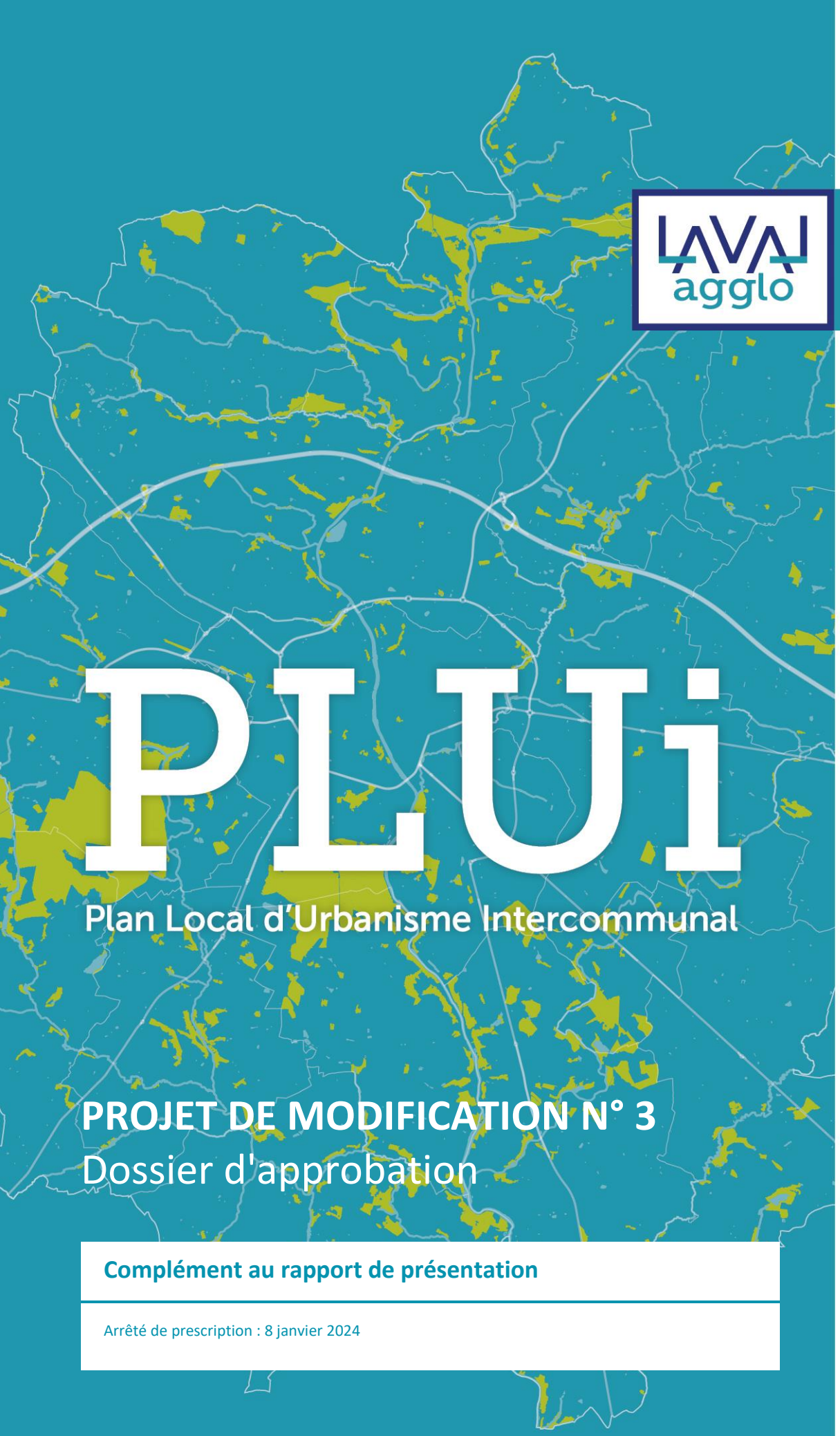


AMÉNAGEMENT
DU TERRITOIRE

PLUi

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

PROJET DE MODIFICATION N° 3

Dossier d'approbation

Complément au rapport de présentation

Arrêté de prescription : 8 janvier 2024

SOMMAIRE

PRÉAMBULE 5

I. Introduction 5

II. Coordonnées du Maître d'ouvrage 5

III. La procédure de modification du PLUi 5

IV. Compatibilité avec l'article L153-31 6

V. Le contenu du dossier de modification 7

PRÉSENTATION ET JUSTIFICATION DES ÉVOLUTIONS ENVISAGÉES 8

I. Corrections communes à l'ensemble du territoire du PLUi 8

a) Corrections apportées au règlement écrit 8

b) Corrections erreurs matérielles recensement haies en zones d'activités 17

II. Modifications concernant Argentré 24

a) Orientations d'Aménagement et de Programmation 24

b) Haie protégée 25

III. Modification concernant Bonchamps Lès Laval 25

a) Emplacements réservés 25

IV. Modifications concernant Changé 25

a) Patrimoine paysager et environnemental 25

b) Inventaire changement destination 26

c) Emplacements réservés 28

d) Zonage 29

V. Modifications concernant Entrammes 31

a) Inventaire changement destination 31

b) Zonage 31

c) Orientations d'Aménagement et de Programmation 32

VI. Modifications concernant Laval 33

a) Correction erreur matérielle haie protégée 33

b) Le zonage 34

c) Les Emplacements Réservés 38

d) Corrections erreurs matérielles " Espaces paysagers à préserver (L151-23 du CU al.1) - Parcs et jardins" 38

e) Les haies protégées et arbres remarquables 45

e) Orientations d'Aménagement et de Programmation 46

VII. Modifications concernant l'entrée nord Technopole / Campus des communes de Changé et Laval 47

a) Inventaire patrimonial 47

b) Les haies protégées et Espaces paysagers à préserver (L151-23 du CU al.1) 48

c) Les arbres isolés remarquables 49
d) Le zonage 49
e) Les Emplacements Réservés 52
f) Les OAP 52
VIII. Modifications concernant L'Huisserie 60
a) Le Patrimoine Bâti 60
b) Le zonage 61
c) Les Emplacements Réservés 63
IX. Modifications concernant Louverné 64
a) Les Emplacements Réservés 64
X. 64
XI. Modifications concernant Montigné le Brillant 65
a) Le zonage 65
XII. Modifications concernant Montflours 65
a) Les Emplacements Réservés 65
XIII. Modifications concernant Parné-sur-Roc 65
a) Le zonage 65
XIV. 66
XV. Modifications concernant Saint-Berthevin 67
a) Le Patrimoine Bâti 67
b) Inventaire changement destination 67
XVI. Modifications concernant Saint-Jean sur Mayenne 69
a) Le zonage 69
XVII. BILAN DE L'ÉVOLUTION DES SURFACES DES ZONES 70

PRÉAMBULE

I. INTRODUCTION

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

- une modification simplifiée approuvée le 27 septembre 2021,
- la modification de droit commun n°1, approuvée le 20 décembre 2021,
- la modification de droit commun n°2, approuvée le 23 mars 2023.

La présente pièce a pour objet de présenter la modification n° 3 du PLUi.

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.

Cette évolution du document concerne les 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),

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

II. COORDONNÉES DU MAÎTRE D'OUVRAGE

La procédure de modification n° 3 du PLUi est menée par Laval Agglomération sous l'autorité de :

Monsieur le Président de Laval Agglomération

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

III. LA PROCÉDURE DE MODIFICATION DU PLUI

Le choix de la procédure est fixé par le Code de l'urbanisme. C'est au regard de ses dispositions et notamment des articles L. 153-31 et L. 153-36 que la procédure de modification est mise en œuvre.

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

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

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

LE LANCEMENT DE LA PROCÉDURE (ARTICLE L. 153-37)

Par arrêté le Président de Laval Agglomération a prescrit la modification n° 3 du PLUi. Celle-ci porte sur les points suivants :

- modifier certaines dispositions règlementaires pour les clarifier et/ou les préciser afin de faciliter l'instruction (amélioration de la rédaction, prises en compte des réalités urbaines,…),
- mettre à jour le repérage des espaces paysagers à protéger (zonage règlementaire),
- mettre à jour le repérage des bâtiments susceptibles de faire l'objet d'un changement de destination (zonage règlementaire),
- mettre à jour les emplacements réservés (zonage réglementaire),
- changer l'affectation de parcelles au sein de la zone urbaine (zonage règlementaire),
- mettre à jour la liste des éléments patrimoniaux à protéger (zonage réglementaire),
- augmentation du linéaire de protection du commerce et de l'artisanat (zonage réglementaire),
- création et modification d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP),
- correction d'erreurs matérielles…

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. 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 – ÉVALUATION 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'ENQUÊTE PUBLIQUE (ARTICLES L. 153-42 et L. 153-43)

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

Le projet de modification, l'exposé de ses motifs, ainsi que, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées, les communes et la CDPENAF, seront mis à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête publique et dans les registres prévus à cet effet.

À l'expiration du délai de l'enquête, le commissaire-enquêteur dressera un procès-verbal de synthèse des observations. Après observations éventuelles apportées par le Président de Laval Agglomération, le commissaire-enquêteur transmettra 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.

Les modalités de l'organisation de l'enquête publique seront précisées dans un arrêté du Président de Laval Agglomération qui sera pris ultérieurement.

À l'issue de l'enquête publique, le projet de modification n°3 du PLUi de Laval Agglomération sera soumis à l'approbation du Conseil communautaire.

IV. COMPATIBILITÉ AVEC L'ARTICLE L153-31

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

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

- de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

V. LE CONTENU DU DOSSIER DE MODIFICATION

Le dossier de modification n°3 du PLUi comporte des éléments des pièces suivantes :

- la présente notice explicative des modifications apportées qui sera, au terme de la procédure ajoutée au rapport de présentation dans le tome 1.C "Justification des choix retenus", dans une partie dédiée "Annexe : Notice explicative 3 relatives à la modification de droit commun n° 3" ;
- l'arrêté de prescription de la procédure signé par le Président ;
- la pièce 3.A – OAP – Principes généraux ;
- la pièce 3.B – OAP – Habitat et équipements ;
- la pièce 3.D – OAP – Secteurs d'aménagement ;
- la pièce 4 – Règlement graphique ;
- la pièce 4.3 – Atlas communal des bâtiments dans les secteurs A et N susceptibles de changer de destination ;
- la pièce 5.A – Règlement écrit ;
- la pièce 5.B – Fiches des bâtiments dans les secteurs A et N susceptibles de changer de destination.

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, trois modifications ont été conduites :

- une modification simplifiée approuvée le 27 septembre 2021,
- la modification de droit commun n°1, approuvée le 20 décembre 2021,
- la modification de droit commun n°2, approuvée le 23 mars 2023.

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 et une clarification ; ceci dans une recherche 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. CORRECTIONS COMMUNES À L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE DU PLUI

a) 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 corrections apportées aux dispositions communes applicables à toutes les zones*

PPRI

Prendre en compte le PPRI récemment approuvé dans les dispositions générales en modifiant les dates et références de l'article "1.4. Contraintes et risques - 1.4.1. Contraintes liées aux inondations et aux ruissellements - Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRi)".

Les voies, chemins à conserver ou à créer

La prescription relative aux chemins à conserver est modifiée de manière à y interdire la création de nouveaux accès automobiles en zone U.

Rédaction PLUi approuvé	Version modifiée
3.3. Éléments de paysage à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural : patrimoine bâti L'article L151-19 du Code de l'urbanisme permet, dans le cadre du PLUi : « *d'identifier et de localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à*	**3.3. Éléments de paysage à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural : patrimoine bâti** L'article L151-19 du Code de l'urbanisme permet, dans le cadre du PLUi : « *d'identifier et de localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à*

requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. » Dans le présent PLUi, il s'agit des éléments suivants : - Les voies, chemins à conserver ou à créer. - Cette prescription relève des dispositions applicables à chaque zone en termes de qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (article 3). (…)	*requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation*. » Dans le présent PLUi, il s'agit des éléments suivants : - Les voies, chemins à conserver ou à créer. - Cette prescription relève des dispositions applicables à chaque zone en termes de qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (article 3). - En zones U, la création de nouveaux accès automobile sur les chemins identifiés comme étant "à conserver" sont interdits. Les accès piétonniers sont autorisés. (…)

Isolation Thermique par l'Extérieur

Les dispositions générales sont modifiées de manière à mieux prendre en compte l'isolation thermique par l'extérieur. Il s'agit de prévoir une adaptation des règles relatives à l'alignement/l'implantation des constructions en cas d'ITE.

La ville de Laval conserve les règles spécifiques actuelles.

Rédaction PLUi approuvé	Version modifiée
	Isolation Thermique par l'Extérieur Les dispositions suivantes s'appliquent pour toutes les zones, sauf règles spécifiques pour la ville de Laval (Cf. règlement de chaque zone). Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, en cas d'isolation thermique par l'extérieur, un débord de 30cm maximum peut être autorisé sur : - l'alignement* des voies publiques ou privées et des emprises publiques si ce débord ne réduit pas à moins de 1,50m le cheminement piéton - les règles de recul prévues par le règlement. En cas de modification de l'aspect extérieur des bâtiments existants, pour permettre l'amélioration de la performance énergétique, des dispositifs techniques tels protections solaires horizontales (casquettes, auvents) permettant d'assurer une protection solaire estivale, ne seront pas comptabilisés dans les marges de recul définies dans le présent article. Ces dispositifs ne doivent cependant pas déborder sur la voie publique. L'ITE par surépaisseur ou surélévation ne doit pas porter atteinte à la qualité architecturale du bâtiment et à son insertion dans le cadre bâti

	environnant, à la sureté, à la sécurité et à la salubrité publique. Pour les constructions implantées en limite d'emplacement réservé* destiné à de la voirie, ce débord d'isolation thermique par l'extérieur et de dispositif d'amélioration de la performance énergétique est interdit.

- *Les corrections apportées au règlement du secteur UR, UA-1 et UB-1*

Article 3 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
Afin de limiter les ilots de chaleur urbains, il est proposé d'imposer des revêtements de teinte claire pour les toitures terrasse en zone U.

Rédaction PLUi approuvé	Version modifiée
En secteur UB-1 ▪ ***Matériaux :*** Sont autorisés uniquement : l'ardoise ou matériau de module et d'aspect similaire, l'inox prépatiné, le zinc ou matériau d'aspect similaire, le cuivre, le verre. Les plaques ondulées en tôle ou plastique sont interdites. En toiture, les membranes d'étanchéité sont autorisées si elles sont masquées par un relevé d'acrotère et si elles ne sont pas visibles depuis les espaces publics.	***En secteur UB-1*** ▪ ***Matériaux :*** Sont autorisés uniquement : l'ardoise ou matériau de module et d'aspect similaire, l'inox prépatiné, le zinc ou matériau d'aspect similaire, le cuivre, le verre. Les plaques ondulées en tôle ou plastique sont interdites. En toiture, les membranes d'étanchéité sont autorisées si elles sont masquées par un relevé d'acrotère et si elles ne sont pas visibles depuis les espaces publics. Les toitures terrasse dissimulées par un acrotère, si elles ne sont pas végétalisées recevront un revêtement de teinte claire.
En secteur UR 3.2. Toitures (…) En toiture sont autorisés uniquement : l'ardoise ou matériau de module et d'aspect similaire, l'inox prépatiné, le zinc ou matériau d'aspect similaire, le cuivre, le verre. Les plaques ondulées en tôle ou plastique sont interdites. En toiture, les membranes d'étanchéité sont autorisées si elles sont masquées par un relevé	***En secteur UR*** 3.2. Toitures (…) En toiture sont autorisés uniquement : l'ardoise ou matériau de module et d'aspect similaire, l'inox prépatiné, le zinc ou matériau d'aspect similaire, le cuivre, le verre. Les plaques ondulées en tôle ou plastique sont interdites. En toiture, les membranes d'étanchéité sont autorisées si elles sont masquées par un relevé

d'acrotère et si elles ne sont pas visibles depuis les espaces publics. ***En secteur UA*** 3.2. Toitures La forme et la pente des toitures ne sont pas réglementées. Elles doivent cependant proposer une bonne insertion avec le bâti environnant. Les matériaux d'aspect « plaques ondulées en tôle ou plastique » sont interdits. Les membranes d'étanchéité sont autorisées dès lors qu'elles sont masquées par un relevé d'acrotère et si elles ne sont pas visibles depuis l'espace public. En matière d'ouvertures, il est interdit d'en multiplier le nombre et les dimensions sur un même pan de toiture. Elles seront conditionnées à une implantation composée avec la façade (alignement sur ouverture ou trumeau). Les châssis de toit sont de proportions plus hautes que larges.	d'acrotère et si elles ne sont pas visibles depuis les espaces publics. Les toitures terrasse si elles ne sont pas végétalisées recevront un revêtement de teinte claire. ***En secteur UA*** 3.2. Toitures La forme et la pente des toitures ne sont pas réglementées. Elles doivent cependant proposer une bonne insertion avec le bâti environnant. Les matériaux d'aspect « plaques ondulées en tôle ou plastique » sont interdits. Les membranes d'étanchéité sont autorisées dès lors qu'elles sont masquées par un relevé d'acrotère et si elles ne sont pas visibles depuis l'espace public. En secteur UA-1, les toitures terrasse dissimulées par un acrotère, si elles ne sont pas végétalisées recevront un revêtement de teinte claire.

Article 4 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions
Afin de préciser et améliorer la qualité environnementale des surfaces non artificialisées sur la ville de Laval, la notion de "surface perméable" est différenciée par celle de "surface de pleine terre".

Rédaction PLUi approuvé	Version modifiée
En secteur UA-1 Néant ***En secteur UR*** 4.1. Part minimale des espaces perméables Les espaces perméables doivent représenter au moins 25 % de la surface totale du terrain et être plantés d'arbres de haut jet. ***En secteur UB-1*** 4.1. Part minimale des espaces perméables Les espaces perméables doivent représenter au moins 30 % de la surface totale du terrain.	***En secteur UA-1*** Néant ***En secteur UR*** 4.1. Part minimale des espaces perméables et de pleine terre. Les espaces perméables doivent représenter au moins 25 % de la surface totale du terrain, dont 15% au moins de surfaces de pleine terre. Ces espaces doivent être plantés d'arbres de haut jet. ***En secteur UB-1*** 4.1. Part minimale des espaces perméables et de pleine terre Les espaces perméables doivent représenter au moins 30 % de la surface totale du terrain, dont 20% au moins de surfaces de pleine terre. Ces espaces doivent être plantés d'arbres de haut jet.

- *Les corrections apportées au règlement du secteur UB-2*

Les règles relatives à l'implantation des constructions ne permettent pas de prendre en compte certaines exceptions et configurations de parcelles. Le règlement du PLUi est donc modifié.

