



PROJET DE MODIFICATION N° 1
Mémoire en réponse aux avis des PPA

Annexe au Bilan de l'Enquête
Publique

Mai 2021

SOMMAIRE

SOMMAIRE	3
Tableau de synthèse des avis reçus au titre des Personnes Publiques Consultées	6
DDT 53	7
Remarques	7
a) Évaluation environnementale	7
b) Justification au regard du PADD	7
c) EBC, arbres remarquables et haies	7
d) Règles relatives aux équipements d'intérêt collectif et service public	7
e) Inventaire bocager	7
f) Réduction zone N et UE au profit d'une zone UB	7
g) Les STECAL	7
Réponses	8
a) Évaluation environnementale	8
b) Justification au regard du PADD	10
c) EBC, arbres remarquables et haies	12
d) Règles relatives aux équipements d'intérêt collectif et service public	15
e) Inventaire bocager	16
f) Réduction zone N et UE au profit d'une zone UB	18
g) Les STECAL	18
CDPENAF	20
Remarques	20
Réponses	21
Chambre d'Agriculture	21
Remarques	21
Réponses	21
Commune de La Brûlatte	21
Remarques	21
Réponses	21
Commune de Saint-Cyr-le-Gravelais	22

Remarques.....	22
Réponses.....	22
Commune du Bourgneuf la Fôret.....	22
Remarques.....	22
Réponses.....	23
Commune de Saint-Pierre-la-Cours.....	24
Remarques.....	24
Réponses.....	25
Commune de Loiron-Ruillé.....	26
Remarques.....	26
a) Clôtures.....	26
b) Destination des constructions.....	26
c) Les haies.....	26
d) Changement de destination.....	27
Réponses.....	27
a) Clôtures.....	27
b) Destination des constructions.....	27
c) Les haies.....	27
d) Changement de destination.....	28
Laval Agglomération, Services Urbains et Infrastructures.....	28
Remarques.....	28
Réponses.....	28
Commune de Port-Brillet.....	28
Remarques.....	28
Réponses.....	28
Commune du Genest-Saint-Isle.....	34
Remarques.....	34
Réponses.....	34

Tableau de synthèse des avis reçus au titre des Personnes Publiques Consultées

Personnes Publiques Consultées	Date de rendu :	Avis
Commune de La Gravelle	Délibération du CM en date du 12 avril 2021	Favorable sans observations
Commune de La Brûlatte	Délibération du CM en date du 9 avril 2021	Favorable avec observations
Commune de Saint-Cyr-le-Gravelais	Délibération du CM en date du 8 avril 2021	Favorable avec observations
Le Bourgneuf-la-Forêt	Délibération du CM en date du 26 avril 2021	Favorable avec observations
Saint-Pierre la Cour	Délibération du CM en date du 27 avril 2021 et Courrier en date du 17 juin 2021	Sans avis, avec observation
Commune de Loiron-Ruillé	Délibération du CM en date du 4 mai 2021	Favorable avec observations
Chambre d'Agriculture	Courrier en date du 04 mai 2021	Défavorable
Conseil Départemental de la Mayenne	Courrier en date du 20 mai 2021	Sans avis, avec observations
DDT	Courrier en date du 20 mai 2021	Favorable sous réserves
Laval Agglomération (SUI)	Courrier en date du 8 juin 2021	Sans avis, avec observations
Commune de Port-Brillet	Courrier en date du 17 juin 2021	Sans avis, avec observations
Commune du Genest-Saint-Isle	Délibération du CM en date du 18 mai 2021	Sans avis, avec observations

NB : Seuls les avis avec observations/remarques sont analysés dans le présent document et font l'objet de réponses de la part de Laval Agglomération.

DDT 53

Remarques

a) Évaluation environnementale

Il est souhaitable de développer des arguments factuels pour démontrer l'absence d'incidences notables de la proposition d'évolution du PLUi sur l'environnement et la santé, et notamment sur le site Natura 2000 le plus proche sur Laval Agglomération. Pour la sécurisation juridique du dossier, il aurait été souhaitable de consulter la MRAE pour un examen au cas par cas.

b) Justification au regard du PADD

Les modifications présentées doivent être justifiées et motivées au regard notamment du respect du PADD du PLUi.

c) EBC, arbres remarquables et haies

En pages 11 et 12 : Proposition de réécriture des dispositions relatives aux EBC, arbres remarquables et haies en reprenant le règlement du PLUi de Laval Agglomération. La procédure de modification de droit commun représente une fragilité juridique s'agissant de réduire des protections édictées.

De plus, il convient de corriger une erreur de date concernant l'arrêté préfectoral : a été pris le 16 septembre 1996 et non le 15 avril 2008.

d) Règles relatives aux équipements d'intérêt collectif et service public

Pages 22, 23, 25 et 26 : L'assouplissement des règles relatives aux équipements d'intérêt collectif et service public doit être justifié au regard du respect du PADD, et notamment son principe de limitation d'urbanisation sur des terres à forte valeur agronomique.

e) Inventaire bocager

Page 30 : Compléter le dossier par l'étude de la chambre d'agriculture comprenant la méthodologie employée, ainsi que les modifications apportées sur les documents graphiques.

f) Réduction zone N et UE au profit d'une zone UB

Pages 33 et 34 : Réduction d'une zone N au profit d'une zone UB justifiée par une erreur matérielle. Il est cependant constaté que le terrain n'est pas urbanisé et qu'il a bien une vocation agricole ou naturelle. Cette réduction fragilise juridiquement le dossier. En outre, le terrain concerné (UE et N) n'est pas actuellement urbanisé. Il devrait donc être répertorié en zone à urbaniser à vocation d'habitat (AUh), ce qui lui permettrait de bénéficier d'OAP.

g) Les STECAL

La mise à jour des STECAL dans le cadre d'une modification de PLUi peut avoir lieu dans le cas d'erreur matérielle. Sinon, la procédure de modification de droit commun présente une fragilité juridique. Il est à noter que certaines actions ou opérations présentant un intérêt général pour la collectivité, donnent accès à la possibilité d'utiliser la procédure de déclaration de projet.

Les STECAL particulièrement concernés sont :

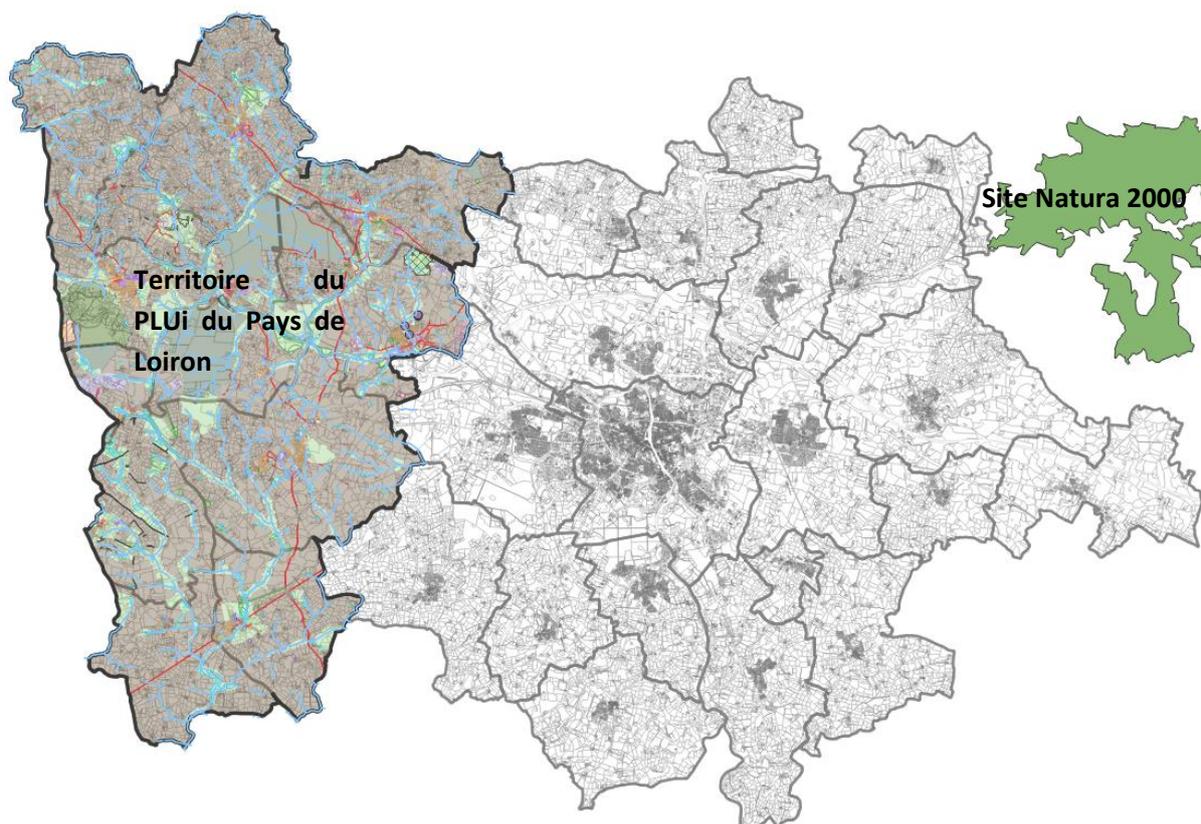
- NI1 et NI du Genest-Saint-Isle,
- Aah à la Gravelle,
- NI1 et Aa à Loiron-Ruillé,
- Aah à Port-Brillet

De manière générale, la justification des STECAL doit être complétée.

