



**1 ► Rapport de présentation  
Notice explicative de la Modification de Droit  
Commun n°2**

**Annexe au rapport de présentation**

Pour approbation par le Conseil Communautaire

# SOMMAIRE

<b>PRÉAMBULE</b> .....	<b>3</b>
<b>I. INTRODUCTION</b> .....	<b>3</b>
<b>II. COORDONNÉES DU MAITRE D'OUVRAGE</b> .....	<b>3</b>
<b>III. LA PROCEDURE DE MODIFICATION DU PLUi</b> .....	<b>3</b>
<b>IV. COMPATIBILITÉ AVEC L'ARTICLE L. 153-31</b> .....	<b>5</b>
<b>V. LE CONTENU DU DOSSIER DE MODIFICATION</b> .....	<b>5</b>
<b>PRÉSENTATION ET JUSTIFICATION DES ÉVOLUTIONS ENVISAGÉES</b> .....	<b>6</b>
<b>I. CORRECTIONS COMMUNES A L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE DU PLUi</b> .....	<b>6</b>
a) Corrections apportées au règlement écrit .....	6
b) Corrections apportées au règlement graphique .....	24
c) Mise à jour des servitudes d'utilité publique (SUP).....	26
<b>II. MODIFICATIONS CONCERNANT BEAULIEU-SUR-LOUDON</b> .....	<b>28</b>
a) Corrections apportées au règlement graphique .....	28
b) Corrections apportées aux orientations d'aménagement et de programmation (OAP) .....	30
<b>III. MODIFICATIONS CONCERNANT LAUNAY-VILLIERS</b> .....	<b>32</b>
a) Corrections apportées au règlement graphique .....	32
b) Corrections apportées aux orientations d'aménagement et de programmation (OAP) .....	33
<b>IV. MODIFICATION CONCERNANT LE GENEST-SAINT-ISLE</b> .....	<b>34</b>
<b>V. MODIFICATIONS CONCERNANT LOIRON-RUILLE</b> .....	<b>35</b>
<b>VI. MODIFICATIONS CONCERNANT MONTJEAN</b> .....	<b>36</b>
<b>VII. MODIFICATION CONCERNANT OLIVET</b> .....	<b>39</b>
<b>VIII. MODIFICATIONS CONCERNANT PORT-BRILLET</b> .....	<b>40</b>
a) Corrections apportées au règlement graphique .....	40
b) Corrections apportées aux orientations d'aménagement et de programmation (OAP) .....	44
<b>IX. MODIFICATION CONCERNANT SAINT-CYR-LE-GRAVELAIS</b> .....	<b>45</b>
<b>X. MODIFICATIONS CONCERNANT SAINT-PIERRE-LA-COUR</b> .....	<b>46</b>
a) Corrections apportées au règlement graphique .....	46
b) Corrections apportées aux orientations d'aménagement et de programmation (OAP) .....	47
<b>XI. BILAN DE L'EVOLUTION DES SURFACES DES ZONES</b> .....	<b>48</b>

# PRÉAMBULE

## I. INTRODUCTION

Laval Agglomération a approuvé le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) du Pays de Loiron le 16 décembre 2019. Il a fait l'objet d'une modification de droit commun, approuvée le 20 décembre 2021.

La présente note a pour objet de présenter la modification n° 2 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),
- le plan des servitudes d'utilité publique (SUP).

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

## II. COORDONNÉES DU MAITRE D'OUVRAGE

La procédure de modification n° 2 du PLUi est menée par Laval Agglomération sous l'autorité de :

Monsieur le Président de Laval Agglomération

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

## III. LA PROCEDURE DE MODIFICATION DU PLUi

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

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

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

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

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

Par arrêté du 8 avril 2022, le Président de Laval Agglomération a prescrit la modification n° 2 du PLUi. Celle-ci porte sur les points suivants :

- modifier certaines dispositions réglementaires pour les clarifier et/ou les préciser afin de faciliter l'instruction (amélioration de la rédaction, réorganisation de certains articles sans en changer le sens,...),
- mettre à jour le repérage des bâtiments susceptibles de changer de destination en zone A et N (zonage réglementaire),
- reporter des prescriptions linéaires (protection du commerce et de l'artisanat, chemins de randonnée,...),
- reporter des prescriptions surfaciques (patrimoine bâti),
- mettre à jour la liste des emplacements réservés (zonage réglementaire),
- changer l'affectation de parcelles au sein de la zone urbaine (zonage réglementaire),
- adapter et apporter des précisions aux orientations d'aménagement et de programmation (OAP),
- mettre à jour les servitudes d'utilité publique (plan des SUP),
- correction d'erreurs matérielles...

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

La procédure ne nécessite pas la consultation préalable des services de l'Etat 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 – EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

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

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

Les modifications apportées au document concernent les 14 communes de l'ancienne communauté de communes du Pays de Loiron, l'enquête publique sera organisée sur l'ensemble de ce territoire.

Le projet de modification, l'exposé de ses motifs, ainsi que, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées, les communes et la CDPENAF, seront mis à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête publique et dans les registres prévus à cet effet au siège de Laval Agglomération, ainsi que dans les mairies des 14 communes concernées, aux jours et heures habituels d'ouverture au public, ainsi que sur le site internet de Laval Agglomération.

Les observations du public pourront également être adressées par courriel sur une adresse électronique dédiée à cette procédure de modification et également par courrier au Président de Laval Agglomération (direction de l'urbanisme, Hôtel communautaire, 1 place du Général Ferrié, CS 60809, 53008 LAVAL).

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°2 du PLUi du Pays de Loiron sera soumis à l'approbation du Conseil communautaire.

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

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

- de changer les orientations définies par le PADD ;
- de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisances de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves 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°2 du PLUi comporte des éléments des pièces suivantes :

- l'arrêté de prescription de la procédure signé par le Président ;
- la présente notice explicative des modifications apportées qui sera, au terme de la procédure, ajoutée au rapport de présentation dans le cahier n°4 du Rapport de présentation "*Justifications*" dans une partie dédiée "*Modification n° 2*" ;
- le cahier STECAL,
- le cahier "Fiches de recensement des bâtiments susceptibles d'un changement de destination";
- le cahier 4 "Règlement littéral" ;
- le cahier 4.2 "Règlement graphique" ;
- le cahier "Orientations d'Aménagement et de Programmation" ;
- le plan des servitudes d'utilité publique ;
- la liste des servitudes d'utilité publique.

# PRÉSENTATION ET JUSTIFICATION DES ÉVOLUTIONS ENVISAGÉES

Le PLUi a été approuvé le 16 décembre 2019. Il s'agit d'un document "vivant" qui doit nécessairement évoluer pour garantir la cohérence entre planification et projets. Dans cette perspective, une modification a été conduite selon la procédure de droit commun et approuvée le 20 décembre 2021.

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, telle l'absence de pagination du règlement écrit, 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 A L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE DU PLUI

### a) Corrections apportées au règlement écrit

Certaines modifications apportées au règlement écrit relèvent des dispositions générales 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 générales applicables à toutes les zones](#)

#### **Titre IV : Prise en compte des risques et nuisances**

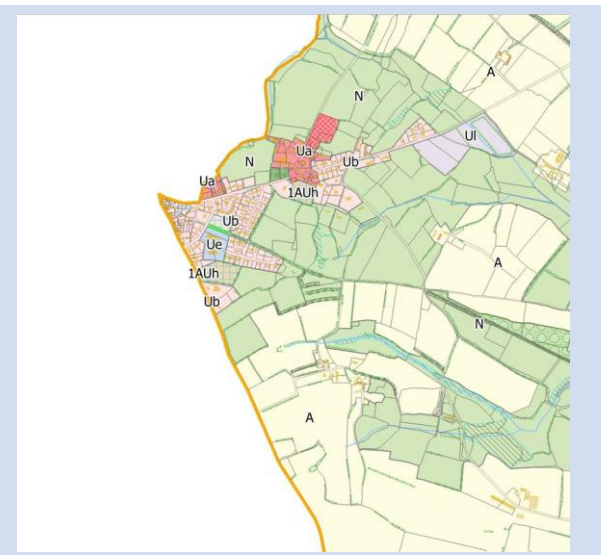
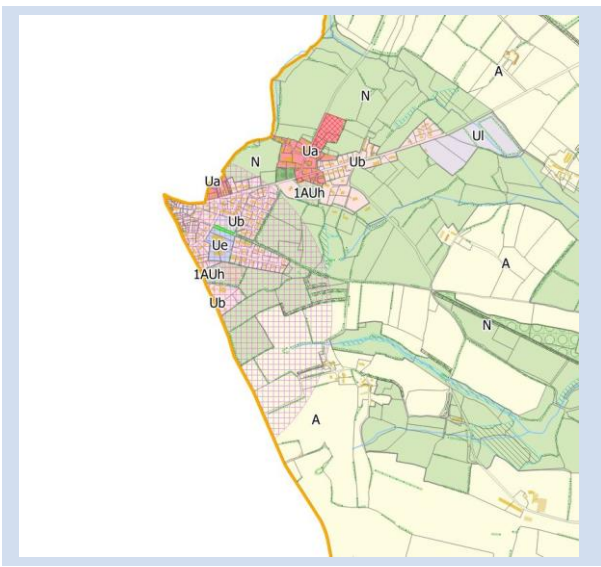
A la demande des services de l'Etat, la présente modification doit permettre d'intégrer des préconisations en matière d'urbanisme concernant des aléas toxiques, liés à un risque technologique, situés sur la commune de Saint-Cyr-le-Gravelais.

La société HYDRACHIM, exploite depuis 1995 une usine soumise à autorisation sur la commune de Le Pertre (35). En novembre 2020, l'exploitant a transmis un dossier de demande de modification des installations qui a été examiné par l'inspection des ICPE de la DREAL Bretagne dans le cadre de l'examen d'une note technique de janvier 2021 complétant l'étude de dangers de février 2011.

Au vu des éléments contenus dans le rapport de la DREAL, des effets toxiques apparaissent en dehors du site de l'établissement. Par conséquent, il y a lieu d'élaborer des préconisations en matière d'urbanisme en application des dispositions de la circulaire ministérielle du 4 mai 2007 relative au porter à connaissance "risques technologiques" et maîtrise de l'urbanisation autour des installations classées et de tenir compte des effets potentiels dans les aménagements futurs en matière d'urbanisme.

À cet effet, les dispositions générales sont précisées. Le règlement graphique est également modifié en conséquence.

<u>Rédaction PLUi approuvé</u>	<u>Version modifiée</u>
Néant	<p>IV – Prise en compte des risques et nuisances</p> <p>Maîtrise de l'urbanisation autour de l'activité de la société HYDRACHIM, commune de Le Pertre (35)</p> <p>Une partie de la zone agglomérée de la commune de Saint-Cyr-le-Gravelais se situe dans le secteur B de préconisations en matière d'urbanisme.</p> <p>Sans restriction sur les constructions dans le secteur concerné, et dans la logique des articles R.111-2 et R.111-3 du code de l'urbanisme, il importe néanmoins de prendre en considération le risque de phénomène dangereux dans une appréciation individualisée des demandes d'autorisations d'urbanisme déposées en tenant compte de l'exposition au risque et des incidences cumulées (impact de l'installation HYDRACHIM sur d'autres projets et inversement).</p>

<u>PLUi approuvé</u>	<u>Version modifiée</u>
	

**Titre IV : Prise en compte des risques et nuisances**

La présente modification doit permettre d'intégrer dans le règlement écrit du PLUi les restrictions d'usage des sols concernant les aléas miniers et mouvements de terrain identifiés aux plans de zonage, particulièrement sur les communes de La Brûlatte, Le Genest-Saint-Isle, Olivet et Port-Brillet.

<u>Rédaction PLUi approuvé</u>	<u>Version modifiée</u>
Néant	<p>IV – Prise en compte des risques et nuisances</p> <p>Contraintes liées aux aléas miniers</p> <p>Dans les secteurs repérés au plan de zonage, les constructions nouvelles sont interdites.</p>



	<p>Sans préjudices du respect des autres dispositions d'urbanisme et sans jamais conduire à une augmentation de plus de 20 m<sup>2</sup> de la surface de plancher ou de l'emprise au sol, les travaux suivants sont susceptibles d'être autorisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les travaux de maintenance (changement de fenêtres, réfection de toiture),</li> <li>- les travaux de réhabilitation légère visant à apporter des éléments de confort,</li> <li>- les travaux d'isolation ou de récupération d'énergie,</li> <li>- les travaux destinés à rendre accessibles les constructions aux personnes à mobilité réduite,</li> <li>- les modifications d'aspect des bâtiments existants à condition qu'elles ne conduisent pas à fragiliser le bâtiment ou à aggraver les dégâts en cas d'effondrement localisé,</li> <li>- la construction d'annexes non habitables (par exemple les garages, les abris de jardins) disjointes du bâtiment principal,</li> <li>- l'aménagement de combles, sauf s'il conduit à la création de logements supplémentaires.</li> </ul>
--	--

**Titre V : Prescriptions du PLUi**

Correction de l'intitulé du titre V (coquille – faute d'orthographe).

<u>Rédaction PLUi approuvé</u>	<u>Version modifiée</u>
Prescriptions du PLUi	Prescriptions du PLUi

**Titre V : Prescriptions du PLUi**

**Protection des allées d'arbres et alignements d'arbres bordant les voies ouvertes à la circulation publique non repérés au règlement graphique**

La loi « 3DS » précise et renforce le régime de protection des allées et alignements d'arbres qui bordent les voies de communication prévu à l'article L 350-3 du code de l'environnement. Ces nouvelles mesures s'appliquent depuis le 1<sup>er</sup> avril 2022.

Les allées et alignements d'arbres qui bordent les voies de communication font l'objet d'une protection permettant leur maintien et leur renouvellement, ainsi qu'une mise en valeur spécifique (article. L 350-3, al. 1 du code de l'environnement). Ainsi, il est interdit d'abattre, de porter atteinte à l'arbre, de compromettre la conservation ou de modifier radicalement l'aspect d'un ou de plusieurs arbres d'une allée ou d'un alignement d'arbres. Il existe toutefois quelques dérogations : danger pour la sécurité, esthétique ne pouvant plus être assurée, autorisation administrative dérogatoire pour les besoins de projets de construction (article. L 350-3, al. 2 et 3 du code de l'environnement).

Le fait d'abattre ou de porter atteinte à l'arbre, de compromettre la conservation ou de modifier radicalement l'aspect d'un ou de plusieurs arbres d'une allée ou d'un alignement d'arbres donne lieu, y compris en cas d'autorisation ou de dérogation, à des mesures compensatoires locales, comprenant un volet en nature (plantations) et un volet financier destiné à assurer l'entretien ultérieur (article L 350-3, dernier al. du code de l'environnement).



Le régime de protection des alignements d'arbres soulevant de nombreuses difficultés d'application, la loi « loi 3DS » élargit la protection à toutes les voies ouvertes à la circulation publique, y compris les voies privées. Par ailleurs, elle prévoit que, lorsque l'abattage est justifié par un danger sécuritaire ou phytosanitaire, une étude phytosanitaire justifiant le mauvais état de santé de l'arbre doit être jointe à la déclaration préalable déposée en préfecture afin de vérifier la réalité du motif invoqué

<u>Rédaction PLUi approuvé</u>	<u>Version modifiée</u>
Néant	<p>4.3.3. Protection des allées d'arbres et alignements d'arbres bordant les voies ouvertes à la circulation publique non repérés au règlement graphique</p> <p>La suppression d'une allée d'arbres ou d'un alignement d'arbres bordant les voies ouvertes à la circulation publique non repérés au règlement graphique est interdite.</p> <p>Elle peut néanmoins être autorisée suite à une déclaration préalable dans les cas suivant :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- pour assurer la sécurité ou la salubrité publique si leur état sanitaire le justifie ;</li> <li>- pour les équipements et aménagements d'intérêt collectifs et de service public."</li> </ul>

#### **Titre V : Prescriptions du PLUi**

Lors de l'élaboration du PLUi, il n'a pas été fait usage de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme permettant d'identifier des éléments de paysage à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural. Cet ajout dans le PLUi du Pays de Loiron préfigure un travail d'inventaire de chemins creux, de randonnée... et du patrimoine bâti. Une nouvelle prescription linéaire et une nouvelle prescriptions surfacique sont créées. Pour le patrimoine bâti, trois niveaux de protection avec des prescriptions propres ou générales sont proposées, identiques au PLUi de Laval Agglomération. Les prescriptions générales relatives au patrimoine remarquable et au patrimoine intéressant sont jointes en annexes du règlement littéral.

<u>Rédaction PLUi approuvé</u>	<u>Version modifiée</u>
Néant	<p>V – Prescriptions du PLUi</p> <p>Éléments de paysage à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural</p> <p>L'article L.151-19 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. »</p> <p>Dans le présent PLUi, il s'agit des éléments suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les voies, chemins à conserver ou à créer.</li> <li>- Les éléments du patrimoine bâti à mettre en valeur, à requalifier ou à restaurer sont</li> </ul>

- identifiés avec trois types de patrimoine à préserver avec des prescriptions adaptées :
- le patrimoine exceptionnel qui fait l'objet de fiches individualisées avec des prescriptions particulières pour chaque bâtiment,
  - le patrimoine remarquable qui fait l'objet de prescriptions générales,
  - le patrimoine intéressant qui fait l'objet de prescriptions générales.

### Rédaction PLUi approuvé

Néant

### Version modifiée

## B – Prescriptions applicables au patrimoine remarquable

### **1 - Constructions existantes**

#### 1.1. Démolitions

-La démolition des éléments repérés est interdite et ne peut être autorisée que dans les cas exceptionnels liés à des impératifs de sécurité (article R.421-29 du code de l'urbanisme) et pour les éléments superflus et les adjonctions susceptibles de porter atteinte à l'intégrité ou à l'unité de l'édifice.