Rédaction PLUi approuvé	Version modifiée
Section 2 - Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères	**Section 2 - Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères**
Article 2 : Volumétrie et implantation des constructions	*Article 2 : Volumétrie et implantation des constructions*
2.1. Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies (…)	2.1. Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies (…)
Dans l'ensemble de la zone	***Dans l'ensemble de la zone***
Le long des voies et chemins à conserver, en présence d'éléments paysagers (arbres, plantations, noues, talus, fossés et haies repérés ou non au plan de zonage), l'implantation à l'alignement n'est pas autorisée.	Le long des voies et chemins à conserver, en présence d'éléments paysagers (arbres, plantations, noues, talus, fossés et haies repérés ou non au plan de zonage), l'implantation à l'alignement n'est pas autorisée.
Des implantations différentes par rapport aux voies sont autorisées dans les cas suivants : - dans le prolongement d'un front bâti (pouvant être constitué d'une seule construction avoisinante) caractérisé par la régularité d'un alignement différent ; - pour permettre l'extension, l'aménagement ou la modification d'une construction existante qui ne respecte pas la règle dès lors que cette extension, cet aménagement ou cette modification est réalisé soit dans la continuité de la construction existante ou selon un recul supérieur à celle-ci ; - pour les surélévations des constructions existantes qui ne respectent pas la règle d'implantation ; - en cas de construction de plusieurs bâtiments sur une même unité foncière : pour les bâtiments en retrait si un bâtiment existant constitue déjà un front bâti sur la rue ; - pour les constructions en drapeau n'ayant pas de façade sur rue à l'exception de son accès ; - le long des voies et chemins à conserver en présence d'éléments paysagers ou pour assurer la préservation d'une composante végétale ou d'un élément de patrimoine ; - pour permettre l'isolation thermique par l'extérieur (ITE) d'une construction existante à la date d'approbation du PLUi ; - En UB-1, pour les constructions existantes implantées à l'alignement des voies et emprises publiques, l'isolation thermique	Des implantations différentes par rapport aux voies sont autorisées dans les cas suivants : - dans le prolongement d'un front bâti (pouvant être constitué d'une seule construction avoisinante) caractérisé par la régularité d'un alignement différent ; - pour permettre l'extension, l'aménagement ou la modification d'une construction existante qui ne respecte pas la règle dès lors que cette extension, cet aménagement ou cette modification est réalisé soit dans la continuité de la construction existante ou selon un recul supérieur à celle-ci ; - pour les surélévations des constructions existantes qui ne respectent pas la règle d'implantation ; - en cas de construction de plusieurs bâtiments sur une même unité foncière : pour les bâtiments en retrait si un bâtiment existant constitue déjà un front bâti sur la rue ; - pour les constructions en drapeau n'ayant pas de façade sur rue à l'exception de son accès ; - dans le cas de parcelles aux formes géométriques non standards qui rendraient impossible l'application combinées des règles ; - le long des voies et chemins à conserver en présence d'éléments paysagers ou pour assurer la préservation d'une composante végétale ou d'un élément de patrimoine ; - pour permettre l'isolation thermique par l'extérieur (ITE) d'une construction existante à la date d'approbation du PLUi ;

par l'extérieur est interdite en saillie du domaine public au rez-de-chaussée. (…) 2.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives Les constructions peuvent être implantées sur la (ou les) limite(s) séparative(s) Lorsqu'une construction ne joint pas la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de cette construction ou du nu du mur d'un bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché ne sera pas inférieure à 3 mètres. Des implantations différentes sont autorisées dans les cas suivants : - pour permettre l'extension, l'aménagement ou la modification d'une construction existante qui ne respecte pas la règle dès lors que cette extension, cet aménagement ou cette modification est réalisé soit dans la continuité de la construction existante ou selon un recul supérieur à celle-ci ; - les annexes (hors piscines) aux habitations peuvent être implantées à une distance d'1,90 m minimum par rapport à la (ou les) limite(s) séparative(s). Dans ce cas, aucune ouverture sur le pignon n'est autorisée ; - pour les surélévations des constructions existantes qui ne respectent pas la règle d'implantation ; - pour permettre l'isolation thermique par l'extérieur (ITE) d'une construction existante à la date d'approbation du PLUi. La distance d'implantation ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.	- En UB-1, pour les constructions existantes implantées à l'alignement des voies et emprises publiques, l'isolation thermique par l'extérieur est interdite en saillie du domaine public au rez-de-chaussée. (…) 2.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives Les constructions peuvent être implantées sur la (ou les) limite(s) séparative(s) Lorsqu'une construction ne joint pas la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de cette construction ou du nu du mur d'un bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché ne sera pas inférieure à 3 mètres. Des implantations différentes sont autorisées dans les cas suivants : - pour permettre l'extension, l'aménagement ou la modification d'une construction existante qui ne respecte pas la règle dès lors que cette extension, cet aménagement ou cette modification est réalisé soit dans la continuité de la construction existante ou selon un recul supérieur à celle-ci ; - dans le cas de parcelles aux formes géométriques non standards qui rendraient impossible l'application combinées des règles ; - les annexes (hors piscines) aux habitations peuvent être implantées à une distance d'1,90 m minimum par rapport à la (ou les) limite(s) séparative(s). Dans ce cas, aucune ouverture sur le pignon n'est autorisée ; - pour les surélévations des constructions existantes qui ne respectent pas la règle d'implantation ; - pour permettre l'isolation thermique par l'extérieur (ITE) d'une construction existante à la date d'approbation du PLUi. La distance d'implantation ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

- *Les corrections apportées au règlement du secteur UE*

La zone UEt est supprimée du règlement écrit, et de l'ensemble des pièces du PLUi. Cette zone sera en effet couverte par une OAP règlementaire, créée dans le cadre de la présente procédure de modification.

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

Le règlement est modifié de manière à uniformiser la règle autorisant l'extension des habitations existantes en zones d'activités. Actuellement, seule le règlement de la zone UEm autorise ces extensions.

1.1. Destinations et sous-destinations

5 Destinations	20 Sous-destinations	Autorisation UEm	Autorisation UEc	Autorisation UEg
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Non		Non
	Exploitation forestière	Non		Non
Habitation	Logement	Oui, sous conditions		
	Hébergement	Non	Non	Non

1.3. Usages, affectations des sols et types d'activités autorisés sous conditions

Rédaction PLUi approuvé	Version modifiée
1.3. Usages, affectations des sols et types d'activités autorisés sous conditions ***En secteur UEm*** L'extension des habitations existantes est autorisée à condition que la superficie totale de l'extension ne dépasse pas 50% de la surface de plancher de la construction existante à la date d'approbation du PLUi, et que l'emprise au sol totale de la construction après extension ne soit pas supérieure à 250 m². Les affouillements et exhaussement de sol, à condition de concerner le secteur « SECHE ECO INDUSTRIES ».	1.3. Usages, affectations des sols et types d'activités autorisés sous conditions ***En secteur UEm, UEc*** L'extension des habitations existantes est autorisée à condition que la superficie totale de l'extension ne dépasse pas 50% de la surface de plancher de la construction existante à la date d'approbation du PLUi, et que l'emprise au sol totale de la construction après extension ne soit pas supérieure à 250 m². Les affouillements et exhaussement de sol, à condition de concerner le secteur « SECHE ECO INDUSTRIES ».

- *Les corrections apportées au règlement du secteur A et N*

Le PLUi identifie une zone Ag2, correspondant à un STECAL "Habitat démontable constituant un habitat permanent". Un seul secteur de ce type est actuellement identifié sur le territoire de l'agglomération. Ce secteur est situé sur la commune de Montflours, et correspond à un projet d'habitat léger innovant, porté par la commune. Le règlement actuel du PLUi apparait inapproprié pour l'aménagement de la zone, en tenant compte des contraintes et particularités propres à ce type de projet. En effet, l'installation d'habitat léger va s'accompagner d'aménagements d'espaces communs. De plus, la construction d'annexes d'une surface suffisante est nécessaire. L'application de la règle actuelle limite les annexes par logement à moins de 1m2 d'emprise au sol. Également, l'aménagement de garages en entrée de site est à privilégier de manière à limiter la circulation automobile en cœur d'îlot.

Le règlement du PLUi est donc modifié de manière à prendre en compte ces particularités. La vocation de la zone ainsi que ses capacités constructives globales (emprise au sol fixée à 20% maximum de la surface du terrain) ne sont pas impactés par la présente modification.

Rédaction PLUi approuvé	Version modifiée

2.4. Emprise au sol (…) **Dans l'ensemble de la zone (y compris en secteur Ap, Aenr et dans tous les STECAL) :** - pour les extensions et annexes aux habitations existantes à la date d'instruction de l'autorisation du droit des sols : l'emprise sol de l'extension ne dépasse pas 50% de la surface de plancher de la ou des constructions constituant l'habitat existant à la date d'approbation du PLUi, et que l'emprise au sol totale de la construction après extension ne soit pas supérieure à 250 m², - pour les constructions ayant déjà une emprise au sol 250 m² à la date d'approbation du PLUi, une extension de 25 m² maximum sera néanmoins autorisée, - l'emprise au sol cumulée des annexes créées à partir de la date d'approbation du PLUi ne dépasse pas 40 m², - une seule piscine d'une surface de bassin maximum de 50 m² ne soit réalisée par habitation existante. (…) **Dans les STECAL Ag1 et Ag2 :** L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 20% de la surface du terrain.	2.4. Emprise au sol (…) **Dans l'ensemble de la zone, (y compris en secteur Ap, Aenr) ~~et dans tous les STECAL)~~ excepté pour le STECAL Ag2:** - pour les extensions et annexes aux habitations existantes à la date d'instruction de l'autorisation du droit des sols : l'emprise sol de l'extension ne dépasse pas 50% de la surface de plancher de la ou des constructions constituant l'habitat existant à la date d'approbation du PLUi, et que l'emprise au sol totale de la construction après extension ne soit pas supérieure à 250 m², - pour les constructions ayant déjà une emprise au sol 250 m² à la date d'approbation du PLUi, une extension de 25 m² maximum sera néanmoins autorisée, - l'emprise au sol cumulée des annexes créées à partir de la date d'approbation du PLUi ne dépasse pas 40 m², - une seule piscine d'une surface de bassin maximum de 50 m² ne soit réalisée par habitation existante. (…) **Dans les STECAL Ag1 et Ag2 :** **-** L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 20% de la surface du terrain. - l'emprise au sol des annexes créées par habitation à partir de la date d'approbation du PLUi ne dépasse pas 7 m², - L'emprise au sol cumulée des équipements collectifs communs (salle de convivialité, laverie, garages vélos et voitures, etc.) ne dépasse pas 200 m2.

Ajout d'une précision, au sein du règlement écrit, concernant le STECAL Ah au lieu dit La Réauté à Parné-sur-Roc.

Rédaction PLUi approuvé	Version modifiée

Dans les STECAL Ah : *Hors Laval :* • La création de nouvelles constructions à destination d'habitation est autorisée, **à condition d'être implantées à une distance minimale de 100 mètres par rapport aux bâtiments agricoles en activité.** *À Laval :* • **La création de nouvelles constructions à destination d'habitation est autorisée.** • **Le changement de destination est interdit.** • Ce secteur est concerné par une servitude liée à la présence d'une canalisation de gaz (zone de danger SUP1 reportée au plan de zonage et de servitudes). Le maire informera GRTGaz de tout permis de construire ou certificat d'urbanisme délivré dans la zone concernée.	Dans les STECAL Ah : *Hors Laval :* • La création de nouvelles constructions à destination d'habitation est autorisée, **à condition d'être implantées à une distance minimale de 100 mètres par rapport aux bâtiments agricoles en activité.** • À Parné-sur-Roc, au lieu-dit La Réauté, en raison d'une suspicion de zone humide, une étude d'inventaire de zone humide devra être réalisée, en amont du premier projet d'habitat sur le site. *À Laval :* • **La création de nouvelles constructions à destination d'habitation est autorisée.** • **Le changement de destination est interdit.** • Ce secteur est concerné par une servitude liée à la présence d'une canalisation de gaz (zone de danger SUP1 reportée au plan de zonage et de servitudes). Le maire informera GRTGaz de tout permis de construire ou certificat d'urbanisme délivré dans la zone concernée.

- *Les corrections apportées au lexique*

Le lexique est complété pour intégrer la notion de "surface de pleine terre".

Surface de pleine terre :

"Un espace est considéré comme de pleine terre lorsqu'il n'existe aucune construction en sous-sol, ni en surplomb, à l'exception de tout ce qui est compté comme projection au sol, suivant la définition de l'emprise au sol et des réseaux d'alimentation. Ce sont des espaces libres, non bâtis, sans revêtement de sol (y compris les revêtements dits perméables ou drainant), ni installations.

Au niveau du sol : Un espace est considèré comme de pleine terre lorsqu'il peut recevoir des plantations. Les aires de stationnement, quel que soit le revêtement (dalles engazonnées, béton…), ainsi que leurs accès, sont exclus des surfaces de pleine terre.

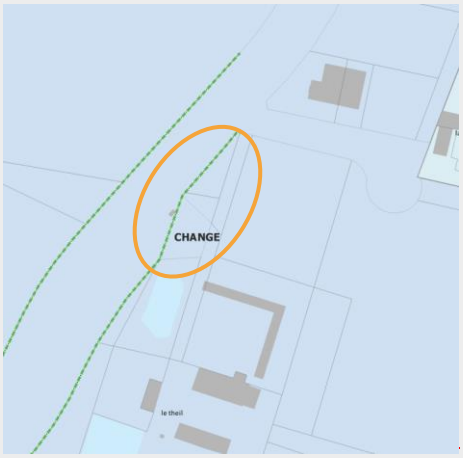
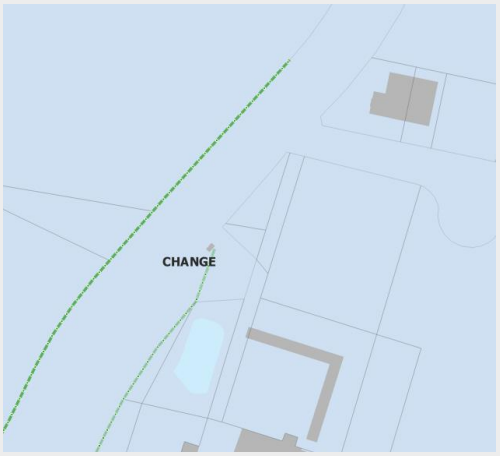
b) CORRECTIONS ERREURS MATÉRIELLES RECENSEMENT HAIES EN ZONES D'ACTIVITÉS

Certaines haies sont identifiées au règlement graphique comme étant à protéger, alors même qu'elles n'existaient pas au moment de l'approbation du PLUi en 2019. Leur identification relève de l'erreur matérielle. Ces haies sont retirées du plan de zonage.

Les photographies aériennes de 2019 et 2016 sont utilisées pour témoigner de ces erreurs matérielles, et au besoin les dates des permis de construire ayant entrainés la suppression de la haie avant 2019. Les photographies aériennes de 2022 viennent confirmer, en plus des vérifications sur le terrain, qu'aucune haie n'est aujourd'hui présente.

Pour rappel, l'inventaire des haies a été fait durant l'année 2016.

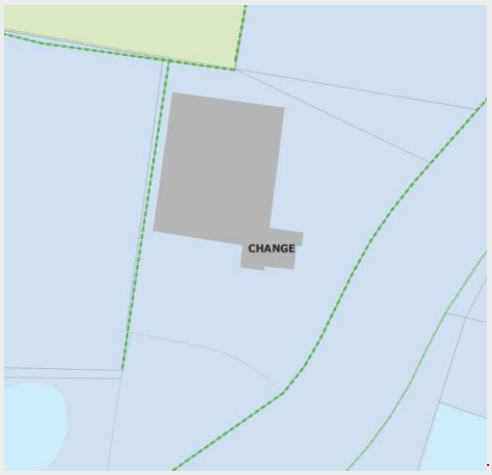
ZA Grands Prés 1 à Changé

Photographie aérienne 2016	Photographie aérienne 2019
Règlement graphique avant modification	**Règlement graphique modifié**
	
Photographie aérienne 2022	

448
Imp.
Ferdinand
329
348
315
332

Photographie aérienne 2016	Photographie aérienne 2019

Information PC : Le PC N53 054 17K1043 a été autorisé le 31/07/2017 et la construction date de 2018.

Règlement graphique avant modification	Règlement graphique modifié
	

Photographie aérienne 2022

ZA de Niafles à Changé

Photographie aérienne 2016	Photographie aérienne 2019

Règlement graphique avant modification	Règlement graphique modifié

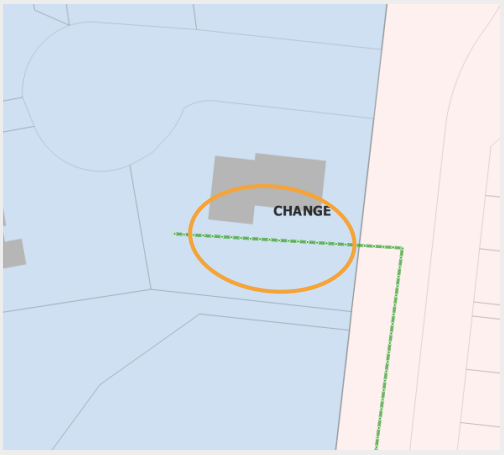
Photographie aérienne 2022

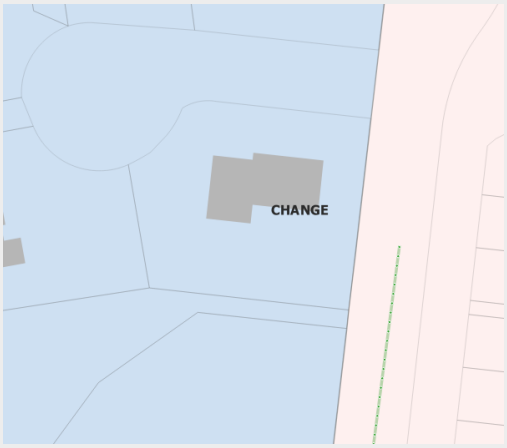
ZA De La Fonterie à Changé

Photographie aérienne 2016	Photographie aérienne 2019

***Règlement graphique avant modification**

Règlement graphique modifié





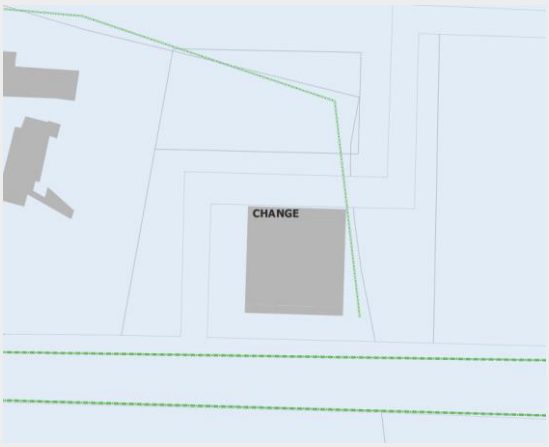
Photographie aérienne 2022

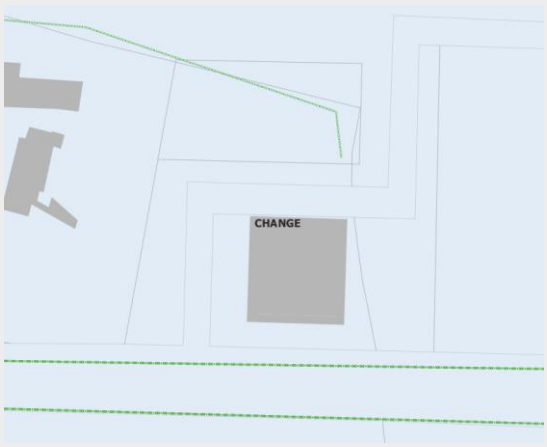
Technopôle Changé

Photographie aérienne 2016	Photographie aérienne 2019

Règlement graphique avant modification

Règlement graphique modifié

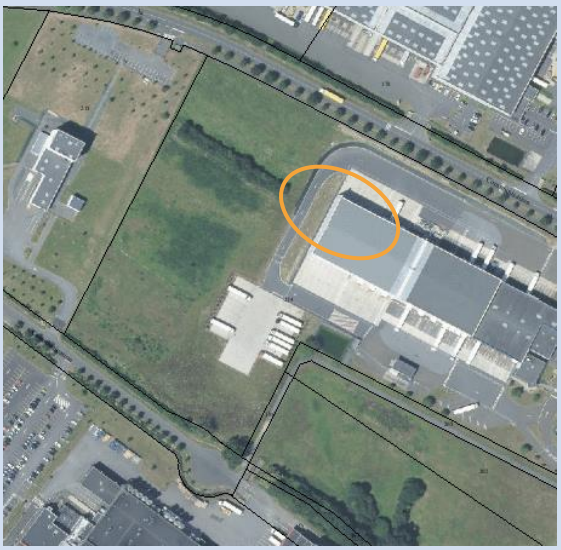




Photographie aérienne 2022

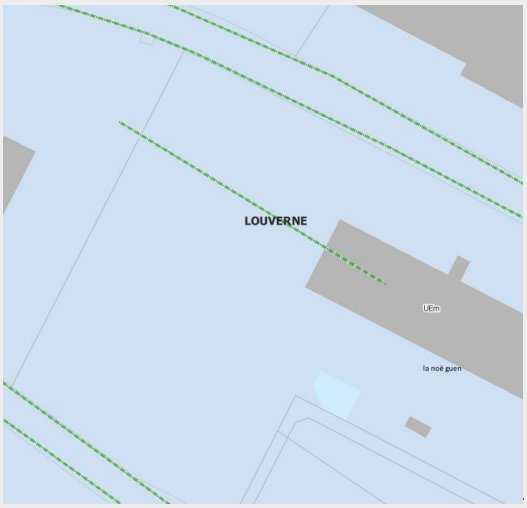
ZA Autoroutière à Louverné

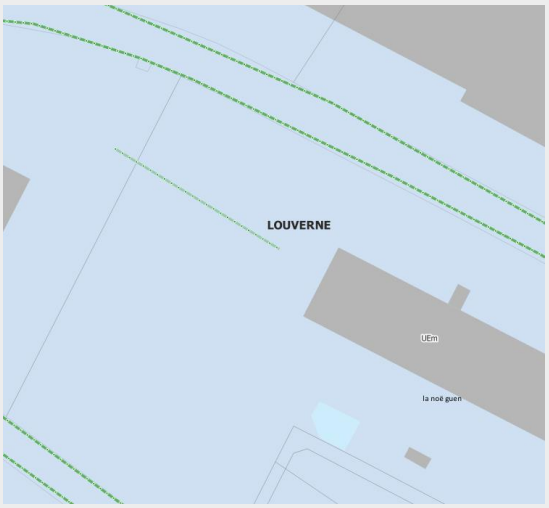
Photographie aérienne 2016	Photographie aérienne 2019



Information PC : L'extension ouest a été autorisé par le PC 53 140 16K1024, déposé le 30/09/2016 et autorisé 08/12/2016.
Date de construction de l'extension : 2017.

