

PLUi

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

**PROJET DE MODIFICATION
SIMPLIFIÉE N° 2**
Dossier d'approbation

Complément au rapport de présentation

Délibération de prescription : 10 mars 2025

Délibération portant sur les modalités de mise à disposition du publique : 10 mars 2025



TABLE DES MATIÈRES



PRÉAMBULE.....	4
----------------	---



1) COORDONNÉES DU MAÎTRE D'OUVRAGE	4
--	---

2) INTRODUCTION	4
-----------------------	---



3) LE CONTENU DU DOSSIER DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE	4
---	---



PRÉSENTATION ET JUSTIFICATION DES ÉVOLUTIONS ENVISAGÉES	5
---	---

1) SITUATION.....	5
-------------------	---

a) Situation géographique	5
---------------------------------	---

b) Contexte réglementaire.....	5
--------------------------------	---

2) OBJET DE LA PROCÉDURE	6
--------------------------------	---

3) PROCÉDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE	9
---	---

a) Choix de la procédure.....	9
-------------------------------	---

b) Le lancement de la procédure (article L153-37)	9
---	---

c) La notification du projet (article L153-40)	9
--	---

d) Mise à disposition du public (article L153-47)	9
---	---

e) Dispense d'évaluation environnementale	9
---	---

CORRECTIONS APPORTÉES AU RAPPORT DE PRÉSENTATION.....	10
---	----

CORRECTIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT GRAPHIQUE	11
--	----

CORRECTIONS APPORTÉES À L'OAP-R QUARTIER FERRIÉ	11
---	----



PRÉAMBULE



1) COORDONNÉES DU MAÎTRE D'OUVRAGE

La procédure de modification simplifiée 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

2) INTRODUCTION

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

La présente notice a pour objet de présenter la modification simplifiée n° 2 du PLUi, qui traite de la correction d'une erreur matérielle constatée aux documents graphiques 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 :

- L'étude d'entrées de villes,
- La justification des choix retenus,
- Le règlement graphique,
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Ainsi, sont reportés en rouge les éléments ajoutés ou modifiés au sein des différentes pièces du PLUi.

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

3) LE CONTENU DU DOSSIER DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE

Le dossier de modification simplifiée du PLUi comporte les pièces suivantes :

- La présente notice explicative des modifications apportées ;
- La délibération de prescription de la procédure adoptée par le Conseil communautaire ;
- La pièce 3D – OAP de secteurs d'aménagement adaptée ;
- La pièce 4 – Règlement graphique adaptée ;
- La pièce 1C Justifications des choix retenus adaptée ;
- La pièce 1F Étude d'entrées de ville adaptée ;

PRÉSENTATION ET JUSTIFICATION DES ÉVOLUTIONS ENVISAGÉES



Le PLUi de Laval Agglomération a été approuvé en décembre 2019. Depuis, il a fait l'objet des procédures d'adaptation et d'évolution suivantes :

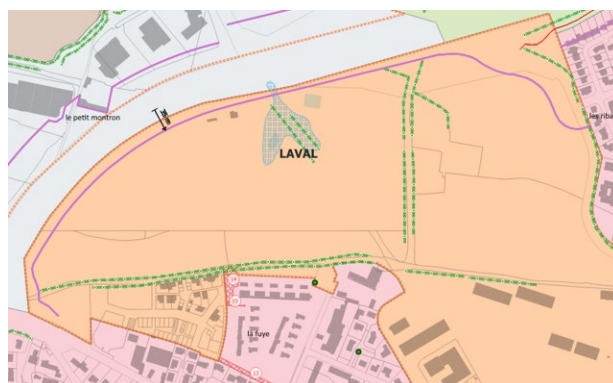
- Une modification simplifiée approuvée le 27 septembre 2021 ;
- Une modification de droit commun n°1 approuvée le 20 décembre 2021 ;
- Une modification de droit commun n°2 approuvée le 23 mars 2023 ;
- Une modification de droit commun n°3 approuvée le 16 décembre 2024 ;
- Une modification de droit commun n°4 approuvée le 25 novembre 2024 ;
- Une révision allégée n°1 approuvée le 18 décembre 2023 ;
- Une révision allégée n°3 approuvée le 18 décembre 2023 ;
- Une révision allégée n°4 approuvée le 18 mars 2024.

