



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

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil  
Communautaire du 20 décembre 2021



# SOMMAIRE

PRÉAMBULE.....	5
I. Introduction.....	5
II. Coordonnées du maître d'ouvrage.....	5
III. La procédure de modification du PLUi .....	6
IV. Le contenu du dossier de modification .....	8
PRÉSENTATION ET JUSTIFICATION DES ÉVOLUTIONS ENVISAGÉES .....	9
I. Corrections communes à l'ensemble du territoire du PLUi .....	9
1) Corrections apportées au règlement écrit .....	9
2) Corrections apportées au règlement graphique .....	30
3) Mise à jour des annexes .....	31
4) Autres modifications .....	31
II. Modifications concernant Le Bourgneuf la forêt .....	33
1) L'évolution des périmètres des zones .....	33
2) La mise à jour des emplacements réservés.....	34
3) La mise à jour de l'Atlas de STECAL .....	34
4) La mise à jour du repérage des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination dans les zones A et N.....	36
5) Modifications des prescriptions .....	37
III. Modifications concernant Loiron-Ruillé.....	38
1) L'évolution des périmètres des zones .....	38
2) La mise à jour de l'atlas des STECAL .....	39
3) La mise à jour du repérage des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination dans les zones A et N.....	39
4) Corrections apportées aux orientations d'aménagement et de programmation.....	42
IV. Modifications concernant Montjean.....	43
1) L'évolution des périmètres des zones .....	43
2) La mise à jour des emplacements réservés.....	43
3) La mise à jour de l'atlas des STECAL.....	43
4) La mise à jour du repérage des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination dans les zones A et N.....	44
5) Corrections apportées aux orientations d'aménagement et de programmation.....	45
V. Modifications concernant Port-Brillet.....	46
1) L'évolution des périmètres des zones .....	46
2) La mise à jour des Emplacements Réservés.....	47

3)	Modifications des prescriptions .....	50
4)	Corrections apportées aux Orientations d'Aménagement et de Programmation.....	50
VI.	Modifications concernant Saint-Cyr le Gravelais .....	53
1)	L'évolution des périmètres des zones .....	53
2)	La mise à jour de l'atlas de STECAL.....	53
VII.	Modifications concernant Olivet.....	54
1)	La mise à jour des emplacements réservés.....	54
2)	La mise à jour de l'atlas des STECAL.....	56
VIII.	Modifications concernant La Brûlatte.....	57
1)	La mise à jour de l'atlas de STECAL.....	57
IX.	Modifications concernant Le Genest-Saint-Isle .....	58
1)	La mise à jour de l'Atlas des STECAL.....	58
2)	La mise à jour du repérage des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination dans les zones A et N.....	59
3)	Corrections apportées aux orientations d'aménagement et de programmation.....	59
X.	Modifications concernant La Gravelle.....	61
1)	La mise à jour de l'atlas de STECAL.....	61
XI.	Modifications concernant Saint-Pierre la Cours.....	62
1)	La mise à jour des Emplacements Réservés .....	62
XII.	Bilan de l'évolution des surfaces des zones .....	64

# PRÉAMBULE

## I. INTRODUCTION

Laval Agglomération a approuvé le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) du Pays de Loiron le 16 décembre 2019.

La présente note a pour objet de présenter la modification 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 Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

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

## II. COORDONNÉES DU MAÎTRE D'OUVRAGE

La procédure de modification 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

### III. LA PROCÉDURE DE MODIFICATION DU PLUi

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

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

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

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

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

Par arrêté du 28 septembre 2020, le Président de Laval Agglomération a prescrit la modification n° 1 du PLUi. Celle-ci porte sur les points suivants :

- modifier certaines dispositions règlementaires pour les clarifier et/ou les préciser afin de faciliter l'instruction (amélioration de la rédaction, réorganisation de certains articles sans en changer le sens,...),
- mettre à jour le repérage des espaces paysagers à protéger (zonage règlementaire) notamment par la prise en compte de l'inventaire des haies réalisé en 2019 par la Chambre d'agriculture de la Mayenne,
- identifier ou préciser des secteurs de taille et de capacité d'accueil limité (STECAL) (zonage règlementaire),
- mettre à jour la liste des emplacements réservés (zonage règlementaire),
- changer l'affectation de parcelles au sein de la zone urbaine (zonage règlementaire)
- adapter et apporter des précisions aux orientations d'aménagement et de programmation (OAP),...
- Corriger des erreurs matérielles et de forme

#### **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 des communes concernées, à l'ensemble des personnes publiques associées et à la CDPENAF courant mars 2021, soit avant le début de l'enquête publique. Leurs éventuels avis seront joints au dossier.

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

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

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

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

À l'expiration du délai de l'enquête, le commissaire-enquêteur dressera un procès-verbal de synthèse des observations. Après observations éventuelles apportées par le Président de Laval Agglomération, le commissaire-enquêteur transmettra son rapport et ses conclusions motivées. Ce rapport et ces conclusions motivées seront tenus à la disposition du public pendant une durée d'un an.

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

À l'issue de l'enquête publique, le projet de modification n°1 du PLUi du Pays de Loiron sera soumis à l'approbation du Conseil communautaire.

#### **DISPENSE D'ÉVALUATION 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 Natura 2000.*"

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

#### IV. LE CONTENU DU DOSSIER DE MODIFICATION

Le dossier de modification n°1 du PLUi comporte des éléments des pièces suivantes :

- l'arrêté de prescription de la procédure signé par le Président ainsi que la délibération d'approbation du Conseil Communautaire ;
- la présente notice explicative des modifications apportées qui sera, au terme de la procédure ajoutée au rapport de présentation en tant que Cahier n°9 du Rapport de présentation
- le cahier "*Fiches de recensement des bâtiments susceptibles d'un changement de destination*";
- le cahier "*Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées*" ;
- l'atlas des STECAL.
- le cahier 4 "*Règlement littéral*" ;
- le cahier 4.2 "*Règlement graphique*" ;
- le cahier "*Orientations d'Aménagement et de Programmation*" ;
- l'annexe "haie" ;
- l'annexe archéologie, ZPPA

# PRÉSENTATION ET JUSTIFICATION DES ÉVOLUTIONS ENVISAGÉES

Le PLUi a été approuvé en décembre 2019. La pratique de l'année 2020 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. Cette année de pratique du PLUi a également permis de relever des oublis et des corrections nécessaires au règlement graphique. Ex. : non prise en compte d'activités au sein du secteur A et du secteur N nécessitant la création de STECAL. Enfin, les réflexions engagées sur l'aménagement de secteurs d'aménagement entraînent l'évolution de certaines OAP.

Parmi les éléments modifiant les pièces réglementaires du PLUi, la prise en compte de l'inventaire des haies réalisé par la chambre d'agriculture en 2019 doit permettre de préciser la trame verte du territoire par des données exhaustives et objectives. Ce travail a permis aux élus de se prononcer sur les moyens à mettre oeuvre pour la protection de cette composante paysagère et environnementale du territoire.

## I. CORRECTIONS COMMUNES À L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE DU PLUI

### 1) CORRECTIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT ÉCRIT

Certaines modifications apportées au règlement écrit relèvent des dispositions générales à toutes les zones. Il s'agit de préciser le socle du projet urbain traduit dans les composantes réglementaires du PLUi.

Les autres modifications concernent des ajustements ou des réécritures qui visent à clarifier l'interprétation du règlement écrit et à faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme. Elles apportent une réponse à différentes situations rencontrées, lesquelles ont pu occasionner la non délivrance d'autorisations qui s'avéraient compatibles avec le projet urbain recherché et avec l'esprit originel de la règle édictée par le PLUi.

Enfin, il convient d'adapter la règle relative à la préservation des haies dans le cadre de l'intégration dans les pièces réglementaires du PLUi de l'inventaire bocager réalisé par la chambre d'agriculture de la Mayenne.

- [Les corrections apportées aux dispositions générales](#)

**La partie 3 (Dispositions applicables à certains travaux)** est corrigée dans ses chapitres relatifs au permis de démolir, à l'édification des clôtures et à la reconstruction d'un bâtiment détruit ou démoli depuis au moins 10 ans eu égard de délibérations prises par le Conseil communautaire, d'une part et d'autre part, pour offrir une rédaction semblable avec celle du règlement du PLUi de Laval Agglomération.

Rédaction PLUi approuvé	Version modifiée
<p>III – DISPOSITIONS APPLICABLES A CERTAINS TRAVAUX</p> <p>Permis de démolir</p> <p><del>Toute démolition de constructions sur les zones centrales (UA) est soumise à autorisation de démolir par délibération du Conseil</del></p>	<p>III – DISPOSITIONS APPLICABLES A CERTAINS TRAVAUX</p> <p>Permis de démolir</p> <p>Les démolitions d'immeuble ou partie d'immeuble sont soumises à permis de démolir dans les conditions prévues par le Code de l'urbanisme, par délibération du Conseil communautaire.</p>

~~Municipal de chaque commune conformément aux dispositions de l'article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme.~~

#### Édification des clôtures

~~Toute édification de clôtures les zones urbaines UA et UB du territoire intercommunal est soumise à autorisation administrative conformément aux dispositions de l'article L. 421-4 du Code de l'Urbanisme et de la délibération communautaire prise concomitamment à l'approbation du présent PLUi.~~

~~Les dispositions sur les clôtures s'appliquent que la clôture soit implantée sur la limite ou en retrait.~~

#### Reconstruction d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans

~~La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans peut être autorisée dès lors qu'il a été régulièrement édifié conformément aux dispositions de l'article L. 111-15 du Code de l'Urbanisme en vigueur au moment de l'approbation du PLUi.~~

#### Clôtures

Les dispositions sur les clôtures sur rue ou en limites séparatives s'appliquent lorsque la clôture est implantée sur ces limites ou en retrait par rapport à celles-ci.