Règlement graphique avant modification	Règlement graphique modifié





Photographie aérienne 2022

II. MODIFICATIONS CONCERNANT ARGENTRÉ

a) ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

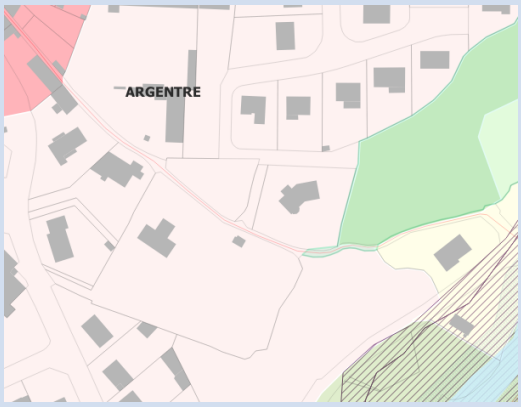
L'OAP du centre bourg, site n°1 La Ronce ainsi que l'OAP Hauterive sont modifiées de manière à permettre l'implantation d'habitat de type collectif.

OAP centre Bourg – Site n°1 La Ronce avant modification	OAP centre Bourg – Site n°1 La Ronce après modification
Programmation La vocation principale de ce secteur sera résidentielle (zonage UA-2 et UB-2). **❶ Site n°1 : La Ronce** Le potentiel de logements est estimé à environ 11 logements, correspondant à une densité de l'ordre de 17 logements par hectare. L'habitat privilégié sera de forme individuelle, notamment avec une offre en habitat individuel groupé.	**Programmation** La vocation principale de ce secteur sera résidentielle (zonage UA-2 et UB-2). **❶ Site n°1 : La Ronce** Le potentiel de logements est estimé à environ 25 logements, correspondant à une densité de l'ordre de 35 logements par hectare. L'habitat privilégié sera de forme collective.

OAP Hauterive – avant modification	OAP Hauterive – après modification
Programmation La vocation principale de ce secteur sera résidentielle (zonage AUh). Le potentiel de logements est estimé à environ 165 logements, correspondant à une densité de l'ordre de 16 logements par hectare et privilégiant une forme individuelle, notamment l'habitat individuel groupé. Le projet pourra proposer une offre de logements sociaux. A l'échelle du secteur de projet, des espaces de stationnement visiteurs devront être proposés.	**Programmation** La vocation principale de ce secteur sera résidentielle (zonage AUh). Le potentiel de logements est estimé à environ 165 logements, correspondant à une densité de l'ordre de 16 logements par hectare. Les formes de logements seront diversifiées, avec de l'habitat individuel et/ou de l'individuel groupé ainsi que du collectif. L'habitat collectif sera implanté préférentiellement en entrée de site, aux abords de la route de Châlons. Le projet pourra proposer une offre de logements sociaux. À l'échelle du secteur de projet, des espaces de stationnement visiteurs devront être proposés.

b) HAIE PROTÉGÉE

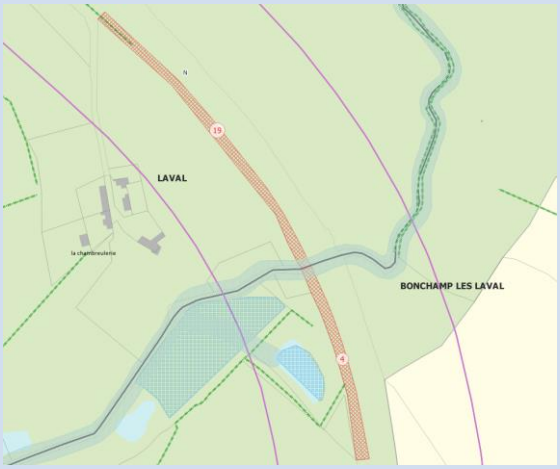
Ajout d'une haie protégée chemin Roquet de patience.

Règlement graphique avant modification	Règlement graphique modifié
	

III. MODIFICATION CONCERNANT BONCHAMPS LÈS LAVAL

a) EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

Suppression de l'ER N°4 : la piste cyclable a été réalisée.

Règlement graphique avant modification	Règlement graphique modifié
	

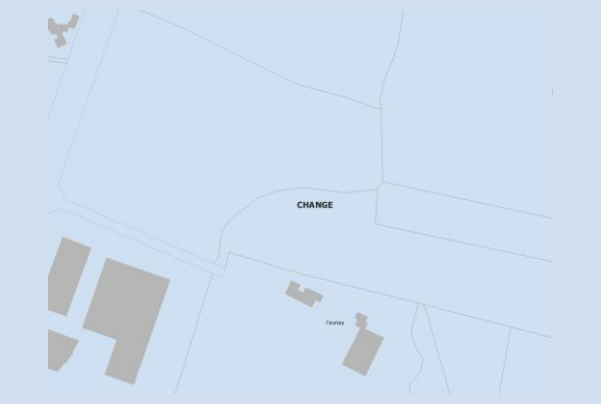
Information ER supprimé : Emplacement réservé 53034_n° 4 / Objet : Réalisation d'une piste cyclable / Bénéficiaire : Laval Agglomération

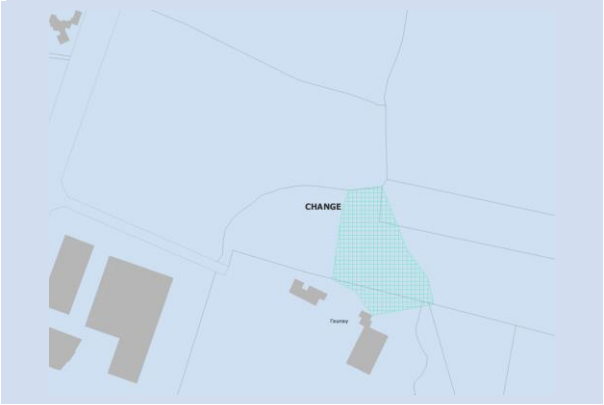
IV. MODIFICATIONS CONCERNANT CHANGÉ

a) PATRIMOINE PAYSAGER ET ENVIRONNEMENTAL

Au sein de la zone d'activités de Niafles, un espace arboré est ajouté en tant qu'"Espaces paysagers à préserver (L151-23 du CU al.1) - Bois".

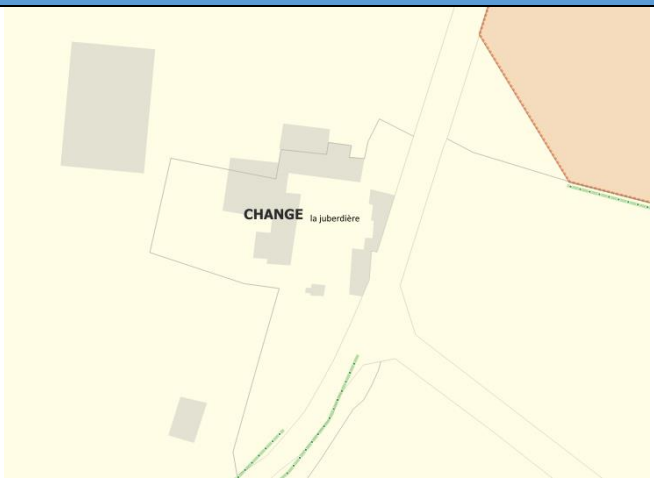
Règlement graphique avant modification	Règlement graphique modifié



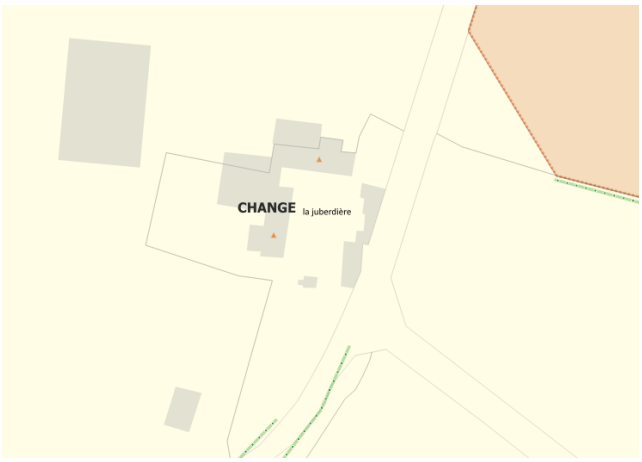


b) INVENTAIRE CHANGEMENT DESTINATION

Inscription de nouveaux bâtiments à l'inventaire du changement de destination à la Juberdière

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

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

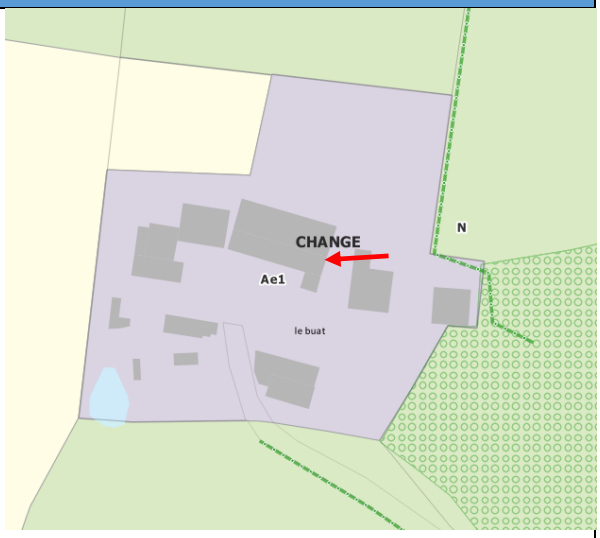


Inscription d'un nouveau bâtiment à l'inventaire du changement de destination à Le Buat.

Règlement graphique avant modification

Respect des critères CDPENAF :

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



Règlement graphique modifié

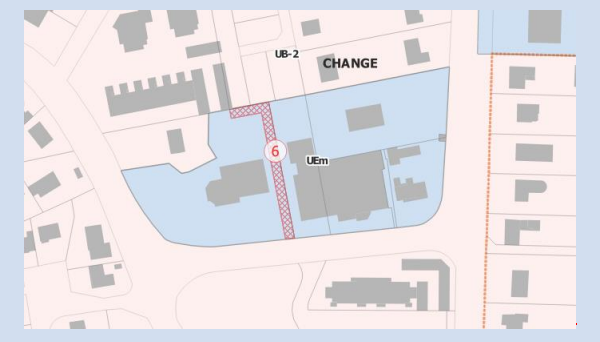
La demande de repérage au titre du changement de destination de 2 bâtiments situés au lieu-dit Le Buat est prise en compte. Le changement de destination vers de l'habitation sera soumis à autorisation d'urbanisme après avis favorable de la CDPENAF.

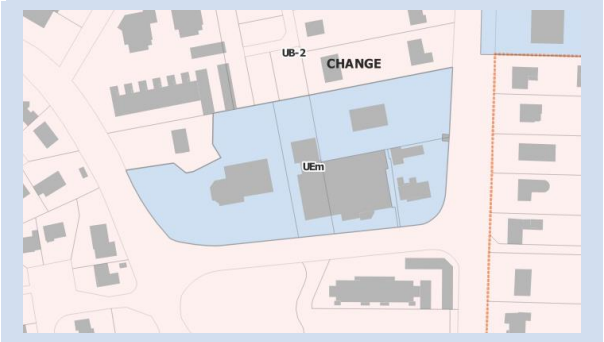
c) EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

L'emplacement réserve n°6 situé sur la parcelle AD n°254 a pour objet l'aménagement d'une liaison douce au bénéfice de la commune de Changé. La commune souhaite supprimer cet ER pour les motifs suivants :

- Le projet envisagé entraverait l'activité existante (stationnement de voitures et sortie du garage en pignon sur l'emplacement réservé),
- il ne permettrait pas une extension du bâtiment sur cette façad,
- une liaison douce a été aménagée boulevard des Manouvriers depuis la création de cet ER en 2019. Aussi, ce projet n'a plus lieu d'être maintenu.

Règlement graphique avant modification	Règlement graphique modifié





d) ZONAGE

Zone N / Nt

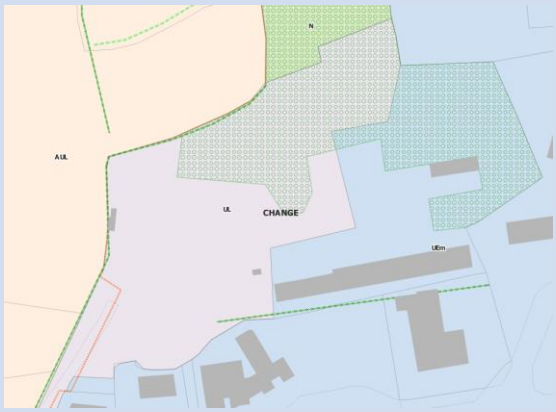
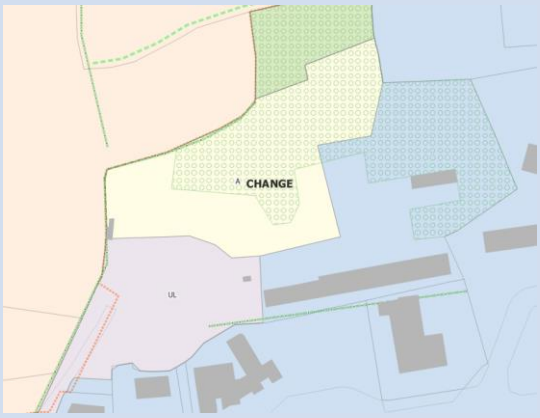
Un STECAL Nt est réduit de manière à permettre le changement de destination des bâtiments identifiés. 0.25 ha passent de Nt à N.

Règlement graphique avant modification	Règlement graphique modifié
Surface avant Nt : 0.78 ha	Surface après Nt : 0.53 ha

Zone UL/N

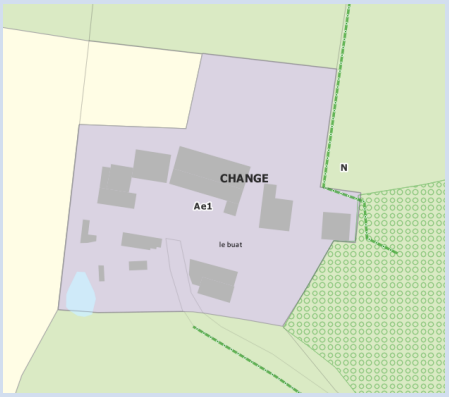
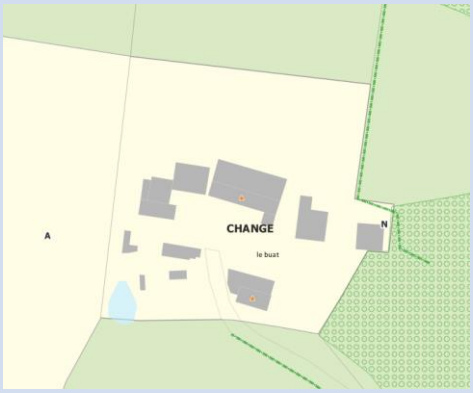
Le Syndicat Apicole de la Mayenne souhaite réaliser la construction d'un centre technique apicole sur le site de la brique, impasse du Panorama, classé en UL : bâtiment d'activité de 200 m2 environ regroupant miellerie, laboratoire, stockage, installation de ruches… Des ateliers pourront être aussi proposés au public.

La commune souhaite permettre ce projet, à proximité du parc environnemental, en zone A. Le projet se situe sur une parcelle communale, classée en zone UL. Or, l'activité apicole s'apparente à de l'activité agricole. Il est donc nécessaire de classer au PLUi une partie de cette parcelle en zone A pour permettre la réalisation de ce projet.

Règlement graphique avant modification	Règlement graphique modifié
	
Surface avant UL : 1.769 ha	Surface après UL : 0.717 ha
Surface concernée par la modification : 1.05 ha	

Zone Ae1 / A

Lieu-dit Le Buat : l'activité de travaux publics agricoles ayant cessée depuis plus de 2 ans, il s'agit de supprimer le STECAL Ae1 pour un zonage A. Ce changement de zonage s'accompagne également de l'inscription de deux bâtiments à l'inventaire du changement de destination (Cf. partie dédiée).