#### 1.2. Travaux

- Les travaux doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt (urbain, architectural, paysager, situation, historique, ensemble)
- Les travaux doivent être sobres et respectueux des principales caractéristiques du bâtiment ou de la partie de bâtiment concernée.
- Les modifications liées à la réglementation des établissements recevant du public sont autorisées (création de rampes d'accès, ...). Elles doivent recevoir un traitement paysager de qualité et s'intégrant à l'architecture du bâtiment.

#### 1.3. Toitures

-Les toitures sont maintenues à l'identique, sauf impossibilité technique. Les éventuelles adaptations de toiture doivent être limitées et s'accorder avec l'architecture de chaque édifice ou partie d'édifice, en référence à sa destination d'origine.

##### ▪ *Forme et pente*

- Maintien des formes et pentes de toitures existantes.
- Préservation des coyaux.

##### ▪ *Matériaux et couleurs*

- Les matériaux de couverture doivent respecter l'aspect, les textures et les teintes des matériaux traditionnels.
- Pour les extensions et les annexes, les bardages et matériaux réfléchissants ou brillants qui recouvrent les éléments pleins d'une toiture sont interdits.
- Maintien des débords de toiture lorsqu'ils existent.

- *Éléments de décor des toitures (épis de faîtage, crêtes de toit, lambrequins)*

-Maintenance et restauration des éléments de décor de toiture existants.

- *Cheminées anciennes*

-Maintenance des souches de cheminée anciennes en pierre ou en brique et de leur modénature. Leur suppression ne peut être autorisée que dans les cas exceptionnels liés à des impératifs de sécurité (article R.421-29 du code de l'urbanisme) et pour les éléments superflus et les adjonctions susceptibles de porter atteinte à l'intégrité ou à l'unité de l'édifice.

- *Toitures terrasses*

-Toitures terrasses interdites sauf pour les extensions et les annexes.

- *Lucarnes et châssis de toit*

-Maintenance et restauration des lucarnes existantes dans les matériaux, les dimensions et les proportions d'origine et avec l'ensemble de leurs détails d'architecture.

-Création de lucarnes nouvelles interdites sauf à compléter une composition existante.

-Châssis de toit interdits sur les croupes. Ils sont autorisés sur les longs pans dans la limite de deux par pan de toit et une dimension maximale de 80x100cm. Ils devront être intégrés à fleur de toiture. Ils seront alignés avec les travées de façade existante ou à défaut centrés sur les trumeaux.

- *Éléments techniques de toiture*

-Tous les éléments techniques de toiture (antenne, parabole, sortie de VMC...) doivent être implantés de façon à être le moins visible possible de l'espace public et ne pas porter atteinte à la qualité architecturale de la construction.

- *Gouttières, chéneaux et descentes d'eau*

-Les chéneaux apparents, les gouttières pendantes et les descentes devront être en zinc.

-PVC et aluminium interdits.

- *Isolation*

-L'isolation sous toiture est autorisée en intérieur, sans surélévation.

#### **1.4. Façades**

- *Modification des façades*

-Les modifications des façades principales sont interdites. Des adaptations mineures peuvent être autorisées sous réserve de ne pas porter atteinte à la qualité architecturale de la construction ni aux caractéristiques de la typologie à laquelle elle appartient.

-Dans le cadre de travaux de restauration ou d'entretien, les façades conçues pour être laissées apparentes sont maintenues sans enduit et les façades enduites à l'origine doivent être ré-enduites (aspect taloché, gratté fin ou frotté fin).

- *Matériaux, enduits et couleurs*

-Les façades seront protégées par un enduit couvrant ou à pierre vue en fonction des caractéristiques de la typologie architecturale à laquelle appartient la construction.

-Les enduits et mortier seront constitués d'un mélange de chaux et de sable. Les façades pourront être ravivées d'un lait de chaux coloré reprenant les teintes locales. Pour les constructions du XXe siècle, des enduits composés en partie de ciment prompt pourront également être tolérés.

- *Modénature*

-L'ensemble des éléments de modénature des façades (corniche, bandeau, pilastres, chaînages d'angle, moulurations diverses, etc.) devront être préservés et restaurés à l'identique.

- *Éléments de décors*

-Les éléments de décor constitutifs de la façade doivent faire l'objet d'un soin particulier : volets, garde-corps, ferronneries, lambrequins, zingueries, appuis de baies, encadrements, bandeaux, marquises, ...

- *Ouvertures*

-Les ouvertures existantes sont conservées lorsqu'elles correspondent au style traditionnel de l'édifice. Les anciennes baies peuvent être restituées dans leurs proportions d'origine, à condition que leur existence soit attestée et qu'elles soient intégrées dans la composition

-Dans les cas où les nécessités fonctionnelles imposent la création ou la modification d'ouvertures (réduction de porte de garage ou de devanture de commerce, transformation en panneau vitré pour de l'habitat ou une fonction tertiaire, murage, ...), ces dernières doivent :

-Respecter la composition d'ensemble de la construction : proportions des ouvertures, maintien des rythmes de façade, positionnement, alignement, matériaux en rapport avec la construction existante, ...

-Respecter la profondeur des tableaux et des dispositifs d'appui des baies existantes,

-Être pensées en fonction du dessin de chaque façade.

- *Menuiseries*

-En cas de changement des menuiseries, le dessin d'origine doit être reproduit à l'identique, avec dépose de dormants, maintien de la partition des carreaux, ...

-En cas de remplacement des menuiseries, un plan d'ensemble et une uniformité des menuiseries doivent être prévus, surtout en cas de copropriété.

- *Systèmes d'occultation*

-Les formes et dimensions des systèmes d'occultation existants ainsi que leurs décors doivent être conservés.

-Les volets battants doivent être réalisés en bois peint et les teintes doivent être neutres et adaptées au contexte traditionnel.

-Le modèle d'occultation doit présenter une unité et un traitement d'ensemble sur la même façade, s'adaptant aux caractéristiques du bâtiment.

-Les volets roulants et coffrets extérieurs sont interdits, sauf lorsqu'ils font partie du dispositif traditionnel.

- *Isolation par l'extérieur*

-L'isolation par l'extérieur est interdite.

### **1.5. Capteurs solaires**

-Les panneaux solaires thermiques et photovoltaïques sont interdits sur les toitures et sur les façades des constructions principales.

-Ils doivent être dissimulés à la vue depuis les espaces publics.

### **1.6. Clôtures sur emprises publiques et sur voies**

- *Modifications*

-La démolition des murs et clôtures repérés au niveau 2 est interdite. Les murs sont reconstitués dans le respect des caractéristiques traditionnelles en cas de destruction, sinistre ou désordre structurel.

-Toute modification (altération, élévation, percement...) des murs et des clôtures est interdite. En cas de destruction, sinistre ou désordre structurel, les murs doivent être reconstitués dans le respect des caractéristiques traditionnelles.

- *Matériaux, enduits et couleurs*

-Le choix des matériaux doit être fait en accord avec ceux qui préexistent. Les éléments et dispositifs non durables, types grillages plastique, bâches, haies synthétiques, ... ainsi que les pare-vues autres que des plantations à feuilles caduques, sont interdits. Les joints et les interventions au ciment doivent être évités.

- *Portails*

-Maintenance des portails anciens dans leurs dispositions existantes et de l'ensemble de leurs détails d'architecture.

## 2. Extensions et annexes

-Les extensions sont interdites sur la façade principale.

-Les annexes accolées sont interdites.

-Les surélévations sont interdites.

-Les extensions doivent être réalisées dans le respect de l'architecture du bâtiment dont elles constituent le prolongement, notamment en termes de composition de façade, de volumes et de matériaux de façade : il peut s'agir d'une architecture d'une architecture contemporaine.

-Pour les extensions, les volumes simples doivent être privilégiés et réalisés dans le respect de l'architecture d'origine. Les volumes complexes ou à pans coupés, ainsi que les ajouts volumétriques multiples sont proscrits, sauf impossibilité technique à démontrer.

-L'expression d'une architecture contemporaine est autorisée ; le projet architectural mis en œuvre dans un esprit d'expérimentation et d'innovation doit tenir compte des qualités du tissu et de la morphologie bâtis (trame viaire, formes bâties et gabarits) dans lesquels il s'insère. L'ajout de formes contemporaines au bâti plus ancien nécessite l'emploi de matériaux de qualité et un dessin aux proportions équilibrées.

## C - Prescriptions applicables au patrimoine intéressant

### 1. *Constructions existantes*

#### 1.1. Démolitions

-La démolition d'un édifice repéré peut être autorisée, après instruction.

#### 1.2. Travaux

-Les travaux doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt (urbain, architectural, paysager, situation, historique, ensemble).

-Les travaux doivent être sobres et respectueux des principales caractéristiques du bâtiment ou de la partie de bâtiment concernée.

-Les modifications liées à la réglementation des établissements recevant du public sont autorisées (création de rampes d'accès, ...). Elles doivent recevoir un traitement paysager de qualité et s'intégrant à l'architecture du bâtiment.

#### 1.3. Toitures

- *Forme et pente*

-Maintenance des formes et pentes de toiture existantes.

-Préservation des coyaux.

- *Matériaux et couleurs*

-Les matériaux de couverture doivent respecter l'aspect, les textures et les teintes des matériaux traditionnels.

-Les bardages et matériaux réfléchissants ou brillants qui recouvrent les éléments pleins d'une toiture sont interdits.

-Maintenance des débords de toiture lorsqu'ils existent.

- *Éléments de décor des toitures (épis de faîtage, crêtes de toit, lambrequins)*

-Maintenance et restauration des éléments de décor de toitures existants.

- *Toitures terrasses*

-Toitures terrasses interdites sauf pour les extensions et les annexes.

- *Lucarnes et châssis de toit*

-Maintenance et restauration des lucarnes existantes dans les matériaux et les dimensions et proportions d'origine et avec l'ensemble de leurs détails d'architecture.

-Les ajouts de lucarnes ou de châssis de toit doivent être placés dans l'axe des ouvertures des niveaux inférieurs ; ils doivent être plus hauts que larges et leur largeur doit être inférieure à celle des ouvertures du dernier niveau de la façade.

- *Éléments techniques de toiture*

-Tous les éléments techniques de toiture (antenne, parabole, sortie de VMC...) doivent être implantés de façon à être le moins visible possible de l'espace public et ne pas porter atteinte à la qualité architecturale de la construction.

- *Gouttières, chéneaux et descentes d'eau*

-Les chéneaux apparents, les gouttières pendantes et les descentes devront être en zinc.

-PVC et aluminium interdits.

- *Isolation*

-L'isolation sous toiture est autorisée.

-L'isolation n'est pas autorisée sous dépassée de toiture. Les longueurs de la dépassée de toiture doivent être préservées.

-Les hauteurs de rives sont préservées.

#### 1.4. Façades

- *Modification des façades*

-Les modifications des façades sont autorisées si elles vont dans le sens d'une mise en valeur de la construction et sous réserve de ne pas porter atteinte à la qualité architecturale de la construction ni aux caractéristiques de la typologie à laquelle elle appartient.

-Dans le cadre de travaux de restauration ou d'entretien, les façades conçues pour être laissées apparentes sont maintenues sans enduit et les façades enduites à l'origine doivent être ré-enduites (aspect taloché, gratté fin ou frotté fin).

- *Matériaux, enduits et couleurs*

-Les façades seront protégées par un enduit couvrant ou à pierre vue en fonction des caractéristiques de la typologie architecturale à laquelle appartient la construction ;

-Les enduits et mortier seront constitués d'un mélange de chaux et de sable. Les façades pourront être ravivées d'un lait de chaux coloré reprenant les teintes locales. Pour les constructions du XXe siècle, des enduits composés en partie de ciment prompt pourront également être tolérés.

- *Modénature*

-L'ensemble des éléments de modénature des façades (corniche, bandeau, pilastres, chaînages d'angle, moulurations diverses, etc.) devront être préservés et restaurés à l'identique.

- *Ouvertures*

-Les ouvertures anciennes conserveront leurs dimensions existantes, sauf à rétablir une ouverture modifiée dans ses dispositions antérieures.

-La création d'une nouvelle ouverture autorisée à condition qu'elle ne porte pas atteinte à la qualité architecturale de la construction ni aux caractéristiques de la typologie à laquelle elle appartient.

-Le bouchement des anciennes ouvertures est autorisé, à la condition qu'il soit étudié en fonction de la composition de la façade. Celui-ci est alors réalisé en maçonnerie légère, implantée en retrait de la façade, de telle sorte que la composition de la façade subsiste. Les occultations d'origine type volets doivent être maintenues.

- *Menuiseries*

-En cas de remplacement des menuiseries, un plan d'ensemble et une uniformité des menuiseries doivent être prévus, surtout en cas de copropriété.

- *Systèmes d'occultation*

-Le modèle d'occultation doit présenter une unité et un traitement d'ensemble sur la même façade, s'adaptant aux caractéristiques du bâtiment.

-Les volets roulants et coffrets extérieurs sont interdits, sauf lorsqu'ils font partie du dispositif traditionnel

- *Isolation par l'extérieur*

-L'isolation rapportée par l'extérieur est autorisée, sous réserve d'être adaptée aux caractéristiques techniques et architecturales de la façade, de ne pas porter atteinte à la qualité architecturale du bâtiment, à son insertion dans le cadre bâti environnant ni à sa bonne conservation. Elle doit notamment permettre de respecter les modénatures et reliefs présents sur la façade.

#### 1.4. Capteurs solaires

-Les panneaux solaires thermiques et photovoltaïques sont interdits sur les façades des constructions principales.

-Ils sont autorisés s'ils ne nuisent pas à la composition et la cohérence des toitures.

#### 1.5. Clôtures sur emprises publiques et sur voies

- *Modifications*

-Sauf dans les cas d'un projet d'aménagement d'ensemble de l'espace public, les interventions sur les murs anciens doivent s'attacher à ne pas les dénaturer.

-Les murs et clôtures requalifiés lors de projets peuvent recevoir des aménagements ponctuels, à condition que la continuité antérieure ne soit pas irrémédiablement perturbée.

-Dans le cas de surélévation, celle-ci doit être réalisée dans le même matériau, sans effet de surépaisseur, avec la remise en place de la couverture le cas échéant.

-La création d'une ouverture dans un mur n'est autorisée qu'à titre exceptionnel, lorsque celle-ci est nécessaire pour la réalisation d'un projet d'aménagement et à condition de ne pas affaiblir de manière significative l'effet d'alignement initial.

-La création d'un accès (portail, porte piétonne, portillon d'accès) doit être intégrée sans rupture d'aspect (hauteur, opacité, teintes et matériaux) ; le parement de la partie neuve doit être accordé avec celui de la



partie existante ; l'ouverture pratiquée doit être parallèle à l'axe de la voie de desserte et s'inscrire dans la continuité des éléments bâtis.

- *Matériaux, enduits et couleurs*

-Le choix des matériaux doit être fait en accord avec ceux qui préexistent. Les éléments et dispositifs non durables, types grillages plastique, bâches, haies synthétiques, ... ainsi que les pare-vues autres que des plantations à feuilles caduques, sont interdits. Les joints et les interventions au ciment doivent être évités.

- *Portails*

-Maintien des portails anciens dans leurs dispositions existantes et de l'ensemble de leurs détails d'architecture.

## **2. Extensions et annexes**

-Les annexes accolées sont autorisées dès lors qu'ils sont conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques architecturales ou historiques desdits bâtiments.

-Les surélévations sont interdites sauf cas d'isolation des toitures qui est autorisée en intérieur, avec une surélévation dans la limite de 30 cm maximum.

-Pour les extensions, les volumes simples doivent être privilégiés et réalisés dans le respect de l'architecture d'origine. Les volumes complexes ou à pans coupés, ainsi que les ajouts volumétriques multiples sont proscrits, sauf impossibilité technique à démontrer.

-Les travaux d'extension sont admis, dès lors qu'ils sont conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques architecturales ou historiques desdits bâtiments :

-Respect de la volumétrie d'ensemble

-Respect des modénatures et des matériaux traditionnels

-Cohérence avec l'architecture et l'échelle du bâtiment

-Respect des proportions entre les pleins et les vides ainsi que du rythme des ouvertures et des travées

-Respect de l'homogénéité de la composition urbaine ou paysagère dans laquelle le bâti s'insère

-Respect de l'ordonnement et de l'équilibre des éléments bâtis, à travers les principes de gabarits et d'implantation (recul, retrait, hauteur, emprise au sol) et d'aspect extérieur

-Respect de l'ordonnement et de l'équilibre des espaces végétalisés et arborés organisant l'unité foncière, à travers les principes de composition végétale.

-L'expression d'une architecture contemporaine est autorisée ; le projet architectural mis en oeuvre dans un esprit d'expérimentation et d'innovation doit tenir compte des qualités du tissu et de la morphologie bâtis (trame viaire, formes bâties et gabarits) dans lesquels il s'insère.

- L'expression d'une architecture contemporaine est autorisée ; le projet architectural mis en oeuvre dans un esprit d'expérimentation et d'innovation doit tenir compte des qualités du tissu et de la morphologie bâtis (trame viaire, formes bâties et gabarits) dans lesquels il s'insère. L'ajout de formes contemporaines au bâti plus ancien nécessite l'emploi de matériaux de qualité et un dessin aux proportions équilibrées.

### **Titre V : Prescriptions du PLUi**

Port-Brillet est l'une des quinze communes du département à signer une convention de partenariat avec L'Etat dans le cadre du projet "Petite ville de demain". Afin de corroborer avec cette démarche portant essentiellement sur la requalification d'un ancien site industriel et de renouer avec une attractivité, la commune souhaite protéger la vocation commerciale et artisanale de son centre-bourg. À cet effet, il est proposé de créer une nouvelle prescription linéaire portant sur la protection du commerce et de l'artisanat.

