

PLUi

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

1H– Rapport de présentation

Annexe : Notice explicative 1 relative
à la modification simplifiée n°1







TABLE DES MATIÈRES

PRÉAMBULE.....	4
1) INTRODUCTION.....	4
2) COORDONNÉES DU MAÎTRE D'OUVRAGE.....	4
3) LA PROCÉDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE DU PLUi.....	5
4) LE CONTENU DU DOSSIER DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE.....	7
PRÉSENTATION ET JUSTIFICATION DES ÉVOLUTIONS ENVISAGÉES.....	8
1) CORRECTIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT ÉCRIT.....	8
a) Dispositions communes applicables à toutes les zones.....	9
b) Règlement de la zone UA.....	11
c) Règlement de la zone UR.....	12
d) Règlement de la zone UB.....	13
e) Règlement de la zone UH.....	14
f) Règlement de la zone UL.....	14
g) Règlement de la zone UE.....	14
h) Règlement de la zone AUH.....	15
i) Règlement de la zone AUL.....	16
j) Règlement de la zone AUE.....	16
k) Lexique.....	17
2) CORRECTIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT GRAPHIQUE.....	19
a) Correction d'une erreur matérielle.....	19
b) Réduction de la zone N au profit de la zone A.....	25
c) Mise à jour des prescriptions environnementales.....	26
d) Mise à jour du repérage des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination dans les zones A et N.....	30
e) Mise à jour des prescriptions et recommandations liées au patrimoine bâti.....	40
3) MISE À JOUR DES ANNEXES.....	44
4) COMPATIBILITÉ AVEC L'ARTICLE L. 153-41.....	45
ANNEXE.....	46



PRÉAMBULE

1) INTRODUCTION

Laval Agglomération (ancien territoire) a approuvé son Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) le 16 décembre 2019.

La présente note a pour objet de présenter la modification simplifiée n° 1 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 annexes.

Ainsi, sont reportés en rouge les éléments ajoutés ou modifiés au sein du règlement. Une mise à jour des annexes est également réalisée et est présentée dans une partie dédiée.

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

2) COORDONNÉES DU MAÎTRE D'OUVRAGE

La procédure de modification simplifiée n° 1 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

3) LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE 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 ».

Par ailleurs, la modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée dès lors qu'elle n'a pas pour effet de (L. 153-45) :

- soit de majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan,
- soit de diminuer ces possibilités de construire,
- soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser...

Ces conditions sont respectées par la présente modification simplifiée. En effet, son contenu ne concerne que des ajustements du dispositif réglementaire (plan de zonage et règlement écrit), de la correction d'une erreur matérielle et d'une mise à jour.

Par ailleurs, il n'est prévu aucune évolution des orientations du PADD et des limites des zones forestières, 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 28 septembre 2020, le Président de Laval Agglomération a prescrit la modification simplifiée n° 1 du PLUi. Celle-ci porte sur les points suivants :

- corriger une erreur matérielle, dans le règlement et dans le zonage réglementaire,
- 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 espaces paysagers à protéger (zonage réglementaire),
- mettre à jour le repérage des bâtiments susceptibles de bénéficier d'un changement de destination (règlement et zonage réglementaire),
- mettre à jour les annexes.

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 a fait l'objet d'une notification (envoi du dossier) au Préfet, aux Maires, à l'ensemble des personnes publiques associées et à la CDPENAF courant janvier 2021, soit avant le début de la mise à disposition du public. Leurs éventuels avis seront joints au dossier.

MISE À DISPOSITION DU PUBLIC (ARTICLE L. 153-47)



La procédure relève de la modification simplifiée et est donc dispensée d'une enquête publique.



Les modifications apportées au document concernant les 20 communes de l'ancienne Laval Agglomération, la mise à disposition sera réalisée dans l'ensemble de ces communes.



Le projet de modification, l'exposé de ses motifs, ainsi que, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées, seront mis à la disposition du public pendant **un mois** au siège de Laval Agglomération, ainsi que dans les mairies des 20 communes membres 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 qui sera 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).



DISPENSE D'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

Conformément à l'article R. 104-8 du Code de l'urbanisme, le PLUi doit faire l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion de leur révision, de leur modification ou de leur mise en compatibilité dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique ou d'une déclaration de projet lorsqu'elle permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Nature 2000.

Les modifications apportées au PLUi ne portant pas sur ces sujets, la procédure de modification simplifiée n° 1 est dispensée d'évaluation environnementale.

4) LE CONTENU DU DOSSIER DE MODIFICATION SIMPLIFIEE

Le dossier de modification simplifiée du PLUi comporte les 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 "*Chapitre 6 : Modification simplifiée n° 1*" ;
- l'arrêté de prescription de la procédure signé par le Président ;
- la pièce 1.F – Rapport de présentation – Etudes "entrées de ville" ;
- la pièce 4 – Règlement graphique ;
- la pièce 4.3 – Bâtiments pouvant changer de destination dans les secteurs A et N ;
- la pièce 5.A – Règlement écrit ;
- la pièce 5.B – Fiches des bâtiments pouvant changer de destination dans les secteurs A et N ;
- la pièce 5.D – Fiches patrimoine – Ville de Laval ;
- la pièce 6.B.6 – Règlement Local de Publicité intercommunal ;
- la pièce 6.C – Plans des Servitudes d'utilité publique ;
- la pièce 6.C.1 – Liste des SUP par commune ;
- la pièce 6.C.3 – Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) de Laval ;
- la pièce 6.C.4 – Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (PVAP) du SPR de Parné-sur-Roc.



PRÉSENTATION ET JUSTIFICATION DES ÉVOLUTIONS ENVISAGÉES

Le PLUi a été approuvé en décembre 2019, la pratique de la première année a permis de mettre en évidence des évolutions nécessaires, notamment du règlement écrit, afin de faciliter la compréhension de la règle, voire de modifier certains points de manière à mieux atteindre les objectifs poursuivis.

Les modifications apportées au document d'urbanisme permettent également de corriger une erreur matérielle repérée, d'améliorer la rédaction de certaines règles ou définitions afin d'en comprendre mieux le sens, de préciser des règles afin d'éviter toute mauvaise interprétation, de réorganiser des parties sans en changer le sens, d'ajouter ou de réécrire des définitions au lexique, de mettre à jour des servitudes, etc.

Ces évolutions permettront aux porteurs de projet, aux pétitionnaires et au service instructeur de mieux appréhender les règles du PLUi applicables sur le territoire.

1) CORRECTIONS APPORTÉES AU REGLEMENT ÉCRIT

L'instruction des autorisations d'urbanisme au cours de la première année d'opposabilité du PLUi a permis de mettre en lumière des erreurs de rédaction dans le règlement écrit, des oublis dans certaines définitions du lexique, des incohérences entre plusieurs règles ou entre des règles et le lexique, des paragraphes mal positionnés ou mal rédigés, etc.

Toutes ces erreurs compliquaient la prise en main et la compréhension du règlement. La procédure de modification simplifiée permettra d'améliorer ces points.

Sont présentées ici uniquement les erreurs nécessitant une explication.

a) DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES À TOUTES LES ZONES

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

Afin de faciliter la compréhension par les porteurs de projets et les pétitionnaires, il est précisé que les extensions et la construction d'annexes aux bâtiments repérés au titre du changement de destination ne peuvent intervenir qu'une fois le changement de destination autorisé. Par ailleurs, l'unique destination (habitation) permise par ce changement de destination est également précisée.

1.3 Destinations, sous destinations, usages, affectations des sols et types d'activités autorisés sous conditions**Bâtiments susceptibles de changer de destination en zone A et N**

Le changement de destination **vers de l'habitation** d'un bâtiment repéré au plan de zonage est susceptible d'être autorisé à condition que :

- ce changement de destination ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,
- ce changement de destination fasse l'objet, en zone agricole, d'un avis favorable conforme de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Agricoles, Naturels et Forestiers (CDPENAF) prévue à l'article L.112-1-1 du code rural et de la pêche maritime,
- ce changement de destination fasse l'objet, en zone naturelle, d'un avis favorable conforme de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS).

Les extensions et les annexes des bâtiments repérés au plan de zonage au titre du changement de destination sont autorisées après l'obtention de l'autorisation d'urbanisme reconnaissant la destination habitation.

Contraintes et risques

Il s'agit ici de repositionner un paragraphe mal positionné. Les contraintes s'imposant aux constructions autour de l'activité de l'entreprise SECHE ECO INDUSTRIE à Changé sont positionnées à la suite du paragraphe dédié à la maîtrise de l'urbanisation autour des canalisations de transport de gaz à Laval et Entrammes. Celles-ci figuraient à la suite du paragraphe dédié à la maîtrise de l'urbanisation autour des canalisations de transport de gaz à Laval et Entrammes.

1.4 Contraintes et risques**Maîtrise de l'urbanisation autour de l'activité de l'entreprise SECHE ECO INDUSTRIE à Changé**

Le site de Séché Eco-Industries (Changé) a fait l'objet d'un « porter à connaissance » spécifique en septembre 2015 pour ce qui concerne la maîtrise de l'urbanisation autour des activités pouvant être à l'origine de phénomènes dangereux. Depuis, un rapport de l'inspection des installations classé de mars 2017 et une étude de dangers de l'exploitant ont retenus de nouveaux phénomènes dangereux (voir en annexe du PLUi).

S'agissant d'un établissement de stockage de déchets, il convient de rappeler qu'en application de l'article L. 515-12 du code de l'environnement, des dispositions sont obligatoires en matière d'occupation des terrains avoisinants dans une bande de 200 m autour des zones de stockage de déchets afin de prévenir toute occupation du sol incompatible avec des apports et le stockage des déchets notamment l'habitat du fait entre autres des nuisances ou inconvénients liés aux activités « déchets ».

Constructions et usages autorisés et interdits qui s'imposent en fonction des phénomènes dangereux :

- Pour les phénomènes dangereux dont la probabilité est A, B, C ou D :
 - o toute nouvelle construction est interdite dans les territoires exposés à des effets létaux significatifs, à l'exception d'installations industrielles directement en lien avec l'activité à l'origine des risques ;
 - o toute nouvelle construction est interdite dans les territoires exposés à des effets létaux à l'exception d'installations industrielles directement en lien avec l'activité à l'origine des risques, d'aménagements et d'extensions d'installations existantes ou de nouvelles installations classées soumises à autorisation compatibles avec cet environnement



(notamment au regard des effets dominos et de la gestion des situations d'urgence). La construction d'infrastructure de transport peut être autorisée uniquement pour les fonctions de desserte de la zone industrielle ;

- dans les zones exposées à des effets irréversibles, l'aménagement ou l'extension de constructions existantes sont possibles. Par ailleurs, l'autorisation de nouvelles constructions est possible sous réserve de ne pas augmenter la population exposée à ces effets irréversibles.
 - l'autorisation de nouvelles constructions est la règle dans les zones exposées à des effets indirects. Néanmoins, la nouvelle construction doit être adaptée à l'effet de surpression lorsqu'un tel effet est généré.
- Pour les phénomènes dangereux dont la probabilité est E :
- toute nouvelle construction est interdite dans les territoires exposés à des effets létaux significatifs à l'exception d'installations industrielles directement en lien avec l'activité à l'origine des risques, d'aménagements et d'extensions d'installations existantes ou de nouvelles installations classées soumises à autorisation compatibles avec cet environnement (notamment au regard des effets dominos et de la gestion des situations d'urgence) ;
 - dans les zones exposées à des effets létaux, l'aménagement ou l'extension de constructions existantes sont possible. Par ailleurs, l'autorisation de nouvelles constructions est possible sous réserve de ne pas augmenter la population exposée à ces effets létaux. Les changements de destinations doivent être réglementés dans le même cadre ;
 - l'autorisation de nouvelles constructions est la règle dans les zones exposées à des effets irréversibles ou indirects. Néanmoins, les nouvelles constructions doivent conduire à réduire la vulnérabilité dans les zones d'effet de surpression.

Éléments de paysage

La règle portant sur la protection des arbres isolés remarquables, des haies bocagères et des alignements d'arbres repérés au plan de zonage est mise en cohérence. Les dérogations et les mesures compensatoires sont précisées. Par ailleurs, la structure des paragraphes est modifiée pour permettre une lecture claire.

4.3 Éléments de paysage, sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique

4.3.1 Protection des arbres isolés remarquables

~~Les arbres remarquables identifiés au plan de zonage ne peuvent être abattus, sauf si leur état sanitaire le justifie.~~

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

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

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

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

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

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

4.3.2 Protection des haies bocagères et des alignements d'arbres

~~Les haies et alignements d'arbres identifiés sur le règlement graphique sont protégés.~~

La suppression d'une haie ou d'un alignement d'arbres repéré au plan de zonage est interdite.



Cette protection permet l'entretien (coupes ayant vocation à régénérer l'alignement ou la haie arrivée à maturité, élagage, ébranchage des arbres d'émondes et de têtards).

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

- sur une longueur inférieure à 10 mètres pour créer un accès – notamment pour le passage d'engins agricoles – ou permettre l'extension d'une construction existante ;
- pour assurer la sécurité ou la salubrité publique si leur état sanitaire le justifie ;
- dans le cas de travaux d'intérêt général (sur l'espace public ou privé) et pour les équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- si les talus existants sont conservés.

Un espace de protection minimal de 3 mètres de part et d'autre du tronc des arbres est maintenu par rapport aux constructions existantes ou nouvelles, afin d'éviter les ombres portées et de s'assurer de la protection du système racinaire.

S'il convient préférentiellement d'éviter la destruction d'un alignement d'arbres ou d'une haie, leur arrachage est possible exceptionnellement suivant le principe "éviter, réduire, compenser". Les talus existants devront être, a minima, conservés.