Toute édification et modification de clôtures est soumise à déclaration préalable dans les conditions prévues par le Code de l'urbanisme, par délibération du Conseil communautaire.

#### Reconstruction à l'identique d'un bâtiment

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli est autorisée dans les conditions prévues par le Code de l'urbanisme :

- le bâtiment doit avoir été détruit ou démoli depuis moins de 10 ans ;
- le bâtiment détruit ou démoli doit avoir été régulièrement édifié ;
- la possibilité d'une reconstruction ne doit pas être exclue par le PLUi ;
- la construction ne doit pas être soumise à un risque certain et prévisible de nature à mettre en danger la sécurité des occupants.

Cette reconstruction à l'identique est soumise à autorisation d'urbanisme.

L'atlas des zones inondables (AZI) est reporté au règlement graphique. Il correspond aux champs d'expansion des crues de la rivière Mayenne et ses affluents. Dans ces secteurs, il convient de préciser les conditions d'occupation et d'utilisation des sols. **La partie 5 (Prescriptions du PLUi)** est amendée dans ce sens.

### Atlas des Zones Inondables (AZI)

Dans le secteur soumis aux aléas d'inondation repéré au plan de zonage (AZI), la nature de l'occupation et de l'utilisation des sols, les conditions et les possibilités maximales d'occupation du sol, sont subordonnées au respect des dispositions du présent règlement :

En zone inondable AZI, sont interdits :

- tout ouvrage, remblaiement, ou endiguement qui ne sera pas justifié par la protection des lieux ou qui ne serait pas indispensable à la réalisation de travaux d'infrastructure publique,
- les constructions nouvelles à l'exception de celles prévues à ci-dessous.

En zone inondable AZI, sont autorisés sous conditions :

- le stockage de produits et de matériaux, les conteneurs sont soit arrimés, soit mis hors d'eau,
- les citernes devront être enterrées,
- les murs et clôtures non susceptibles de constituer un obstacle au libre écoulement des eaux,
- les abris de jardin dans la limite de 10m<sup>2</sup> d'emprise au sol,
- la réhabilitation et la réfection des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLUi sous réserve que soit mises en œuvre les dispositions nécessaires et adaptées pour ne pas augmenter la vulnérabilité des biens et des personnes,
- l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi sous réserve que le plancher se situe à au moins 50 centimètres au-dessus des cotes de référence afin de ne pas augmenter la vulnérabilité des biens et des personnes,

- les nouvelles constructions uniquement liées à la valorisation des maisons éclusières sous réserve que le plancher se situe à au moins 50 centimètres au-dessus des cotes de référence afin de ne pas augmenter la vulnérabilité des biens et des personnes.

Les déblais issus des phases de construction seront évacués en dehors de la zone inondable.

**La partie 5 (Prescriptions du PLUi)** traite également de la protection des éléments paysagers. Le classement de 100% des haies recensées par l'inventaire bocager – soit 1 798 km linéaires de haies – nécessite de réécrire ces dispositions. Afin d'avoir une lecture commune et des modes de protection cohérents à l'échelle de Laval Agglomération, celles-ci reprennent la rédaction du règlement du PLUi de Laval Agglomération, comme suit (annulent et remplacent les articles "espaces boisés classés", "protection des arbres isolés" et "protection des haies" du règlement) :

### Espaces boisés classés

Le PLUi peut classer comme espace boisé classé, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, les arbres isolés, les haies ou réseaux de haies, les plantations d'alignement.

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.

Le classement en (EBC) entraîne le rejet de plein droit de toute demande d'autorisation de défrichement présentée au titre du Code Forestier.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les conditions prévues à l'article L. 421-4 du code de l'urbanisme. Sont dispensés de la déclaration préalable les coupes mentionnées aux articles 2 et 3 de l'arrêté préfectoral du 16 septembre 1996, d'autorisation de coupes par catégories dans les espaces boisés classés à conserver.

### Protection des arbres isolés remarquables

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.

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.

## Protection des haies bocagères et des alignements d'arbres

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. Le cas échéant, les talus existants devront être conservés.

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. Dans le cas de petites parcelles ou de contraintes techniques avérées, la compensation pourra se faire sur un autre secteur, en tenant compte de l'intérêt environnemental de l'implantation (par exemple : reconstitution de la trame verte).
- un choix d'essences adaptées au changement climatique et de provenance locale.

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.

**Dans les dispositions générales – partie 5** – relatives à la protection des éléments paysagers, ne figure aucune règle applicable aux **plantations à réaliser**. L'inventaire bocager réalisé par la chambre d'agriculture faisant état de suggestions de plantation, il est proposé de les traduire graphiquement et de formuler une règle.

Les plantations à réaliser (bois, espaces paysagers de transition, haies, arbres isolés) doivent privilégier des essences locales et variées. Il est imposé de mélanger trois espèces minimum par séquence de plantation.

La liste des essences locales préconisées figure dans le lexique du présent règlement.

**Dans la partie 5 (Prescriptions du PLUi)**, les dispositions s'appliquant aux bâtiments repérés au règlement graphique susceptibles de changer de destination est précisée.

Rédaction PLUi approuvé

Version modifiée

### Bâtiments pouvant changer de destination

Les bâtiments pouvant changer de destination en zone agricole et naturelle sont identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L. 151-11-2ème du CU. La demande de changement de destination\* de ces bâtiments sera soumise à l'avis de :

- la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) en zone A.
- la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS) lors de l'instruction de la demande d'autorisation d'urbanisme en zone N.

### Bâtiments pouvant changer de destination

Les bâtiments pouvant changer de destination **vers de l'habitation** en zone agricole et naturelle sont identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L. 151-11-2ème du CU. ~~La demande de le~~ **changement de destination\* vers de l'habitation de ces bâtiments ne doit pas compromettre l'activité agricole et la qualité paysagère des sites et** sera soumise à l'avis :

- en zone agricole, à l'avis 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,
- en zone naturelle, à l'avis 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.**

**La partie 6 (Règles spécifiques)** des dispositions générales est modifiée afin de faciliter l'aménagement et l'implantation d'ouvrages permettant le déploiement de l'utilisation des modes actifs, de l'accès PMR, du développement de la production d'énergies renouvelables et de la gestion des eaux pluviales.

Rédaction PLUi approuvé	Version modifiée
<p><b>Ouvrages spécifiques</b></p> <p>Sauf dispositions particulières exprimées dans les différents articles des règlements de zones, il n'est pas fixé de règles spécifiques en matière d'implantation, <del>de coefficient</del> d'emprise au sol*, de hauteur*, d'aspect extérieur et de stationnement pour la réalisation :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• D'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, éco-stations, abri pour arrêt de transports collectifs...), nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique.</li><li>• Et de certains ouvrages exceptionnels tels que : clocher, mât, pylône, antenne, silo, éolienne...dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1ers des différents règlements de zones.</li></ul>	<p><b>Ouvrages spécifiques</b></p> <p>Sauf dispositions particulières exprimées dans les <del>différents</del> articles des règlements des zones <b>et dans la mesure où ils ne sont pas interdits</b>, il n'est pas fixé de règles spécifiques en matière d'implantation, d'emprise au sol, de hauteur, d'aspect extérieur et de stationnement pour la réalisation de :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, écostations, abris pour arrêts de transports collectifs, <b>abris pour modes de déplacements doux et actifs...</b>), nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique.</li><li>• Certains ouvrages exceptionnels tels que : clocher, mât, pylône, antenne, silo, <b>ouvrages permettant l'accès des PMR, petits équipements et installations permettant la production d'énergies renouvelables et la récupération des eaux pluviales...</b> dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans la zone</li></ul>

Un chapitre qui composera la **partie 7** des dispositions générales relatif au **recul par rapport aux emprises publiques et aux voies** est ajouté afin de :

- Préciser le report des bandes inconstructibles de part et d'autre des axes concernés par l'article L. 111-6 du Code de l'urbanisme et en rappeler les conditions dérogatoires (article L. 111-7 du Code de l'urbanisme) ;
- Préciser la rédaction de la règle relative au recul par rapport aux voies départementales.

## VII – REcul PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

**En présence d'une marge de recul au titre de la "Loi Barnier" (article L 111-6 et suivants du Code de l'urbanisme) inscrite au règlement graphique, toutes les constructions devront être implantées au-delà, à l'exception (art. L. 111-7):**

- **des constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;**

- des services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- des bâtiments d'exploitation agricole ;
- des réseaux d'intérêt public ;
- des infrastructures de production d'énergie solaire lorsqu'elles sont installées sur des parcelles déclassées par suite d'un changement de tracé des voies du domaine public routier ou de l'ouverture d'une voie nouvelle ou sur les aires de repos, les aires de service et les aires de stationnement situées sur le réseau routier ;
- de l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension de constructions existantes.

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 :

En l'absence d'une marge de recul inscrite au règlement graphique ou d'une servitude d'alignement, et pour les routes non identifiées au tableau ci-dessus, les constructions devront respecter les dispositions applicables dans la zone d'implantation.

Les extensions des constructions existantes qui ne respectent pas le recul fixé par le Règlement de la voirie départementale pourront se faire selon le même alignement que ces constructions existantes.

CLASSEMENT DE LA ROUTE DÉPARTEMENTALE				
ZONES	Routes à grande circulation	1 <sup>ère</sup> catégorie	2 <sup>ème</sup> catégorie	3 <sup>ème</sup> catégorie
	RD 31, RD 57 et RD 120 (section RD 57 / limite du Département)	RD 30	RD 32, RD 115 (section RD 57 / Loiron-Ruillé et section Saint-Ouën-des-Toits / limite périmètre), RD 123 (section Le Bourgneuf-la-Forêt / La Baconnière), RD 124, RD 137 (section Le Bourgneuf-la-Forêt – RD 57), RD 163, RD 278 (section RD 576 / RD 31), RD 576 (section Olivet – Saint-Pierre-la-C.)	Autres RD
<b>ZONES URBAINES</b>				
ZONE UB	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
ZONES UL ET US	20 m / alignement	20 m / alignement	20 m / alignement	10 m / alignement
<b>ZONES À URBANISER</b>				
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

Un chapitre qui composera la **partie 8** des dispositions générales relatif à la **desserte par les voies publiques ou privées** est ajouté afin de :

- Proposer une règle commune à l'ensemble des zones. Cette uniformisation vaut ainsi suppression des articles "desserte par les voies publiques ou privées" de toutes les zones ;
- Proposer une règle plus générique.