Il a aujourd'hui été constaté une erreur matérielle qui concerne la limite Nord de la ZAC Ferrié, située sur la ville de Laval.

1) SITUATION

a) Situation géographique

Le secteur objet de cette modification se situe en zone U-OAPR au PLUi de Laval Agglomération, et est couvert par une OAP de secteur d'aménagement, correspondant à la ZAC Quartier Ferrié à Laval.



b) Contexte réglementaire

Ce secteur est concerné par une marge de recul, apparaissant sur le règlement graphique du PLUi de Laval Agglomération comme au sein de l'OAP. Cette marge de recul peut être distinguée en deux portions :

- Une première portion se situant le long de la RD900, jusqu'au giratoire de l'Octroi.
- Une deuxième portion se situant le long de l'avenue de Fougères.

Sur le règlement graphique comme au sein de l'OAP, le report indiqué pour l'ensemble de cette marge de recul est actuellement de 35 mètres, comptés depuis l'axe de la voie. Cette marge de 35 mètres est par ailleurs mentionnée dans une étude d'entrées de villes reprise dans le PLUi en pièce 1F. Les dispositions générales du PLUi indiquent quant à elle une marge de recul de 20 mètres pour les

portions de la RD900 situées en zones urbaines.



2) OBJET DE LA PROCÉDURE



La marge de recul telle qu'indiquée précédemment semble avoir été mal reportée, sur le règlement graphique du PLUi de Laval Agglomération, comme au sein de l'étude d'entrées de villes et de l'OAP-R Quartier Ferrié



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 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 peut s'appréhender comme dans le cadre de l'application de l'article L. 111-3 (constructibilité limitée).



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

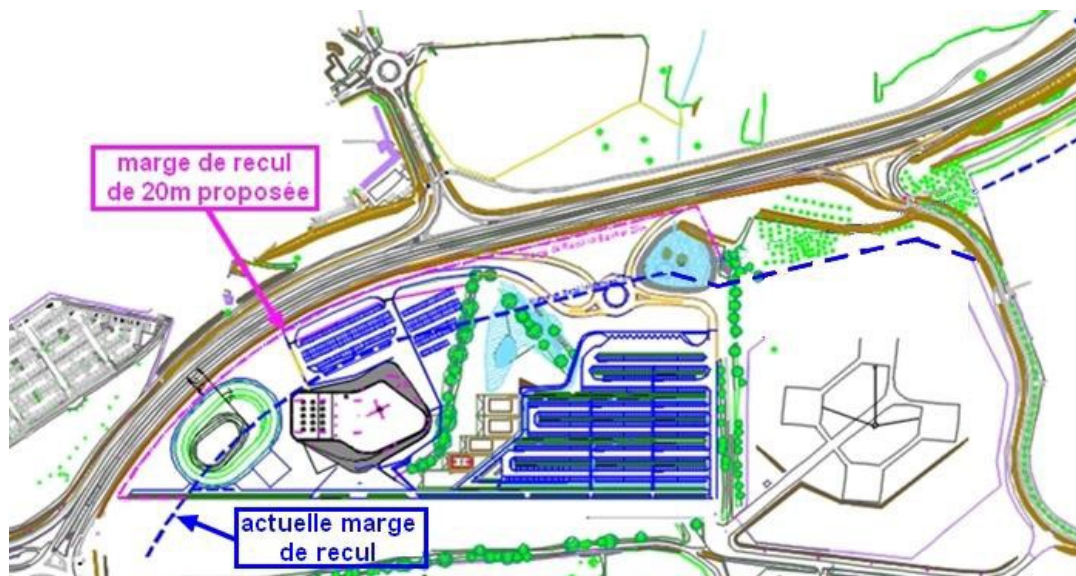
- de la densité de construction ;
- de la desserte par des équipements collectifs du secteur environnant la parcelle supportant le projet de construction en cause ;
- de la situation de cette parcelle à l'intérieur de cet espace, de sa plus ou moins grande proximité des habitations (ou d'activités) existantes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