L'arrachage d'une haie ou d'un alignement d'arbres est autorisé dans les cas suivants :

- sur une longueur inférieure à 10 mètres pour créer un accès — notamment pour le passage d'engins agricoles — ou permettant l'extension d'une construction existante,
- pour assurer la sécurité ou la salubrité publique (mauvais état sanitaire des arbres),
- dans le cas de travaux d'intérêt général (sur l'espace public ou privé).

En cas de destruction, la solution retenue doit être celle du moindre impact et les mesures compensatoires suivantes sont définies :

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

- replantation dans des proportions identiques : linéaire supérieur ou, a minima, équivalent ;
- intérêt environnemental équivalent : avec talus et/ou fossé si concerné, avec une ou plusieurs connexions biologiques et de préférence perpendiculaire à la pente pour les haies ;
- replantation à proximité du lieu de l'arrachage ; ~~compensation et protection des sols localement.~~
- un choix d'essences adaptées au changement climatique et de provenance locale ~~est privilégié.~~

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

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

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

b) RÈGLEMENT DE LA ZONE UA

Volume et terrassement

Dans les secteurs urbains (hors SPR), il est proposé d'assouplir la règle relative au terrassement. L'écriture est actuellement imprécise. L'obligation de s'adapter au relief du terrain interdit toute forme de terrassement conséquent qui est, parfois, nécessaire pour permettre l'implantation d'une construction présentant une architecture novatrice (tout en s'intégrant dans le paysage urbain) ou pour permettre la densification et l'optimisation du foncier (dents creuses).

**3. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère****3.1 Volume et terrassement**

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions de bâtiments existants doivent présenter une simplicité de volumes **et s'intégrer avec harmonie à l'environnement immédiat (et au bâtiment recevant une extension, le cas échéant) et dans le paysage urbain. s'intégrant dans l'environnement et être adaptés au relief du terrain.**

c) RÈGLEMENT DE LA ZONE UR**Volume et terrassement**

Dans les secteurs urbains (hors SPR), il est proposé d'assouplir la règle relative au terrassement. L'écriture est actuellement imprécise. L'obligation de s'adapter au relief du terrain interdit toute forme de terrassement conséquent qui est, parfois, nécessaire pour permettre l'implantation d'une construction présentant une architecture novatrice (tout en s'intégrant dans le paysage urbain) ou pour permettre la densification et l'optimisation du foncier (dents creuses).

3. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**3.1 Volume et terrassement**

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions de bâtiments existants doivent présenter une simplicité de volumes **et s'intégrer avec harmonie à l'environnement immédiat (et au bâtiment recevant une extension, le cas échéant) et dans le paysage urbain.**

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

La réécriture de la règle permet de couvrir un champ plus large de la protection des éléments paysagers non repérés au plan de zonage. Cette rédaction est uniformisée à l'ensemble des zones concernées. Il s'agit également de lever l'interdiction de suppression de ces éléments paysagers, car contradictoire, voire illégale. L'organisation des articles est mise en cohérence avec l'ensemble du règlement. La terminologie respecte celle du lexique.

4. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**4.1 Part minimale des espaces perméables**

~~Dans toute la zone, au moins 25% de la surface totale du terrain doivent être développés en espaces perméables et plantés d'arbres de haut jet.~~

Les espaces perméables doivent représenter au moins 25 % de la surface totale du terrain et être plantés d'arbres de haut jet.

4.2 Traitement des espaces libres

Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants.

Cette composition privilégie :

- la contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins ;
- ~~la création d'espaces libres d'~~une géométrie simple, ~~aménagés~~ d'un seul tenant, en relation avec le parti retenu pour les constructions à édifier.

Les parcs **et les aires** de stationnement à l'air libre de plus de 5 places doivent faire l'objet d'un traitement paysager (plates-bandes engazonnées ou plantées d'arbres et d'arbustes, petites haies, massifs buissonnants...) destiné à les diviser et à les masquer depuis les voies publiques. ~~Sur les aires de stationnement,~~ il sera planté au minimum 1 arbre pour 3 places.

La protection **des arbres et** des plantations existantes, **des noues, des talus, des fossés, des mares et des haies non repérés au plan de zonage** doit être assurée au maximum, ~~l'abattage ainsi que l'arrachage sans~~



~~compensation par la plantation d'arbre à développement équivalent est interdit. Une compensation de leur suppression sera proposée.~~

d) RÈGLEMENT DE LA ZONE UB

Volume et terrassement

Dans les secteurs urbains (hors SPR), il est proposé d'assouplir la règle relative au terrassement. L'écriture est actuellement imprécise. L'obligation de s'adapter au relief du terrain interdit toute forme de terrassement conséquent qui est, parfois, nécessaire pour permettre l'implantation d'une construction présentant une architecture novatrice (tout en s'intégrant dans le paysage urbain) ou pour permettre la densification et l'optimisation du foncier (dents creuses).

3. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

3.1 Volume et terrassement

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions de bâtiments existants doivent présenter une simplicité de volumes **et s'intégrer avec harmonie à l'environnement immédiat (et au bâtiment recevant une extension, le cas échéant) et dans le paysage urbain.** ~~s'intégrant dans l'environnement et être adaptés au relief du terrain.~~

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

La réécriture de la règle permet de couvrir un champ plus large de la protection des éléments paysagers non repérés au plan de zonage. Cette rédaction est uniformisée à l'ensemble des zones concernées. Il s'agit également de lever l'interdiction de suppression de ces éléments paysagers, car contradictoire, voire illégale. L'organisation des articles est mise en cohérence avec l'ensemble du règlement. La terminologie respecte celle du lexique.

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

4.1 Part minimale ~~des espaces perméables de surfaces non imperméabilisées~~

~~L'espace perméable doit représenter au moins 30% de la surface totale du terrain.~~

Les espaces perméables doivent représenter au moins 30 % de la surface totale du terrain.

4.2 Traitement des espaces libres

Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants.

Cette composition privilégie :

- la contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins ;
- ~~la création d'espaces libres d'~~une géométrie simple, ~~aménagés~~ d'un seul tenant, en relation avec le parti retenu pour les constructions à édifier.

Les parcs **et les aires** de stationnement à l'air libre de plus de 5 places doivent faire l'objet d'un traitement paysager (plates-bandes engazonnées ou plantées d'arbres et d'arbustes, petites haies, massifs buissonnants...) destiné à les diviser et à les masquer depuis les voies publiques. **Il sera planté au minimum 1 arbre pour 3 places.**

La protection ~~des arbres et des plantations existantes, des noues, des talus, des fossés, des mares et des haies et des plantations existantes non repérés au plan de zonage~~ doit être assurée au maximum. ~~L'abattage ainsi que l'arrachage sans compensation par la plantation d'arbre à développement équivalent est interdit.~~ Une compensation de leur suppression sera proposée.

e) RÈGLEMENT DE LA ZONE UH

**Volume et terrassement**

Dans les secteurs urbains (hors SPR), il est proposé d'assouplir la règle relative au terrassement. L'écriture est actuellement imprécise. L'obligation de s'adapter au relief du terrain interdit toute forme de terrassement conséquent qui est, parfois, nécessaire pour permettre l'implantation d'une construction présentant une architecture novatrice (tout en s'intégrant dans le paysage urbain) ou pour permettre la densification et l'optimisation du foncier (dents creuses).

3. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**3.1 Volume et terrassement**

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions de bâtiments existants doivent présenter une simplicité de volumes **et s'intégrer avec harmonie à l'environnement immédiat (et au bâtiment recevant une extension, le cas échéant) et dans le paysage urbain.** ~~s'intégrant dans l'environnement et être adaptés au relief du terrain.~~

f) RÈGLEMENT DE LA ZONE UL

Volume et terrassement

Dans les secteurs urbains (hors SPR), il est proposé d'assouplir la règle relative au terrassement. L'écriture est actuellement imprécise. L'obligation de s'adapter au relief du terrain interdit toute forme de terrassement conséquent qui est, parfois, nécessaire pour permettre l'implantation d'une construction présentant une architecture novatrice (tout en s'intégrant dans le paysage urbain) ou pour permettre la densification et l'optimisation du foncier (dents creuses).

3. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**3.1 Volume et terrassement**

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions de bâtiments existants doivent présenter une simplicité de volumes **et s'intégrer avec harmonie à l'environnement immédiat (et au bâtiment recevant une extension, le cas échéant) et dans le paysage urbain.** ~~s'intégrant dans l'environnement et être adaptés au relief du terrain.~~

g) RÈGLEMENT DE LA ZONE UE

Volume et terrassement

Dans les secteurs urbains (hors SPR), il est proposé d'assouplir la règle relative au terrassement. L'écriture est actuellement imprécise. L'obligation de s'adapter au relief du terrain interdit toute forme de terrassement conséquent qui est, parfois, nécessaire pour permettre l'implantation d'une construction présentant une architecture novatrice (tout en s'intégrant dans le paysage urbain) ou pour permettre la densification et l'optimisation du foncier (dents creuses).

3. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**3.1 Volume et terrassement**

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions de bâtiments existants doivent présenter une simplicité de volumes **et s'intégrer avec harmonie à l'environnement immédiat (et au bâtiment recevant une extension, le cas échéant) et dans le paysage urbain.** ~~s'intégrant dans l'environnement et être adaptés au relief du terrain.~~



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

Une nouvelle rédaction des articles 4.1 et 4.2 est rendue nécessaire afin d'en faciliter la compréhension.

4. Traitement environnementale et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

4.1 Part minimale ~~des espaces perméables de surfaces non imperméabilisées~~

~~Au moins 15% de la surface de la parcelle doivent être traités en espaces libres végétalisés et plantés, dont au moins la moitié sera en espace perméable.~~

Les espaces perméables représenteront au moins 15% de la surface de la parcelle.

4.2 Traitement des espaces libres

~~Les espaces paysagers et plantés d'arbres de haut jet, d'arbustes buissonnants ou de haies vives, doivent représenter au moins 15% de la surface de la parcelle dont 50% seront réalisés à l'intérieur de la marge de recul depuis l'alignement.~~

Au moins 50% des espaces libres seront constitués d'espaces paysagers et plantés d'arbres de haut jet, d'arbustes buissonnants ou de haies vives.

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

En cas d'extension des constructions existantes, la conception des projets doit prendre en compte la préservation des éléments végétaux (haies), et l'amélioration de la qualité paysagère d'ensemble.

En particulier, les projets doivent contribuer à renforcer la végétalisation des limites séparatives et de l'espace situé entre la rue et les bâtiments. De plus, le traitement paysager des aires de stationnement doit être conforté.

Les aires de stationnement peuvent être implantées dans les marges de recul et d'isolement imposées. Elles doivent comporter au moins un arbre de haut jet pour 4 places de stationnement.

De plus, les ~~aires pares~~ de stationnement à l'air libre, d'une capacité de stockage supérieure à 5 véhicules, doivent faire l'objet d'une composition paysagère (plate-bande engazonnée ou plantée d'arbres, d'arbustes, buissonnants, petites haies...).

Stationnement

La règle relative au stationnement pour l'hébergement étudiant en secteur UEt doit être modifiée afin de la rendre cohérente avec celles des autres secteurs.

5. Stationnement

~~Non réglementé.~~

Dans le secteur UEt, pour l'hébergement étudiant, les projets devront prévoir 0,5 place de stationnement par logement.

Dans les autres secteurs, le stationnement n'est pas réglementé.

h) RÈGLEMENT DE LA ZONE AUH

Volume et terrassement

Dans les secteurs urbains (hors SPR), il est proposé d'assouplir la règle relative au terrassement. L'écriture est actuellement imprécise. L'obligation de s'adapter au relief du terrain interdit toute forme de terrassement conséquent qui est, parfois, nécessaire pour permettre l'implantation d'une construction présentant une architecture novatrice (tout en s'intégrant dans le paysage urbain) ou pour permettre la densification et l'optimisation du foncier (dents creuses).

**3. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère****3.1 Volume et terrassement**

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions de bâtiments existants doivent présenter une simplicité de volumes **et s'intégrer avec harmonie à l'environnement immédiat (et au bâtiment recevant une extension, le cas échéant) et dans le paysage urbain.** ~~s'intégrant dans l'environnement et être adaptés au relief du terrain.~~

i) RÈGLEMENT DE LA ZONE AUL**Volume et terrassement**

Dans les secteurs urbains (hors SPR), il est proposé d'assouplir la règle relative au terrassement. L'écriture est actuellement imprécise. L'obligation de s'adapter au relief du terrain interdit toute forme de terrassement conséquent qui est, parfois, nécessaire pour permettre l'implantation d'une construction présentant une architecture novatrice (tout en s'intégrant dans le paysage urbain) ou pour permettre la densification et l'optimisation du foncier (dents creuses).

3. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**3.1 Volume et terrassement**

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions de bâtiments existants doivent présenter une simplicité de volumes **et s'intégrer avec harmonie à l'environnement immédiat (et au bâtiment recevant une extension, le cas échéant) et dans le paysage urbain.** ~~s'intégrant dans l'environnement et être adaptés au relief du terrain.~~

j) RÈGLEMENT DE LA ZONE AUE**Volume et terrassement**

Dans les secteurs urbains (hors SPR), il est proposé d'assouplir la règle relative au terrassement. L'écriture est actuellement imprécise. L'obligation de s'adapter au relief du terrain interdit toute forme de terrassement conséquent qui est, parfois, nécessaire pour permettre l'implantation d'une construction présentant une architecture novatrice (tout en s'intégrant dans le paysage urbain) ou pour permettre la densification et l'optimisation du foncier (dents creuses).

3. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**3.1 Volume et terrassement**

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions de bâtiments existants doivent présenter une simplicité de volumes **et s'intégrer avec harmonie à l'environnement immédiat (et au bâtiment recevant une extension, le cas échéant) et dans le paysage urbain.** ~~s'intégrant dans l'environnement et être adaptés au relief du terrain.~~

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

Une nouvelle rédaction des articles 4.1 et 4.2 est rendue nécessaire afin d'en faciliter la compréhension.

4. Traitement environnementale et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**4.1 Part minimale ~~des espaces perméables de surfaces non imperméabilisées~~**

Au moins 15% de la surface de la parcelle doivent être traités en espaces libres végétalisés et plantés, dont au moins la moitié sera en espace perméable.

Les espaces perméables représenteront au moins 15% de la surface de la parcelle.



4.2 Traitement des espaces libres

~~Les espaces paysagers et plantés d'arbres de haut jet, d'arbustes buissonnants ou de haies vives, doivent représenter au moins 15% de la surface de la parcelle dont 50% seront réalisés à l'intérieur de la marge de recul depuis l'alignement.~~

Au moins 50% des espaces libres seront constitués d'espaces paysagers et plantés d'arbres de haut jet, d'arbustes buissonnants ou de haies vives.

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

En cas d'extension des constructions existantes, la conception des projets doit prendre en compte la préservation des éléments végétaux (haies), et l'amélioration de la qualité paysagère d'ensemble.

En particulier, les projets doivent contribuer à renforcer la végétalisation des limites séparatives et de l'espace situé entre la rue et les bâtiments. De plus, le traitement paysager des aires de stationnement doit être conforté.

Les aires de stationnement peuvent être implantées dans les marges de recul et d'isolement imposées. Elles doivent comporter au moins un arbre de haut jet pour 4 places de stationnement.

De plus, les ~~aires pares~~ de stationnement à l'air libre, d'une capacité de stockage supérieure à 5 véhicules, doivent faire l'objet d'une composition paysagère (plate-bande engazonnée ou plantée d'arbres, d'arbustes, buissonnants, petites haies...).

k) LEXIQUE

Afin de faciliter la compréhension du règlement écrit, de nouvelles définitions ou des réécritures sont proposées.

Correction apportée au règlement (pages 106 et suivantes) :

Aire de stationnement

Une aire de stationnement est un espace aménagé spécialement pour accueillir des véhicules ou autres et à usage privatif.

Dispositif à claire-voie

Clôture ou garde-corps formé de barreaux espacés et laissant du jour entre eux.

Espace libre

Un espace libre est constitué des surfaces hors emprises bâties (emprise au sol des constructions). Il comprend les espaces aménagés autour des constructions (accès et surfaces de stationnement imperméabilisées, terrasses et piscines non comprises dans l'emprise au sol).

Espace perméable

Un espace perméable doit répondre aux conditions cumulatives suivantes :

- sa surface est perméable sur une profondeur minimum de 2,30 m ;
- ~~sur une profondeur minimum de 2,30 m à compter de sa surface~~, il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, internet, eau potable, eaux usées ou pluviales).

~~Les espaces libres paysagers et plantés développés en des espaces perméables peuvent comprendre constitués d'aires de jeu, de détente et de repos ne sont pas soustraits de la part que représente l'espace perméable de la surface totale de la parcelle. mais en aucun cas les parkings ou espaces de circulation automobile imperméables, dalles, terrasses ou piscines.~~

Les aires de stationnement ou les espaces de circulation automobile (enrobés de tous types), dalle, terrasses ou piscines sont soustraits de la part que représente l'espace perméable de la surface totale de la parcelle.

**Façade principale d'une construction ou d'un bâtiment**

La façade principale d'une construction ou d'un bâtiment correspond à la paroi extérieure d'une construction ou d'un bâtiment présentant le linéaire le plus long. Elle correspond, le cas échéant, à la paroi extérieure présentant le linéaire le plus long du volume principal d'une construction ou d'un bâtiment.

Mur

Ouvrage de maçonnerie vertical composé d'une partie en fondation dans le sol et d'une partie en sur-sol.

Mur-bahut

Mur bas éventuellement surmonté d'un dispositif à claire_voie.

Parc de stationnement

Un parc de stationnement est un espace ou un immeuble affecté au stationnement des véhicules et ouverts au public dont l'accès peut être gratuit ou payant. C'est un équipement qui remplit une fonction collective.

Volume principal d'une construction (ou construction principale)

Le volume principal d'une construction est celui qui est le plus important (en termes de dimension : emprise au sol et/ou surface de plancher) et qui, généralement, a le faitage le plus haut.

Volume secondaire d'une construction (ou construction secondaire)

Toute construction attenante au volume principal et ayant des dimensions et des hauteurs sous gouttière et sous faitage significativement inférieurs.

2) CORRECTIONS APPORTÉES AU REGLEMENT GRAPHIQUE



Des erreurs graphiques se sont glissées entre l'arrêt de projet et l'approbation du PLUi. Celles-ci portent sur des marges de recul reportées sur les documents constitutifs du règlement graphique qui ne figuraient au dossier d'arrêt de projet soumis à enquête publique et constitue une erreur matérielle.

De plus, en réponse à des sollicitations exprimées par les communes, le règlement graphique est mis à jour par :

- le repérage de nouveaux bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination ;
- le repérage de nouveaux éléments présentant un intérêt patrimonial architectural intéressant ou remarquable (ou le changement de catégorie d'éléments déjà repérés) ;
- le repérage de nouveaux éléments paysagers à préserver ;
- la prise en compte de l'usage effectif de certaines parcelles classées en N et ne présentant aucune caractéristique justifiant ce classement (ces parcelles sont classées en A).

a) CORRECTION D'UNE ERREUR MATÉRIELLE

Bandes d'inconstructibilité "Loi Barnier"

L'article L. 111-6 du code de l'urbanisme dispose qu'*"en dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du Code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation"*.

Les marges de recul ne s'appliquent donc qu'en dehors des espaces urbanisés des communes. D'après le code de l'urbanisme, la notion d'espace urbanisé, dans le cadre de la loi Barnier, doit s'appréhender *"comme dans le cadre de l'application de l'article L. 111-3 (constructibilité limitée) ou de l'article L. 122-5 issu de la loi "montagne" du 9 janvier 1985"*.

La notion d'espace urbanisé s'apprécie donc au regard :

- de la densité de construction ;
- de la desserte par des équipements collectifs du secteur environnant la parcelle supportant le projet de construction en cause ;
- de la situation de cette parcelle à l'intérieur de cet espace, de sa plus ou moins grande proximité des habitations (ou d'activités) existantes ainsi que des divers obstacles physiques qui peuvent séparer cette parcelle des zones d'habitations (ou d'activités) existantes.

La notion d'espace urbanisé ne s'apprécie pas au regard :

- des limites des zones U du PLUi ;
- des limites d'agglomération au sens du code de la voirie routière.

La prise en compte de cette notion d'espace urbanisé doit permettre de supprimer certaines marges de recul qui figurent sur le règlement graphique et qui ont été retranscrites de manière systématique alors même qu'elles ne figuraient pas au dossier d'arrêt de projet et donc non soumises à enquête publique.

De plus, dans certains cas, des marges de recul au titre de l'article L.111-6 du code de l'urbanisme sont reportées au règlement graphique bien que des études justifiant des règles d'implantation différentes, *"en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des*

paysages", prévues par l'article L. 111-8 du code de l'urbanisme aient été réalisées. Il s'agit ici de reprendre les conclusions de ces travaux.

Enfin, il convient de mettre à jour la pièce 1.7 – Rapport de présentation – Etudes "entrées de ville".

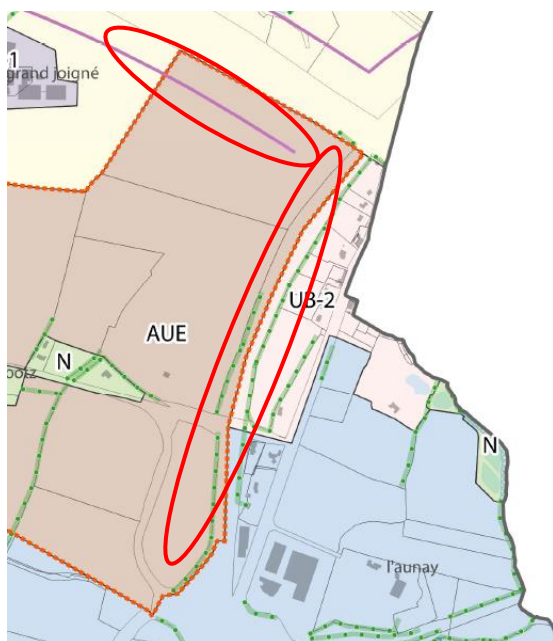
Ceci exposé, il convient dans le cadre de la présente procédure de procéder à des corrections relatives au repérage graphique de marges de recul dans les secteurs suivants :

- la zone d'activités des Grands Prés, à Changé, concernée par une bande d'inconstructibilité (100 mètres) le long de l'A81 ;
- la zone d'activités des Dahinières, à Changé, concernée par une bande d'inconstructibilité (75 mètres) le long de la RD 31 ;
- la rue Charles Toutain, à Laval, concernée par une bande d'inconstructibilité (75 mètres) le long de la RD 900 classée route à grande circulation ;
- la zone d'activités des Montrons, à Laval, concernée par une bande d'inconstructibilité (75 mètres) le long de la RD 900 classée route à grande circulation ;
- le secteur Croix Bataille, à Laval, concerné par une bande d'inconstructibilité (75 mètres) le long de la RN 162 classée route à grande circulation ;
- la zone d'activités autoroutière, à Louverné, concernée par une bande d'inconstructibilité (100 mètres) le long de l'A81 ;
- la zone d'activités du Haut Chêne, à Montigné-le-Brillant, concernée par une bande d'inconstructibilité (75 mètres) le long de la RD 771 ;
- la zone d'activités du Châtelier, à Saint-Berthevin, concernée par une bande d'inconstructibilité (75 mètres) le long de la RD 900 classée route à grande circulation.

Commune de Changé – ZA Grands Prés

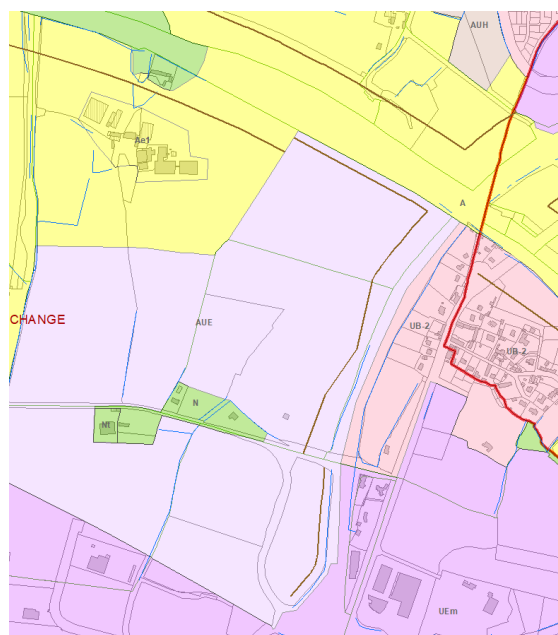
Règlement graphique avant modification

Zone d'activités des Grands Prés, à Changé, concernée par une bande d'inconstructibilité (100 mètres) le long de l'A81. Le long de la RN 162, les marges de recul issues d'une étude "entrée de ville" ne sont plus reportées.



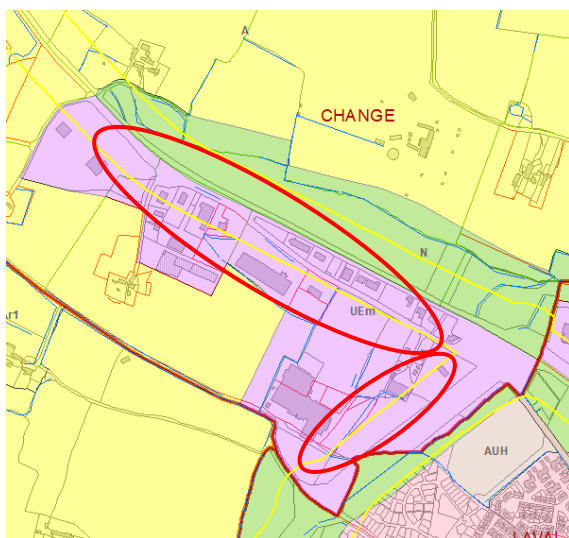
Règlement graphique après modification

Une étude "entrée de ville" a été réalisée au moment de l'aménagement de cette zone d'activités afin de réduire la bande d'inconstructibilité le long de l'A81. La marge de recul présentée dans le dossier soumis à enquête publique est reprise.