Le territoire couvert par le PLUi du Pays de Loiron est concerné par un certain nombre d'espaces naturels sensibles et protégés :

- Sept ZNIEFF de type I et quatre ZNIEFF de type II sont présentes sur le territoire du Pays de Loiron,
- Le site classé et inscrit de la Vallée des Etangs est situé sur les communes de Launay-Villiers, Le-Bourgneuf-la-Forêt et Port-Brillet,
- 1 secteur identifié au titre de la Stratégie de Création des Aires Protégées (SCAP) : la Vallée du Vicoin à l'abbaye de Clermont, bois et étangs avoisinants (SCAP 088), sur les communes de La Brûlatte, Le Genest-Saint-Isle, Loiron-Ruillé, Olivet, Port-Brillet.

Aucun site Natura 2000 n'est identifié, ni d'ENS. Le site Natura 2000 le plus proche est celui situé sur l'ancien territoire de Laval Agglomération (avant fusion) : site Natura 2000 - Zones Spéciales de Conservation (ZSC) référencé « FR5202007 Bocage de Montsurs à la forêt de Sillé-le-Guillaume » situé sur la commune de Châlons-du-Maine.



LOCALISATION DU SITE NATURA 2000 LE PLUS PROCHE PAR RAPPORT AU TERRITOIRE DU PLUi DU PAYS DE LOIRON

Dans le PLUi, les espaces naturels sensibles sont zonés en N. Les modifications envisagées dans le cadre de la présente modification du PLUi n'impactent aucun des sites protégés. Les modifications du zonage sont toutes localisées en dehors des périmètres de protection de ces espaces naturels.

De plus, les évolutions règlementaires envisagées en zones A et N visent surtout à renforcer et clarifier les règles et protections existantes.

Les modifications apportées au PLUi n'ont donc pas d'incidences notables sur l'environnement et n'affectent pas le site Natura 2000 situé sur la commune de Châlons-du-Maine.

b) Justification au regard du PADD

La mise à jour des Emplacements réservés :

Les ER sont des outils de planification urbaine mis en œuvre dans le cadre du PLUi permettant la création d'équipements / aménagements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts. La 1^{ère} année de pratique du PLUi a permis de préciser certains projets communaux. Ces précisions nécessitent la création ou modification d'emplacements réservés: suppression d'ER lorsqu'ils ne sont pas nécessaires, création d'ER pour l'aménagement de cheminements doux, sécurisation ou la facilitation d'accès routiers, réalisation de projets d'intérêt général.

Ces modifications ne portent pas atteinte au PADD. Elles s'inscrivent dans ses objectifs, et notamment:

- Diversifier l'offre d'habitat pour permettre la réalisation des parcours résidentiels et répondre aux évolutions des besoins et des modes de vie,
- Développer le maillage de transport en commun et de liaisons douces,
- Promouvoir des espaces de voirie partagées et apaisées entre usagers dans les opérations d'aménagement.

La mise à jour de l'Atlas des STECAL

La création de STECAL n'est pas de nature à porter atteinte aux objectifs ou aux actions du PADD, dans la mesure où il s'agit de tenir compte d'un existant. Plus précisément :

Modifications liées aux STECAL tourisme et loisirs

- 9 STECAL concernés
- Des STECAL nécessaires pour le maintien, la pérennisation et l'évolution des activités existantes dans l'espace rural

Modifications liées aux STECAL habitat

- 3 STECAL concernés dont :
 - 1 qui concerne un changement de zonage, mais qui maintient des droits à construire (zone Ue et 1AUe à Aah)
 - 1 qui concerne un ancien lotissement
 - 1 qui se limite à l'emprise d'une habitation

Modifications liées aux STECAL activités

- 4 STECAL concernés : Il s'agit d'activités antérieures, les STECAL sont établis pour gérer des situations existantes.
- Des STECAL activités nécessaires pour le maintien, la pérennisation et l'évolution des activités existantes dans l'espace rural
- Critère principal de délimitation : impossibilité d'utiliser un zonage mieux adapté (Espaces non contiguës avec une zone urbaine, nécessité de valoriser ces activités)

Aussi, ces modifications répondent à différents objectifs du PADD, et notamment :

- Développer et promouvoir les pratiques touristiques locales
- Valoriser le patrimoine bâti des écarts
- Valoriser le patrimoine naturel et paysager
- Diversifier l'offre d'habitat pour permettre la réalisation des parcours résidentiels et répondre aux évolutions des besoins et des modes de vie
- Préserver et valoriser l'histoire de l'intercommunalité et son patrimoine bâti rural et industriel
- Permettre le réinvestissement du bâti à vocation artisanale en milieu rural
- Conforter les activités artisanales existantes
- Poursuivre le développement économique du territoire
- Valoriser le patrimoine bâti des nombreux écarts, fermes et bâti patrimonial d'origine rurale, en favorisant dans un premier temps la reprise des exploitations

Les corrections apportées au règlement écrit

Ces corrections sont mineures et ne sont pas de nature à remettre en cause l'équilibre général du PADD. Elles visent à clarifier et à compléter certaines règles, pour mieux répondre aux objectifs du PADD :

- modification des règles relatives aux autorisations de travaux,
- mise à jour du règlement graphique avec l'intégration de l'AZI,
- précision/clarification des règles relatives aux bâtiments susceptibles de faire l'objet d'un changement de destination,
- meilleure prise en compte de l'accessibilité des constructions et aménagements,
- mise à jour des règles relatives aux marges de recul/bandes inconstructibles,
- correction apportées au lexique,
- ajout de références législatives et réglementaires,
- reformulations,
- etc.

Modification de l'indice de zones U

Plusieurs modifications concernent des changements d'indice de zones urbaines : passage de UA à UB par exemple. Ces modifications ne portent pas atteinte au PADD du PLUi puisqu'elles s'inscrivent dans la prise en compte d'un existant. Lors de l'élaboration du PLUi, les découpages des zones ont été définis en fonction des caractéristiques urbaines, naturelles ou paysagères existantes, mais également en fonction des usages à maintenir ou à développer. Le périmètre de certaines zones nécessite cependant d'être revu pour mener une stratégie territoriale d'ensemble, équilibrée et durable et proposer des règles mieux adaptées aux réalités urbaines, paysagères et fonctionnelles des secteurs concernés.

Les corrections apportées aux OAP

Lors de l'élaboration du PLUi, les principes développés dans les orientations d'aménagement et de programmation ont été créés en cohérence avec les objectifs du projet d'aménagement et de développement durables.

Les modifications envisagées consistent en :

- l'élargissement ou réduction de périmètres pour une meilleure cohérence urbaine,
- la suppression d'OAP en cohérence avec des évolutions du zonage.

Elles s'inscrivent notamment dans les objectifs du PADD suivant :

- Mener une stratégie territoriale d'ensemble, équilibrée et durable,

- Des formes urbaines maîtrisées,
- Des ambitions de développement résidentiel pour renforcer la croissance démographique,
- Maîtriser la consommation d'espace,
- Assurer un développement de l'habitat soucieux de l'identité des paysages et valoriser leur site d'implantation.

Mise à jour des annexes

Cette mise à jour avec l'intégration des nouveaux arrêtés préfectoraux relatifs à l'archéologie préventive s'inscrit en cohérence avec les objectifs du PADD et notamment la préservation du patrimoine culturel, historique et bâti.

Mise à jour de l'inventaire pour le changement de destination

Cette mise à jour répond notamment aux objectifs du PADD suivants :

- Valoriser le patrimoine bâti des nombreux écarts, fermes et bâti patrimonial d'origine rurale, en favorisant dans un premier temps la reprise des exploitations
- Identifier l'ensemble du bâti susceptible de faire l'objet d'un changement de destination, sous réserve de répondre aux critères par la CDPENAF

c) EBC, arbres remarquables et haies

L'erreur de date relative à l'arrêté sera corrigée.

Il ne s'agit pas d'un assouplissement des règles mais d'une nouvelle organisation dans la rédaction de celles-ci. La lecture actuelle est rendue difficile par une organisation incohérente et imprécise. De plus, certains articles du code de l'urbanisme sont actuellement détaillés dans le règlement, alourdissant la lecture sans plus-value réglementaire. Il s'agit également de proposer une rédaction plus homogène et cohérente entre le PLUi du Pays de Loiron et celui de Laval Agglomération. Par ailleurs, la règle modifiée est parfois rendue plus contraignante. Il convient également de préciser les conditions de suppression, autorisée avant modification.