Règlement graphique avant modification	Règlement graphique modifié
	
Surface avant Ae1 : 1.27 ha	Surface après Ae1: 0 ha

V. MODIFICATIONS CONCERNANT ENTRAMMES

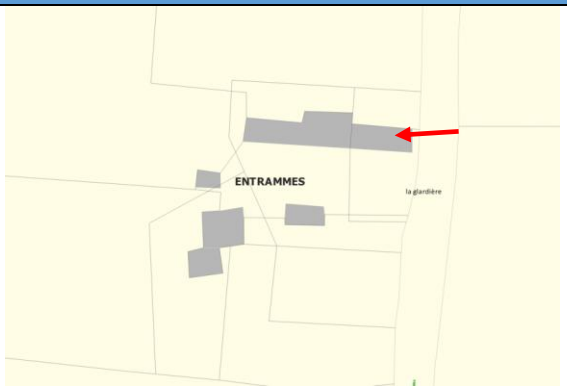
a) INVENTAIRE CHANGEMENT DESTINATION

Inscription d'un bâtiment à l'inventaire du changement de destination à la Glardière

Règlement graphique avant modification

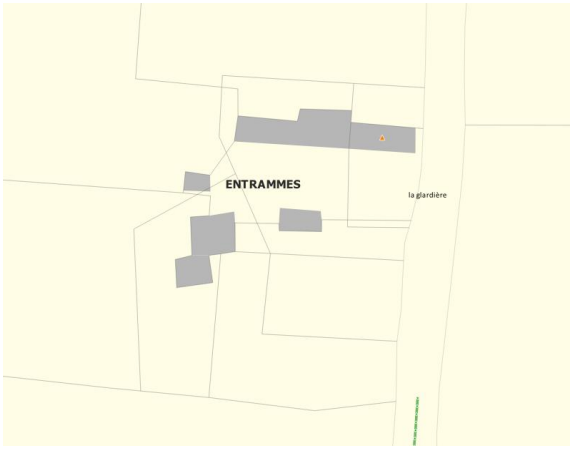
Respect des critères CDPENAF :

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



Règlement graphique modifié

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



b) ZONAGE

Zone UB2 / N

La parcelle AI67, de plus de 4000m2, est située sur un point bas. La commune souhaite déclasser une partie du terrain afin d'interdire toutes futures constructions.

Règlement graphique avant modification	Règlement graphique modifié

Surface avant N : 0 ha	Surface après N: 0,28 ha

c) Orientations d'Aménagement et de Programmation

La commune souhaite inscrire la parcelle AD0092, en zone UB2, comme potentiel d'urbanisation pour un futur secteur d'habitations. La parcelle est aujourd'hui occupée par un terrain de foot d'entrainement qui va être transféré.

Afin d'assurer l'aménagement d'un espace cohérent avec l'environnement urbain et paysager, la commune créé une OAP sur ce secteur dit du Poirier.

OAP Les Poiriers - avant modification

Néant

OAP Les Poiriers – après modification

Orientations et principes d'aménagement

Le secteur des Poiriers est connecté au réseau de transports urbains de Laval Agglomération par le service de transport à la demande et les bus scolaires.

Le projet pourra prévoir un accès routier au site à l'Est depuis la RD233 et un accès piétonnier à l'Ouest depuis la rue des Sports. Le point d'entrée routier est le point d'attache d'une voirie principale de desserte interne qui suivra un axe Est-Ouest.

L'aménagement du secteur prévoira un maillage de voieries secondaires de desserte interne, de part et d'autre de la voie principale, qui suivront un axe Nord – Sud.
Un maillage de liaisons douces sera réalisé le long des voieries secondaires de desserte interne. Elles se connecteront à la rue des Sports à l'Ouest et à la RD233 le long de son axe principal. Un autre cheminement doux, au Nord du secteur, permettra de relier une perméabilité piétonne avec la rue des Sports. Le maillage bocager existant devra être conservé (au Sud du secteur).
L'aménagement du secteur devra intégrer aux espaces verts et aménagements paysagers collectifs des solutions en matière de gestion alternative des eaux pluviales.

Programmation

La vocation principale de ce secteur sera résidentielle (zonage UB-2).
Le potentiel de logements est estimé à environ 21 logements, correspondant à une densité de l'ordre de 16 logements par hectare. L'habitat privilégié sera de forme individuelle, notamment avec une offre en habitat individuel groupé.
Des projets d'habitat collectif pourront être proposés.
Le projet pourra proposer une offre en logements sociaux diversifiée.
À l'échelle du secteur de projet, des espaces de stationnement visiteurs devront être proposés.

VI. MODIFICATIONS CONCERNANT LAVAL

a) CORRECTION ERREUR MATÉRIELLE HAIE PROTÉGÉE

En face de l'aquabulle, le long du lotissement de Vaufleury à Laval, des haies protégées sont mal positionnées. Le tracé coupe les habitations le long de la voie. Aussi, cette erreur matérielle est corrigée en décalant le tracé des haies vers l'est, conformément à l'existant.

Règlement graphique avant modification	Règlement graphique modifié

Photographie aérienne 2016 (gauche) et 2019 (droite)

b) LE ZONAGE

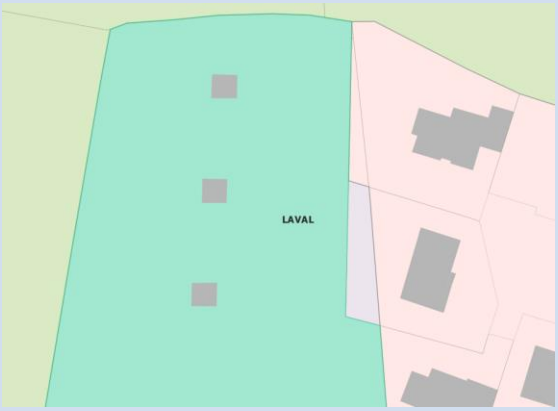
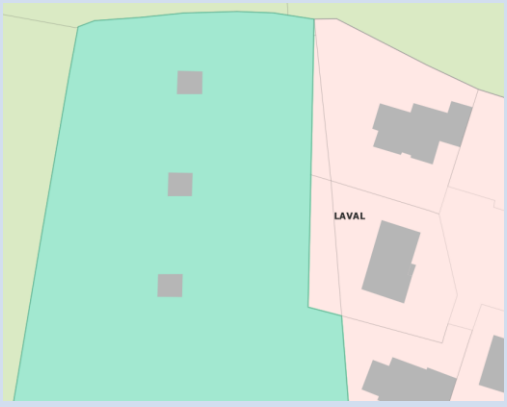
Linéaire commercial à protéger

Ajout d'un linéaire commercial Rue Victor Boissel pour protéger les commerces existants.

Règlement graphique avant modification	Règlement graphique modifié

Correction erreur zonage UL / UB

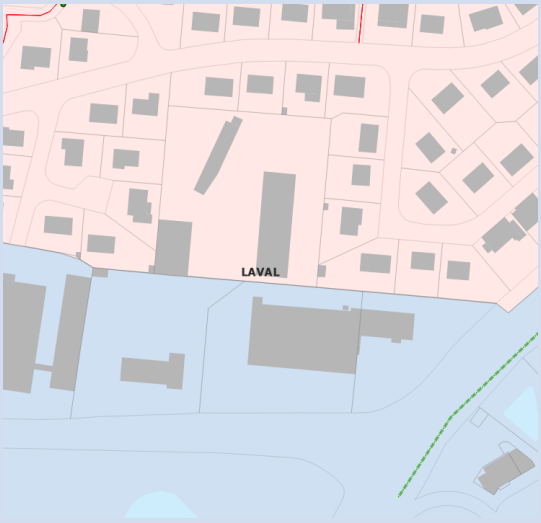
Secteur du Bourny : une parcelle privée, inclue dans l'unité foncière d'une habitation, est zonée en UL dans le PLUi. Le zonage est modifié afin de corriger cette erreur matérielle, avec un passage en zone UB-1.

Règlement graphique avant modification	Règlement graphique modifié
	

Surface avant UL : 12.82 ha	Surface après UL : 12.54 ha

Changement zonage Ub-1 vers UEm

Une entreprise située le long du Boulevard Volney est en partie zonée en UB-1. Il s'agit de son fond de parcelle occupé par l'entreprise. Le changement de destination apparait peu probable étant donné l'enclavement de ce fond de parcelle. Le changement de zonage permettra à l'entreprise de pouvoir se développer sur site, évitant ainsi sa délocalisation. Cette mesure intervient est en faveur de l'objectif de zéro artificialisation nette (ZAN).

Règlement graphique avant modification	Règlement graphique modifié
	

Surface concernée par la modification : 0.58 ha

Changement zonage UEg vers UEm

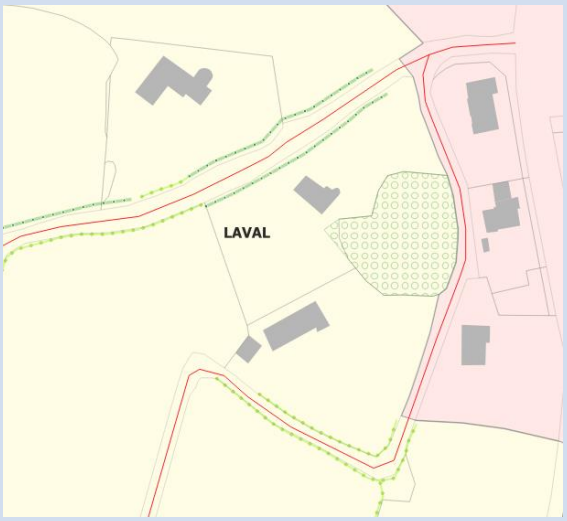
L'aire d'évènements familiaux (AEF) située sur la ZA de la Gaufrie fait l'objet d'un changement de zonage de UEg à UEm (parcelles BW 256 et BW 258). Cette aire n'est pas prescrite par le schéma départemental GDV. De plus, il a été proposé un report de son utilisation sur l'APP.

Son déclassement permettra également d'étendre les entreprises déjà présentes sur la zone d'activités.

Règlement graphique avant modification	Règlement graphique modifié
Surface concernée par la modification : 1.04 ha	

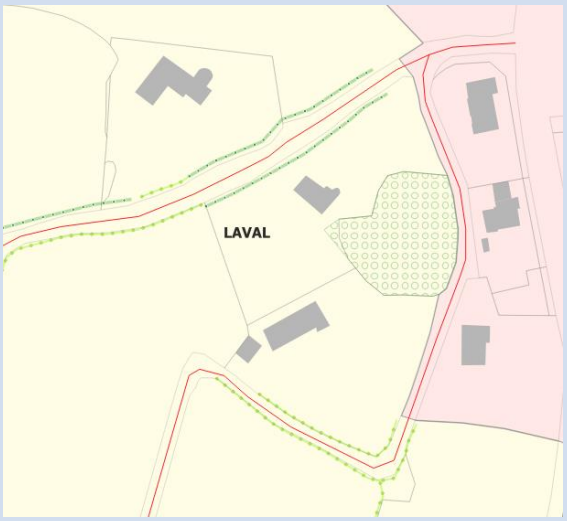
Changement zonage UB vers A

Le chemin de Montgreffier est un chemin creux protégé au PLUi, repéré comme corridor écologique. Le secteur situé au sud de la Commune de Laval est limitrophe d'espaces agricoles. Il est desservit par des réseaux de faible capacité et les accès à certaines parcelles ne sont possibles qu'en empruntant des chemins creux. Le secteur, en fin de ville, n'est pas adapté à une densification ou une extension urbaine. À ce titre, un déclassement de zone d'extension urbaine du terrain dit de "Montgreffier", parcelle N°BY 645 a eu lieu lors de la modification n°2 du PLUi Laval. À partir du même constat, les parcelles desservies uniquement par le chemin creux de la Roche et accueillant actuellement des pavillons individuels sur des parcelles de plus de 2500 m² ne sont pas propice à la densification. La densification sur ces parcelles entrainerait des impacts conséquents sur la biodiversité, le corridor écologique et le chemin creux. Ces dommages prévisibles ne sont pas compatibles avec la poursuite des objectifs de transition écologique, de maintien de la biodiversité.
Un espace boisé classé est d'ores et déjà inscrit au cœur de ces pavillons, sur la parcelle centrale n° BY 143.

Règlement graphique avant modification	Règlement graphique modifié
	
Montgreffier	

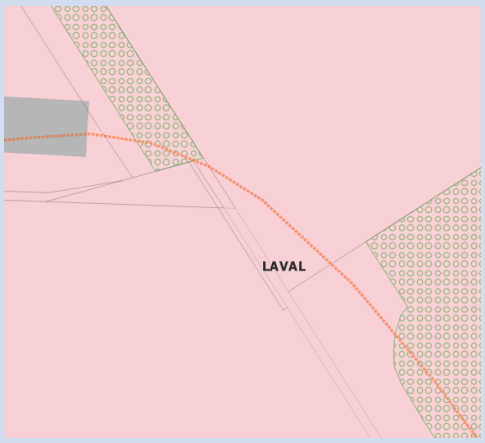
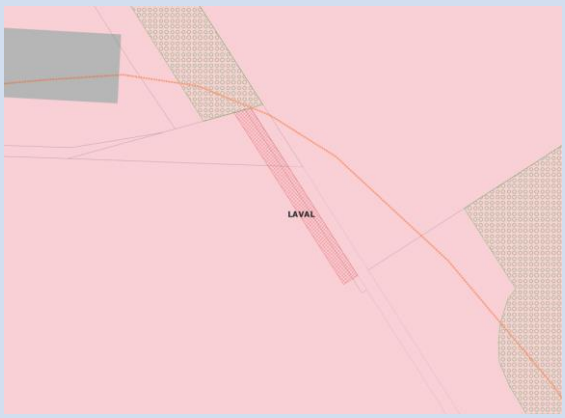
Ajout d'un cheminement à protéger

Ajout d'un cheminement à protéger chemin de la roche.

Règlement graphique avant modification	Règlement graphique modifié
	
Chemin de la roche	

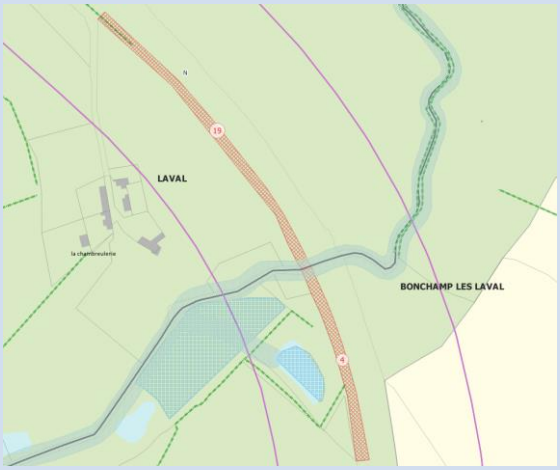
c) Les Emplacements Réservés

Un emplacement réservé est créé le long du cimetière de Vauflery, entre l'école de la Senelle et le Pavement, à l'angle sud-ouest du cimetière. Cet emplacement réservé est prévu en vue de l'élargissement d'un chemin piéton pré-existant, et prend place sur l'emprise d'un talus appartenant à un foncier privé. Cet ER permet de négocier avec le promoteur en cas de projet immobilier. Cette mesure est en faveur des mobilités douces.

Règlement graphique avant modification	Règlement graphique modifié
	

Surface ER et objet créé : 103 m2. Largeur 3 m.
Emplacement réservé 53130_n° 23 / Objet : Élargissement chemin piéton / Bénéficiaire : Commune

Suppression de l'ER N°19 : la piste cyclable a été réalisée.

Règlement graphique avant modification	Règlement graphique modifié
	

Information ER supprimé : Emplacement réservé 53130_n° 19 / Objet : Réalisation d'une piste cyclable / Bénéficiaire : Laval Agglomération

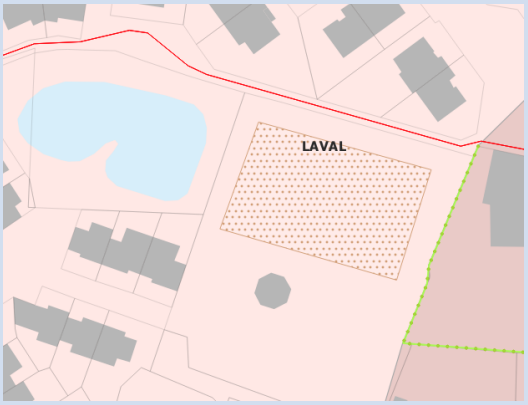
d) Corrections erreurs matérielles " Espaces paysagers à préserver (L151-23 du CU al.1) - Parcs et jardins"

Lors du recensement des espaces paysagers à préserver, les secteurs historiquement protégés dans le PLU de la ville de Laval (2016), ont été repris dans le PLUi de Laval Agglomération. Cependant, des erreurs d'aiguillage de

protection ont été faites lors de l'élaboration du PLUi. Les protections associées aux secteurs/sites ne sont pas toujours appropriées. Les différents cas de figures sont :

- des constructions identifiées en tant que "parcs et jardins" à protéger au lieu d'être identifiées en tant que "patrimoine bâti";
- des jardins partagés identifiées en tant que "parcs et jardins" à protéger au lieu d'être identifiées en tant que "Terrains cultivés non-bâtis à protéger en zone urbaine (L151-23 al.2)";
- des jardins partagés en zone NL avec un ajout inutile de protection au titre des "parcs et jardins" ;
- des linéaires bocagers qui devraient être protégés au titre des "Haies et alignements d'arbres à préserver (L151-23 du CU al.1)" ;

Règlement graphique avant modification	Règlement graphique modifié
Les Gandonnières	
Protection avant modifications : "ESPACES PAYSAGERS À PRÉSERVER (L151-23 DU CU AL.1) - PARCS ET JARDINS"	Protection après modifications : "Terrains cultivés non-bâtis à protéger en zone urbaine (L151-23 al.2)"
Règlement graphique avant modification	**Règlement graphique modifié**



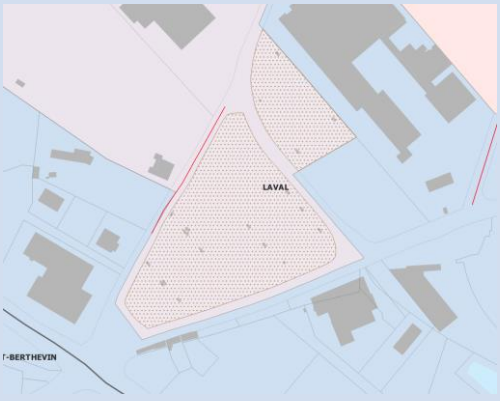
Grenoux

Protection avant modifications : "ESPACES PAYSAGERS À PRÉSERVER (L151-23 DU CU AL.1) - PARCS ET JARDINS"	Protection après modifications : "Terrains cultivés non-bâtis à protéger en zone urbaine (L151-23 al.2)"

Règlement graphique avant modification	Règlement graphique modifié

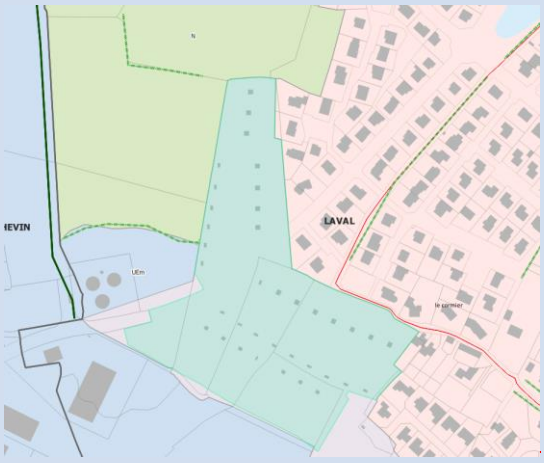
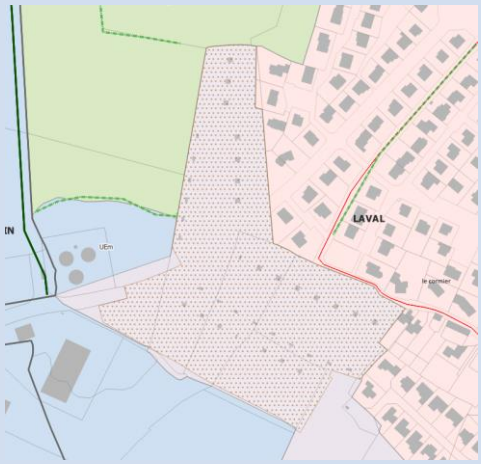
Saint-Nicolas

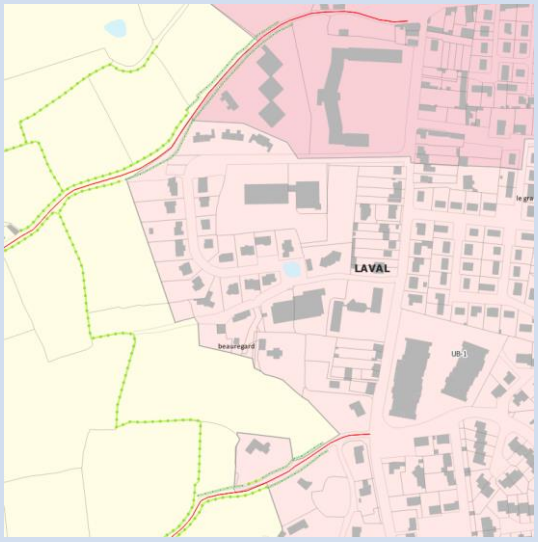
Protection avant modifications : "ESPACES PAYSAGERS À PRÉSERVER (L151-23 DU CU AL.1) - PARCS ET JARDINS"	Protection après modifications : Néant. La parcelle est zonée en Nl. La prescription supplémentaire n'a pas lieu d'être.