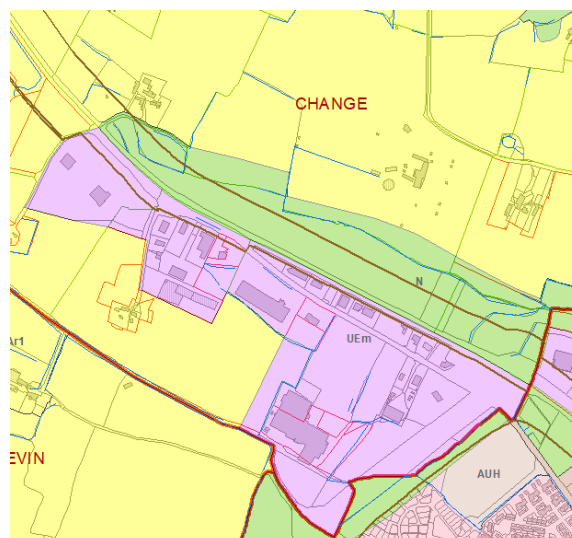


**Commune de Changé – ZA Les Dahinières****Règlement graphique avant modification**

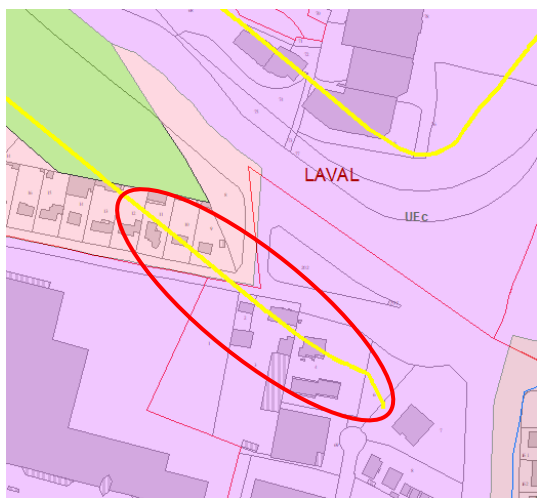
Zone d'activités des Dahinières, à Changé, concernée par une bande d'inconstructibilité (75 mètres) le long de la RD 31 classée route à grande circulation.

**Règlement graphique après modification**

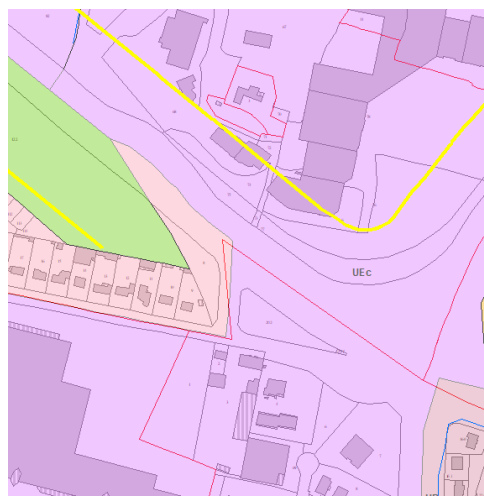
Application de l'article L. 111-6 du code de l'urbanisme : les parcelles classées dans le secteur UEm sont intégrées dans un espace urbanisé. Cette bande d'inconstructibilité n'apparaissait pas dans le dossier soumis à enquête publique. Les marges de recul sont supprimées.

**Commune de Laval – LT Cœur de Ville****Règlement graphique avant modification**

Rue Charles Toutain, concernée par une bande d'inconstructibilité (75 mètres) le long de la RD 900 classée route à grande circulation.

**Règlement graphique après modification**

Application de l'article L. 111-6 du code de l'urbanisme : les parcelles classées dans les secteurs UB-1 et UEc sont intégrées dans un espace urbanisé. Cette bande d'inconstructibilité n'apparaissait pas dans le dossier soumis à enquête publique. La marge de recul est supprimée.

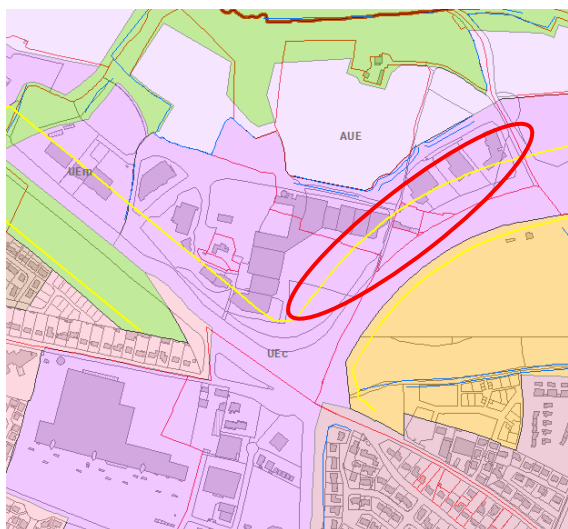
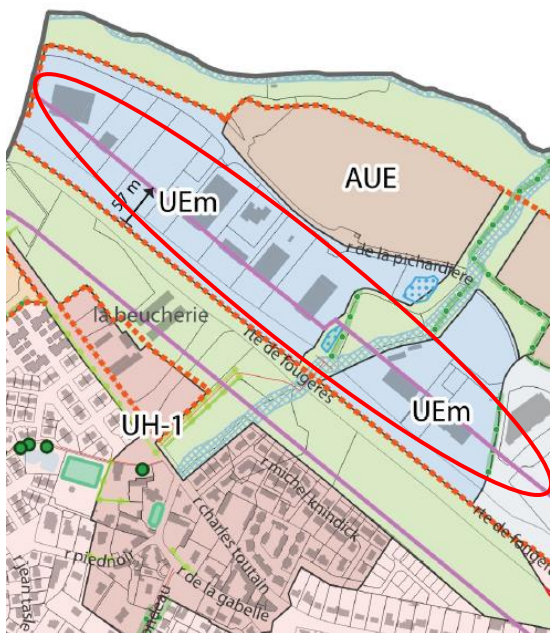




Commune de Laval – ZA Montrons – Beucherie

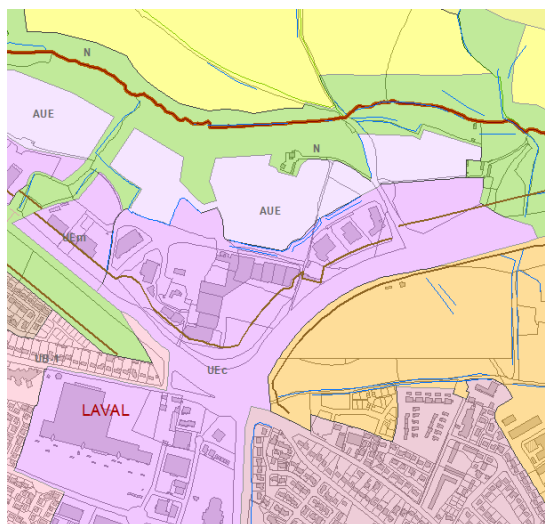
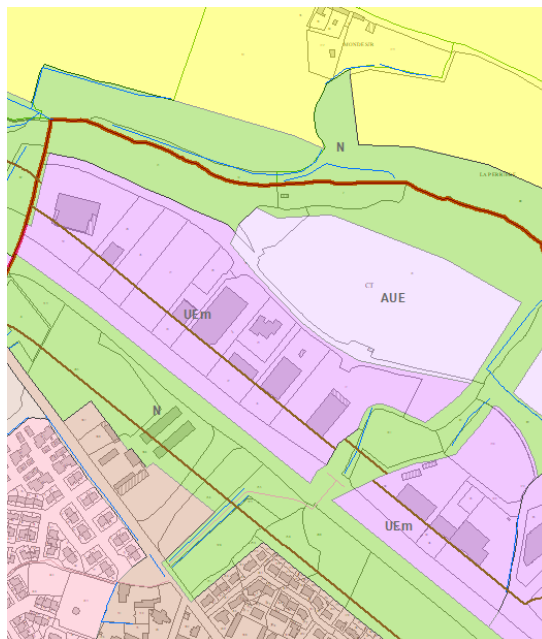
Règlement graphique avant modification

Zone d'activités Montrons, à Laval, concernée par une bande d'inconstructibilité (75 mètres) le long de la RD 900 classée route à grande circulation.



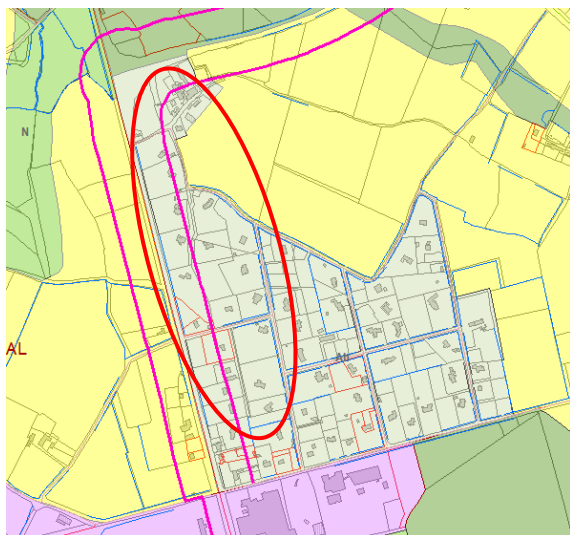
Règlement graphique après modification

Application de l'article L. 111-6 du code de l'urbanisme : les parcelles classées dans les secteurs UEm et UEc sont intégrées dans un espace urbanisé. Une étude "entrée de ville" a été réalisée au moment de l'aménagement de cette zone d'activités afin de réduire la bande d'inconstructibilité le long de la RD 900. La marge de recul présentée dans le dossier soumis à enquête publique est reprise.

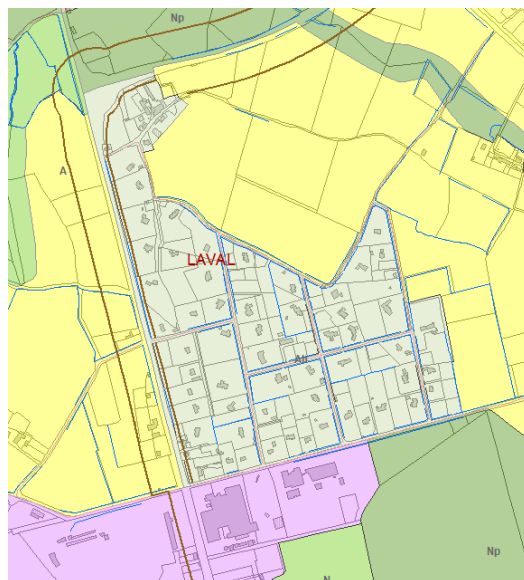


**Commune de Laval – Croix Bataille****Règlement graphique avant modification**

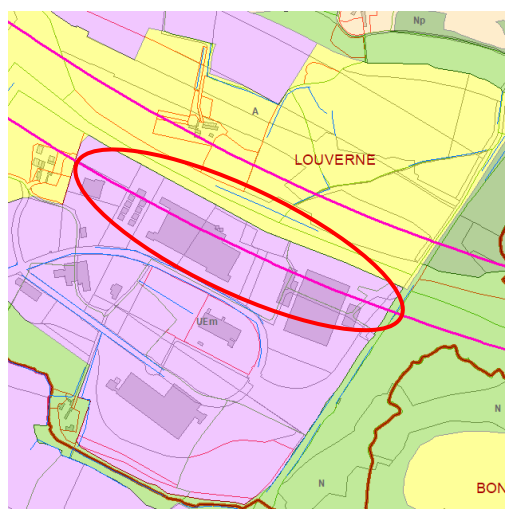
Secteur Croix Bataille, à Laval, concerné par une bande d'inconstructibilité (75 mètres) le long de la RN 162 classée route à grande circulation.

**Règlement graphique après modification**

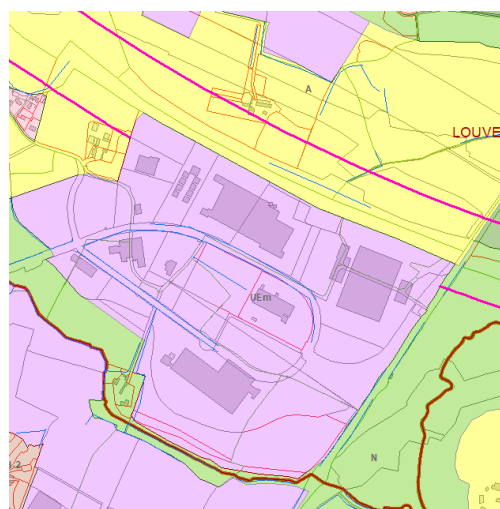
Application de l'article L. 111-6 du code de l'urbanisme : les parcelles classées dans le secteur Ah sont intégrées dans un espace urbanisé. La marge de recul présentée dans le dossier soumis à enquête publique est reprise.

**Commune de Louverné – ZA Autoroutière****Règlement graphique avant modification**

Zone d'activités autoroutière, à Louverné, concernée par une bande d'inconstructibilité (100 mètres) le long de l'A81.

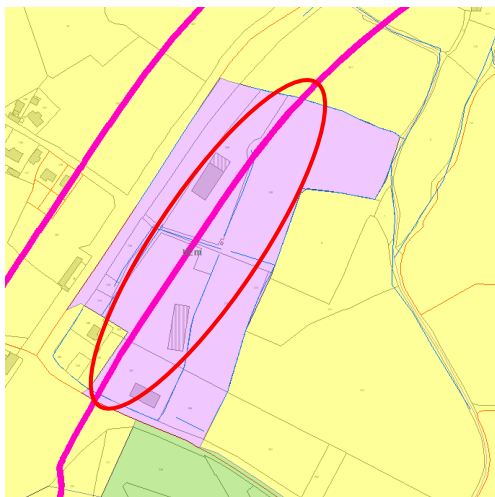
**Règlement graphique après modification**

Application de l'article L. 111-6 du code de l'urbanisme : les parcelles classées dans le secteur UEm sont intégrées dans un espace urbanisé. La marge de recul présentée dans le dossier soumis à enquête publique est reprise.