## VIII – Desserte par les voies publiques ou privées

Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir un accès privatif à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc.

Les accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque à la circulation publique.

Pour toute unité foncière ayant une possibilité d'accès à plusieurs voies, l'accès sur la voie supportant le trafic le plus important est interdit.

Les groupes de garages doivent être disposés dans les parcelles de façon à ménager une cour d'évolution à l'intérieur desdites parcelles et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique;

- [Les corrections apportées au lexique](#)

Afin de faciliter la compréhension du règlement écrit, les définitions d'un espace libre et d'un espace perméable sont précisées.

Rédaction PLUi approuvé	Version modifiée
<p><b>Espace libre</b></p> <p><del>Il s'agit de l'espace de la parcelle ou de l'unité foncière* non occupé par une ou des constructions.</del></p> <p><b>Espace perméable</b></p> <p><del>Sont incluses dans les surfaces perméables :</del></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><del>— Les espaces verts en pleine terre,</del></li> <li><del>— Les mélanges terre-pierre</del></li> <li><del>— Les zones sablées</del></li> <li><del>— Les zones pavées (si les joints sont perméables)</del></li> <li><del>— Les toitures végétalisées (type intensif : 40cm minimum de hauteur de terre végétale, type extensif : 10 cm minimum de hauteur de substrat sedum).</del></li> </ul>	<p><b>Espace libre</b></p> <p>Un espace libre est constitué des surfaces hors emprise bâties (emprise au sol des constructions). Il comprend les espaces aménagés autour des constructions (accès et surfaces de stationnement imperméabilisés et/ou en tous types d'enrobés, terrasses et piscines non comprises dans l'emprise au sol).</p> <p><b>Espace perméable</b></p> <p>Un espace perméable doit répondre aux conditions cumulatives suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- sa surface est perméable sur une profondeur minimum de 2,30 mètres ;</li> <li>- il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, internet, eau potable, eaux usées ou pluviales).</li> </ul> <p>Les espaces libres 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.</p> <p>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.</p>

- [Les corrections apportées au règlement du secteur UA](#)

<b>UA.2</b>	<b>Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</b>
	Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère -Toitures

Rédaction PLUi approuvé	Version modifiée
-------------------------	------------------

<p><b>Toitures</b></p> <p>Toutes les formes de toiture sont autorisées.</p> <p><del>Les dispositifs de captation d'énergie solaire non intégrés dans la toiture ne sont autorisés que dans la limite de 50% de la surface totale de la toiture.</del></p>	<p><b>Toitures</b></p> <p>Toutes les formes de toiture sont autorisées.</p> <p>En toiture, les dispositifs de production d'énergies renouvelables devront être :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• intégrés à la toiture ;</li> <li>• regroupés en un seul champ, par pan de toiture ;</li> <li>• d'une forme géométrique simple.</li> </ul> <p>Lors d'une implantation de capteurs solaires en toiture terrasse, ils devront être disposés de manière à limiter leur impact visuel (recul suffisant, masquage des structures de support, composition avec des éléments du bâti).</p>
---	--

<b>UA.2 Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</b>	
	Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions - Clôtures

Rédaction PLUi approuvé	Version modifiée
<p><b>Clôtures sur rue</b></p> <p><del>Les clôtures* ne devront pas dépasser une hauteur* de 1,20 mètres sur la voie et autres emprises publiques*. Elles seront constituées soit de :</del></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><del>— haies composées d'essences locales et d'essences horticoles éventuellement doublées d'un grillage</del></li> <li><del>— murs et murets</del></li> </ul> <p><b>Clôtures en limites séparatives*</b></p> <p><del>Les clôtures* ne devront pas dépasser une hauteur* de 2 mètres. Elles seront constituées soit de :</del></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><del>— haies composées d'essences locales et d'essences horticoles éventuellement doublées d'un grillage</del></li> <li><del>— murs et murets</del></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Toutes les clôtures doivent être conçues de manière à participer harmonieusement au paysage urbain (avec les constructions existantes sur le terrain d'assiette du projet et avec les terrains avoisinants) et à assurer une continuité visuelle (en termes de matériaux, de couleurs et de hauteur).</li> <li>• L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.</li> <li>• Toute utilisation de PVC, de tous types de plaques/poteaux en béton et de matériaux susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite.</li> </ul> <p><b>Clôtures sur emprise publique et sur voie</b></p> <p>La hauteur maximale des clôtures sur rue et emprise publique est limitée à 1,5 mètre.</p> <p>Elles devront être constituées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• soit d'un mur plein en pierre apparente ou maçonné et enduit ;</li> <li>• soit d'un mur bahut maçonné et enduit surmonté d'un grillage, d'une grille ou d'un dispositif occultant. Ces clôtures pourront être doublées d'une haie composée d'essences locales implantée à l'arrière de la clôture ;</li> <li>• soit d'un grillage ou d'un dispositif à claire-voie. Ces clôtures pourront être doublées d'une haie composée d'au moins 3 séquences d'essences locales et à croissance lente, implantée à l'arrière de la clôture.</li> <li>• soit par des matériaux de qualité, destinés à cet usage et mis en œuvre selon les règles de l'art.</li> </ul> <p><b>Clôtures en limites séparatives :</b></p> <p>La hauteur maximale des clôtures en limites séparatives est limitée à 2 mètres.</p> <p>Elles devront être constituées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• soit d'une haie composée d'essences locales pouvant être doublée d'un grillage ;</li> <li>• soit d'un mur plein en pierre apparente ou maçonné et enduit ;</li> <li>• soit par des matériaux de qualité, destinés à cet usage et mis en œuvre selon les règles de l'art.</li> </ul>

- Les corrections apportées au règlement du secteur UB

<b>UB.2</b>	<b>Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</b>
	Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère -Toitures

Rédaction PLUi approuvé	Version modifiée
<p><b>Toitures</b></p> <p>Toutes les formes de toiture sont autorisées.</p> <p><del>Les dispositifs de captation d'énergie solaire non intégrés dans la toiture ne sont autorisés que dans la limite de 50% de la surface totale de la toiture.</del></p>	<p><b>Toitures</b></p> <p>Toutes les formes de toiture sont autorisées.</p> <p>En toiture, les dispositifs de production d'énergies renouvelables devront être :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• intégrés à la toiture ;</li> <li>• regroupés en un seul champ, par pan de toiture ;</li> <li>• d'une forme géométrique simple.</li> </ul> <p>Lors d'une implantation de capteurs solaires en toiture terrasse, ils devront être disposés de manière à limiter leur impact visuel (recul suffisant, masquage des structures de support, composition avec des éléments du bâti).</p>

<b>UB.2</b>	<b>Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</b>
	Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions - Clôtures

Rédaction PLUi approuvé	Version modifiée
<p><b>Clôtures sur rue</b></p> <p><del>Les clôtures ne devront pas dépasser une hauteur de 1,50 mètre sur la voie et autres emprises publiques. Elles seront constituées soit de :</del></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <del>haies composées d'essences locales et d'essences horticoles éventuellement doublées d'un grillage</del></li> <li>• <del>murs et murets</del></li> <li>• <del>Clôtures en limites séparatives*</del></li> </ul> <p><del>Les clôtures ne devront pas dépasser une hauteur de 2 mètres. Elles seront constituées soit de :</del></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <del>haies composées d'essences locales et d'essences horticoles éventuellement doublées d'un grillage</del></li> <li>• <del>murs et murets</del></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Toutes les clôtures doivent être conçues de manière à participer harmonieusement au paysage urbain (avec les constructions existantes sur le terrain d'assiette du projet et avec les terrains avoisinants) et à assurer une continuité visuelle (en termes de matériaux, de couleurs et de hauteur).</li> <li>• L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.</li> <li>• Toute utilisation de PVC, de tous types de plaques/poteaux en béton et de matériaux susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite.</li> </ul> <p><b>Clôtures sur emprise publique et sur voie</b></p> <p>La hauteur maximale des clôtures sur voie et emprise publique est limitée à 1,50 mètre.</p> <p>Elles devront être constituées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• soit d'une haie composée d'au moins trois séquences d'essences locales et à croissance lente, pouvant être doublée d'un grillage, lequel devra être positionné à l'arrière de la haie du côté de la propriété (et non de la voie ou de l'emprise publique). En cas de nécessité technique, un mur de soutènement, maçonné et enduit pourra être réalisé ;</li> <li>• soit d'un mur plein en pierre apparente ou maçonné et enduit ;</li> <li>• soit d'un mur bahut maçonné et enduit dont la hauteur ne dépasse pas, le cas échéant, celle d'un mur bahut avoisinant, surmonté d'un dispositif à claire-voie. Ces clôtures pourront être doublées d'une haie composée d'essences locales implantée à l'arrière de la clôture.</li> <li>• soit par des matériaux de qualité, destinés à cet usage et mis en œuvre selon les règles de l'art.</li> </ul>

	<p><b>Clôtures en limites séparatives :</b></p> <p>La hauteur maximale des clôtures en limites séparatives est limitée à 2 mètres.</p> <p>Elles devront être constituées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• soit d'une haie composée d'au moins trois séquences d'essences locales et à croissance lente, pouvant être doublée d'un grillage. En cas de nécessité technique, un mur de soutènement, maçonné et enduit pourra être réalisé ;</li> <li>• soit d'un mur plein en pierre apparente ou maçonné et enduit ;</li> <li>• soit par des matériaux de qualité, destinés à cet usage et mis en œuvre selon les règles de l'art.</li> </ul>
--	--

