d'"hauteur absolue" est précisée : <i>"La hauteur absolue d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie en tout point du niveau du terrain naturel existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère.</i> <i>Les dépassements des hauteurs exprimées sont autorisés pour les ouvrages techniques et de faible emprise ou nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général : les antennes, souches de cheminée, dispositifs de ventilation, locaux techniques (d'ascenseurs notamment), dispositifs liés à la sécurité ou à la production d'énergie, et autres équipements d'infrastructure (installation technique de grande hauteur),</i> <i>La hauteur s'apprécie en tout point du niveau du terrain naturel existant avant travaux. Les constructions devront s'inscrire entre le terrain naturel existant avant travaux et une ligne parallèle à ce dernier, positionnée à la hauteur maximale indiquée dans le règlement."</i>
Toutes les zones	Lexique	Les définitions suivantes sont ajoutées au lexique : Entretien normal et durable des arbres et haies: <i>abattage ponctuel, élagage, émondage, arbre dangereux ou tombés</i> Regarnissage des arbres et haies : <i>Lorsque la haie présente des troués, elle sera renouvelée par la réintroduction de jeunes plants et le rechargement des talus, permettant de redonner à la haie toutes ses fonctions.</i>
Toutes les zones	Article 3 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère Capteurs solaires et dispositifs de production d'énergies renouvelables	La règle imposant une forme géométrique simple pour la pose des panneaux solaires en toiture est clarifiée : (...) les capteurs solaires devront être (...) d'une forme géométrique simple (carré ou rectangle)
Toutes les zones	Article 3 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère Capteurs solaires et dispositifs de production d'énergies renouvelables	La règle est modifiée pour autoriser la surimposition des panneaux solaires en toiture. Il s'agit d'une harmonisation de la règle dorée et déjà inscrite en zone UR notamment.

Toutes les zones	Article 4 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	Le titre du sous article 4.1 des zones est clarifié et harmonisé en remplaçant la notion <i>d'espaces non imperméabilisés</i> par la notion d' <i>espaces perméables</i>
U et AU habitat/mixtes	Article 2 : Volumétrie et implantation des constructions	Afin de mieux prendre en compte l'architecture des abris de jardins (débords de toit notamment) et de s'adapter à la réduction de la taille des parcelles, la règle relative à leur implantation en limite séparative est modifiée : <i>l'implantation en limites séparatives des abris de jardins présentant une emprise au sol de 12m2 maximum</i> devient <i>non réglementée</i> .

d) MODIFICATION DES OAP

Les principes généraux des OAP sont modifiés afin de les appliquer à l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser du territoire, et non uniquement aux zones couvertes par les OAP sectorielles.

Ainsi, ces dispositions seront à considérer comme des OAP thématiques. L'objectif est de proposer un traitement harmonieux des principes énoncés à l'échelle de l'ensemble des agglomérations du territoire de Laval Agglomération et notamment concernant la perméabilité écologique des clôtures.

OAP Principes généraux – détail des modifications

"Principes généraux des OAP"

Ce chapitre explique les principes généraux d'aménagement utilisés au sein des ~~secteurs de projet~~ zones urbaines (U) et À Urbaniser (AU). Ils ont une valeur ~~indicative~~ d'orientation et ~~s'accompagnent d'illustrations permettant d'explicitier la légende des OAP~~ et s'inscrivent en complémentarité du règlement écrit.

Les principes généraux d'aménagement sont structurés en quatre catégories ~~correspondant à la légende des OAP~~ :

- Les principes concernant le programme et les formes urbaines
- Les principes paysagers et environnementaux
- Les principes d'accès et de desserte
- Les autres informations

~~Ces grands principes ne s'appliquent que dans les OAP qui les utilisent.~~

OAP Principes généraux- avant modification

Principes généraux des OAP



Ce chapitre explique les principes généraux d'aménagement utilisés au sein des secteurs de projet. Ils ont une valeur indicative et s'accompagnent d'illustrations permettant d'explicitier la légende des OAP.



Les principes généraux d'aménagement sont structurés en quatre catégories correspondant à la légende des OAP :



- Les principes concernant le programme et les formes urbaines
- Les principes paysagers et environnementaux
- Les principes d'accès et de desserte
- Les autres informations



Ces grands principes ne s'appliquent que dans les OAP qui les utilisent.



I. Principes sur le programme et les formes urbaines

▪ La notion de phasage préférentiel



Notion de phasage (préférentiel)



Délimitation de phases

Elle 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.

▪ Les densités minimales et nombre de logements imposés :

Le PLUi encourage des formes urbaines plus économes en espace. Il fixe ainsi un objectif de densité résidentielle inscrit au V (programmation) pour les secteurs en renouvellement urbain et en extension.

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.

OAP Principes généraux – après modification

Principes généraux des OAP



Ce chapitre explique les principes généraux d'aménagement utilisés au sein des zones urbaines (U) et À Urbaniser (AU). Ils ont une valeur d'orientation et s'inscrivent en complémentarité du règlement écrit.



Les principes généraux d'aménagement sont structurés en quatre catégories :



- Les principes concernant le programme et les formes urbaines



- Les principes paysagers et environnementaux



- Les principes d'accès et de desserte



- Les autres informations

I. Principes sur le programme et les formes urbaines

▪ La notion de phasage préférentiel



Elle 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.

▪ Les densités minimales et nombre de logements imposés :

Le PLUi encourage des formes urbaines plus économes en espace. Il fixe ainsi un objectif de densité résidentielle inscrit au V (programmation) pour les secteurs en renouvellement urbain et en extension.

Dans cette interprétation de la densité, sont inclus :

- Les espaces verts ;
- Les voiries liées à l'opération.

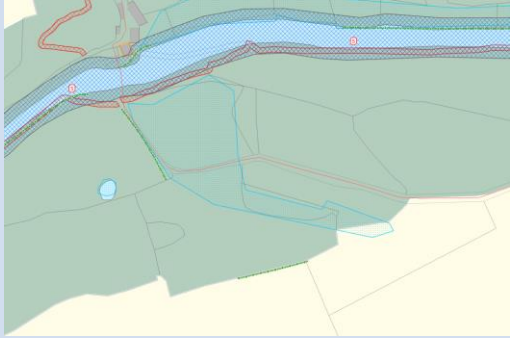
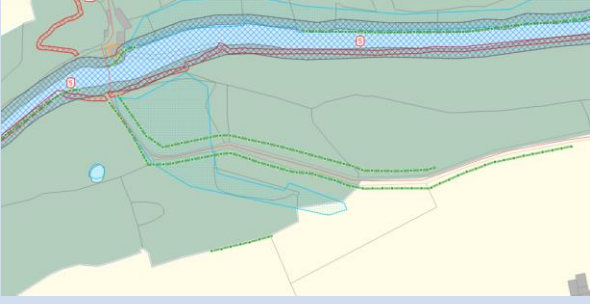
Sont exclus :

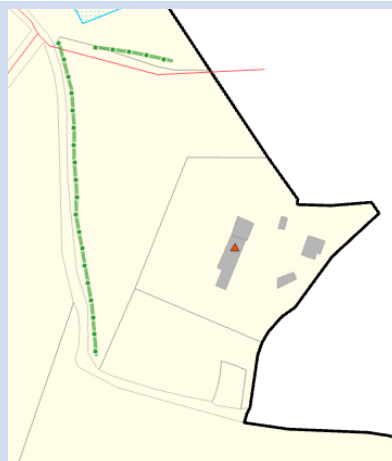
- Les espaces naturels sensibles (zones humides, boisements) ;
- Les voiries principales ;
- Les équipements collectifs.

II. MODIFICATIONS CONCERNANT ARGENTRÉ

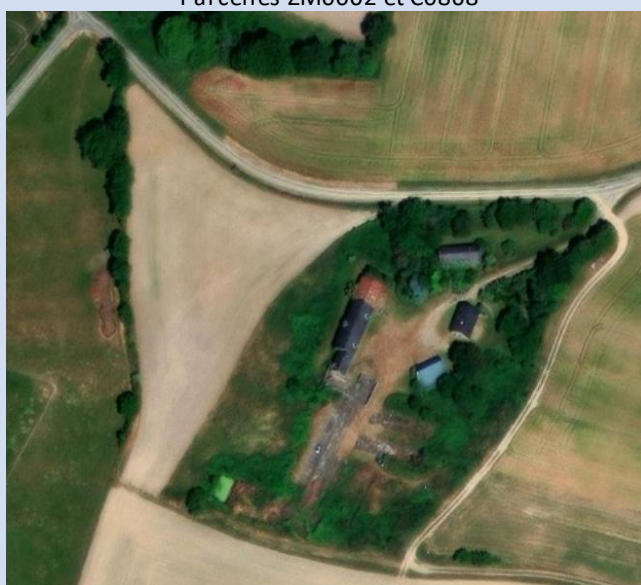
a) RÈGLEMENT GRAPHIQUE : HAIES PROTÉGÉES

Plusieurs haies sont ajoutées au PLUi en tant que haies à protéger au titre de la Loi Paysage .

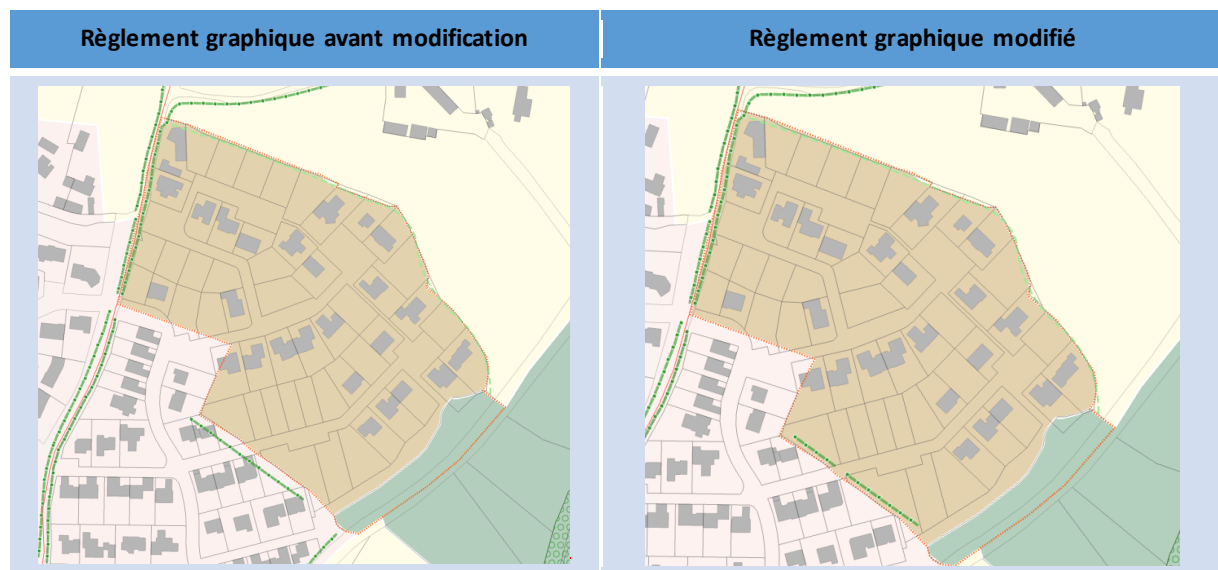
Règlement graphique avant modification	Règlement graphique modifié
	
Linéaire concerné par la modification : 545 ml de haie à protéger créées Secteur : Chemin rural du moulin de Montbesnard n°14 Nord : section des B parcelles 1162-728-727-1158-865-721 Sud : section B, parcelles 444-445-446-447-448 	
	
Linéaire concerné par la modification : 895 ml de haie à protéger créées Secteur : Chemin d'exploitation n° 5 Parcelles Section ZL 65-64-63-8 ZL 57-60-62-6-5	



Linéaire concerné par la modification : 186 ml de haie à protéger créées
Secteur : chemin rural de Grenusse n° 17
Parcelles ZM0002 et C0868



Sur le secteur des Coprins 2 – 3, une erreur graphique d'identification d'une haie protégée est corrigée. Le tracé est déplacé pour correspondre à l'emplacement exact de la haie. Le tracé est également corrigé pour tenir compte de la percée inférieure à 10m réalisée dans la haie pour permettre la création d'un accès routier au lotissement.