Par ailleurs, l'article L. 111-8 du Code l'Urbanisme prévoit la possibilité de déroger aux marges de recul telles que définies dans l'article L.111-6, en fixant de nouvelles règles d'implantation au sein du document d'urbanisme, dès lors que celui-ci comporte *"une étude justifiant, 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"*.

En 2017, le Département de la Mayenne a ainsi effectué une étude "Loi Barnier" dans le cadre de l'aménagement de l'Espace Mayenne, ayant permis de déroger à la marge de recul de 75 mètres initialement prévue à l'emplacement du projet. Cette étude avait ainsi permis de fixer la marge de recul à 20 mètres, comme le montre l'implantation ci-dessous :



Le PLUi de Laval Agglomération, dans les dispositions communes applicables à toutes les zones, au point 2.1 portant sur le recul par rapport aux voies et emprises publiques, indique que "le long des voies départementales, hors agglomération et en dehors d'une marge de recul au titre de la 'Loi Barnier', l'implantation des constructions doit respecter les servitudes d'alignement comme suit" dans le tableau reproduit ci-dessous :

CLASSEMENT DE LA ROUTE DÉPARTEMENTALE				
ZONES	Routes à grande circulation	1 ^{ère} catégorie	2 ^{ème} catégorie	3 ^{ème} catégorie
	RD 20 (section Bazougers / Soulgé-sur-Ouette), RD 31, RD 57 et RD 900	RD 1 (section RD 910 / Quelaines-Saint-Gault), RD 20 (section Soulgé-sur-Ouette / La Chapelle-Rainsoln), RD 21, RD 30, RD 112, RD 771, RD 910	RD 1 (section L'Huisserie / RD 57), RD 9, RD 32, RD 103 (section Nuillé-sur-Vicoin / RD 910 et section RN 162 / RD 21), RD 130, RD 131, RD 162, RD 211, (section RD 21 / RD 57), RD 275 (section RD 901 / La Chapelle-Anthenaise), RD 278 (section Montigné-le-Brillant / RD 771), RD 500, RD 561, RD 576, RD 901 (section RN 162 / RD 9)	Autres RD
ZONES URBAINES				
ZONES UR, UB, UH	20 m / alignement	20 m / alignement	10 m / alignement	5 m / alignement
ZONE UE	20 m / alignement	20 m / alignement	20 m / alignement	10 m / alignement
ZONE UL	20 m / alignement	20 m / alignement	20 m / alignement	10 m / alignement
ZONES À URBANISER				
ZONE AUH	Loi Barnier (art. L. 111-6)	20 m / alignement	10 m / alignement	5 m / alignement
ZONE AUE		20 m / alignement	20 m / alignement	10 m / alignement
ZONE AUL		20 m / alignement	20 m / alignement	10 m / alignement
ZONE N		20 m / alignement	15 m / alignement	10 m / alignement
ZONE A		20 m / alignement	15 m / alignement	10 m / alignement

Le secteur impliqué dans la présente modification est donc bien concerné par une marge de recul de 20 mètres à partir de l'alignement des voies.

Dans le PLUi de Laval Agglomération adopté en 2019 figure, parmi les pièces du rapport de présentation, une étude d'entrées de villes, dans laquelle le secteur du quartier Ferrié figure. Cette étude vise à déroger à la loi Barnier dans le cadre de l'aménagement du quartier Ferrié, et propose alors une marge de recul de 35 mètres par rapport à la RD900, y compris sur le secteur de l'Espace Mayenne.