Au regard des avis, la rédaction suivante est envisagée :

RÈGLEMENT AVANT MODIFICATIONS	RÈGLEMENT APRÈS MODIFICATION
<p>Espaces Boisés Classés</p> <p>Les Espaces Boisés Classés à conserver, à protéger ou à créer sont repérés au Plan de zonage du PLU et sont soumis aux dispositions des articles L. 113-2 et suivants du code de l'urbanisme.</p> <p>Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.</p> <p>Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier.</p> <p>Les coupes et abattages d'arbres dans ces espaces boisés classés sont soumis à déclaration préalable. Toutefois, une déclaration préalable n'est pas requise pour les coupes et abattages dans les cas suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts ; • Lorsqu'il est fait application des dispositions du livre II du code forestier ; • Lorsqu'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé conformément aux articles L. 312-2 et L. 312-3 du code forestier, d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux articles L. 124-1 et L. 313-1 du même code ou d'un programme des coupes et travaux d'un adhérent au code des bonnes pratiques sylvicoles agréé en application de l'article L. 124-2 de ce code ; • Lorsque les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du Centre National de la Propriété Forestière. 	<p>Espaces Boisés Classés</p> <p>Le PLUi peut classer comme espace boisé classé, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, les arbres isolés, les haies ou réseaux de haies, les plantations d'alignement.</p> <p>Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.</p> <p>Le classement en (EBC) entraîne le rejet de plein droit de toute demande d'autorisation de défrichement présentée au titre du Code Forestier.</p> <p>Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les conditions prévues à l'article L. 421-4 du code de l'urbanisme. Sont dispensés de la déclaration préalable les coupes mentionnées aux articles 2 et 3 de l'arrêté préfectoral du 15 avril 2008, d'autorisation de coupes par catégories dans les espaces boisés classés à conserver.</p>
<p>Protection des haies</p> <p>Les haies identifiées sur le règlement graphique sont protégées. Cette protection permet l'entretien (coupes ayant vocation à régénérer la haie arrivée à</p>	<p>Protection des haies bocagères et des alignements d'arbres</p> <p>La suppression d'une haie ou d'un alignement d'arbres repéré au plan de zonage est interdite. Cette protection permet l'entretien (coupes ayant</p>

maturité, élagage, ébranchage des arbres d'émondes 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 a 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

vocation à régénérer l'alignement ou la haie arrivée à maturité, élagage, ébranchage des arbres d'émondes et de têtards).

La suppression d'une haie ou d'un alignement d'arbres repéré au plan de zonage peut être autorisée :

- 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.

Toute suppression devra être compensée dans le respect des mesures suivantes :

- 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 ;
- replantation à proximité du lieu de l'arrachage ;
- 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.

l'extension d'une construction existante ou assurer la sécurité ou la salubrité publique (mauvais état sanitaire des arbres).

Protection des arbres isolés

Les alignements d'arbres et les arbres isolés (en milieux urbain ou rural) identifiés sur le règlement graphique sont protégés suivant l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme.

Dans le cas de travaux d'intérêt général ou pour assurer la sécurité ou la salubrité publique (mauvais état sanitaire des arbres), les alignements d'arbres et les arbres isolés en milieux urbain ou rural peuvent être supprimés, sous réserve de replantation selon les mesures compensatoires suivantes :

- replantation dans des proportions identiques : linéaire supérieur ou a minima équivalent ;
- intérêt environnemental équivalent avec une ou plusieurs connexions biologiques si possible ;
- choix d'essences champêtres adaptées au changement climatique et de provenance locale ;
- replantation à proximité du lieu de l'abattage.

Tout projet de suppression d'arbres isolés identifiés 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 arbres identifiés 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.

Protection des arbres isolés remarquables

La suppression d'un arbre remarquable repéré au plan de zonage est interdite.

La suppression d'un arbre remarquable repéré au plan de zonage peut être autorisée :

- pour assurer la sécurité ou la salubrité publique si leur état sanitaire le justifie ;
- dans le cas de travaux d'intérêt général (sur l'espace public ou privé) et pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

Toute suppression devra être compensée, en nombre équivalent, par la replantation d'espèces qui présentent un développement similaire à l'âge adulte.

Tout projet de suppression d'un arbre isolé remarquable 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.

d) Règles relatives aux équipements d'intérêt collectif et service public

La rédaction du PLUi en vigueur énumère de manière non exhaustive les constructions, installations et travaux qui entrent dans le champ de l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme. La nouvelle rédaction proposée dans le cadre de la modification du PLUi simplifie la rédaction en reprenant uniquement

l'alinéa 1° de l'article L151-11 du CU. La protection/règle reste donc inchangée. Il s'agit seulement d'en simplifier la lecture.

La modification envisagée est donc conservée.

e) Inventaire bocager

Le PLUi en vigueur protège une partie des haies inventoriées en 2010-2012. Ainsi, seules les haies présentant des enjeux forts et moyens (84% du bocage inventorié) sont actuellement protégées dans le PLUi.

Un nouvel inventaire du bocage a été réalisé courant 2019-2020 par la Chambre d'Agriculture. Cet inventaire était rendu nécessaire par l'ancienneté du précédent, et par une volonté des élus d'appliquer une méthodologie similaire à celle utilisée pour le PLUi de Laval Agglomération avant fusion.

Cette méthodologie apparaît en effet plus exhaustive et plus précise que celle précédente, qui se basait essentiellement sur l'analyse de l'ortho photographie.

Comme préciser dans la notice de présentation de la modification du PLUi, ce nouvel inventaire inclut une hiérarchisation de l'importance des haies au regard de différents critères : orientation par rapport à la pente, Nombre approximatif d'essences dans la haie, Présence de flore remarquable, Bordure cours d'eau ou zone humide, intérêt paysager, densité, etc.

La hiérarchisation est la suivante :

Niveaux de hiérarchisation	Linéaire (m)	% par rapport au total inventorié
Haies réglementées	215 760	12
Haies importantes	197 785	11
Haies secondaires	197 780	11
Haies à enjeu faible	1 186 692	66
Total	1 798 017	100

Au regard des enjeux environnementaux que constitue la protection du bocage, les élus du Pays de Loiron ont décidé de protéger l'ensemble des haies inventoriées, sans discrimination.

De plus, le diagnostic a permis de mettre en évidence des secteurs prioritaires pour une politique de plantation de haies, en vue de renforcer les continuités écologiques de la trame verte. Aussi, des haies à créer sont ajoutées au règlement graphique du PLUi, en plus des haies existantes à protéger.

La protection initiale, au titre de la Loi Paysage, est maintenue pour ce nouvel inventaire.

Cette modification permet de renforcer la protection du bocage dans le PLUi, et d'avoir une localisation plus exhaustive et conforme à la réalité.

Ainsi, avant modification, seuls 1 275 km linéaires de haies étaient protégés dans le PLUi, contre plus de 1 798 km linéaires après modifications.

Certaines haies inexistantes mais inventoriées initialement ont été supprimées, et d'autres non inventoriées ont été au contraire ajoutées. De plus, la nouvelle méthodologie permet de mieux tenir compte des haies doubles, de part et d'autres des chemins et voies par exemple : identification de deux linaires distincts au lieu d'un seul avec le précédent inventaire.

BEAULIEU-SUR-LOUDON - 2 - C_5000

Légende

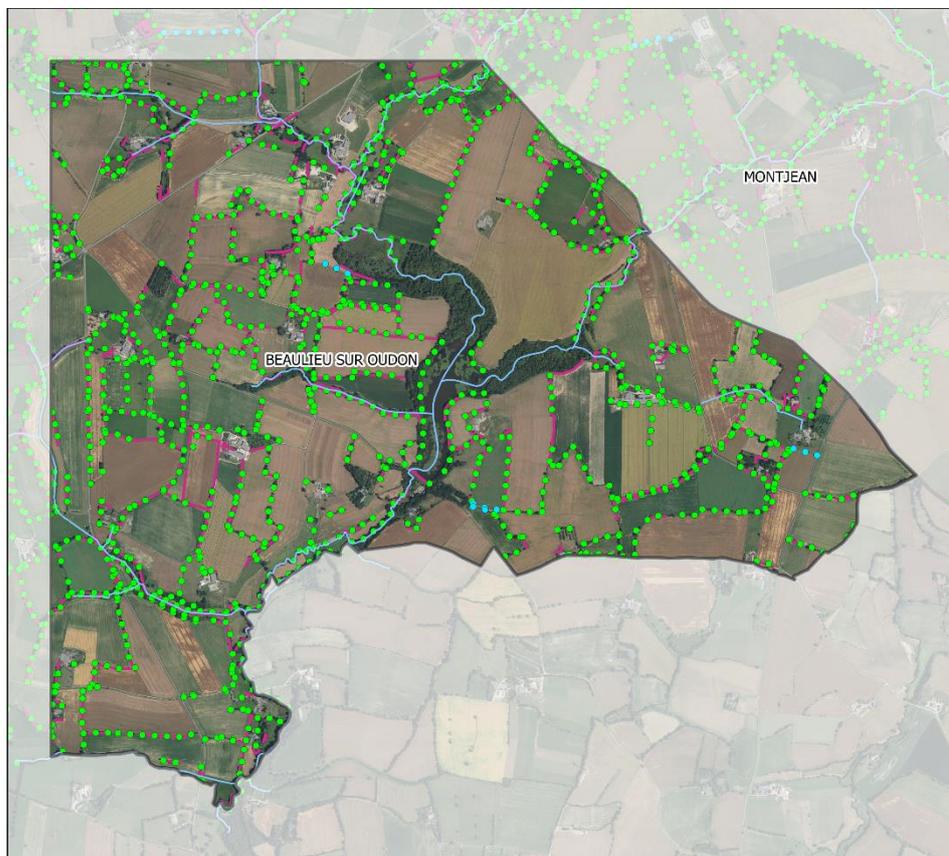
— Cours d'eau

Haies inventoriées après modification du PLUi

- 07 - Haies à protéger au titre du L 151-23 du CU
- 07 - Haies à créer pour le renforcement des continuités écologiques

Haies inventoriées avant modification du PLUi

- 07 - Haies à protéger au titre du L 151-23 du CU



CARTOGRAPHIE COMPARATIVE DES HAIES PROTÉGÉES AU PLUi AVANT ET APRÈS MODIFICATIONS SUR LA COMMUNE DE BEAULIEU SUR OUDON

MONTJEAN - 4 - B_2500

Légende

— Cours d'eau

Haies inventoriées après modification du PLUi

●● 07 - Haies à protéger au titre du L 151-23 du CU

●● 07 - Haies à créer pour le renforcement des continuités écologiques

Haies inventoriées avant modification du PLUi

— 07 - Haies à protéger au titre du L 151-23 du CU



CARTOGRAPHIE COMPARATIVE DES HAIES PROTÉGÉES AU PLUi AVANT ET APRÈS MODIFICATIONS SUR LA COMMUNE DE MONTJEAN

f) Réduction zone N et UE au profit d'une zone UB

Le terrain en UE concerné par un changement de zonage en UB correspond à un espace interstitiel, inscrit entre :

- une zone d'activité au sud,
- des espaces habités à l'ouest et au nord-est,
- une zone AUh au nord.