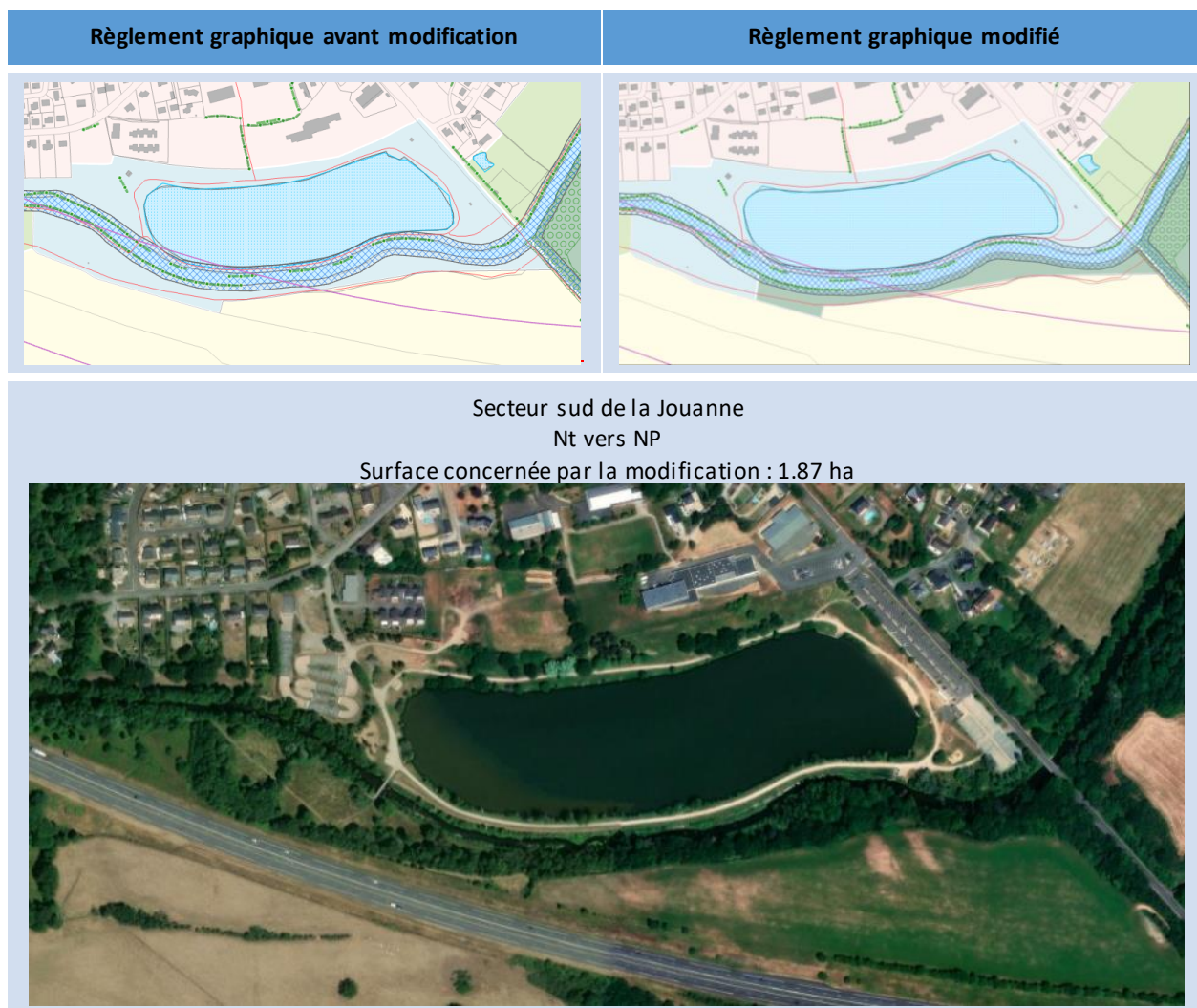


Secteur Coprins 2 – 3



b) ZONAGE

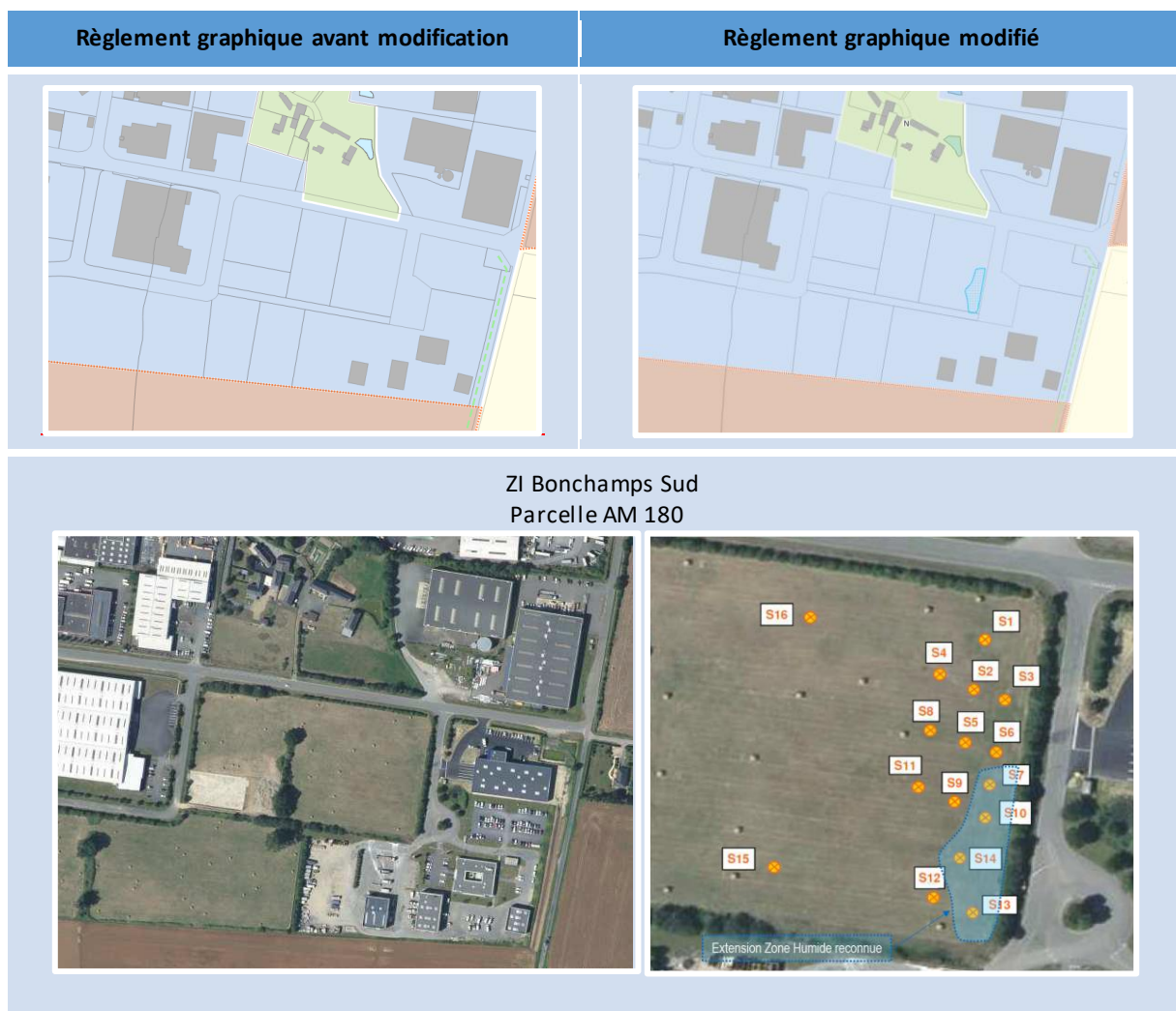
Le boisement au sud de la Jouanne est actuellement zoné en Nt. Un classement en Naturel Protégé (Np) apparaît plus approprié. Ce boisement se situe en effet aux abords d'un cours d'eau et dans la continuité d'un corridor écologique.



III. MODIFICATION CONCERNANT BONCHAMP LÈS LAVAL

a) RÈGLEMENT GRAPHIQUE : ZONES HUMIDES

Une étude pour la reconnaissance et l'identification des sols susceptibles de représenter une ou plusieurs zones humides a été réalisée en 2023 dans le cadre d'un projet de construction au sein de la ZI Sud de Bonchamp. Cette étude conclue à la présence d'une zone humide sur une partie de la parcelle AM 180. Le règlement graphique du PLUi est modifié pour intégrer cette nouvelle zone humide à l'inventaire.



b) INVENTAIRE BÂTIMENTS POUR CHANGEMENT DE DESTINATION

Inscription de nouveaux bâtiments à l'inventaire du changement de destination. Ces bâtiments sont en dehors de tout secteur à enjeux environnementaux (ZNIEFF, Natura 2000).

Règlement graphique avant modification

Respect des critères CDPENAF :

- Valeur architecturale et patrimoniale : OUI
- Respect des critères de distance : OUI
- Emprise au sol 80 m² : OUI (143m²)
- Nombre d'habitations de tiers : OUI
- Activité sur site : NON



Règlement graphique modifié

La demande de repérage au titre du changement de destination de 1 bâtiment situé au lieu-dit Saccé est prise en compte. Le changement de destination vers de l'habitation sera soumis à autorisation d'urbanisme après avis favorable de la CDPENAF.

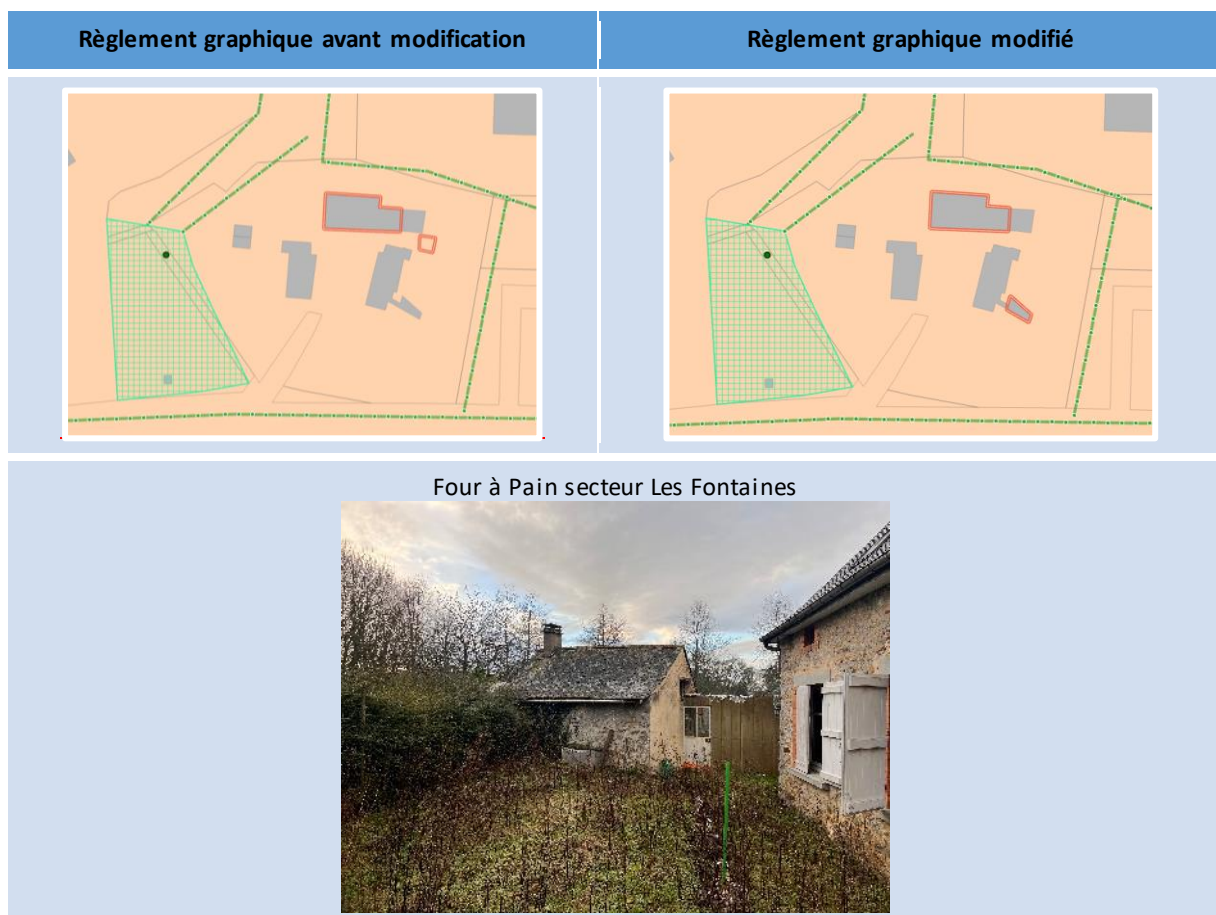


IV. MODIFICATIONS CONCERNANT CHANGÉ

a) RÈGLEMENT GRAPHIQUE : PATRIMOINE BÂTI

Lors de la Modification n°3 du PLUi de Laval Agglomération et suite à l'étude réalisée sur le secteur Aubepin/Pommeraias, un bâtiment a été inscrit à l'inventaire du bâti patrimonial. Cependant, le bâtiment a été mal répertorié. Cette erreur matérielle d'identification est corrigée.

Photographie du bâtiment actuellement identifié (il s'agit d'un bâti léger non répertorié au cadastre):



b) OAP

Modification OAP ZAC des Sablons

La Commune de Changé porte un projet de ZAC (dossier de création en cours en avril 2025) sur le secteur des Sablons, aujourd'hui couvert par une OAP sectorielle dite OAP "Renouvellement".

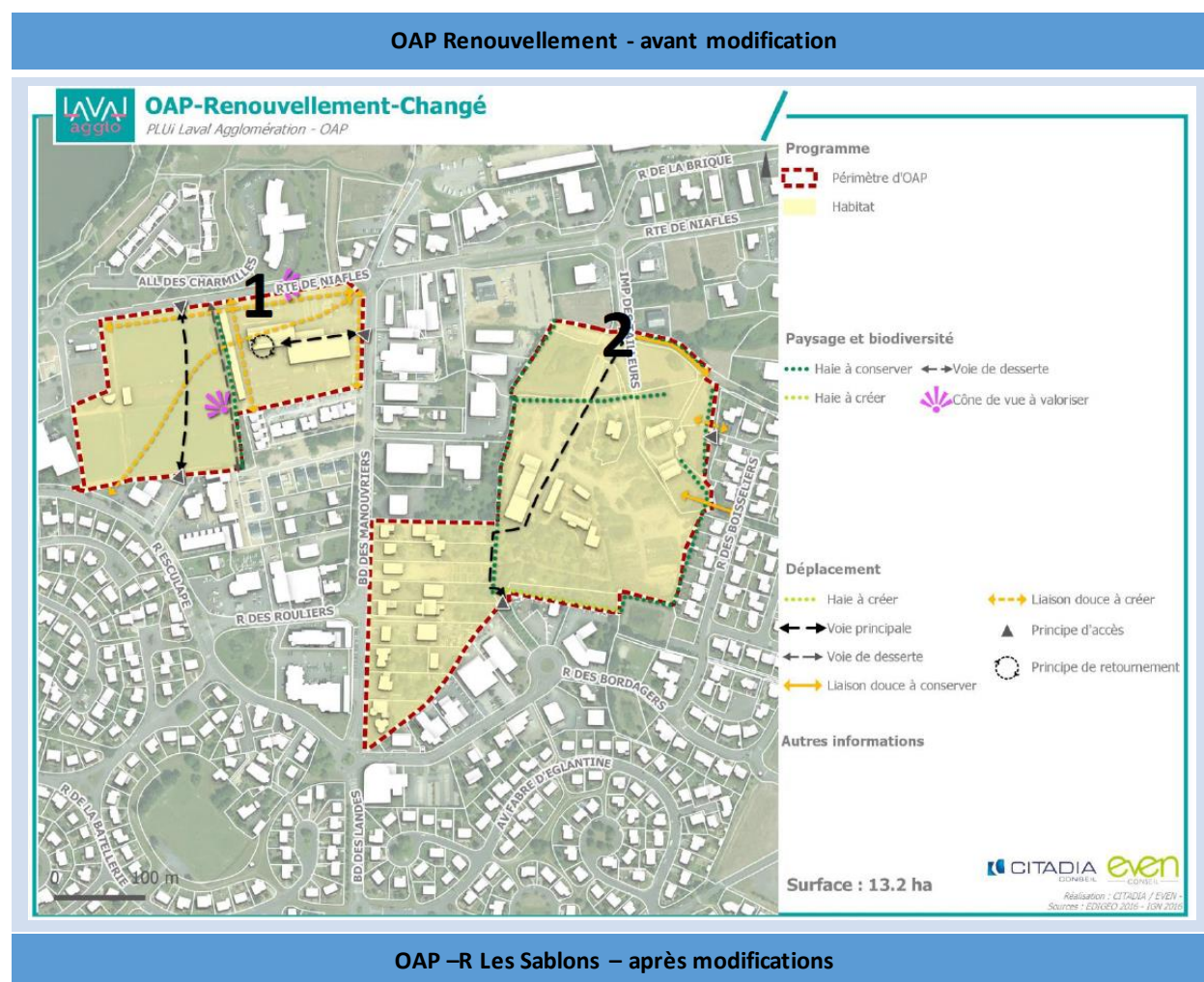
Afin de tenir compte du projet communal, l'OAP existante est modifiée au profit d'une OAP réglementaire pour le secteur des Sablons.