Cette disposition est donc incohérente avec les données du Département de la Mayenne présentées précédemment, et n'a notamment pas intégré l'étude "Loi Barnier" déjà effectuée en 2017 par le Département dans le cadre du projet de l'Espace Mayenne, qui indiquait bien une marge de recul à 20 mètres.

Ainsi, compte tenu de l'ensemble de ces éléments, il convient dans le cadre de la présente procédure de procéder à des corrections relatives au repérage graphique et à la mention de marges de recul dans le secteur précédemment identifié :

- La servitude d'alignement de 35 mètres pour l'implantation des constructions sur la portion de la RD900 ne correspond ni aux dispositions communes du PLUi, ni à l'étude "Loi Barnier" du Département, mentionnant tous deux une marge de recul de 20 mètres ;
- La portion de marge de recul positionnée le long de l'avenue de Fougères n'a pas lieu d'être, dès lors qu'elle concerne un espace pouvant être qualifié d'urbanisé, une voie non prise en compte dans le tableau des dispositions générales du PLUi, et qu'elle n'apparaît pas dans l'étude "Loi Barnier" du département.

3) PROCÉDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE



a) Choix de la procédure



Le choix de la procédure est fixé par le Code de l'urbanisme. 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, la procédure concernant seulement la correction d'erreurs matérielles.

b) Le lancement de la procédure (article L153-37)

Par délibération du 10 mars 2025, le Conseil communautaire de Laval Agglomération a prescrit la modification simplifiée n° 2 du PLUi et définit les modalités générales de la mise à disposition du public. Celle-ci porte sur la correction d'une erreur matérielle de report de la marge de recul inconstructible sur la route départementale n°900, du giratoire de l'Octroi et de l'avenue de Fougères à Laval, sur l'emprise de la ZAC Ferrié.

c) La notification du projet (article L153-40)

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

d) Mise à disposition du public (article L153-47)

La procédure relève de la modification simplifiée et est donc dispensée d'une enquête publique. 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 qu'à la mairie de Laval. Cette mise à disposition se fera aux jours et heures habituels d'ouverture au public, ainsi que sur le site internet de Laval Agglomération.

Un registre et les pièces du dossier, seront mis à disposition du public, à l'Hôtel communautaire, service urbanisme, situé 1 Place du Général Ferrié à Laval, afin de recueillir les observations, avis, idées des particuliers.

e) Dispense d'évaluation environnementale

Conformément à l'article R. 104-12 du Code de l'urbanisme, cette procédure de modification simplifiée ayant pour objectif de corriger des erreurs matérielles, elle n'est pas soumise à évaluation environnementale.