Le terrain a été zone en UE dans le PLUi. Cependant, la commune souhaite aujourd'hui mobiliser cette parcelle pour de l'habitat. En effet, la commune dispose de 3 autres zones 1AUh. Ces zones présentent des contraintes fortes, qui limitent leur urbanisation à court/moyen terme : difficultés d'accès, proximité de la voie ferrée, nuisances liées au bruit notamment.

Aussi, au regard de ces enjeux, du zonage UE actuel de la parcelle et de l'avis des services de l'État, il est proposé de zoner la parcelle en 1AUh, et de l'intégrer dans un projet d'ensemble cohérent avec la zone 1AUh actuelle. L'OAP du secteur dit de la Pointe du Bois sera modifiée dans ce sens.

Cette modification s'inscrit dans le champ de la procédure de modification de droit commun puisqu'il ne s'agit pas de réduire de zone A ou N.

Concernant le passage d'une zone N en UB : La modification de la zone N en zone urbaine/urbanisable n'est pas maintenue. La zone N est donc conservée telle que dans le PLUi en vigueur.

g) Les STECAL

Le document de présentation réalisé dans le cadre de la consultation de la CDPENAF est joint au dossier. Il apporte des éléments justificatifs complémentaires pour chaque STECAL concerné par la présente modification du PLUi.

De plus, des réponses particulières sont apportées pour les STECAL ci-dessous :

- **NI1 du Genest-Saint-Isle** : l'activité de gîte est préexistante au PLUi. Il s'agit donc bien d'une erreur matérielle à corriger. Le projet de STECAL est maintenu.
- **NI du Genest-Saint-Isle** : L'association des Amis de l'Abbaye de Clairmont souhaite développer l'attraction touristique de l'Abbaye. Les bâtiments de l'Abbaye sont sur le territoire de la commune d'Olivet. L'accès à l'Abbaye se fait par un chemin situé sur la commune du Genest-Saint-Isle et par le franchissement d'un pont, historique classé, sur le ruisseau qui fait la séparation entre les deux communes (Olivet / Le Genest-Saint-Isle).

Une aire de stationnement est nécessaire pour accueillir les visiteurs du côté du chemin d'accès. Détails sur l'historique de ce projet : L'abbaye est un monument classé « monument historique ». Le stationnement des véhicules ne peut pas se faire devant l'abbaye. Le petit pont de pierre historique n'est pas adapté au trafic (véhicules de visiteurs et bus). Le stationnement « sauvage » se faisait sur la parcelle cadastrée ZS n°17 appartenant à M. GILLES (exploitant M. BROUTIN). Cette parcelle est identifiée comme zone humide. Le projet de parking sur la parcelle cadastrée section ZS n°1 n'a pas reçu l'agrément de son propriétaire.

Demande des Amis de l'Abbaye de Clairmont : création d'un parking :

- > à proximité de l'abbaye pour les personnes se déplaçant difficilement (accessible PMR) pouvant accueillir des véhicules et des cars touristiques,
- > suffisamment éloigné pour des questions de co-visibilité avec le site de l'Abbaye (ABF),
- > respectant le classement du PLUi des terrains, notamment des zones humides et des étangs.

Aucun des terrains appartenant à l'Abbaye ne remplit ces conditions.

Contraintes qui sont liées au projet :

- > présence de zones humides et d'étangs nombreux autour du site
- > site classé
- > interdiction de co-visibilité entre le parking et l'abbaye (ABF)

Proposition :

Un échange d'une partie de la parcelle cadastrée section ZS n°19 est accepté par le propriétaire M. HARDY. Cette parcelle est en limite du ruisseau de l'étang d'Olivet et de la voie communale n°201 de l'étang des Fays. La parcelle issue de la division de la parcelle ZS 19 fait l'objet de la demande de STECAL

Contribution de la commune du Genest-Saint-Isle :

Les deux voies qui permettraient l'accès au parking sont situées sur la commune du Genest-Saint-Isle.

La commune s'est engagée à prendre en charge :

- > les busages d'entrée et de sortie du parking
- > la signalétique

Raisons du choix du site : Le site objet du STECAL correspond aux exigences des Amis de l'Abbaye de Clairmont, de l'ABF, de la DDT, du PLUi et le foncier nécessaire est obtenu par voie d'échange.

Aussi, au regard de l'ensemble de ces éléments, des avis des différents PPA dont l'avis favorable sous réserve de la CDPENAF, le projet de STECAL est maintenu.

- **Aah à la Gravelle :** Le classement du secteur concerné en zone A résulte d'une erreur matérielle. En effet, ce secteur a fait l'objet d'une procédure de lotissement et sur 7 parcelles, 1 seule reste à vendre avec un acquéreur potentiel. Cette parcelle constitue aujourd'hui une dent creuse en friche, qui ne pourra retrouver de vocation agricole. Aussi, Laval Agglomération conserve la création du STECAL Aah pour corriger une erreur matérielle.
- **NI1 à Loiron-Ruillé :** S'agissant d'un projet de création d'une activité, le projet de création de STECAL n'est pas maintenu. Une procédure de Déclaration de Projet pourra être envisagée pour la création de ce STECAL.
- **Aa à Loiron-Ruillé :** Le secteur était zoné en zone d'activités dans le précédent document d'urbanisme. Il s'agit donc bien d'une activité préexistante au PLUi. Aussi, au regard de ces éléments et de l'avis de la DDT notamment, il est décidé de maintenir cette modification en réduisant le périmètre du STECAL pour tenir compte de la marge de recul inconstructible. Superficie du STECAL après modification : 1.04 ha

ZONAGE AVANT MODIFICATION (GAUCHE) ET ZONAGE APRÈS MODIFICATION (DROITE)



- **Aah à Port-Brillet :** Le projet n'est pas maintenu du fait de l'évolution du projet communal. Cf. Réponse formulée dans le cadre des avis recueillis à l'Enquête Publique.
- **NI1 du Moulin de Terchamp à Saint-Cyr-le Gravelais :** La demande est acceptée. Le périmètre du STECAL sera réduit pour tenir compte de la zone inondable.
- **Aah à Beaulieu-sur-Oudon :** ce projet de STECAL est maintenu.

CDPENAF

Remarques

La Commission émet un avis favorable aux dispositions du projet de modification de droit commun n°1 du PLUi du Pays de Loiron, excepté pour les points ci-après. La Commission demande par ailleurs que le périmètre de l'ensemble des STECAL se limite au strict besoin des projets, dans un souci de préservation des espaces naturels et agricoles.

1 - Avis favorable pour le STECAL "tourisme et loisirs" au Genest-Saint-Isle, pour la création d'un espace de stationnement proche de l'Abbaye de Clairmont, sous réserve d'en diminuer au maximum la surface et d'examiner en priorité son implantation au Nord de la parcelle agricole envisagée

2 – Avis favorable pour le STECAL "habitat" à Port-Brillet, en vue d'implanter des résidences démontables pour un habitat permanent, en veillant d'une part à respecter une densité conforme aux dispositions en vigueur sur le territoire de la commune de Port Brillet et d'autre part à prendre les dispositions nécessaires pour être à une distance d'au moins 5 m des parcelles agricoles à l'est.

Réponses

1 – Cf réponse formulée à la DDT " NI du Genest-Saint-Isle".

2 – Le projet de création de STECAL n'est pas maintenu du fait de l'évolution du projet communal. Cf. Réponse formulée dans le cadre des avis recueillis à l'Enquête Publique.

Chambre d'Agriculture

Remarques

Pas d'observations particulières pour :

- les modifications apportées au règlement pour les zones U et AU,
- les rectifications au règlement écrit de la zone A,
- la mise à jour de l'inventaire des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination les critères émis par la CDPENAF sont pris en compte.

Concernant les STECAL : la création du STECAL au lieu-dit "La Guyonnière" à Beaulieu sur Oudon ne semble pas remplir les critères émis par le Code de l'Urbanisme. L'ajout d'un STECAL en zone agricole peut avoir pour conséquence d'augmenter le recul par rapport aux zones de non traitement et accentuer le mitage des terres agricoles.