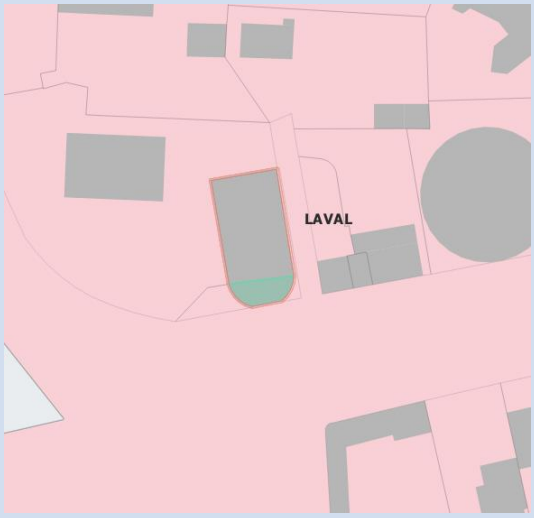
Règlement graphique avant modification	Règlement graphique modifié
	

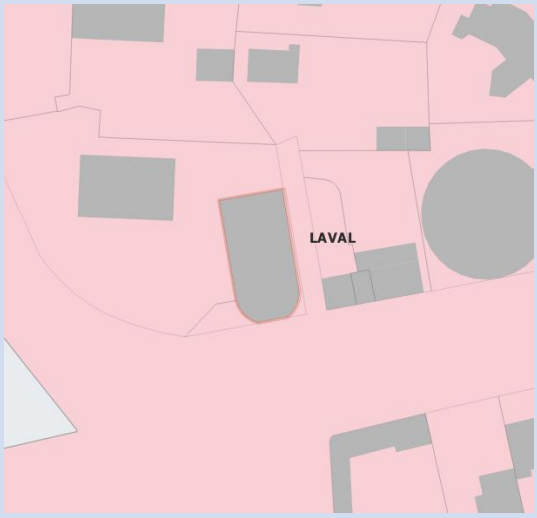
Croix des Landes

Protection avant modifications : "ESPACES PAYSAGERS À PRÉSERVER (L151-23 DU CU AL.1) - PARCS ET JARDINS"	Protection après modifications : "Terrains cultivés non-bâtis à protéger en zone urbaine (L151-23 al.2)"

Règlement graphique avant modification	Règlement graphique modifié
	
Le Cormier	
Protection avant modifications : "ESPACES PAYSAGERS À PRÉSERVER (L151-23 DU CU AL.1) - PARCS ET JARDINS"	Protection après modifications : "Terrains cultivés non-bâtis à protéger en zone urbaine (L151-23 al.2)"

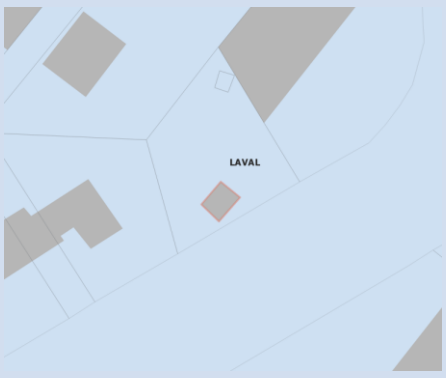
Règlement graphique avant modification	Règlement graphique modifié
	
Montgreffier	
Protection avant modifications : "ESPACES PAYSAGERS À PRÉSERVER (L151-23 DU CU AL.1) - PARCS ET JARDINS"	Protection après modifications : "Haies et alignements d'arbres à préserver (L151-23 du CU al.1)"
Règlement graphique avant modification	Règlement graphique modifié





garage auto Rue de Bretagne

Protection avant modifications : "ESPACES PAYSAGERS À PRÉSERVER (L151-23 DU CU AL.1) - PARCS ET JARDINS" et "Éléments de patrimoine à caractère remarquable"	Protection après modifications : "Éléments de patrimoine à caractère remarquable" Une fiche existe déjà pour ce bâtiment.

Règlement graphique avant modification	Règlement graphique modifié
	

Chapelle de la Croix-Couverte (ZI des Touches)

Protection avant modifications : "ESPACES PAYSAGERS À PRÉSERVER (L151-23 DU CU AL.1) -	Protection après modifications : "Éléments de patrimoine à caractère remarquable" Une fiche existe déjà pour ce bâtiment.

PARCS ET JARDINS" et "Éléments de patrimoine à caractère remarquable"	

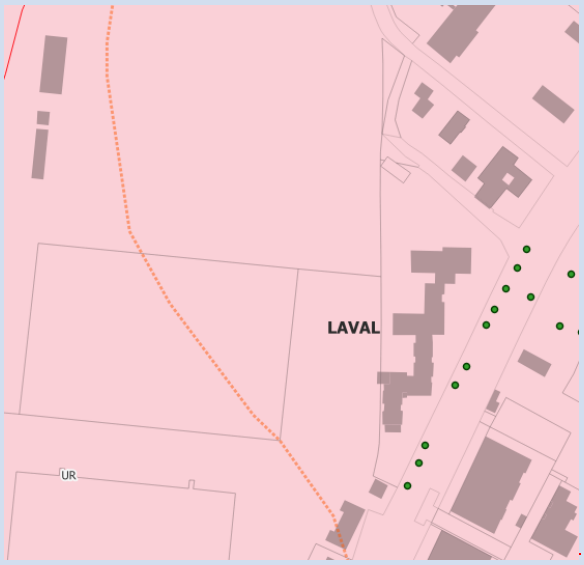
e) LES HAIES PROTÉGÉES ET ARBRES REMARQUABLES

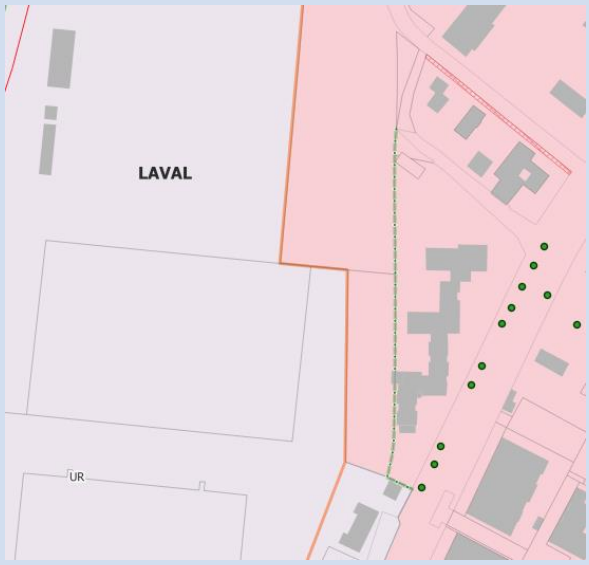
Prolongement de la protection des haies au nord du chemin de Vaufleury et ajout de 4 arbres remarquables bordant le chemin à l'ouest.

Règlement graphique avant modification	Règlement graphique modifié
Chemin de Vaufleury	

Ajout d'une protection de la haie le long des Parking P1, P2, P3

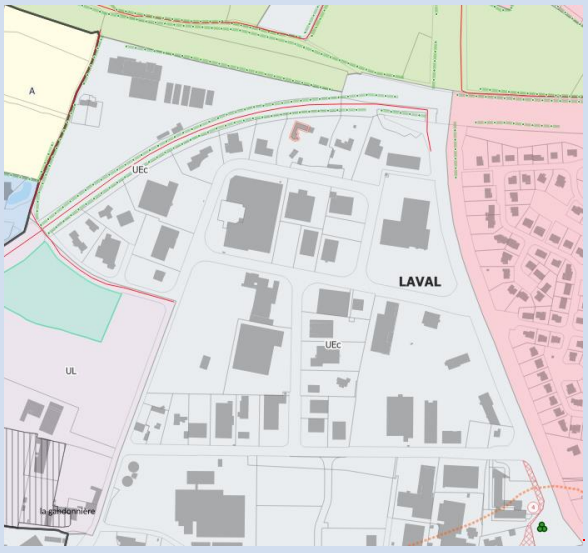
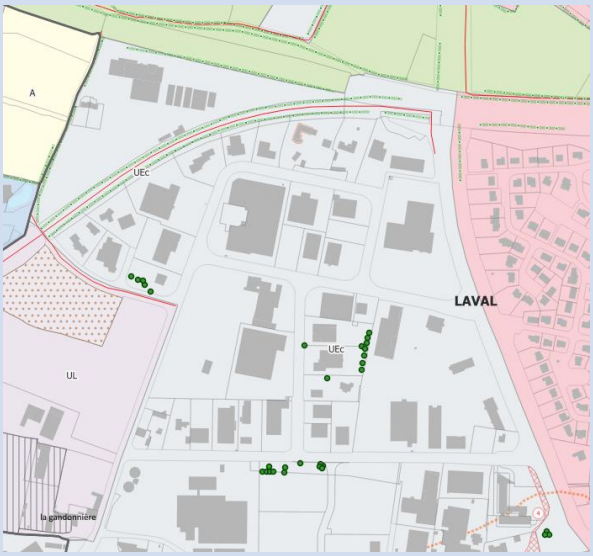
Règlement graphique avant modification	Règlement graphique modifié





Parking P1, P2, P3

Une protection d'arbres remarquables est ajoutée pour les arbres situés sur les parcelles DO199, DP037 et 062, DP 039 et DEP011. En effet, lors d'une déambulation organisée sur le secteur la ZA des Alignés-Gondonnières en février 2024, dans le cadre de l'étude Porte-Ouest, les élus présents ont fait la demande d'ajouter la protection d'arbres remarquables situés sur les parcelles DO199, DP037 et 062, DP 039 et DEP011. Ces protections se justifient par la nécessité de préserver les rares îlots de fraîcheur que représentent les quelques arbres encore présents sur la zone, sur des fonciers susceptibles de muter prochainement.

Règlement graphique avant modification	Règlement graphique modifié
	

Secteur Porte-Ouest

F) Orientations d'Aménagement et de Programmation

Suite aux conclusions de l'étude Porte Ouest, l'OAP sera modifiée pour ne pas "imposer" un recul, mais seulement indiquer que le recul est "souhaité".

VII. MODIFICATIONS CONCERNANT L'ENTRÉE NORD TECHNOPOLE / CAMPUS DES COMMUNES DE CHANGÉ ET LAVAL

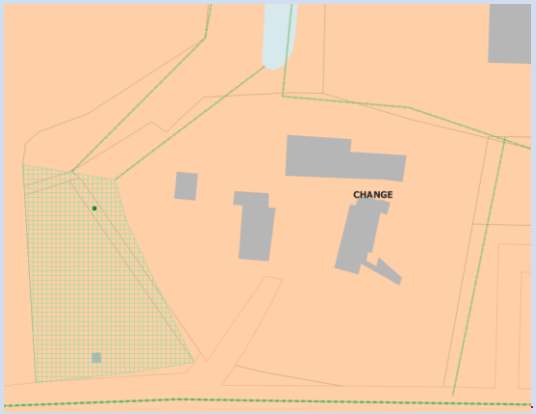
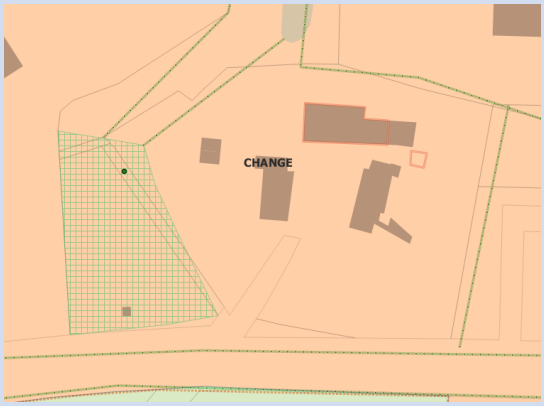
Une étude Plan Guide a été réalisée courant 2022/2023, portant sur le devenir de la Technopole et du Campus autour de l'Avenue Pierre de Coubertin. Elle a permis d'aboutir à la définition d'orientations prescriptives et règlementaires, qui nécessitent une intégration dans le PLUi.

Afin de faciliter la compréhension du projet et la vision prospective de Laval Agglomération pour ce secteur, l'ensemble des modifications qui y sont liées sont présentées dans cette partie de la notice de présentation.

Les principales modifications concernent la création d'OAP sur cette partie du territoire. La création de ces OAP amène en parallèle la modification du zonage pour compléter et être cohérent avec les protections associées.

a) INVENTAIRE PATRIMONIAL

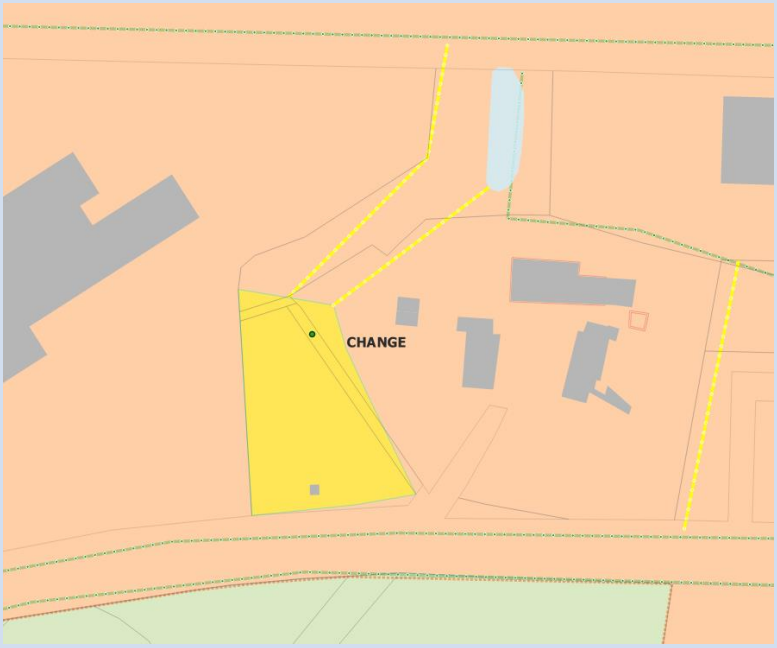
La ferme des Fontaines, située à proximité du technopôle sur la commune de Changé, représente un site d'occupation humaine résolument ancien. Placée sur la rivière gauche de la Mayenne, elle apparait dans les sources écrites durant la Renaissance. Dans le cadre de l'étude Plan Guide Porte Aubépin, ce secteur a été identifié comme destiné à se densifier/muter pour de l'activité. Cependant, il apparait nécessaire de protéger une partie des constructions les plus qualitatives et anciennes. Aussi, l'ensemble bâti le plus au nord est inscrit au patrimoine remarquable du PLUi. Ce classement inclus un four à pain historique, non représenté sur le cadastre. Ce classement permet d'assurer la non démolition de cet ensemble.

Règlement graphique avant modifications	Règlement graphique après modifications
	

b) LES HAIES PROTÉGÉES ET ESPACES PAYSAGERS À PRÉSERVER (L151-23 DU CU AL.1)

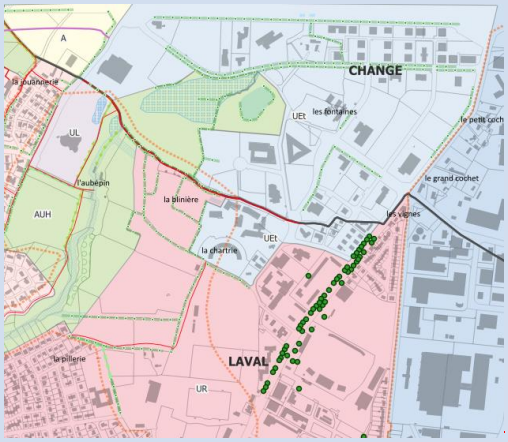
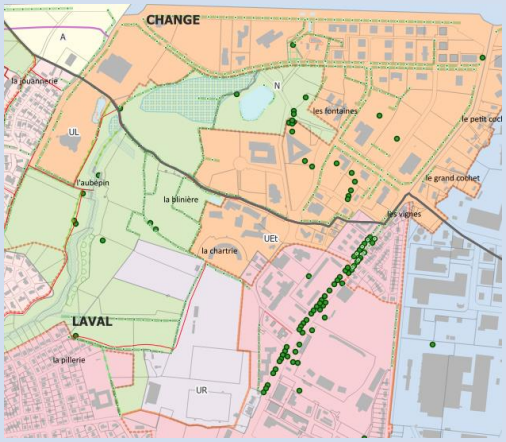
L'étude plan guide a permis de renforcer et préciser l'inventaire bocager et paysager sur le secteur. Aussi, 3368,4 m linéaires de haies sont ajoutés aux haies protégées au titre de la Loi Paysage, ainsi que 1623 m2 d'espaces paysagers à préserver (L151-23 du CU al.1) - Bois.

Règlement graphique après modifications avec localisation des protections ajoutées (en jaune sur les cartes)



c) LES ARBRES ISOLÉS REMARQUABLES

L'étude plan guide a permis de renforcer et préciser l'inventaire des arbres remarquables sur le secteur. Aussi, ces arbres sont ajoutés aux "arbres isolés remarquables" identifiés dans le PLUi.