**Rédaction PLUi approuvé**

**Version modifiée**

Néant	<p><b>V – Prescriptions du PLUi</b></p> <p><b>Linéaires de protection du commerce et de l'artisanat</b></p> <p>Le changement de destination des locaux d'artisanat ou de commerce de détail situés en rez-de-chaussée est interdit le long des voies classées comme « axes commerciaux à préserver » sur le document graphique. Dans le cas d'une démolition, d'un bâtiment accueillant un local d'artisanat ou de commerce de détail, un local présentant cette sous-destination devra être prévu dans la nouvelle construction, et de surface de plancher au minimum équivalente.</p> <p>Le changement de destination d'un local d'artisanat ou de commerce de détail en logement est toutefois autorisé lorsque, cumulativement :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la surface de vente de l'artisanat ou du commerce de détail est inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup>,</li> <li>- le local d'artisanat ou de commerce de détail n'est pas jointif d'un local de même sous-destination existant dont il pourrait devenir l'extension.</li> </ul>
-------	--

#### Les corrections apportées au lexique

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) fixent des objectifs de production de logements sociaux. Une définition de cette typologie de logements est rendue nécessaire, propre à notre territoire et à la mise en œuvre du Programme Local de l'Habitat (PLH). Elle doit permettre un meilleur suivi de l'évolution de cette offre.

<u>Rédaction PLUi approuvé</u>	<u>Version modifiée</u>
Néant	<p><b>Logement social</b></p> <p>Les Orientations d'Aménagement et de Programmation définissent des objectifs de production de logements sociaux. Dans le cadre de l'application du présent document, les produits correspondant au logement social comprennent :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les logements HLM (PLUS/PLAi/PLS),</li> <li>- logements-foyers (EHPAD, ESAT, CAT, FTM, CHSR,...°),</li> <li>- terrains locatifs familiaux GDV,</li> <li>- BRS.</li> </ul>

#### Les corrections apportées au règlement des secteurs UA, UL, US et 1AU1

##### **UA.2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

Dans une recherche d'optimisation du foncier, dans les secteurs UA, UL, US et 1AU1, la présente modification propose l'ajout d'une disposition permettant aux équipements d'intérêt collectif et services publics de déroger aux règles d'implantations par rapport aux emprises publiques et aux voies.

Rédaction PLUi approuvé	Version modifiée
<p><b>Secteur UA</b></p> <p><b>Volumétrie et implantation des constructions</b></p> <p><b>Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies</b></p> <p><b>Règle générale</b></p> <p>La construction devra respecter avec :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation et emprises publique :</li> <li>- Une implantation à l'alignement [...]</li> </ul>	<p><b>Secteur UA</b></p> <p><b>Volumétrie et implantation des constructions</b></p> <p><b>Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies</b></p> <p><b>Règle générale</b></p> <p><b>Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.</b></p> <p>La construction devra respecter avec :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation et emprises publique :</li> <li>- Une implantation à l'alignement [...]</li> </ul>
<p><b>Zone UL</b></p> <p><b>Volumétrie et implantation des constructions</b></p> <p><b>Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies</b></p> <p><b>Règle générale</b></p> <p>La construction devra respecter avec :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation et emprises publique :</li> <li>- Un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées et emprise publique [...]</li> </ul>	<p><b>Zone UL</b></p> <p><b>Volumétrie et implantation des constructions</b></p> <p><b>Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies</b></p> <p><b>Règle générale</b></p> <p><b>Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.</b></p> <p>La construction devra respecter avec :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation et emprises publique :</li> <li>- Un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées et emprise publique [...]</li> </ul>
<p><b>Zone US</b></p> <p><b>Volumétrie et implantation des constructions</b></p> <p><b>Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies</b></p> <p><b>Règle générale</b></p> <p>La construction devra respecter avec :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation et emprises publique :</li> <li>- Soit une implantation à l'alignement</li> <li>- Soit un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées et emprises publiques [...]</li> </ul>	<p><b>Zone US</b></p> <p><b>Volumétrie et implantation des constructions</b></p> <p><b>Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies</b></p> <p><b>Règle générale</b></p> <p><b>Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.</b></p> <p>La construction devra respecter avec :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation et emprises publique :</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Soit une implantation à l'alignement</li> <li>- Soit un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées et emprises publiques [...]</li> </ul>
<p><b>Zone AUI</b></p> <p><b>Volumétrie et implantation des constructions</b></p> <p><b>Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies</b></p> <p><b>Règle générale</b></p> <p>La construction devra respecter avec :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation et emprises publique :</li> <li>- Un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées et emprise publique [...]</li> </ul>	<p><b>Zone AUI</b></p> <p><b>Volumétrie et implantation des constructions</b></p> <p><b>Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies</b></p> <p><b>Règle générale</b></p> <p><b>Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.</b></p> <p>La construction devra respecter avec :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation et emprises publique :</li> <li>- Un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées et emprise publique [...]</li> </ul>

Les corrections apportées au règlement des secteurs UA, UB, UE, UL, 1AUh et 1AUe

**UA.2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

Dans une recherche d'optimisation du foncier, dans les secteurs UA, UL, US et 1AUI, la présente modification propose l'ajout d'une disposition permettant aux équipements d'intérêt collectif et services publics de déroger aux règles d'implantations par rapport aux limites séparatives.

<u>Rédaction PLUi approuvé</u>	<u>Version modifiée</u>
<p><b>Zone UA</b></p> <p><b>Volumétrie et implantation des constructions</b></p> <p><b>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</b></p> <p><b>Règle générale</b></p> <p>La construction devra s'implanter sur au moins une des deux limites séparatives latérales en respectant un retrait d'au moins 1.90 mètres par rapport à l'autre limite séparative.</p> <p>La construction devra respecter avec les cours d'eau identifiés au règlement graphique, un recul minimum de 10 mètres par rapport à l'axe des cours d'eau [...]</p>	<p><b>Zone UA</b></p> <p><b>Volumétrie et implantation des constructions</b></p> <p><b>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</b></p> <p><b>Règle générale</b></p> <p><b>Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.</b></p> <p>La construction devra s'implanter sur au moins une des deux limites séparatives latérales en respectant un retrait d'au moins 1.90 mètres par rapport à l'autre limite séparative.</p>

	<p>La construction devra respecter avec les cours d'eau identifiés au règlement graphique, un recul minimum de 10 mètres par rapport à l'axe des cours d'eau [...]</p>
<p><b>Zone UB</b></p> <p><b>Volumétrie et implantation des constructions</b></p> <p><b>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</b></p> <p><b>Règle générale</b></p> <p>La construction pourra être implantée en limite séparative ou avec un recul minimum de 1.90 mètres par rapport à cette limite.</p> <p>La construction devra respecter avec les cours d'eau identifiés au règlement graphique un recul minimum de 10 mètres par rapport à l'axe des cours d'eau [...]</p>	<p><b>Zone UB</b></p> <p><b>Volumétrie et implantation des constructions</b></p> <p><b>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</b></p> <p><b>Règle générale</b></p> <p>Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.</p> <p>La construction pourra être implantée en limite séparative ou avec un recul minimum de 1.90 mètres par rapport à cette limite.</p> <p>La construction devra respecter avec les cours d'eau identifiés au règlement graphique un recul minimum de 10 mètres par rapport à l'axe des cours d'eau [...]</p>
<p><b>Zone UE</b></p> <p><b>Volumétrie et implantation des constructions</b></p> <p><b>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</b></p> <p><b>Règle générale</b></p> <p>Les constructions doivent être implantées en limite ou à une distance minimale de 5m par rapport aux limites séparatives.</p>	<p><b>Zone UE</b></p> <p><b>Volumétrie et implantation des constructions</b></p> <p><b>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</b></p> <p><b>Règle générale</b></p> <p>Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.</p> <p>Les constructions doivent être implantées en limite ou à une distance minimale de 5m par rapport aux limites séparatives.</p>
<p><b>Zone UL</b></p> <p><b>Volumétrie et implantation des constructions</b></p> <p><b>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</b></p> <p><b>Règle générale</b></p> <p>L'implantation par rapport aux limites séparatives n'est pas règlementée.</p>	<p><b>Zone UL</b></p> <p><b>Volumétrie et implantation des constructions</b></p> <p><b>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</b></p> <p><b>Règle générale</b></p> <p>Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.</p>

<p>La construction devra respecter avec les cours d'eau identifiés au règlement graphique un recul minimum de 10 mètres par rapport à l'axe des cours d'eau.</p>	<p>L'implantation par rapport aux limites séparatives n'est pas réglementée.</p> <p>La construction devra respecter avec les cours d'eau identifiés au règlement graphique un recul minimum de 10 mètres par rapport à l'axe des cours d'eau.</p>
<p><b>Zone 1AUh</b></p> <p><b>Volumétrie et implantation des constructions</b></p> <p><b>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</b></p> <p><b>Règle générale</b></p> <p>La construction pourra être implantée en limite séparative ou avec un recul minimum de 1.90 mètres par rapport à cette limite.</p> <p>La construction devra respecter avec les cours d'eau identifiés au règlement graphique un recul minimum de 10 mètres par rapport à l'axe des cours d'eau.</p>	<p><b>Zone 1AUh</b></p> <p><b>Volumétrie et implantation des constructions</b></p> <p><b>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</b></p> <p><b>Règle générale</b></p> <p>Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.</p> <p>La construction pourra être implantée en limite séparative ou avec un recul minimum de 1.90 mètres par rapport à cette limite.</p> <p>La construction devra respecter avec les cours d'eau identifiés au règlement graphique un recul minimum de 10 mètres par rapport à l'axe des cours d'eau.</p>
<p><b>Zone 1AUe</b></p> <p><b>Volumétrie et implantation des constructions</b></p> <p><b>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</b></p> <p><b>Règle générale</b></p> <p>Les constructions doivent être implantées en limite ou à une distance minimale de 5m par rapport aux limites séparatives.</p> <p>La construction devra respecter avec les cours d'eau identifiés au règlement graphique un recul minimum de 10 mètres par rapport à l'axe des cours d'eau.</p>	<p><b>Zone 1AUe</b></p> <p><b>Volumétrie et implantation des constructions</b></p> <p><b>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</b></p> <p><b>Règle générale</b></p> <p>Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.</p> <p>Les constructions doivent être implantées en limite ou à une distance minimale de 5m par rapport aux limites séparatives.</p> <p>La construction devra respecter avec les cours d'eau identifiés au règlement graphique un recul minimum de 10 mètres par rapport à l'axe des cours d'eau.</p>

Les corrections apportées au règlement des secteurs UE et 1AUe

#### **UA.2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

Dans les zones UE et AUE, les règles d'implantation sont modifiées et assouplies afin de permettre une meilleure optimisation du foncier à vocation économique. Les articles 2.1 et 2.2 sont modifiés dans ce sens.

Rédaction PLUi approuvé	Version modifiée
<p><b>Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies</b></p> <p><b>RÈGLE GENERALE</b> [...] Un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des autres voies.</p> <p>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives <b>RÈGLE GENERALE</b> [...] Les constructions doivent être implantées en limite ou à une distance minimale de 5 mètres par rapport aux limites séparatives.</p>	<p><b>Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies</b></p> <p><b>RÈGLE GENERALE</b> [...] Un recul minimum de <b>3 mètres</b> par rapport à l'alignement des autres voies.</p> <p>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives <b>RÈGLE GENERALE</b> [...] Les constructions doivent être implantées en limite ou à une distance minimale de <b>3 mètres</b> par rapport aux limites séparatives.</p>

#### La correction apportée au règlement de la zone A

La présente modification corrige une erreur matérielle repérée dans la règle d'interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités applicables au secteur Aah (STECAL). Les STECAL Aah sont destinés à développer des activités non agricoles et à accueillir de nouvelles constructions d'habitation. Or, la règle a introduit, initialement, des conditions propres à la construction d'un logement de fonction d'une exploitation agricole. Par ailleurs, une insertion relative à la restauration ouverte à la vente directe à un clientèle commerciale est supprimée.

PLUi approuvé	Version modifiée
<p><b>Zone A</b></p> <p><b>Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités</b></p> <p><b>Secteur Aah (STECAL)</b> sont autorisées sous conditions :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les constructions et annexes à destination de logement dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et si : <ul style="list-style-type: none"> <li>- une présence permanente sur site est nécessaire au fonctionnement de l'activité,</li> <li>- la distance d'implantation du logement est inférieure à 95m des bâtiments accueillant des animaux.</li> </ul> </li> <li>• Les constructions, extensions et installations indispensables à l'exercice des activités existantes de commerce de gros dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.</li> </ul>	<p><b>Zone A</b></p> <p><b>Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités</b></p> <p><b>Secteur Aah (STECAL)</b> sont autorisées sous conditions :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• les constructions et annexes à destination de logement,</li> <li>• les constructions, extensions et installations indispensables à l'exercice des activités existantes de commerce de gros,</li> </ul> <p>dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.</p>



- Les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe à une clientèle commerciale.

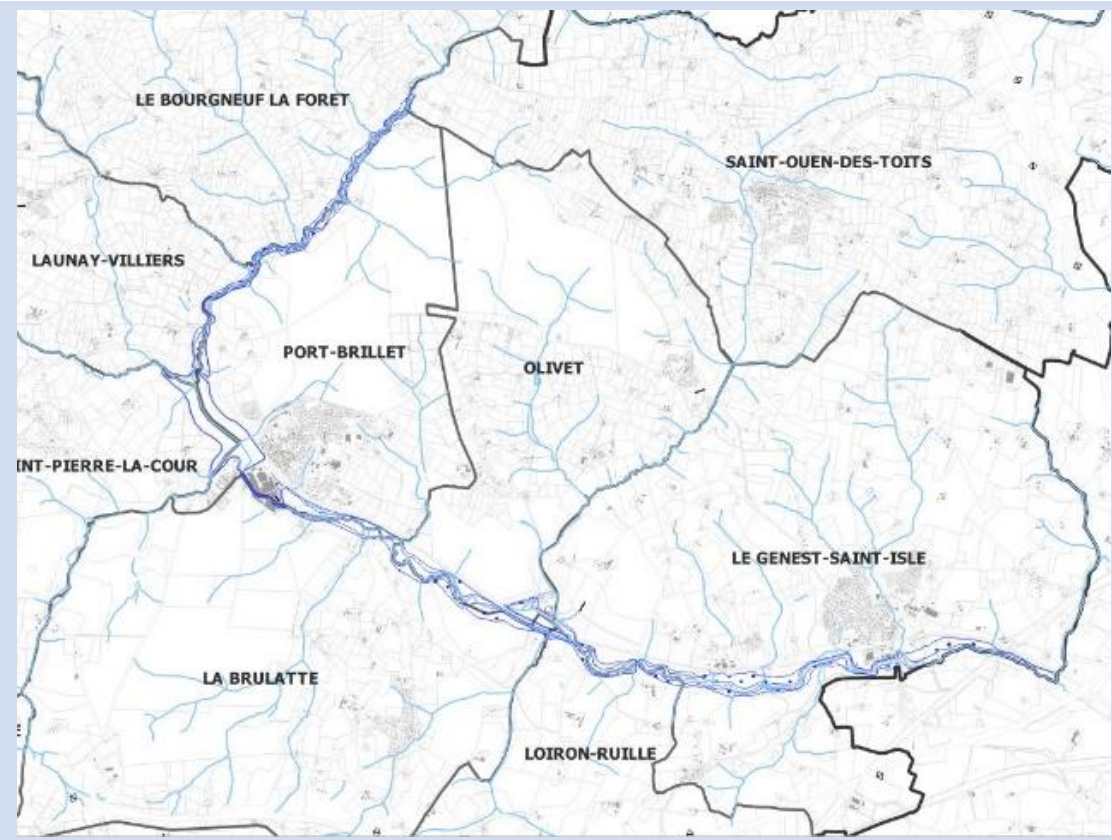
## b) Corrections apportées au règlement graphique

La création de nouvelles prescriptions graphiques (éléments de paysage à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et linéaires de protection du commerce et de l'artisanat) nécessite la mise à jour de la légende du règlement graphique.