Réponses

La Chambre d'Agriculture donne un avis défavorable au projet de modification du PLUi du fait de la création du STECAL Aah au lieu-dit La Guyonnière.

Le projet de STECAL est cependant maintenu. Laval Agglomération n'accède pas à la demande.

Commune de La Brûlatte

Remarques

Demande l'inscription du Hameau de Libaret au zonage d'assainissement collectif.

Réponses

Le zonage d'assainissement collectif est une annexe du PLUi. La présente modification ne porte pas sur la mise à jour de ces annexes qui interviendrait après la révision du zonage d'assainissement collectif en cours par un autre service de Laval Agglomération.

Aussi, Laval Agglomération ne modifiera pas le document.

Commune de Saint-Cyr-le-Gravelais

Remarques

Demande la création d'un STECAL sur les parcelles B0183, B0575 et B0640 afin d'y aménager un étang de pêche.

Réponses

La commune souhaite l'intégration d'un STECAL pour prendre en compte une activité d'hébergement touristique en lien avec la pêche aux abords des étangs présents sur les parcelles citées dans la demande. L'activité d'hébergement se fait sous forme de bungalows, au nombre de 3 actuellement.

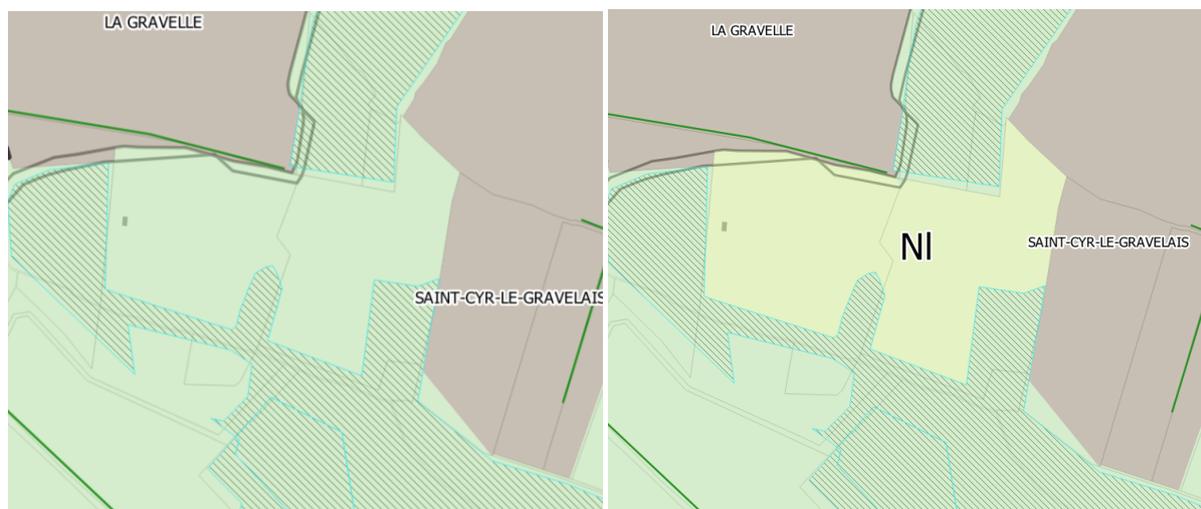
La création de ce STECAL s'inscrit bien dans la correction d'une erreur matérielle avec la prise en compte d'une activité existante. Elle permettra la valorisation touristique du territoire, dont l'attractivité est fortement liée aux activités de pêche.

Un STECAL NI est créé.

Une partie du secteur est cependant identifié en zone humide, donc protégé et inconstructible. Aussi, le périmètre du STECAL tient compte de cette protection, en excluant strictement les zones humides inventoriées.

Surface du STECAL après modification : 3.66 ha

ZONAGE AVANT MODIFICATION (GAUCHE) ET ZONAGE APRÈS MODIFICATION (DROITE)



Commune du Bourgneuf la Fôret

Remarques

Délibération du CM du 26 Avril 2021

1 - Revoir les marges de recul le long des voies départementales hors agglomération : Les élus souhaitent que l'on réduise les marges de recul pour les zones UB situées de part et d'autres de la RD 137 et situées en dehors de l'agglomération au sens du code de la voirie routière

2 - Volumétrie et implantation des constructions en zone A et N : le fait de permettre l'extension à 50% de la surface de plancher de la ou les constructions constituant l'habitat existant en zone A et N en lieu

et place de 50% de l'emprise au sol est limitant pour les petites et moyennes habitations existantes en murs épais en pierre extérieurs et intérieurs.

Il y a lieu de préciser s'il s'agit de la surface de plancher ou d'emprise au sol pour la possibilité d'extension de 25m² des habitations ayant déjà une emprise au sol de 250m² à la date d'approbation du PLUi.

3 - Bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination en zone A et N : la photo portée sur la notice explicative pour le bâti sis "La Rocherie" sur la commune du Bourgneuf-la-Forêt ne correspond pas au bâti susceptible de changement de destination et est à remplacer.

Délibération du CM du 14 juin 2021

1 - COMPLÉMENTS : augmentation des marges de recul le long des voies départementales hors agglomération

La marge de recul de 10ml par rapport à l'alignement crée un impact important pour l'urbanisation future de part et d'autre de la RD 137 dite rue Saint-Gilles. Plusieurs parcelles de zonage UB, en bord de voie, sont peu profondes et la marge de recul de 10ml compliquerait ou ne permettrait pas l'implantation d'habitation. La vitesse de la portion de voie dur 600ml, longeant ces bâtis, est limitée à 70. Aussi, à l'appui du plan joint, il est demandé que la marge de recul s'applique au-delà d'une distance de 600ml après le panneau d'agglomération (cf. PJ).

4 - COMPLÉMENTS : Retrait du classement en EBC en sortie d'agglomération RD 30 en direction de la Croixille :

Un zonage EBC présent sur le PLU communal de 2005 a été reporté par erreur sur le PLUi alors qu'il n'existe ni de haies ni d'arbres qui pourraient être considérés "remarquables". Aussi, il est justifié que ce classement soit retiré dans le cadre de la modification 1 du PLUi. (Cf. PJ).

Réponses

1 - Les limites d'agglomération sont prises par arrêté du Maire. En dehors de celles-ci c'est le code de voirie départementale qui s'applique. Laval Agglomération n'est pas compétente pour faire évoluer ce code. Laval Agglomération ne peut accéder à cette demande.

De plus, la partie UB au nord du bourg est constituée de quelques constructions anciennes et de constructions récentes réalisées dans le cadre d'un lotissement. Ces constructions nouvelles respectent le reculement fixé par le règlement de la voirie départementale. Son urbanisation n'est donc pas empêchée par la réglementation. De plus, cette marge de recul est occupée en grande partie par des talus et haies protégées dans le PLUi. Aussi, pour cette partie du bourg, la marge de recul sera conservée à 5 m depuis l'alignement de la RD 137.

Concernant la zone UB au sud du bourg, et compte-tenu de la configuration du secteur (urbanisation linéaire plutôt diffuse sans réel front urbain), une dérogation à la marge de recul de 10 mètres le long de la RD 137 imposée par le règlement de la voirie départementale n'est pas acceptée par le Département. L'extension des constructions existantes dans leur prolongement reste possible.

Au regard de l'ensemble de ces éléments, il est proposé de préciser dans le règlement littéral que les extensions des constructions existantes qui ne respectent pas le recul fixé par le Règlement de la voirie départementale pourront se faire selon le même alignement que ces dernières.

2- La prise en compte, comme référence, de la surface de plancher est, au contraire, moins limitant. Laval Agglomération n'accède pas à cette demande.

Il s'agit de l'emprise au sol. Cette précision sera apportée.

3- L'illustration sera corrigée pour correspondre au bâtiment repéré au document graphique.

4 - S'agissant d'une erreur matérielle, cet alignement repéré sera supprimé. Ci-dessous la comparaison des photographies aériennes de 2000-2005 et 2019 témoignant de l'absence de boisement.



PHOTOGRAPHIE AÉRIENNE 2019 (À GAUCHE) ET 2000-2005 À DROITE

Commune de Saint-Pierre-la-Cours

Remarques

1 - Demande la modification du PLUi pour permettre un projet d'aménagement d'un chemin piéton à partir d'une voie existante appartenant à la commune. Cette voie est située le long de la ligne de chemin de fer et relie le chemin de la Petite Rochette à la commune de Launay-Villiers. Un EBC, une zone humide et une haie protégée sont inscrits dans le règlement graphique du PLUi sur le tracé de cette voie.

