



PROJET DE MODIFICATION N° 4
Dossier d'approbation – Novembre 2025

Annexe au rapport de présentation

Délibération de prescription : 10/03/2025

SOMMAIRE

PRÉAMBULE	3
I. INTRODUCTION	3
II. COORDONNÉES DU MAITRE D'OUVRAGE	3
III. LA PROCÉDURE DE MODIFICATION DU PLUi	4
IV. COMPATIBILITÉ AVEC L'ARTICLE L. 153-31	4
V. LE CONTENU DU DOSSIER DE MODIFICATION	5
PRÉSENTATION ET JUSTIFICATION DES ÉVOLUTIONS ENVISAGÉES	6
I. sensibilité environnementale du territoire et modifications envisagées	6
II. Corrections communes à l'ensemble du territoire du PLUi	9
a) Mise à jour des annexes	9
b) Corrections apportées au règlement écrit.....	10
II. Modifications concernant Le Genest-Saint-Isle	19
a) Inventaire changement de destination	19
III. Modifications concernant Loiron-Ruillé.....	20
a) Inventaire changement de destination	20
b) Règlement graphique : espaces paysagers à préserver (L151-23 du CU).....	21
c) Corrections apportées aux orientations d'aménagement et de programmation (OAP)..	22
IV. Modifications concernant Bourgon	23
a) Inventaire changement de destination	23
V. Modifications concernant Olivet	24
a) Inventaire changement de destination	24
VI. Modifications concernant Saint-Pierre-la-Cour	25
a) La mise à jour des emplacements réservés	25
VII. Modifications concernant Le Bourgneuf-la-Forêt	26
a) Inventaire changement de destination	26
VIII. Bilan de l'évolution des surfaces des zones.....	27
VIII. Annexe atlas haies protégées.....	28

PRÉAMBULE

I. INTRODUCTION

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

- une modification de droit commun n°1, approuvée le 20 décembre 2021 ;
- une modification de droit commun n°2, approuvée le 23 mars 2023 ;
- une modification de droit commun n°3, prescrite le 8 janvier 2024.

La présente note a pour objet de présenter la modification n°4 du PLUi, qui a pour objet :

- la mise à jour d'identification de haie figurant au plan de zonage ;
- l'adaptation des dispositions générales du règlement littéral pour permettre l'évolution quantitative de la trame bocagère au fil du temps ;
- la modification du règlement littéral concernant l'implantation des constructions (batteries de stockage) ;
- l'ajout de protections patrimoniales et paysagères ;
- l'ajout de repérages pour changement de destination.

Elle a été conçue de la façon la plus claire possible afin de mettre facilement en évidence les changements apportés au document d'urbanisme en vigueur.

D'autres points ont toutefois été ajoutés à cette procédure de modification lors de l'élaboration de la présente en notice, en concertation avec les communes concernées et dans le respect de ce que prévoit le Code de l'urbanisme dans le cadre d'une procédure de modification de droit commun.

Cette adaptation du document nécessite d'apporter des modifications aux pièces suivantes :

- le rapport de présentation, à travers l'ajout de la présente notice explicative,
- le règlement écrit et ses annexes,
- le règlement graphique,
- les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP),
- le plan des servitudes d'utilité publique (SUP).

Les pièces corrigées sont versées au document en vigueur après l'approbation de la modification.

II. COORDONNÉES DU MAITRE D'OUVRAGE

La procédure de modification n°4 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 PROCEDURE 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'évolutions du PLUi ci-dessus cités, que la procédure de modification est mise en oeuvre.

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.

LA NOTIFICATION DU PROJET (ARTICLE L. 153-40)

La procédure ne nécessite pas la consultation préalable des services de l'État ou d'autres personnes publiques associées, 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.

EXAMEN AUX CAS PAR CAS – EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

Laval Agglomération souhaite s'en remettre aux conclusions objectives de la Mission Régionale d'Autorisation Environnementale (MRAe) afin de consolider son projet de modification du PLUi.

L'ENQUETE PUBLIQUE (ARTICLE L. 153-42 et L. 153-43)

Les modifications apportées au document concernent les 14 communes de l'ancienne communauté de communes du Pays de Loiron, 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 mis à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête publique, qui s'est tenue du 23 juillet 2025 au 25 août 2025, et dans les registres prévus à cet effet.

À l'expiration du délai de l'enquête, le commissaire-enquêteur a dressé un procès-verbal de synthèse des observations. Après observations apportées par Laval Agglomération, le commissaire-enquêteur a transmis son rapport et ses conclusions motivées. Ce rapport et ces conclusions motivées seront tenus à la disposition du public pendant une durée d'un an.

IV. COMPATIBILITÉ AVEC L'ARTICLE L. 153-31

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°4 du PLUi comporte des éléments des pièces suivantes :

- la délibération de prescription de la procédure ;
- la présente notice explicative des modifications apportées qui sera ajoutée au rapport de présentation dans le cahier n°4 du Rapport de présentation "Justifications" dans une partie dédiée "*Modification n° 4*" ;
- le cahier "Fiches de recensement des bâtiments susceptibles d'un changement de destination";
- le cahier 4 "Règlement littéral" ;
- le cahier 4.2 "Règlement graphique" ;

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 deux procédures de modifications ont été conduites

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. de simplification et de facilitation d'application par 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.

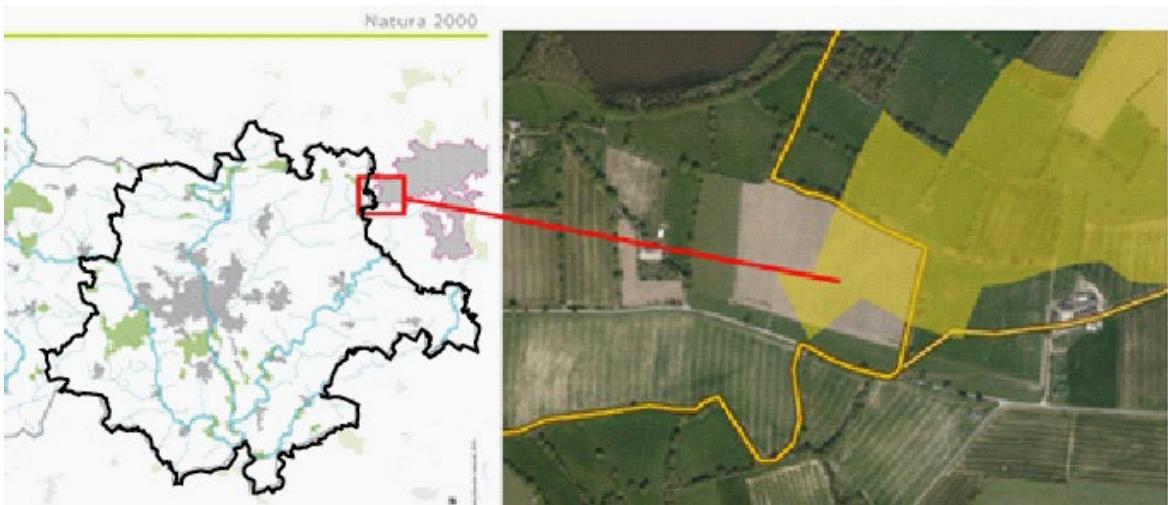
Enfin, la présente modification permet la mise à jour du repérage des bâtiments susceptibles de faire l'objet d'un changement de destination dans les secteurs A et N.

I. SENSIBILITÉ ENVIRONNEMENTALE DU TERRITOIRE ET MODIFICATIONS ENVISAGÉES

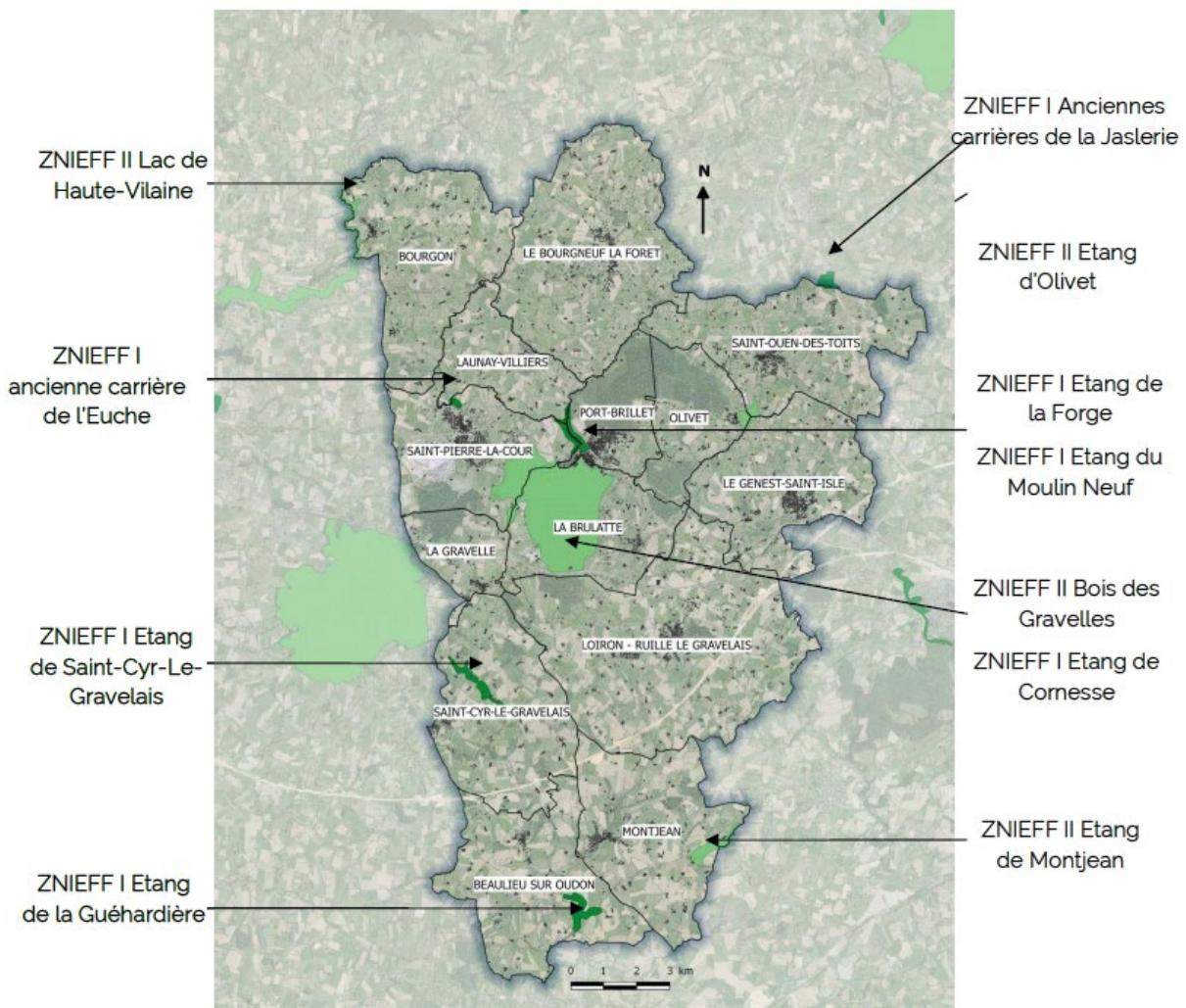
Le territoire couvert par le PLUi du Pays de Loiron ne comporte aucun site Natura 2000. Dans un rayon de 20 km, un site Natura 2000 Zone Spéciale de conservation FR5202007 - Bocage de Montsûrs à la forêt de Sillé-le-Guillaume (arrêté en vigueur depuis le 4 mars 2014) est identifié. Ce site se trouve à environ 17 km de la commune de Saint-Ouen-des-Toits.



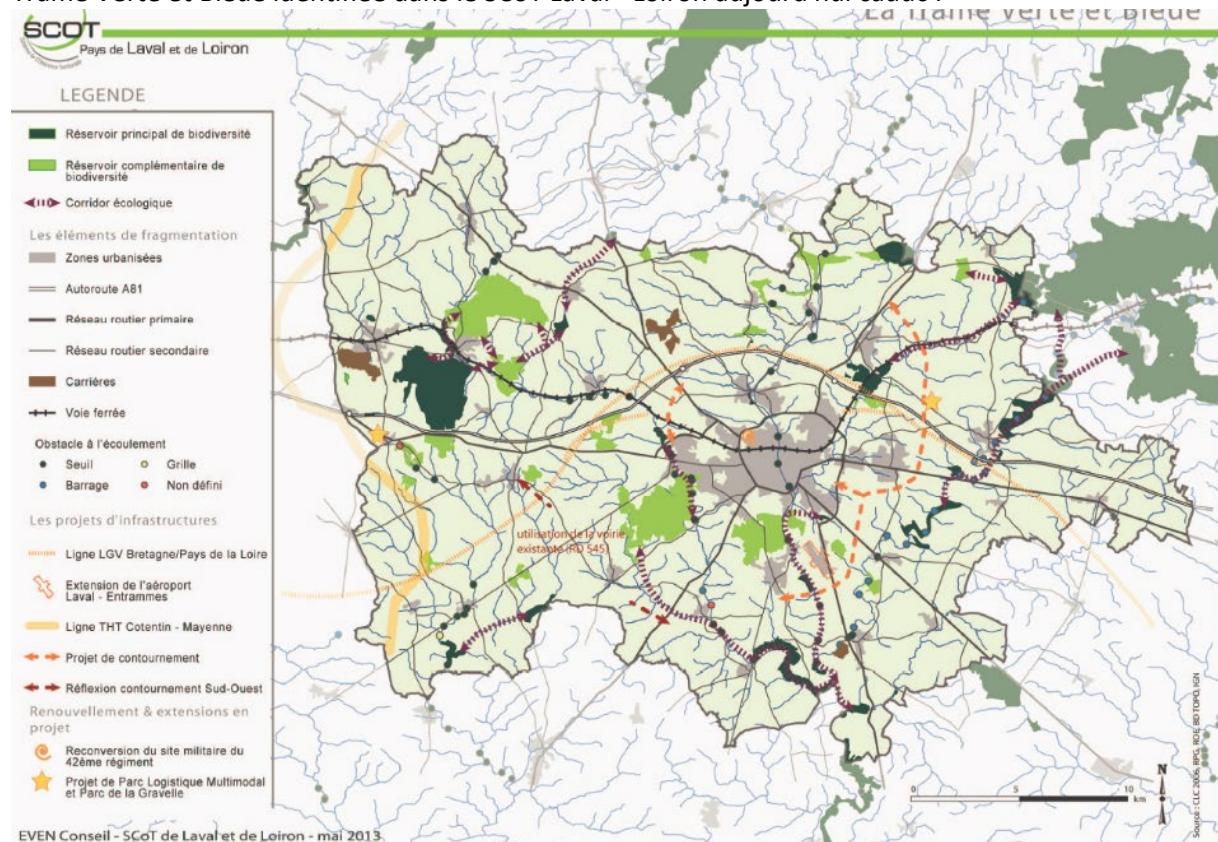
Les EPCI du Pays de Loiron et de Laval Agglomération ayant fusionnés, aujourd'hui ce site Natura 2000 est en partie sur le territoire de Laval Agglomération (34 communes), autorité compétente en matière d'urbanisme et donc en charge du PLUi du Pays de Loiron. Seuls 4 ha du site sont inclus dans le territoire.