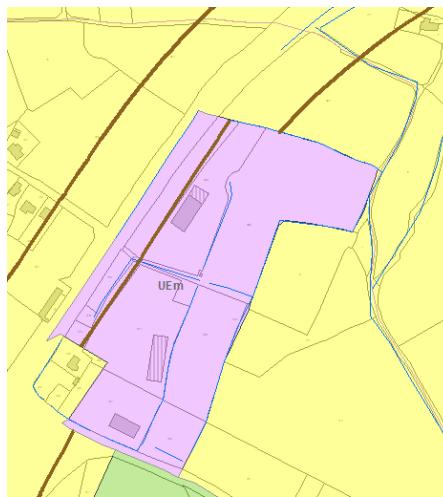


**Commune de Montigné-le-Brillant – ZA du Haut Chêne****Règlement graphique avant modification**

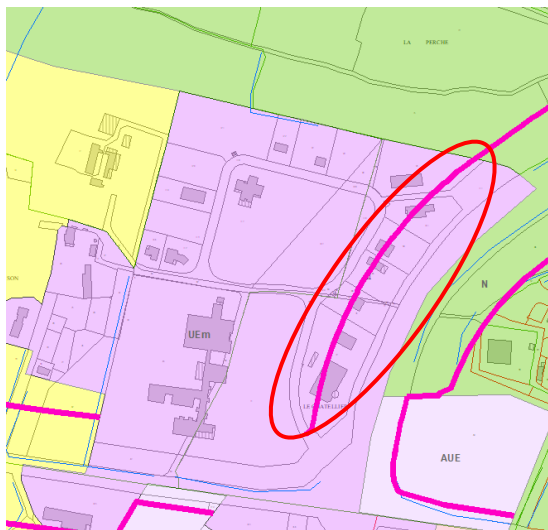
Zone d'activités du Haut Chêne, à Montigné-le-Brillant, concernée par une bande d'inconstructibilité (75 mètres) le long de la RD 771 classée route à grande circulation.

**Règlement graphique après modification**

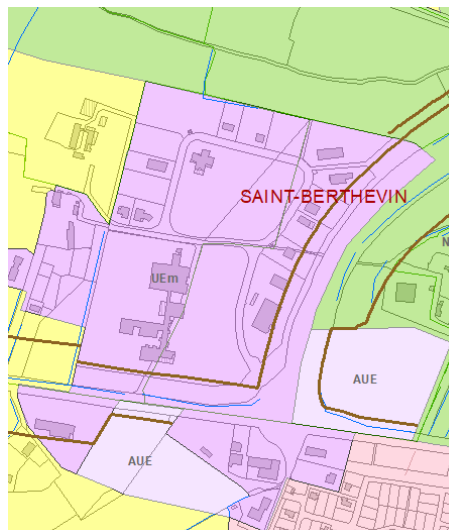
Application de l'article L. 111-6 du code de l'urbanisme : les parcelles classées dans les secteurs UEm sont intégrées dans un espace urbanisé et une étude 'entrée de ville' a été réalisée au moment de l'aménagement de cette zone d'activités. La marge de recul présentée dans le dossier soumis à enquête publique est reprise.

**Commune de Saint-Berthevin – ZA Le Châtelier****Règlement graphique avant modification**

Zone d'activités Le Châtelier, à Saint-Berthevin, concernée par une bande d'inconstructibilité (75 mètres) le long de la RD 900 classée route à grande circulation.

**Règlement graphique après modification**

Application de l'article L. 111-6 du code de l'urbanisme : les parcelles classées dans les secteurs UEm sont intégrées dans un espace urbanisé et une étude 'entrée de ville' a été réalisée au moment de l'aménagement de cette zone. La marge de recul présentée dans le dossier soumis à enquête publique est reprise.



b) RÉDUCTION DE LA ZONE N AU PROFIT DE LA ZONE A



La zone naturelle se caractérise notamment par :

- la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment d'un point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.



Au sein de la zone N, la zone Np traduit la trame verte et bleue du territoire.

La zone agricole comprend les secteurs du territoire à protéger en raison du potentiel agricole et agronomique.

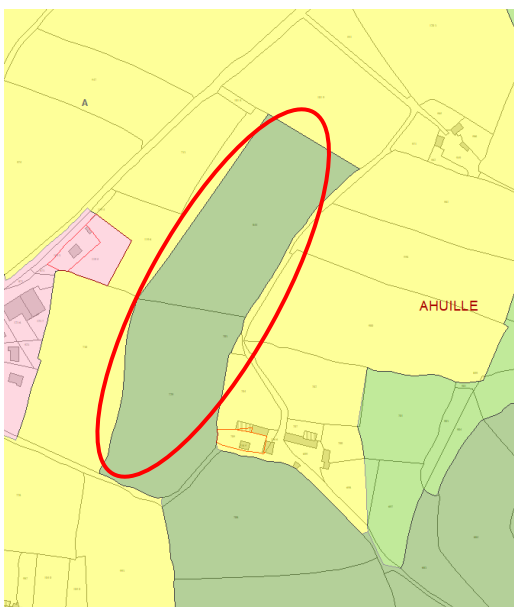


Le PLUi de Laval Agglomération s'est attaché à respecter au plus près la vocation et l'usage des parcelles afin de délimiter la zone N et la zone A. À cet effet, il convient, à la marge, de procéder à des réductions / restitutions de surfaces entre les zones A et N.

Commune d'Ahuillé

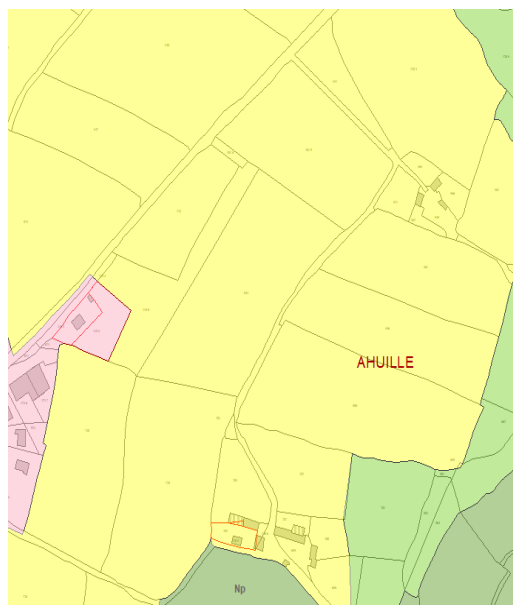
Règlement graphique avant modification

Les parcelles A0844 et A0279 référencées au cadastre de la commune d'Ahuillé correspondent à des champs ouverts (openfields) pour un usage agricole unique (grande culture). Elles ne sont pas constitutives de la trame verte et bleue du territoire et ne correspondent pas à un noyau de biodiversité.



Règlement graphique après modification

Les parcelles A0844 et A0279 classées en zone Np sont classées en zone A. Les linéaires de haies protégées au titre des espaces boisés classés maintiennent cette prescription.



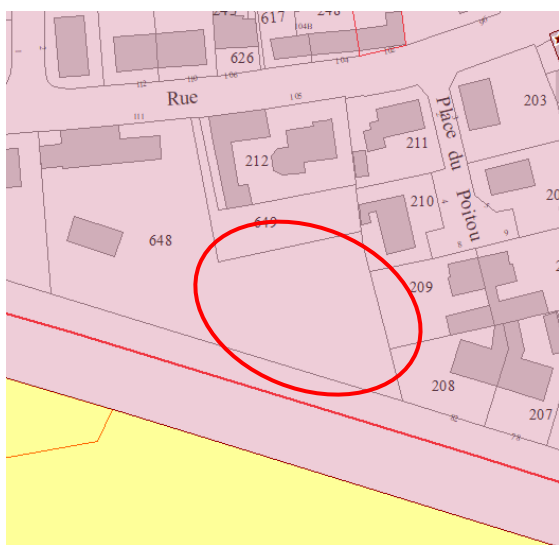
c) MISE À JOUR DES PRESCRIPTIONS ENVIRONNEMENTALES

Afin de compléter le diagnostic réalisé dans le cadre de l'élaboration du PLUi, il a été demandé aux communes d'identifier les éléments paysagers qui méritent une préservation au titre de l'article L. 151-23 ou au titre de l'article 113-1 (espace boisé classé) non identifiés au règlement graphique.

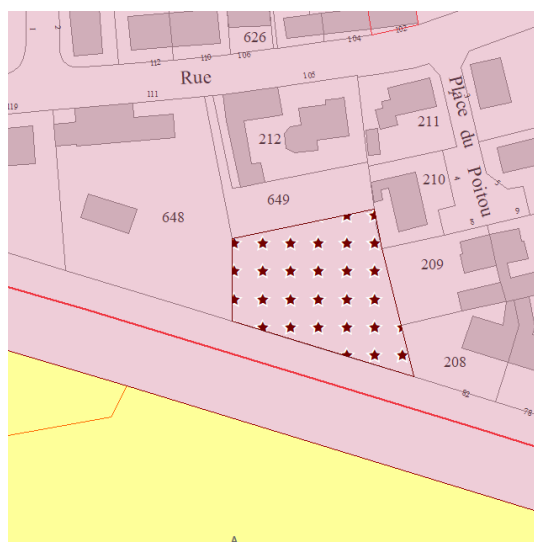
Ce nouveau repérage permet de conforter la trame verte et bleue du territoire mais également celle de la nature en ville.

Les espaces paysagers à préserver (art. L. 151-23) – parcs et jardins**Commune de Laval****Protection d'un espace non bâti le long du boulevard des Trappistines****Règlement graphique avant modification**

Boulevard des Trappistines : afin de réduire la constructibilité d'un espace libre à proximité d'un axe supportant l'un des trafics automobiles les plus importants de l'agglomération, il est proposé de l'inscrire au titre des parcs et jardins à préserver. Cette prescription doit également permettre de réduire les impacts de l'urbanisation (notamment impact visuel) sur un espace paysager et ouvert de grande envergure situé de l'autre côté du boulevard des Trappistines.

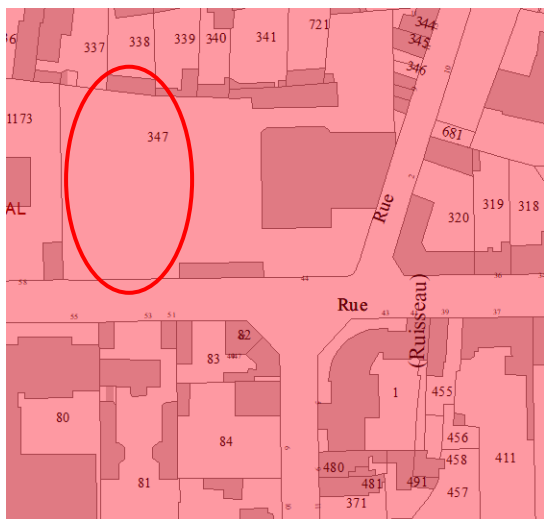
**Règlement graphique après modification**

Une partie de la parcelle est soumise à prescription environnementale au titre de l'article L. 151-23 – parcs et jardins.

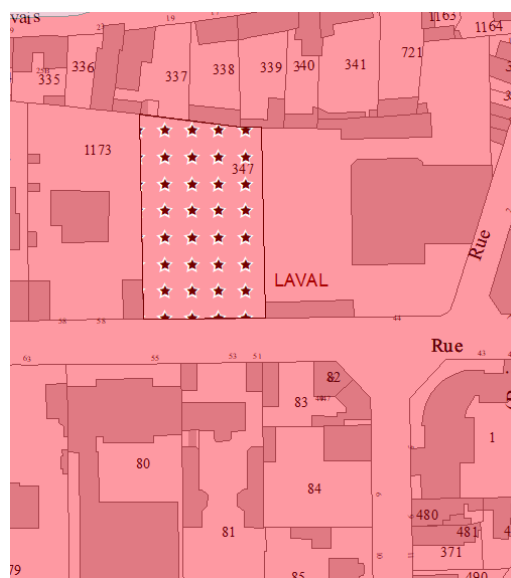


**Commune de Laval****Protection du parc de l'ancienne Banque de France****Règlement graphique avant modification**

Rue de Bretagne, la ville de Laval deviendra prochainement propriétaire du parc du bâtiment de l'ancien site de la Banque de France en Mayenne. Afin de proposer un nouvel espace vert public, il convient de le protéger au titre des parcs et jardins à préserver.

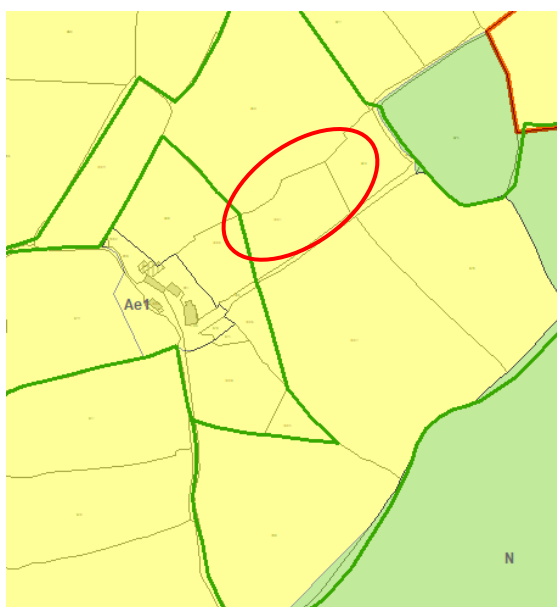
**Règlement graphique après modification**

Une partie de la parcelle est soumise à prescription environnementale au titre de l'article L. 151-23 – parcs et jardins.