- [Les corrections apportées au règlement du secteur UL](#)

<b>UL.2</b>	<b>Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</b>
	Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère -Toitures

Rédaction PLUi approuvé	Version modifiée
	<p><b>Toitures</b></p> <p>Toutes les formes de toiture sont autorisées.</p> <p>En toiture, les dispositifs de production d'énergies renouvelables devront être :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• intégrés à la toiture ;</li> <li>• regroupés en un seul champ, par pan de toiture ;</li> <li>• d'une forme géométrique simple.</li> </ul> <p>Lors d'une implantation de capteurs solaires en toiture terrasse, ils devront être disposés de manière à limiter leur impact visuel (recul suffisant, masquage des structures de support, composition avec des éléments du bâti).</p>

<b>UL.2</b>	<b>Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</b>
	Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions - Clôtures

Rédaction PLUi approuvé	Version modifiée
<p><del>Clôtures sur rue</del></p> <p><del>Les clôtures ne devront pas dépasser une hauteur de 1,50 mètre sur la voie et autres emprises publiques. Elles seront constituées soit de :</del></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><del>• haies composées d'essences locales et d'essences horticoles éventuellement doublées d'un grillage</del></li> <li><del>• murs et murets</del></li> </ul> <p><del>Clôtures en limites séparatives</del></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Toutes les clôtures doivent être conçues de manière à participer harmonieusement au paysage urbain (avec les constructions existantes sur le terrain d'assiette du projet et avec les terrains avoisinants) et à assurer une continuité visuelle (en termes de matériaux, de couleurs et de hauteur).</li> <li>• L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.</li> <li>• Toute utilisation de tous types de plaques/poteaux en béton et de matériaux susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite.</li> </ul>

~~Les clôtures ne devront pas dépasser une hauteur de 2 mètres. Elles seront constituées soit de :~~

- ~~• haies composées d'essences locales et d'essences horticoles éventuellement doublées d'un grillage~~
- ~~• murs et murets~~

~~Des clôtures de hauteur et d'aspect différents peuvent être autorisées pour des raisons de sécurité, en vue de clore les propriétés sur lesquelles sont édifiés des bâtiments nécessitant des mesures de protections particulières.~~

- [Les corrections apportées au règlement du secteur UE](#)

<b>UE.2</b>	<b>Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</b>
	Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère -Toitures

Rédaction PLUi approuvé	Version modifiée
<p><b>Toitures</b></p> <p>La couverture des constructions doit respecter l'aspect dominant des couvertures existant dans l'environnement immédiat. En cas d'emploi de tôles métalliques, celles-ci doivent être traitées de manière à masquer leur aspect brillant.</p>	<p><b>Toitures</b></p> <p>La couverture des constructions doit respecter l'aspect dominant des couvertures existant dans l'environnement immédiat. En cas d'emploi de tôles métalliques, celles-ci doivent être traitées de manière à masquer leur aspect brillant.</p> <p>En toiture, les dispositifs de production d'énergies renouvelables devront être :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• intégrés à la toiture ;</li> <li>• regroupés en un seul champ, par pan de toiture ;</li> <li>• d'une forme géométrique simple.</li> </ul> <p>Lors d'une implantation de capteurs solaires en toiture terrasse, ils devront être disposés de manière à limiter leur impact visuel (recul suffisant, masquage des structures de support, composition avec des éléments du bâti).</p>

<b>UE.2</b>	<b>Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</b>
	Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions - Clôtures

Rédaction PLUi approuvé	Version modifiée
<p><b>Clôtures sur rue</b></p> <p><del>Les clôtures* sur rue devront être soit de type :</del></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><del>• végétal, composée d'une haie composée d'essences locales avec ou sans grillage, En cas de pose d'un grillage, celui-ci doit être positionné du côté de la propriété.</del></li> <li><del>• grillage seul.</del></li> </ul> <p><b>Clôtures en limites séparatives</b></p> <p><del>Les clôtures* en limites séparatives devront être soit de :</del></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><del>• végétal, composée d'une haie composée d'essences locales avec ou sans grillage,</del></li> <li><del>• grillage seul, sauf nécessité technique d'un mur de soutènement.</del></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Toutes les clôtures doivent être conçues de manière à participer harmonieusement au paysage urbain (avec les constructions existantes sur le terrain d'assiette du projet et avec les terrains avoisinants) et à assurer une continuité visuelle (en termes de matériaux, de couleurs et de hauteur).</li> <li>• L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.</li> <li>• Toute utilisation de tous types de plaques/poteaux en béton et de matériaux susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite.</li> </ul>

<b>UE.2</b>	<b>Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</b>
-------------	--

	Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions – Espaces libres
--	--

Rédaction PLUi approuvé	Version modifiée
<p><b>Espaces libres*</b></p> <p><del>Au moins 15% de la surface de la parcelle doivent être traités en espace libre végétalisé et planté, dont au moins la moitié sera en espace perméable.</del></p> <p><del>Les aménagements paysagers devront recourir dans la mesure du possible aux essences locales. La biodiversité doit être assurée par la réalisation de strates de végétation différenciée.</del></p> <p><del>La plantation d'essences invasives est strictement interdite.</del></p> <p><del>Les espaces de stockage devront autant que possible être dissimulés par des linéaires végétaux composés d'essences locales.</del></p>	<p><b>Part minimale des espaces perméables</b></p> <p>Au moins 15% de la surface de la parcelle doivent être traités en espaces perméables. Au moins 50% de ces espaces perméables seront paysagers. Les aménagements paysagers devront recourir à des essences locales.</p> <p><b>Traitement des espaces libres</b></p> <p>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.</p>

- [Les corrections apportées au règlement du secteur 1AUH](#)

<b>1AUH.2</b>	<b>Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</b>
	Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère -Toitures

Rédaction PLUi approuvé	Version modifiée
<p><b>Toitures</b></p> <p>Toutes les formes de toiture sont autorisées.</p> <p><del>Les dispositifs de captation d'énergie solaire non intégrés dans la toiture ne sont autorisés que dans la limite de 50% de la surface totale de la toiture.</del></p>	<p><b>Toitures</b></p> <p>Toutes les formes de toiture sont autorisées.</p> <p>En toiture, les dispositifs de production d'énergies renouvelables devront être :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• intégrés à la toiture ;</li> <li>• regroupés en un seul champ, par pan de toiture ;</li> <li>• d'une forme géométrique simple.</li> </ul> <p>Lors d'une implantation de capteurs solaires en toiture terrasse, ils devront être disposés de manière à limiter leur impact visuel (recul suffisant, masquage des structures de support, composition avec des éléments du bâti).</p>

<b>1AUH.2</b>	<b>Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</b>
	Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions - Clôtures

Rédaction PLUi approuvé	Version modifiée
<p><b>Clôtures sur rue</b></p> <p><del>Les clôtures ne devront pas dépasser une hauteur de 1,50 mètre sur la voie et autres emprises publiques. Elles seront constituées soit de :</del></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <del>haies composées d'essences locales et d'essences horticoles éventuellement doublées d'un grillage</del></li> <li>• <del>murs et murets</del></li> </ul> <p><b>Clôtures en limites séparatives</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Toutes les clôtures doivent être conçues de manière à participer harmonieusement au paysage urbain (avec les constructions existantes sur le terrain d'assiette du projet et avec les terrains avoisinants) et à assurer une continuité visuelle (en termes de matériaux, de couleurs et de hauteur).</li> <li>• L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.</li> <li>• Toute utilisation de PVC, de tous types de plaques/poteaux en béton et de matériaux susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite.</li> </ul>

~~Les clôtures ne devront pas dépasser une hauteur de 2 mètres. Elles seront constituées soit de :~~

- ~~• haies composées d'essences locales et d'essences horticoles éventuellement doublées d'un grillage~~
- ~~• murs et murets~~

- [Les corrections apportées au règlement du secteur 1AUL](#)

<b>1AUL.2</b>	<b>Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</b>
	Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère -Toitures

Rédaction PLUi approuvé	Version modifiée
	<p><b>Toitures</b></p> <p>Toutes les formes de toiture sont autorisées.</p> <p>En toiture, les dispositifs de production d'énergies renouvelables devront être :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• intégrés à la toiture ;</li> <li>• regroupés en un seul champ, par pan de toiture ;</li> <li>• d'une forme géométrique simple.</li> </ul> <p>Lors d'une implantation de capteurs solaires en toiture terrasse, ils devront être disposés de manière à limiter leur impact visuel (recul suffisant, masquage des structures de support, composition avec des éléments du bâti).</p>

<b>1AUL.2</b>	<b>Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</b>
	Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions - Clôtures

Rédaction PLUi approuvé	Version modifiée
<p><del>Clôtures sur rue</del></p> <p><del>Les clôtures ne devront pas dépasser une hauteur de 1,50 mètre sur la voie et autres emprises publiques. Elles seront constituées soit de :</del></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><del>• haies composées d'essences locales et d'essences horticoles éventuellement doublées d'un grillage</del></li> <li><del>• murs et murets</del></li> </ul> <p><del>Clôtures en limites séparatives</del></p> <p><del>Les clôtures ne devront pas dépasser une hauteur de 2 mètres. Elles seront constituées soit de :</del></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><del>• haies composées d'essences locales et d'essences horticoles éventuellement doublées d'un grillage</del></li> <li><del>• murs et murets</del></li> </ul> <p><del>Des clôtures de hauteur et d'aspect différents peuvent être autorisées pour des raisons de sécurité, en vue de clore les propriétés sur lesquelles sont édifiés des bâtiments nécessitant des mesures de protections particulières.</del></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Toutes les clôtures doivent être conçues de manière à participer harmonieusement au paysage urbain (avec les constructions existantes sur le terrain d'assiette du projet et avec les terrains avoisinants) et à assurer une continuité visuelle (en termes de matériaux, de couleurs et de hauteur).</li> <li>• L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.</li> <li>• Toute utilisation de tous types de plaques/poteaux en béton et de matériaux susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite.</li> </ul>