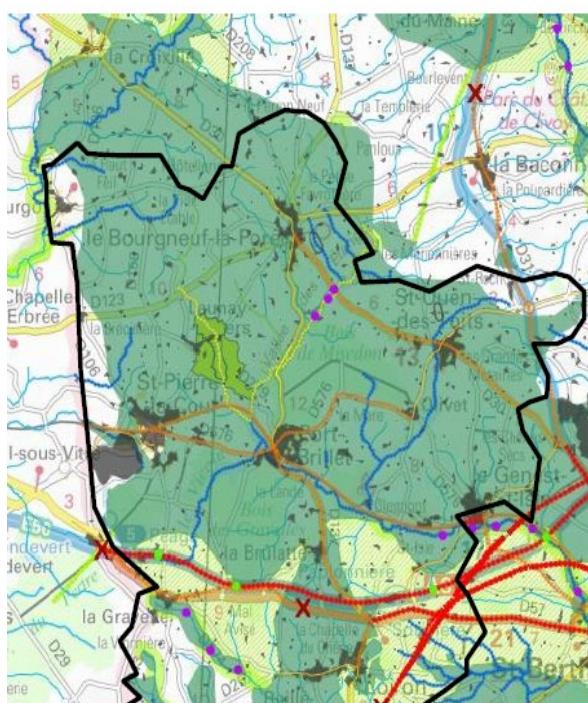
Sept ZNIEFF de type I et quatre ZNIEFF de type II sont présentes sur le territoire du Pays de Loiron :



Trame Verte et Bleue identifiée dans le SCOT Laval - Loiron aujourd'hui caduc :



Extrait du SRCE Pays de la Loire – Atlas cartographique



Réserveurs de biodiversité

- Sous-trame des milieux aquatiques
- Sous-trame boisée ou humide ou littorale ou bocagère ou milieux ouverts ou superposition de plusieurs sous-trames

Corridors écologiques potentiels (dont l'emprise doit être précisée localement)

- Cours d'eau corridors
- Corridors écologiques linéaires
- Corridors vallées
- Corridors territoires

Éléments de fragmentation

- #### Éléments fragmentant ponctuels
- Référentiel des Obstacles à l'Ecoulement (2015)
 - Ruptures potentielles aux continuités écologiques
- #### Éléments fragmentant linéaires
- Éléments fragmentant linéaires de niveau 1
 - Éléments fragmentant linéaires de niveau 2
 - Éléments fragmentant linéaires de niveau 3

Éléments fragmentant surfaciques

- Tache urbaine

Ouvrages permettant le maintien des continuités

- Passage à faune
- Viaduc

Les modifications apportées par la présente procédure n'impacte aucune de ces zones sensibles identifiées sur le territoire du PLUi du Pays de Loiron.

Modification n° 4 PLUi Pays de Loiron – Dossier d'approbation

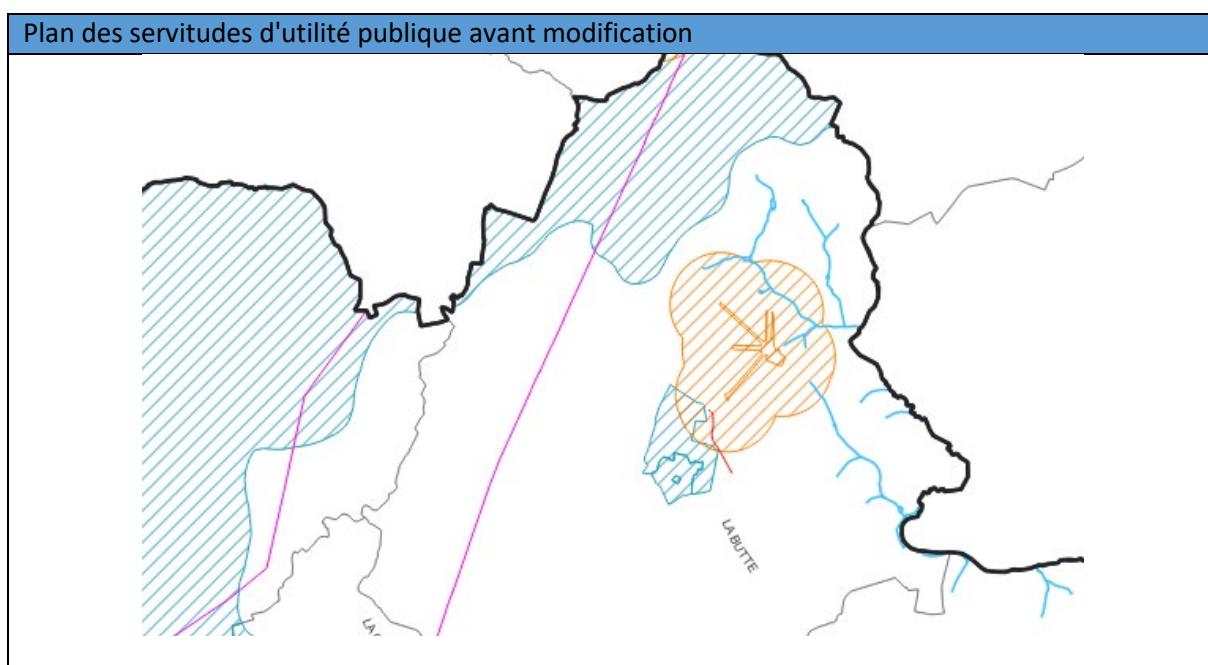
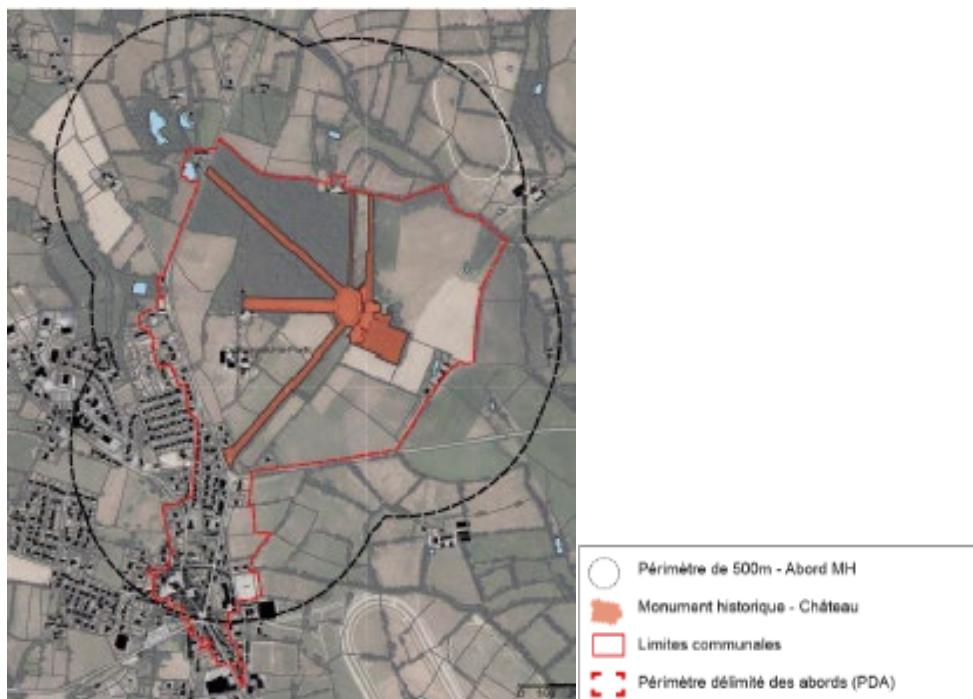
II. CORRECTIONS COMMUNES À L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE DU PLUi

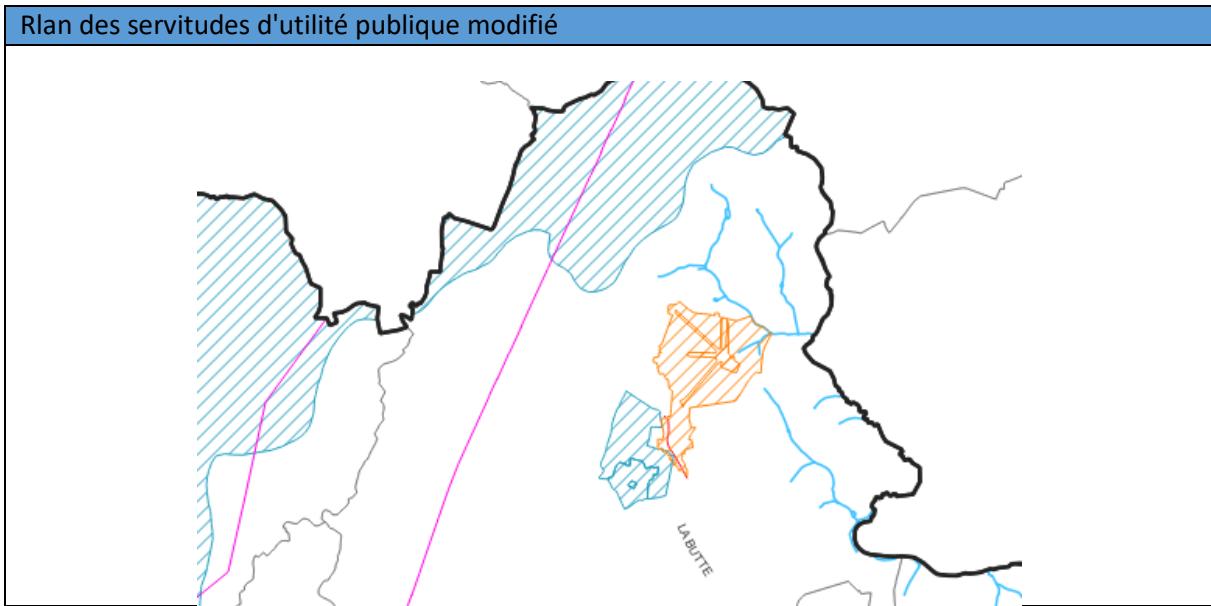
a) Mise à jour des annexes

Les servitudes d'utilité publique (SUP)

La présente procédure vise notamment à mettre en jour l'annexe « Servitudes d'utilité publique » du PLUi du Pays de Loiron dans la mesure où le périmètre de protection du monument historique appelé « abords du château de Fresnay » sur la commune de Bourgneuf-la-Forêt (53410) a été modifié.

Le plan des servitudes d'utilité publique est modifié pour remplacer l'ancien périmètre de protection du monument historique appelé « abords du château de Fresnay » sur la commune de Bourgneuf-la-Forêt par le nouveau périmètre, tel qu'il apparaît ci-dessous.





b) 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.

Les adaptations apportées aux dispositions générales applicables à toutes les zones

- *III. Dispositions applicables à certains travaux*

Aménagements des parcs de stationnement

Depuis 2016, plusieurs lois ont renforcé 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	Rédaction PLUi après modification
Néant	<p>Aménagements des parcs de stationnement</p> <p>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</p>

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 satisfait dans des conditions économiquement acceptables du fait de contraintes techniques.

- IV. Prise en compte des 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'habititations.

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'habititations. 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	<p>Installation de batteries de stockage d'énergie</p> <p>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.</p>

- V. Prescriptions du PLUi

Protection des haies bocagères et des alignements d'arbres

Les haies repérées au plan de zonage comme haies à protéger au titre de la Loi Paysage sont issues d'un inventaire réalisé en 2019 par la Chambre d'Agriculture, visant à préciser la trame verte du territoire par des données exhaustives et objectives et à aider à la décision les élus quant aux moyens mis en oeuvre pour la protection de cette composante paysagère et environnementale du territoire.

Cet inventaire a été élaboré via un travail de terrain, entre le 1er février 2019 et le 4 décembre 2019.

Il s'est agi d'un repérage exhaustif des haies des communes avec :

- une cartographie par commune ;
- une description quantitative et qualitative des haies (caractéristiques structurelles et rôles)
- des photographies pour présentation et rapport.

Différentes données techniques d'ordre quantitatif et qualitatif ont été collectées sur le terrain afin de permettre une réflexion et une prise en compte globale du bocage. Les relevés se sont articulés autour de quatre thématiques, qui correspondent à une combinaison des principales fonctionnalités des haies:

- Fonction anti-érosive et hydraulique
- Fonction paysagère
- Enjeux agricoles
- Biodiversité

Le 16 septembre 2020, la Chambre d'agriculture de la Mayenne a restitué ce travail qui a permis d'établir une hiérarchisation des haies identifiées avec 3 niveaux d'enjeux en plus des haies à protéger d'office pour des raisons réglementaires :

Niveaux de hiérarchisation	Critères de hiérarchisation
Haies déjà réglementées	<ul style="list-style-type: none"> toutes les ripisylves (Directive nitrate) Sites classés et inscrits ; Périmètres de protection des monuments historiques ; Z.P.P.A.U.P. et AMVAP ; Secteurs sauvegardés ; Périmètres de protection des captages ; Natura 2000
Haies importantes	<ul style="list-style-type: none"> Haie antiérosive moyennement importante Haie moyennement important pour la production de bois et les atouts agronomiques et zootechniques Haie moyennement importante pour la biodiversité Haie avec un intérêt paysager ou patrimonial Exclusion des jeunes haies et des haies avec plus de 30% de discontinuité
Haies secondaires	<ul style="list-style-type: none"> Haie antiérosive de faible intérêt Haie au rôle faible pour la production de bois et les atouts agronomique et zootechnique Haie faiblement importante pour la biodiversité Haie avec un intérêt paysager ou patrimonial Exclusion des haies avec plus de 50% de discontinuité
Haies à enjeu faible	<ul style="list-style-type: none"> Haies restantes

Le croisement des critères a mené à la répartition suivante avec 1 808 km linéaires de haies identifiés:

Niveaux de hiérarchisation	Linéaire (km)	%
Haies réglementées	230,932	12,77%
Haies importantes	188,014	10,40%
Haies secondaires	201,084	11,12%
Haies à enjeu faible	1 188,18	65,71%
Total	1 808,21	100,00%

Une adaptation du règlement nécessaire suite à une erreur d'appréciation lors de la modification n°1 du PLUi :

La modification n°1 du PLUi du Pays de Loiron approuvée le 20 décembre 2021 a permis d'intégrer cet inventaire au PLUi et de modifier le règlement littéral pour le mettre en cohérence avec celui du PLUi de Laval Agglomération.

Le règlement du PLUi du Pays de Loiron avant cette modification n°1, permettait l'évolution de la trame bocagère. Ainsi, cette ancienne règle (du PLUi approuvé en 2019, avant modification n°1) était équivalente à celle proposée dans le cadre de la modification n°4 du PLUi :

" Protection des haies

Les haies identifiées sur le règlement graphique sont protégées. Cette protection permet l'entretien (coupes ayant vocation à régénérer la haie arrivée à maturité, élagage, ébranchage des arbres d'émondages et de têtards).