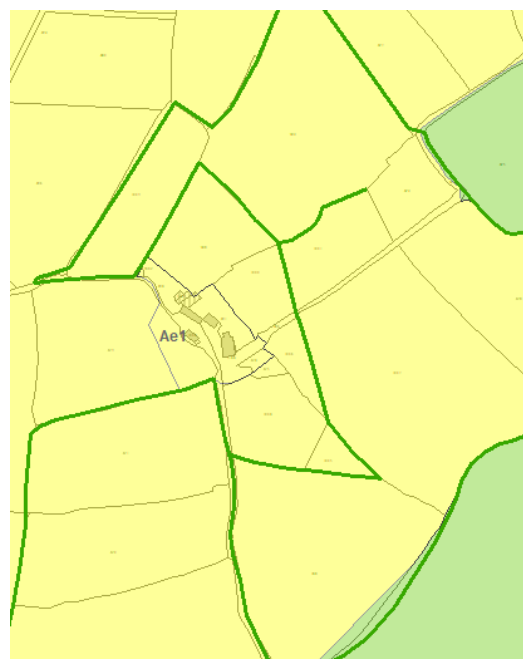


Les espaces boisés classés (art. L. 113-1)**Commune d'Ahuillé****Repérage de haies au titre des EBC****Règlement graphique avant modification**

Au cours de l'enquête publique avant approbation du PLUi, des propriétaires ont déposés une demande de classement de haies au titre des espaces boisés classés. Dans le mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse de la commission d'enquête, Laval Agglomération avait répondu favorablement à cette demande. Le dossier avait été en ce sens modifié. Néanmoins, lors de la modification du dossier certains linéaires ont été omis.

**Règlement graphique après modification**

La demande d'inscription de haies au titre des espaces boisés classés exprimée dans le cadre de l'enquête publique est prise pleinement en compte.

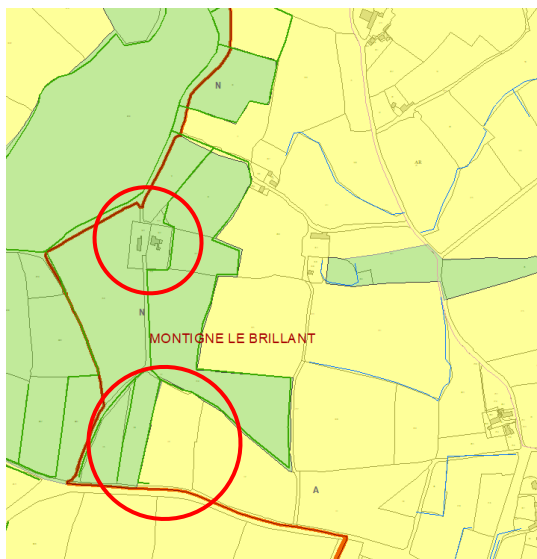




Commune de Montigné-le-Brillant Repérage de haies au titre des EBC

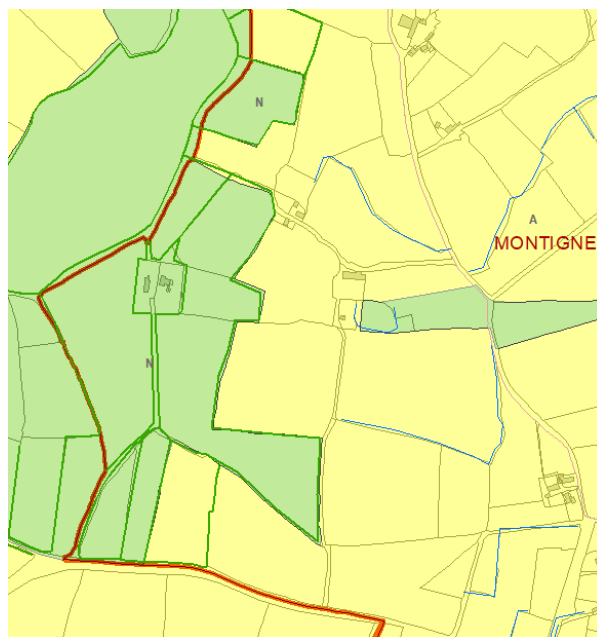
Règlement graphique avant modification

Au cours de l'enquête publique avant approbation du PLUi, des propriétaires ont déposés une demande de classement de haies au titre des espaces boisés classés. Dans le mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse de la commission d'enquête, Laval Agglomération avait répondu favorablement à cette demande. Le dossier avait été en ce sens modifié. Néanmoins, lors de la modification du dossier certains linéaires ont été omis.



Règlement graphique après modification

La demande d'inscription de haies au titre des espaces boisés classés exprimée dans le cadre de l'enquête publique est prise pleinement en compte.





d) MISE À JOUR DU REPÉRAGE DES BÂTIMENTS POUVANT FAIRE L'OBJET D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION DANS LES ZONES A ET N

Le règlement graphique du PLUi fait apparaître 468 bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination (uniquement à destination habitation) dans les zones A et N. Le recensement de ces bâtiments, qui a conduit à la production d'un atlas, a été mené au cours de la première phase d'élaboration du PLUi (2016-2018) et a pu être complété jusqu'au moment de constituer le dossier soumis à approbation (notamment suite aux observations recueillies dans le cadre de l'enquête publique). Depuis lors, de nouvelles demandes (émanant de propriétaires et ou des communes concernées) de repérage de bâtiments au titre du changement de destination ont été formulées. Il convient de les prendre en compte en appliquant les critères retenus par la CDPENAF de la Mayenne qui sont les suivants :

- ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
- le bâtiment doit présenter une qualité architecturale ou patrimoniale ;
- surface minimale au sol de 80 m² ;
- distance d'un bâtiment d'élevage > ou égale à 125 mètres ;
- distance d'un hangar > ou égale à 50 mètres ;
- distance d'une habitation de tiers < ou égale à 50 mètres (lorsque préexistent une ou plusieurs habitations de tiers) ;
- un maximum de trois habitations par écart ;
- radiation au centre des formalités des entreprises agricoles depuis trois ans.



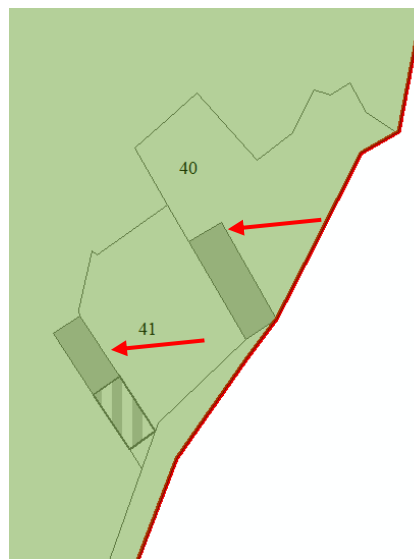
Commune de Châlons-du-Maine – Les Alleux

Règlement graphique avant modification

Demande adressée par un propriétaire par courrier en date du 20 février 2020 portant sur le repérage au titre du changement de destination de deux bâtiments situés au lieu-dit Les Alleux.

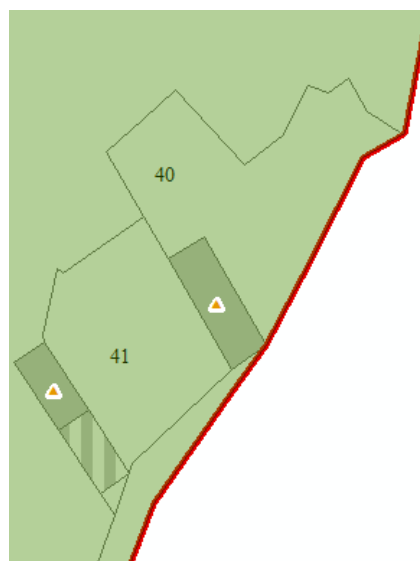
Respect des critères CDPENAF :

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



Règlement graphique après modification

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





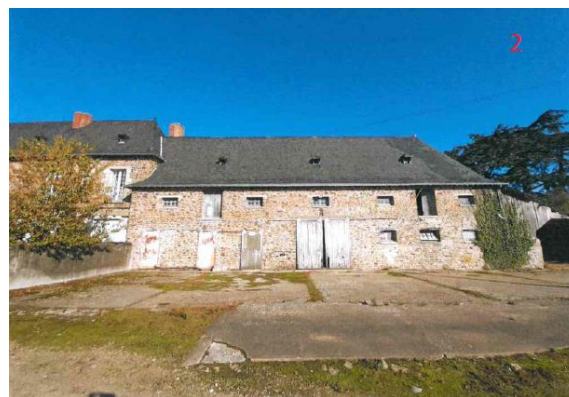
Commune de L'Huisserie – Le Pâtis

Règlement graphique avant modification

Demande adressée par la commune portant sur le repérage au titre du changement de destination de trois bâtiments situés au lieu-dit Le Pâtis. Le lieu-dit Le Pâtis constitue d'ores et déjà un hameau et compte plus de trois habitations de tiers. Il n'est pas souhaité de créer un STECAL Ah qui rendrait possible l'implantation de nouvelles constructions à destination habitation. Afin de ne permettre que la réhabilitation du patrimoine rural bâti, il est proposé d'inscrire ce bâtiment au titre du changement de destination. Deux de ces trois bâtiments sont, par ailleurs, repérés au titre du patrimoine intéressant.

Respect des critères CDPENAF :

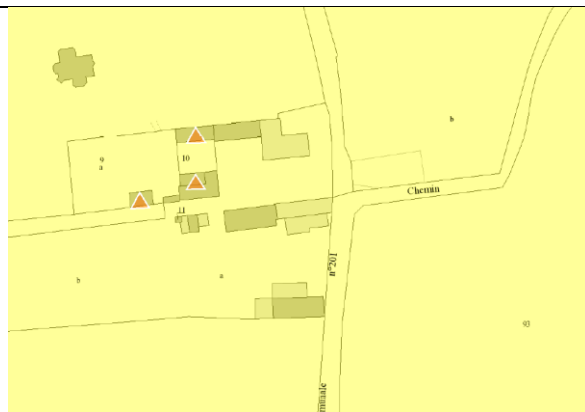
- Valeur architecturale et patrimoniale : OUI
- Respect des critères des distances : OUI
- Emprise au sol 80 m² : OUI
- Nombre d'habitations de tiers : NON
- Activité sur site : OUI





Règlement graphique après modification

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





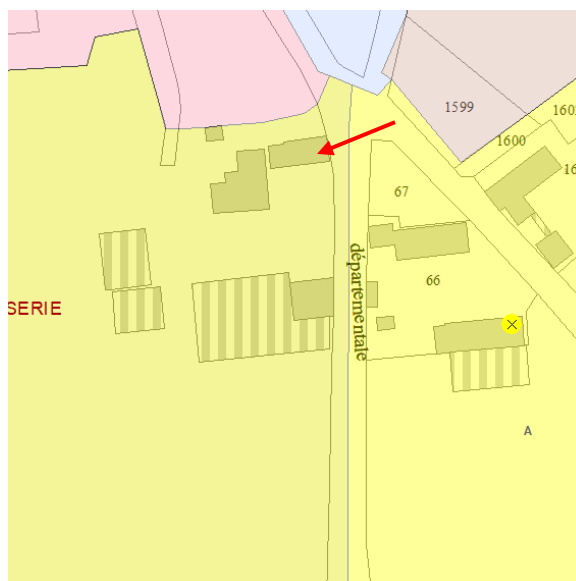
Commune de L'Huisserie – La Hamardière

Règlement graphique avant modification

Demande adressée par la commune portant sur le repérage au titre du changement de destination d'un bâtiment situé au lieu-dit La Hamardière. Le lieu-dit La Hamardière constitue d'ores et déjà un hameau et compte plus de trois habitations de tiers. Il n'est pas souhaité de créer un STECAL Ah qui rendrait possible l'implantation de nouvelles constructions à destination habitation. Afin de ne permettre que la réhabilitation du patrimoine rural bâti, il est proposé d'inscrire ce bâtiment au titre du changement de destination.

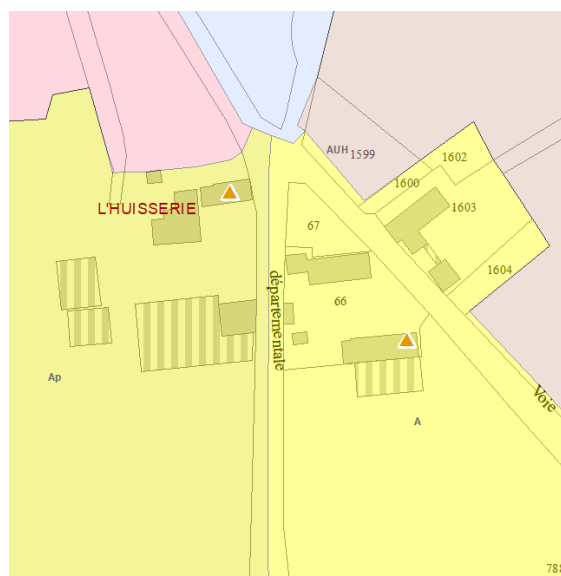
Respect des critères CDPENAF :

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



Règlement graphique après modification

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





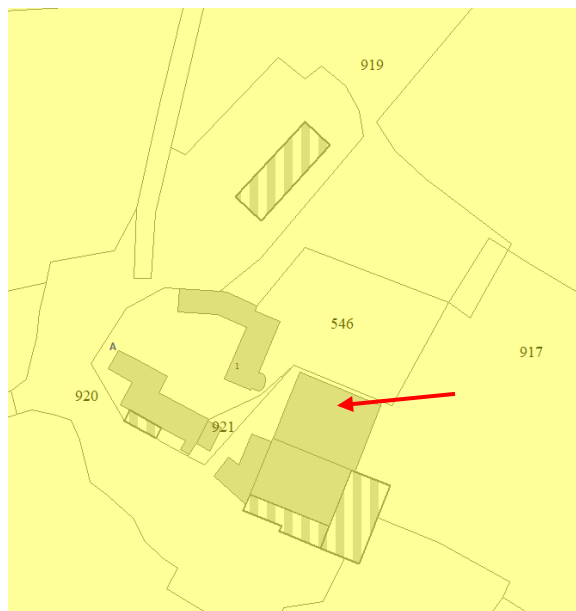
Commune de L'Huisserie – Les Loges

Règlement graphique avant modification

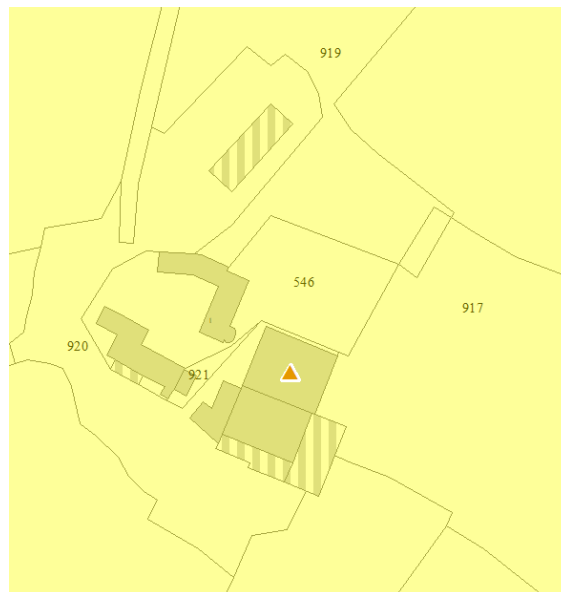
Demande adressée par la commune portant sur le repérage au titre du changement de destination d'un bâtiment situé au lieu-dit Les Loges.