CORRECTIONS APPORTÉES AU RAPPORT DE PRÉSENTATION

1C. Justifications des choix retenus

Chapitre 3 – Explication des choix retenus pour établir le règlement

I. Organisation générale des pièces

2. Les trames et classements spécifiques utilisées dans le zonage et le règlement

Version actuelle	Version modifiée
Pour ce faire, sept études dérogatoires dites « étude entrée de ville » ont permis de réduire les marges de recul existantes au sein des sept secteurs suivants : • Parc de Développement Economique Laval Mayenne à Argentré : réduction de la marge de recul à compter de l'axe de l'A81 de 100 mètres à 60 mètres. • Quartier Ferrié à Laval : réduction de la marge de recul à compter de l'axe de la de 75 mètres à 35 mètres. • Zone d'activités Beausoleil à Louverné : réduction de la marge de recul à compter de l'axe de la RN162 de 100 mètres à 0 mètres. • Le Châtelier à Saint-Berthevin : réduction de la marge de recul à compter de l'axe de la RD57 de 75 mètres à 25 mètres • Secteur Rail-Route à Saint-Berthevin : réduction de la marge de recul à compter de l'axe de la RD900 de 75 mètres à 35 mètres • Zone d'activités Le Riblay à Entrammes : réduction de la marge de recul à compter de l'axe de la RD57 de 75 mètres à 25 mètres	Pour ce faire, sept études dérogatoires ont permis de réduire les marges de recul existantes au sein des sept secteurs suivants : • Parc de Développement Economique Laval Mayenne à Argentré : réduction de la marge de recul à compter de l'axe de l'A81 de 100 mètres à 60 mètres. • Quartier Ferrié à Laval : réduction de la marge de recul à compter de l'alignement de la voie correspondant à la RD900 de 75 mètres à 20 mètres. • Zone d'activités Beausoleil à Louverné : réduction de la marge de recul à compter de l'axe de la RN162 de 100 mètres à 0 mètres. • Le Châtelier à Saint-Berthevin : réduction de la marge de recul à compter de l'axe de la RD57 de 75 mètres à 25 mètres • Secteur Rail-Route à Saint-Berthevin : réduction de la marge de recul à compter de l'axe de la RD900 de 75 mètres à 35 mètres • Zone d'activités Le Riblay à Entrammes : réduction de la marge de recul à compter de l'axe de la RD57 de 75 mètres à 25 mètres

1F. Études d'entrées de villes

Étude d'entrée de ville n°3 Laval – Quartier Ferrié

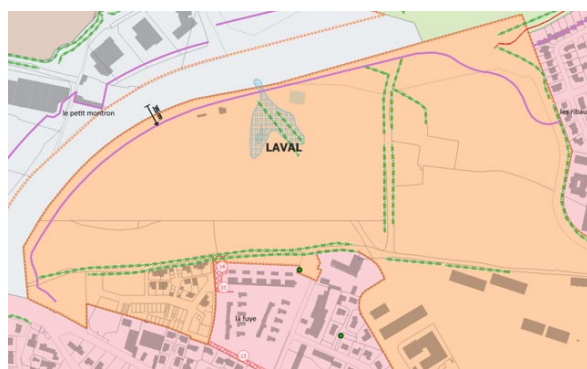
L'étude sur le secteur du Quartier Ferrié figurant dans l'étude d'entrées de ville présente dans le rapport de présentation du PLUi est mise à jour par l'étude Loi Barnier effectuée par le Département de la Mayenne en 2017 dans le cadre de l'aménagement de l'Espace Mayenne.



CORRECTIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT GRAPHIQUE

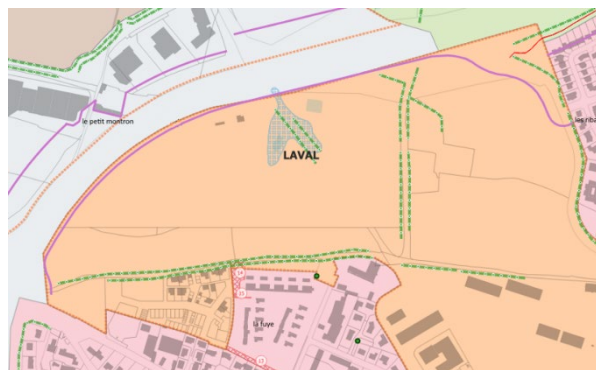
Commune de Laval – Quartier Ferrié

Règlement graphique avant modification :



- Marges de recul
- - - Haies et alignements d'arbres à préserver
- U-OAPR

Règlement graphique après modification :