L'arrachage d'une haie est possible suivant le principe « éviter, réduire, compenser ». Il convient préférentiellement d'éviter la destruction de la haie et du talus quand il existe. En cas de destruction nécessaire, la solution retenue doit être celle du moindre impact et les mesures compensatoires suivantes sont définies :

- *Replantation dans des proportions identiques : linéaire supérieur ou à minima équivalent;*
- *Intérêt environnemental équivalent : avec talus et/ou fossé, avec une ou plusieurs connexions biologiques et de préférence perpendiculaire à la pente ;*
- *Choix d'essences champêtres adaptées au changement climatique et de provenance locale ;*
- *Replantation à proximité du lieu d'arrachage : compensation et protection des sols localement.*

Les haies identifiées au règlement graphique doivent être préservées, voire renforcées. A ce titre, les constructions, installations, aménagements susceptibles de compromettre leur conservation ne sont autorisés qu'aux conditions suivantes :

- *Pour les haies à enjeu fort : assurer la plantation d'un linéaire de haies qui devra s'implanter sur un talus à créer d'une hauteur minimale de 60cm, d'un linéaire égal à celui supprimé et d'une fonctionnalité similaire.*
- *Pour les haies à enjeu moyen : assurer la plantation d'un linéaire de haies au moins équivalent à celui supprimé.*

Les linéaires replantés devront participer à l'amélioration du maillage de haies locales. L'arrachage ponctuel d'une haie ou démolition d'un talus pourra être autorisé dans le cadre de la création d'un accès par unité foncière ou lors d'un regroupement parcellaire.

Une dérogation à l'obligation de replantation peut être obtenue en cas d'arrachage d'une haie sur une longueur inférieure à 10m pour créer un accès, permettre le passage d'engins agricoles, permettre l'extension d'une construction existante ou assurer la sécurité ou la salubrité publique (mauvais état sanitaire des arbres).

Tout projet de suppression d'une haie identifiée doit faire l'objet d'une déclaration préalable suivant l'article R. 421-23 du Code de l'Urbanisme. »

L'entretien des sujets, (taille/émondage/élagage, recépage) est autorisé et n'est pas soumis à déclaration préalable.

Pour les haies situées en milieu urbain ou à urbaniser, un espace de protection minimal de 3 m entre la construction et le tronc de l'arbre est maintenu par rapport aux nouvelles habitations ou extensions, afin d'éviter les ombres portées et de s'assurer de la protection du système racinaire."

La mise en cohérence des règles des deux PLUi lors de cette modification n°1 du PLUi du Pays de Loiron n'a pas permis de prendre suffisamment en compte la spécificité de l'inventaire des haies du Pays de Loiron.

En effet, pour bénéficier d'une bonne protection du bocage et avoir un bocage adapté aux évolutions modernes de l'agriculture (recommandation Chambre d'Agriculture 03/03/2020) :

- La réglementation doit être souple pour répondre aux besoins de reconfigurations parcellaires
- La réglementation doit porter sur une partie du linéaire, c'est-à dire les haies les plus structurantes du territoire

Les élus du territoire de l'ex Pays de Loiron ont fait le choix de protéger l'ensemble du bocage inventorié. Aussi, la règle du PLUi n'est pas adaptée à cette identification exhaustive. La reprise de la règle du PLUi de Laval Agglomération ne tenait pas compte de cette différence d'inventaire (Nb : les haies repérées dans le PLUi de Laval Agglomération ne concernent que celles présentant des enjeux forts ou moyens).

Aussi, le règlement est adapté pour permettre l'adaptation de la trame bocagère et hiérarchiser la protection selon les enjeux du bocage et les zones du PLUi.

La séquence ERC est mise en place au travers de cette hiérarchisation et par une règle imposant le respect de mesures compensatoires, validées par une instance décisionnelle de la commune concernée. Ainsi, les haies présentant un enjeu environnemental faible ou secondaire, et présentes au sein des STECAL activités (Aa, Ae, Nc et NI4) ainsi que dans les zones d'activités (Ue) pourront potentiellement, après accord de la commune, faire l'objet d'une suppression assortie de mesures compensatoires fortes.

Au total, 12 communes sur 14 sont concernées par cette adaptation réglementaire.

Communes	Total haies identifiées (en KmL)	Dont haies réglementées (en KmL)	Surface des zones concernées* par le projet de modification (en Ha)	Longueur haies concernées** par le projet de modification (en KmL)	% des haies concernées
Beaulieu-sur-Oudon	113,554	13,274	0,785	0,227286	0,20%
Bourgon	144,705	21,558	2,113	0,045	0,03%
la Brûlatte	88,5086	10,528	15,6515	2,02484	2,29%
La Gravelle	32,8915	0	98,6327	7,1476	21,73%
Launay-Villiers	81,4338	15,853	0,1211	0	0,00%
Le Bourgneuf-la-Fôret	328,678	58,39	13,0805	2,35714	0,72%
Le Genest-saint-Isle	193,352	24,43	47,1378	6,78511	3,51%
Loiron-Ruillé	217,723	29,253	27,3047	1,81358	0,83%
Montjean	103,791	15,533	2,11325	0	0,00%
Olivet	70,1416	11,419	0,877003	0,101564	0,14%
Port-Brillet	38,0005	18,389	34,2889	2,46925	6,50%
Saint Cyr le Gravelais	115,134	11,766	1,19055	0,0306777	0,03%
Saint-Ouen des Toits	204,091	18,137	12,9466	1,3349	0,65%
Saint Pierre la Cour	82,1412	5,546	388,917	8,72544	10,62%
TOTAL	1808,212	230,932	645,16	33,0596	1,83%

Nb : des haies sont comptabilisées deux fois dans la somme par commune puisque à cheval sur plusieurs d'entre elles

* Il s'agit des zones UE ainsi que des STECAL activités Aa, Ae, Nc et NI4

** Haies à enjeux secondaire et faible, non réglementé d'office

Cette adaptation concerne 33,059 km linéaires de haies sur les 1 808,21 km linéaires identifiés, soit 1.86%.

Zones concernées par le projet de modification	Destination de la zone	Superficie en Ha	Haies à enjeux faibles et secondaires en KmL situées dans ces zones
Aa	destiné à développer des activités non agricoles (STECAL)	20,64	2,9936
Ae	destiné aux activités équestres et hippiques (STECAL)	1,33	0

Nc	destiné au maintien et développement de carrières (sous zonage N)	379,46	7,97964
NI4	destiné aux activités d'entreprises (STECAL)	0,417	0,0791222
Ue (dont UEm et UEb)	zones d'activités industrielles, artisanales, tertiaires et commerciales de compétences intercommunales ou communales.	243,3	22,0072
Total		645,147	33,0595622

Un atlas des haies protégées par commune est annexé à la présente notice, et propose des zooms détaillés sur chaque secteur comprenant des haies à enjeu faible ou secondaire et situé au sein d'un zonage concerné par la modification.

Rédaction PLUi avant modification	Rédaction PLUi après modification
<p>La suppression d'une haie ou d'un alignement d'arbres repéré au plan de zonage est interdite.</p> <p>Cette protection permet l'entretien (coupes ayant vocation à régénérer l'alignement ou la haie arrivée à maturité, élagage, ébranchage des arbres d'émondages et de têtards).</p> <p>La suppression d'une haie ou d'un alignement d'arbres repéré au plan de zonage peut être autorisée :</p> <ul style="list-style-type: none"> - sur une longueur inférieure à 10 mètres pour créer un accès – notamment pour le passage d'engins agricoles – ou permettre l'extension d'une construction existante. - pour assurer la sécurité ou la salubrité publique si leur état sanitaire le justifie. Le cas échéant, les talus existants devront être conservés. <p>Toute suppression devra être compensée dans le respect des mesures suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - replantation dans des proportions identiques : linéaire supérieur ou, a minima, équivalent ; - intérêt environnemental équivalent : avec talus et/ou fossé si concerné, avec une ou plusieurs connexions biologiques et de préférence perpendiculaire à la pente pour les haies ; 	<p>Des haies et alignement d'arbres sont identifiés au plan de zonage et protégés.</p> <p>Afin d'éviter les ombres portées et de s'assurer de la protection de leur système racinaire, il doit être maintenu un espace inconstructible minimal de 3 mètres de part et d'autre du tronc des arbres ou une surface correspondant à la projection au sol du houppier de l'arbre lorsque celle-ci est supérieure à 3 mètres de part et d'autre du tronc.</p> <p>Règle générale : Les travaux correspondant à un entretien durable et normal (Cf. Lexique) et de l'exploitation d'une haie, à réaliser dans les périodes autorisées, ne sont pas soumis à déclaration préalable.</p> <p>La suppression d'une haie ou d'un alignement d'arbres repéré au plan de zonage est interdite, sauf dans les cas alternatifs suivants :</p> <p>Règles alternatives :</p> <p><u>1/ La suppression d'une haie ou d'un alignement d'arbre peut être autorisée pour :</u></p> <p>1.1/ Assurer la sécurité ou la salubrité publique si leur état sanitaire le justifie. Le cas échéant, les talus existants devront être conservés.</p>

- replantation à proximité du lieu de l'arrachage. Dans le cas de petites parcelles ou de contraintes techniques avérées, la compensation pourra se faire sur un autre secteur, en tenant compte de l'intérêt environnemental de l'implantation (par exemple : reconstitution de la trame verte).
- un choix d'essences adaptées au changement climatique et de provenance locale.

La reconstitution d'une haie peut se situer sur un emplacement de haies à créer ou à restaurer identifié sur le règlement graphique.

Tout projet de suppression d'une haie ou d'un alignement d'arbres repéré au plan de zonage doit faire l'objet d'une déclaration préalable suivant l'article R. 421-23 du Code de l'urbanisme.

Afin d'éviter les ombres portées et de s'assurer de la protection du système racinaire, un espace de protection minimal est maintenu. Il est de 3 mètres de part et d'autre du tronc des arbres ou correspond à la surface de la projection au sol du houppier de l'arbre lorsque celle-ci est supérieure à 3 mètres de part et d'autre du tronc.

1.2/ Créer un accès, pour le passage d'engins agricoles – ou permettre l'extension d'une construction existante, sur une longueur inférieure à 10 mètres.

1.3/ Permettre la mise en œuvre de projet(s) en zones Aa, Ae, Nc, NI4 et à vocation économique (UE) où seules la suppression des haies et alignement d'arbres présentant un enjeu faible ou secondaire, pourra être autorisée.

Prescriptions de compensation à respecter pour les cas 1.1, 1.2 et 1.3 :

Tout projet de suppression d'une haie ou d'un alignement d'arbres identifié, doit faire l'objet d'une déclaration préalable suivant l'article R. 421-23 du Code de l'urbanisme.

Le projet de suppression et la proposition de reconstitution devront être validés par la commune concernée et cet avis sera joint à la demande (déclaration préalable).

En cas de suppression autorisée, les haies maintenues sur l'unité foncière concernée par le projet devront faire l'objet d'un regarnissage (Cf. Lexique).

En application du principe « ERC : Eviter / Réduire / Compenser », tout arrachage devra être justifié et assorti d'une mesure compensatoire dans le respect des mesures suivantes :

- replantation dans un rapport à minima de 2 pour 1, dans un espace où la haie replantée pourra assurer une fonctionnalité écologique à minima équivalente ;
- intérêt environnemental équivalent : avec talus et/ou fossé, avec une ou plusieurs connexions biologiques et de préférence perpendiculaire à la pente ;
- replantation à proximité du lieu de l'arrachage. Dans le cas de petites parcelles ou de contraintes techniques avérées, la compensation pourra se faire sur un autre secteur, choisi en concertation avec la commune, en tenant compte de l'intérêt environnemental de l'implantation (par exemple : reconstitution de la trame verte).

- un choix d'essences adaptées au changement climatique et de provenance locale, poussant spontanément dans la région.

Justifications de l'adaptation apportée à la règle :

La protection de la trame bocagère, souhaitée par la collectivité, est maintenue.

L'assouplissement de la règle ne concerne finalement que les STECAL d'activités et les zones UE (activités économiques) et cible uniquement les haies présentant un enjeu faible ou secondaire. En effet, comme déjà précisé, le Pays de Loiron a effectué, dans le cadre de l'élaboration du PLUi approuvé en 2019, un inventaire des ces haies assorti d'une qualification de ces haies.

Ainsi, comme précisé ci-dessus, les haies susceptibles d'être supprimées suite à l'application de la règle proposée s'élèvent à 33,059 km linéaires de haies sur les 1 808,21 km linéaires identifiés, correspondant à 1,86%. De plus, chaque demande de suppression, sur des secteurs limités à l'échelle du territoire, devra être compensée à hauteur de 2 pour 1 mètre détruit. Au fil du temps, le linéaire de trame bocagère devrait augmenter et la qualité écologique et de fonctionnement des haies maintenues sur les unités foncières concernées, devrait être améliorée.

Les adaptations apportées aux dispositions des zones agricole et naturelle

- A.2/N.2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

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.

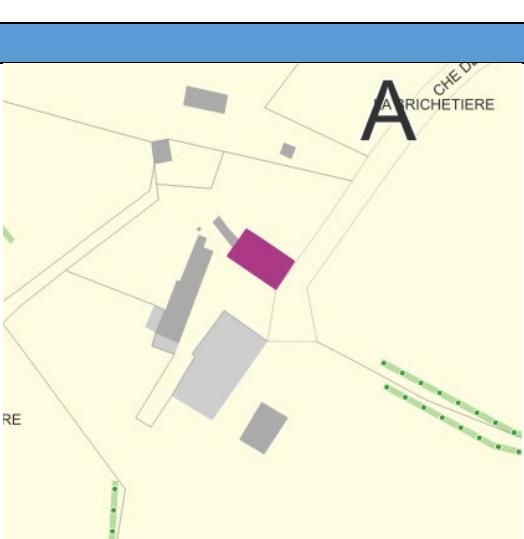
Ainsi, depuis février 2023, les clôtures nouvelles dans les zones naturelles ou forestières doivent être posées à 30 cm au-dessus de la surface du sol et la hauteur limitée à 1,20 m. Une mise en conformité sera à réaliser à partir de 2027 pour les clôtures posées après le 2 février 1993. Le demandeur 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
Néant	<p>Autres clôtures</p> <p>À l'exception de celles à vocation agricole, 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.</p>

II. MODIFICATIONS CONCERNANT LE GENEST-SAINT-ISLE

a) Inventaire changement de destination

Règlement graphique avant modification	
Respect des critères CDPENAF :	
<ul style="list-style-type: none">- Valeur architecturale et patrimoniale : OUI- Respect des critères de distance : OUI (hangars ou bâtiment d'élevage à plus de 100m)- Emprise au sol 80 m² : OUI (240m²)- 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 situés au lieu-dit La Brichetière est prise en compte. Le changement de destination vers de l'habitation sera soumis à autorisation d'urbanisme après avis favorable de la CDPENAF.	
Le bâtiment ne se situe pas sur un site à enjeu (absence de ZNIEFF ou site Natura 2000).	 