- [Les corrections apportées au règlement du secteur 1AUE](#)

<b>1AUE.2</b>	<b>Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</b>
	Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère -Toitures

Rédaction PLUi approuvé	Version modifiée
<p><b>Toitures</b></p> <p>La couverture des constructions doit respecter l'aspect dominant des couvertures existant dans l'environnement immédiat. En cas d'emploi de tôles métalliques, celles-ci doivent être traitées de manière à masquer leur aspect brillant.</p>	<p><b>Toitures</b></p> <p>La couverture des constructions doit respecter l'aspect dominant des couvertures existant dans l'environnement immédiat. En cas d'emploi de tôles métalliques, celles-ci doivent être traitées de manière à masquer leur aspect brillant.</p> <p>En toiture, les dispositifs de production d'énergies renouvelables devront être :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• intégrés à la toiture ;</li> <li>• regroupés en un seul champ, par pan de toiture ;</li> <li>• d'une forme géométrique simple.</li> </ul> <p>Lors d'une implantation de capteurs solaires en toiture terrasse, ils devront être disposés de manière à limiter leur impact visuel (recul suffisant, masquage des structures de support, composition avec des éléments du bâti).</p>

<b>1AUE.2 Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</b>
Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions - Clôtures

Rédaction PLUi approuvé	Version modifiée
<p><del>Clôtures sur rue</del></p> <p><del>Les clôtures* sur rue devront être soit de type :</del></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <del>végétal, composée d'une haie composée d'essences locales avec ou sans grillage. En cas de pose d'un grillage, celui-ci doit être positionné du côté de la propriété.</del></li> <li>• <del>grillage seul.</del></li> </ul> <p><del>Clôtures en limites séparatives</del></p> <p><del>Les clôtures* en limites séparatives devront être soit de :</del></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <del>végétal, composée d'une haie composée d'essences locales avec ou sans grillage,</del></li> <li>• <del>grillage seul, sauf nécessité technique d'un mur de soutènement.</del></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Toutes les clôtures doivent être conçues de manière à participer harmonieusement au paysage urbain (avec les constructions existantes sur le terrain d'assiette du projet et avec les terrains avoisinants) et à assurer une continuité visuelle (en termes de matériaux, de couleurs et de hauteur).</li> <li>• L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.</li> <li>• Toute utilisation de tous types de plaques/poteaux en béton et de matériaux susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite.</li> </ul>

<b>1AUE.2 Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</b>
Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions – Espaces libres

Rédaction PLUi approuvé	Version modifiée
<p><del>Espaces libres*</del></p> <p><del>Au moins 15% de la surface de la parcelle doivent être traités en espace libre végétalisé et planté, dont au moins la moitié sera en espace perméable.</del></p> <p><del>Les aménagements paysagers devront recourir dans la mesure du possible aux essences locales. La biodiversité doit être assurée par la réalisation de strates de végétation différenciée.</del></p> <p><del>La plantation d'essences invasives est strictement interdite.</del></p> <p><del>Les espaces de stockage devront autant que possible être dissimulés par des linéaires végétaux composés d'essences locales.</del></p>	<p><b>Part minimale des espaces perméables</b></p> <p>Au moins 15% de la surface de la parcelle doivent être traités en espaces perméables. Au moins 50% de ces espaces perméables seront paysagers. Les aménagements paysagers devront recourir à des essences locales.</p> <p><b>Traitement des espaces libres</b></p> <p>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.</p>

- [Les corrections apportées au règlement du secteur A](#)

<b>A.1</b>	<b>Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité</b>
	Destination et sous-destinations

Par application de l'article L. 151-11 du code de l'urbanisme, le règlement doit être modifié afin d'inscrire l'autorisation de constructions et d'installations d'équipements d'intérêt collectif et de services publics et les conditions de leur implantation en secteur A.

5 Destinations	20 Sous-destinations	Autorisation
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	OUI
	Exploitation forestière	NON
Habitations	Logement	NON Sous conditions en A, Aah
	Hébergement	NON
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	NON Sous conditions en Aa
	Restauration	NON Sous conditions en Ae Sous conditions en Aa
	Commerce de gros	NON Sous conditions en Aah
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	NON
	Hébergement hôtelier et touristique	NON
	Cinéma	NON
Equipements d'intérêt collectif et service publics	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	NON OUI Sous conditions
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	NON <del>Sous conditions en A et Ar</del> OUI Sous conditions
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	NON OUI Sous conditions
	Salles d'art et de spectacles	NON OUI Sous conditions
	Equipements sportifs	NON <del>Sous conditions en Ae</del> OUI Sous conditions
	Autres équipements recevant du public	NON OUI Sous conditions
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Sous-conditions en Aa
	Entrepot	Sous conditions en Aa
	Bureau	NON
	Centre de congrès et d'exposition	NON

<b>A.1</b>	<b>Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité</b>
	Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités

Les conditions d'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics ou équipements d'intérêt collectif sont précisées afin de reprendre la rédaction de l'article L. 151-11 du

code de l'urbanisme.

Rédaction PLUi approuvé	Version modifiée
<p><u>Sont autorisés sous conditions générales à l'ensemble de la zone A et des secteurs indicés :</u></p> <p><del>Les constructions, installations, travaux et locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*, sous réserve qu'ils soient nécessaires à la réalisation d'infrastructures et des réseaux (station de pompage, relais hertzien, ligne de transport ou de distribution et transformateur d'électricité, stationnement temporaire, station d'épuration, constructions, installations et aménagements nécessaires à la réalisation, à la gestion et à l'exploitation des routes, autoroutes et infrastructures de transport en commun, aux aires de service et de repos et stations-services, etc.) qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux et sous réserve de veiller à leur bonne intégration paysagère...</del></p>	<p><u>Sont autorisés sous conditions générales à l'ensemble de la zone A et des secteurs indicés :</u></p> <p>Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou équipement d'intérêt collectif à condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.</p>

<b>A.1 Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité</b>
Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités

Les conditions d'autorisation des extensions des habitations existantes sont précisées afin d'en faciliter la compréhension.

Rédaction PLUi approuvé	Version modifiée
<p><u>Sont autorisés sous conditions générales à l'ensemble de la zone A et des secteurs indicés :</u></p> <p>L'extension des habitations existantes <del> dans la zone à la date d'approbation du PLUi</del>, si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site</li> <li>ne pas créer de logement supplémentaire ;</li> <li>dans le cas où la construction se situe à moins de 100m d'une exploitation agricole, les extensions* sont admises sous réserve de ne pas réduire l'inter-distance existante entre des bâtiments agricoles et la construction.</li> <li><del> l'emprise au sol* de l'extension* ne peut dépasser 50% de l'emprise au sol* de la construction existante*</del></li> </ul>	<p><u>Sont autorisés sous conditions générales à l'ensemble de la zone A et des secteurs indicés :</u></p> <p>Les extensions des habitations existantes <del> à la date d'instruction de l'autorisation du droit des sols</del> si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;</li> <li>ne pas créer de logement supplémentaire ;</li> <li>dans le cas où la construction se situe à moins de 100m d'une exploitation agricole, les extensions sont admises sous réserve de ne pas réduire l'inter-distance existante entre des bâtiments agricoles et la construction ;</li> <li>l'emprise au sol de l'extension ne dépasse pas 50% de la surface de plancher de la ou des constructions constituant l'habitat existant à la date d'approbation du PLUi, et que l'emprise au sol totale de la construction après extension ne soit pas supérieure à 250 m<sup>2</sup> ;</li> <li>pour les constructions ayant déjà une emprise au sol 250 m<sup>2</sup> à la date d'approbation du PLUi, une extension de 25 m<sup>2</sup> d'emprise au sol maximum sera néanmoins autorisée.</li> </ul>

<b>A.1 Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité</b>
Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités

Il s'agit de reprendre la rédaction des dispositions générales s'appliquant aux conditions du changement de destination des bâtiments repérés au règlement graphique en zone A.

Rédaction PLUi approuvé	Version modifiée
<p><u>Sont autorisés sous conditions générales à l'ensemble de la zone A et des secteurs indicés :</u></p> <p>Le changement de destination <del>des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi</del> identifiées au plan de zonage si :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><del>il ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site</del></li> <li><del>la nouvelle destination est de l'habitation (logement ou hébergement).</del></li> <li><del>avis conforme de la CDPENAF</del></li> </ul> <p><del>Les extensions et annexes des bâtiments ayant fait l'objet d'un changement de destination sont autorisés après l'obtention de l'autorisation du droit des sols reconnaissant la destination habitat...</del></p>	<p><u>Sont autorisés sous conditions générales à l'ensemble de la zone A et des secteurs indicés :</u></p> <p>Le changement de destination vers de l'habitation d'un bâtiment repéré au règlement graphique est susceptible d'être autorisé dans les conditions fixées dans les dispositions générales.</p>

<b>A.2</b>	<b>Caractéristiques urbaines, architecturale, environnementale et paysagère</b>
	Volumétrie et implantation des constructions

Les dispositions de la règle alternative le long des axes routiers sont précisées.