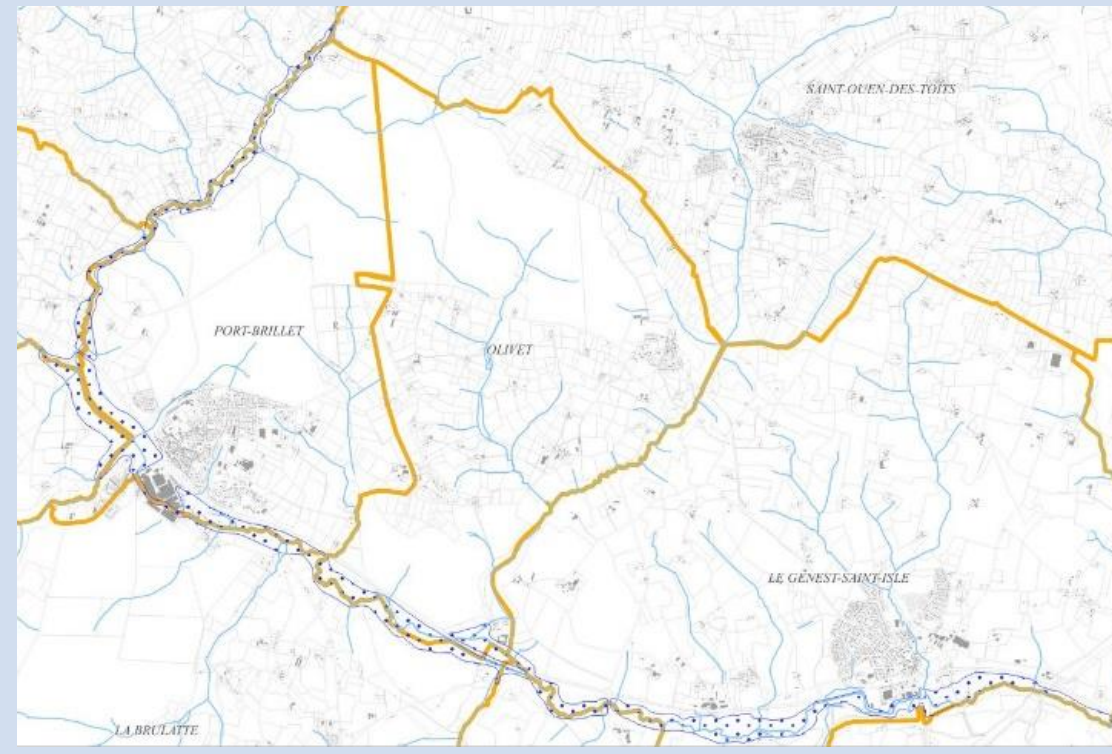
PLUi approuvé	Version modifiée
<p><i>La légende indique systématiquement l'ensemble des thématiques identifiées sur le territoire intercommunal (par choix de simplification). Toutes les communes ne sont pas pour autant dotées de toutes les thématiques citées ci-après sur leur territoire.</i></p> <p><b>INFORMATIONS</b></p> <p><i>Cours d'eau et écoulements</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● Cavités naturelles</li> <li>10 - Zones de recherche et d'exploitation de carrière</li> </ul> <p><b>PRESCRIPTIONS</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● Arbre remarquable</li> <li>15 - Marges de recul</li> <li>07 - Haies à protéger au titre du L 151-23 du CU</li> <li>07 - Haies à créer pour le renforcement des continuités écologiques</li> <li>Es paces boisés classés</li> <li>Secteurs avec limitation de la constructibilité ou de l'occupation pour des raisons de nuisance ou de risque</li> </ul> <p><b>ZONAGE</b></p> <p><b>ZONE URBAINE</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Ua - Tissu bâti ancien</li> <li>Ub - Tissu urbain périphérique</li> <li>U1 - Équipements collectifs</li> <li>Ue - Activités économiques</li> <li>Ueb - Site industriel de La Forge à Port-Brillet</li> <li>Uem - Zone d'activités de La Meslerie</li> <li>Us - Zone urbaine spécifique</li> </ul> <p><b>ZONE AGRICOLE</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>A - Agricole</li> <li>Aa - STECAL destiné à développer des activités non agricoles</li> <li>Ae - STECAL destiné aux activités équestres et hippiques</li> <li>As - STECAL destiné au stationnement</li> <li>Ar - STECAL destiné à la production d'énergies renouvelables</li> <li>Ap - Agricoles sans aucune construction</li> <li>Aah - STECAL destiné à développer des activités non agricoles et à accueillir de nouvelles construction d'habitation</li> </ul> <p><b>ZONE À URBANISER</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>1AUe - A urbaniser à vocation économique à col.</li> <li>1AUh - A urbaniser à vocation habitat à court ter</li> <li>1AUI - A urbaniser à vocation équipements et lot</li> <li>2AUh - A urbaniser à vocation habitat à long tern</li> </ul> <p><b>ZONE NATURELLE</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>N - Naturelle</li> <li>Naa - STECAL destiné à l'installation d'abris pour animaux</li> <li>No - STECAL dédié au maintien et au développement des carrières</li> <li>Nop - STECAL destiné à l'installation de cabanes de chasse et de pêche</li> <li>Nf - Secteur des tiné à l'exploitation des forêts</li> <li>Ni - Secteur destiné à des équipements de loisirs</li> <li>N11 - STECAL destiné au développement de gîtes</li> <li>N12 - STECAL destiné au maintien et au développement de camping</li> <li>N13 - STECAL dédié aux loisirs motorisés</li> <li>N14 - STECAL dédié aux activités de comité d'entreprises</li> </ul> <p><b>10 - Sites archéologiques</b></p> <p><b>99 - Zones inondables</b></p> <p><b>99 - Aléas miniers</b></p> <p><b>99 - Lotissements</b></p> <p><b>Emplacements réservés</b></p> <p><b>Éléments de paysage à protéger</b></p> <p><b>Terrains cultivés ou non bâtis à protéger en zone urbaine</b></p> <p><b>Bâtiments susceptibles de changer de destination</b></p> <p><b>STECAL</b></p> <p><b>Orientations d'aménagement et de programmation</b></p> <p><b>Zones humides</b></p>	<p><i>La légende indique systématiquement l'ensemble des thématiques identifiées sur le territoire intercommunal (par choix de simplification). Toutes les communes ne sont pas pour autant dotées de toutes les thématiques citées ci-après sur leur territoire.</i></p> <p><b>INFORMATIONS</b></p> <p><i>Cours d'eau et écoulements</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● Cavités naturelles</li> <li>10 - Zones de recherche et d'exploitation de carrière</li> </ul> <p><b>PRESCRIPTIONS</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● Arbre remarquable</li> <li>15 - Marges de recul</li> <li>07 - Haies à protéger au titre du L 151-23 du CU</li> <li>07 - Haies à créer pour le renforcement des continuités écologiques</li> <li>22 - Linéaires commerciaux</li> <li>Voies douces, chemins piétons à conserver et à créer</li> <li>01 - Es paces boisés classés</li> <li>02 - Secteurs avec limitation de la constructibilité ou de l'occupation pour des raisons de nuisance ou de risque</li> </ul> <p><b>ZONAGE</b></p> <p><b>ZONE URBAINE</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Ua - Tissu bâti ancien</li> <li>Ub - Tissu urbain périphérique</li> <li>U1 - Équipements collectifs</li> <li>Ue - Activités économiques</li> <li>Ueb - Site industriel de La Forge à Port-Brillet</li> <li>Uem - Zone d'activités de La Meslerie</li> <li>Us - Zone urbaine spécifique</li> </ul> <p><b>ZONE AGRICOLE</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>A - Agricole</li> <li>Aa - STECAL destiné à développer des activités non agricoles</li> <li>Ae - STECAL destiné aux activités équestres et hippiques</li> <li>As - STECAL destiné au stationnement</li> <li>Ar - STECAL destiné à la production d'énergies renouvelables</li> <li>Ap - Agricoles sans aucune construction</li> <li>Aah - STECAL destiné à développer des activités non agricoles et à accueillir de nouvelles construction d'habitation</li> </ul> <p><b>ZONE À URBANISER</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>1AUe - A urbaniser à vocation économique à col.</li> <li>1AUh - A urbaniser à vocation habitat à court ter</li> <li>1AUI - A urbaniser à vocation équipements et lot</li> <li>2AUh - A urbaniser à vocation habitat à long tern</li> </ul> <p><b>ZONE NATURELLE</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>N - Naturelle</li> <li>Naa - STECAL destiné à l'installation d'abris pour animaux</li> <li>No - STECAL dédié au maintien et au développement des carrières</li> <li>Nop - STECAL destiné à l'installation de cabanes de chasse et de pêche</li> <li>Nf - Secteur des tiné à l'exploitation des forêts</li> <li>Ni - Secteur destiné à des équipements de loisirs</li> <li>N11 - STECAL destiné au développement de gîtes</li> <li>N12 - STECAL destiné au maintien et au développement de camping</li> <li>N13 - STECAL dédié aux loisirs motorisés</li> <li>N14 - STECAL dédié aux activités de comité d'entreprises</li> </ul> <p><b>10 - Sites archéologiques</b></p> <p><b>99 - Zones inondables</b></p> <p><b>99 - Aléas miniers</b></p> <p><b>99 - Lotissements</b></p> <p><b>05 - Emplacements réservés</b></p> <p><b>07 - Éléments de paysage à protéger</b></p> <p><b>08 - Terrains cultivés ou non bâtis à protéger en zone urbaine</b></p> <p><b>10 - Bâtiments susceptibles de changer de destination</b></p> <p><b>18 - Orientations d'aménagement et de programmation</b></p> <p><b>25 - Zones humides</b></p> <p><b>10 - STECAL</b></p> <p><b>Éléments de patrimoine à caractère intéressant</b></p>

Il convient de procéder à la correction d'une erreur matérielle afin de procéder au report des zones inondables au plan de zonage pour intégrer la zone de grand écoulement (lit mineur) du Vicoin.

**PLUi approuvé**



**Version modifiée**



### c) Mise à jour des servitudes d'utilité publique (SUP)

Les servitudes radioélectriques encore existantes au profit de FRANCE TÉLÉCOM devenue ORANGE ont été abrogées par arrêté ministériel du 1er mars 2021 portant abrogation des décrets instituant des servitudes radioélectriques de protection contre les perturbations électromagnétiques et des servitudes radioélectriques de protection contre les obstacles, au profit de FRANCE TÉLÉCOM devenue ORANGE.

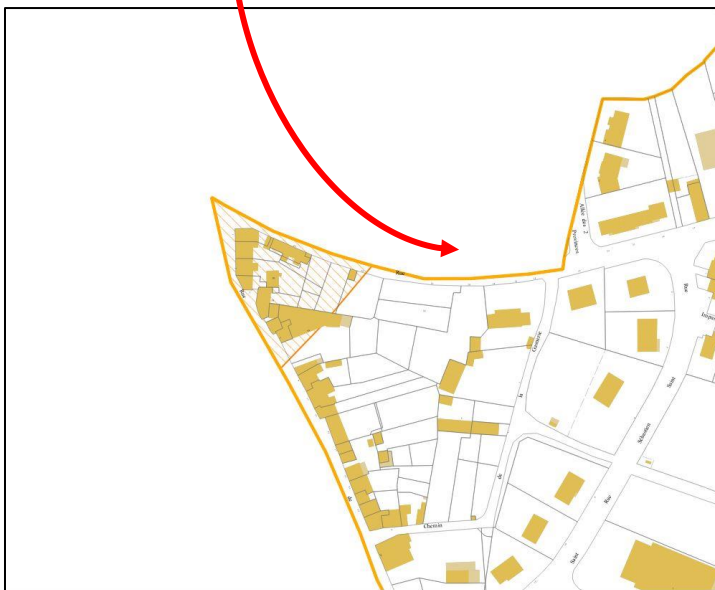
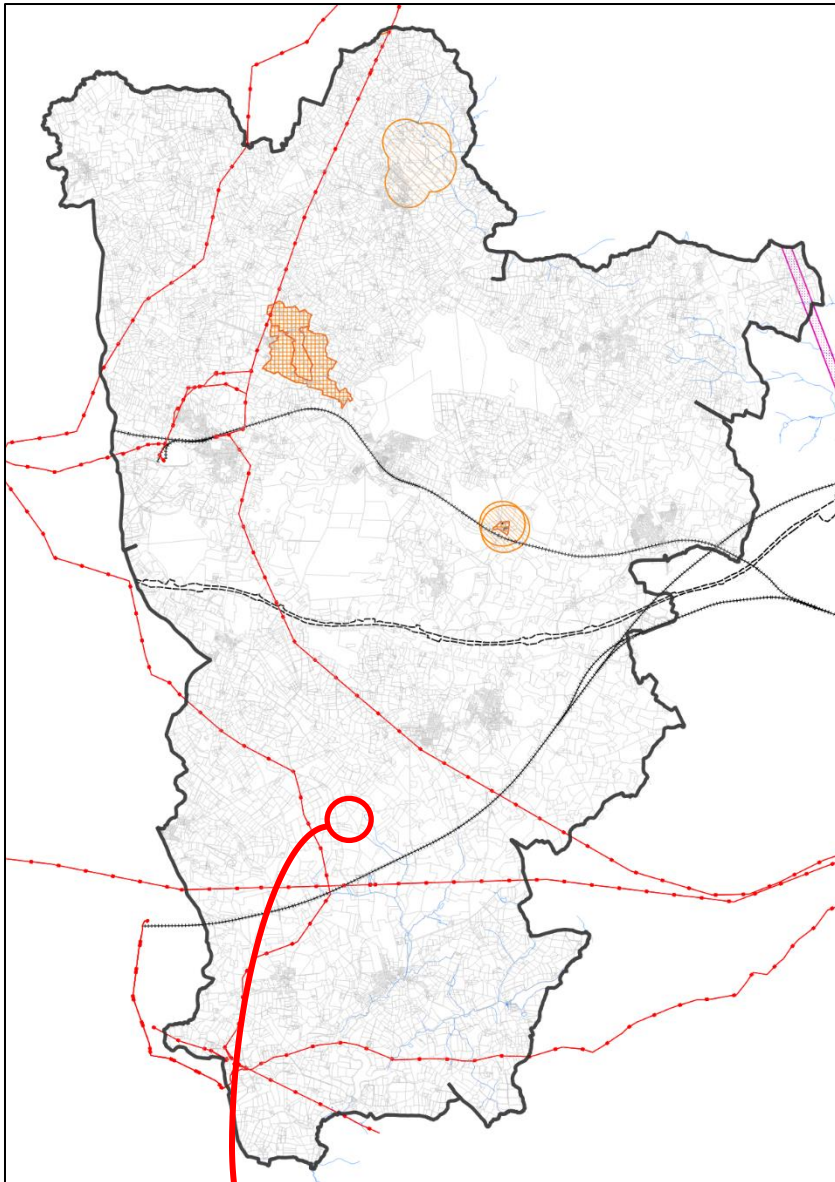
À cet effet, un arrêté ministériel a été pris le 1er mars 2021 portant abrogation des décrets instituant des servitudes radioélectriques de protection contre les perturbations électromagnétiques et des servitudes radioélectriques de protection contre les obstacles, au profit de FRANCE TÉLÉCOM devenue ORANGE.

La présente modification permet la mise à jour des servitudes PT1 (protection des centres de réception radioélectrique contre les perturbations électromagnétiques) et PT2 (protection contre les obstacles des centres d'émission et de réception, liés aux transmissions radioélectriques, exploités par l'Etat).

Par arrêté en date du 16 mai 2022. le Préfet de la Région Pays de la Loire a inscrit, en totalité, au titre des Monuments Historiques, l'ensemble des immeubles composant le carré abbatial et l'aire du cloître avec tous les vestiges qu'il contient, à l'exclusion des intérieurs du bâtiment des pères, ainsi que la totalité de l'enclos monastique, incluant les sols archéologiques, l'ensemble des éléments maçonnés et tous les aménagements hydrauliques, à l'exclusion des bâtiments agricoles construits ou reconstruits après la Révolution de l'Abbaye Notre-Dame de Clairmont.

Situé sur la commune du Pertre (35), le château de Bel-Air est inscrit à la liste des Monuments Historiques depuis le 26 février 2001. Cette inscription instaure une servitude d'utilité publique AC1 générant un périmètre de protection de 500 mètres. Ce périmètre déborde sur l'agglomération de Saint-Cyr-Le-Gravelais. Il convient de reporter cette servitude au plan des servitudes d'utilité publique.

Ci-après le plan des SUP modifié (ainsi qu'un zoom sur la commune de Saint-Cyr-le-Gravelais).





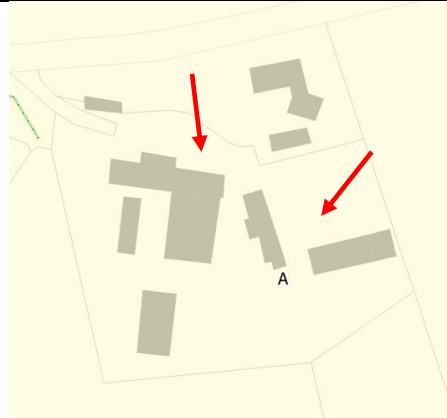
## II. MODIFICATIONS CONCERNANT BEAULIEU-SUR-LOUDON

### a) Corrections apportées au règlement graphique

#### Règlement graphique avant modification

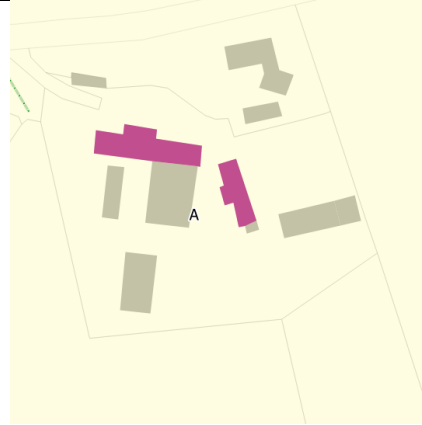
Respect des critères CDPENAF :

- Valeur architecturale et patrimoniale : OUI
- Respect des critères de distance : OUI
- Emprise au sol 80 m<sup>2</sup> : OUI
- Nombre d'habitations de tiers : OUI
- Activité sur site : OUI



#### Règlement graphique modifié

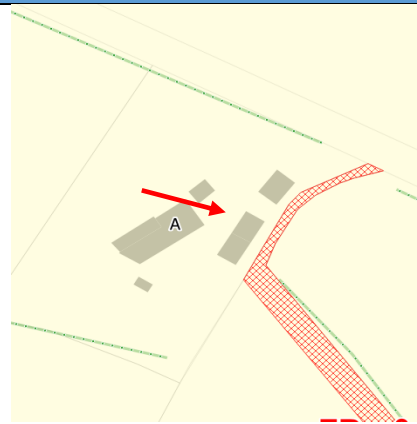
La demande de repérage au titre du changement de destination de deux bâtiments situés au lieu-dit La Chevalerie est prise en compte. Le changement de destination vers de l'habitation sera soumis à autorisation d'urbanisme après avis favorable de la CDPENAF.



**Règlement graphique avant modification**

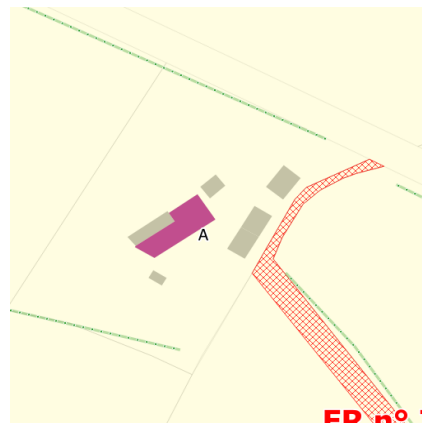
Respect des critères CDPENAF :

- Valeur architecturale et patrimoniale : OUI
- Respect des critères de distance : OUI
- Emprise au sol 80 m<sup>2</sup> : OUI
- Nombre d'habitations de tiers : OUI
- Activité sur site : OUI



**Règlement graphique modifié**

La demande de repérage au titre du changement de destination d'un bâtiment situé au lieu-dit Les Barres 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) Corrections apportées aux orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

### OAP Les Rosiers

La présente modification permet la correction d'une erreur matérielle. Il s'agit de mettre en cohérence les objectifs de densité (12 logements par hectares) avec le nombre de logements projeté. Le schéma d'organisation indique 4 logements minimum au lieu de 2, conformément aux objectifs de densité.