2 – Demandes de création d'Emplacements Réservés :

- Demande la création d'un ER sur la parcelle B1367 pour permettre la mise en place d'une réserve incendie de 300 m²
- Demande la création d'un ER sur les parcelles AI20, 23, 24, 25 et 124 et sur les parcelles B 305, 307, 310 pour l'aménagement d'une liaison exclusivement piétonne.
- Demande la création d'un ER sur la parcelle AM 11 pour la création d'un bassin d'orage de 850 m²
- Demande la création d'un ER sur la parcelle B 959 pour la création d'un bassin d'orage de 3000 m².
- Demande la création d'un ER sur la parcelle AE 7 pour l'aménagement d'un accès de 730 m² pour le futur lotissement

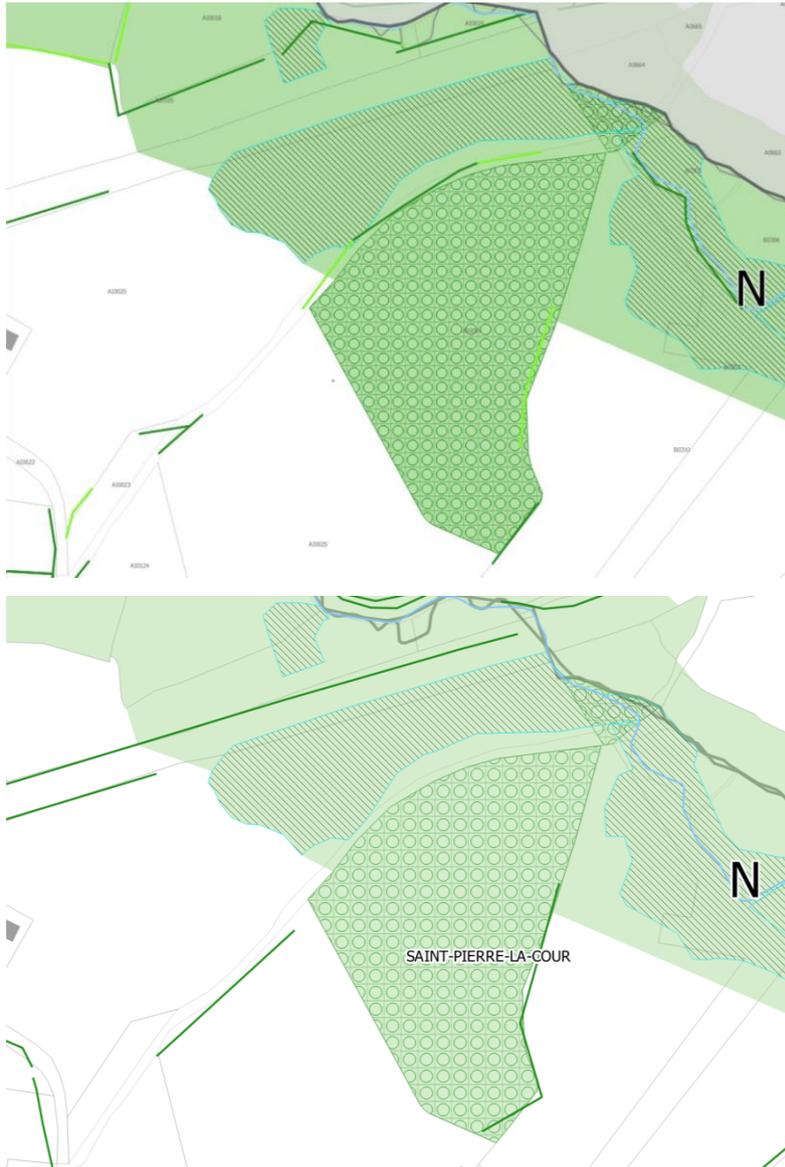
3 - Demande le changement de zonage de la parcelle AN 142 pour l'aménagement d'une future zone d'activités

4 - Demande le changement de zonage de la parcelle AN 42 (2AUh en 1Auh) en prévision d'une future urbanisation.

5 - Demande le changement de zonage des parcelles AK 145 et 104 de N vers 2AUh en prévision d'une future urbanisation

Réponses

1 - Le chemin est bordé par un EBC en partie sud. Cependant, l'actualisation de l'inventaire bocager dans le cadre de la présente procédure de modification amène à la suppression de haies protégées au nord du chemin (Cf. extraits avant/après du zonage ci-dessous).



EXTRAITS DU PLAN DE ZONAGE DU PLUi DU PAYS DE LOIRON AVANT MODIFICATION (EN HAUT) ET APRÈS MODIFICATION PRÉVUE (EN BAS)

Il reste cependant bordé et traversé au nord par une zone humide et un EBC.

La suppression ou réduction d'un EBC n'entre pas dans le champ d'une procédure de modification de PLUi. Aussi, le Conseil Communautaire décide de ne pas modifier le PLUi.

Il est à noter que la réalisation d'un chemin de randonnée peut être compatible avec la destination d'EBC du site. Cette compatibilité d'usage dépend principalement des modalités d'aménagement choisies. Il s'agit de ne pas compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements (Cf. CAA Nantes, 30 septembre 2003, n° 01NT01096).

Le conseil communautaire n'accède pas à la demande.

2 – Demandes de créations d'Emplacements Réservés : Laval Agglomération accède à ces demandes. 5 ER seront créés.

3 - Laval Agglomération, compétente en matière d'aménagement des zones d'activités ne s'est pas exprimée en ce sens. Par ailleurs, la procédure de modification ne permet pas la création de nouvelles zones à urbaniser. Laval Agglomération n'accède pas à cette demande.

4 - Le passage d'une zone 2AUh en 1AUh ne peut intervenir que si l'ensemble des zones 1AUh de la commune a fait d'ores et déjà l'objet de projets. Par ailleurs, une procédure de modification spécifique, avec justification de cette ouverture à l'urbanisation est nécessaire. Aussi, Laval Agglomération n'accède pas à cette demande.

5 - La procédure de modification ne permet pas la création de nouvelles zones à urbaniser. Aussi, Laval Agglomération n'accède pas à cette demande.

Commune de Loiron-Ruillé

Remarques

a) Clôtures

Le conseil municipal souhaite que soit précisé jusqu'à quelle distance est prévu le retrait pour que l'élément soit considéré comme une clôture (Un brise vue disposé à 2 ou 3 mètres n'est sans doute plus considéré comme une clôture).

Pages 16 et 17 : il est écrit « planques/poteaux », le conseil municipal pense qu'il s'agit de plaques.

Le grillage en limite de propriété et la haie à l'intérieur sont-ils autorisés en limite séparative ? ou alors le premier paragraphe « soit d'une haie composée d'essences locales pouvant être doublée d'un grillage » laisse la possibilité de mettre le grillage en limite ? Le conseil municipal demande que soit clarifié ce paragraphe et de se rapprocher des usages.

Un texte récent prévoit la possibilité d'ériger un mur de soutènement avant l'implantation d'une haie, le conseil municipal pense qu'il vaudrait mieux le préciser.

Le dernier paragraphe indiquant : « soit par des matériaux de qualité, destinés à cet usage et mis en œuvre selon les règles de l'art » permettra-t-il les clôtures en grillage avec lamelles incorporées (souvent installées par les professionnels) ? Le conseil municipal, n'étant pas sûr que les lamelles soient en composite, il souhaite que les matériaux soient précisés (peut-être interdits) afin de clarifier les réponses.

b) Destination des constructions

A la page 24, 2ème paragraphe, il doit manquer un mot : « emprise au sol ». D'autre part s'agit-il bien de 50% de la surface de plancher qui indique la surface d'agrandissement (maison à étage) ou la surface au sol ? Le conseil municipal souhaite la vérification.

c) Les haies

A la page 30, dans le 3ème paragraphe, le conseil municipal ne trouve pas de cohérence entre la longueur des haies et les pourcentages : 256 km donnent 17% et 114 km donnent 16%. Sans doute s'agit-t-il d'une erreur à corriger ?

d) Changement de destination

Dans la mise à jour des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination dans les zones A et N, le conseil municipal ne retrouve pas les corrections concernant La Sorinière et La Lande.

Le conseil municipal demande donc l'intégration de cette mise à jour dans le cadre de la modification du PLUi.

Réponses

a) Clôtures

La jurisprudence permet de préciser la définition juridique d'une clôture au sens du droit des sols. Aussi, la notion de clôture dépend de la fonction de l'ouvrage et non de sa distance par rapport aux limites de propriété. Fonction étant d'empêcher le passage sur une parcelle/propriété.

Il s'agit effectivement de "plaques". L'erreur sera corrigée.

Les grillages ne sont autorisés en limites séparatives que dans le cas d'un doublement d'une haie. Dans ce cas, le grillage peut être implanté en limite de propriété ou en retrait en doublement de la haie. Cependant, le grillage doit être implanté à l'arrière de la haie quand il s'agit de la limite sur voie ou emprise publique.

Concernant les murs de soutènement avant l'implantation d'une haie : la précision suivante pourra être introduite au règlement : "en cas de nécessité technique, un mur de soutènement, maçonné et enduit pourra être réalisé".

Concernant les matériaux autorisés ou non : Imposer une liste de matériaux autorisés dans le règlement fige fortement les possibilités constructives et architecturales. Les usages et matériaux évoluent rapidement et une liste qui se veut exhaustive, ne permet pas de tenir compte de ces évolutions. Aussi, la règle telle que rédigée permet de tenir compte de ces évolutions et d'apprécier le projet dans son ensemble et contexte propre. Par ailleurs, en chapeau, les matériaux strictement interdits sont précisés (PVC, plaques en bétons...).

Laval Agglomération n'accède pas à cette demande.

b) Destination des constructions

Les corrections de formes seront réalisées.