Rédaction PLUi approuvé	Version modifiée
<p><u>Règle alternative :</u></p> <p>Pour les axes routiers, la règle générale ne s'applique pas :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;</li> <li>Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;</li> <li>Aux bâtiments d'exploitation agricole ;</li> <li>Aux réseaux d'intérêt public.</li> <li>A l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes n'entraînant pas de diminution du recul préexistant</li> </ul>	<p><u>Règle alternative :</u></p> <p>Le long des axes routiers, la règle générale ne s'applique pas :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;</li> <li>Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;</li> <li>Aux bâtiments d'exploitation agricole ;</li> <li>Aux réseaux d'intérêt public.</li> <li>A l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes n'entraînant pas de diminution du recul préexistant</li> <li>A la création d'annexes accolées à des constructions existantes n'entraînant pas de diminution du recul préexistant.</li> </ul>

<b>A.2</b>	<b>Caractéristiques urbaines, architecturale, environnementale et paysagère</b>
	Volumétrie et implantation des constructions

La prise en compte de la précision apportée aux conditions d'autorisation des extensions des habitations existantes nécessite la modification de la règle relative à l'emprise au sol des constructions dans l'ensemble de la zone A.

Rédaction PLUi approuvé	Version modifiée
-------------------------	------------------

Emprise au sol	Emprise au sol
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <del>L'extension* d'une habitation ne peut dépasser 50% de l'emprise au sol* de la construction existante* à la date d'approbation du PLUi.</del></li> <li>• L'emprise au sol cumulée des annexes* de l'habitation (hors bassin de piscine) créées à partir de la date d'approbation du PLUi, ne doit pas excéder 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol*.</li> <li>• La surface de bassin de piscine* est limitée à 50 m<sup>2</sup>.</li> <li>• En secteurs Aa et Aah, l'extension ou la nouvelle construction liée à l'activité n'augmentera pas l'emprise au sol de plus du double de l'emprise au sol actuelle des constructions d'activités existantes situées dans le secteur Aa.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• L'emprise au sol de l'extension ne dépasse pas 50% de la surface de plancher de la ou des constructions constituant l'habitat existant à la date d'approbation du PLUi, et que l'emprise au sol totale de la construction après extension ne soit pas supérieure à 250 m<sup>2</sup> ;</li> <li>• Pour les constructions ayant déjà une emprise au sol 250 m<sup>2</sup> à la date d'approbation du PLUi, une extension de 25 m<sup>2</sup> d'emprise au sol maximum sera néanmoins autorisée ;</li> <li>• L'emprise au sol cumulée des annexes* de l'habitation (hors bassin de piscine) créées à partir de la date d'approbation du PLUi, ne doit pas excéder 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol* ;</li> <li>• La surface de bassin de piscine* est limitée à 50 m<sup>2</sup> ;</li> <li>• En secteurs Aa et Aah, l'extension ou la nouvelle construction liée à l'activité n'augmentera pas l'emprise au sol de plus du double de l'emprise au sol actuelle des constructions d'activités existantes situées dans le secteur Aa.</li> </ul>

- [Les corrections apportées au règlement du secteur N](#)

N.1 Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité	
	Destination et sous-destinations

Par application de l'article L. 151-11 du code de l'urbanisme, le règlement doit être modifié afin d'inscrire l'autorisation de constructions et d'installations d'équipements d'intérêt collectif et de services publics et les conditions de leur implantation en secteur N.

5 Destinations	20 Sous-destinations	Autorisation
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	OUI
	Exploitation forestière	NON
Habitations	Logement	NON Sous conditions en N
	Hébergement	NON
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	NON
	Restauration	NON
	Commerce de gros	NON
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	NON
	Hébergement hôtelier et touristique	NON Sous conditions en N1 et N2
Equipements d'intérêt collectif et service publics	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	NON OUI Sous conditions
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	NON <del>Sous conditions en N</del> OUI Sous conditions
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	NON OUI Sous conditions
	Salles d'art et de spectacles	NON OUI Sous conditions
	Equipements sportifs	NON <del>Sous conditions en N3</del> OUI

		Sous conditions
	Autres équipements recevant du public	<del>NON</del> OUI Sous conditions
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	NON Sous-conditions en Nc
	Entrepot	NON
	Bureau	NON Sous conditions en N4
	Centre de congrès et d'exposition	NON

### N.1 Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

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

Les conditions à l'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics ou équipements d'intérêt collectif sont précisées afin de reprendre la rédaction de l'article L. 151-11 du code de l'urbanisme.

Rédaction PLUi approuvé	Version modifiée
<p><u>Sont autorisés sous conditions générales à l'ensemble de la zone N et des secteurs indicés :</u></p> <p><del>Les constructions, installations, travaux et locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*, sous réserve qu'ils soient nécessaires à la réalisation d'infrastructures et des réseaux (station de pompage, relais hertzien, ligne de transport ou de distribution et transformateur d'électricité, stationnement temporaire, station d'épuration, constructions, installations et aménagements nécessaires à la réalisation, à la gestion et à l'exploitation des routes, autoroutes et infrastructures de transport en commun, aux aires de service et de repos et stations services, etc.) qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux et sous réserve de veiller à leur bonne intégration paysagère...</del></p>	<p><u>Sont autorisés sous conditions générales à l'ensemble de la zone N et des secteurs indicés :</u></p> <p>Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou équipement d'intérêt collectif à condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.</p>

### N.1 Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

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

Les conditions d'autorisation des extensions des habitations existantes sont précisées afin d'en faciliter la compréhension.

Rédaction PLUi approuvé	Version modifiée
<p><u>Sont autorisés sous conditions générales à l'ensemble de la zone N et des secteurs indicés :</u></p> <p>L'extension des habitations existantes <del> dans la zone à la date d'approbation du PLUi</del>, si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site</li> <li>ne pas créer de logement supplémentaire ;</li> <li>dans le cas où la construction se situe à moins de 100m d'une exploitation agricole, les extensions* sont admises sous réserve de ne pas réduire l'inter-distance existante entre des bâtiments agricoles et la construction.</li> </ul>	<p><u>Sont autorisés sous conditions générales à l'ensemble de la zone N et des secteurs indicés :</u></p> <p>Les extensions des habitations existantes <b>à la date d'instruction de l'autorisation du droit des sols</b> si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;</li> <li>ne pas créer de logement supplémentaire ;</li> <li>dans le cas où la construction se situe à moins de 100m d'une exploitation agricole, les extensions sont admises sous réserve de ne pas réduire l'inter-distance existante entre des bâtiments agricoles et la construction ;</li> </ul>

- ~~• l'emprise au sol\* de l'extension\* ne peut dépasser 50% de l'emprise au sol\* de la construction existante\*~~

- l'emprise au sol de l'extension ne dépasse pas 50% de la surface de plancher de la ou des constructions constituant l'habitat existant à la date d'approbation du PLUi, et que l'emprise au sol totale de la construction après extension ne soit pas supérieure à 250 m<sup>2</sup> ;
- pour les constructions ayant déjà une emprise au sol de 250 m<sup>2</sup> à la date d'approbation du PLUi, une extension de 25 m<sup>2</sup> d'emprise au sol maximum sera néanmoins autorisée.

## N.1 Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

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

L'implantation des constructions, extensions, installations et aménagement nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation de produits agricoles lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production selon certaines conditions, n'est pas permise par le code de l'urbanisme (art. L. 151-11). Cette possibilité n'est offerte que dans les zones agricoles ou forestières. Il convient donc de modifier le règlement de la zone N.

Rédaction PLUi approuvé	Version modifiée
<p><u>Sont autorisés, sous-conditions spécifiques aux exploitations agricoles en zone N :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les constructions, extensions, installations et aménagements nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées ;</li> <li><del>• Les constructions, extensions, installations et aménagements nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation de produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;</del></li> <li>• La création d'habitation (logement de fonction) si : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Une présence permanente sur site est liée et nécessaire au fonctionnement de l'exploitation agricole</li> <li>- Il est implanté à moins de 50 mètres d'un bâtiment constituant le noyau du site de l'exploitation agricole ou, le cas échéant, 95m d'un bâtiment d'élevage existant au sein du noyau du site de l'exploitation agricole.</li> </ul> </li> <li>• Dans le cas d'exploitation individuelle, le nombre de logements de fonction autorisé est limité à 1. En cas d'exploitation sociétaire, le nombre de logements de fonction est limité à 2.</li> </ul>	<p><u>Sont autorisés, sous-conditions spécifiques aux exploitations agricoles en zone N :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les constructions, extensions, installations et aménagements nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées ;</li> <li>• La création d'habitation (logement de fonction) si : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Une présence permanente sur site est liée et nécessaire au fonctionnement de l'exploitation agricole</li> <li>- Il est implanté à moins de 50 mètres d'un bâtiment constituant le noyau du site de l'exploitation agricole ou, le cas échéant, 95m d'un bâtiment d'élevage existant au sein du noyau du site de l'exploitation agricole.</li> </ul> </li> <li>• Dans le cas d'exploitation individuelle, le nombre de logements de fonction autorisé est limité à 1. En cas d'exploitation sociétaire, le nombre de logements de fonction est limité à 2.</li> </ul>

## N.1 Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

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

Il s'agit de reprendre la rédaction des dispositions générales s'appliquant aux conditions du changement de destination des bâtiments repérés au règlement graphique en zone N.

Rédaction PLUi approuvé	Version modifiée
-------------------------	------------------

**Sont autorisés sous conditions générales à l'ensemble de la zone N et des secteurs indicés :**

Le changement de destination ~~des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi identifiées au plan de zonage si :~~

- ~~• il ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site~~
- ~~• la nouvelle destination est de l'habitation (logement ou hébergement).~~
- ~~• avis conforme de la CDPENAF~~

~~Les extensions et annexes des bâtiments ayant fait l'objet d'un changement de destination sont autorisés après l'obtention de l'autorisation du droit des sols reconnaissant la destination habitat...~~

**Sont autorisés sous conditions générales à l'ensemble de la zone N et des secteurs indicés :**

Le changement de destination **vers de l'habitation d'un bâtiment repéré au règlement graphique est susceptible d'être autorisé dans les conditions fixées dans les dispositions générales.**

**N.2 Caractéristiques urbaines, architecturale, environnementale et paysagère**

Volumétrie et implantation des constructions

Les dispositions de la règle alternative le long des axes routiers sont précisées.