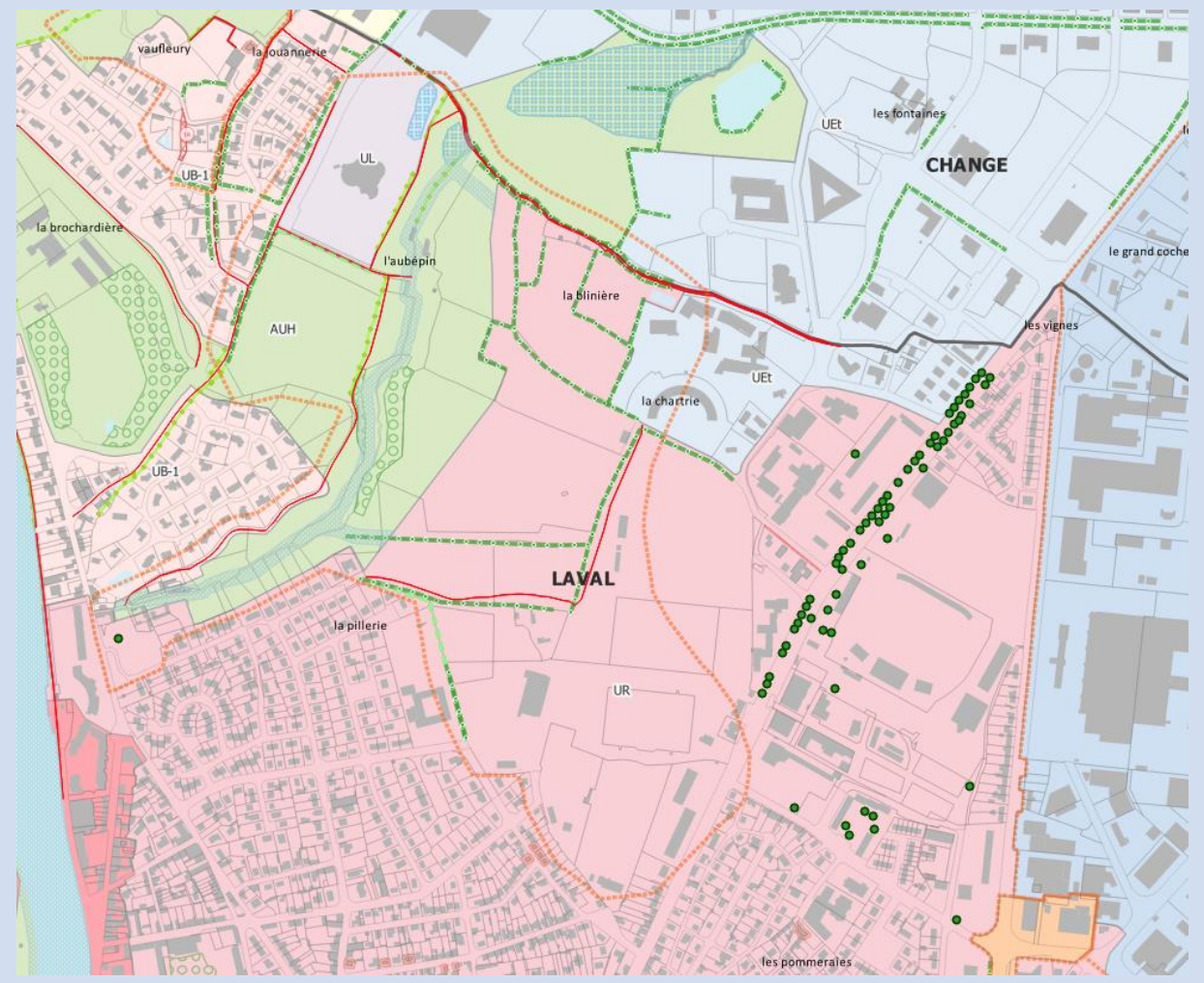
Règlement graphique avant modification	Règlement graphique modifié
	

d) LE ZONAGE

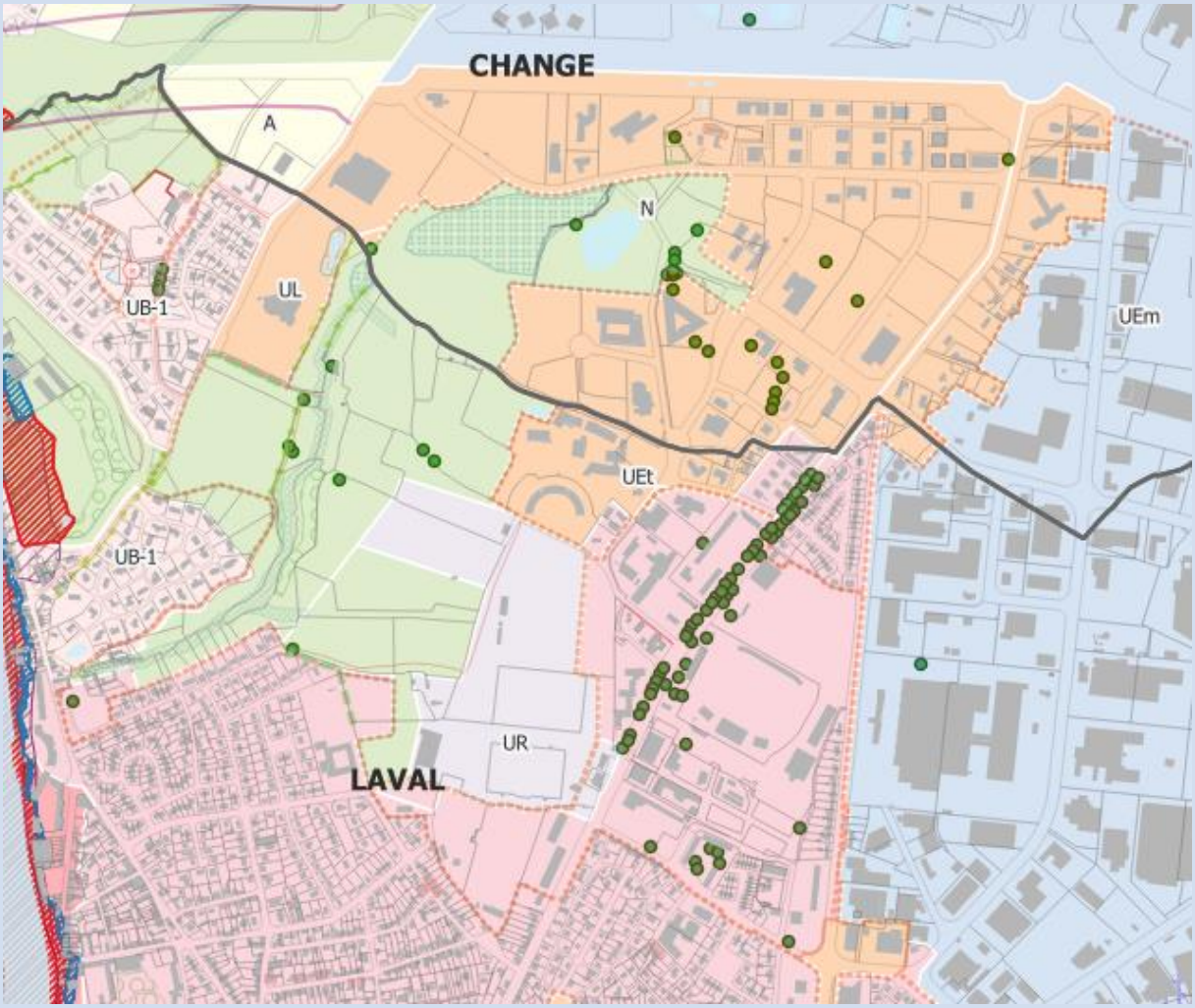
Le zonage est modifié pour tenir compte de :

- la création d'une OAP sectorielle "Bellevue-Coubertin" autour de la Plaine des sports et du Stade F le Basser ;
- la création d'une OAP sectorielles "Parc Aubepin" ;
- la création d'une OAP règlementaire sur la partie "campus-technopole" ;
- des projections sur le devenir des fonctions/usages sur le secteur (changement d'indices de zones).

Règlement graphique avant modifications


vaufleury
la jouannerie
UL
UB-1
la brochardière
l'aubépin
AUH
la blinière
les fontaines
UEt
CHANGE
le grand coche
les vignes
UEt
la chartrie
UB-1
LAVAL
la pillerie
UR
les pommeraies

Règlement graphique après modifications

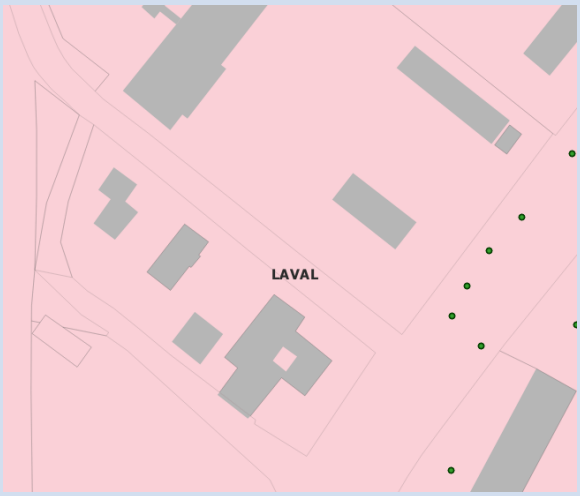


Bilan surfaces à l'échelle du secteur de projet :

- UL avant/après : 3.925 ha / 12.80 ha
- UEt avant/après : 54.46 ha / 0 ha (OAP-R ou passage en UR)
- UEm avant/après : 421.61 ha /414.87 ha (OAP-R)
- UR avant/après : 227.69 ha / 228.83 ha
- N avant/après : 220.05 ha / 232,82 ha

e) Les Emplacements Réservés

Un emplacement réservé est créé en vue de l'élargissement de la rue Christian d'Elva au bénéfice de la ville de Laval. Parcelle concernée : AM 414

Règlement graphique avant modification	Règlement graphique modifié
	

Surface ER et objet créé : m2. Largeur 2 m.
Emplacement réservé 53130_n° 22 / Objet : Élargissement de la rue Christian D'Elva / Bénéficiaire : Commune

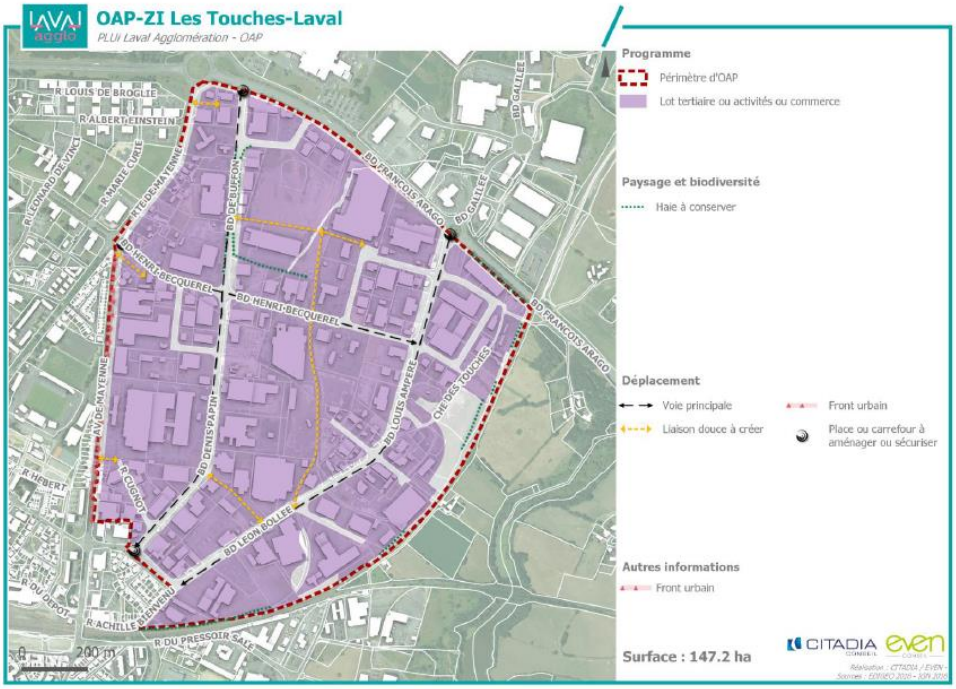
f) Les OAP

Réduction du périmètre de l'OAP ZI Les Touches à Changé

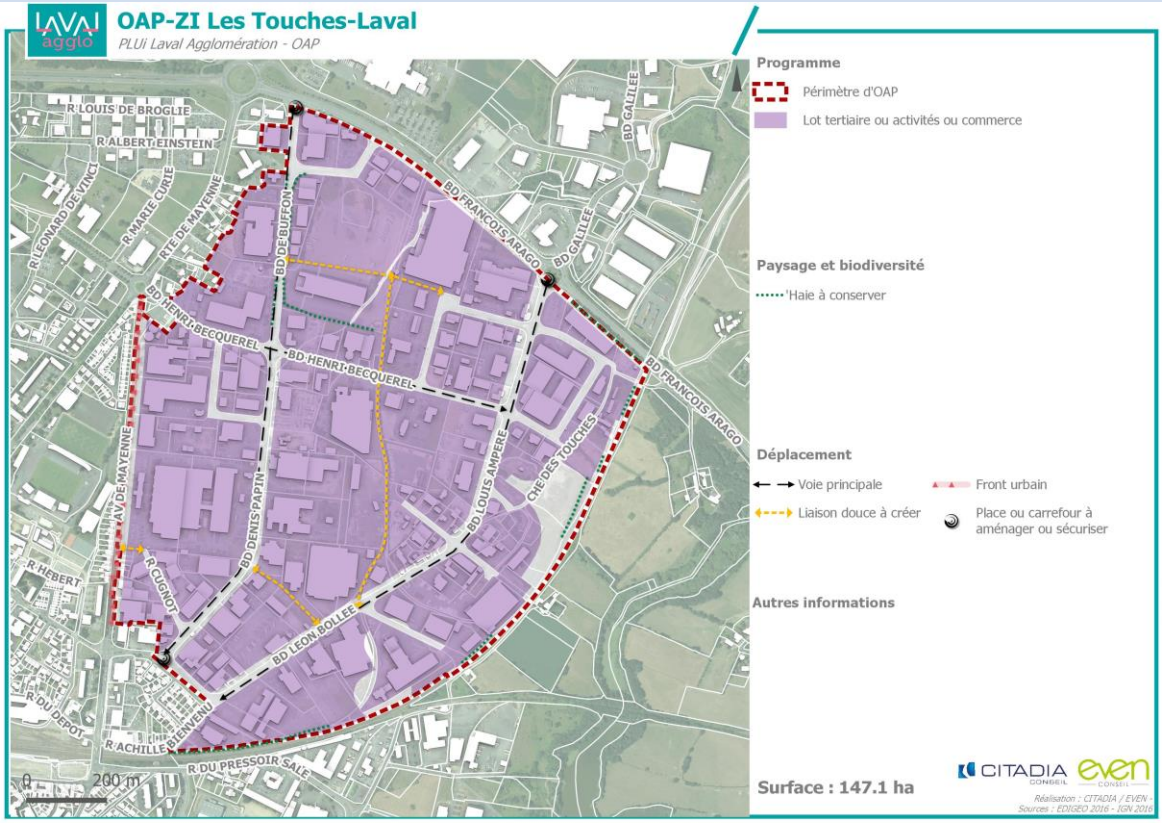
Suite à l'étude Plan Guide sur le secteur Aubepin-Campus et à la création de nouvelles OAP (sectorielles et règlementaire), l'OAP actuelle dite "ZI les Touches" est réduite.

OAP No 69 LAVAL-CHANGE – ZI Les Touches- avant modification

III. Schéma d'organisation



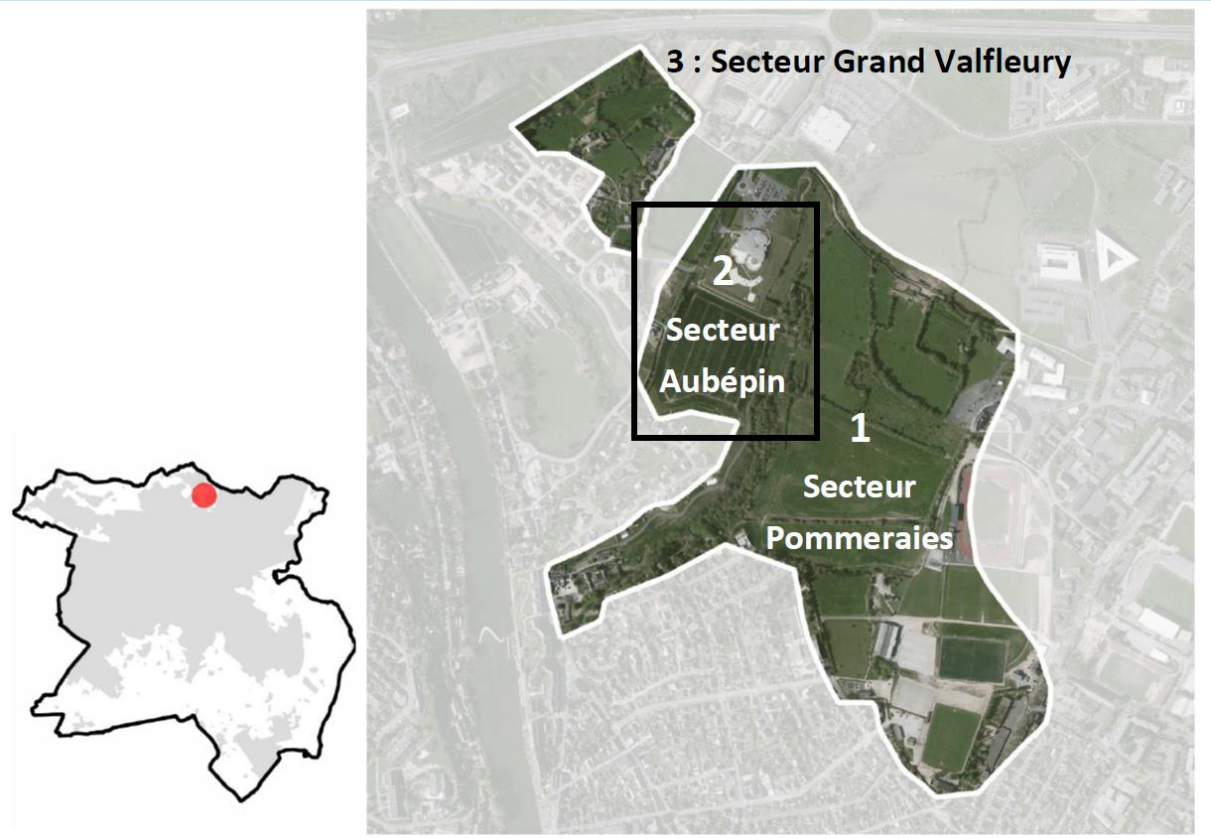
OAP No 69 LAVAL-CHANGE – ZI Les Touches – après modification



Réduction du périmètre de l'OAP Aubépin-Grand Valfleury

Suite à l'étude Plan Guide sur le secteur Aubepin-Campus et à la création de nouvelles OAP (sectorielles et règlementaire), l'OAP actuelle dite "Aubépin-Pommeraie-Grand Valfleury" est réduite. Seules les parties concernant le sous-secteur 3 "Grand Vafleury" sont conservées.

OAP n°30 - LAVAL – Pommeraies – Aubépin – Grand Valfleury- avant modification



II. Contexte et enjeux

Localisé au Nord-Est de la commune de Laval, le secteur de l'OAP Pommeraies - Aubépin s'insère au sein d'un tissu urbain mixte, composé :

- du parc tertiaire, technologique et universitaire Laval – Changé, au Nord et à l'Est,
- des équipements sportifs, au Sud-Est,
- de quartiers résidentiels (Vaufleury et Pillerie - Bootz), à l'Ouest et au Sud.

L'OAP Pommeraies – Aubépin- Grand Valfleury, représentant une surface d'environ 58 hectares, concerne trois sites :

❶ Pommeraies

Le site des Pommeraies est accessible depuis l'avenue Pierre de Courbertin. D'une surface d'environ 45 hectares, il correspond aux parties Est et Sud-Ouest de l'OAP.

Il est bordé par le chemin de la Biannerie des Vignes, au Nord, l'avenue Pierre de Coubertin, au Sud-Est, par le quartier Pillerie – Bootz, au Sud, par des équipements publics, à l'Est et par le parc tertiaire, technologique et universitaire Laval – Changé, au Nord. Le site accueille des équipements majeurs : le stade Francis Le Basser, l'école primaire des Pommeraies, le collège Jules Renard.

Le site des Pommeraies présente une empreinte écologique importante. Le séparant du site de l'Aubépin, le corridor écologique constitué du vallon du ruisseau de l'Aubépin et de sa ripisylve est un élément majeur de la trame verte et bleue de la commune de Laval. Traversant le secteur du Nord au Sud, il s'accompagne d'espaces de pâturages caractérisés par la présence de nombreuses haies. Le parcours du vallon du ruisseau de l'Aubépin correspond à une zone humide.