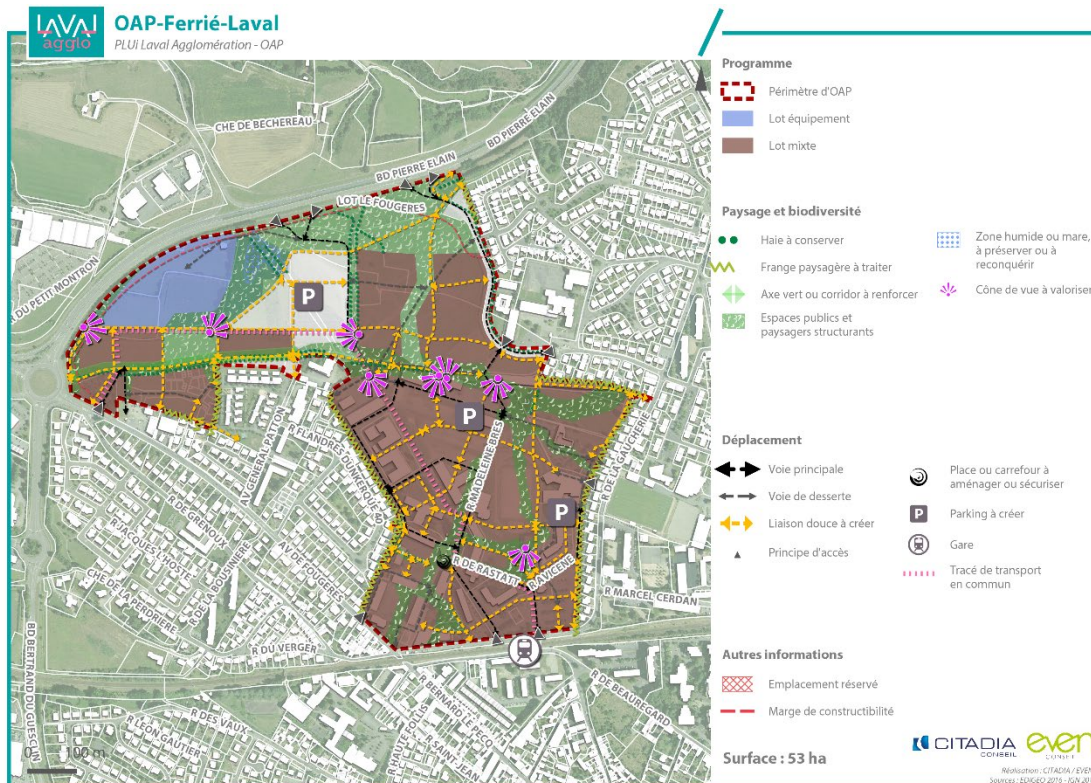
- Marges de recul
- - - Haies et alignements d'arbres à préserver
- U-OAPR

CORRECTIONS APPORTÉES À L'OAP-R QUARTIER FERRIÉ

En suivant les mêmes motifs que pour les corrections à apporter au règlement graphique, l'OAP-R Quartier Ferrié doit être modifiée pour corriger une erreur matérielle concernant la marge de recul.

VIII. Principes d'aménagement	
La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère	
Version actuelle	Version modifiée
Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques : Les constructions doivent être implantées : • soit à l'alignement, • soit en retrait d'1 mètre minimum par rapport à l'alignement. Aucune règle d'implantation n'est imposée pour les constructions situées sur des emprises foncières inférieures à 50 m². Les constructions devront respecter une marge de recul de 35 mètres calculée à partir de l'axe central de la RD 900. Cette marge de recul ne s'applique pas aux installations et aménagements liés à la voirie (bassin, voie...) ainsi qu'aux réseaux.	Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques : Les constructions doivent être implantées : • soit à l'alignement, • soit en retrait d'1 mètre minimum par rapport à l'alignement. Aucune règle d'implantation n'est imposée pour les constructions situées sur des emprises foncières inférieures à 50 m². Les constructions devront respecter une marge de recul de 20 mètres calculée à partir de l'alignement de la voie correspondant à la RD 900. Cette marge de recul ne s'applique pas aux installations et aménagements liés à la voirie (bassin, voie...) ainsi qu'aux réseaux.

OAP-R Ferrié avant modification :



OAP-R Ferrié après modification :