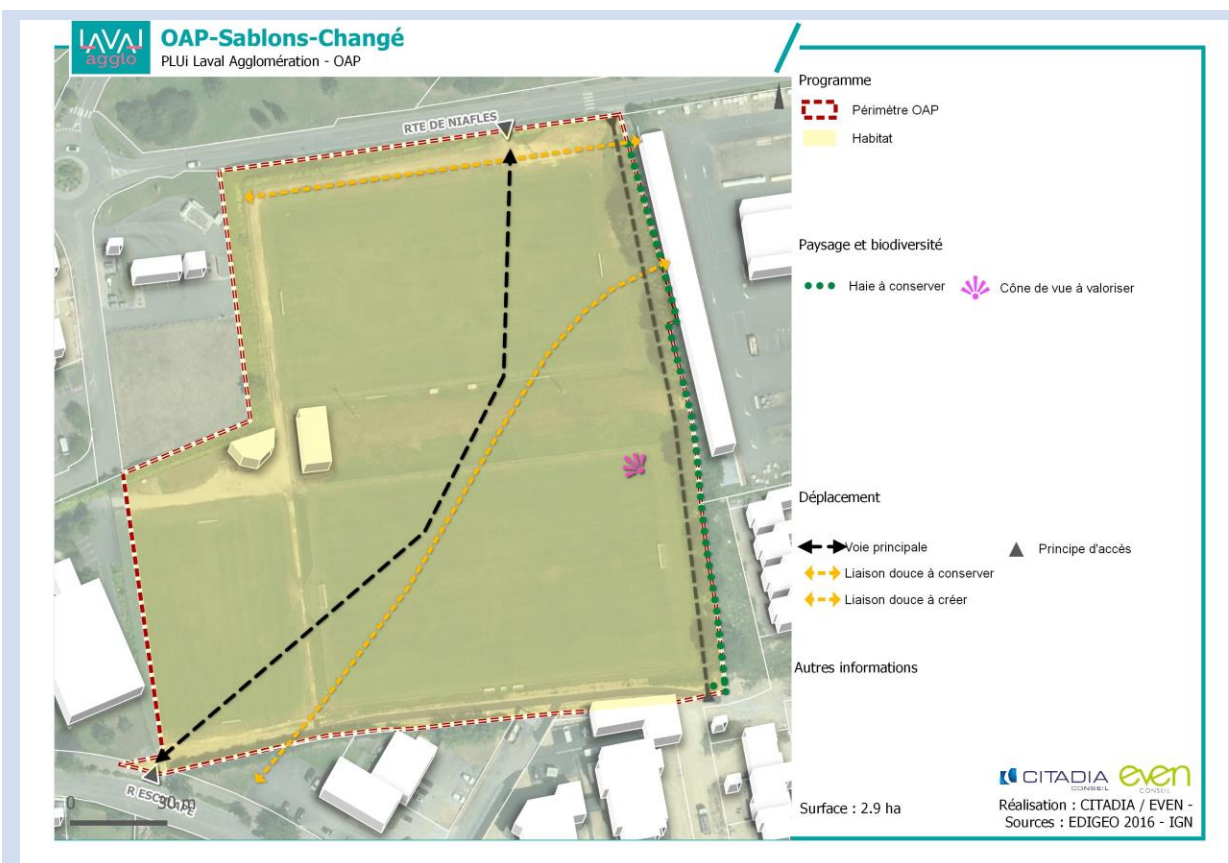
Sur le secteur de l'OAP – R Les Sablons (partie Ouest de l'OAP initiale), le projet implique des évolutions sur les points spécifiques suivants :

- modification du tracé de la voie de desserte principale;
- modification du principe d'accès au sud du projet sur la rue de l'Esculape.
- ouvrir les possibilités d'implantations des constructions vis-à-vis des voies, emprises publiques et limites séparatives ;
- autoriser une hauteur maximale des constructions à 16m au faîtage pour les constructions présentant des formes de toiture en pente ;
- assouplir la réglementation relative aux stationnements.

A noter que le secteur dit Leroy-Marquet, également couvert par l'OAP sectorielle actuelle, conserve une OAP sectorielle, sans modifications des orientations.

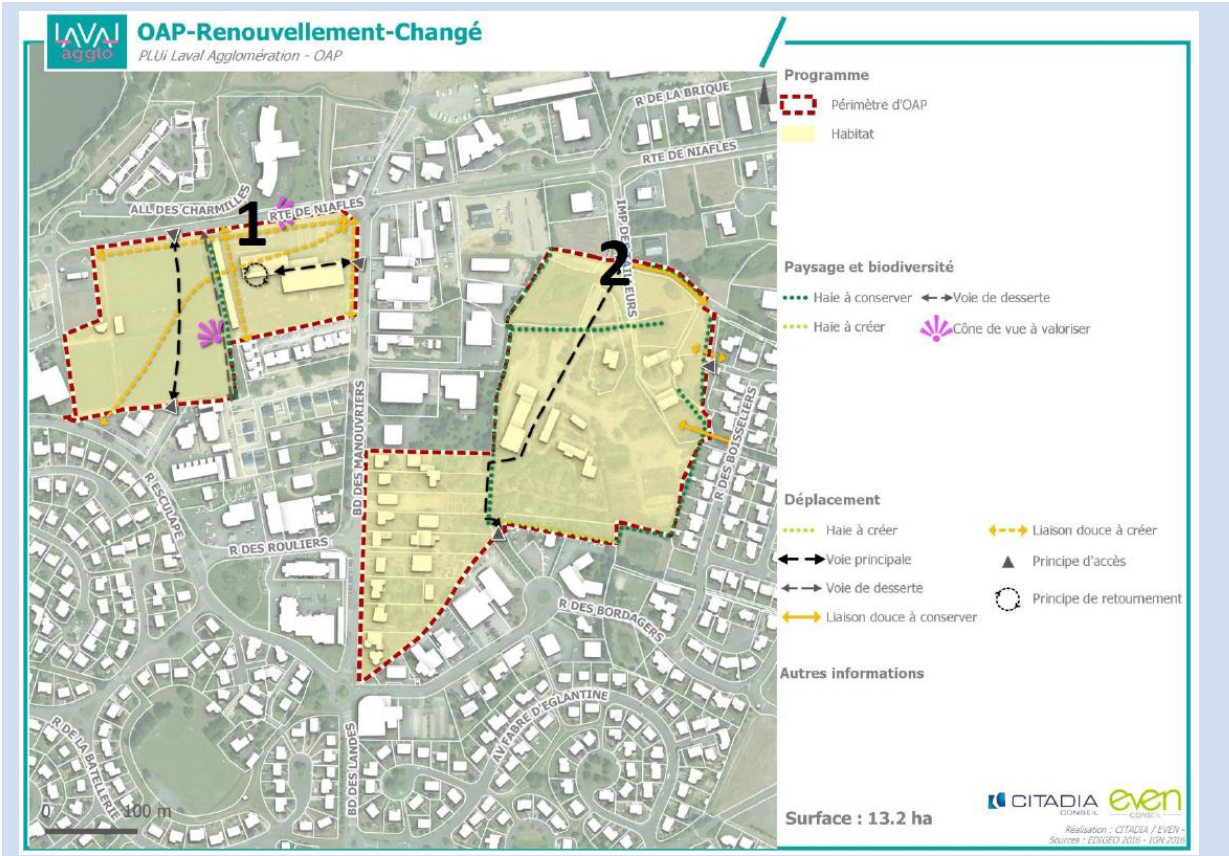
Ci-dessous les extraits avant/après modification du schéma d'aménagement.



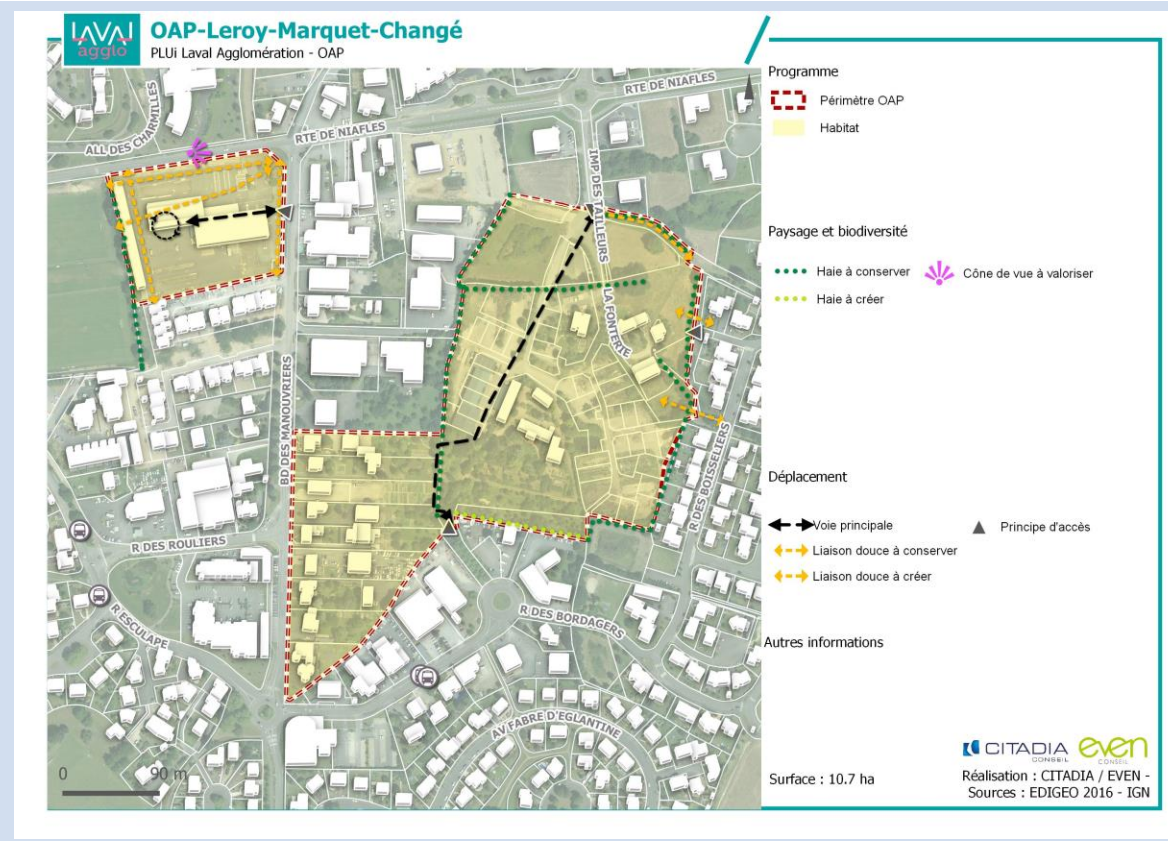


Cf. OAP complète en annexe de cette notice.

OAP Renouveau - avant modification



OAP Leroy-Marquet – après modification



V. MODIFICATIONS CONCERNANT LAVAL ET SAINT-BERTHEVIN

a) RÈGLEMENT GRAPHIQUES : ARBRES ISOLÉS REMARQUABLES

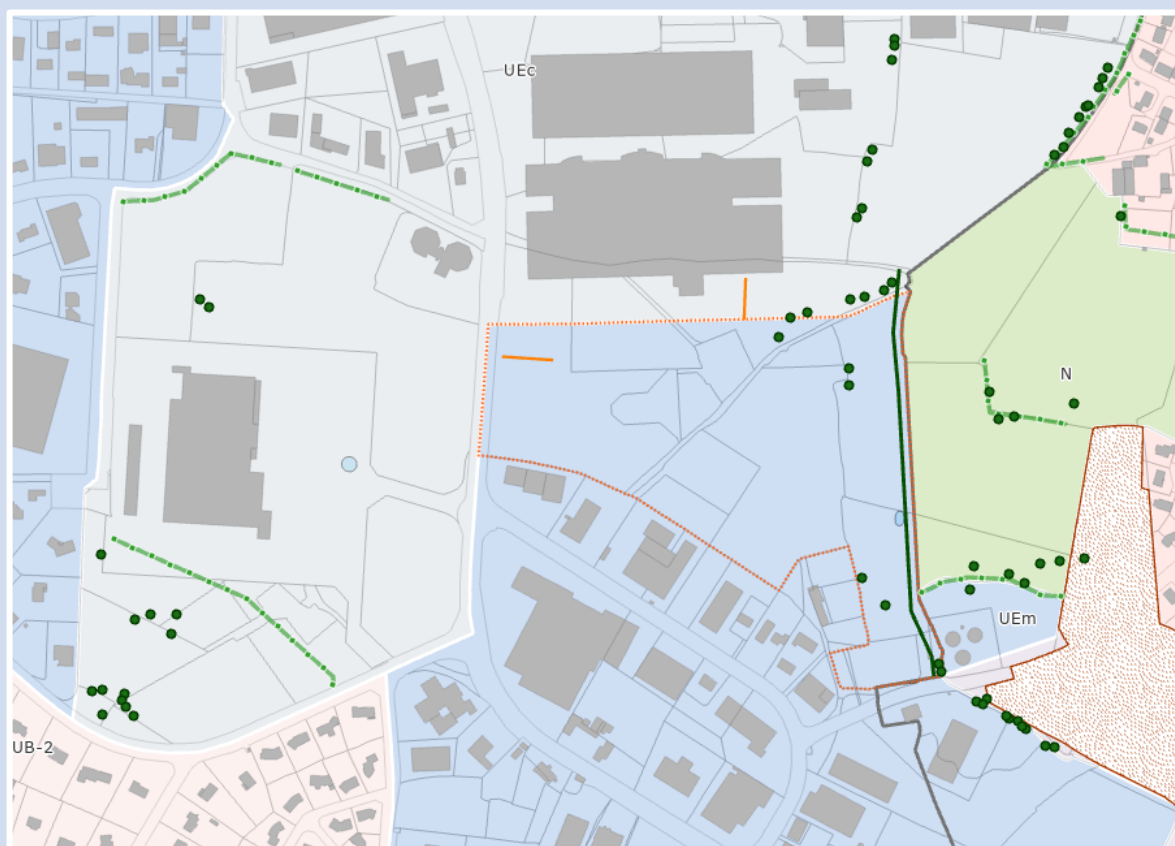
Les villes de Laval et Saint-Berthevin ont menées une étude sur l'entrée ouest de l'agglomération. Cette étude couvre 154 ha environ avec les secteurs Les Alignés, Cœur de commerces, Darty-Foirfouille et la Grivonnière.

L'étude a permis de dégager des grands enjeux d'aménagements et notamment des enjeux paysagers, environnementaux et liés au changement climatique. Différentes composantes environnementales et paysagères sont identifiées et notamment des arbres remarquables à préserver.

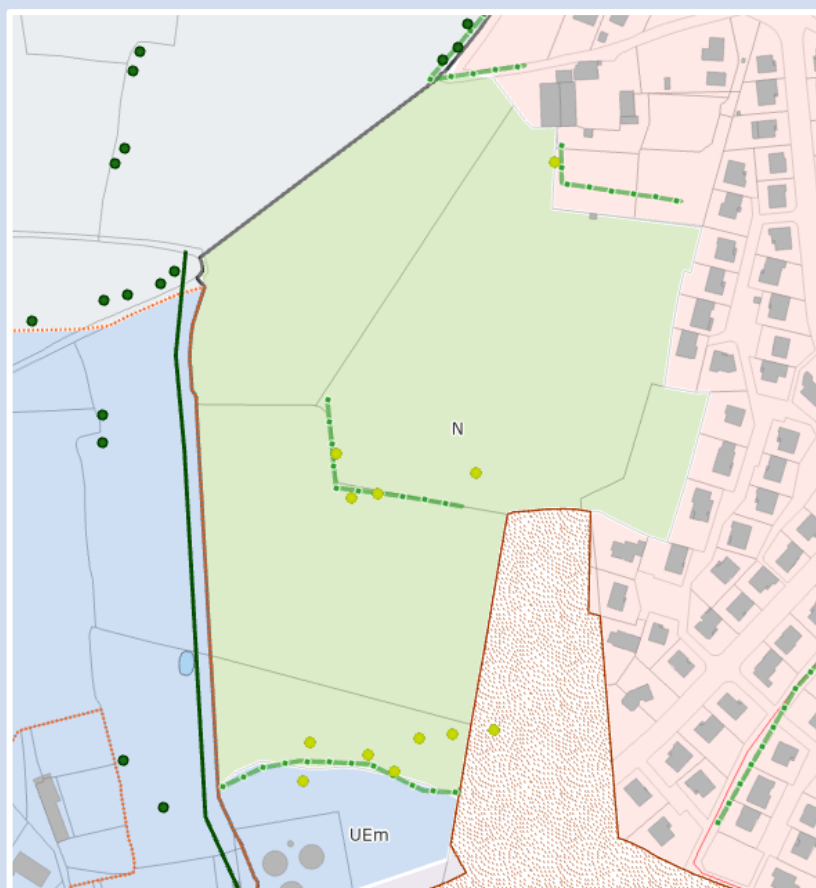
La modification du PLUi permet d'inscrire les arbres ainsi repérés au règlement graphique et de les protéger au titre de la Loi Paysage. Au total, 53 nouveaux arbres sont identifiés, dont 12 sur la commune de Laval et 41 sur la commune de Saint-Berthevin. La modification n'entraîne aucune réduction de protection.