III. MODIFICATIONS CONCERNANT LOIRON-RUILLÉ

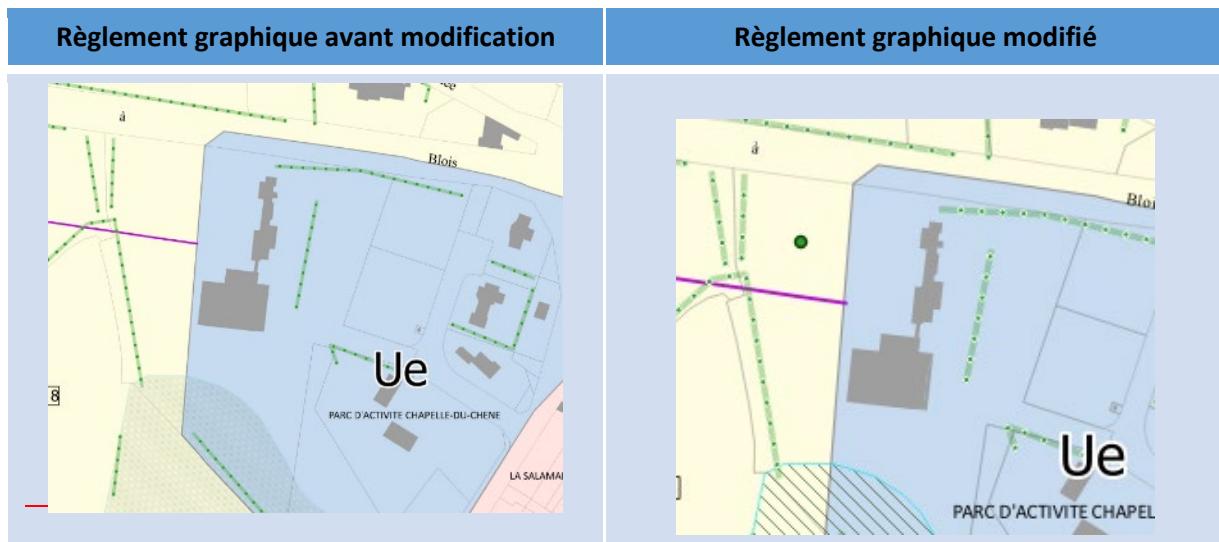
a) Inventaire changement de destination

Règlement graphique avant modification	
Respect des critères CDPENAF : <ul style="list-style-type: none">- Valeur architecturale et patrimoniale : OUI- Respect des critères de distance : OUI (hangars ou bâtiment d'élevage à au moins 300m)- Emprise au sol 80 m² : OUI (250m²)- Nombre d'habitations de tiers : OUI- Activité sur site : NON (depuis 1999)	
Règlement graphique modifié	
<p>La demande de repérage au titre du changement de destination de 1 bâtiment situés au lieu-dit La Riaullerie est prise en compte. Le changement de destination vers de l'habitation sera soumis à autorisation d'urbanisme après avis favorable de la CDPENAF.</p> <p>Le bâtiment ne se situe pas sur un site à enjeu (absence de ZNIEFF ou site Natura 2000).</p> 	

b) Règlement graphique : espaces paysagers à préserver (L151-23 du CU)

Classement de nouveaux arbres isolés remarquables

Un arbre est ajouté à l'inventaire des arbres isolés remarquables.



Secteur : Parcelle n°147, lieu dit Chapelle du Chêne à Loiron Ruillé
Châtaignier



Arbre situé sur l'espace public, à proximité d'équipements communautaires accueillant du public (Maison de Pays et Théâtre les 3 Chênes)

Raisons du classement :

- Arbre recouvert de lierre, propice à la nidification d'oiseaux et permettant aux insectes de pouvoir hiberner et se protéger.
- Attire lors de sa floraison de nombreux polliniseurs, ses fruits nourrissent par ailleurs les écureuils et oiseaux.
- Arbre qui fait l'objet d'actions de médiation envers le public, en lien avec les activités du théâtre des 3 Chênes.

c) Corrections apportées aux orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

L'OAP n°3 "Les Tilleuls" sur la commune de Loiron-Ruillé correspondaient initialement aux tranches n°3 et n°4 du lotissement "Les Tilleuls" qui s'est développé sur les parcelles attenantes.

Les intentions présentes dans l'OAP en termes de mixité fonctionnelle et sociale prévoyaient le respect d'un objectif de logement social de l'ordre de 20% à respecter. La commune a toutefois fait part de certaines évolutions qui rendent aujourd'hui impossible le développement d'une opération sur le secteur de cette OAP. De fait, le lotisseur ayant réalisé les premières tranches du lotissement des Tilleurs et s'étant engagé sur la troisième a fait l'objet d'une liquidation judiciaire. Aucun lotisseur n'est aujourd'hui en mesure de réaliser la troisième tranche s'il faut y prévoir des logements sociaux. Par ailleurs, la commune de Loiron-Ruillé a respecté ces objectifs de logements sociaux sur l'ensemble de son territoire.

Aussi, en prenant en compte l'ensemble de ces éléments et afin de pouvoir développer les troisième tranche avec un nouveau lotisseur, compte tenu des efforts déjà engagés par la commune pour la réalisation de logements sociaux, la présente modification propose de retirer la mention d'un objectif de logements sociaux de l'OAP.

OAP avant modification	
Intentions littérales	
2 – Mixité fonctionnelle et sociale	
	<ul style="list-style-type: none">• L'opération doit pouvoir proposer des parcelles de tailles variées afin d'accueillir diverses typologies de logement.• L'opération doit respecter un objectif de logement social de l'ordre de 20%. Par conséquent, 8 logements sur les 43 devront répondre d'un programme de logement social.• L'opération doit prévoir différents types d'accès à la propriété en plus de la location (primo-accédants, logements à prix maîtrisé, accession libre, accession aidée, location-accession...)
OAP après modification	
Intentions littérales	
2 – Mixité fonctionnelle et sociale	
	<ul style="list-style-type: none">• L'opération doit pouvoir proposer des parcelles de tailles variées afin d'accueillir diverses typologies de logement.• L'opération doit respecter un objectif de logement social de l'ordre de 20%. Par conséquent, 8 logements sur les 43 devront répondre d'un programme de logement social.• L'opération doit prévoir différents types d'accès à la propriété en plus de la location (primo-accédants, logements à prix maîtrisé, accession libre, accession aidée, location-accession...)

IV. MODIFICATIONS CONCERNANT BOURGON

a) Inventaire changement de destination

Règlement graphique avant modification	
Actuellement, un des bâtiments identifiés correspond à un préau. A l'inverse, un bâtiment adjacent qui respecte les critères CDPENAF n'est pas repéré au titre de changement de destination.	
Respect des critères CDPENAF :	
<ul style="list-style-type: none">- Valeur architecturale et patrimoniale : OUI- Respect des critères de distance : OUI (hangars ou bâtiments d'élevage à au moins 430m)- Emprise au sol 80 m² : OUI (85m²)- 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 situés au lieu-dit La Maugerie est prise en compte. Le changement de destination vers de l'habitation sera soumis à autorisation d'urbanisme après avis favorable de la CDPENAF.	
Les bâtiments ne se situent pas sur un site à enjeu (absence de ZNIEFF ou site Natura 2000).	

V. MODIFICATIONS CONCERNANT OLIVET

a) Inventaire changement de destination

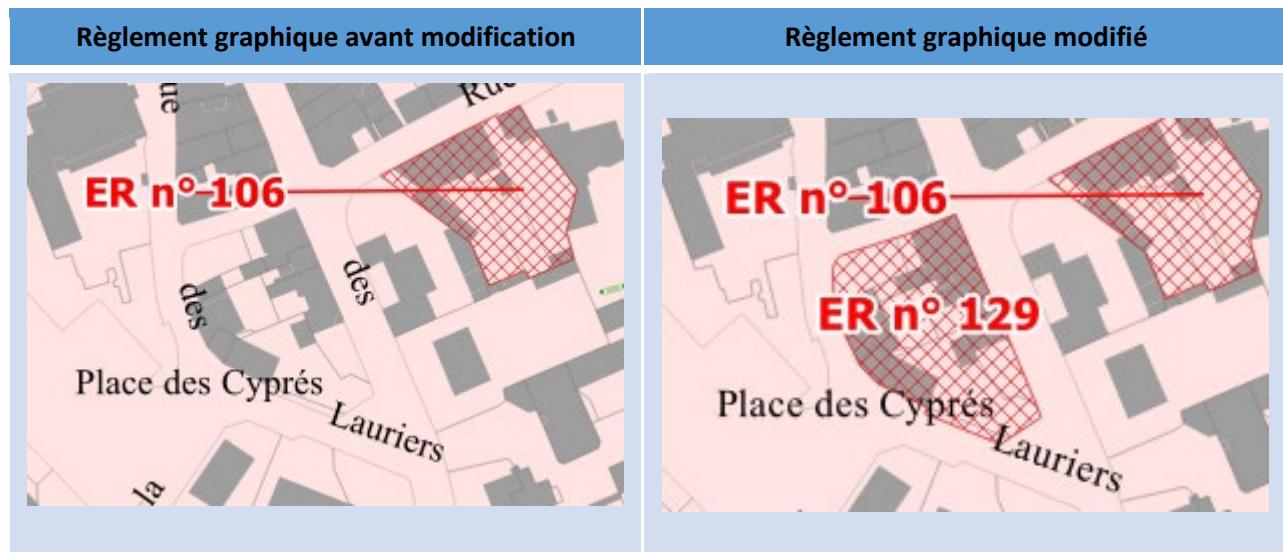
Règlement graphique avant modification	
Respect des critères CDPENAF : <ul style="list-style-type: none">- Valeur architecturale et patrimoniale : OUI- Respect des critères de distance : OUI (hangars et bâtiments d'élevage à au moins 230m)- Emprise au sol 80 m² : OUI (90m²)- Nombre d'habitations de tiers : OUI- Activité sur site : NON (depuis 1990)	
Règlement graphique modifié	
<p>La demande de repérage au titre du changement de destination de 1 bâtiment situés au lieu-dit Les Maisons neuves est prise en compte. Le changement de destination vers de l'habitation sera soumis à autorisation d'urbanisme après avis favorable de la CDPENAF.</p> <p>Le bâtiment ne se situe pas sur un site à enjeu (absence de ZNIEFF ou site Natura 2000).</p>	



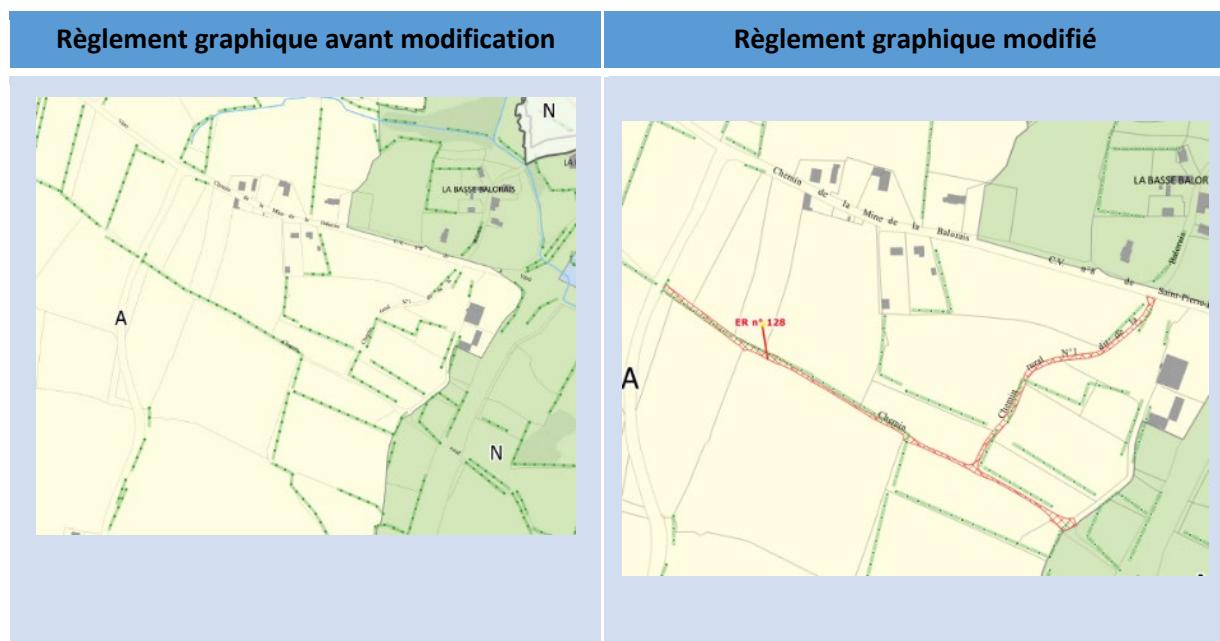
VI. MODIFICATIONS CONCERNANT SAINT-PIERRE-LA-COUR

a) La mise à jour des emplacements réservés

Création d'un emplacement réservé (1454m²) à la demande de la commune en vue de l'aménagement d'un îlot en centre-bourg.



Création d'un emplacement réservé en vu de l'aménagement d'un cheminement piéton pré-existant mais en partie effacé par l'activité agricole. La commune prévoit donc de réaménager la partie ayant disparu, en conservant l'emprise d'origine et sans intervention sur les haies.



VII. MODIFICATIONS CONCERNANT LE BOURGNEUF-LA-FORÊT

a) Inventaire changement de destination

Règlement graphique avant modification	
Respect des critères CDPENAF :	<ul style="list-style-type: none">- Valeur architecturale et patrimoniale : OUI- Respect des critères de distance : OUI (hangars et bâtiments d'élevage à au moins 150m)- Emprise au sol 80 m² : OUI (88m²)- 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 situés au lieu-dit La Petite Brillais est prise en compte. Le changement de destination vers de l'habitation sera soumis à autorisation d'urbanisme après avis favorable de la CDPENAF.	
Le bâtiment ne se situe pas sur un site à enjeu (absence de ZNIEFF ou site Natura 2000).	 

