



ARRÊTÉ DU PRÉSIDENT

N° 109/ 2020

- 28 SEPTEMBRE 2020 -

PRESCRIPTION PORTANT MODIFICATION N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL (PLUI) DU PAYS DE LOIRON

Le président de Laval Agglomération,

Vu le Code général des collectivités territoriales et notamment l'article L5211-9,

Vu le Code de l'urbanisme et notamment les articles L153-36 à L153-44, et R153-1 et suivants,

Vu le Plan Local d'Urbanisme intercommunal du Pays de Loiron approuvé par délibération du Conseil communautaire en date du 16 décembre 2019,

Vu les statuts de Laval Agglomération,

Considérant que le Plan Local d'Urbanisme intercommunal peut évoluer en fonction dans le respect des orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables,

Considérant qu'après quelques mois d'application du PLUi, il a été constaté un certain nombre d'erreurs matérielles dans les pièces réglementaires constitutives du dossier,

Considérant la nécessité de procéder à des ajustements dans la rédaction de la règle et des autres documents graphiques et réglementaires afin de faciliter la compréhension des pièces réglementaires du dossier par le public,

Considérant la nécessité de procéder à des mises à jour du dossier,

Qu'il est donc nécessaire de procéder à la modification n°1 du PLUi du Pays de Loiron, notamment pour les motifs suivants :

Dans les toutes les pièces constitutives du dossier :

- Préciser les dispositions qui s'appliquent aux ouvrages spécifiques, comme suit : « *sauf dispositions particulières [...] pour la réalisation d'ouvrages techniques [...], de certains ouvrages exceptionnels [...], des différents ouvrages permettant l'accès des PMR des petits équipements et installations permettant la production d'énergies renouvelables et la récupération des eaux pluviales,..* ».

Dans les dispositions générales du règlement écrit :

- Intégrer les éléments issus du diagnostic bocager,
- Préciser la règle relative au recul par rapport aux voies et emprises publiques (dispositions générales) et revoir le tableau des servitudes d'alignement de part et d'autre des routes départementales (préciser les zonages),
- Revoir les dispositions relatives aux bâtiments pouvant changer de destination, comme suit :

*« Bâtiments susceptibles de changer de destination en zone A et N :
Le changement de destination d'un bâtiment repéré au plan de zonage est susceptible d'être autorisé à condition que ce changement de destination ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ; que ce changement de destination fasse l'objet, en zone agricole, d'un avis favorable conforme de la CDPENAF prévue à l'article L. 112-161 du code rural et de la pêche maritime, en zone naturelle, d'un avis favorable conforme de la CDNPS ; les extensions et les annexes des bâtiments repérés au plan de zonage au titre du changement de destination sont autorisées après l'obtention de l'autorisation d'urbanisme reconnaissant la destination habitation ».*

Dans le lexique du règlement écrit :

- Préciser la définition d'un espace libre et d'un espace perméable,

Dans le règlement écrit de la zone A :

- Préciser les constructions autorisées, comme suit (par application de l'article L151-11 du Code de l'urbanisme) : *« Dans l'ensemble de la zone A sont autorisées, y compris dans les secteurs indicés : les constructions et installations nécessaires aux services publics ou équipement d'intérêt collectif à condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages »*,
- Revoir la rédaction relative au changement de destination, comme suit : *« Le changement de destination vers de l'habitation d'un bâtiment repéré au plan de zonage est susceptible d'être autorisé dans les conditions fixées dans les dispositions générales »*,
- Revoir la rédaction de la règle relative aux extensions des habitations existantes dans l'ensemble de la zone A, comme suit : *« l'emprise au sol de l'extension ne peut dépasser 50 % de l'emprise au sol de la ou des constructions constituant l'habitation existante à la date d'approbation du PLUi et faisant l'objet de cette extension »*,
- Préciser les dispositions relatives à la règle alternative de volumétrie et d'implantation des constructions le long des axes routiers, comme suit : *« Pour les axes routiers, la règle générale ne s'applique pas [...] à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes, à la création d'annexes accolées à des constructions existantes n'entraînant pas de diminution du recul préexistant »*,
- Préciser les dispositions relatives à l'emprise au sol des constructions, comme suit : *« l'emprise au sol de l'extension ne peut dépasser 50 % de l'emprise au sol de la ou des constructions constituant l'habitation existante à la date d'approbation du PLUi et faisant l'objet de cette extension »*.