Il s'agit bien de 50% de la surface de plancher.

c) Les haies

Les données présentées sont issues du Rapport de Présentation du PLUi. Les pourcentages contiennent en effet une erreur. Ci-dessous les chiffres corrigés :

- haies à enjeu fort : 1 019 km linéaire (73.36 %)
- haies à enjeu moyen : 256 km linéaire (18.4 %)
- haies à enjeu faible : 114 km linéaire (8.2 %)

Il est de plus précisé que ces chiffres sont relatifs au PLUi actuellement en vigueur, avant modification. La présente modification vise notamment à modifier les données des haies protégées.

d) **Changement de destination**

- La Lande Euchère : le bâtiment respecte les critères de la CDPENAF. Aussi, la demande est prise en compte.
- La Lande : Le bâtiment est déjà identifié dans le PLUi en vigueur.
- La Sorinière : le bâtiment respecte les critères de la CDPENAF. Aussi, la demande est prise en compte.

Laval Agglomération, Services Urbains et Infrastructures

Remarques

En zone UE et Aue :

Substituer dans l'article 4.1 Part minimale des espaces perméables la mention "les espaces perméables représenteront au moins 15% de la parcelle" par "au moins 15% de la surface de la parcelle doivent être perméables dont a minima 50% seront paysager".

Supprimer dans l'article 4.2 Traitement des espaces libres la mention "Au moins 50% des espaces libres seront constitués d'espaces paysagers et plantés d'arbres de haut jet, d'arbustes buissonnants ou de haies vives".

Réponses

Dans les secteurs UE et Aue l'article relatif aux espaces libres sera supprimé est remplacé par :

Part minimale des espaces perméables

Au moins 15% de la surface de la parcelle doivent être traités en espaces perméables. Au moins 50% de ces espaces perméables seront paysagers. Les aménagements paysagers devront recourir à des essences locales.

Traitement des espaces libres

Les espaces de stockage, les annexes techniques, les citernes et les aires de manœuvre doivent être dissimulés par des linéaires végétaux composés d'essences locales.

Commune de Port-Brillet

Remarques

1 - OAP Economie L'Orrière : La commune souhaite revenir sur la suppression de l'OAP demandée en décembre 2020 et la suppression du STECAL Aah demandé en décembre 2020.

3 - Correction ER n°117 : il s'agit de créer une liaison entre la rue de l'Ancienne Poste et la rue des Forges et non entre la rue de l'Ancienne Poste et la rue des Courants d'air.

4 - Il convient de prolonger le tracé de l'emplacement réservé n°118 inscrit dans le projet de modification.

5 - Demande de création d'un emplacement réservé sur la parcelle AB 312 pour permettre l'aménagement d'une voie de circulation entre la rue des Rochers et la rue des Tricoteurs.

Réponses

1 - OAP Economie L'Orrière et suppression STECAL Aah

Le STECAL Aah n'est pas maintenu.

Laval Agglomération accède à cette demande et fait évoluer le projet sur le secteur de l'Orrière.

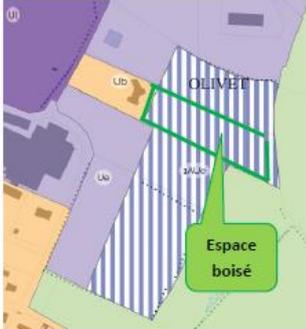
L'OAP du PLUi en vigueur tient d'ores et déjà compte de la proposition faite lors de l'Enquête Publique de 2019 (élaboration du PLUi). Les extraits ci-dessous du rapport d'enquête de 2019 et de l'OAP du PLUi en vigueur témoignent de cette prise en compte.

Annexe n° 6

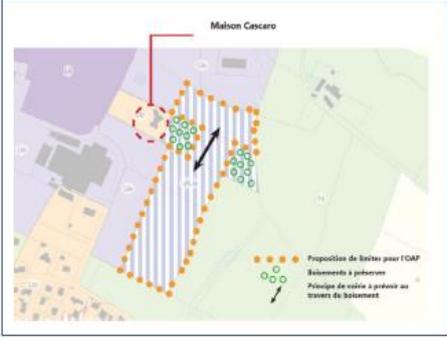
OAP « L'Orrière » - Port Brillet

Proposition de la commission d'enquête

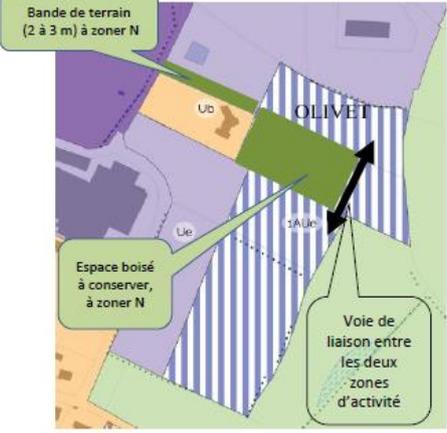
Plan présenté sur la carte graphique au dossier soumis à enquête publique : la totalité de l'espace boisé est proposée en zone 1 Aue



Plan présenté au mémoire en réponse du responsable du projet : une partie l'espace boisé est conservé aux deux extrémités afin d'ouvrir une large voie entre les 2 zones d'activité



Proposition de la commission d'enquête :



Bande de terrain (2 à 3 m) à zoner N

Espace boisé à conserver, à zoner N

Voie de liaison entre les deux zones d'activité

Cette proposition présente les avantages suivants :

- 1)- Le passage des véhicules professionnels se faisant directement entre les deux parties Ue, la voie qui longe la zone loisirs serait uniquement utilisée par les habitants des zones d'habitation environnantes et les usagers du complexe sportif (amélioration de la sécurité).
- 2)- les 2/3 de l'espace boisé sont préservés. La commission d'enquête propose de classer cet espace en zone N.

La partie espace boisé de M. et Mme Cascaro qui basculerait en zone 1 Aue, pourrait être partiellement compensée par une bande N le long de la zone d'habitation Ub (largeur à définir : 2 à 3 mètres).

PLUi du Pays de Loiron – E19000005 /44 – Enquête publique du 5 avril au 24 mai 2019

Port-Brillet - Economie n°1 : Lorraine



Orientation d'Aménagement et de Programmation



Orientations littérales...

Accessibilité : Pas d'accès depuis la rue des Rochers car passante, différence de niveau. Profiter de l'absence de talus au niveau de l'accès existant sur le chemin de la Croix des Aulnay pour l'aménagement de l'entrée principale.

Intégration paysagère : Mise à distance des bâtiments par un traitement paysager (alignement des façades côté rue) par rapport à la rue des Rochers. Préserver la perspective sur le grand paysage agricole depuis l'accès principal

Implantation des constructions : Bâtiments techniques à localiser à l'écart de la rue des Rochers.

Orientations d'Aménagement et de Programmation - Approbation du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal du Pays de Loiron - 16. décembre 2019 - Prigent & Associés

327

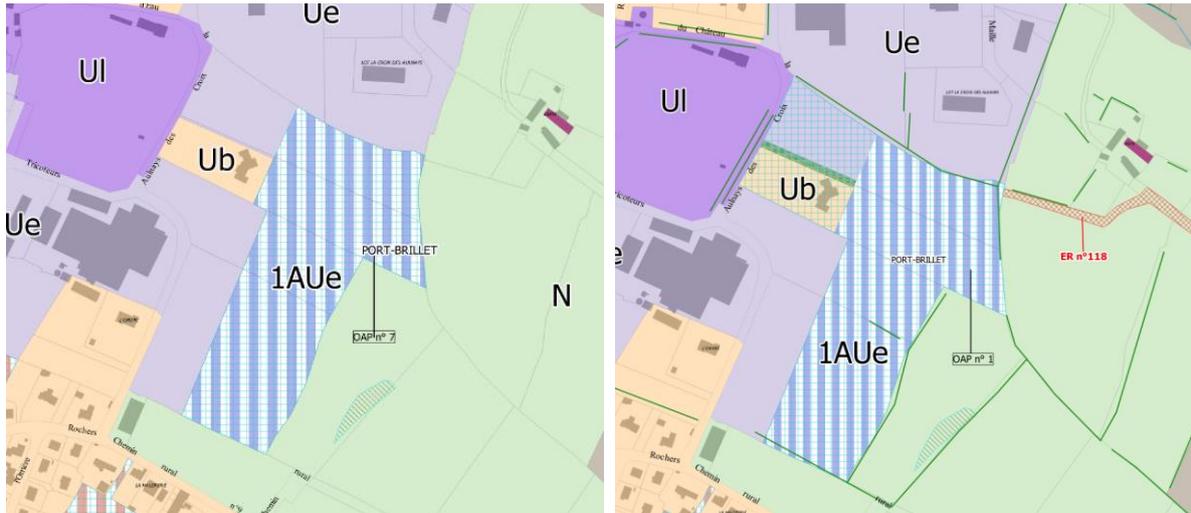
Ainsi, bien que zoné en 1AUe, une grande partie du boisement situé sur la parcelle B0604 est rendue inconstructible et est protégée.

Au regard des avis de la commune de Port-Brillet et du public, il est proposé de maintenir le projet tel que figurant dans le PLUi 2019, en ajoutant des protections paysagères en limites nord et sud de la parcelle B603. Plus précisément :

- Au règlement graphique : mise en place d'une prescription "Terrains cultivés ou non bâtis à protéger en zone urbaine" en limite des parcelles B603, B604 et B21
- Dans l'OAP : ajout d'une bande de protection de type "Traitement paysager, filtre visuel" en limite des parcelles B603 et B804.