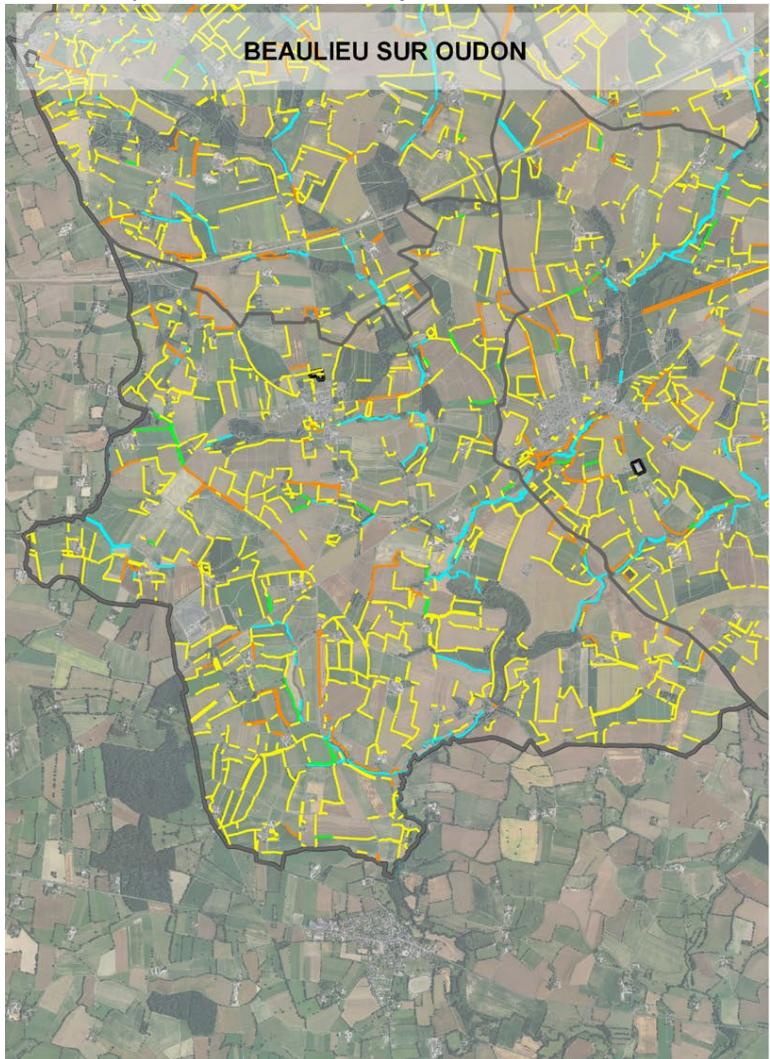
VIII. BILAN DE L'ÉVOLUTION DES SURFACES DES ZONES

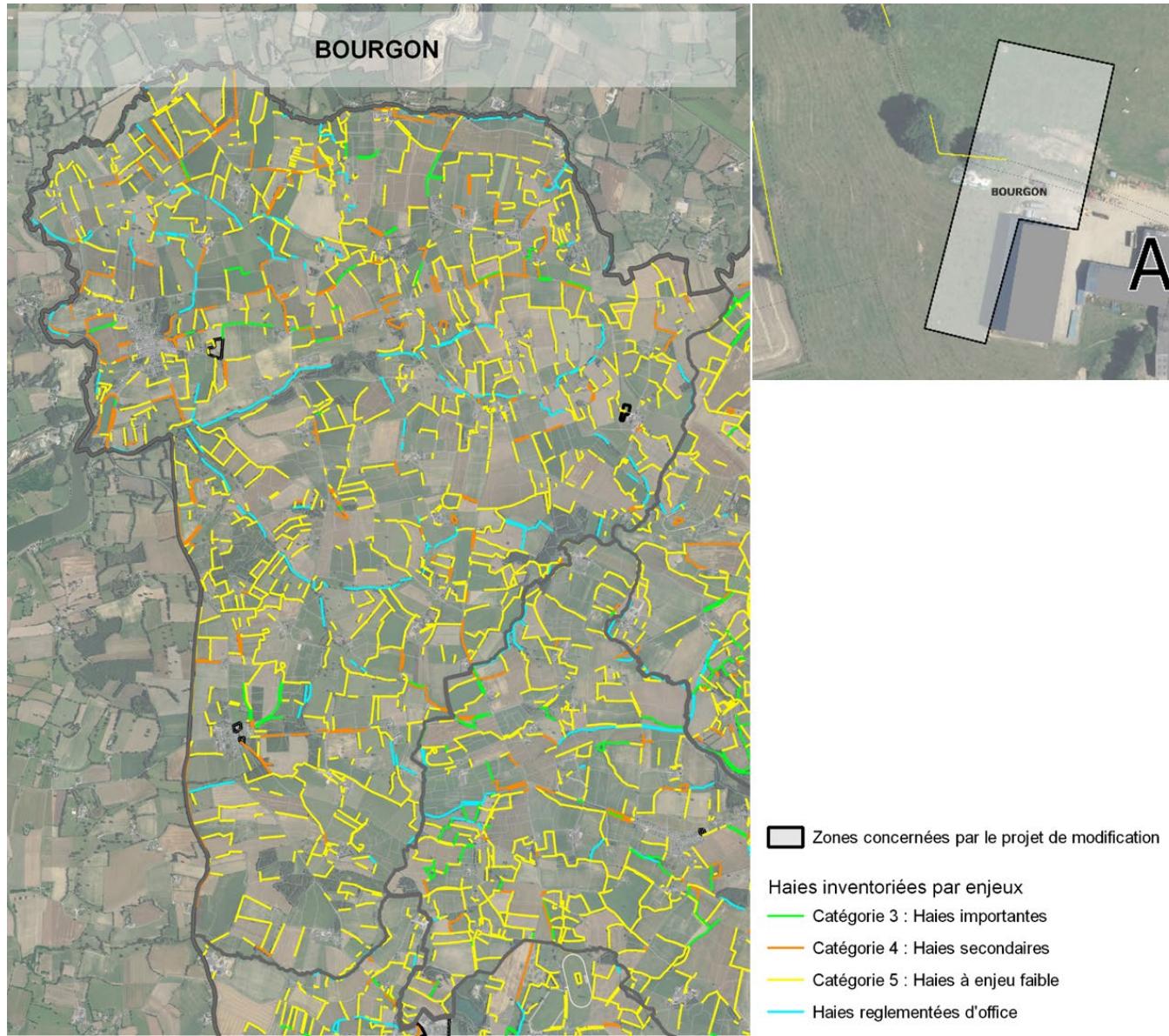
Le tableau des surface avant/après modification témoigne de l'absence de création de nouvelles zones constructibles. La modification n'impacte pas la répartition des zones A/N et U/AU. Aucun changement de zonage n'intervient dans cette modification.

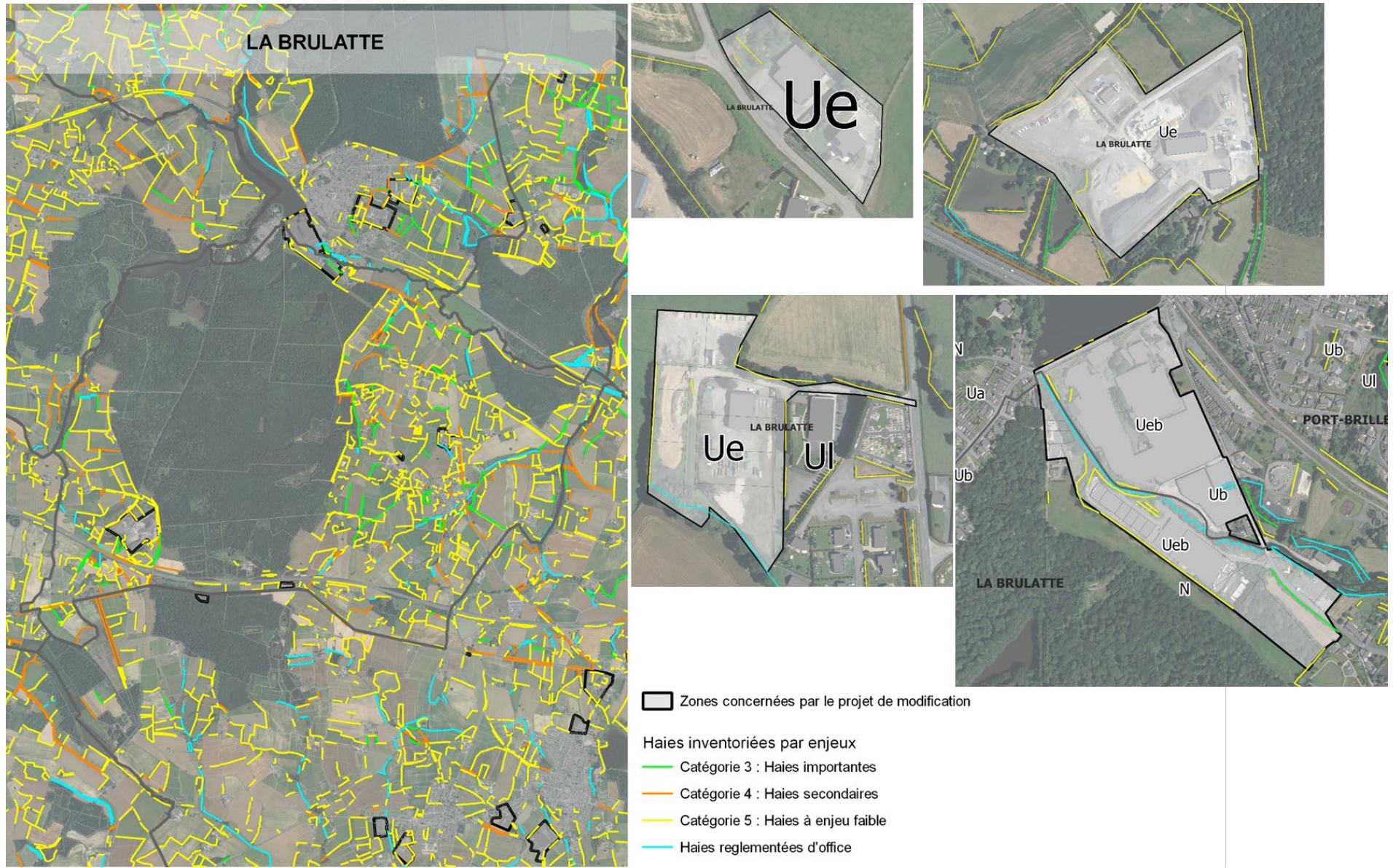
LIBELLÉ	SURFACE (EN HA) AVANT MODIFICATION	SURFACE (EN HA) APRÈS MODIFICATION	DIFFÉRENCE AVANT / APRÈS
1AUe	17,00	17,00	0,00
1AUh	45,29	45,29	0,00
1AUI	7,00	7,00	0,00
2AUh	6,03	6,03	0,00
TOTAL AU	75,32	75,32	0,00
A	18597,74	18597,74	0,00
Aa	20,64	20,64	0,00
Aah	4,24	4,24	0,00
Ae	1,33	1,33	0,00
Ap	2,68	2,68	0,00
Ar	31,67	31,67	0,00
As	0,31	0,31	0,00
TOTAL A	18658,62	18658,62	00,00
N	4096,65	4096,65	0,00
Naa	0,47	0,47	0,00
Nc	379,46	379,46	0,00
Ncp	0,68	0,68	0,00
Nf	1419,28	1419,28	0,00
NI	15,44	15,44	0,00
NI1	3,41	3,41	0,00
NI2	1,31	1,31	0,00
NI3	2,53	2,53	0,00
NI4	0,42	0,42	0,00
TOTAL N	5919,66	5919,66	0,00
Ua	92,51	92,51	0,00
Ub	600,65	600,65	0,00
Ue	221,64	221,64	0,00
Ueb	16,36	16,36	0,00
Uem	5,30	5,30	0,00
UI	75,93	75,93	0,00
Us	2,40	2,40	0,00
TOTAL U	1015	1015	