Rédaction PLUi approuvé	Version modifiée
<p><u>Règle alternative :</u></p> <p><del>Pour les</del> axes routiers, la règle générale ne s'applique pas :</p> <ul style="list-style-type: none"><li><del>Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;</del></li><li><del>Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;</del></li><li><del>Aux bâtiments d'exploitation agricole ;</del></li><li><del>Aux réseaux d'intérêt public.</del></li><li><del>A l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes n'entraînant pas de diminution du recul préexistant</del></li></ul>	<p><u>Règle alternative :</u></p> <p><b>Le long des</b> axes routiers, la règle générale ne s'applique pas :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;</li><li>Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;</li><li>Aux bâtiments d'exploitation agricole ;</li><li>Aux réseaux d'intérêt public.</li><li>A l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes n'entraînant pas de diminution du recul préexistant</li><li><b>A la création d'annexes accolées à des constructions existantes n'entraînant pas de diminution du recul préexistant.</b></li></ul>

**N.2 Caractéristiques urbaines, architecturale, environnementale et paysagère**

Volumétrie et implantation des constructions

La prise en compte de la précision apportée aux conditions d'autorisation des extensions des habitations existantes nécessite la modification de la règle relative à l'emprise au sol des constructions dans l'ensemble de la zone N.

Rédaction PLUi approuvé	Version modifiée
-------------------------	------------------

<u>Emprise au sol</u>	<u>Emprise au sol</u>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <del>L'extension* d'une habitation ne peut dépasser 50% de l'emprise au sol* de la construction existante* à la date d'approbation du PLUi.</del></li> <li>• L'emprise au sol cumulée des annexes* de l'habitation (hors bassin de piscine) créées à partir de la date d'approbation du PLUi, ne doit pas excéder 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol*.</li> <li>• La surface de bassin de piscine* est limitée à 50 m<sup>2</sup>.</li> <li>• En secteurs Aa et Aah, l'extension ou la nouvelle construction liée à l'activité n'augmentera pas l'emprise au sol de plus du double de l'emprise au sol actuelle des constructions d'activités existantes situées dans le secteur Aa.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• L'emprise au sol de l'extension ne dépasse pas 50% de la surface de plancher de la ou des constructions constituant l'habitat existant à la date d'approbation du PLUi, et que l'emprise au sol totale de la construction après extension ne soit pas supérieure à 250 m<sup>2</sup> ;</li> <li>• Pour les constructions ayant déjà une emprise au sol 250 m<sup>2</sup> à la date d'approbation du PLUi, une extension de 25 m<sup>2</sup> d'emprise au sol maximum sera néanmoins autorisée ;</li> <li>• L'emprise au sol cumulée des annexes* de l'habitation (hors bassin de piscine) créées à partir de la date d'approbation du PLUi, ne doit pas excéder 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol* ;</li> <li>• La surface de bassin de piscine* est limitée à 50 m<sup>2</sup> ;</li> <li>• En secteurs Aa et Aah, l'extension ou la nouvelle construction liée à l'activité n'augmentera pas l'emprise au sol de plus du double de l'emprise au sol actuelle des constructions d'activités existantes situées dans le secteur Aa.</li> </ul>

## 2) CORRECTIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT GRAPHIQUE

- L'intégration des éléments issus de l'inventaire du plan bocager

Actuellement, le repérage des haies sur le règlement graphique du PLUi correspond à un inventaire réalisé dans le cadre d'un plan bocage (2010-2012) qui avait identifié 1 389 km de haies par le biais de la photographie aérienne.

Sur cette base, une hiérarchisation avait été réalisée en fonction de différents paramètres :

- les haies parallèles aux courbes de niveaux en hiérarchisant les éléments selon la déclivité du terrain ;
- les haies situées à proximité des cours d'eau et des éléments hydriques ponctuels ;
- les haies implantées en bordure des voies de communication et des chemins pédestres.

A ces paramètres ont été fixés des seuils selon un niveau d'enjeu qui ont permis de distinguer :

- haies à enjeu fort : 1 019 km linéaire (73.36 %)
- haies à enjeu moyen : 256 km linéaire (18.4 %)
- haies à enjeu faible : 114 km linéaire (8.2 %)

Les élus ont fait le choix de protéger – et donc de repérer au règlement graphique du PLUi – les haies à enjeux fort et moyen, soit 84 % (1 275 km) du linéaire de haies identifié dans l'inventaire réalisé dans le cadre du plan bocage.

Le 16 septembre 2020, la Chambre d'agriculture de la Mayenne a restitué le travail qui a consisté à réaliser un diagnostic bocager sur l'ensemble du territoire du Pays de Loiron. Celui-ci vise à préciser la trame verte du territoire par des données exhaustives et objectives et d'aider à la décision les élus quant aux moyens mis en oeuvre pour la protection de cette composante paysagère et environnementale du territoire.

La méthodologie et la hiérarchisation des haies issues de ce travail diffèrent de celles réalisées préalablement et se rapproche de celle utilisée dans le cadre de l'élaboration du PLUi de Laval Agglomération (voir feuillet suivant). Le croisement des critères a mené à la répartition suivante :

Niveaux de hiérarchisation	Linéaire (m)	%
Haies réglementées	215 760	12

<b>Haies importantes</b>	197 785	<b>11</b>
<b>Haies secondaires</b>	197 780	<b>11</b>
<b>Haies à enjeu faible</b>	1 186 692	<b>66</b>
<b>Total</b>	1 798 017	<b>100</b>

Les élus ont eu à se prononcer à partir des éléments restitués par la Chambre d'agriculture de la Mayenne. **Le choix s'est porté sur une protection au titre de la loi paysage (article L. 151-23) de l'ensemble des haies recensées.** Le règlement graphique est modifié en ce sens.

Par ailleurs, ces éléments font apparaître des secteurs de plantation, suggérés pour la replantation de haies. Ces linéaires sont reportés au règlement graphique.

### 3) MISE À JOUR DES ANNEXES

- [\*Autres éléments informatifs – Archéologie préventive\*](#)

Par arrêtés préfectoraux, la Direction Régionale des Affaires Culturelles (DRAC) détermine des zones et/ou des surfaces au titre de l'archéologie préventive. Ces arrêtés permettent de savoir dans quels cas le service instructeur doit saisir la DRAC en vue de l'éventuelle édiction de prescriptions archéologiques.

Les arrêtés préfectoraux seront joints aux annexes du PLUi et un plan de zonage de ces zones au titre de l'archéologie préventive sera produit. Ils concernent les communes de La Gravelle, Loiron-Ruillé et Saint-Ouën-des-Toits.

### 4) AUTRES MODIFICATIONS

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

Pièce du PLUi	Emplacement	Problématique repérée	Correction
Règlement écrit	Article 2 de toutes les zones	Modification de l'intitulé du titre d'un article pour une meilleure compréhension.  Avant modification : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.	Après modification : <b>Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies</b>
Atlas recensement bâti changement destination		Suite à différentes remarques de PPA et notamment des communes, des erreurs et incohérence ont été identifiées entre l'atlas des changements de destination et le plan de zonage.	Le plan de zonage étant le document opposable, l'atlas est corrigé pour être cohérent avec ce dernier.
Graphisme/représentation du plan de zonage		Suite à différentes remarques de PPA et	Graphisme/représentation graphique du plan de zonage

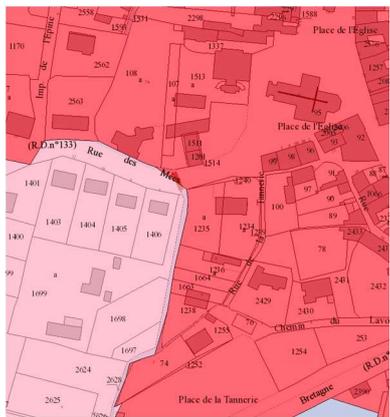
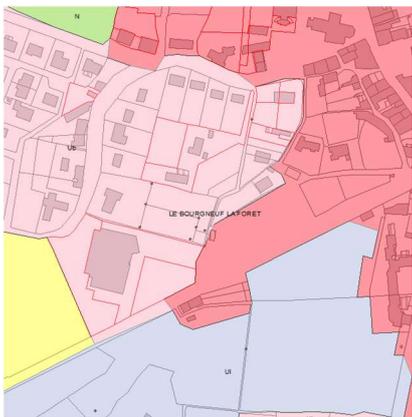
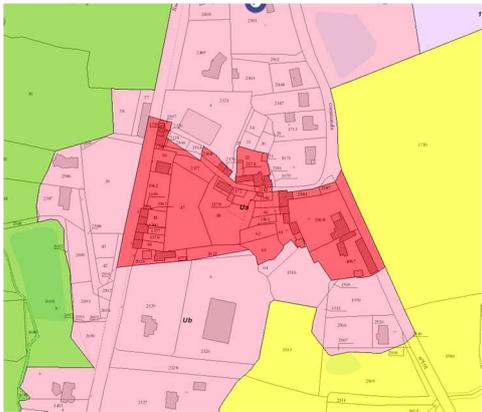
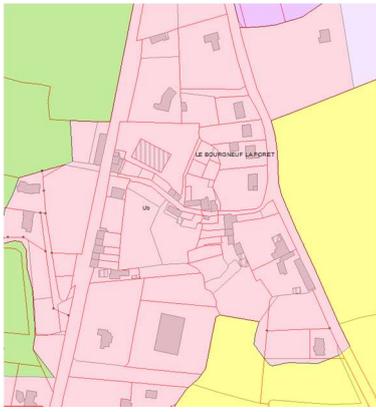
		notamment des communes, et dans un souci de faciliter l'instruction des deux PLUi du Pays de Loiron et de Laval Agglomération, la représentation graphique du règlement graphique est retravaillé sans incidence sur le fond.	
--	--	---	--

## II. MODIFICATIONS CONCERNANT LE BOURGNEUF LA FORÊT

### 1) L'ÉVOLUTION DES PÉRIMÈTRES DES ZONES

- [La réduction de la zone UA au profit de la zone UB au Bourgneuf-la-Forêt](#)

Afin d'accompagner la densification et l'optimisation de dents creuses dans des secteurs centraux, il est proposé d'assouplir les règles d'urbanisme de secteurs classés UA en modifiant le zonage en UB.