Règlement graphique avant modification





Zoom commune de Laval (arbres ajoutés en jaune)



Zoom commune de Saint-Berthevin (arbres ajoutés en jaune)



VI. MODIFICATIONS CONCERNANT LAVAL

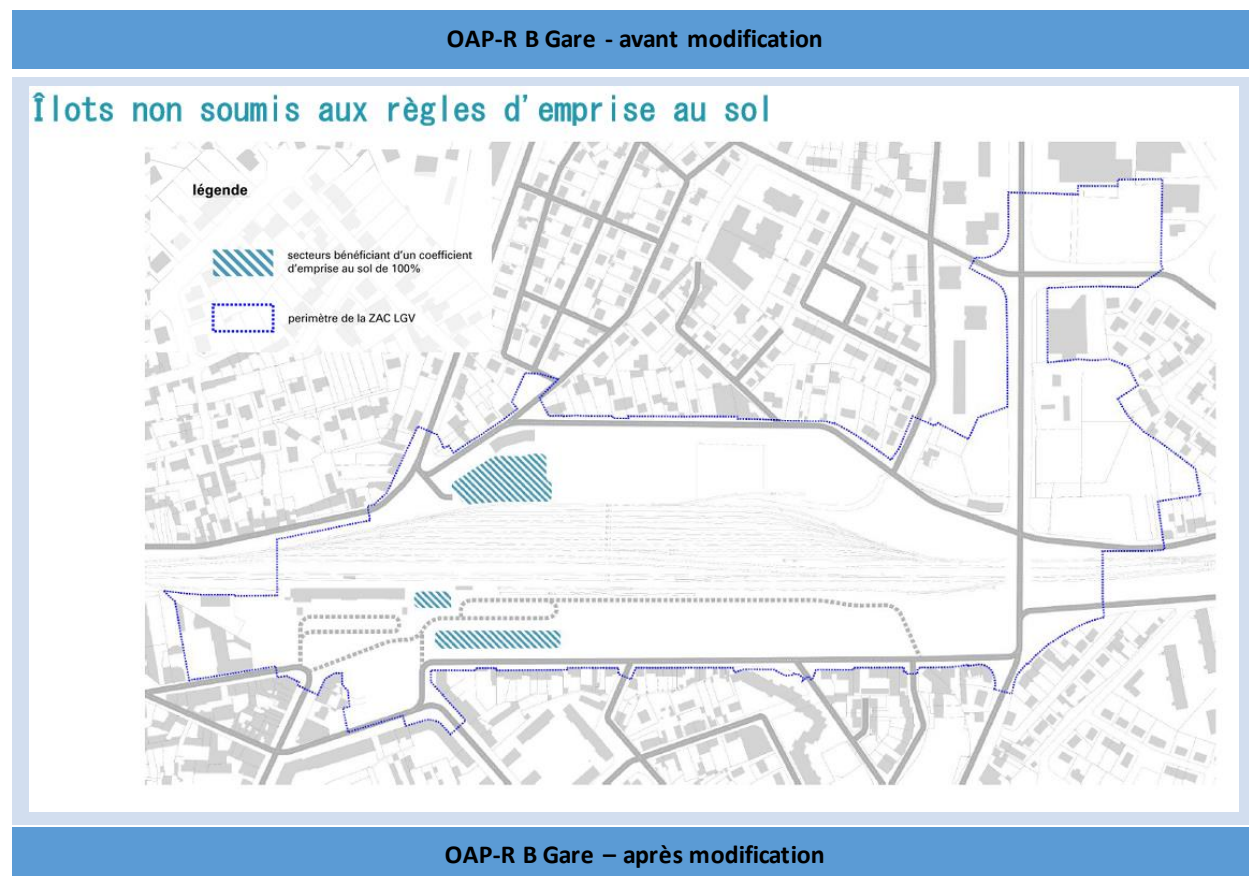
a) OAP

Modification OAP Coubertin-Bellevue

Correction d'erreur de forme : le numéro de l'OAP (n°65) renseigné sur sa page de garde n'apparaît pas dans les en-têtes présents dans la suite du document. Il convient de remplacer la mention "OAP n°XX" par "OAP n°65".

Modification OAP R B Gare

L'OAP fait l'objet d'une adaptation à la marge des orientations de l'OAP pour prendre en compte l'évolution du projet en augmentant les capacités de densification sur le secteur.



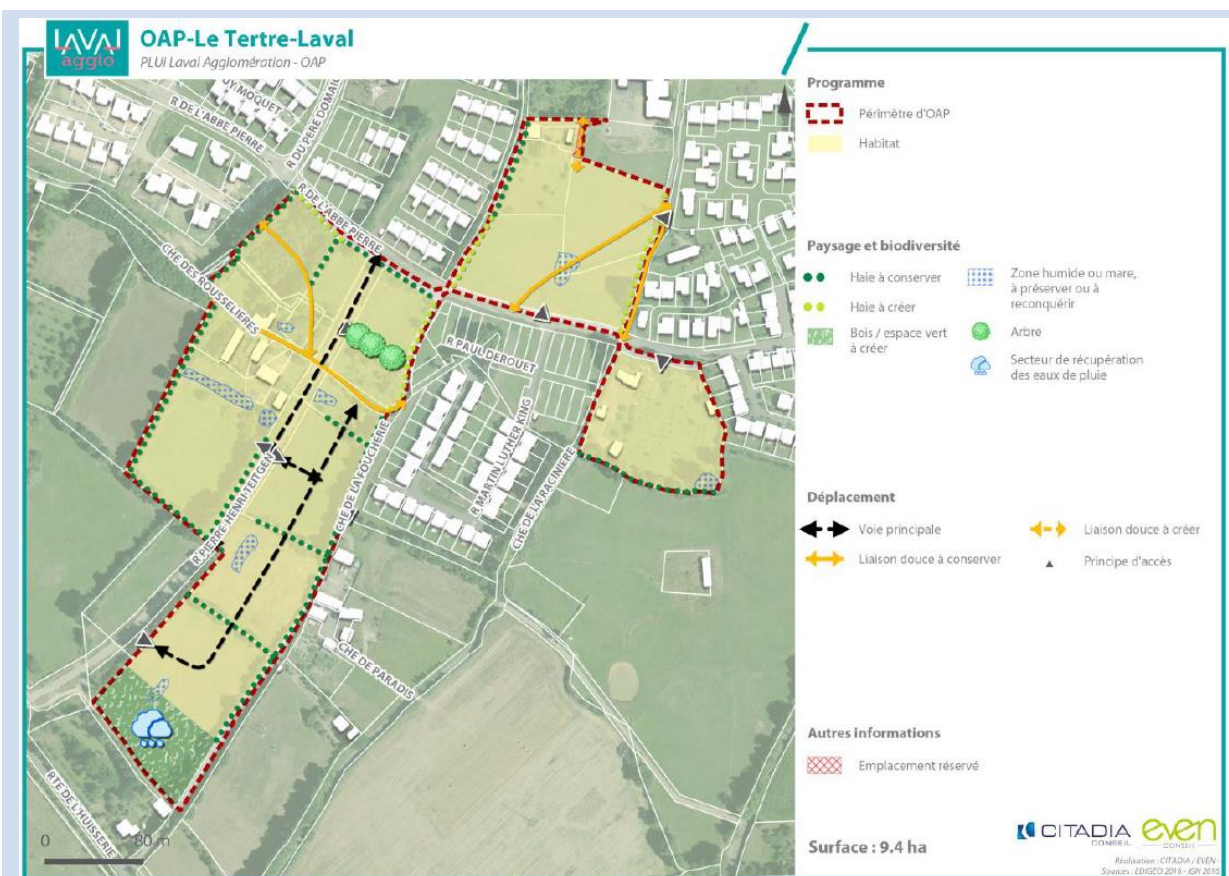
légende

- secteurs bénéficiant d'un coefficient d'emprise au sol de 100%
- perimètre de la ZAC LGV

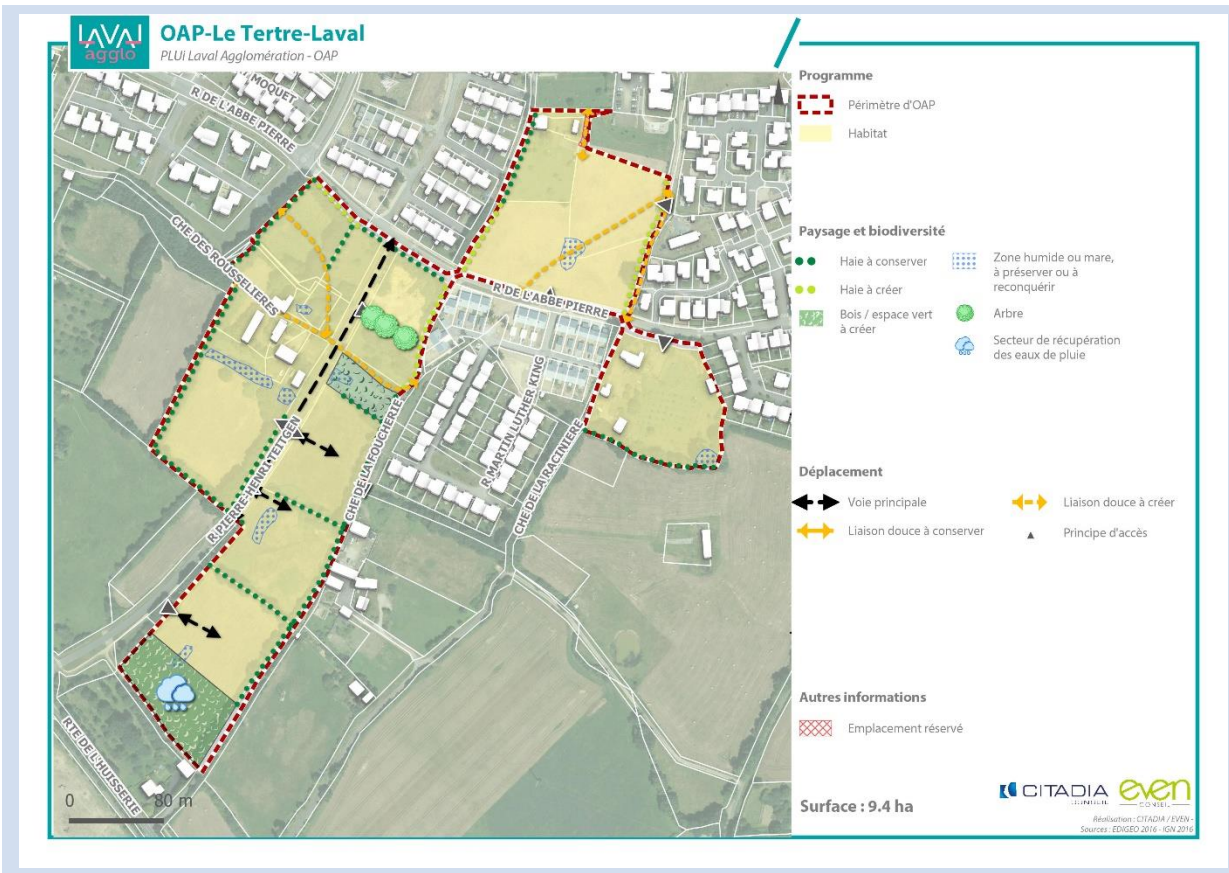
L'OAP est modifiée pour tenir compte de l'évolution du projet communal :

- modification des accès et principes de voirie principale : La rue Teitgen, voie existante communale, dessert la zone. Le tracé de voirie proposé, parallèle à cette voie ne présente pas d'intérêt pour la ville et est susceptible de générer une plus grande imperméabilisation des sols lors de la réalisation des projets d'aménagement. la desserte de la zone, identifiée à l'OAP, est donc modifiée. En revanche, la situation des accès est maintenue car la rue Teitgen a fait récemment l'objet de travaux d'aménagement qui respectent les principes d'accès de l'OAP initiale.
- modification de l'usage des sols avec la protection environnementale et paysagère d'une parcelle. En effet, sur cette parcelle, le service Nature en ville de Laval Agglomération a identifié des ronciers qui présentent un intérêt environnemental et écologique utiles à la biodiversité.

Modification n°5 – Dossier d'approbation



OAP Le Tertre – après modification



Modification OAP La Malle

Les villes de Laval et Saint-Berthevin ont menées une étude sur l'entrée ouest de l'agglomération. Cette étude couvre 154 ha environ avec les secteurs Les Alignés, cœur de commerces, Darty-Foir'fouille et la Grivonnière.

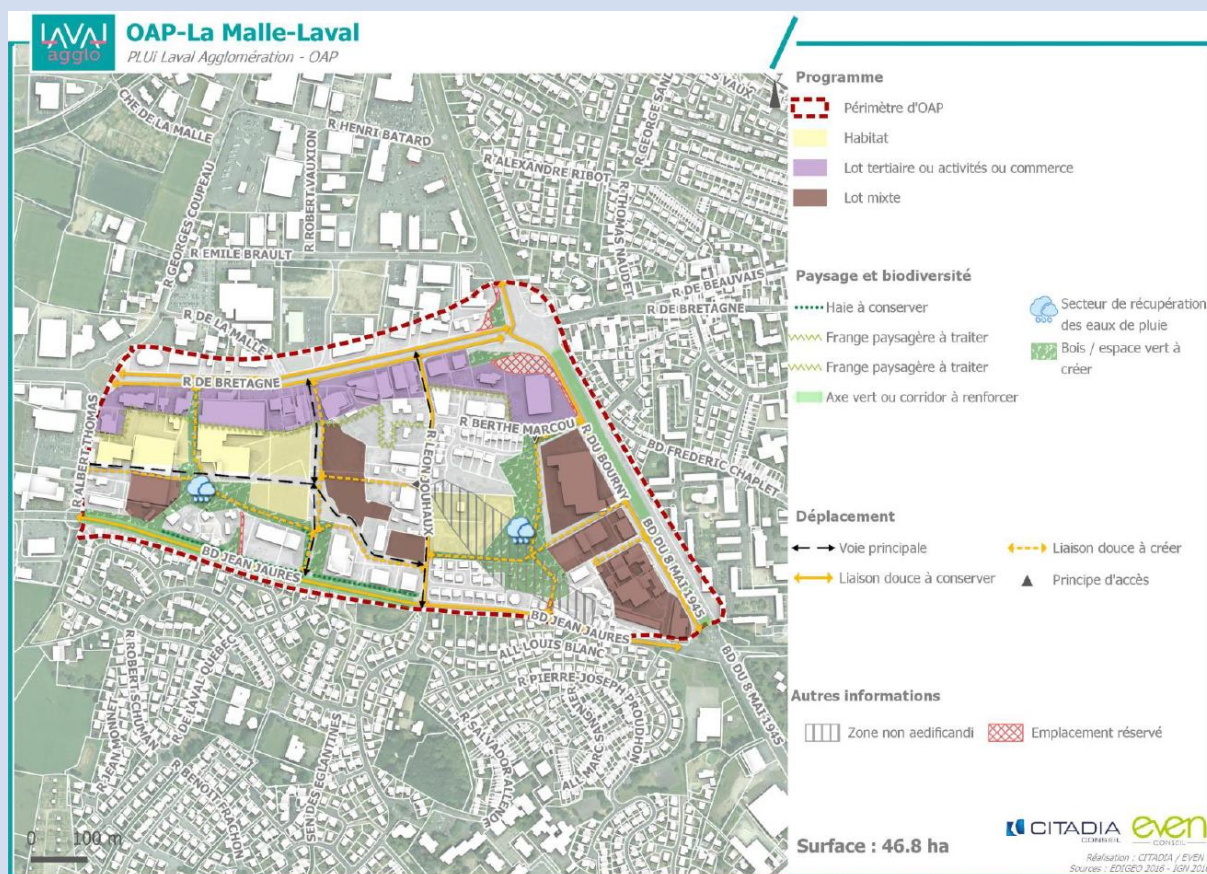
L'étude a permis de dégager de nouveaux principes d'aménagements sur le secteur de La Malle, couvert par une OAP sectorielle. Ce site représente une surface totale de 54,5 ha, ce qui en fait un secteur de mutation et de renouvellement majeur à l'échelle de l'agglomération.