#### Contexte environnant et le site

Ce terrain est situé dans l'enveloppe urbaine, à proximité immédiate de l'hyper bourg et en lisière de terres agricoles. Logé proche de deux maisons récentes à l'architecture contemporaine (ossature bois avec nombreux décrochés), il correspond à une dent creuse et permet d'accueillir un petit collectif (d'environ 4 logement).

#### Intentions littérales

2 – Mixité donctionnelle et sociale

La commune n'est pas tenue à des objectifs de logement social. Néanmoins, elle peut en programmer si elle le souhaite. Par ailleurs, la configuration du site se prête à la réalisation d'un petit collectif de 4 logements, à proximité immédiate des équipements et des commerces.

### OAP après modification

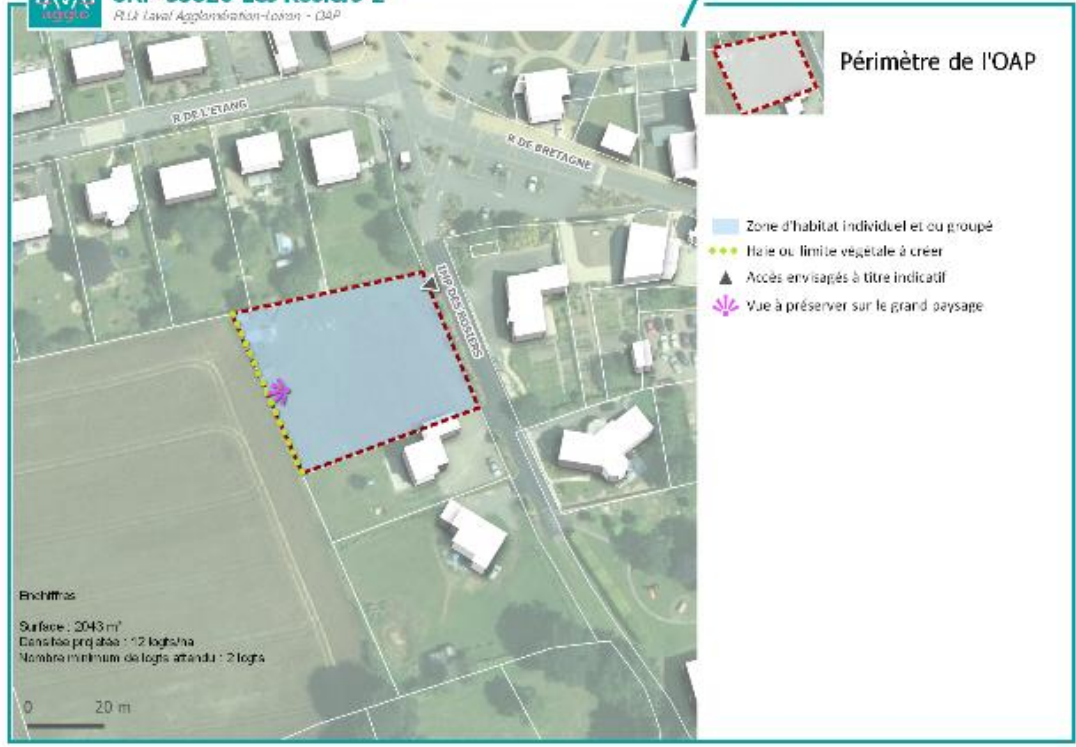
#### Contexte environnant et le site

Ce terrain est situé dans l'enveloppe urbaine, à proximité immédiate de l'hyper bourg et en lisière de terres agricoles. Logé proche de deux maisons récentes à l'architecture contemporaine (ossature bois avec nombreux décrochés), il correspond à une dent creuse et permet d'accueillir **deux logements minimum**.

#### Intentions littérales

2 – Mixité donctionnelle et sociale

La commune n'est pas tenue à des objectifs de logement social. Néanmoins, elle peut en programmer si elle le souhaite. **La configuration du site peut se prêter à la réalisation d'un petit collectif**, à proximité immédiate des équipements et des commerces.



**Périmètre de l'OAP**

- Zone d'habitat individuel et ou groupé
- - - Haie ou limite végétale à créer
- ▲ Accès envisagés à titre indicatif
- 🌸 Vue à préserver sur le grand paysage

### III. MODIFICATIONS CONCERNANT LAUNAY-VILLIERS

#### a) Corrections apportées au règlement graphique

La présente modification permet la mise à jour des bâtiments repérés au titre du changement de destination, au lieu-dit La Haute Euche.

<b>Règlement graphique avant modification</b>	
<p>Respect des critères CDPENAF :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Valeur architecturale et patrimoniale : OUI</li><li>- Respect des critères de distance : OUI</li><li>- Emprise au sol 80 m<sup>2</sup> : OUI</li><li>- Nombre d'habitations de tiers : OUI</li><li>- Activité sur site : OUI</li></ul>	
	
	
<b>Règlement graphique modifié</b>	

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

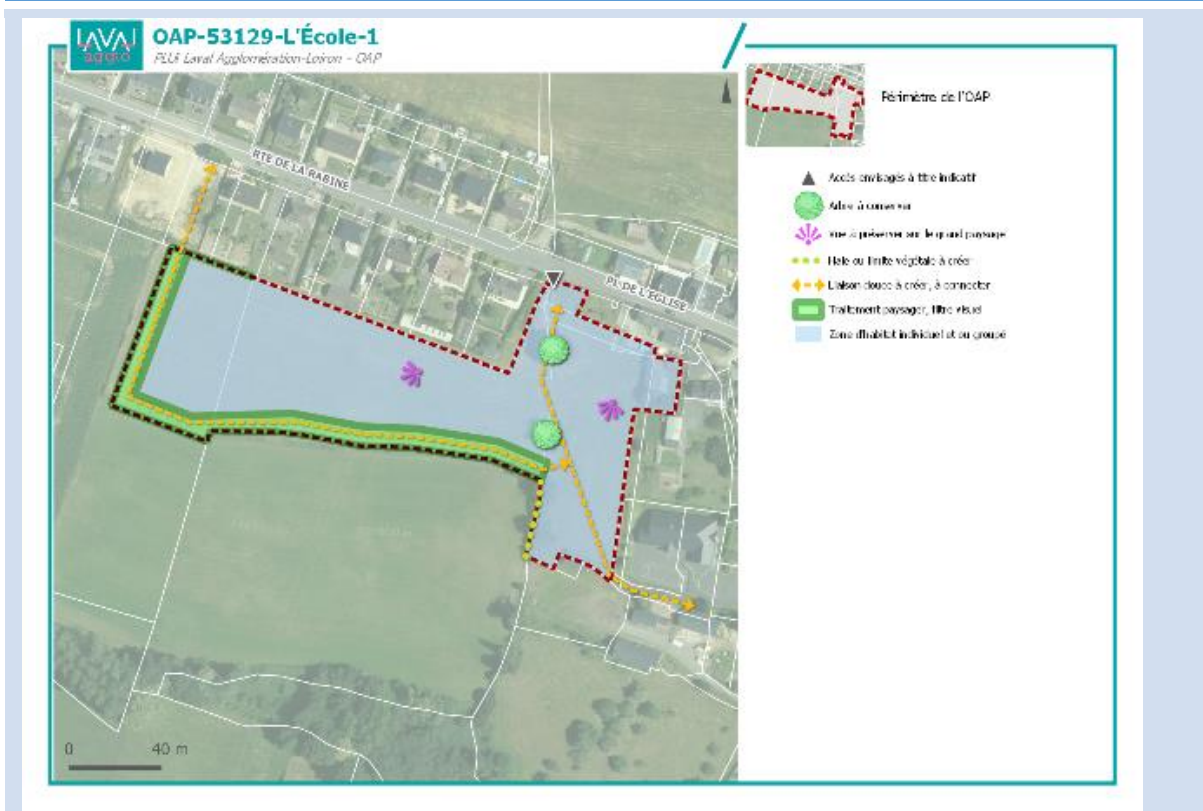


### b) Corrections apportées aux orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

#### OAP L'Ecole

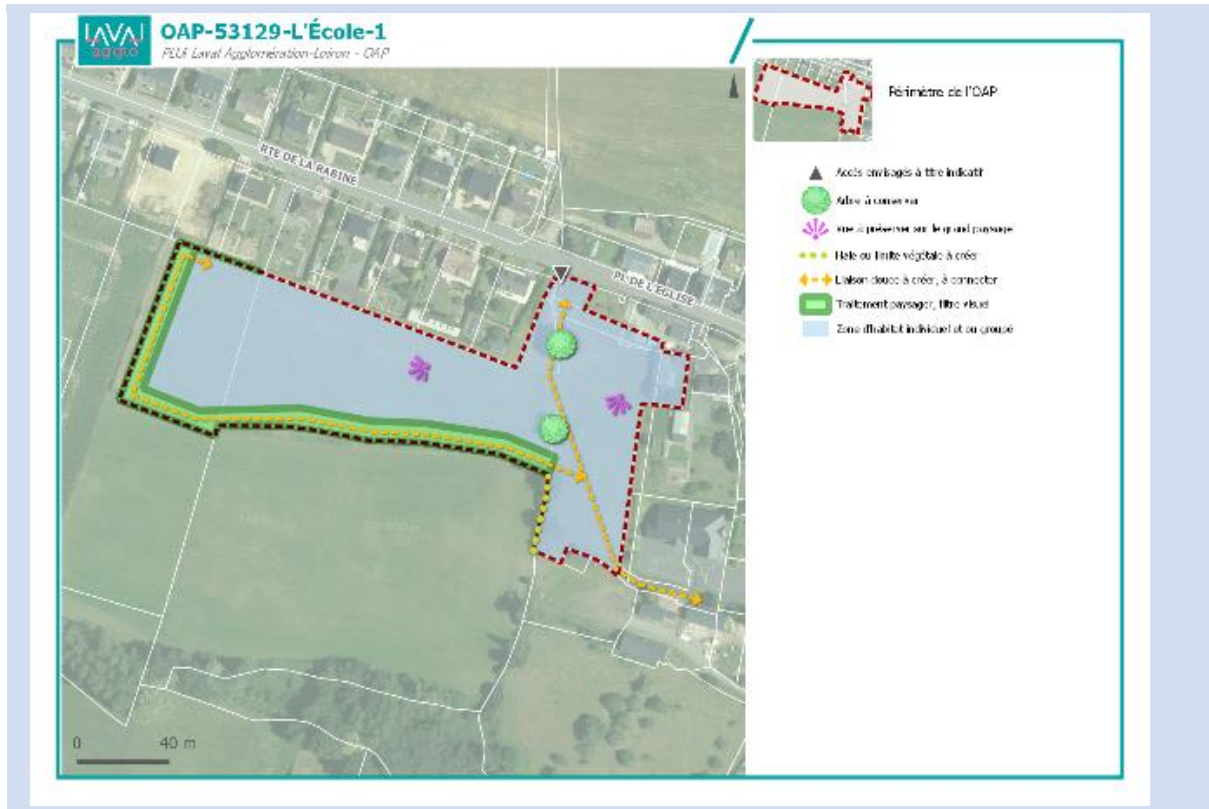
La parcelle B 0448 (hors périmètre de l'OAP) appartenant à la commune de Launay-Villiers est en cours de cession. Le schéma d'organisation de l'OAP L'Ecole est modifié pour prendre en compte la vente et par conséquent, l'impossibilité de réaliser la liaison douce prévue entre le terrain d'assiette de l'OAP et la RD 279.

#### OAP avant modification





## OAP après modification



## IV. MODIFICATION CONCERNANT LE GENEST-SAINT-ISLE

### OAP L'Orée du Plessis

L'OAP L'Orée du Plessis fait l'objet d'une correction d'une erreur matérielle. Dans la partie littérale, il est fait mention d'un aménagement relatif à une OAP d'une autre commune. Cette référence est supprimée.

### OAP avant modification

Contexte environnant et le site

**Desserte** : le site est desservi par la D 106 qui permet de se rendre à La Croixille au Nord et à Saint-Pierre-la-Cour au Sud.

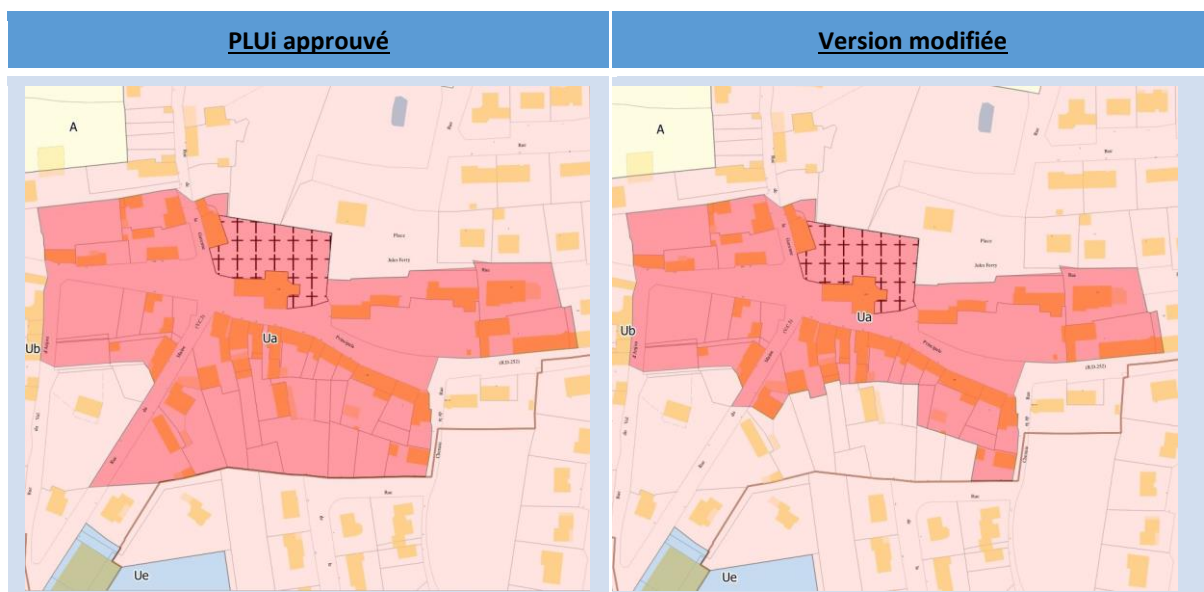
### OAP après modification

Contexte environnant et le site

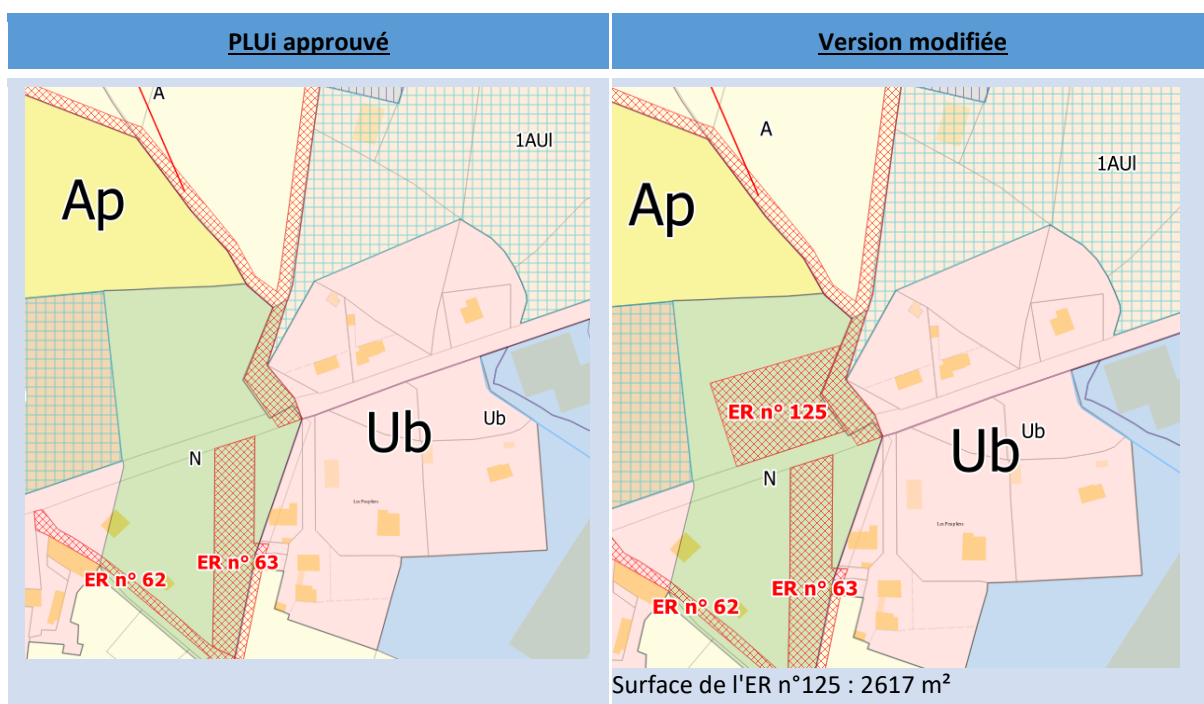
**Desserte** : le site n'est actuellement desservi par aucune voie. L'aménagement du secteur permettra sa desserte depuis Le Plessis 4 et depuis Le Plessis 3 permettant son accroche vers le centre-bourg et vers la RD 278.

## V. MODIFICATIONS CONCERNANT LOIRON-RUILLE

Afin d'appliquer des règles cohérentes avec la typologie des constructions au sein de l'agglomération du centre-bourg de la commune associée de Ruillé-le-Gravelais, les périmètres des secteurs UA et UB sont modifiés.