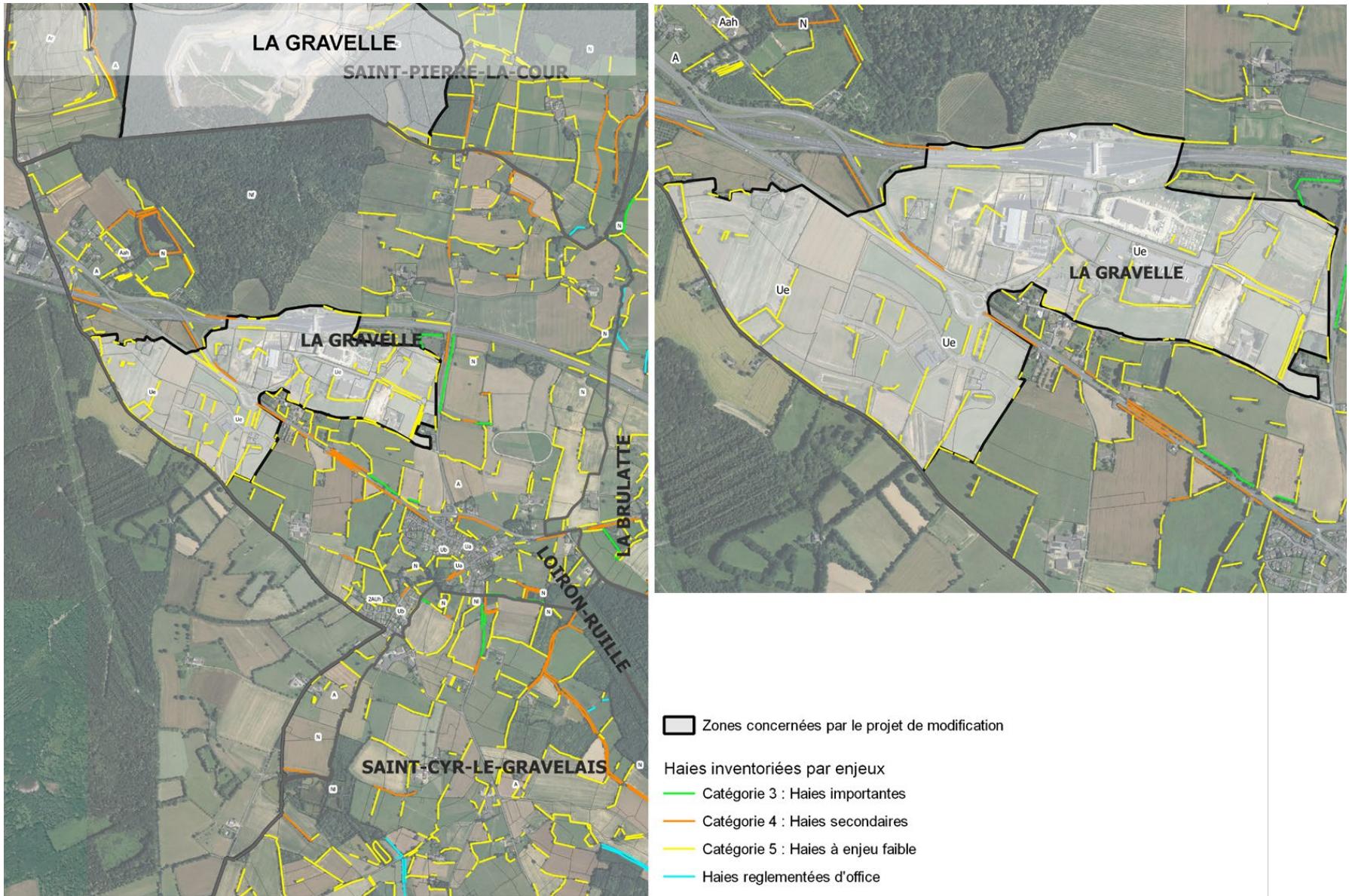
VIII. ANNEXE ATLAS HAIES PROTÉGÉES

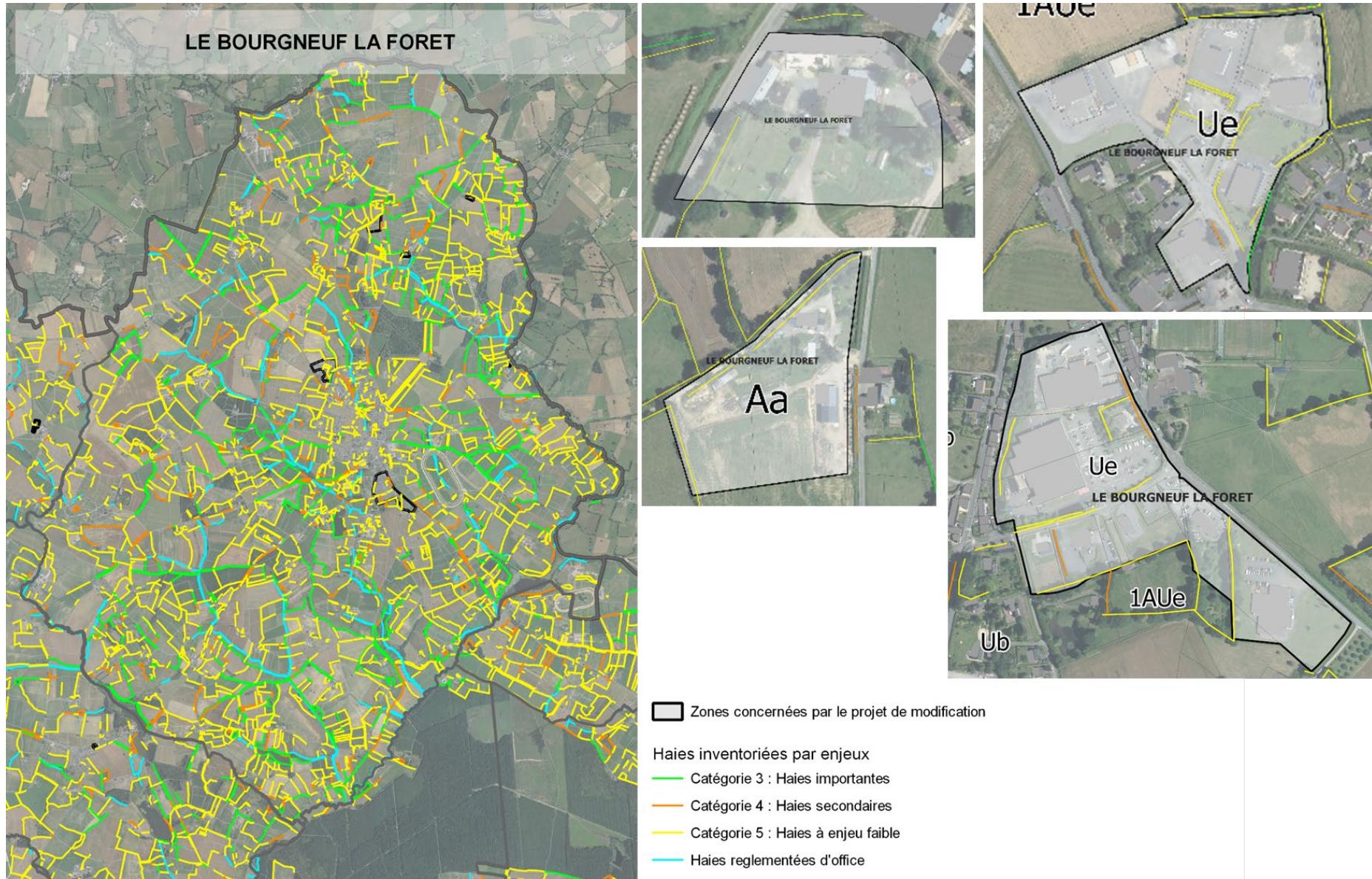
Les cartes ci-après présentent par commune les haies inventoriées et les zones concernées par la modification de la règles (UE + STECAL activités). Seules les zones comprenant des haies à enjeu faible ou secondaire font l'objet de zooms détaillés.







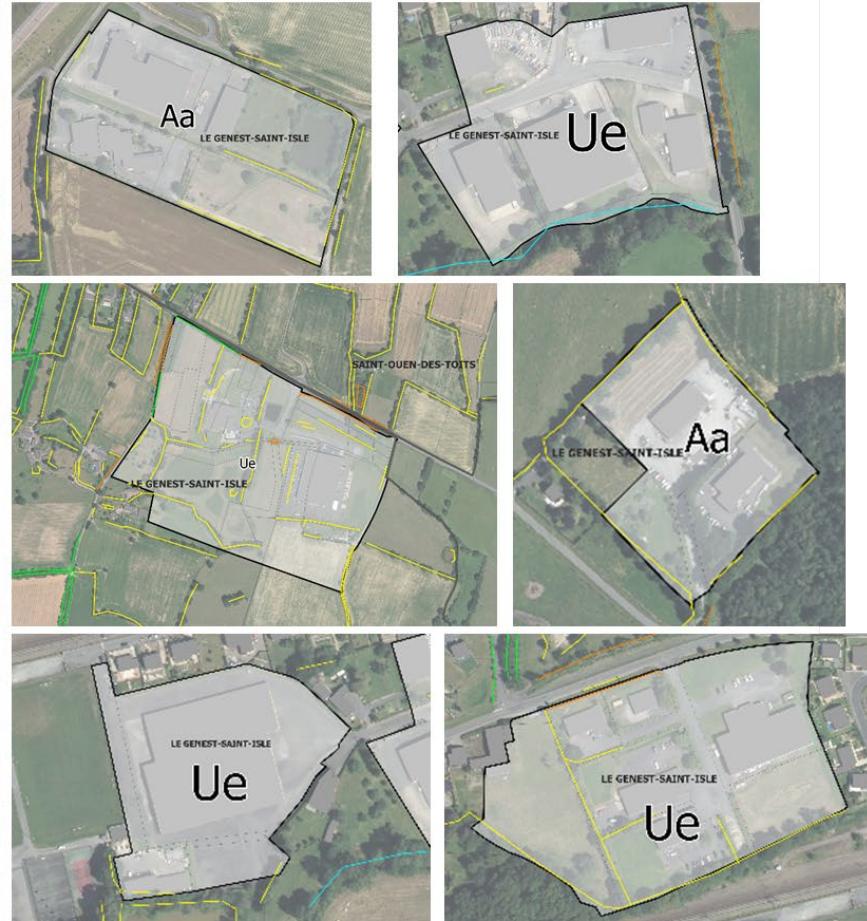
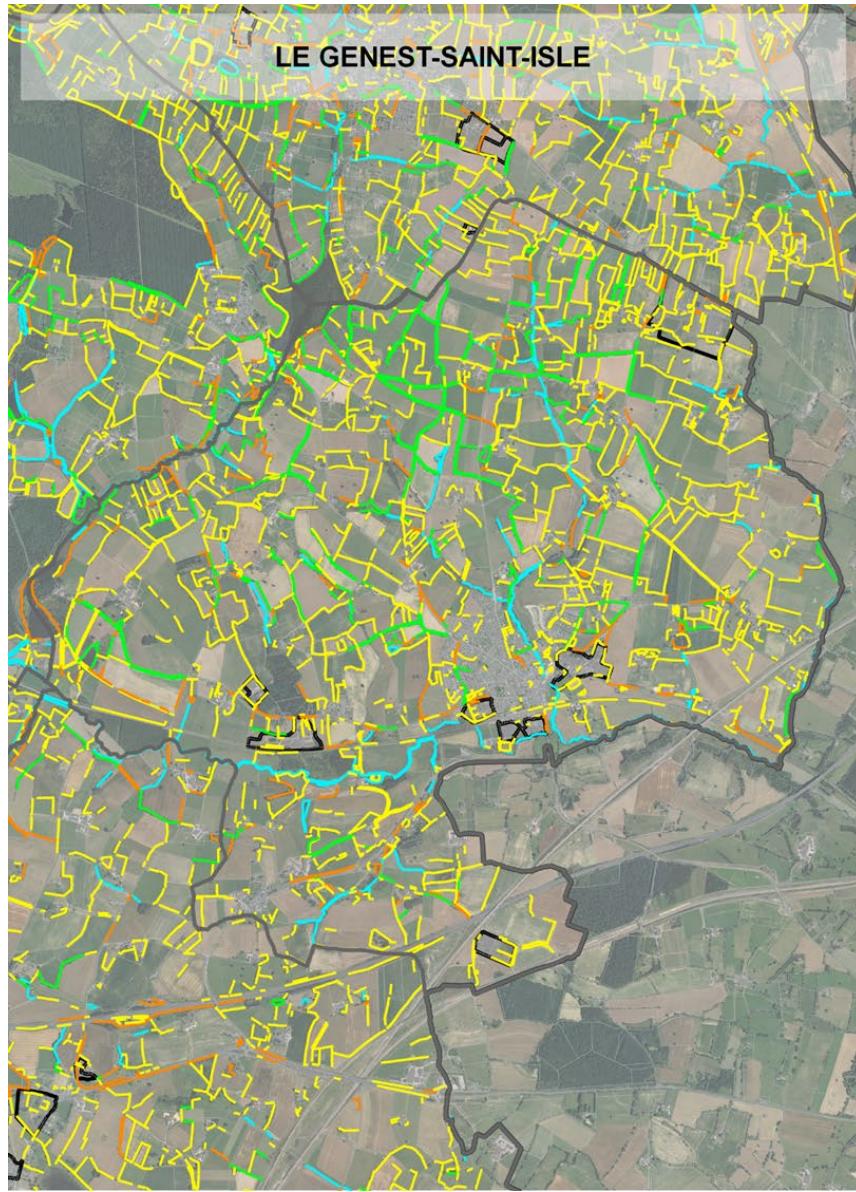






Commune non concernée = pas de haies répondant aux critères déterminés

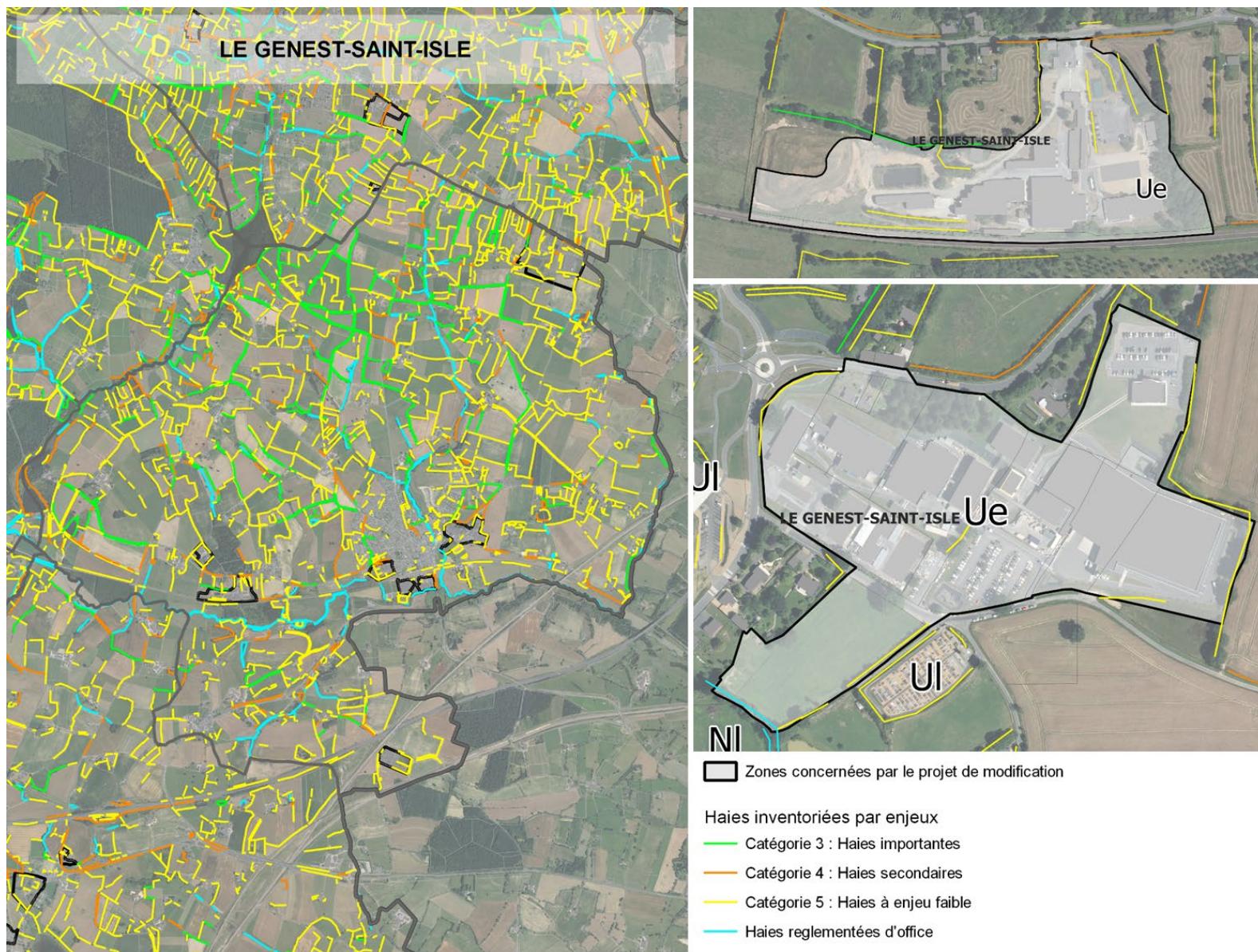
- Zones concernées par le projet de modification
- Haies inventoriées par enjeux
 - Catégorie 3 : Haies importantes
 - Catégorie 4 : Haies secondaires
 - Catégorie 5 : Haies à enjeu faible
 - Haies réglementées d'office