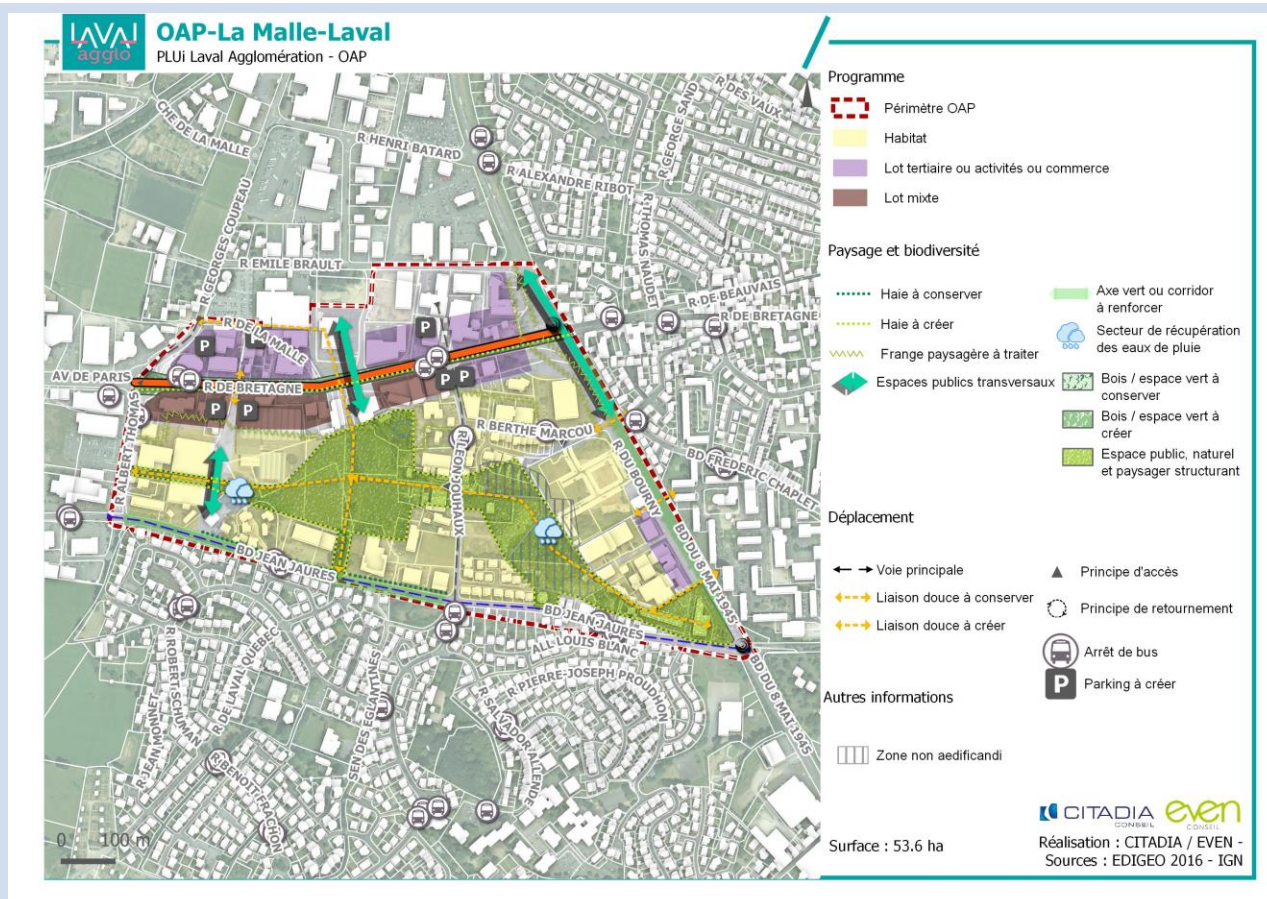
L'OAP est modifiée pour prendre en compte les résultats de l'étude. Plus précisément, les évolutions portent sur :

- l'élargissement de son périmètre,
- l'aménagement d'un cœur d'îlot "vert" à préserver, sous forme de prairie/zone naturelle,
- de nouveaux principes de desserte vers la rue de Bretagne,
- une meilleure prise en compte du paysage bâti, traitement paysager et végétalisation du site,
- meilleure prise en compte de la TVB,

L'ensemble de l'OAP littérale et graphique est modifiée.

OAP La Malle - avant modification





Contexte et enjeux

Le secteur de la Malle est situé à Laval, à l'Ouest de la commune. Il constitue l'entrée Est de la zone d'activités « Porte Ouest ».

Il est délimité à l'Est par le boulevard Bertrand du Guesclin, au Sud par le boulevard Jean Jaurès et à l'Ouest par la rue Albert Thomas. Au nord, le périmètre s'étend sur une profondeur variable au sein du tissu bâti entre la RD57 et le rue Emile Brault.

Le site se caractérise par une grande mixité de fonction.

- Le cœur du secteur accueille des espaces libres : à l'Ouest de la rue Léon Jouhaux, il s'agit d'espaces à vocation agricole et de fourrés au milieu desquels se trouvent quelques ronciers, enserrés dans le tissu urbain. À l'Est de cet axe de circulation, il s'agit d'un terrain pollué qui s'est peu à peu enfriché.
- Diverses activités économiques et commerciales sont adressées sur les axes de circulation qui structurent ou délimitent le site. On y observe une dominante d'activités de commerces de détail, mais la répartition des activités commerciales est très équilibrée et très diversifiée entre offre du quotidien (alimentaire, service et HSB pour près de 30% des établissements) et des commerces d'équipements et de loisirs qui représentent près de 60% des commerces.

Si les commerces adressés sur la RD57 bénéficient d'une grande visibilité et d'une bonne commercialité, la façade est du secteur et ceux situés sur des artères moins passantes souffrent de vacance.

- Sur la frange Est, une mutation a commencé à s'opérer, avec la présence de plusieurs opérations de logements collectifs, qui répondent aux quelques logements individuels de type pavillonnaire implantés ici depuis plus longtemps.

Le paysage est marqué par ces différentes fonctions : architectures pavillonnaires, commerciales et industrielles, affiches publicitaires et bandeaux. La trame bocagère préexistante est relativement perceptible aux reliquats de haies champêtres auxquelles des haies horticoles se sont parfois substituées en bordure de parcelle.

Des prairies en son cœur contrastent fortement avec le caractère routier et commercial de ses pourtours, parfois sans transition.

Le secteur au sud de la RD57, d'environ 20 ha, est caractérisé par sa très faible porosité.

Sur le plan environnemental, le site constitue une des composantes de la trame verte en « pas japonais » à l'échelle de l'agglomération. On y trouve quelques espèces d'oiseaux protégés (hirondelle de rivage nicheuse, grand capricorne...)

Ce site représente une surface totale de 54,5 ha, ce qui en fait un secteur de mutation et de renouvellement majeur à l'échelle de l'agglomération.

Les enjeux soulevés par l'évolution de ce site sont à la fois transversaux et complémentaires et relèvent de :

- Son ouverture vers l'extérieur et de son accroche vis-à-vis des tissus urbains environnants.
- La valorisation de ces qualités environnementales intrinsèques.
- La clarification de l'agencement de ces différentes vocations.

Son inscription dans le projet plus large de restructuration de la RD57.

Orientations et principes d'aménagement

Un aménagement de type "écoquartier" est souhaité pour ce secteur.

Trame Verte et Bleue

Une attention particulière sera portée concernant la haie ornementale située le long du boulevard Jean Jaurès. Composée d'une espèce exotique invasive (robinier faux-acacia), son remplacement par une haie composée d'espèces champêtres sera privilégié.

Prise en compte et atténuation des nuisances et pollutions

Les cheminements seront accompagnés d'une signalétique permettant d'orienter les parcours actifs vers les espaces les moins exposés à la pollution.

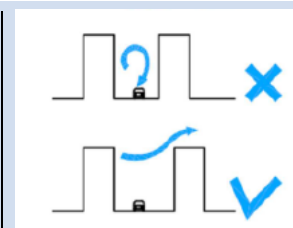
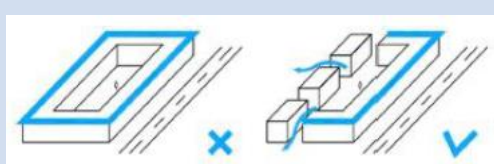
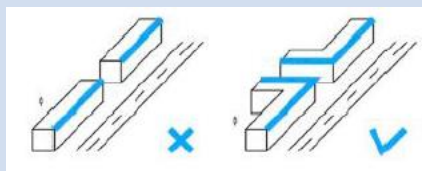
Les bâtiments accueillant des populations vulnérables seront davantage éloignés des axes routiers à fort trafic. Une « zone tampon », composée soit d'espaces végétalisés, soit de bâtiments d'activités moins sensibles sera alors prévue. En cas d'espaces végétalisés, Le choix d'essences d'arbres résistantes à la pollution et peu émettrices de Composés Organiques Volatiles (COV) est à privilégier. Il est ainsi conseillé d'éviter les espèces suivantes : chêne, robinier, platane, peuplier, saule, sapin Douglas, pin sylvestre, pin parasol.

Les constructions observeront des formes architecturales favorisant ou limitant la dispersion des polluants atmosphériques, par exemple :

Pour préserver la qualité de l'air en cœur d'îlot : favoriser le retournement des fronts bâtis continus le long des voiries secondaires.

Pour favoriser la circulation de l'air et la dispersion des polluants, créer une discontinuité dans les fronts bâtis et varier la hauteur des bâtiments côté cœur d'îlot.

Pour éviter l'accumulation de polluants, limiter la création de rues canyon (rues étroites bordées en continu par de grands bâtiments) en recherchant a minima un rapport « largeur de rue » / « hauteur de bâtiments » supérieur à 1,5.



Principes architecturaux limitant les pollutions atmosphériques

Les prises d'air neuf seront de préférence positionnées sur les emplacements les plus éloignés des sources de pollution (en toiture ou sur les façades les moins exposées aux voies de circulation). Pour les ventilations double-flux, le dimensionnement d'une filtration adaptée au niveau des centrales de traitement de l'air est à privilégier pour réduire l'introduction de polluants extérieurs. Lorsque ces conceptions ne sont pas réalisables pour un bâtiment à usage résidentiel, il est recommandé de limiter les ouvrants des pièces de vie principales (salon, chambre) au niveau des façades les plus exposées aux voies de circulation en les positionnant côté cœur d'îlot.

Réaménagement de la RD57

La RD 57 et ses abords feront l'objet d'un réaménagement, dans le cadre d'un projet global entre le boulevard Bertrand du Guesclin et le boulevard des Loges (cf. OAP « Les Loges »).

Le réaménagement de cet axe comprendra notamment :

- La création d'un parc linéaire, préférentiellement aménagé côté Sud, avec une diversification des types de plantation (alignements d'arbres, bandes multi-strates continues).
- Le parc linéaire sera le support de cheminement modes actifs confortables et sécurisés, indépendants du réseau routier.
- Ce parc intégrera également des dispositifs de gestion des eaux pluviales.
- Une sécurisation des intersections pour les modes actifs et l'augmentation du nombre de traversées piétonnes.
- Des voies transversales à la RD57 mutualisées, de type contre-allée, pour limiter le nombre d'accès directs et favoriser la mutualisation des parkings.



Exemple d'arrêt de bus qualitatif



Exemple de boulevard urbain (Danemark)

- Des espaces publics transversaux de liaison avec les espaces verts existants ou à créer en arrière-plan du front urbain de la RD57.

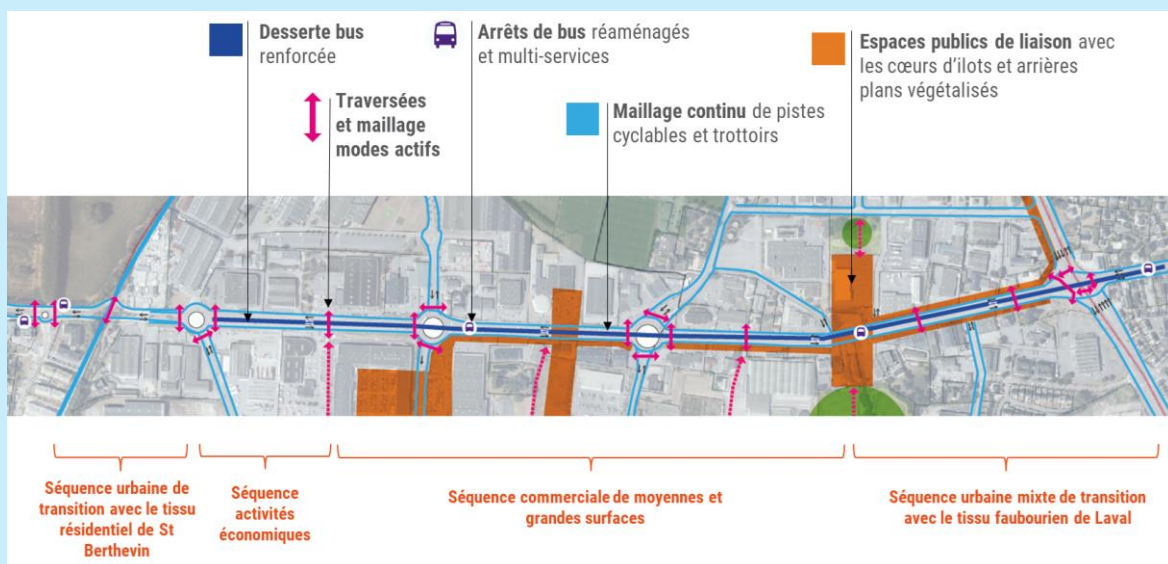


Schéma de principe du réaménagement de la RD 57



Coupe de principe d'organisation de la voirie et de la trame végétale

Programmation

Calendrier d'urbanisation : l'aménagement de ce secteur se réalisera préférentiellement à compter de 2027.