Accès au site depuis l'avenue Pierre de Coubertin

Accès au site depuis la rue des Sports

Plusieurs secteurs au sein du site des Pommeraies relèvent du Site Patrimonial Remarquable (SPR) de Laval (ancienne AVAP), notamment le site du Carmel, au Sud du secteur et le vallon du ruisseau de l'Aubépin.

Accès au site depuis la rue du Carmel

❷L'Aubépin

Le site de l'Aubépin est accessible depuis la RD 900 (rocade Nord de Laval) via la rue du Commandant Cousteau et depuis le centre-ville par la rue de la Brochardière. Il correspond à la partie Nord-Ouest de l'OAP.

Il est bordé par le chemin de la Biannerie des Vignes, au Nord, par le chemin de Vaufleury, le chemin de la Jouannerie (le séparant du quartier de Vaufleury), à l'Ouest, par le corridor écologique constitué du vallon du ruisseau de l'Aubépin, à l'Est et par un quartier résidentiel au Sud.

La partie Nord du site est occupée par l'Aquabulle (piscine) et correspond à une surface de 3,8 hectares.

Vue du site depuis le chemin de l'Aubépin

Vue depuis la rue du Commandant Cousteau

❸ Grand Valfleury

D'une surface d'environ 6 ha, le site du Grand Valfleury est accessible depuis la rue de la Bochardière au sud et le chemin du Valfleury à l'est.

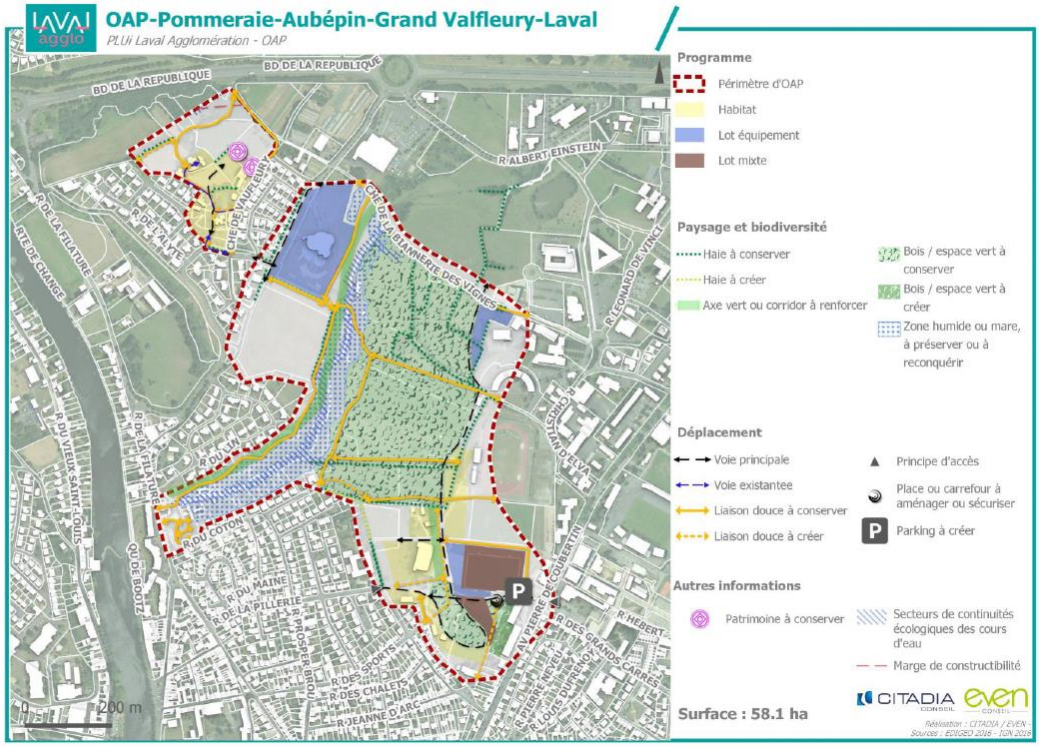
Désignant la partie la plus à l'ouest de l'OAP, le site est entouré par un secteur d'habitat pavillonnaire à l'est, au sud-ouest, ainsi que des espaces de bureaux nouvellement construits au sud. Il jouxte également un espace naturel en bordure de la RD 900.

Le site est voué à renforcer la zone urbaine existante en accueillant davantage des logements.

L'ensemble du secteur correspondant à l'OAP Pommeraies – Aubépin dispose d'une situation stratégique au cœur de l'agglomération. Il est proche des grands axes de circulation mais reste préservé des nuisances par un ensemble paysager et naturel remarquable. La mixité fonctionnelle d'ores et déjà présente sur le secteur en fait un espace privilégié pour l'accueil d'un projet urbain maîtrisé. L'enjeu principal de l'aménagement de ce quartier repose sur la constitution d'un continuum urbain depuis la Gare jusqu'au parc tertiaire, technologique et universitaire de Laval – Changé s'organisant autour d'éléments paysagers structurants et la création de liens entre les quartiers pavillonnaires alentours.

Espace naturel bordant la RD 900

III. Schéma d'organisation



IV. Orientations et principes d'aménagement

Le secteur Pommeraies – Aubépin se trouve à moins de 300 mètres de la gare TGV de Laval et est desservi par le réseau de transports urbains de Laval Agglomération.

❶ Pommeraies

La desserte du secteur pourra se faire depuis trois accès :

- un accès depuis l'avenue Pierre de Coubertin, au Sud-Est,
- un accès depuis la rue de la Pillerie, au Sud,
- un accès depuis la rue Georges Charpak, au Nord.

L'accès du site se fera depuis l'avenue Pierre de Coubertin et depuis la rue de la Pillerie. Ces points d'accès seront les points d'attache d'une voie principale de desserte interne qui suivra un axe Sud – Nord (jusqu'au chemin de la Biannerie des Vignes), en bordure de l'espace vert central. Entre le quartier des Pommeraies et le quartier Pillerie – Bootz, l'amorce d'une voie carrossable pourra être proposée.

Le maillage de liaisons douces existant et à venir devra permettre l'utilisation par les cyclistes qui devront pouvoir s'y croiser et leur revêtement devra être principalement perméable. Il sera renforcé et recherchera les connexions entre :

- les espaces urbanisés et l'espace vert central,
- le quartier des Pommeraies et le quartier Pillerie – Bootz, pouvant muter à termes en une voie carrossable,
- le site et la gare TGV de Laval,
- le site et le parc tertiaire, technologique et universitaire.

L'aménagement de ce site repose :

- au Sud et à l'Est, sur un prolongement des secteurs urbanisés limitrophes ; le programme reposera sur une offre mixte en termes de fonctions : habitat, au Sud et aux franges de l'espace vert central, équipements avec le développement du pôle universitaire, au Nord et mixtes avec commerces ou activités en rez-de-chaussée afin de compléter les aménités présentes dans le quartier, au Sud-Est ;
- sur la valorisation de l'espace vert central qui permettra la conservation du caractère naturel et bocager du site ; les haies existantes devront être conservées voire renforcées.

Les zones humides identifiées sur le secteur devront être préservées et valorisées dans le cadre de l'aménagement. Le projet ne devra porter atteinte ni aux zones humides ni à leurs fonctions (régularisation des eaux pluviales, réservoirs de biodiversité…). Dans le cas de l'impossibilité de préserver l'ensemble de ces zones, les mesures compensatoires proposées devront prévoir, dans le même bassin versant, la recréation ou la restauration de zones humides équivalentes tant sur le plan fonctionnel que sur la qualité de la biodiversité.

❷ L'Aubépin

Depuis la RD 900, l'accès au site se fera par la rue du Commandant Cousteau dans le cadre du réaménagement de la rue de la Jouannerie qui sera prolongée afin de permettre une connexion avec la rue de la Brochardière.

L'aménagement de l'ensemble de l'ilot devra proposer un traitement des abords du vallon du ruisseau de l'Aubépin. Les haies existantes devront être conservées voire renforcées.

❸ Grand Valfleury

L'accès au site est assuré par une voirie existante donnant sur la rue de la Bochardière. La voie sera poursuivie vers le nord pour desservir l'ensemble des logements à produire (Cf. Programmation).

Le maillage de liaisons douces devra également être amélioré en veillant à connecter l'existant. Des liaisons devront être réalisées depuis les chemin du Valfleury et Grand Valfleury, ainsi qu'à l'Ouest du secteur menant à la rue de la Filature plus au sud.

Les éléments de patrimoine (mur et bâtiment remarquable identifié au plan de zonage) devront être préservés dans le cadre de l'aménagement du site.

V. Programmation

❶ Pommeraies

Les vocations de ce secteur seront :

- résidentielle et mixte (zonages UR et UB-1),
- naturelle (zonage N).

Au Sud du Secteur, au contact avec le quartier Pillerie – Bootz, la mixité des formes d'habitat sera recherchée. A l'Est du secteur, aux abords des équipements du Stade Lavallois, l'habitat privilégié sera de forme individuelle groupée. Dans les ilots mixtes, les constructions pourront accueillir des activités commerciales et de service en rez-de-chaussée. Sur le secteur, l'ensemble des opérations sur les ilots à vocation résidentielle et mixte correspondra à une densité de l'ordre de 40 logements par hectare.

La mutualisation des espaces de stationnement, notamment à l'entrée du secteur au niveau de l'accès avenue Pierre de Coubertin, est à privilégier.

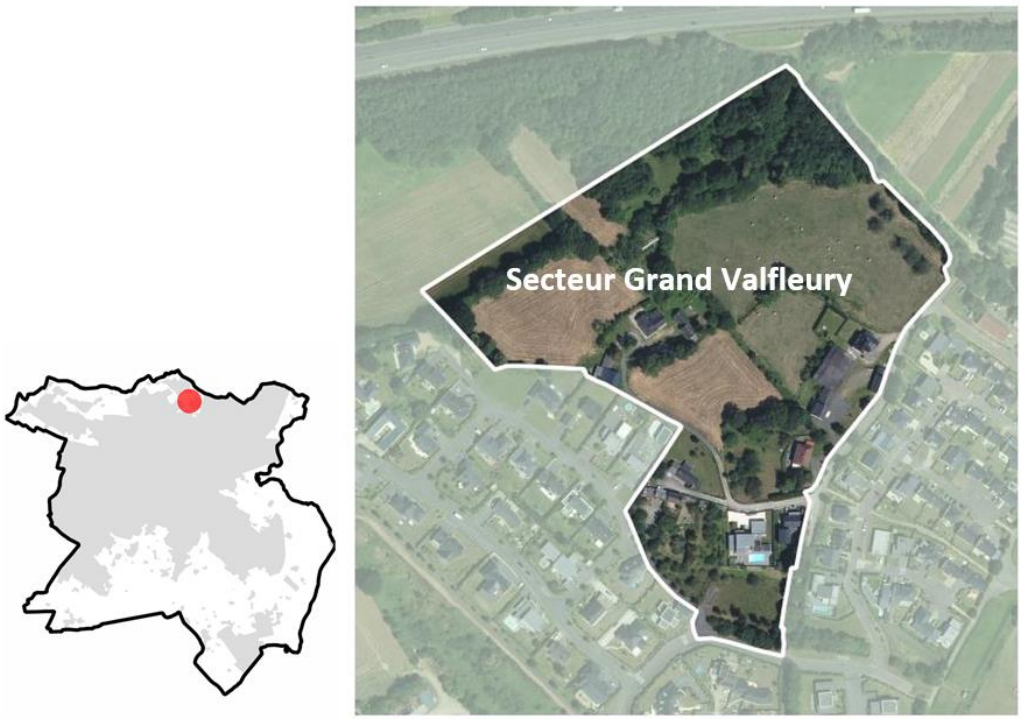
❷ L'Aubépin

La vocation de la partie Nord de ce secteur est l'accueil d'équipements (zonage UL, d'une surface de 3,8 hectares).

❸ Grand Valfleury

La vocation principale du site est résidentielle (UB-1). Il est voué à accueillir 12 logements. Le reste du secteur, en zone naturelle, sera aménagé pour améliorer le maillage de liaisons douces existant.

OAP n°30 - LAVAL –Grand Valfleury – après modification



II. Contexte et enjeux

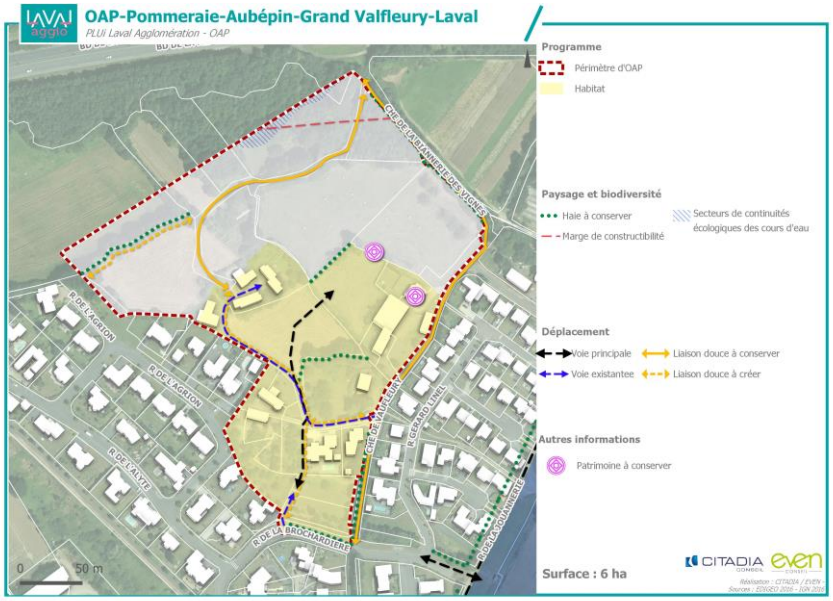
D'une surface d'environ 6 ha, le site du Grand Valfleury est accessible depuis la rue de la Bochardière au sud et le chemin du Valfleury à l'est.

Désignant la partie la plus à l'ouest de l'OAP, le site est entouré par un secteur d'habitat pavillonnaire à l'est, au sud-ouest, ainsi que des espaces de bureaux nouvellement construits au sud. Il jouxte également un espace naturel en bordure de la RD 900.

Le site est voué à renforcer la zone urbaine existante en accueillant davantage des logements.

L'ensemble du secteur correspondant à l'OAP Pommeraies – Aubépin dispose d'une situation stratégique au cœur de l'agglomération. Il est proche des grands axes de circulation mais reste préservé des nuisances par un ensemble paysager et naturel remarquable. La mixité fonctionnelle d'ores et déjà présente sur le secteur en fait un espace privilégié pour l'accueil d'un projet urbain maîtrisé. L'enjeu principal de l'aménagement de ce quartier repose sur la constitution d'un continuum urbain depuis la Gare jusqu'au parc tertiaire, technologique et universitaire de Laval – Changé s'organisant autour d'éléments paysagers structurants et la création de liens entre les quartiers pavillonnaires alentours.

Espace naturel bordant la RD 900



IV. Orientations et principes d'aménagement

L'accès au site est assuré par une voirie existante donnant sur la rue de la Bochardière. La voie sera poursuivie vers le nord pour desservir l'ensemble des logements à produire (Cf. Programmation).

Le maillage de liaisons douces devra également être amélioré en veillant à connecter l'existant. Des liaisons devront être réalisées depuis les chemin du Valfleury et Grand Valfleury, ainsi qu'à l'Ouest du secteur menant à la rue de la Filature plus au sud.

Les éléments de patrimoine (mur et bâtiment remarquable identifié au plan de zonage) devront être préservés dans le cadre de l'aménagement du site.

V. Programmation

La vocation principale du site est résidentielle (UB-1). Il est voué à accueillir 12 logements. Le reste du secteur, en zone naturelle, sera aménagé pour améliorer le maillage de liaisons douces existant.

Création de deux OAP sectorielle et d'une OAP règlementaire

L'ensemble des OAP figurent en annexe de la présente notice de présentation.

VIII. MODIFICATIONS CONCERNANT L'HUISSERIE

a) Le Patrimoine Bâti

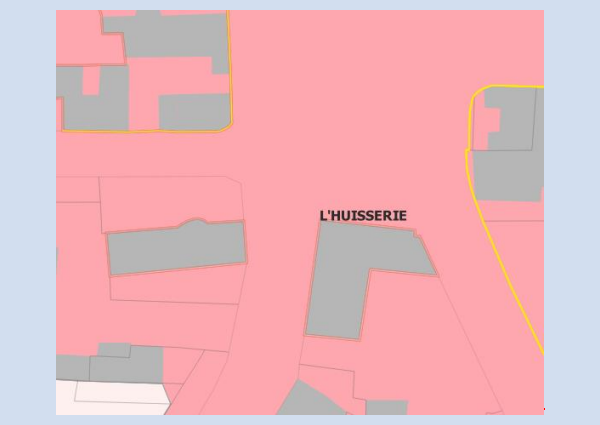
L'inventaire patrimonial a été réalisé sans véritable homogénéité entre les communes. Aussi, on identifie des disparités entre la qualité architecturale des constructions inventoriées et les protections associées. Plusieurs bâtiments ont été repérés au titre du patrimoine uniquement du fait de la présence de détails architecturaux (modénatures, statues, cheminées, mur de clôture en pierre, etc.) et non au titre d'un ensemble architectural à protéger. Pour certaines d'entre eux, il n'y a aucune fiche ni élément patrimonial permettant d'expliquer leur classement.

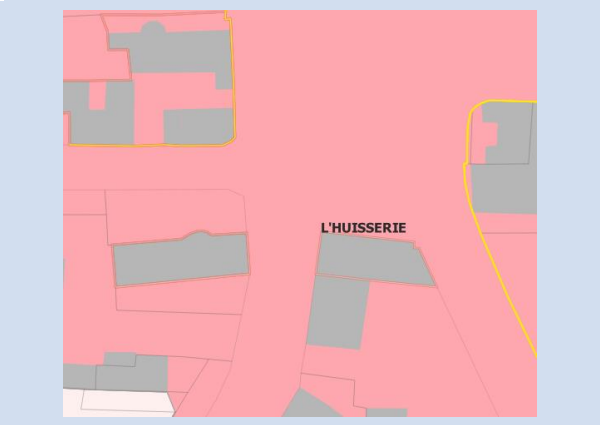
Sur la commune de L'Huisserie, l'ensemble de la Mairie est identifié comme patrimoine remarquable au PLUi. Cette protection repose sur son caractère "d'édifice a composition symétrique avec modénatures en façade". Cette description correspond au bâtiment principal de la mairie et non à son annexe, construite sur les arrières. Aussi, il est proposé de corriger cette erreur matérielle en réduisant la protection au bâtiment principal.