Dans le règlement écrit de la zone N :

- Préciser les constructions autorisées, comme suit (par application de l'article L151-11 du Code de l'urbanisme) : « *Dans l'ensemble de la zone N sont autorisées, y compris dans les secteurs indicés : les constructions et installations nécessaires aux services publics ou équipement d'intérêt collectif à condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages* »,
- Revoir la rédaction relative au changement de destination, comme suit : « *Le changement de destination vers de l'habitation d'un bâtiment repéré au plan de zonage est susceptible d'être autorisé dans les conditions fixées dans les dispositions générales* »,
- Revoir la rédaction de la règle relative aux extensions des habitations existantes dans l'ensemble de la zone N, comme suit : « *l'emprise au sol de l'extension ne peut dépasser 50 % de l'emprise au sol de la ou des constructions constituant l'habitation existante à l'approbation du PLUi et faisant l'objet de cette extension* »,
- Préciser les dispositions relatives à la règle alternative de volumétrie et d'implantation des constructions le long des axes routiers, comme suit : « *Pour les axes routiers, la règle générale ne s'applique pas [...] à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes, à la création d'annexes accolées à des constructions existantes n'entraînant pas de diminution du recul préexistant* »,
- Préciser les dispositions relatives à l'emprise au sol des constructions, comme suit : « *l'emprise au sol de l'extension ne peut dépasser 50 % de l'emprise au sol de la ou des constructions constituant l'habitation existante à la date d'approbation du PLUi et faisant l'objet de cette extension* ».

Dans le règlement écrit, dans toutes les zones :

- Titrer : Clôtures sur voies (publiques et privées) et emprises publiques,
- Titrer : Espaces libres, paysagers ou plantés
- Mettre à jour les zones de présomption de prescriptions archéologiques.

Dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) :

- Modifier le périmètre de l'OAP La Porte, à Montjean (retrait des parcelles A 0805 et A 0870 – 1AUI → UB et retrait de la parcelle ZE 0006).

Dans les annexes :

- Prise en compte (correction) des périmètres des zones de présomption de prescription archéologique.

Au règlement graphique :

- Mise à jour des bâtiments repérés susceptibles de faire l'objet d'un changement de destination (notamment au lieu-dit La Lande et La Sorinière à Loiron-Ruillé),
- Création d'un STECAL « habitat », à Beaulieu-sur-Oudon,
- Création d'un STECAL « tourisme » à Montjean,

- Mise à jour des emplacements réservés,
- Modifier les périmètres des secteurs U à Saint-Cyr-le-Gravelais.

ARRÊTE

Article 1er

La mise en œuvre de la procédure de modification n°1 du PLUi du Pays de Loiron est engagée en vue de permettre, notamment, la réalisation des objectifs suivants :

Dans les toutes les pièces constitutives du dossier :

- Préciser les dispositions qui s'appliquent aux ouvrages spécifiques, comme suit : *« sauf dispositions particulières [...] pour la réalisation d'ouvrages techniques [...], de certains ouvrages exceptionnels [...], des différents ouvrages permettant l'accès des PMR des petits équipements et installations permettant la production d'énergies renouvelables et la récupération des eaux pluviales,.. ».*

Dans les dispositions générales du règlement écrit :

- Intégrer les éléments issus du diagnostic bocager,
- Préciser la règle relative au recul par rapport aux voies et emprises publiques (dispositions générales) et revoir le tableau des servitudes d'alignement de part et d'autre des routes départementales (préciser les zonages),
- Revoir les dispositions relatives aux bâtiments pouvant changer de destination, comme suit :

« Bâtiments susceptibles de changer de destination en zone A et N :

Le changement de destination d'un bâtiment repéré au plan de zonage est susceptible d'être autorisé à condition que ce changement de destination ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ; que ce changement de destination fasse l'objet, en zone agricole, d'un avis favorable conforme de la CDPENAF prévue à l'article L.112-161 du code rural et de la pêche maritime, en zone naturelle, d'un avis favorable conforme de la CDNPS ; les extensions et les annexes des bâtiments repérés au plan de zonage au titre du changement de destination sont autorisées après l'obtention de l'autorisation d'urbanisme reconnaissant la destination habitation ».

Dans le lexique du règlement écrit :

- Préciser la définition d'un espace libre et d'un espace perméable,

Dans le règlement écrit de la zone A :

- Préciser les constructions autorisées, comme suit (par application de l'article L151-11 du Code de l'urbanisme) : *« Dans l'ensemble de la zone A sont autorisées, y compris dans les secteurs indicés : les constructions et installations nécessaires aux services publics ou équipement d'intérêt collectif à condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages »,*