La vocation de ce secteur est multifonctionnelle. La dominante programmatique de chaque lot est définie par le schéma d'aménagement ci-avant.

- **Le long de la RD 57**

- Les projets de construction ou de mutation des bâtis existants maintiendront la vocation d'activités économiques du secteur.
- Une cohérence programmatique interne à chaque lot sera recherchée.
- Les rez-de-chaussée seront destinés à l'accueil d'activités économiques et/ou plus spécifiquement de commerce.
- Les lots « mixte » envisageront une mixité fonctionnelle à l'échelle du bâti.
- Le développement de l'offre commerciale est limité au réinvestissement des cellules vacantes à iso-surface.
- Tout projet commercial devra veiller à ne pas déstabiliser les centralités existantes. En particulier, les cellules commerciales existantes d'une surface inférieure à 400m² ne doivent pas faire l'objet d'une découpe.



Exemples de parc urbain en cœur d'îlot

- **Au cœur du site**

- Un parc linéaire valorisera les cœurs d'îlots tout en améliorant leur porosité. Support de circulation, il offre des voies alternatives d'accès aux lieux de travail ou d'habitat en s'appuyant sur les structures bocagères (haies champêtres, limites parcellaires). En cohésion avec les arrêts de bus, ces voies douces peuvent également servir en relai après avoir stationné un véhicule aux abords des axes principaux (RD57...).
- Dans le calme des cœurs d'îlot, il offre des lieux qualitatifs de pause aux personnes travaillant à proximité et pourra intégrer des espaces de récréation (jeux, tables de pique-nique...) à destination des habitants et usagers du site.

- **Dans la partie Sud** (autour du parc et entre les îlots d'activité de la RD57 et le boulevard Jean Jaurès)

- Les îlots existants ou à créer accueilleront préférentiellement des logements.
- Une densité d'environ 60 logements/ha est attendue à l'échelle de chaque opération
- Les projets proposeront des formes urbaines variées, en privilégiant l'accueil de petits immeubles collectifs et/ou d'habitat intermédiaire. Le choix de la forme urbaine tiendra particulièrement compte des tissus urbains environnants.

L'aménagement du secteur de La Malle se fera en 4 phases, avec une urbanisation progressive au Nord avec la RD, puis d'ouest en est, permettant à terme de connecter les rues Albert Thomas et Léon Jouheau :

- **1^{ère}** phase : partie Nord, avec la RD ;
- **2^{ème}** phase : frange ouest du site, côté rue Albert Thomas (ancien site des serres sauvé) ;
- **3^{ème}** phase : centre du secteur ;
- **4^{ème}** phase : frange est, côté rue Léon Jouheau.

L'aménagement de la zone pourrait être réalisé à compter de 2028.

- Le stationnement devra être intégré au programme de préférence en rez-de-chaussée de la construction ou en sous-sol. Si une place de stationnement est conçue en aérien, elle sera de préférence revêtue d'un sol perméable.

- Pour rappel, il est attendu une mutualisation du stationnement sur ce secteur.
- **Pour les opérations composées en tout ou partie de logements :**
 - Une densité de 60 logements / hectares est attendue
 - Une mixité des typologies de logements est attendue à l'échelle des opérations.
 - La programmation proposera une offre en logements sociaux

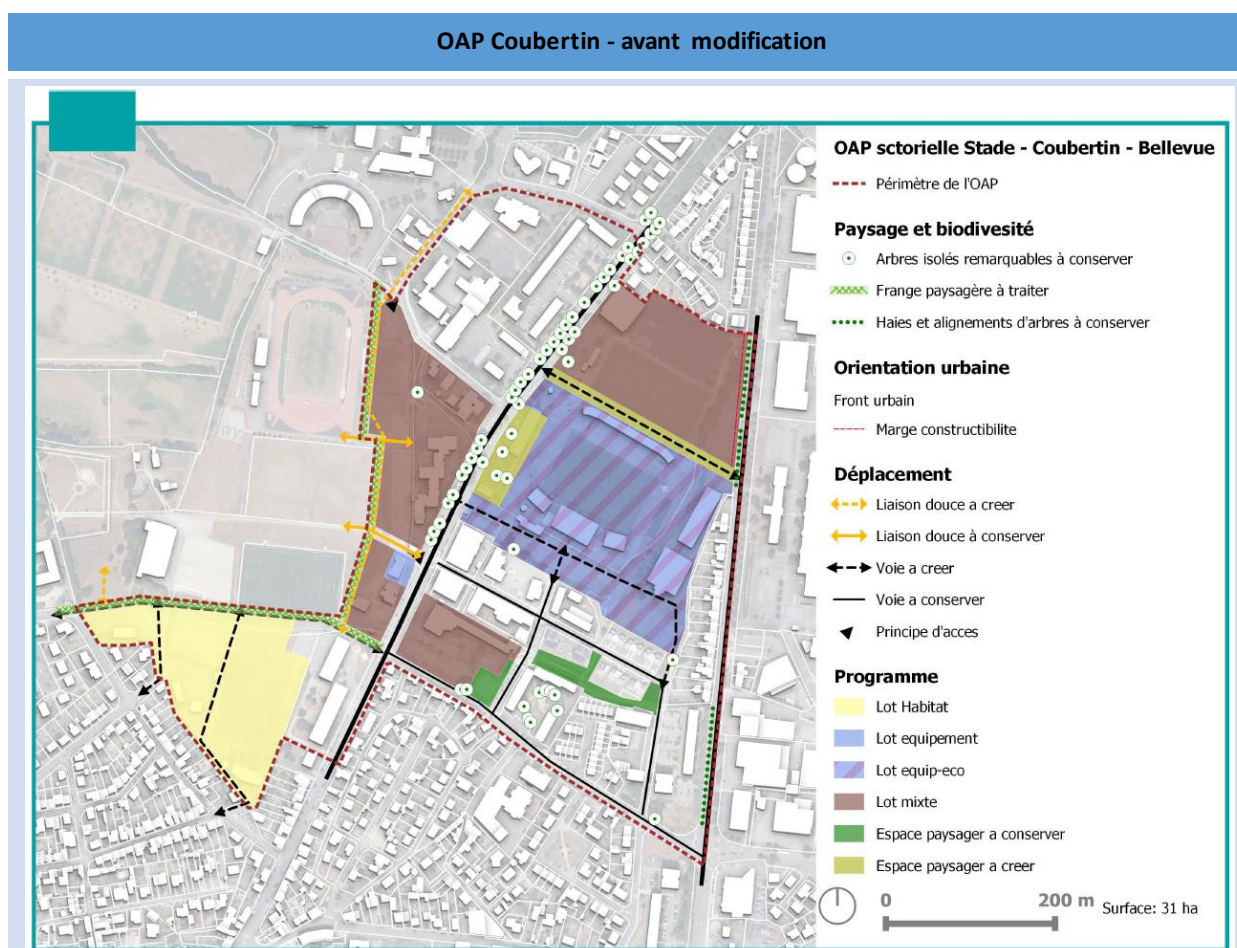
Modification OAP Coubertin

L'OAP Coubertin a été créée dans le cadre de la Modification n°3 du PLUi suite à l'étude plan Guide Porte Nord – Campus / Technopôle. Le secteur concerné s'étendait sur les communes de Laval et Changé, à proximité de la zone des Touches et du quartier Vaufleury. Cette étude et les OAP qui en découlent traitent à la fois de la qualité de l'entrée de ville, de la valorisation du parc de l'Aubepin, de l'optimisation du foncier sur le campus et le technopôle, des problématiques de stationnement, etc.

L'OAP Coubertin doit aujourd'hui être modifiée pour prendre en compte les nouvelles réflexions menées dans le cadre de l'aménagement du stade Le Basser et ses abords. Plus précisément, il s'agit de :

- préciser/modifier les principes de liaisons aux abords du stade ;
- ajouter des principes de percées paysagères ;
- marquer le principe d'un véritable cœur de commerces/polarité de quartier ;
- préciser la requalification de l'avenue Pierre de Coubertin en faveur des modes de déplacements doux ;
- prévoir l'évolution du secteur d'habitation longeant l'avenue de Mayenne, sur les arrières du stade ;
- supprimer les règles relatives aux hauteurs des constructions (le règlement littéral règlemente déjà les hauteurs pour la zone UR).

La modification permet également de numéroté l'OAP (n°65)



III. Orientations et principes d'aménagement

Maillage et desserte

À proximité de la gare de Laval, ce secteur de renouvellement urbain est desservi par le réseau de transports urbains de Laval Agglomération et sa desserte se fera principalement via l'avenue De Coubertin et depuis les accès existants.

De nouvelles voies de maillage transversales Est-Ouest sont à créer dans l'hypothèse d'une reconversion des terrains sportifs en secteur de renouvellement urbain. Ce principe de liaison permet :

- Une connexion au Nord du stade entre l'avenue de Coubertin et l'avenue de Mayenne
- Une connexion entre la rue des Grands Carrés (quartier Pommeraies) et la rue du Carmel (quartier Pillerie) : Cette voie assure le rôle de couture urbaine entre les quartiers résidentiels Pillerie et Pommeraies, et permettra également de connecter le quartier Pillerie aux futurs commerces et services qui se développeront dans le contexte de renouvellement du stade Le Basser.

Dans le périmètre d'équipements dédié à l'aménagement du Stade, d'assurer le lien entre les quartiers

Le Stade Le Basser et ses abords directs

L'avenue de Coubertin sera apaisée au niveau du stade par la création d'un parvis prolongé d'un plateau traversant sur la chaussée. Le parvis accueillera une nouvelle tribune pour le stade, et préservera le plus possible dans son aménagement les arbres existants inscrits au PLUi. Ce parvis de 2 000 m² environ permettra d'assurer l'accueil du public au stade et sera en lien direct avec les rez-de-chaussée actifs liés au projet de requalification du stade.

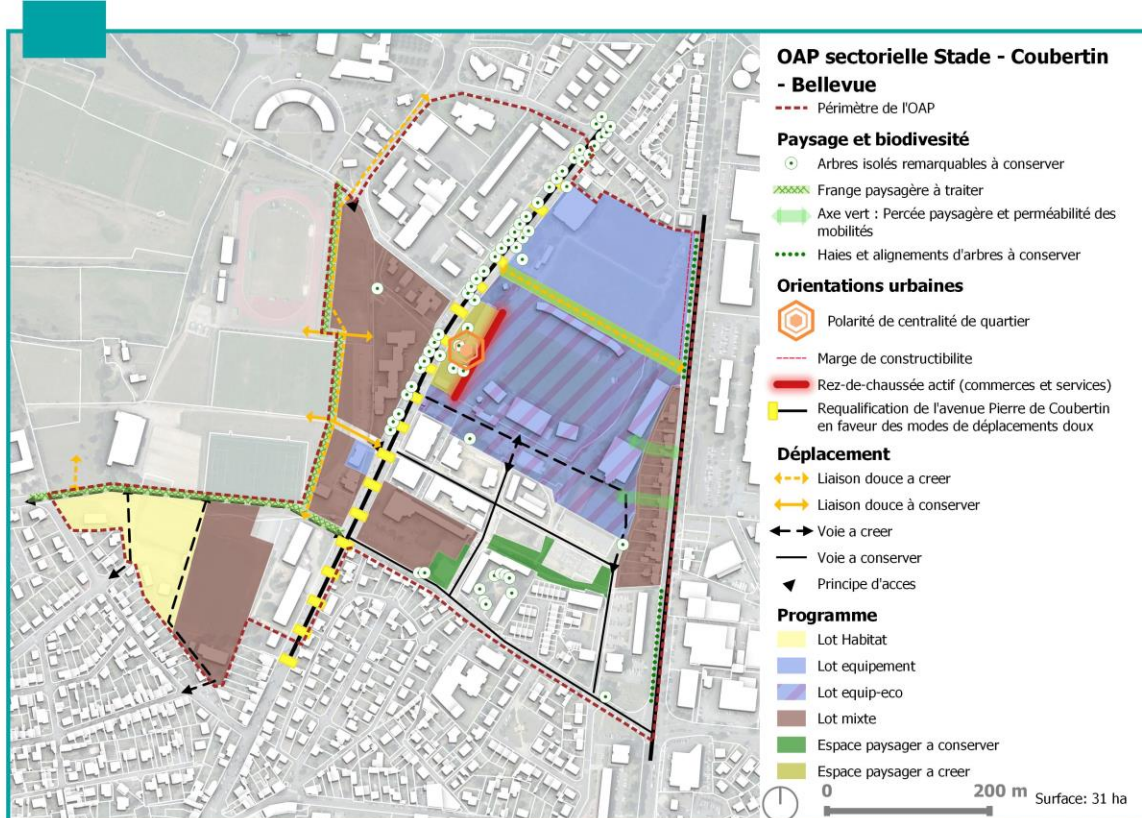
Les actuels terrains sportifs au Nord pourront muter vers de l'habitat ou des programmes liés au Campus (enseignement et recherche). La création de la voie Est-Ouest au Nord du stade permettra de desservir ce foncier stratégique, lors de sa mutation à terme.

Sur ce secteur Nord, la hauteur maximale autorisée **est de 16m**.

Pour le renouvellement du Stade de football, une hauteur maximale **de 25 m** est autorisée.

Les façades urbaines et paysagères de l'avenue de Coubertin

Les projets de construction ou de mutation des bâtis existants proposeront une façade principale s'adressant sur l'avenue Pierre de Coubertin et proposeront un rez-de-chaussée actif (hors artisanat).
(...)



III. Orientations et principes d'aménagement

Maillage et desserte

À proximité de la gare de Laval, ce secteur de renouvellement urbain est desservi par le réseau de transports urbains de Laval Agglomération et sa desserte se fera principalement via l'avenue De Coubertin et depuis les accès existants.

De nouvelles voies de maillage transversales Est-Ouest sont à créer dans l'hypothèse d'une reconversion des terrains sportifs en secteur de renouvellement urbain. Ce principe de liaison permet :

- Une connexion au Nord du stade entre l'avenue de Coubertin et l'avenue de Mayenne
- Une connexion entre la rue des Grands Carrés (quartier Pommeraies) et la rue du Carmel (quartier Pillerie) : Cette voie assure le rôle de couture urbaine entre les quartiers résidentiels Pillerie et Pommeraies, et permettra également de connecter le quartier Pillerie aux futurs commerces et services qui se développeront dans le contexte de renouvellement du stade Le Basser.

Dans le périmètre d'équipements dédié à l'aménagement du Stade, d'assurer le lien entre les quartiers

L'Avenue Pierre de Coubertin sera requalifiée en faveur des modes de déplacement doux, en cohérence avec un renforcement de rez de chaussées actifs et une requalification paysagère.

Le Stade Le Basser et ses abords directs

L'avenue de Coubertin sera apaisée au niveau du stade par la création d'un parvis prolongé d'un plateau traversant sur la chaussée. Le parvis accueillera une nouvelle tribune pour le stade, et préservera le plus possible dans son aménagement les arbres existants inscrits au PLUi. Ce parvis de 2 000 m² environ permettra d'assurer l'accueil du public au stade et sera en lien direct avec les rez-de-chaussée actifs liés au projet de requalification du stade. **Cet espace sera aménagé en tant que véritable polarité de quartier.**

Des perméabilités paysagères support de liaisons douces seront aménagées entre le secteur du stade et l'avenue de Mayenne.