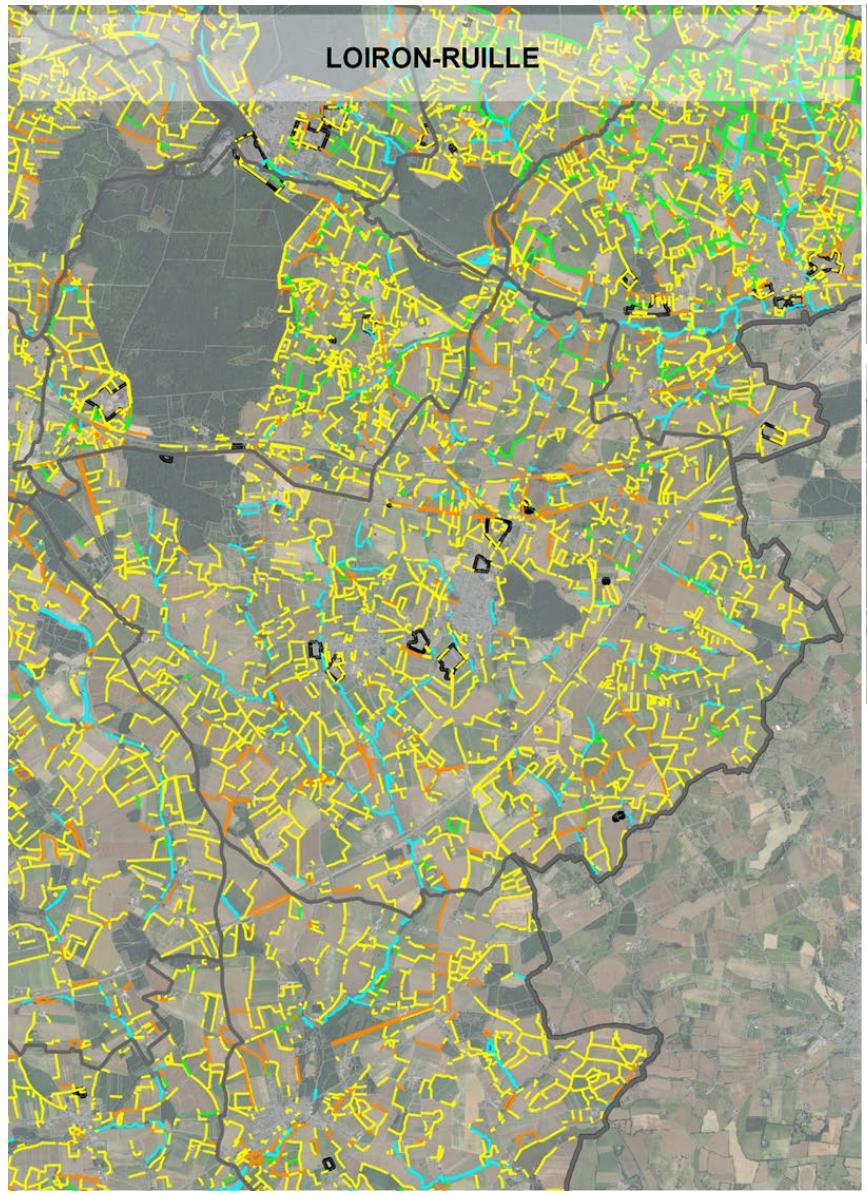


■ Zones concernées par le projet de modification

Haines inventoriées par enjeux

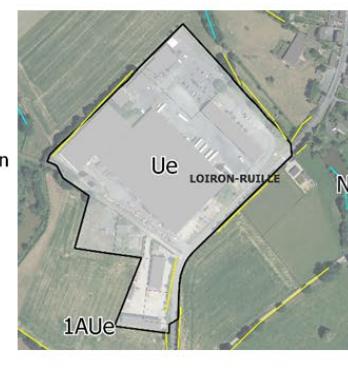
- Catégorie 3 : Haines importantes
- Catégorie 4 : Haines secondaires
- Catégorie 5 : Haines à enjeu faible
- Haines réglementées d'office

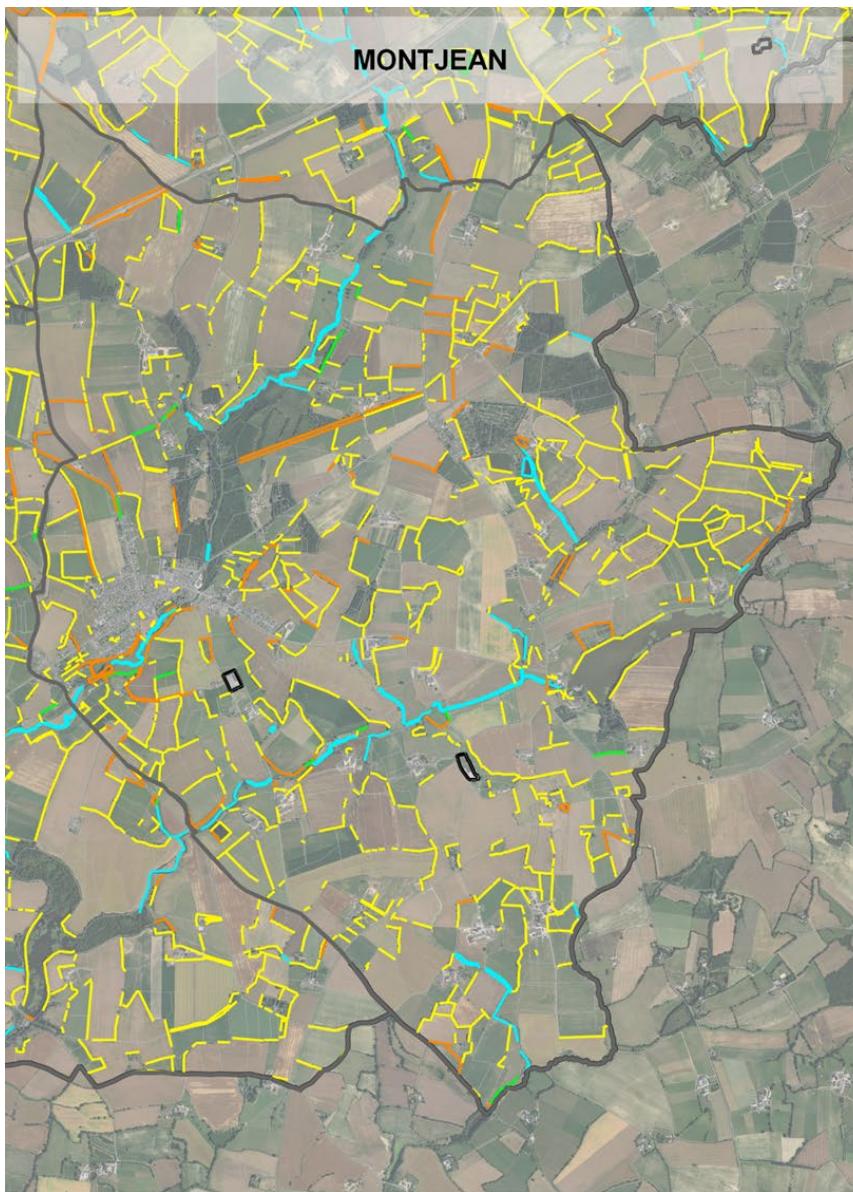




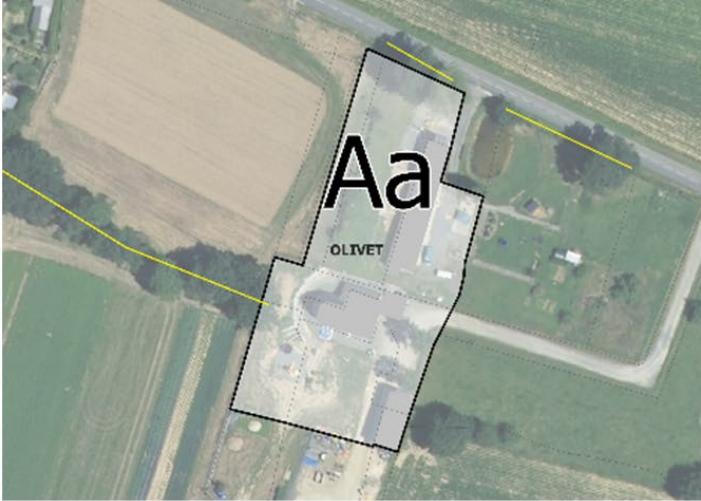
Legend:

- White box: Zones concernées par le projet de modification
- Haies inventoriées par enjeux
 - Catégorie 3 : Haies importantes
 - Catégorie 4 : Haies secondaires
 - Catégorie 5 : Haies à enjeu faible
 - Haies réglementées d'office

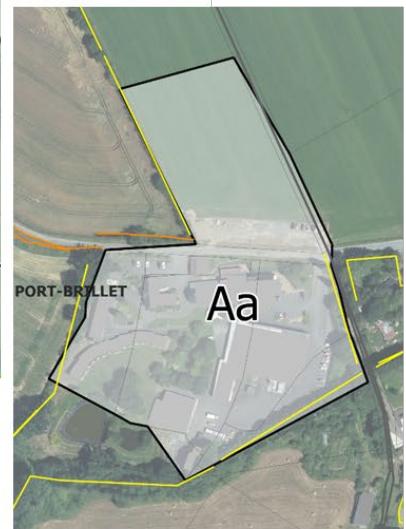
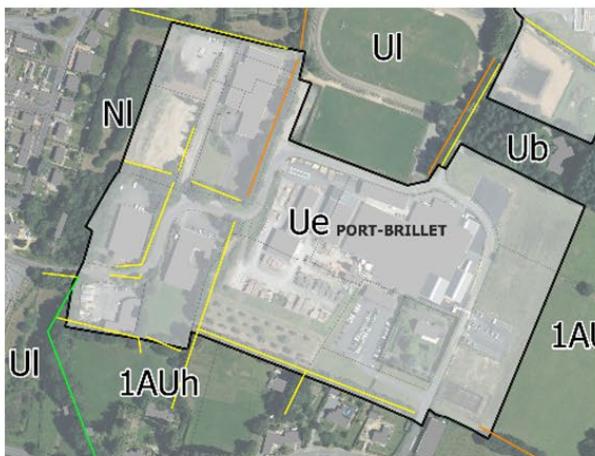
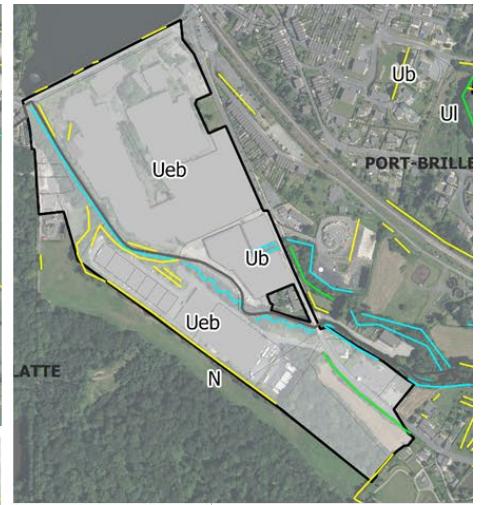
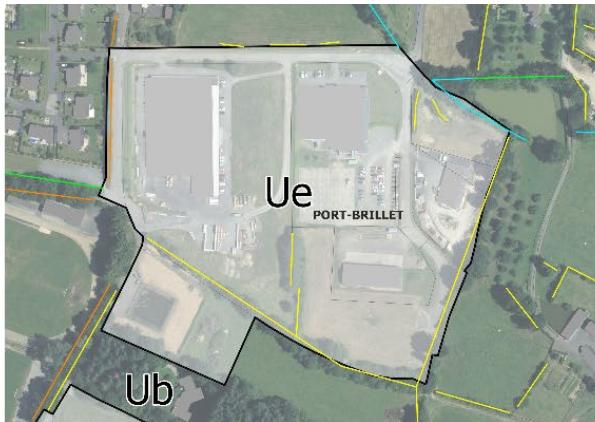
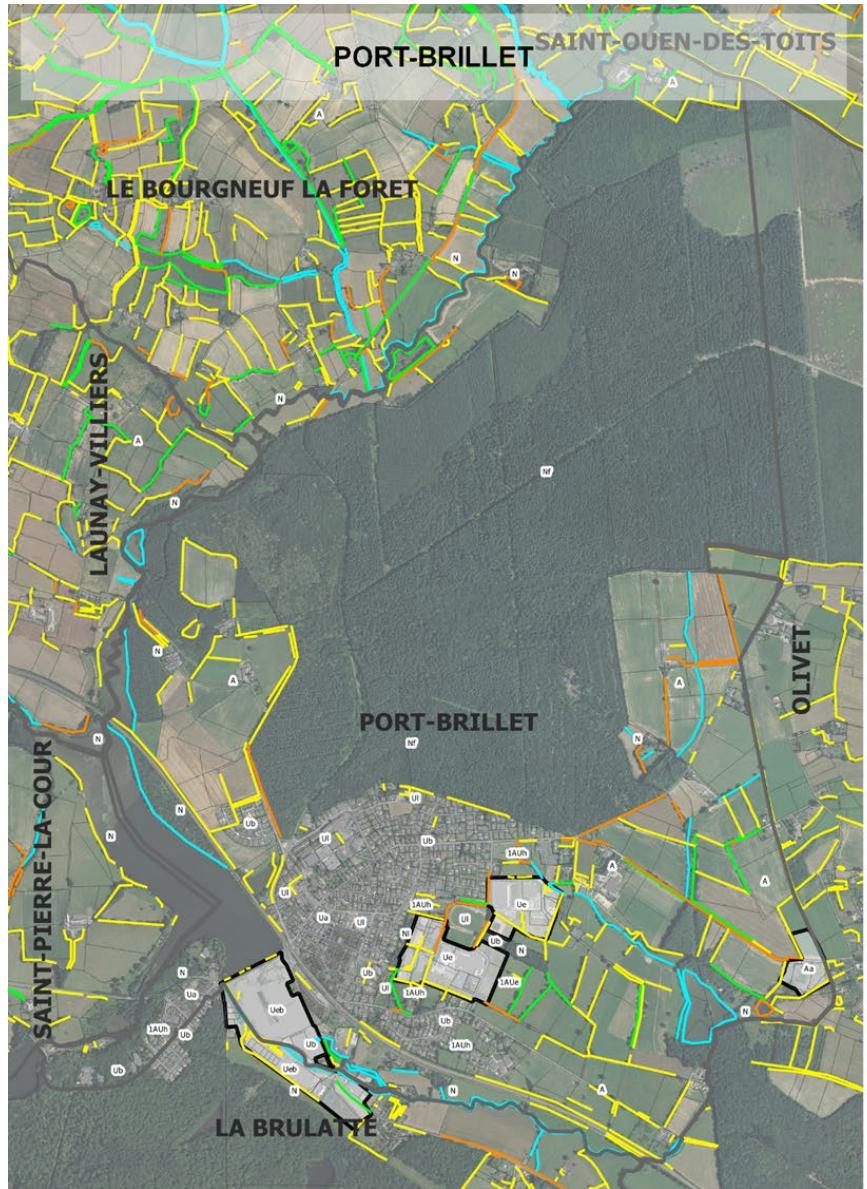