- Revoir la rédaction relative au changement de destination, comme suit : « *Le changement de destination vers de l'habitation d'un bâtiment repéré au plan de zonage est susceptible d'être autorisé dans les conditions fixées dans les dispositions générales* »,
- Revoir la rédaction de la règle relative aux extensions des habitations existantes dans l'ensemble de la zone A, comme suit : « *l'emprise au sol de l'extension ne peut dépasser 50 % de l'emprise au sol de la ou des constructions constituant l'habitation existante à la date d'approbation du PLUi et faisant l'objet de cette extension* »,
- Préciser les dispositions relatives à la règle alternative de volumétrie et d'implantation des constructions le long des axes routiers, comme suit : « *Pour les axes routiers, la règle générale ne s'applique pas [...] à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes, à la création d'annexes accolées à des constructions existantes n'entraînant pas de diminution du recul préexistant* »,
- Préciser les dispositions relatives à l'emprise au sol des constructions, comme suit : « *l'emprise au sol de l'extension ne peut dépasser 50 % de l'emprise au sol de la ou des constructions constituant l'habitation existante à la date d'approbation du PLUi et faisant l'objet de cette extension* ».

Dans le règlement écrit de la zone N :

- Préciser les constructions autorisées, comme suit (par application de l'article L151-11 du Code de l'urbanisme) : « *Dans l'ensemble de la zone N sont autorisées, y compris dans les secteurs indicés : les constructions et installations nécessaires aux services publics ou équipement d'intérêt collectif à condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages* »,
- Revoir la rédaction relative au changement de destination, comme suit : « *Le changement de destination vers de l'habitation d'un bâtiment repéré au plan de zonage est susceptible d'être autorisé dans les conditions fixées dans les dispositions générales* »,
- Revoir la rédaction de la règle relative aux extensions des habitations existantes dans l'ensemble de la zone N, comme suit : « *l'emprise au sol de l'extension ne peut dépasser 50 % de l'emprise au sol de la ou des constructions constituant l'habitation existante à l'approbation du PLUi et faisant l'objet de cette extension* »,
- Préciser les dispositions relatives à la règle alternative de volumétrie et d'implantation des constructions le long des axes routiers, comme suit : « *Pour les axes routiers, la règle générale ne s'applique pas [...] à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes, à la création d'annexes accolées à des constructions existantes n'entraînant pas de diminution du recul préexistant* »,
- Préciser les dispositions relatives à l'emprise au sol des constructions, comme suit : « *l'emprise au sol de l'extension ne peut dépasser 50 % de l'emprise au sol de la ou des constructions constituant l'habitation existante à la date d'approbation du PLUi et faisant l'objet de cette extension* ».

Dans le règlement écrit, dans toutes les zones :

- Titrer : Clôtures sur voies (publiques et privées) et emprises publiques,
- Titrer : Espaces libres, paysagers ou plantés
- Mettre à jour les zones de présomption de prescriptions archéologiques.

Dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) :

- Modifier le périmètre de l'OAP La Porte, à Montjean (retrait des parcelles A 0805 et A 0870 – 1AUI → UB et retrait de la parcelle ZE 0006).

ns les annexes :

- Prise en compte (correction) des périmètres des zones de présomption de prescription archéologique.

Au règlement graphique :

- Mise à jour des bâtiments repérés susceptibles de faire l'objet d'un changement de destination (notamment au lieu-dit La Lande et La Sorinière à Loiron-Ruillé),
- Création d'un STECAL « habitat », à Beaulieu-sur-Oudon,
- Création d'un STECAL « tourisme » à Montjean,
- Mise à jour des emplacements réservés,
- Modifier les périmètres des secteurs U à Saint-Cyr-le-Gravelais.

Article 2

Conformément aux dispositions de l'article L153-40 du code de l'urbanisme, le projet de modification du PLUi du Pays de Loiron sera notifié au Préfet et aux Personnes Publiques Associées (PPA) pour avis avant le début de l'enquête publique.

Article 3

Conformément aux dispositions de l'article L153-41 du code de l'urbanisme, il sera procédé à une enquête publique sur le projet de modification n°1 du PLUi du Pays de Loiron auquel seront joints, le cas échéant, les avis des (PPA).

Article 4

À l'issue de l'enquête publique, le projet de modification, éventuellement amendé pour tenir compte des avis des PPA, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur, sera soumis pour approbation au conseil communautaire.

Article 5

Conformément aux dispositions des articles R153-20 et R153-21 du Code de l'urbanisme, le présent arrêté fera l'objet d'un affichage au siège de Laval Agglomération et dans les mairies des communes concernées par cette procédure durant un délai d'un mois. Mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le Département. Il sera en outre, publié au recueil des actes administratifs de Laval Agglomération.

Article 6

Le présent arrêté sera notifié à :

- Monsieur le Préfet de la Mayenne,
- Monsieur le Directeur départemental des territoires de la Mayenne.

Article 7

Le directeur général des services de Laval Agglomération est chargé de l'exécution du présent arrêté et est autorisé à signer tout document à cet effet.

Le président,

Signé : Florian Bercault