Les actuels terrains sportifs au Nord pourront muter vers ~~de l'habitat ou des programmes liés au Campus (enseignement et recherche) de l'équipement.~~ La création de la voie verte Est-Ouest au Nord du stade permettra de desservir ce foncier stratégique, lors de sa mutation à terme.

~~Sur ce secteur Nord, la hauteur maximale autorisée est de 16m.~~

~~Pour le renouvellement du Stade de football, une hauteur maximale de 25 m est autorisée.~~

Les façades urbaines et paysagères de l'avenue de Coubertin

Les projets de construction ou de mutation des bâtis existants proposeront une façade principale s'adressant sur l'avenue Pierre de Coubertin et proposeront un rez-de-chaussée actif (hors artisanat).

(...)

Pour les opérations de logements : A partir d'une opération de 8 logements, 20% de logement social est demandé.

Pour chaque programme de logements, une mixité des typologies de logements est attendue.

- **Secteur Nord du stade** : Cette réserve foncière de 2.6 ha est située entre l'Avenue de Coubertin et l'Avenue de Mayenne. Elle pourra accueillir à moyen ou long terme des ~~équipements programmes à vocation mixte.~~
- **Secteur Sud du stade** : Le foncier au sud du stade aura une vocation économique ou accueillera des équipements.

Une liaison avec la programmation existante de la nouvelle voie Hébert est à créer (cf. schéma d'organisation).

b) RÈGLEMENT GRAPHIQUE : ESPACES PAYSAGERS À PRÉSERVER (L151-23 DU CU)

Classement de nouveaux arbres isolés remarquables

Plusieurs arbres sont ajoutés à l'inventaire des arbres isolés remarquables.

Règlement graphique avant modification	Règlement graphique modifié
	
Secteur : Parcelle n°569, n°37 rue Solférino à Laval Magnolia à feuilles caduques	



Ce Magnolia à feuilles caduques (*Magnolia sp.*) est un grand arbre ; espèce symbolique des parcs et jardins.

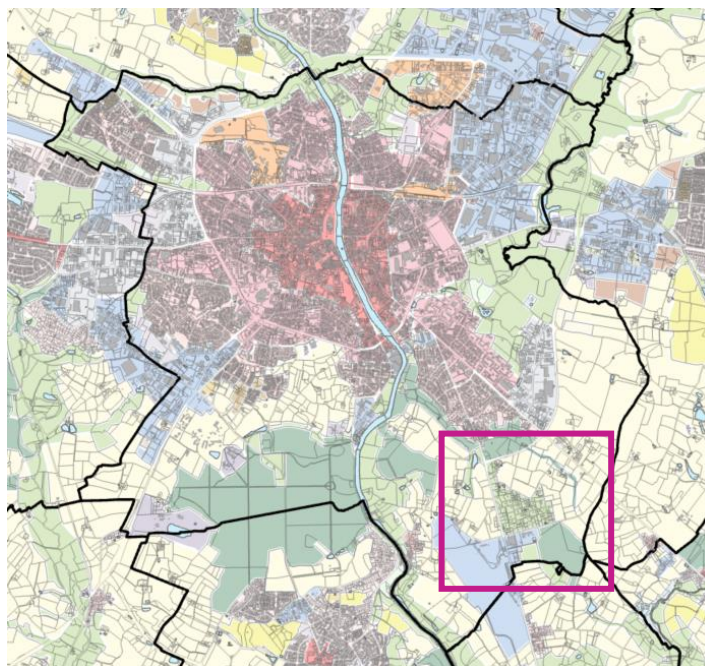
Raisons du classement :

- Amélioration du paysage pour les riverains : cet arbre est un atout incontestable pour le paysage environnant,
- Atout pour la régulation du climat local : le magnolia de par la nature de ses feuilles et de son port offre une bonne capacité d'ombrage et d'échanges avec l'atmosphère environnante (note de 9/10 d'après l'outil Sésame),
- Atout pour la régulation des polluants : les feuilles de cet arbre offre une bonne capacité de fixation de polluants gazeux (note de 6/10) et une très bonne capacité de fixation des particules fines (note de 8/10),
- Support de biodiversité,
- Risque allergique faible.

La rue Solférino est en zone urbaine et subit un trafic routier important avec une qualité de l'air impactée. Un classement qui vise à maintenir un couvert arboré en quantité et en qualité.

c) ZONAGE

Secteur Croix Bataille



Le secteur Croix Bataille est zoné en Ah (STECAL habitat) dans le PLUi. Ce STECAL présente une superficie de 38.8 ha avec 87 logements (fichiers fonciers 2022) contre 59 lgts en 2016 (FF 2016). Soit une densité brute de moins de 3 lgts/ha sur le STECAL.

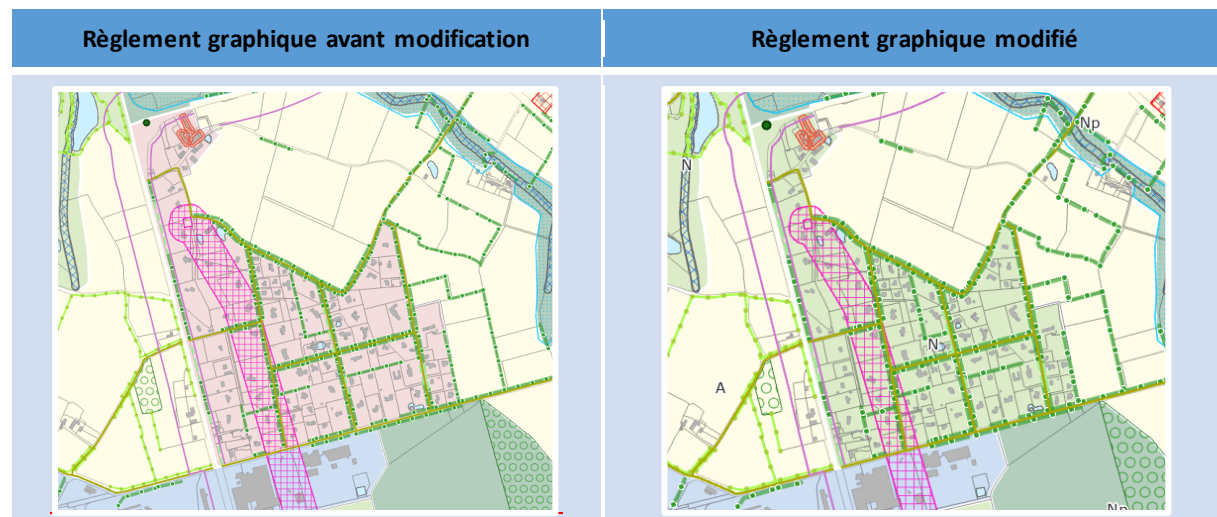
Sur ce secteur, les parcelles présentent une superficie importante, avec une grande majorité ayant une surface de plus de 2500 m². Ces grandes parcelles représentent 24.8 ha sur les 38.8 ha du STECAL.

Ce secteur constructible a connu une attractivité grandissante et plusieurs divisions parcellaires. Ces divisions ont donné lieu à une multiplicité d'accès impactant les talus, fossés et haies protégées. La densification du secteur impacte également la gestion de l'assainissement.

Ce secteur est encore préservé, avec une dominante d'espaces naturels, peu artificialisés. Au regard du ZAN, plus de 60% de la zone n'est pas artificialisée, et sera donc comptabilisée dans l'enveloppe disponible en cas de densification pour les années à venir.

A l'heure du ZAN et au regard des enjeux environnementaux et sanitaires sur le secteur, le maintien du caractère constructible de la zone n'apparaît plus adapté.

Aussi, la commune de Laval souhaite revoir le zonage et classer le secteur en espace Naturel (N).



Secteur Croix Bataille
Changement de zonage Ah vers N
Surface concernée par la modification : 38.8 ha



VII. MODIFICATIONS CONCERNANT L'HUISSERIE

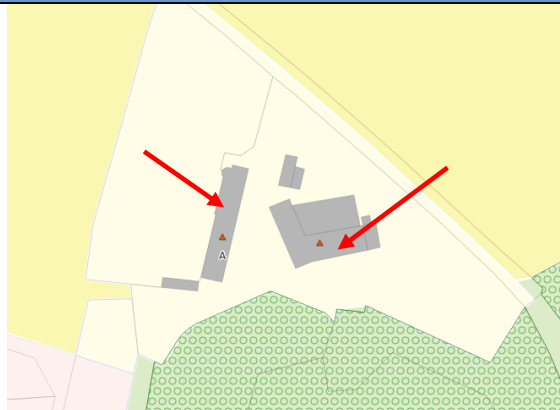
a) INVENTAIRE BÂTIMENTS POUR CHANGEMENT DE DESTINATION

Inscription de nouveaux bâtiments à l'inventaire du changement de destination. Ces bâtiments sont en dehors de tout secteur à enjeux environnementaux (ZNIEFF, Natura 2000).

Règlement graphique avant modification

Respect des critères CDPENAF :

- Valeur architecturale et patrimoniale : OUI
- Respect des critères de distance : OUI
- Emprise au sol 80 m² : OUI
- Nombre d'habitations de tiers : OUI
- Activité sur site : NON



Règlement graphique modifié

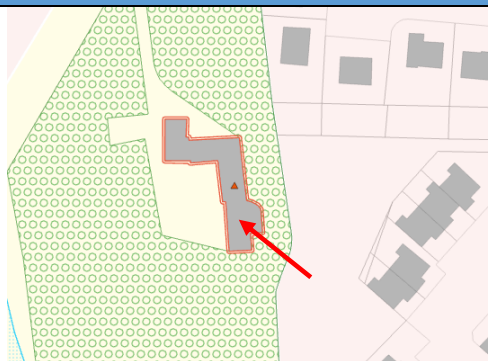
La demande de repérage au titre du changement de destination de 2 bâtiments situés au lieu-dit La Perrine est prise en compte. Le changement de destination vers de l'habitation sera soumis à autorisation d'urbanisme après avis favorable de la CDPENAF.



Règlement graphique avant modification

Respect des critères CDPENAF :

- Valeur architecturale et patrimoniale : OUI
- Respect des critères de distance : OUI
- Emprise au sol 80 m² : OUI (230m²)
- Nombre d'habitations de tiers : OUI
- Activité sur site : NON



Règlement graphique modifié

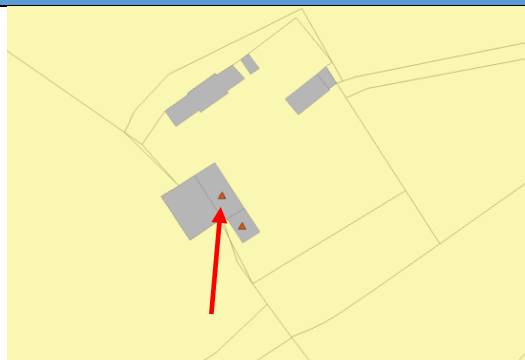
La demande de repérage au titre du changement de destination de 1 bâtiment situé au lieu-dit Bourienne est prise en compte. Le changement de destination vers de l'habitation sera soumis à autorisation d'urbanisme après avis favorable de la CDPENAF.



Règlement graphique avant modification

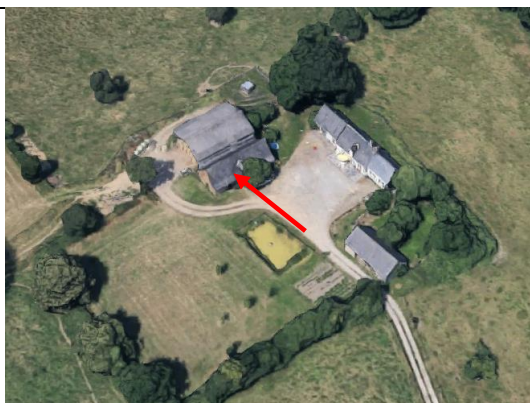
Respect des critères CDPENAF :

- Valeur architecturale et patrimoniale : OUI
- Respect des critères de distance : OUI
- Emprise au sol 80 m² : OUI (160m²)
- Nombre d'habitations de tiers : OUI
- Activité sur site : NON



Règlement graphique modifié

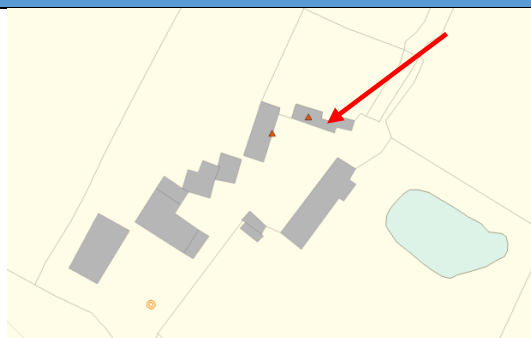
La demande de repérage au titre du changement de destination de 1 bâtiment situé au lieu-dit l'Aubépin est prise en compte. Le changement de destination vers de l'habitation sera soumis à autorisation d'urbanisme après avis favorable de la CDPENAF.



Règlement graphique avant modification

Respect des critères CDPENAF :

- Valeur architecturale et patrimoniale : OUI
- Respect des critères de distance : OUI
- Emprise au sol 80 m² : OUI (84m²)
- Nombre d'habitations de tiers : OUI
- Activité sur site : NON



Règlement graphique modifié

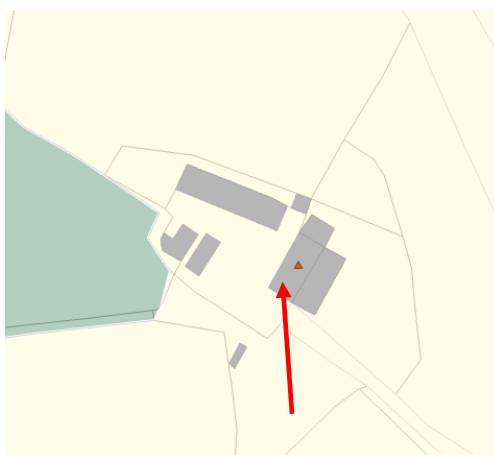
La demande de repérage au titre du changement de destination de 1 bâtiment situé au lieu-dit La Boucherie est prise en compte. Le changement de destination vers de l'habitation sera soumis à autorisation d'urbanisme après avis favorable de la CDPENAF.



Règlement graphique avant modification

Respect des critères CDPENAF :

- Valeur architecturale et patrimoniale : OUI
- Respect des critères de distance : OUI
- Emprise au sol 80 m² : OUI (130m²)
- Nombre d'habitations de tiers : OUI
- Activité sur site : NON



Règlement graphique modifié

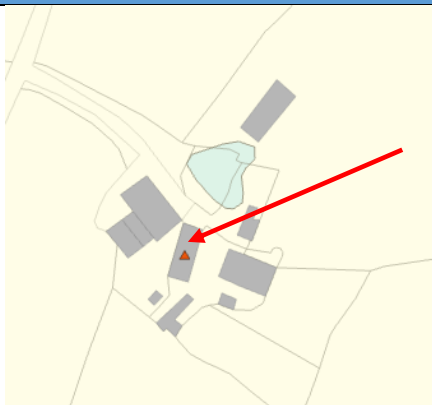
La demande de repérage au titre du changement de destination de 1 bâtiment situé au lieu-dit La Croix-Nouveau est prise en compte. Le changement de destination vers de l'habitation sera soumis à autorisation d'urbanisme après avis favorable de la CDPENAF.