Le Conseil départemental de la Mayenne mène des réflexions sur l'implantation d'un nouveau centre d'incendie et de secours sur la parcelle 194B650. À cet effet, un emplacement réservé est créé.

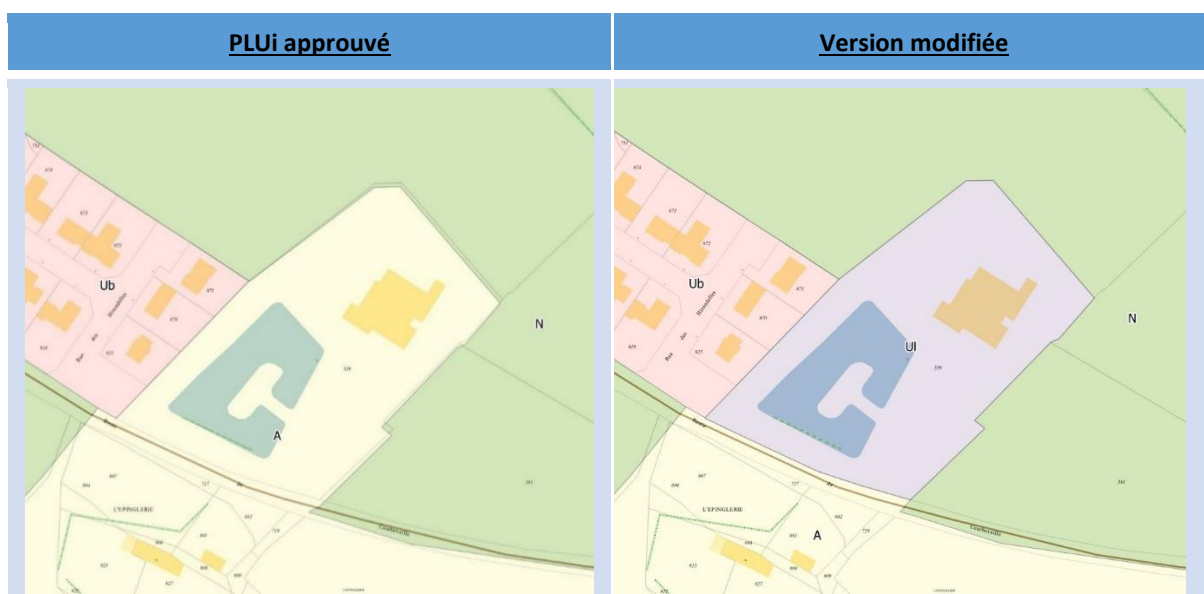


## VI. MODIFICATIONS CONCERNANT MONTJEAN

Les parcelles A 0868 et A 0870 ayant une infime partie (8 m<sup>2</sup>) classée en zone 1AUI sont intégrées dans leur entièreté à la zone Ub pour une meilleure cohérence du règlement graphique.

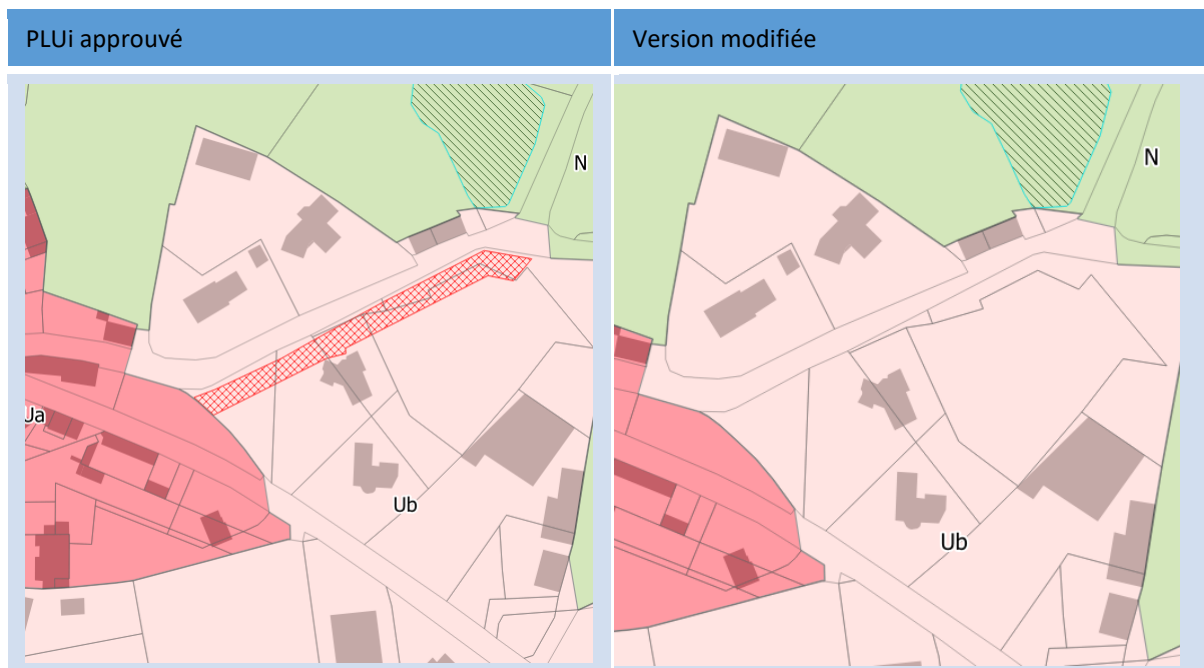


La parcelle B 0559, classée en zone A du PLUi, accueille la salle des fêtes de Montjean. Cette parcelle supporte un bâtiment de 718 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, un plan d'eau artificiel de 1 737 m<sup>2</sup> et le reste de la parcelle est recouvert d'asphalte sur une surface de 8 722 m<sup>2</sup>. Ainsi, environ 78 % de la surface de la parcelle est artificialisée, ne justifiant pas son rattachement à la zone A. S'agissant d'une erreur matérielle, il convient de rattacher la parcelle B 0559 au secteur UL, adapté aux fonctions et usages réels. .

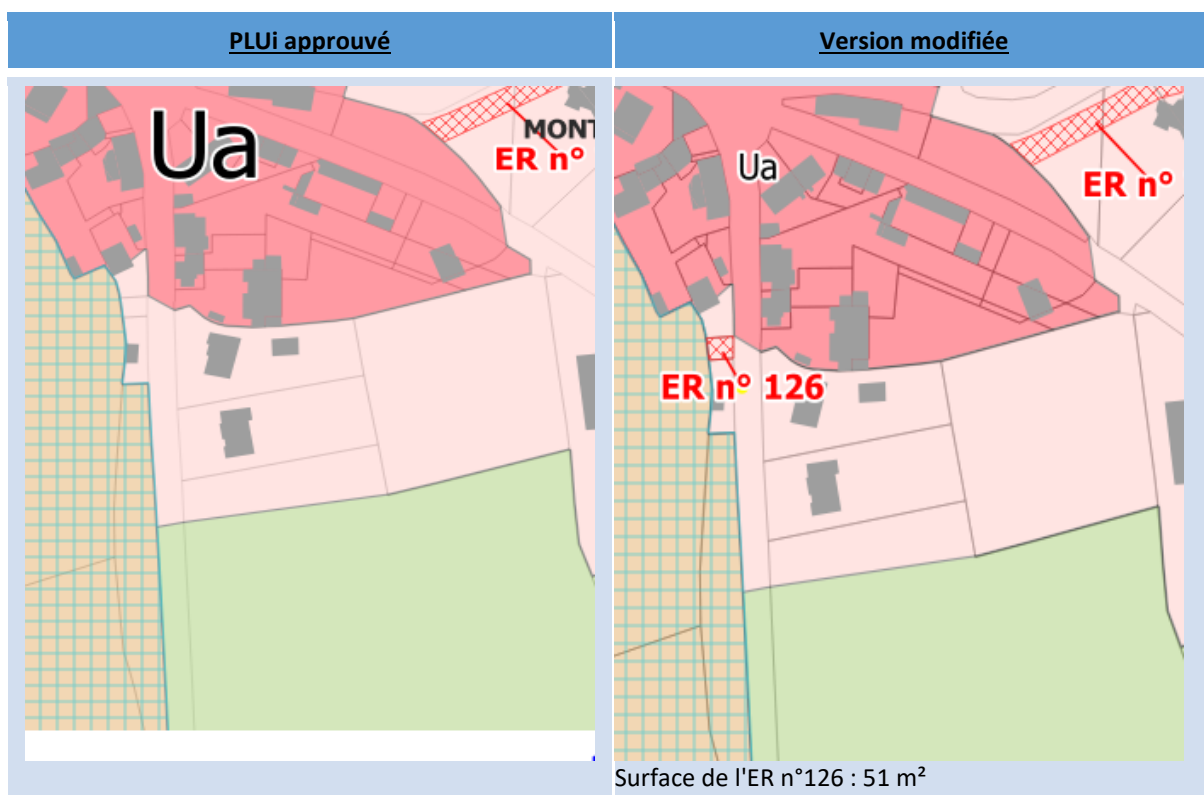




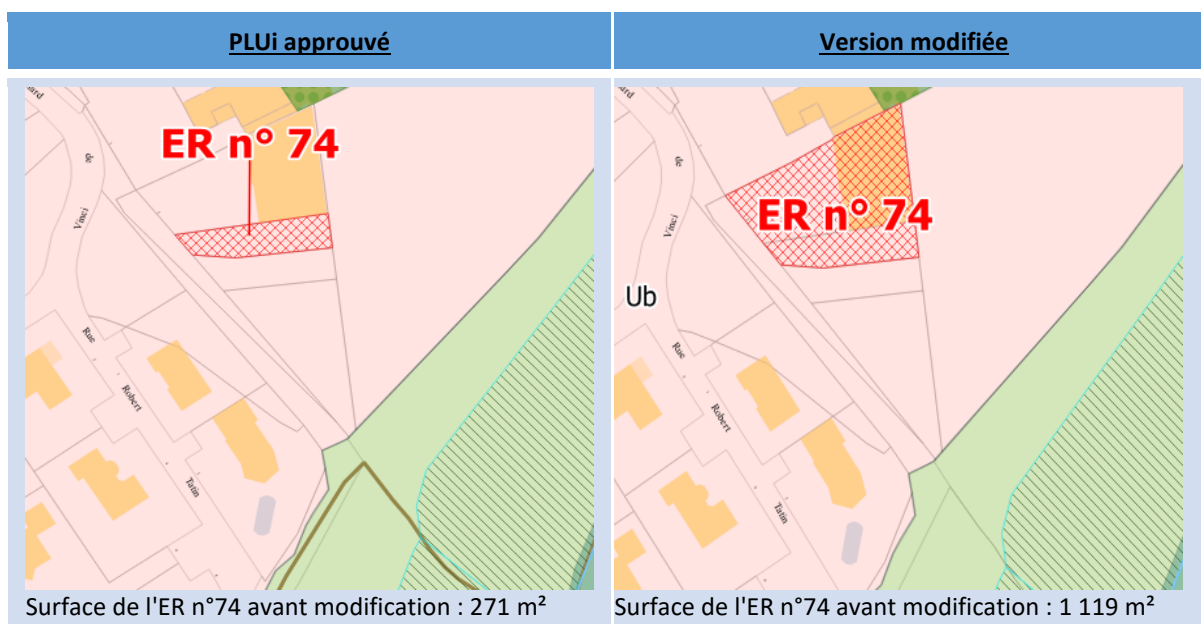
L'emplacement réservé n°70 est supprimé. Le besoin de desserte du secteur ne nécessite pas l'élargissement de la voie existante.



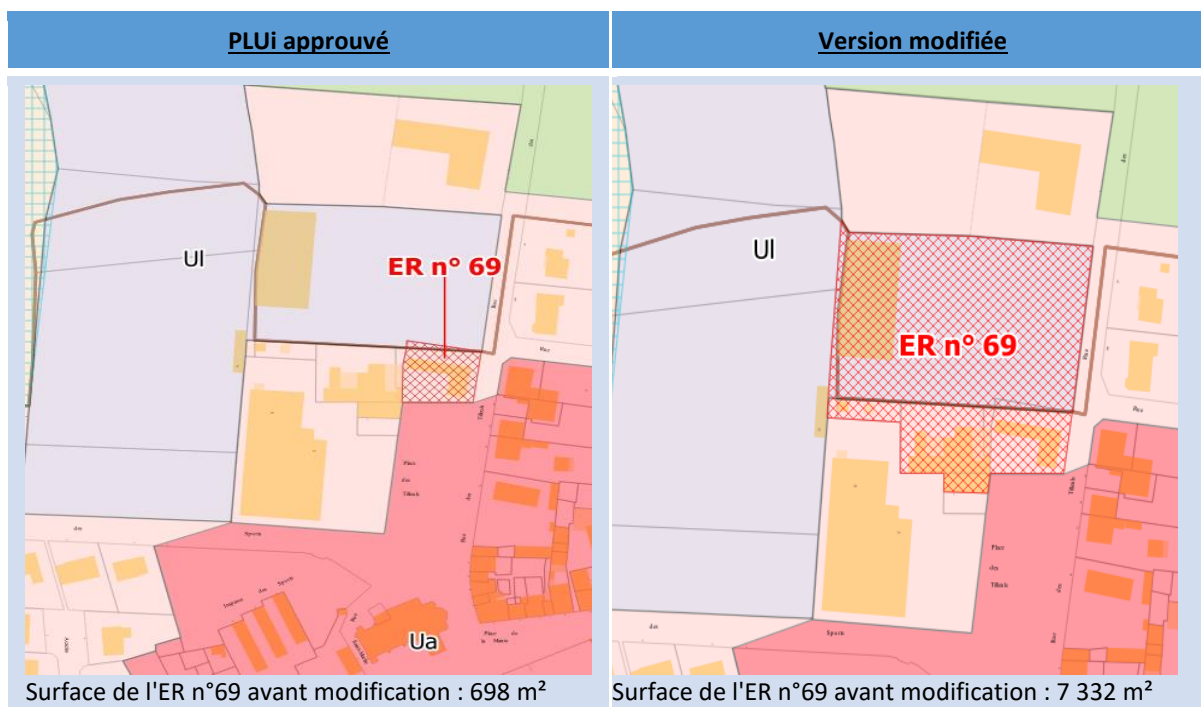
Le besoin d'aménagement d'un parking nécessite la création d'un emplacement réservé au bénéfice de la commune sur la parcelle AB 0683.



Afin de désenclaver la parcelle AB 0682, classée UA, la commune souhaite élargir l'emplacement réservé n°74. Le projet consiste en l'aménagement d'une voirie d'accès. La modification au plan de zonage s'accompagne d'une correction du tableau des emplacements réservés : le projet portant sur une voie d'accès et non à l'aménagement d'un équipement public.

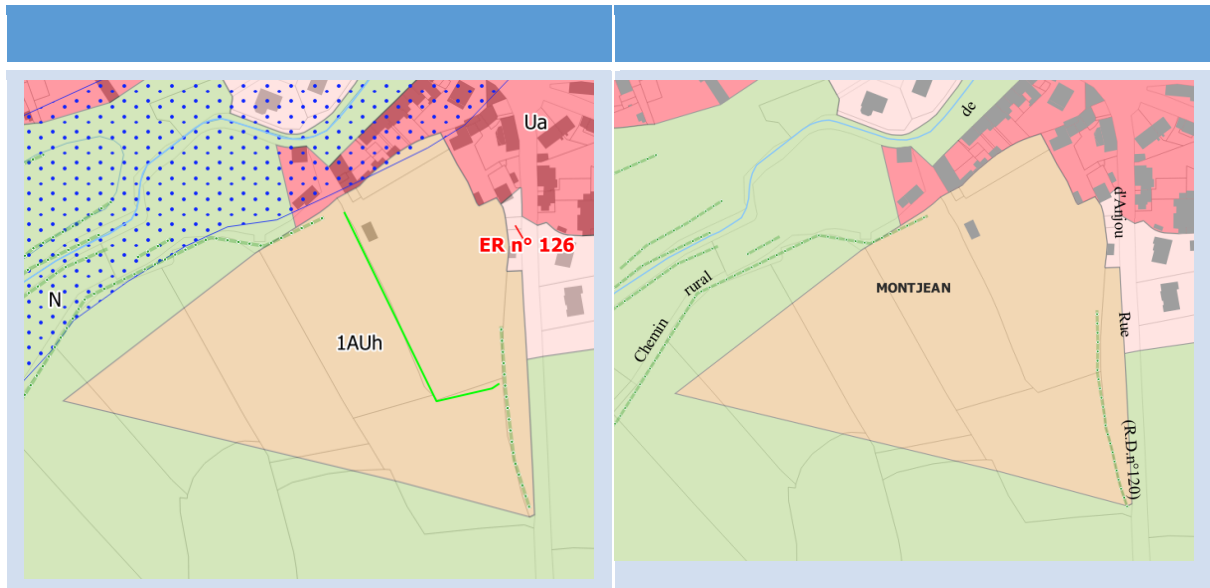


L'emprise de l'emplacement réservé n°69 est mise en cohérence avec le projet porté par la commune d'y implanter une salle multi activités. La modification au plan de zonage s'accompagne d'une correction du tableau des emplacements réservés : le projet portant sur l'édification d'un équipement public et non sur l'aménagement d'une voie au bénéfice de la commune et non à celui du Conseil départemental.