Ci-dessous les extraits du zonage :

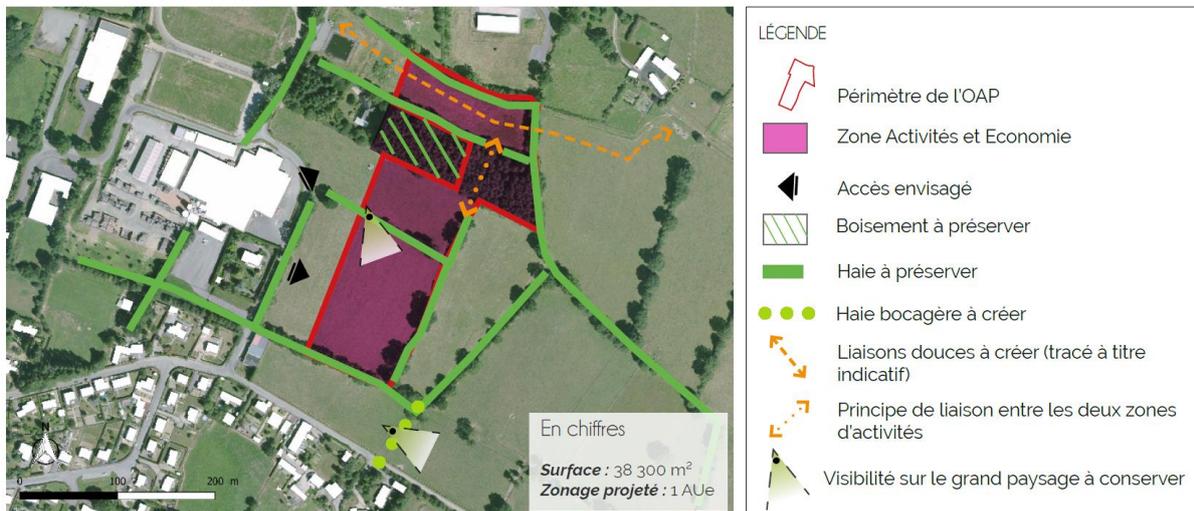
ZONAGE PLUi EN VIGUEUR (2019) ET ZONAGE APRÈS MODIFICATION SUITE À L'ENQUÊTE PUBLIQUE



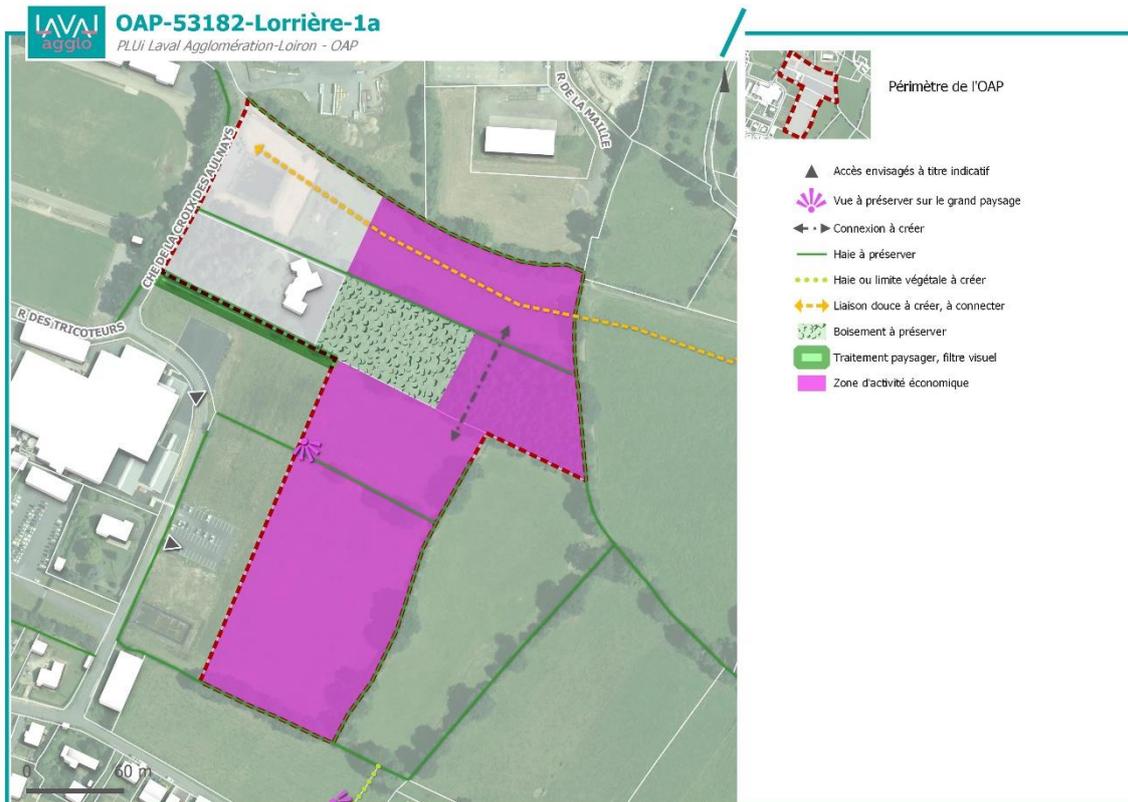
-  Terrains cultivés ou non bâtis à protéger en zone urbaine
-  1AUe - A urbaniser à vocation économique à court terme
-  N - Naturelle

Ci-dessous extraits des OAP :

OAP PLUi EN VIGUEUR (2019)

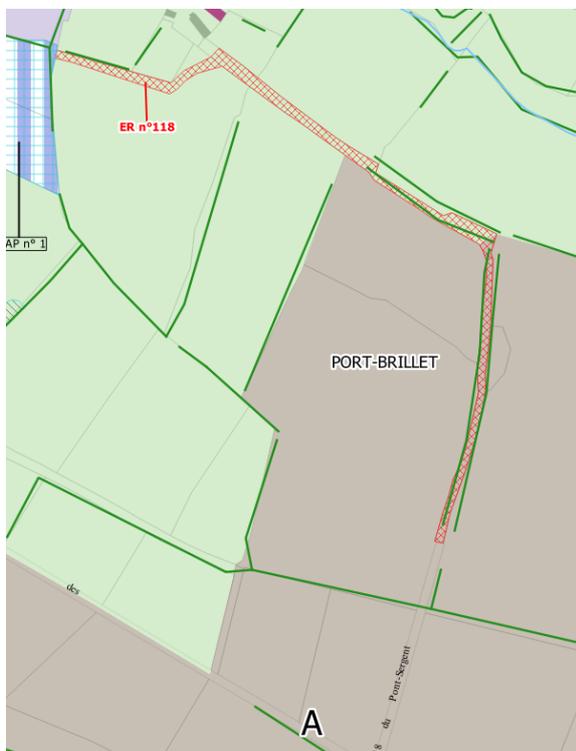


OAP PLUi PROPOSITION DE MODIFICATION SUITE À L'ENQUÊTE PUBLIQUE



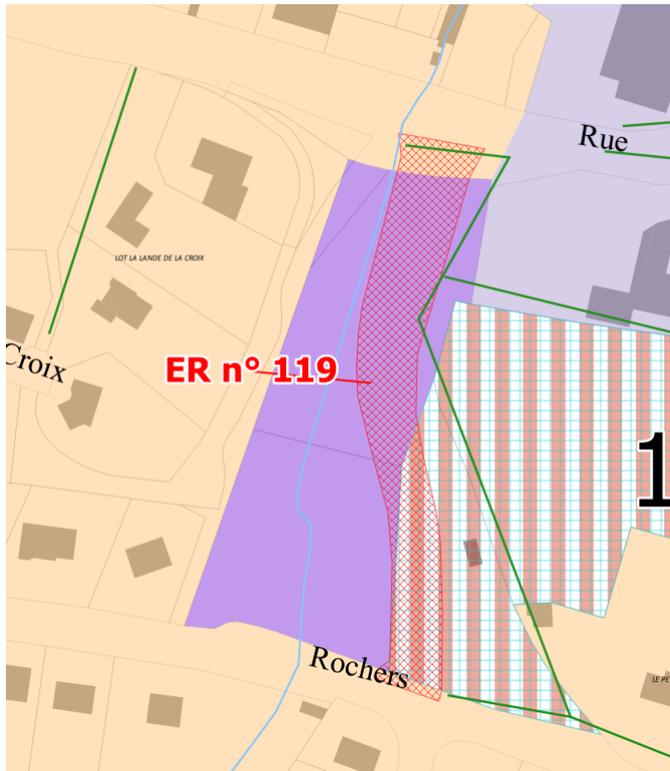
2 - Correction ER n°117 : Le texte descriptif de l'Emplacement Réservé n°117 sera corrigé.

3 - Prolonger le tracé de l'emplacement réservé n°118 inscrit dans le projet de modification : Le périmètre de l'ER n°118 créé dans le cadre de la présente modification sera modifié pour tenir compte de la remarque. Ci-dessous, l'extrait du zonage après modification du PLUi :



4 - Demande de création d'un emplacement réservé sur la parcelle AB 312 :

L'Emplacement Réservé n°119 est créé. Ci-dessous, l'extrait du zonage après modification du PLUi :



Commune du Genest-Saint-Isle

Remarques

Demande que soit corrigée la surface de l'OAP Les Eglantiers afin de prendre en compte l'extension de son périmètre. La surface après modification est de 9 950 m² et non de 12 730 m².

Réponses

Laval Agglomération accède à cette demande, la surface de l'OAP sera corrigée.