Règlement graphique avant modification

Respect des critères CDPENAF :

- Valeur architecturale et patrimoniale : OUI
- Respect des critères de distance : OUI
- Emprise au sol 80 m² : OUI (110m²)
- Nombre d'habitations de tiers : OUI
- Activité sur site : NON



Règlement graphique modifié

La demande de repérage au titre du changement de destination de 1 bâtiment situé au lieu-dit La

Croyère est prise en compte. Le changement de destination vers de l'habitation sera soumis à autorisation d'urbanisme après avis favorable de la CDPENAF.



Règlement graphique avant modification

Respect des critères CDPENAF :

- Valeur architecturale et patrimoniale : OUI
- Respect des critères de distance : OUI
- Emprise au sol 80 m² : OUI (150m²)
- Nombre d'habitations de tiers : OUI
- Activité sur site : NON



Règlement graphique modifié

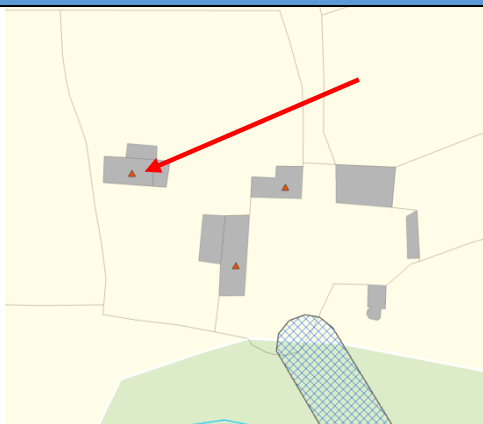
La demande de repérage au titre du changement de destination de 1 bâtiment situé au lieu-dit L'Enclos est prise en compte. Le changement de destination vers de l'habitation sera soumis à autorisation d'urbanisme après avis favorable de la CDPENAF.



Règlement graphique avant modification

Respect des critères CDPENAF :

- Valeur architecturale et patrimoniale : OUI
- Respect des critères de distance : OUI
- Emprise au sol 80 m² : OUI (160m²)
- Nombre d'habitations de tiers : OUI
- Activité sur site : NON



Règlement graphique modifié

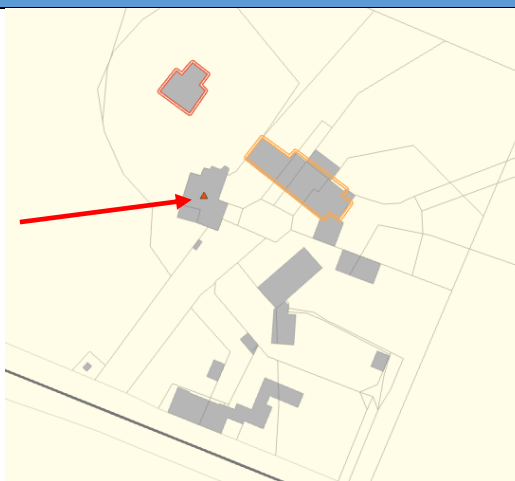
La demande de repérage au titre du changement de destination de 1 bâtiment situé au lieu-dit La Giraudière est prise en compte. Le changement de destination vers de l'habitation sera soumis à autorisation d'urbanisme après avis favorable de la CDPENAF.



Règlement graphique avant modification

Respect des critères CDPENAF :

- Valeur architecturale et patrimoniale : OUI
- Respect des critères de distance : OUI
- Emprise au sol 80 m² : OUI (177m²)
- Nombre d'habitations de tiers : OUI
- Activité sur site : NON



Règlement graphique modifié

La demande de repérage au titre du changement de destination de 1 bâtiment situé au lieu-dit La Poulinière est prise en compte. Le changement de

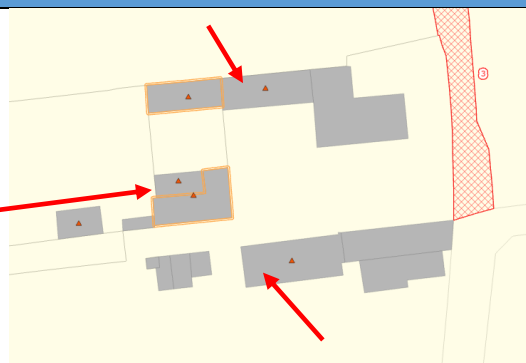
destination vers de l'habitation sera soumis à autorisation d'urbanisme après avis favorable de la CDPENAF.



Règlement graphique avant modification

Respect des critères CDPENAF :

- Valeur architecturale et patrimoniale : OUI
- Respect des critères de distance : OUI
- Emprise au sol 80 m² : OUI (110m², 175m², 250m²)
- Nombre d'habitations de tiers : OUI
- Activité sur site : NON



Règlement graphique modifié

La demande de repérage au titre du changement de destination de 3 bâtiments situés au lieu-dit Le Pâtis est prise en compte. Le changement de destination vers de l'habitation sera soumis à autorisation d'urbanisme après avis favorable de la CDPENAF.



Règlement graphique avant modification

Respect des critères CDPENAF :

- Valeur architecturale et patrimoniale : OUI
- Respect des critères de distance : OUI
- Emprise au sol 80 m² : OUI (80m²)
- Nombre d'habitations de tiers : OUI
- Activité sur site : NON



Règlement graphique modifié

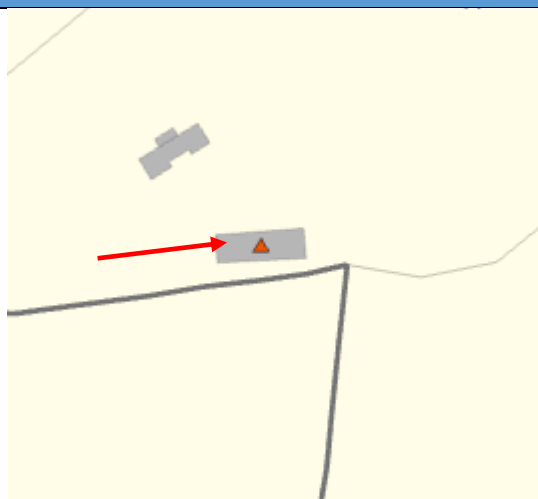
La demande de repérage au titre du changement de destination de 1 bâtiment situé au lieu-dit Pierre Blanche est prise en compte. Le changement de destination vers de l'habitation sera soumis à autorisation d'urbanisme après avis favorable de la CDPENAF.



Règlement graphique avant modification

Respect des critères CDPENAF :

- Valeur architecturale et patrimoniale : OUI
- Respect des critères de distance : OUI
- Emprise au sol 80 m² : OUI (300m²)
- Nombre d'habitations de tiers : OUI
- Activité sur site : NON



Règlement graphique modifié

La demande de repérage au titre du changement de destination de 1 bâtiment situé au lieu-dit Les Vieux Chênes est prise en compte. Le changement de destination vers de l'habitation sera soumis à autorisation d'urbanisme après avis favorable de la CDPENAF.



b) ZONAGE

L'ADAPEI53, association médico-sociale, œuvrant pour l'accompagnement et l'inclusion des personnes en situation de handicap mental, souhaite s'installer sur la commune de L'Huisserie avec la construction de structures pour enfants et adultes. Ce projet inclue :

- le siège social associatif,
- un centre d'accueil de jour,
- des unités d'hébergement,
- des espaces de soins et d'activités éducatives et thérapeutiques.

Ce projet nécessite le changement de zonage des parcelles AL163 et AL0108, actuellement zonées en UL.

Ce projet d'installation fait suite à plusieurs recherches foncières de la part de l'association. Le secteur identifié apparaît pertinent au regard :

- des besoins en surface de l'association,
- de l'environnement urbain (proximité commerces, services, transports en commun, etc.)
- du projet communal.

Les terrains visés sont actuellement occupés par des terrains de football.

La capacité constructive de la zone augmente légèrement avec le changement de zonage envisagé. L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 60 % de la surface du terrain en zone UB-2 (communes de Bonchamp, Changé, L'Huisserie, Louverné et Saint-Berthevin) contre 50% en zone UL. Dans les deux zones, l'emprise au sol n'est pas réglementée pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

Règlement graphique avant modification

Règlement graphique modifié



VIII. MODIFICATIONS CONCERNANT MONTFLOURS

a) ZONAGE

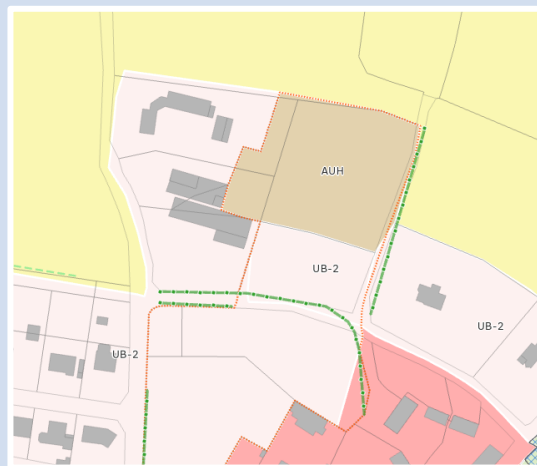
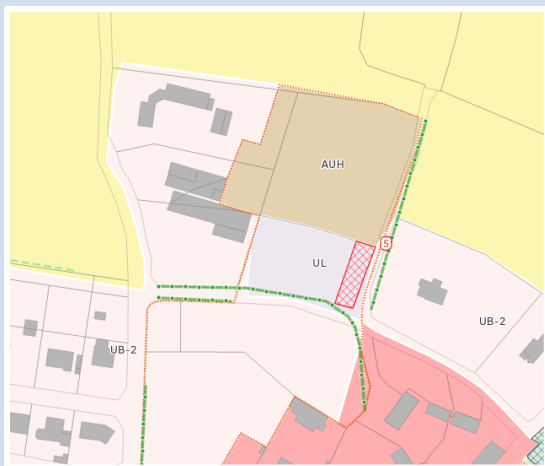
La commune prévoit la construction de logements sur la parcelle A645. Ce terrain jouxte le terrain A 643 qui fait l'objet d'une étude pour viabilisation (zonée en AUH). Le passage du terrain A645 du UL vers UB permettrait un aménagement plus important pour offrir plus de terrains constructibles. La parcelle est aujourd'hui occupée par un terrain de football.

Ce changement de zonage permettra à la commune une meilleure maîtrise des projets de constructions puisque le terrain est communal. Il s'agit de pouvoir répondre au mieux aux besoins des habitants qui souhaitent notamment rester sur la commune de Montfleurs mais dans un logement plus adapté à leur situation : locataires qui souhaitent devenir propriétaire, des propriétaires dont les besoins ont évolués (personnes âgées souhaitant un plain-pied ou évolution de la composition familiale).

Le zonage actuel ne permet pas le développement d'une offre de logements. Deux parcelles constructibles (AB105 et A0382) pourraient répondre aux besoins mais présentent une dureté foncière importante.

En compensation de cette zone de loisir (terrain de foot), la commune envisage de mobiliser la parcelle A580 pour des aménagements de loisirs.

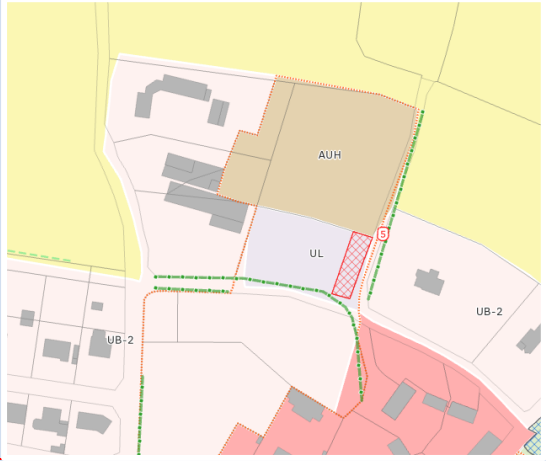
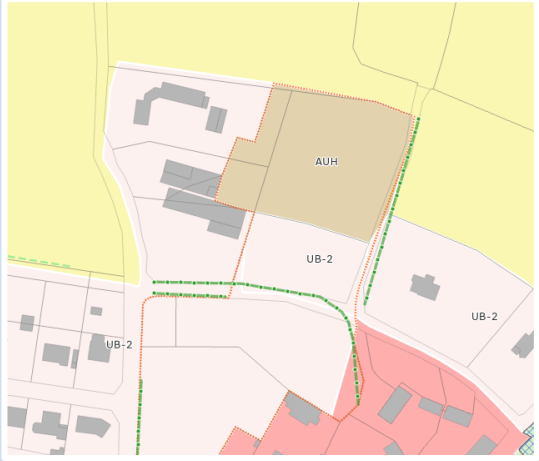
Règlement graphique avant modification	Règlement graphique modifié
--	-----------------------------



Secteur nord bourg
 Changement de zonage UL vers UB parcelle A645
 Surface concernée par la modification : 0.21 ha

b) EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

En lien avec le changement de zonage de UL vers UB, et du fait que la commune est déjà propriétaire de la parcelle, l'Emplacement Réservé n° 5 est supprimé. Cet ER a pour objet l'aménagement d'une voirie au bénéfice de la commune.

Règlement graphique avant modification	Règlement graphique modifié
	
ER n°5 / Objet : Aménagement de voirie / Bénéficiaire : Commune Supprimé	

IX. BILAN DE L'ÉVOLUTION DES SURFACES DES ZONES

Libellé	Surface (en ha) avant modification	Surface (en ha) après modification	Différence avant / après
AUH	219,53	219,53	0,00
AUE	252,68	252,68	0,00
AUL	57,66	57,66	0,00
AU-OAPR	59,58	59,58	0,00
TOTAL AU	589,45	589,45	0,00
N	8321,28	8360,17	+38,88
Np	2565,32	2567,20	+1,88
Nc	124,17	124,17	0,00
Ne1	5,71	5,71	0,00
Ne2	17,81	17,81	0,00
Nenr	27,10	27,10	0,00
Ng1	0,67	0,67	0,00
Nh	20,70	20,70	0,00
NI	178,17	178,17	0,00
Nr1	1,05	1,05	0,00
Nr2	1,47	1,47	0,00
Nt	83,88	82,00	-1,88
TOTAL N	11347,34	11386,23	+38,88
A	25893,36	25893,36	0,00
Ae1	21,69	21,69	0,00
Ae2	88,95	88,95	0,00
Aenr	5,88	5,88	0,00
Ag1	6,28	6,28	0,00
Ag2	1,64	1,64	0,00
Ah	89,35	50,47	-38,88
AI	5,61	5,61	0,00
Ap	640,14	640,14	0,00
Ar1	20,58	20,58	0,00
Ar2	5,41	5,41	0,00
At	24,48	24,48	0,00
TOTAL A	26803,36	26764,48	-38,88
UA	417,18	417,18	0,00
UB1	301,63	301,63	0,00
UB2	1689,81	1692,87	+3,07
UE	1797,84	1797,84	0,00
UH	36,90	36,90	-3,07
UL	154,05	150,98	0,00
UR	647,95	647,95	0,00
U-OAPR	131,14	131,14	0,00
TOTAL U	5176,50	5176,50	0,00



AMÉNAGEMENT
DU TERRITOIRE