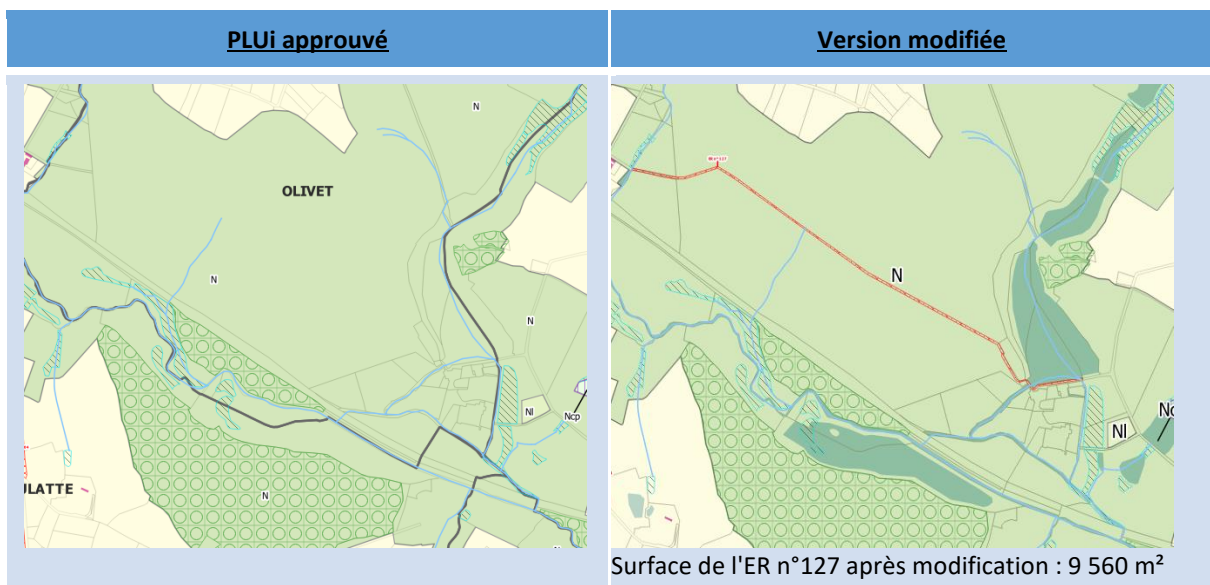
L'inventaire réalisé par la Chambre d'agriculture de la Mayenne en 2020 a permis de repérer graphiquement (plan de zonage) près de 1,8 million de mètres linéaires de haies à protéger au titre de la loi paysage (L.151-23 CU). Ce report s'est fait de manière systématique sans prise en compte des projets d'aménagement qui ont fait l'objet de réflexion lors des travaux d'élaboration du PLUi. Ainsi, des linéaires de haies ont été reportées au plan

de zonage au sein du périmètre de l'OAP L'Oudon. Ce report, est incohérent avec les orientations et les aménagements prévus. Ces linéaires sont supprimés.



## VII. MODIFICATION CONCERNANT OLIVET

La commune d'Olivet souhaite aménager un chemin de randonnée reliant les communes du Genest-Saint-Isle et de Port-Brillet. Il convient donc de créer un nouvel emplacement réservé.



## VIII. MODIFICATIONS CONCERNANT PORT-BRILLET

### a) Corrections apportées au règlement graphique

Afin de renforcer la protection sur une partie de la parcelle B604, rendue inconstructible par l'OAP de l'Orrière, le PLUi est modifié avec le classement en N d'une partie de la parcelle B604.

Suite à l'enquête publique, un classement en EBC a été envisagé également sur cette parcelle. Le rapport du commissaire enquêteur présente cette modification.

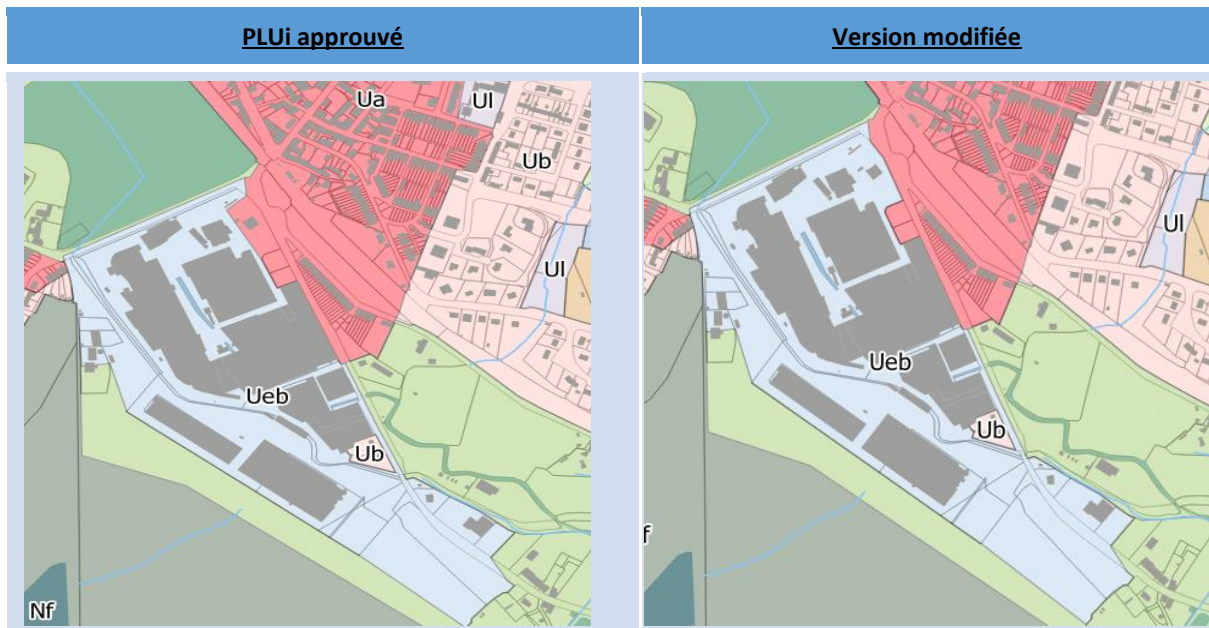
Après enquête publique et avant l'approbation du PLUi, le conseil municipal de la commune de Port-Brillet a émis un avis défavorable sur cette modification.

Après débat du bureau communautaire, Laval Agglomération n'a pas retenu le classement en EBC de la parcelle. Le zonage N permet d'assurer l'inconstructibilité de la parcelle. De plus, l'EBC apparaît inapproprié. Le boisement monospécifique, composé de conifères, n'a pas de valeur environnementale et paysagère avérée.

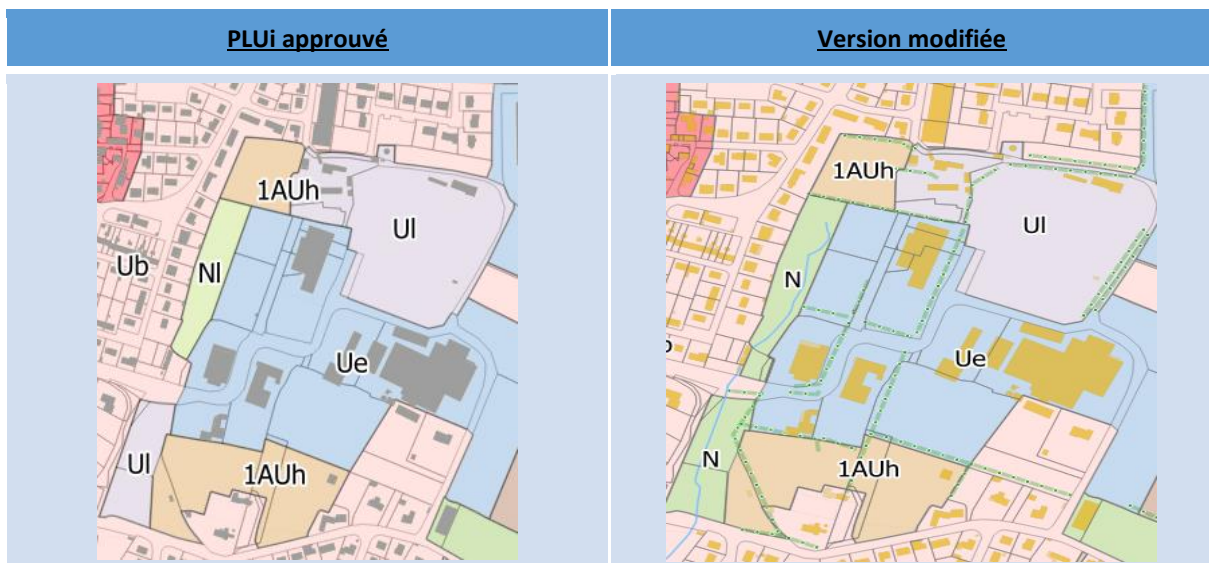




La présente modification procède à la réduction de la zone UA au profit de la zone UEb sur demande des services de l'Etat pour une cohérence de zonage pour l'ensemble de la parcelle AB 0304 constitutive de la friche urbaine de La Fonderie actuellement en cours de reconversion.



Le projet de réalisation d'une coulée verte nécessite la réduction des secteurs UB et UL au profit du secteur N.



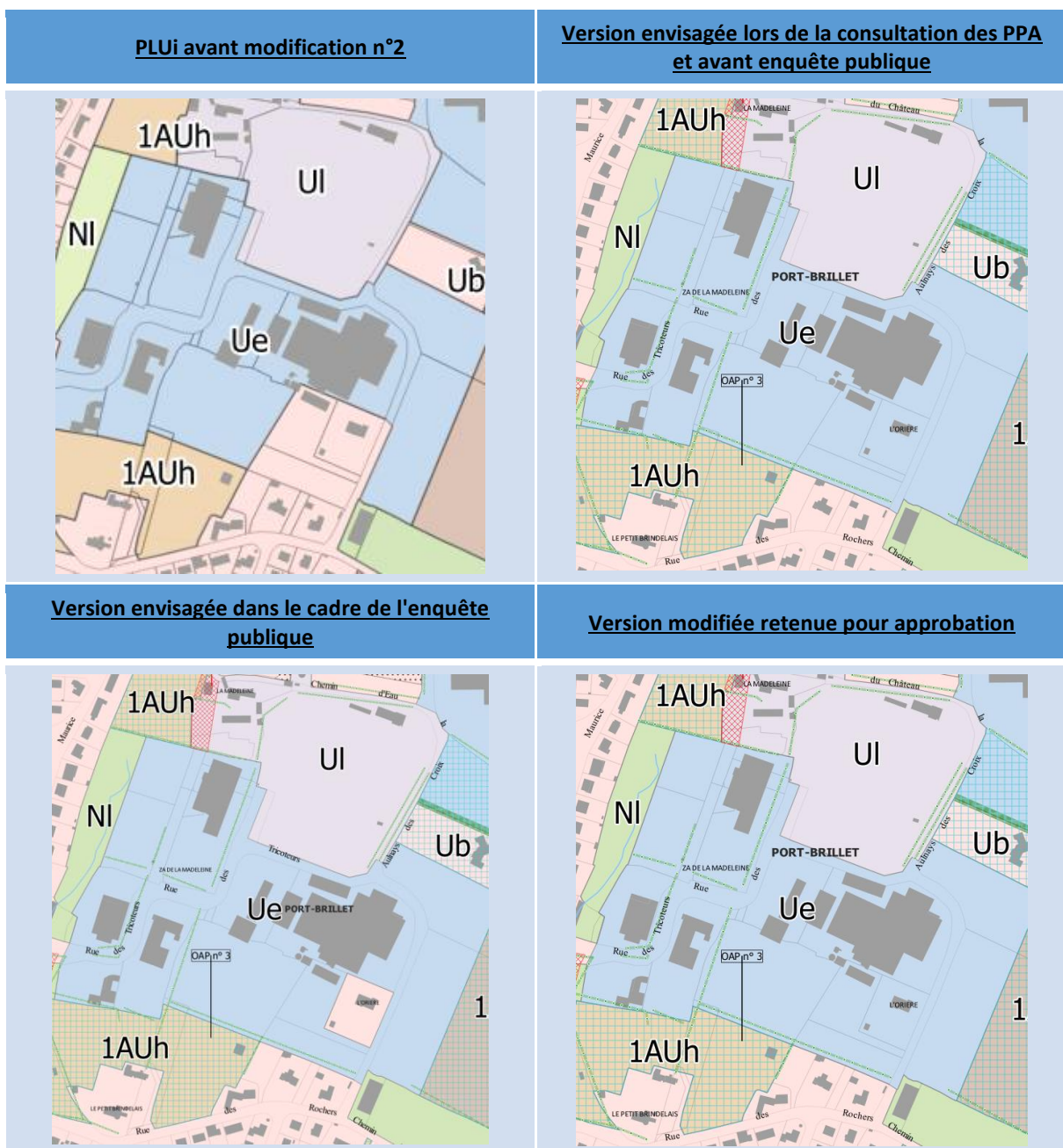
Dans le secteur de L'Orière où est implantée l'entreprise BIGNON SAS, les parcelles AI 0036, AI 0009 AI 0008 sont pleinement intégrées à l'activité de l'établissement (aire de stationnement pour les collaborateurs, voie d'accès), dont elles sont la propriété. Afin de mettre en cohérence l'usage de ces parcelles avec le zonage, il est proposé de les rattacher au secteur Ue.

Suite à l'enquête publique, le maintien d'un zonage Ub sur la parcelle AI 0008 a été envisagé. Le rapport du commissaire enquêteur présente cette modification.

Après enquête publique et avant l'approbation du PLUi, le conseil municipal de la commune de Port-Brillet a émis un avis défavorable sur cette modification.

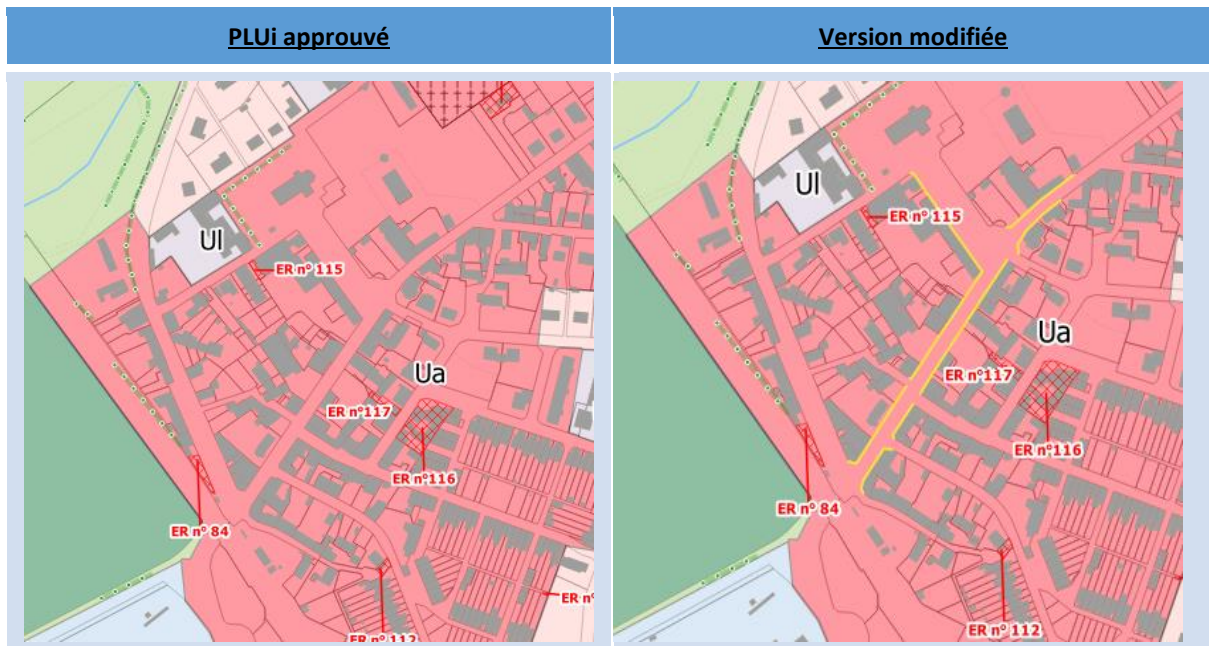
Après débat du bureau communautaire, Laval Agglomération a décidé de maintenir un zonage Ue sur la parcelle AI0008, tel que prévu lors de la consultation des PPA.

Les règles et orientations du PLUi du Pays de Loiron visent à limiter le mitage des espaces dédiés à l'activité économique. Cependant, la parcelle AI 0008 a perdu sa vocation d'habitat puisqu'elle a été acquise par l'entreprise et intégrée à l'enceinte de son site. L'usage d'habitation n'étant plus d'actualité, le changement de zonage n'entraîne pas le mitage de la zone d'activité et est cohérent avec le règlement de la zone qui interdit les habitations en zone Ue.

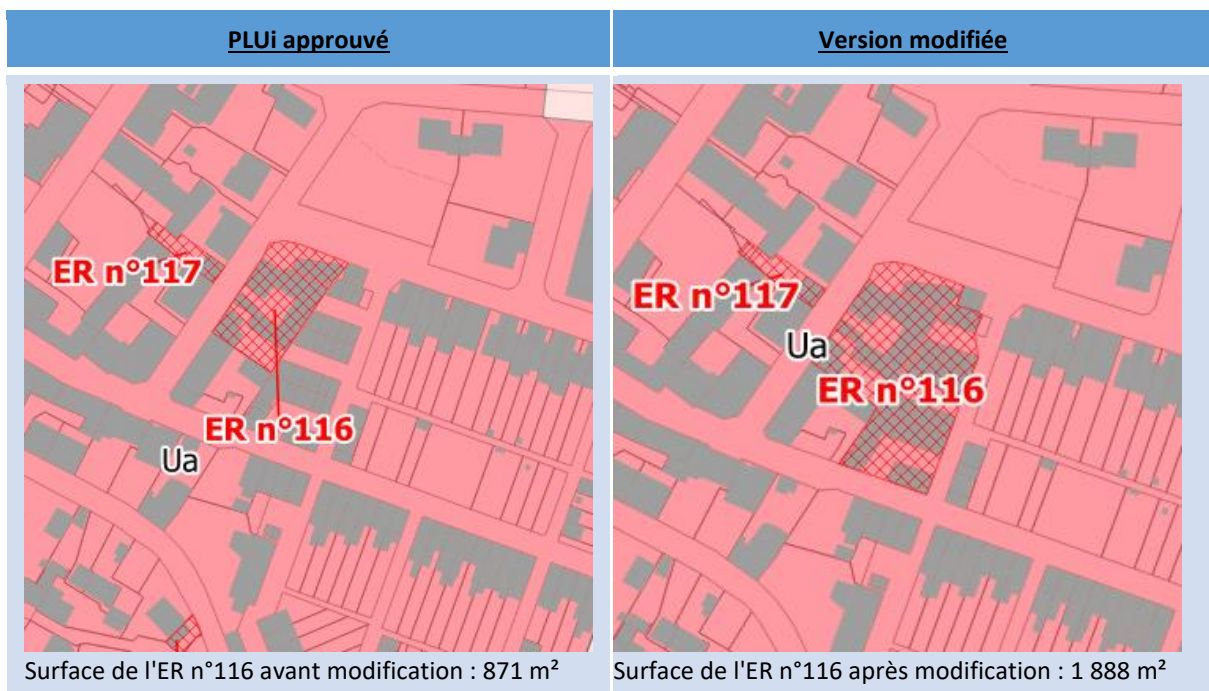




Afin d'éviter le changement de destination et de préserver les cellules commerciales et artisanales présentes en rez-de-chaussée des immeubles, la commune souhaite instaurer un linéaire de protection du commerce et de l'artisanat.