Respect des critères CDPENAF :

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



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





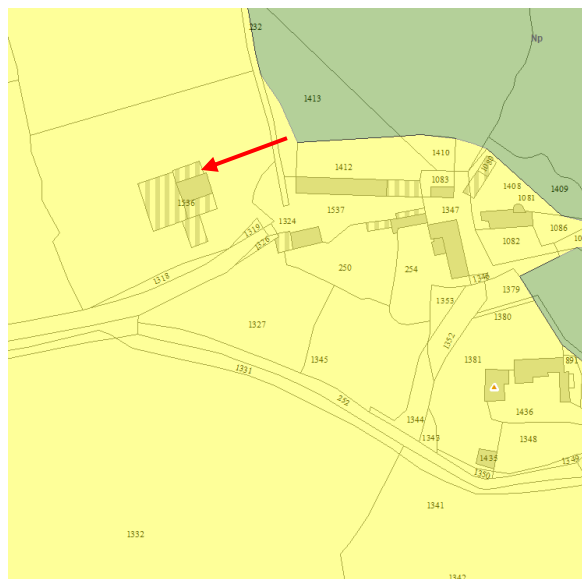
Commune de L'Huisserie –Le Fougeray

Règlement graphique avant modification

Demande adressée par la commune portant sur le repérage au titre du changement de destination d'un bâtiment situé au lieu-dit Le Fougeray. Le lieu-dit du Fougeray constitue d'ores et déjà un hameau et compte plus de trois habitations de tiers. Il n'est pas souhaité de créer un STECAL Ah qui rendrait possible l'implantation de nouvelles constructions à destination habitation. Afin de ne permettre que la réhabilitation du patrimoine rural bâti, il est proposé d'inscrire ce bâtiment au titre du changement de destination.

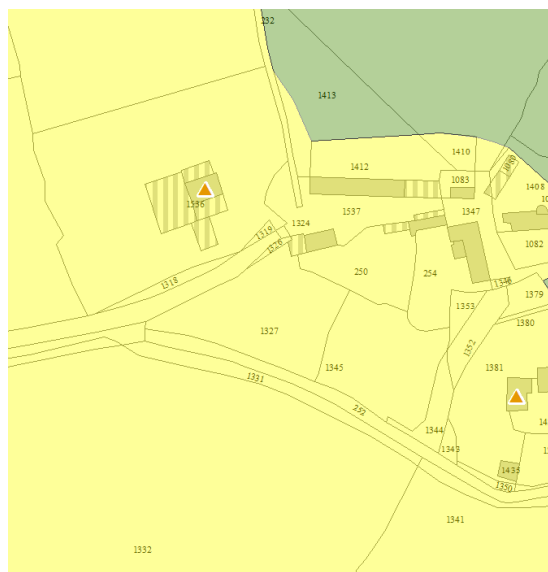
Respect des critères CDPENAF :

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



Règlement graphique après modification

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





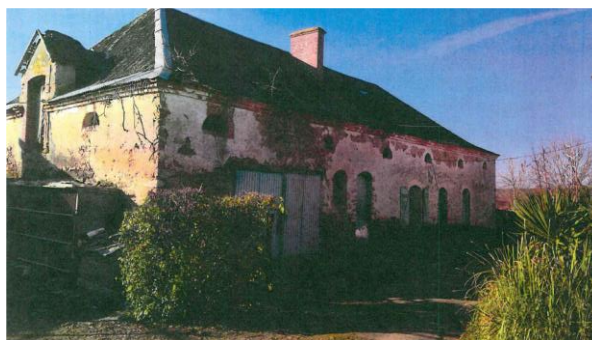
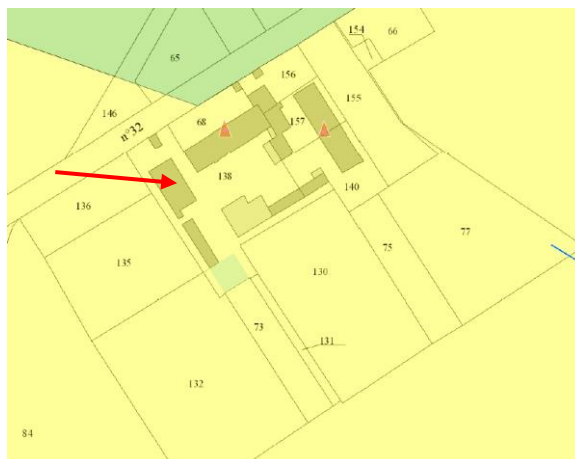
Commune de Saint-Berthevin – Le Bas Camp

Règlement graphique avant modification

Demande adressée par un propriétaire par courrier en date du 16 décembre 2020 portant sur le repérage au titre du changement de destination d'un bâtiment situé au lieu-dit Le Bas Camp.

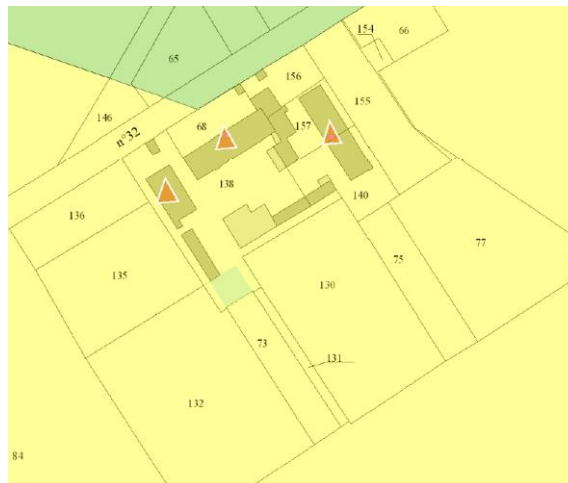
Respect des critères CDPENAF :

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



Règlement graphique après modification

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





Commune de Saint-Jean-sur-Mayenne – L'Effardière

Règlement graphique avant modification

Demande adressée par un propriétaire par courrier en date du 15 avril 2020 portant sur le repérage au titre du changement de destination d'un bâtiment situé au lieu-dit L'Effardière.

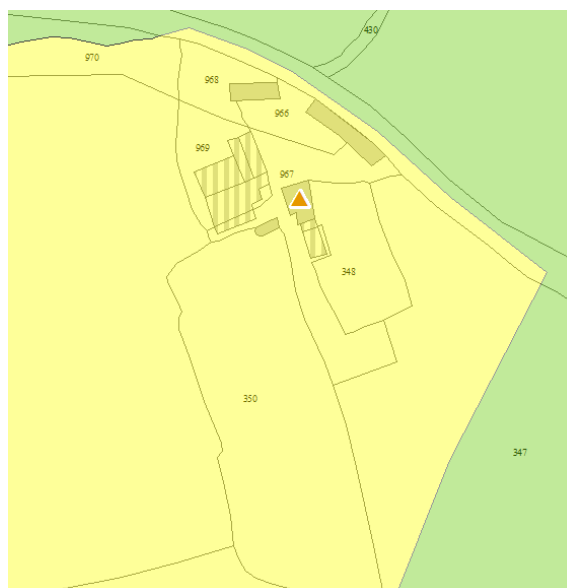
Respect des critères CDPENAF :

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



Règlement graphique après modification

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





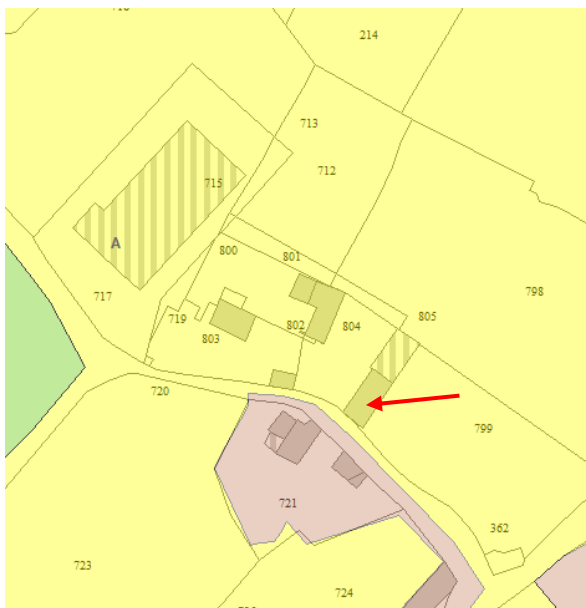
Commune de Soulgé-sur-Ouette – Les Arçis

Règlement graphique avant modification

Demande adressée par la commune portant sur le repérage au titre du changement de destination d'un bâtiment situé au lieu-dit Les Arçis.

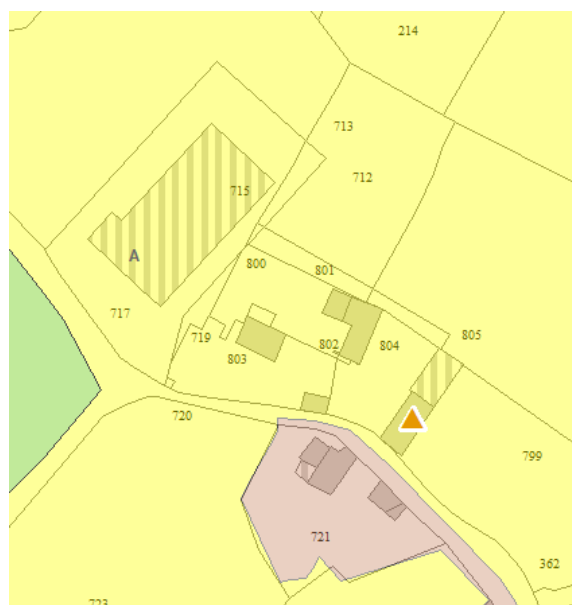
Respect des critères CDPENAF :

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



Règlement graphique après modification

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



e) MISE À JOUR DES PRESCRIPTIONS ET RECOMMANDATIONS LIÉES AU PATRIMOINE BÂTI

Mise à jour des bâtiments repérés au titre du patrimoine intéressant

Commune de Laval – 100, rue du Ponceau

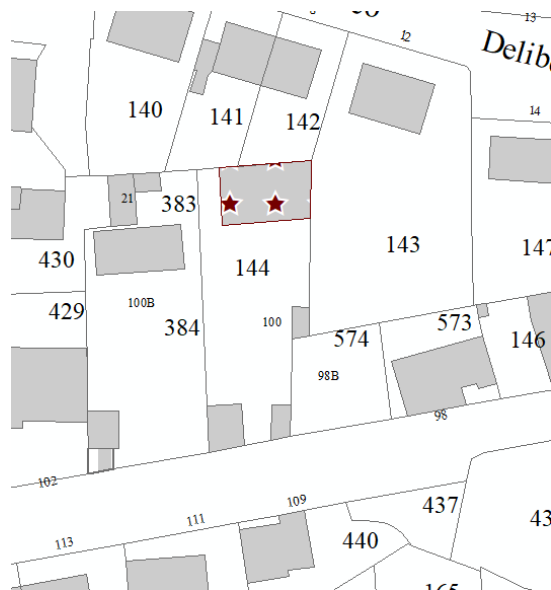
Règlement graphique avant modification

Il est proposé d'inscrire une maison de notable XIX^{ème} au titre du patrimoine intéressant. Cette typologie de maison a été développée dans les villes de 1860 à 1910 pour une population à revenu intermédiaire et supérieure et fait référence aux demeures plus cossues de la grande bourgeoisie et de la noblesse en conservant la structure et les matériaux usités pour les demeures plus modestes. Cette maison est située 100, rue du Ponceau, en fond de parcelle lanierée et est précédée d'un jardin. De plan quadrangulaire à trois travées elle se déploie sur un étage carré surmonté d'un toit à quatre pentes. L'appareil de construction est en moellon enduit et la brique vient jouer le rôle d'élément décoratif. Ce matériau se concentre sur les entourages des ouvertures et sur les jambages placés aux extrémités des deux façades. A ces encadrements, il convient d'ajouter le cordon qui sépare le rez-de-chaussée de l'étage ainsi que la marquise de la porte d'entrée, une des spécificités des maisons bourgeoises.