Photographie bâtiment principal de la mairie – classement patrimonial maintenu

Photographie bâtiment secondaire de la mairie – classement patrimonial supprimé

Règlement graphique avant modification	Règlement graphique modifié





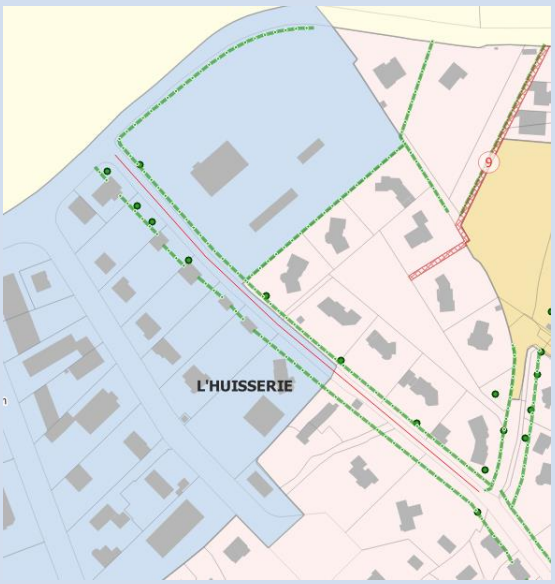
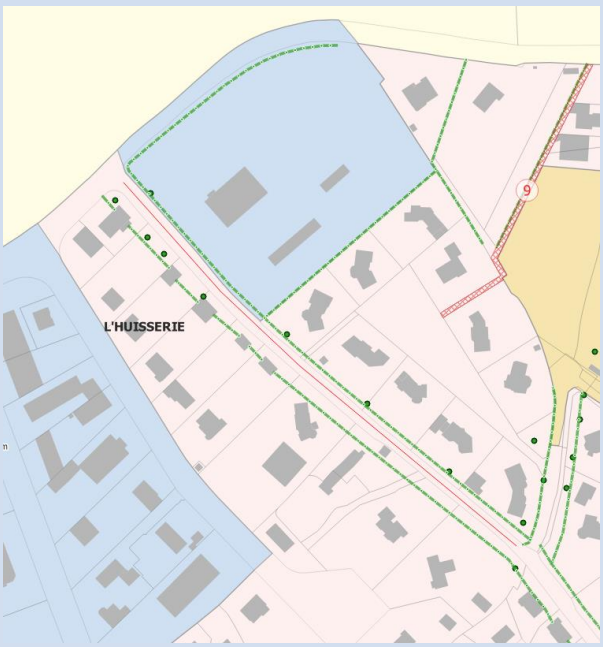
b) LE ZONAGE

Changement zone UEm > UB-2

La zone d'activité du Grand Chemin est mitée par des constructions à usage d'habitation. La modification concerne les parcelles AO 375 et 376 ; AO 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28 et 29.

Sur ces parcelles, les constructions principales sont historiquement des habitations, avec des annexes en arrière de parcelles. Le changement de destination de ces constructions apparait très peu probable étant donné leurs caractéristiques architecturales.

Ces parcelles constituent un ensemble homogène. Un changement de zonage en zone d'habitat mixte apparait cohérent pour l'ensemble de ces parcelles. Cette évolution n'impacte pas la structuration de la zone d'activité, son potentiel économique et sa fonctionnalité. Le changement de zonage n'aura pas pour effet de renforcer le mitage de la ZA et permettra de clarifier et affirmer sa vocation.

Règlement graphique avant modification	Règlement graphique modifié
	

Surface concernée par le changement de zonage : 1.65 ha

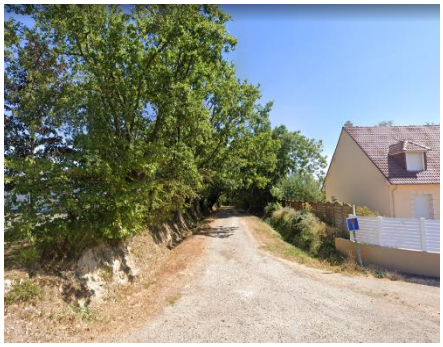
Linéaire commercial à protéger

Il est nécessaire d'étendre le linéaire commercial a protéger aux abords de la place de l'Église à l'Huisserie.

Règlement graphique avant modification	Règlement graphique modifié

Chemins à préserver

La commune souhaite protéger le chemin "Impasse du grand Chemin". Une prescription linéaire est ajoutée au règlement graphique du PLUi.



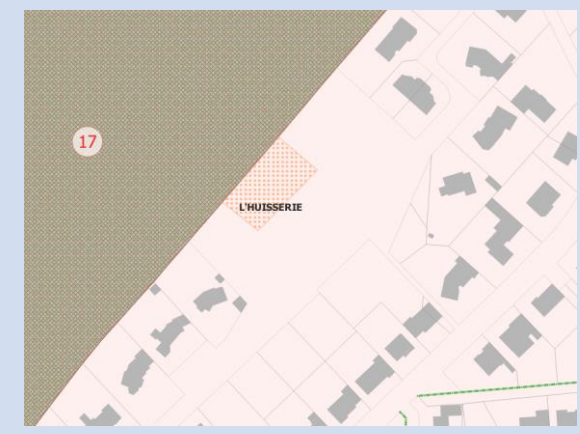
Règlement graphique avant modification	Règlement graphique modifié

Prescription secteur dédié à la sédentarisation des gens du voyage

Un secteur dédié à la sédentarisation des gens du voyage est identifié sur la commune de l'Huisserie dans le lotissement du Bois. La localisation de ce secteur apparait inappropriée : cœur de lotissement, accès inadapté. Aussi, la commune souhaite supprimer ce secteur ; la densification, à terme, pour de l'habitat y est envisagée.

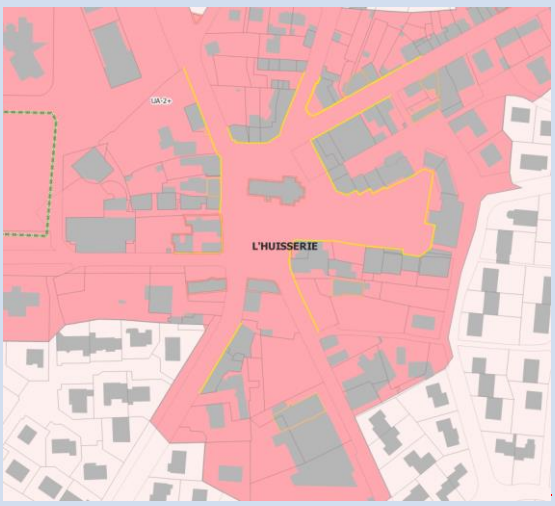
Les réflexions sont en cours pour identifier un nouveau secteur sur l'Huisserie.

Règlement graphique avant modification	Règlement graphique modifié



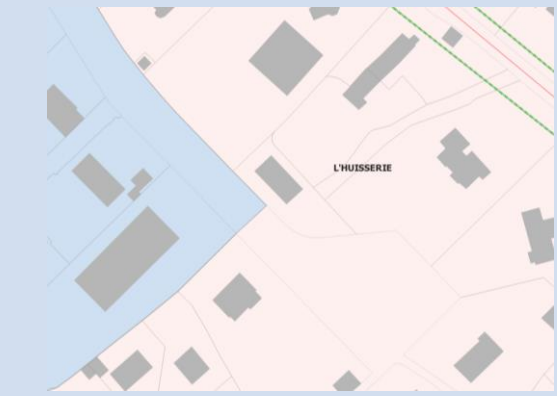
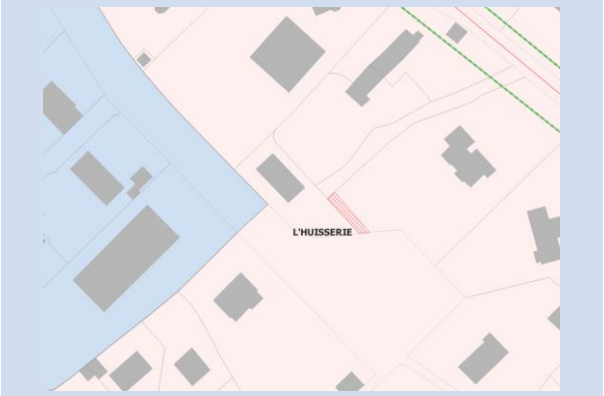
c) Les Emplacements Réservés

Dans le cadre de son projet de requalification du centre bourg, un emplacement réservé au bénéfice de la commune de l'Huisserie est créé aux abords de la place de l'Église.

Règlement graphique avant modification	Règlement graphique modifié
	

Surface ER et objet créé : 5184 m2
ER n°18. Objet : Aménagement centre bourg

En lien avec le changement de zonage de certaines parcelles de la ZA du Grand Chemin et avec la protection de l'Impasse du grand Chemin, un emplacement réservé est créé. Objet : aménagement d'un accès.

Règlement graphique avant modification	Règlement graphique modifié
	

Surface ER et objet créé : 75.9 m2
ER n°19. Objet : Aménagement d'un accès

L'emplacement réservé n°11 est supprimé. Le projet envisagé (aménagement d'un chemin piéton) ne sera pas réalisé sur cette emprise du fait notamment des contraintes environnementales (zone humide).

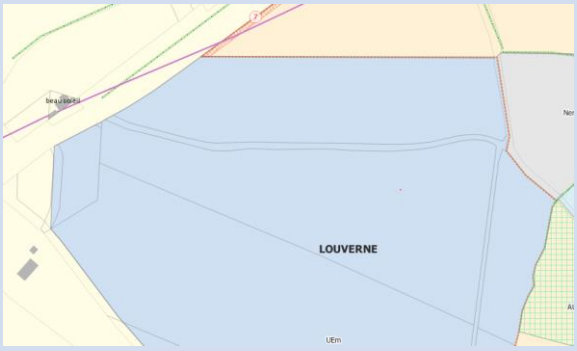
Règlement graphique avant modification	Règlement graphique modifié

ER supprimé : n°11. Objet : Aménagement d'un chemin piéton-cycle

IX. MODIFICATIONS CONCERNANT LOUVERNÉ

a) Les Emplacements Réservés

Suppression des ER n° 4 et n°11 au niveau de la ZA de la Motte Babin : les projets ont été réalisés.

Règlement graphique avant modification	Règlement graphique modifié
	

ER supprimés :
Emplacement réservé 53140_n° 11 / Objet : Aménagement d'une aire de covoiture / Bénéficiaire : Commune
Emplacement réservé 53140_n° 4 / Objet : Aménagement d'un chemin piéton / Bénéficiaire : Laval Agglomération

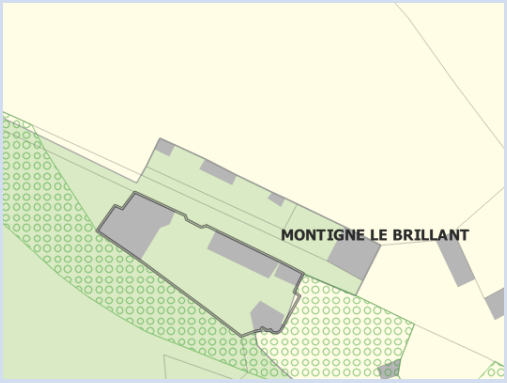
ER 7 réduit sur la partie réalisée : réduction d'environ 65 m linéaires.

X.

XI. MODIFICATIONS CONCERNANT MONTIGNÉ LE BRILLANT

a) LE ZONAGE

Les parcelles AL 30 et 31 sont classées en zone naturelle. Ces parcelles font partie intégrante d'une ferme et sont occupées notamment par un poulailler, une soue, et un Bûcher accolé à un garage. La modification du zonage de N à A est réalisée.

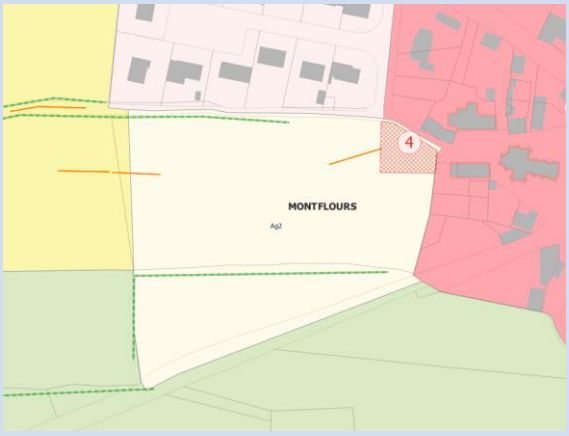
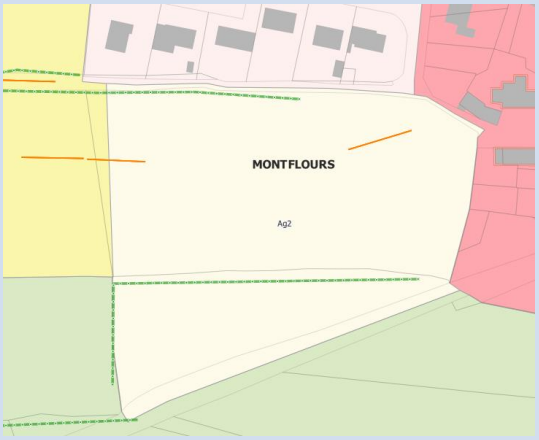
Règlement graphique avant modification	Règlement graphique modifié
	

Surface concernée par le changement de zonage : 0.084 ha

XII. MODIFICATIONS CONCERNANT MONTFLOURS

a) LES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

L'emplacement réservé n°4 de la commune de Montflours n'a plus lieu d'être puisque la commune est prioritaire du terrain. Aussi, l'ER est supprimé.

Règlement graphique avant modification	Règlement graphique modifié
	

ER supprimé : n°4. Objet : Aménagement d'un espace public / Bénéficiaire : Commune

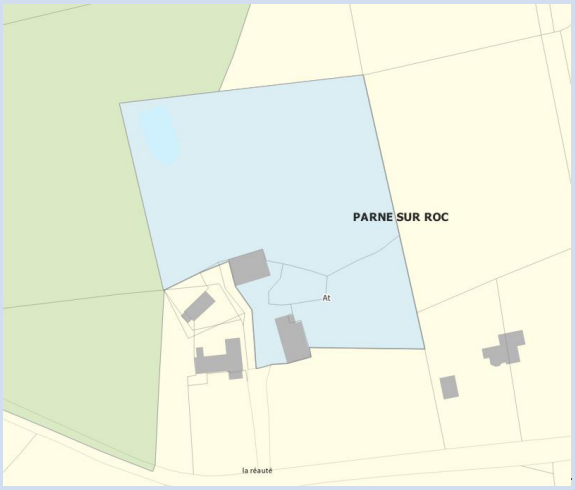
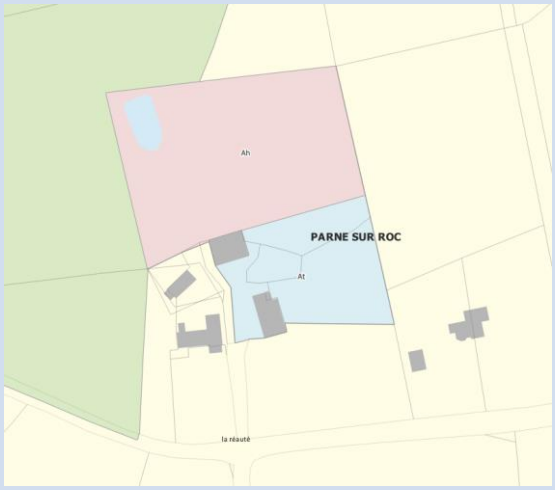
XIII. MODIFICATIONS CONCERNANT PARNÉ-SUR-ROC

a) LE ZONAGE

Le lieu-dit La Réauté a Parné-sur-Roc est zonée e, STECAL At : "**Tourisme et Loisirs** : Activités de loisirs et de tourisme (gîtes, restaurant, campings, chalets, maisons éclusières)".

Cependant, ce zonage ne permet pas le développement d'un projet d'habitat insolite et partagé porté par l'association "Le Domaine des Hirondelles". Aussi, le type de STECAL est modifié sans élargissement du périmètre afin de permettre le développement de ce projet.

Par ailleurs, considérant la suspections d'une zone humide relevée par la carte pédologique du département, une mention sera ajoutée au sein du règlement pour exiger sur ce STECAL une étude d'inventaire zone humide en amont d'un projet d'habitat.

Règlement graphique avant modification	Règlement graphique modifié
	

Surface concernée par le changement de zonage : 0.885 ha
Zone At après modification : 0.42 ha
Zone Ah après modification : 0.885 ha

XIV.

XV. MODIFICATIONS CONCERNANT SAINT-BERTHEVIN

a) LE PATRIMOINE BÂTI

Inscription d'un bâtiment situé sur la parcelle BC 272 à l'inventaire du patrimoine bâti "intéressant" : présence d'un four et d'une soue à sauvegarder. Par ailleurs, suite à un avis défavorable de la CDPENAF, par courrier en date du 14 novembre 2023, le bâtiment n'est plus considéré comme potentiel changement de destination.

Règlement graphique avant modification	Règlement graphique modifié

b) INVENTAIRE CHANGEMENT DESTINATION

Inscription de nouveaux bâtiments à l'inventaire du changement de destination.

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

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

Règlement graphique avant modification

<u>Respect des critères CDPENAF :</u>

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

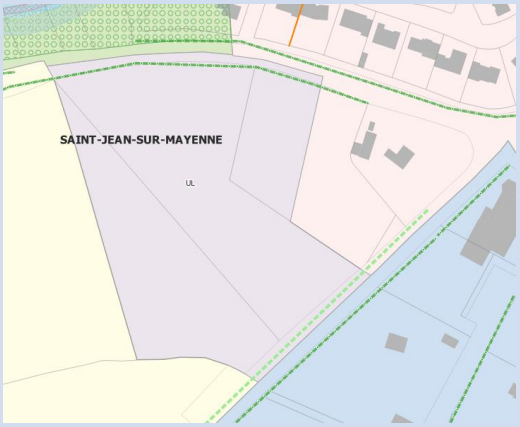
Règlement graphique modifié

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

XVI. MODIFICATIONS CONCERNANT SAINT-JEAN SUR MAYENNE

a) LE ZONAGE

Correction d'une erreur matérielle avec un changement de zonage UL > UB-2 pour la parcelle C923.

Règlement graphique avant modification	Règlement graphique modifié
	

Surface concernée par le changement de zonage : 0.29 ha

XVII. BILAN DE L'ÉVOLUTION DES SURFACES DES ZONES

Libellé	Surface (en ha) avant modification	Surface (en ha) après modification	Différence avant / après
AUH	219,53	219,53	**0,00**
AUE	252,68	252,68	**0,00**
AUL	57,66	57,66	**0,00**
AU-OAPR	59,58	59,58	**0,00**
TOTAL AU	589,45	589,45	**0,00**
N	8308,05	8321,28	**+13,23**
Np	2565,32	2565,32	**0,00**
Nc	124,17	124,17	**0,00**
Ne1	5,71	5,71	**0,00**
Ne2	17,81	17,81	**0,00**
Nenr	27,10	27,10	**0,00**
Ng1	0,67	0,67	**0,00**
Nh	20,70	20,70	**0,00**
Nl	178,17	178,17	**0,00**
Nr1	1,05	1,05	**0,00**
Nr2	1,47	1,47	**0,00**
Nt	84,14	83,88	**-0,26**
TOTAL N	11334,37	11347,34	**12,98**
A	25891,68	25892,29	**+0,62**
Ae1	22,96	21,69	**-1,28**
Ae2	87,17	88,95	**+1,79**
Aenr	5,88	5,88	**0,00**
Ag1	6,28	6,28	**0,00**
Ag2	1,64	1,64	**0,00**
Ah	88,47	89,35	**+0,89**
Al	5,61	5,61	**0,00**
Ap	640,14	640,14	**0,00**
Ar1	20,58	20,58	**0,00**
Ar2	5,41	5,41	**0,00**
At	25,36	24,48	**-0,89**
TOTAL A	26801,16	26802,29	**1,13**
UA	417,18	417,18	**0,00**
UB	1991,40	1992,50	**+1,10**
UE	1857,82	1797,84	**-59,98**
UH	36,90	36,90	**0,00**
UL	146,52	154,05	**+7,53**
UR	670,01	647,95	**-22,06**
U-OAPR	71,83	131,14	**+59,31**
TOTAL U	5191,67	5177,57	**-14,10**

AMÉNAGEMENT
DU TERRITOIRE