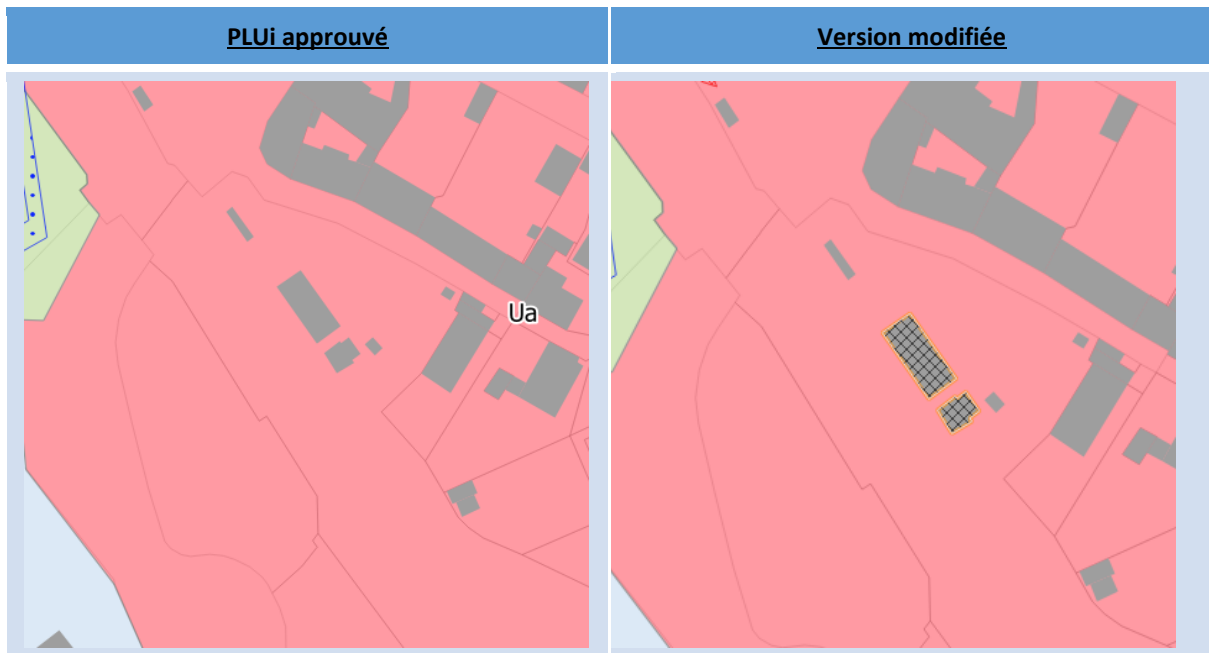


La commune souhaite mener un projet d'habitat inclusif dans le cadre d'une opération de rénovation urbaine. Le périmètre de l'emplacement réservé n°116 est étendue à l'opération "cœur de bourg" envisagée.





Afin de traduire graphiquement les prescriptions relatives aux éléments du patrimoine bâti à mettre en valeur, à requalifier ou à restaurer, ajoutées aux dispositions générales dans le cadre de la présente modification, les bâtiments de l'ancienne gare de Port-Brillet sont repérés au titre du patrimoine intéressant.



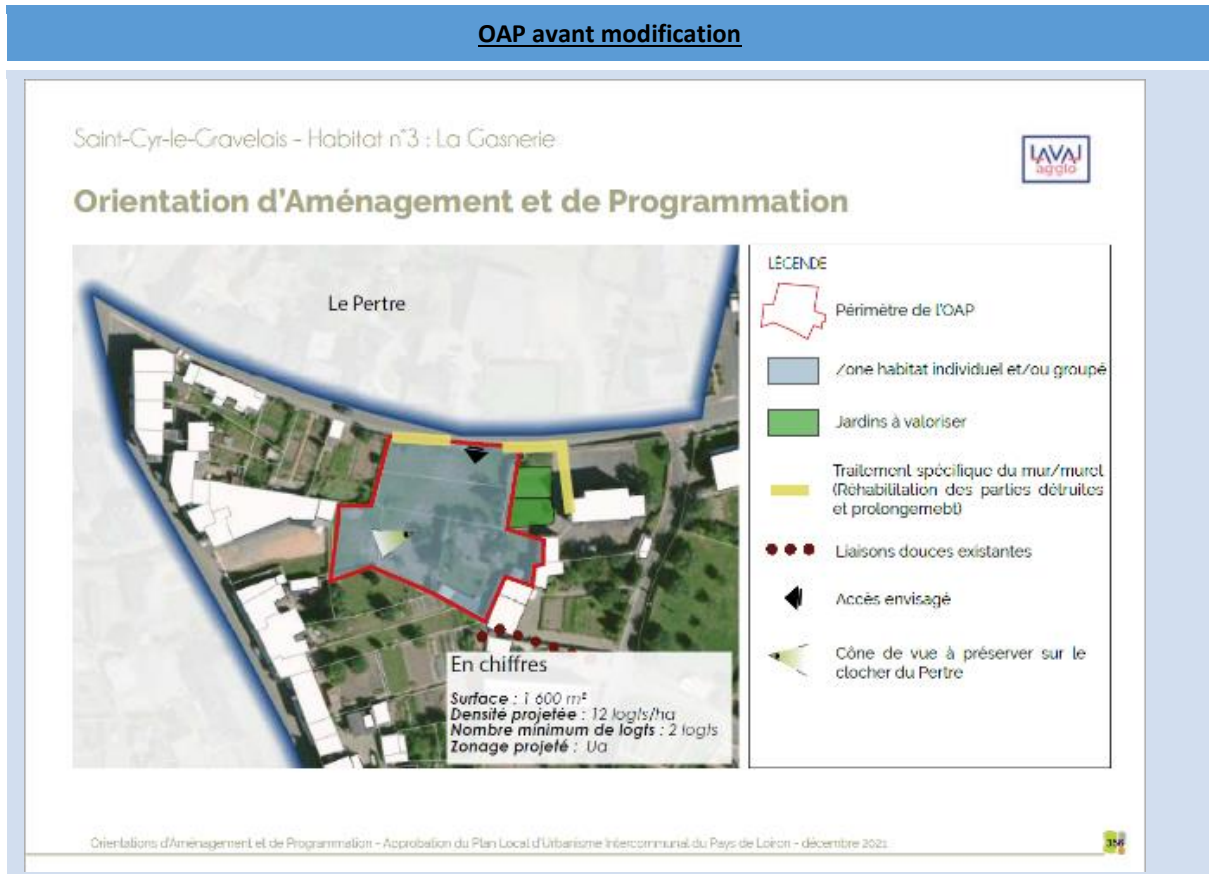
#### **b) Corrections apportées aux orientations d'aménagement et de programmation (OAP)**

La commune souhaite permettre la diversité des fonctions au sein des secteurs d'OAP "habitat", dès lors que celles-ci sont compatibles avec la fonction résidentielle. À cet effet, l'article 2 "Mixité fonctionnelle et sociale" des OAP est complété avec le paragraphe suivant : "*L'opération pourra proposer une diversité d'activités, compatibles avec la vocation résidentielle du secteur : commerce de détail, autres activités économiques, équipements publics, sportifs, etc.*"

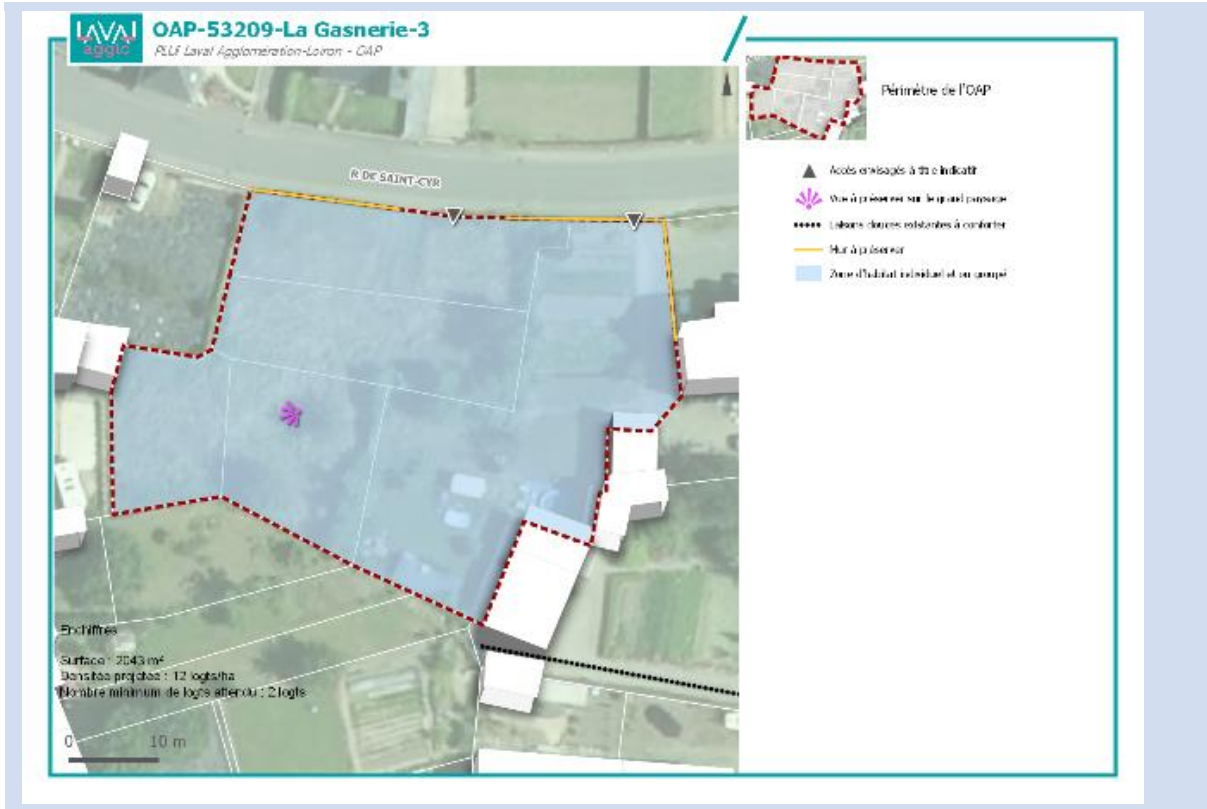
## IX. MODIFICATION CONCERNANT SAINT-CYR-LE-GRAVELAIS

### OAP La Gasnerie

La commune projette de densifier, par le comblement d'une dent creuse, le secteur correspondant au périmètre de l'OAP La Gasnerie. Afin de proposer des logements collectifs sur une partie du secteur et d'en permettre l'accès, les jardins à valoriser sont supprimés et intégrés au périmètre de l'OAP. Le périmètre de l'OAP passe de 1 703 m<sup>2</sup> à 2 043 m<sup>2</sup>.



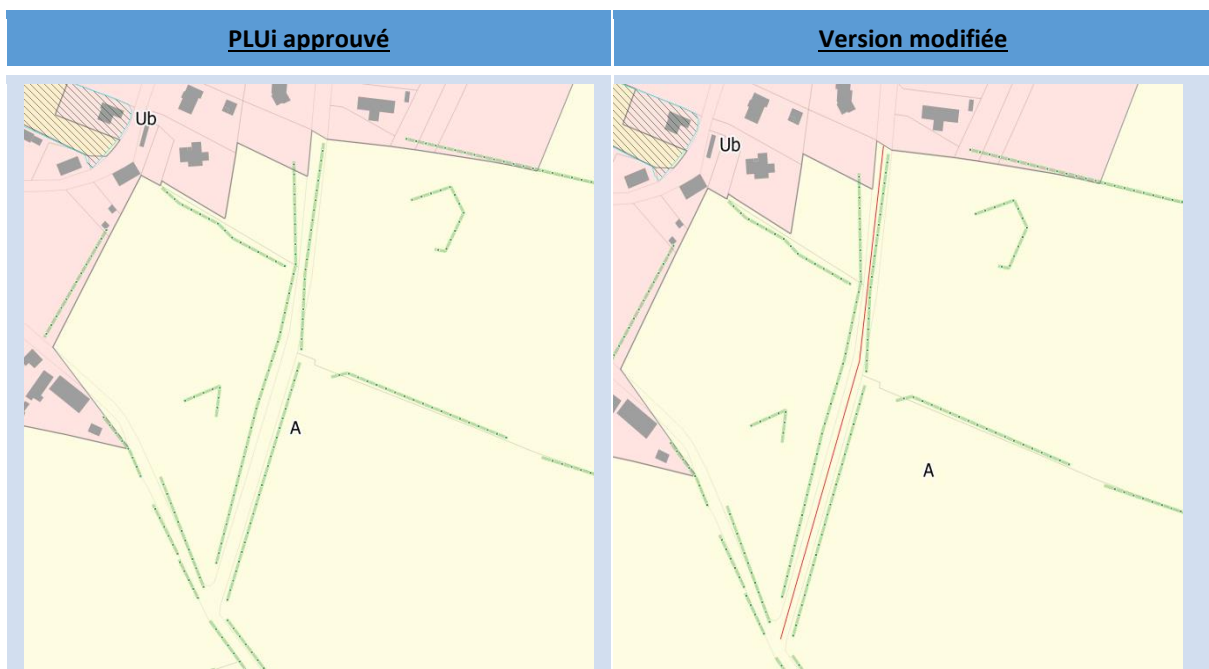
## OAP après modification



## X. MODIFICATIONS CONCERNANT SAINT-PIERRE-LA-COUR

### a) Corrections apportées au règlement graphique

Afin de traduire les prescriptions relatives aux éléments de paysage à protéger, à conserver, à mettre en valeur, à requalifier ou à restaurer, un chemin à conserver est repéré au plan de zonage.



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

### OAP L'Euche

La commune souhaite préciser le projet de mixité fonctionnelle qui devra être proposé dans le cadre de l'aménagement de l'OAP L'Euche en autorisant certaines activités sous conditions.

#### OAP avant modification

##### 2 – Mixité fonctionnelle et sociale

- ❖ L'opération doit pouvoir proposer des parcelles de taille variée afin d'accueillir diverses typologies de logement.
- ❖ L'opération doit prévoir différents types d'accès à la propriété en plus de la location (primo-accédant, logements à prix maîtrisé, accession libre, accession aidée, location-accession...).

#### OAP après modification

##### 2 – Mixité fonctionnelle et sociale

- ❖ L'opération doit pouvoir proposer des parcelles de taille variée afin d'accueillir diverses typologies de logement.
- ❖ L'opération doit prévoir différents types d'accès à la propriété en plus de la location (primo-accédant, logements à prix maîtrisé, accession libre, accession aidée, location-accession...).
- ❖ **Sont autorisés sous conditions :**
  - les activités d'artisanat et de commerce de détail, d'industrie et les "Installations Classées pour la Protection de l'Environnement" (ICPE) si elles sont compatibles avec le voisinage immédiat du point de vue de l'environnement et des nuisances pouvant être générées lors de exploitation ;
  - les affouillements et exhaussement du sol à condition qu'ils soient directement liés aux travaux de construction ou aménagement autorisés, aux travaux de voirie, de gestion des eaux pluviales ou de réseaux et aux aménagements paysagers des espaces libres.

## XI. BILAN DE L'EVOLUTION DES SURFACES DES ZONES

Libellé	Surface (en ha) avant modification	Surface (en ha) après modification	Différence avant / après
1AUe	17,50	17,01	-0,49
1AUh	45,59	45,32	0,03
1AUI	7,00	7,00	-0,01
2AUh	6,03	6,02	-0,01
<b>TOTAL AU</b>	<b>75,83</b>	<b>75,35</b>	<b>0,48</b>
A	18 598,86	18597,71	-1,15
Aa	20,64	20,66	0,02
Aah	4,24	4,24	0,00
Ae	1,33	1,33	0,00
Ap	2,68	2,68	0,00
Ar	31,67	31,67	0,00
As	0,31	0,31	0,00
<b>TOTAL A</b>	<b>18 659,74</b>	<b>18658,60</b>	<b>1,14</b>
N	4 094,73	4096,63	1,90
Naa	0,47	0,47	0,00
Nc	379,46	379,46	0,00
Ncp	0,68	0,68	0,00
Nf	1 419,28	1419,28	0,00
NI	16,09	15,44	-0,65
NI1	3,41	3,41	0,00
NI2	1,31	1,31	0,00
NI3	2,53	2,53	0,00
NI4	0,42	0,42	0,00
<b>TOTAL N</b>	<b>5 918,39</b>	<b>5919,63</b>	<b>-1,24</b>
Ua	93,41	92,49	-0,92
Ub	601,14	600,96	-0,18
Ue	220,63	221,33	0,70
Ueb	16,05	16,36	0,31
Uem	5,30	5,30	0,00
UI	75,49	75,92	0,43
Us	2,40	2,40	0,00
<b>TOTAL U</b>	<b>1 014,42</b>	<b>1015</b>	<b>-0,34</b>