Règlement graphique après modification

La demande de repérage au titre du patrimoine intéressant est prise en compte. La modification du règlement graphique s'accompagnera de la mise à jour de la pièce 5.D "Fiches patrimoine – Ville de Laval".



Correction de la pièce 5-D du dossier – Fiches patrimoine de la Ville de Laval

Le repérage d'une maison de notable située 100, rue du Ponceau au titre du patrimoine intéressant fait l'objet d'une nouvelle fiche patrimoine.

N° au plan	Adresse	Nom édifice	Références cadastrales
54	100, rue du Ponceau	Maison de maître 1860 à 1910	CO 0144

Historique :

Typologie de maison développée en ville de 1860 à 1910 et permettant d'accueillir une population à revenu intermédiaire et supérieure souhaitant faire référence aux demeures plus cossues de la grande bourgeoisie et de la noblesse en conservant la structure et les matériaux usités pour les demeures plus modestes. Ce type présent en périphérie comme dans les nouveaux quartiers du centre-ville peut s'aligner sur la rue dans un milieu urbain continue ou s'isoler par une cour ou un jardin lorsque cela est possible.

Descriptif :

Maison située en fond de parcelle lanierée et précédée d'un jardin. De plan quadrangulaire à trois travées elle se déploie sur un étage carré surmonté d'un toit à quatre pentes.

L'appareil de construction est en moellon enduit et la brique vient jouer le rôle d'élément décoratif. Ce matériau se concentre sur les entourages des ouvertures et sur les jambages placés aux extrémités des deux façades. A ces encadrements, il convient d'ajouter le cordon qui sépare le rez-de-chaussée de l'étage ainsi que la marquise de la porte d'entrée, une des spécificités des maisons bourgeoises.

Élément à conserver : le décor en brique et la marquise.

Prescriptions :

C – Patrimoine à caractère intéressant

Photo**Repérage cadastral**

Correction de la pièce 5-D du dossier – Fiches patrimoine de la Ville de Laval

Une précision relative au degré de la prescription relative à la protection d'un ensemble de constructions situé rue du Pavement constituant la fiche 33 doit être apportée.

N° au plan	Adresse	Nom édifice	Références cadastrales
33	30 à 40, rue du Pavement	Ensemble textile Pavement	AS 149, 152, 153, 154, 155, 156

Historique :

Les maisons de tisserand apparaissent à Laval dans le premier tiers du 17^e siècle en périphérie de la ville où elles se regroupent sous forme de barre (les unes accolées aux autres) ou par îlot (organisées autour d'une cour).

Ces constructions permettent de loger et surtout de contrôler le personnel chargé du tissage des toiles de Laval.

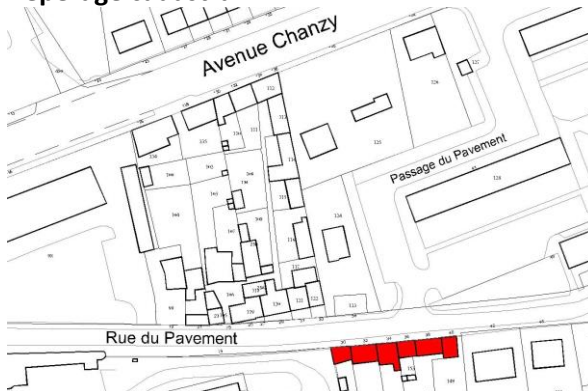
Les maisons des numéros 30, 32 et 34 plus anciennes que les suivantes qui n'apparaissent pas sur le cadastre de 1808.

Descriptif :

Les caractéristiques des maisons de tisserand se retrouvent ici malgré les remaniements contemporains : caves semi-enterrées, rez-de-chaussée accessible par un escalier droit extérieur parallèle ou perpendiculaire à la façade sur rue, comble constitué par un toit à deux versants très pentus. Le décor est quasiment inexistant si ce n'est les encadrements peints des baies du n° 30.

Prescriptions :

B C – Patrimoine à caractère intéressant

Photo**Repérage cadastral**

Correction de la pièce 5-D du dossier – Fiches patrimoine de la Ville de Laval

Une erreur de numérotation concernant une fiche patrimoine relative à un ensemble de maisons de tisserands situé rue du Pavement doit être corrigée.

N° au plan	Adresse	Nom édifice	Références cadastrales
33 38	25-33, rue du Pavement	Maisons de tisserands	AS 119, 120, 121, 122

Historique :

Les maisons de tisserand apparaissent à Laval dans le premier tiers du 17^e siècle en périphérie de la ville où elles se regroupent sous forme de barre (les unes accolées aux autres) ou par îlot (organisées autour d'une cour).

Ces constructions permettent de loger et surtout de contrôler le personnel chargé du tissage des toiles de Laval.

Les maisons des numéros 27, 29 et 31 apparaissent sur le plan cadastral de 1808.

Descriptif :

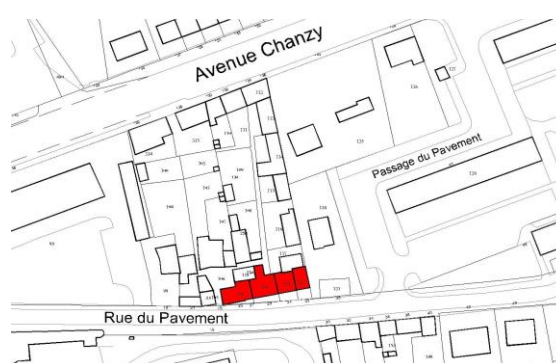
Barre de maisons textiles ayant subies des remaniements contemporains très importants mais dont l'architecture originelle reste malgré tout lisible.

De caractère simple, ces habitations se composent toutes d'un rez-de-chaussée (autrefois ouvroir), d'un étage et d'un comble constitué par un toit à double pente. Deux de ces maisons sont dotées d'un escalier extérieur permettant d'accéder au niveau 2, l'un droit et parallèle à la façade antérieure (n° 25), l'autre perpendiculaire et tournant (n°31).

Les percements, peu nombreux à l'origine (fenêtre parfois unique, porte d'accès à l'étage et à la cave), ont pratiquement tous été agrandis et/ou augmentés en nombre. Le décor reste très sobre et consiste en parements de briques rouges (n° 29).

Prescriptions :

C – Patrimoine à caractère intéressant

Photo**Repérage cadastral**

3) MISE A JOUR DES ANNEXES



LES ANNEXES EN APPLICATION DE L'ARTICLE R. 151-53

Suite à la publication de l'arrêté préfectoral en date du 21 novembre 2020 portant révision du classement sonore des infrastructures de transports ferroviaires dans le département de la Mayenne, les pièces suivantes sont modifiées dans le PLUi :

- la pièce 6.B.1 est complétée par ajout de l'arrêté préfectoral en date du 4 mars 2020 ;
- le plan des annexes en application de l'article R. 151-53 (plan 6.B).

Suite à la publication de l'arrêté préfectoral en date du 26 décembre 2019 portant création de secteurs d'information sur les sols (SIS), les pièces suivantes sont modifiées dans le PLUi :

- la pièce 6.B.5 est complétée par ajout de l'arrêté préfectoral en date du 26 décembre 2019 ;
- le plan des annexes en application de l'article R. 151-53 (plan 6.B).

LE REGLEMENT LOCAL DE PUBLICITE INTERCOMMUNAL (RLPi)

Suite à l'approbation du RLPI de Laval Agglomération le 16 décembre 2019, le dossier complet sera annexé dans la pièce 6.B.6.

LES SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE (SUP)

Suite à la publication de l'arrêté n°2020/DRAC/CRPA1/01 du 4 mars 2020 portant inscription au titre des monuments historiques de l'immeuble sis 27-29 Place de la Trémoille dit " Maison du Coq Hardy " à Laval, les pièces suivantes sont modifiées dans le PLUi :

- le tableau de la liste des SUP de la commune de Laval (pièce 6.C.1) ;
- le plan des SUP – planches zoom Laval et plan général (pièce 6.C).

Suite à l'approbation de la modification n°1 de l'Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) de la ville de Laval le 27/09/2021, les pièces suivantes sont modifiées dans le PLUi :

- le tableau de la liste des SUP de la commune de Laval (6.C.1) ;
- le plan des SUP – planches zoom Laval et plan général (pièce 6.C).;
- la pièce 6.C.3.

Suite à l'approbation du Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (PVAP) du Site Patrimonial Remarquable (SPR) de Parné-sur-Roc le 27/09/2021, les pièces suivantes sont modifiées dans le PLUi :

- le tableau de la liste des SUP de la commune de Parné-sur-Roc (6.C.1) ;
- le plan des SUP (pièce 6.C).
- la pièce 6.C.4.

4) COMPATIBILITÉ AVEC L'ARTICLE L. 153-41

Conformément à l'article L. 153-41 du code de l'urbanisme, au vu des modifications apportées au règlement décrites ci-dessus, celles-ci n'auront pour effet ni :

- de majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ; aucune disposition n'ayant pour impact d'augmenter les capacités de construction. La seule disposition concernant cette possibilité concerne la réduction des marges de recul le long de certains axes routiers et dans des secteurs précisés dans la présente note mais cela ne conduira en aucune façon à augmenter significativement les possibilités de construction dans la mesure où il s'agit, le plus souvent, de respecter l'alignement de constructions existantes, dans des espaces urbanisés ;
- de diminuer ces possibilités de construire ; aucune disposition n'ayant pour impact de réduire des capacités de construire ;
- de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ; aucune disposition n'ayant pour impact de réduire d'une zone urbaine ou à urbaniser.

ANNEXE

Dans le tableau ci-dessous sont présentées toutes les autres corrections apportées aux pièces réglementaires ou aux annexes qui n'ont pas été détaillées précédemment.

Pièce du PLUi	Emplacement	Problématique repérée	Correction
Règlement graphique	Légende	L'organisation de la légende est à clarifier. Une prescription environnementale apparaît dans les prescriptions générales.	La prescription " <i>espaces paysagers à préserver (L. 151-23 du CU al. 1) – parcs et jardins</i> " est supprimée des prescriptions générales et insérée dans les prescriptions environnementales
Règlement graphique	Légende	L'organisation de la légende est à clarifier. Une prescription générale apparaît dans les prescriptions au titre de l'article L. 151-19.	La prescription " <i>Voies et chemins à conserver</i> " est supprimée des prescriptions générales et insérée dans les prescriptions au titre de l'article L. 151-19.
Règlement graphique	Légende	Dans les prescriptions générales, la légende " <i>voies, chemins, transports publics à conserver et à créer</i> " est à corriger.	Après modification : Voies et chemins à conserver ou à créer
Règlement écrit	Dispositions communes applicables à toutes les zones	Dans l'article 3, une prescription au titre de l'article L. 151-19 " <i>chemins de randonnées</i> " est reportée sans correspondance avec la légende du règlement graphique.	Après modification : Voies et chemins à conserver ou à créer
Règlement écrit	Dispositions communes applicables à toutes les zones	La prescription " <i>chemins de randonnées</i> " n'est pas renseignée. Il convient de préciser les règles applicables à cette prescription.	Après modification : Voies et chemins à conserver ou à créer. Cette prescription renvoie aux dispositions applicables à chaque zone en termes de qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (article 3).
Règlement écrit	Dispositions communes applicables à toutes les zones	La prescription " <i>murs d'intérêts</i> " n'est pas renseignée. Il convient de préciser les règles applicables à cette prescription.	Après modification : Murs d'intérêt Cette prescription renvoie aux dispositions applicables à chaque zone en termes de qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (article 3).
Règlement graphique	Plans de zonage de la commune de Changé	Modifier la rédaction de l'emplacement réserve n°2 des plans de zonage de la commune de Changé " <i>création d'un 'usine des eaux</i> ".	Après modification : Emplacement réservé usine des eaux
Règlement graphique	Plan de zonage de la commune de Saint-Berthevin	Modifier le niveau de prescription pour un bâtiment repéré au règlement graphique " <i>Le relais Madame de Sévigné</i> ".	Après modification, le bâtiment correspondant au " <i>relais Madame de Sévigné</i> " est repéré au règlement graphique au titre du patrimoine intéressant.



Règlement écrit	Article 2 de toutes les zones	Modification de l'intitulé du titre de l'article 2.1 pour une meilleure compréhension. Avant modification : 2.1 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	Après modification : 2.1 Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies
Règlement écrit	Article 3.4 de toutes les zones (hors A et N)	Avant modification : Clôtures sur rue et emprise publique	Après modification : Clôtures sur emprises publiques et sur voies
Règlement écrit	Article 4 de toutes les zones	Modification de l'intitulé du titre de l'article 2.1 pour une meilleure compréhension. Avant modification : Part minimale des surfaces non imperméabilisées	Après modification : 4.1 Part minimale d'espaces perméables
Règlement écrit	Article 2 de toutes les zones	Préciser le champ d'application des dispositions de l'article 2.1. Avant modification : Sauf indications particulières portées sur les documents graphiques (marges de recul au titre de la "loi Barnier") ou au tableau relatif au recul minimum par rapport aux voies départementales (cf. : dispositions communes à toutes les zones), les dispositions suivantes s'appliquent.	Après modification : Les dispositions du présent article s'appliquent aux emprises publiques et aux voies ouvertes à la circulation, existantes ou à créer à l'occasion du projet considéré, que celles-ci soient de statut public ou privé. Sauf indications particulières portées sur les documents graphiques (marges de recul au titre de la "loi Barnier") ou au tableau relatif au recul minimum par rapport aux voies départementales (cf. : dispositions communes à toutes les zones), les dispositions suivantes du présent article s'appliquent.