Commune non concernée = pas de haies répondant aux critères déterminés



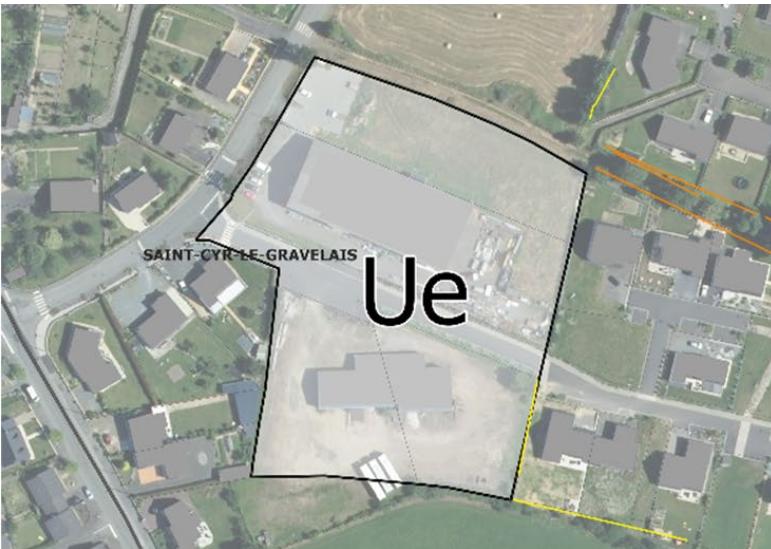
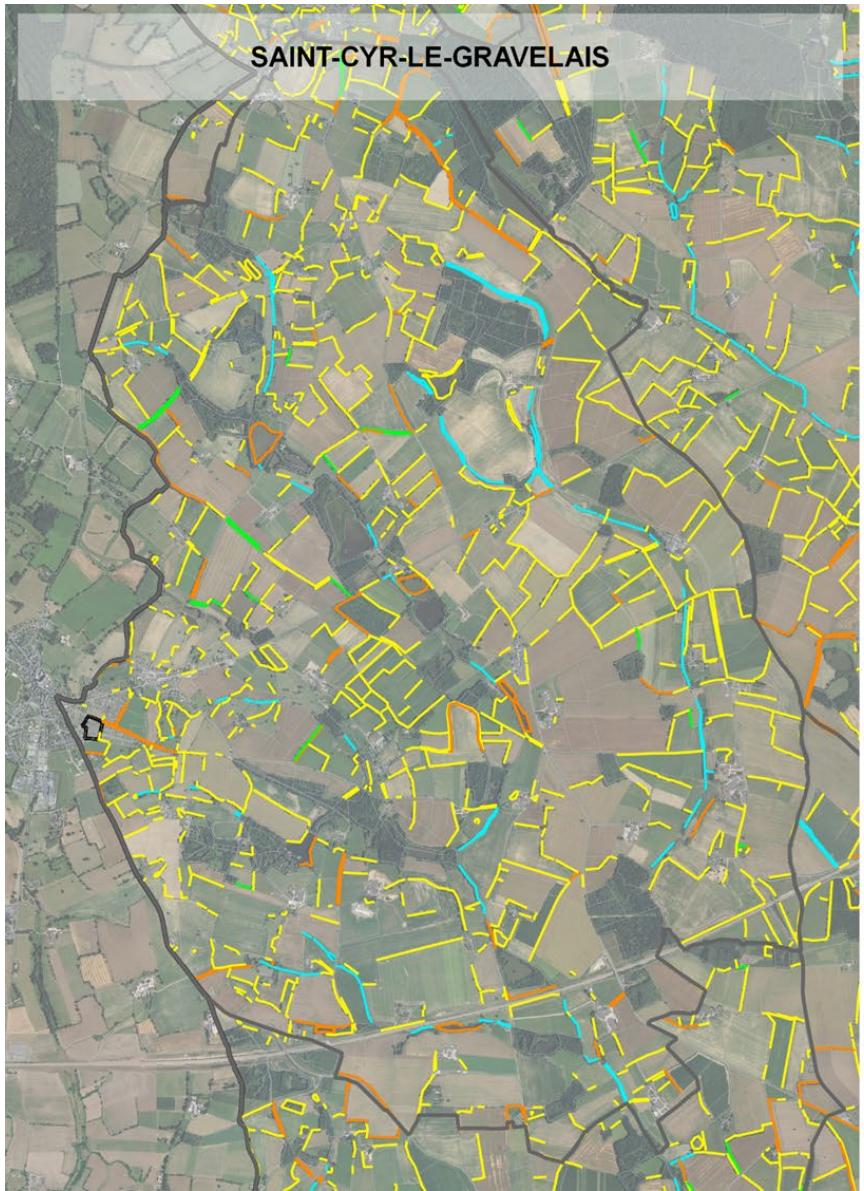
- Zones concernées par le projet de modification**
- Haines inventoriées par enjeux**
 - Catégorie 3 : Haines importantes
 - Catégorie 4 : Haines secondaires
 - Catégorie 5 : Haines à enjeu faible
 - Haines réglementées d'office

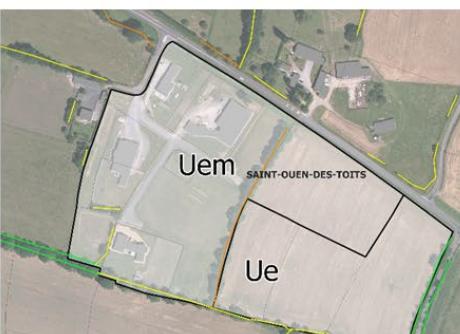
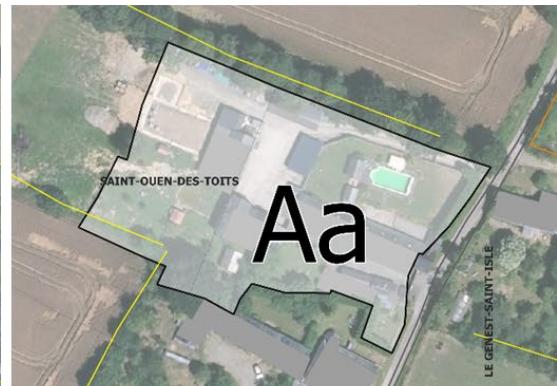
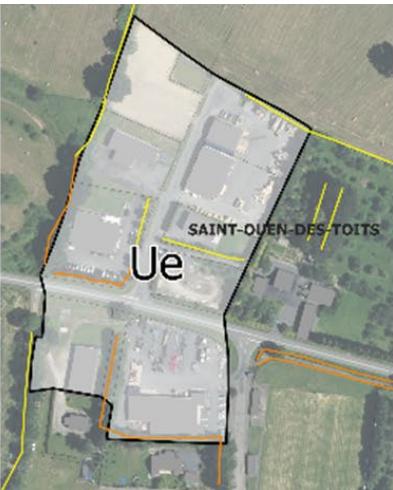
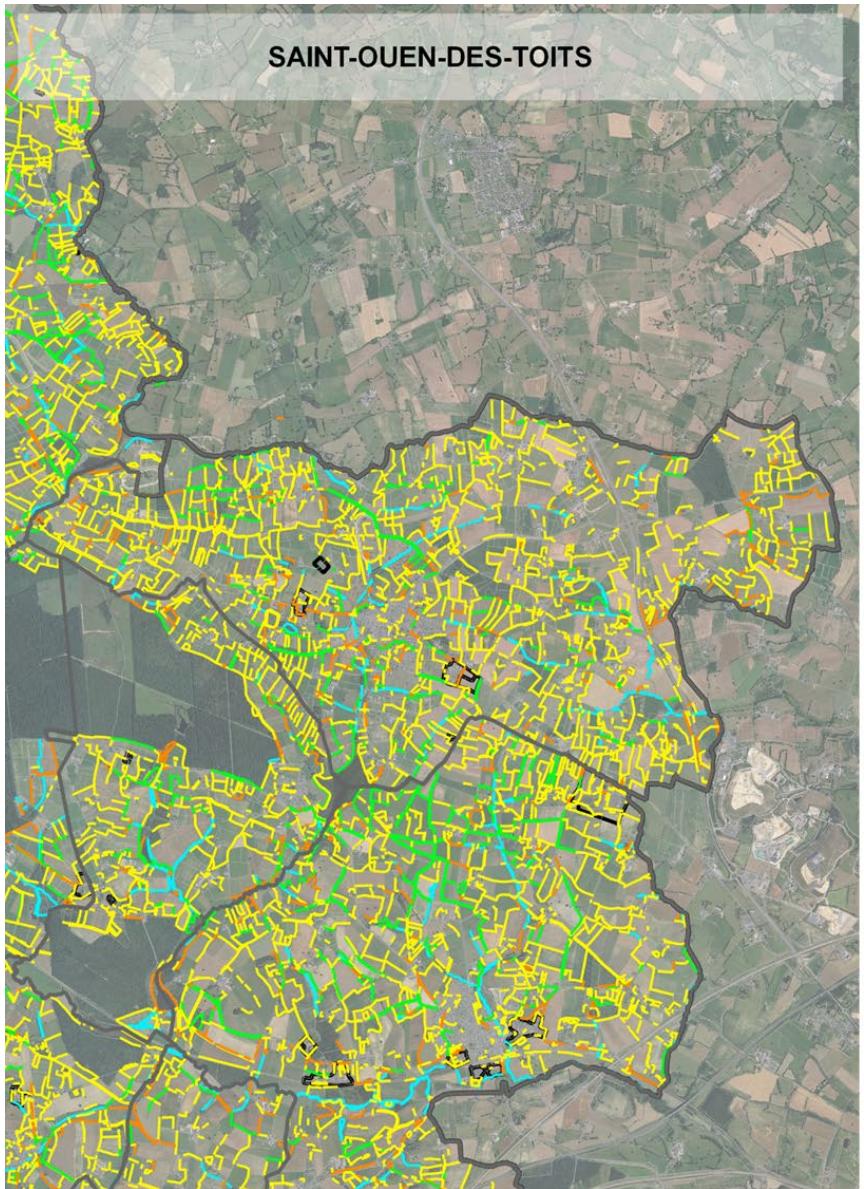


■ Zones concernées par le projet de modification

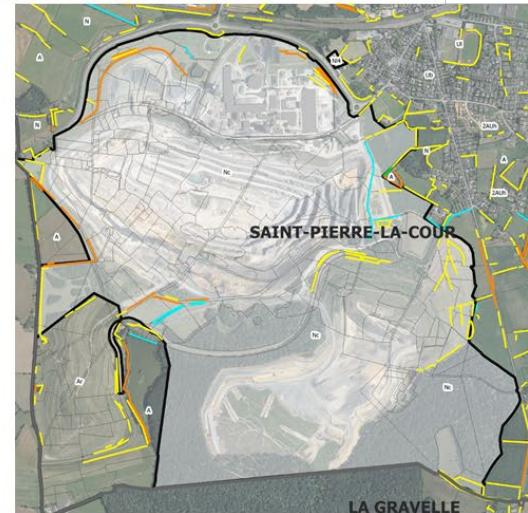
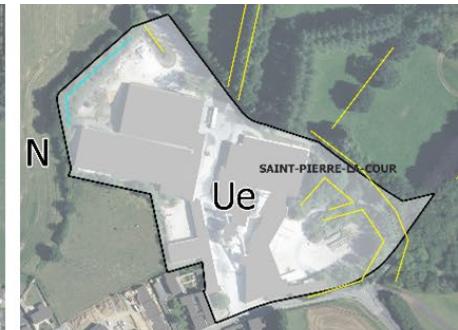
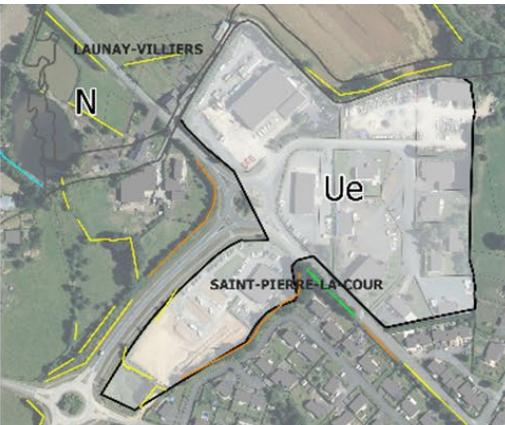
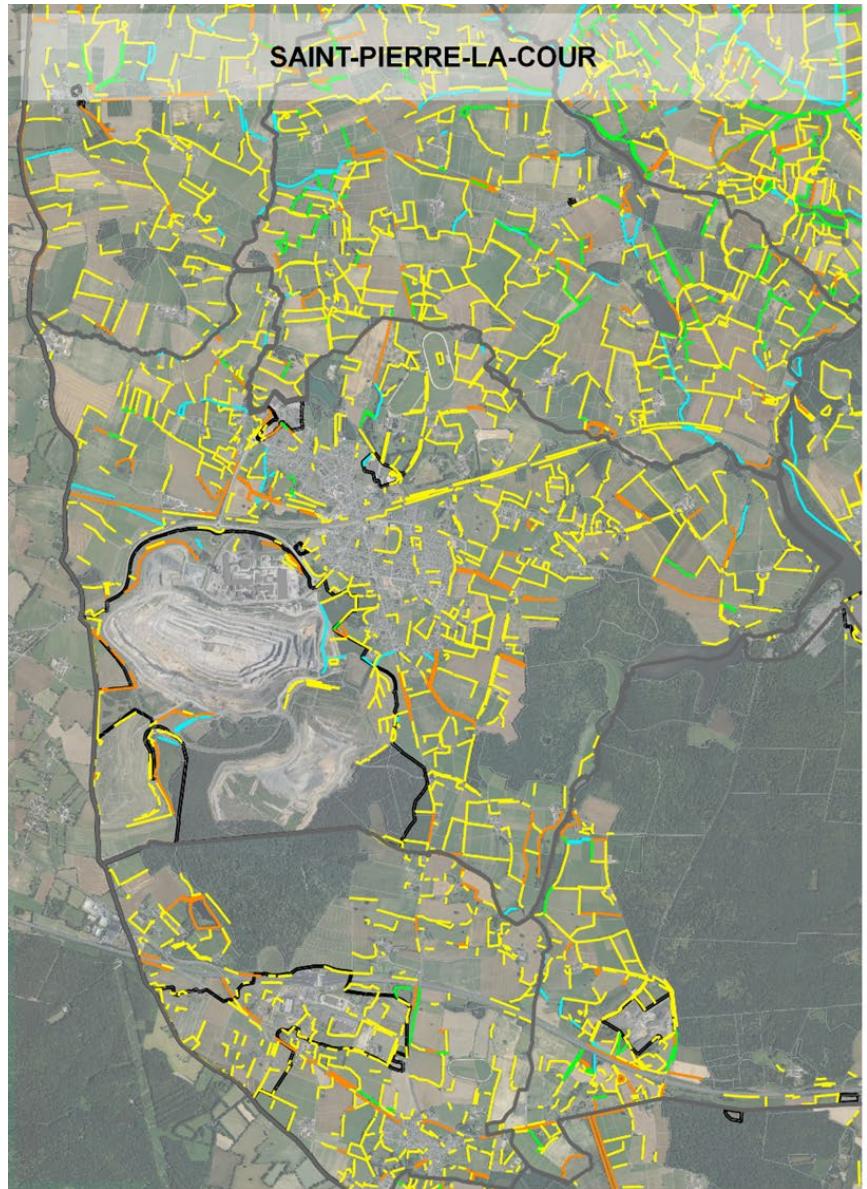
Haies inventoriées par enjeux

- Catégorie 3 : Haies importantes
- Catégorie 4 : Haies secondaires
- Catégorie 5 : Haies à enjeu faible
- Haies réglementées d'office





- Zones concernées par le projet de modification
- Haies inventoriées par enjeux
 - Catégorie 3 : Haies importantes
 - Catégorie 4 : Haies secondaires
 - Catégorie 5 : Haies à enjeu faible
 - Haies réglementées d'office



■ Zones concernées par le projet de modification

Haines inventoriées par enjeux

- Catégorie 3 : Haines importantes
- Catégorie 4 : Haines secondaires
- Catégorie 5 : Haines à enjeu faible
- Haies réglementées d'office