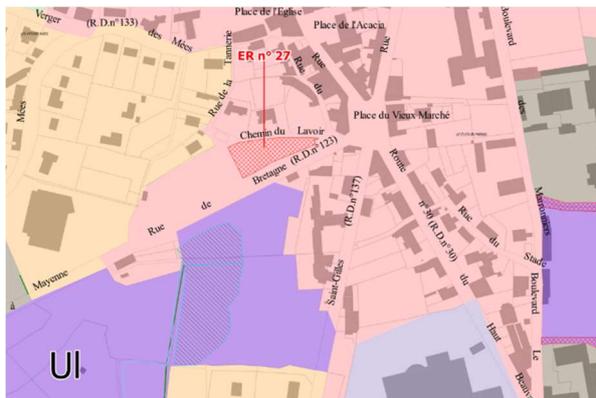
Commune du Bourgneuf-la-Forêt	
Réduction de la zone UA au profit de la zone UB	
<b>Règlement graphique avant modification</b> 	<b>Règlement graphique après modification</b> 
	

- [La réduction de la zone UA au profit de la zone UL au Bourgneuf-la-Forêt](#)

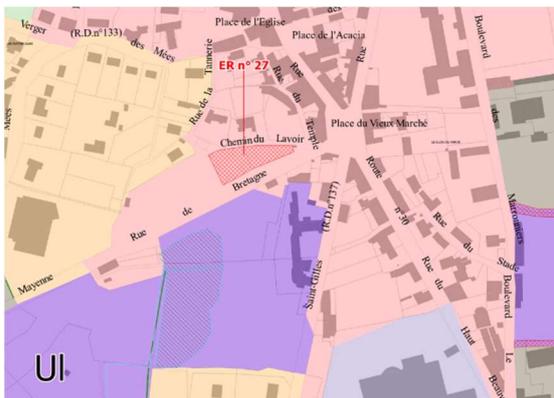
Les parcelles A0017, A2027, A1847, A1848 et A1849 classées en UA, accueillent le groupe scolaire public. La municipalité a lancé une étude de restructuration de cet équipement. Afin de lever des contraintes qui s'imposent au développement résidentiel du secteur UA et de proposer des règles plus adaptées à ce type de construction, il est proposé de classer ces parcelles en UL, en continuité des parcelles attenantes, à l'Ouest.

Commune du Bourgneuf-la-Forêt
Réduction de la zone UA au profit de la zone UL

**Règlement graphique avant modification**



**Règlement graphique après modification**



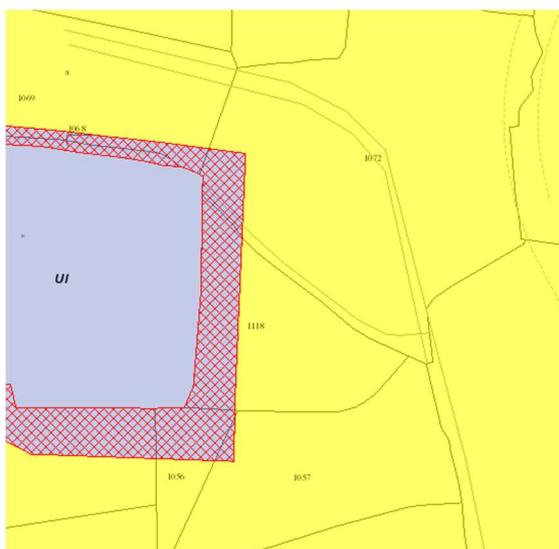
**2) LA MISE À JOUR DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS**

**Commune du Bourgneuf-la-Forêt**

**Élargissement du périmètre de l'emplacement réservé n°29**

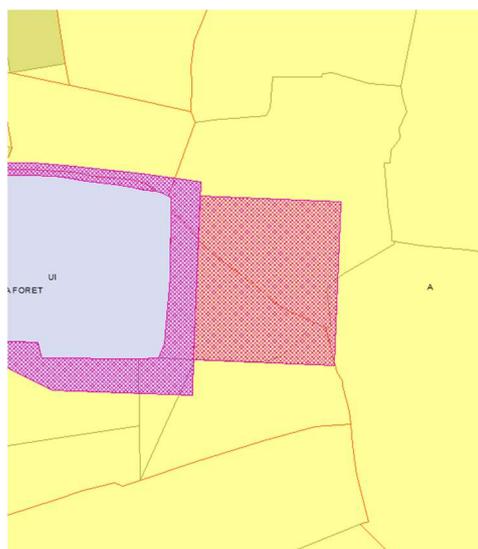
La modification du périmètre de l'emplacement réservé n°29, au profit de la commune, doit permettre l'acquisition du terrain nécessaire à la mise aux normes du terrain de football.

**Règlement graphique avant modification**



Surface de l'ER n°29 avant modification : 6551 m<sup>2</sup>

**Règlement graphique après modification**



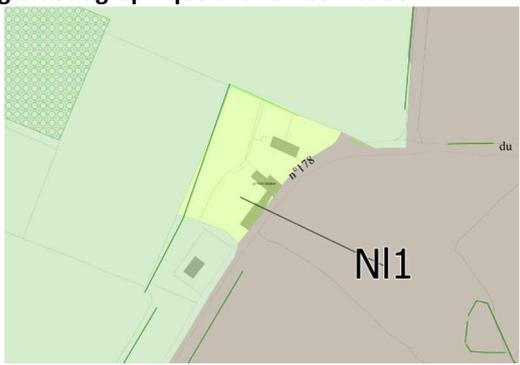
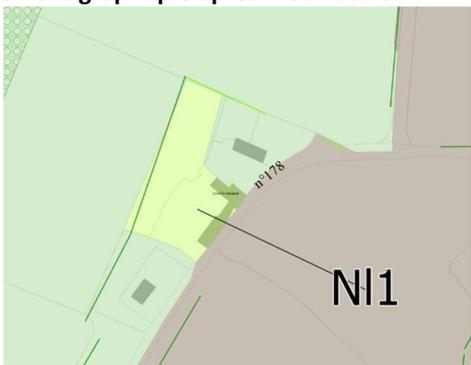
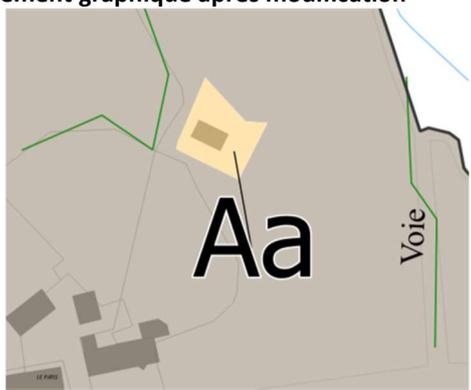
Surface de l'ER n°29 après modification : 15 276 m<sup>2</sup>

**3) LA MISE À JOUR DE L'ATLAS DE STECAL**

**Commune du Bourgneuf-la-Forêt**

**N11 Modification du périmètre du STECAL Le Petit Fresnay**

La modification porte sur la réduction du périmètre du STECAL N11. Les parcelles B1336, B0351 et B0350 sont exclues du STECAL et classée en N. Ces parcelles n'intègrent pas le projet touristique du gîte Le Petit Fresnay.

<p><b>Règlement graphique avant modification</b></p> 	<p><b>Règlement graphique après modification</b></p> 
<p><b>Surface : 0,7 hectare</b></p>	<p><b>Surface : 0,4 hectare</b></p>
<p><b>Aa Création d'un STECAL au Hameau Le Patis pour tenir compte d'une activité existante</b></p>	
<p>La modification porte sur la création d'un STECAL Aa pour tenir compte d'une activité existante à la date d'approbation du PLUi. Il s'agit d'une activité de construction de Side-car avec un besoin de développement.</p>	
<p><b>Règlement graphique avant modification</b></p> 	<p><b>Règlement graphique après modification</b></p> 
<p><b>Surface : 0 hectare</b></p>	<p><b>Surface : 0,356 hectare</b></p>

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

##### Commune du Bourgneuf-la-Forêt- La Rocherie

##### Règlement graphique avant modification

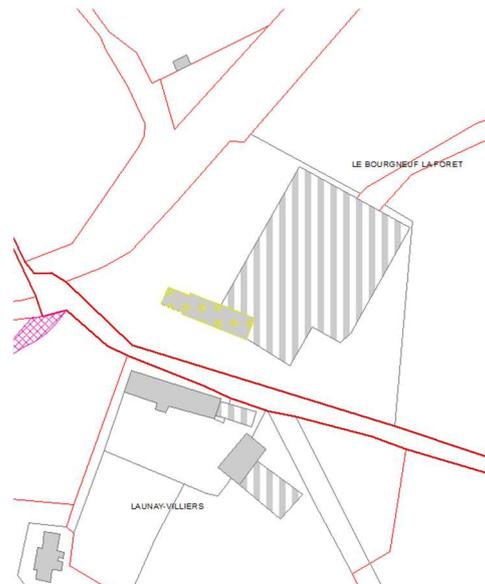
##### Respect des critères CDPENAF :

- Valeur architecturale et patrimoniale : OUI
- Respect des critères des distances : OUI
- Emprise au sol 80 m<sup>2</sup> : 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 d'un bâtiment situé au lieu-dit La Rocherie 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 du Bourgneuf-la-Forêt– Le Moulin Neuf

### Règlement graphique avant modification

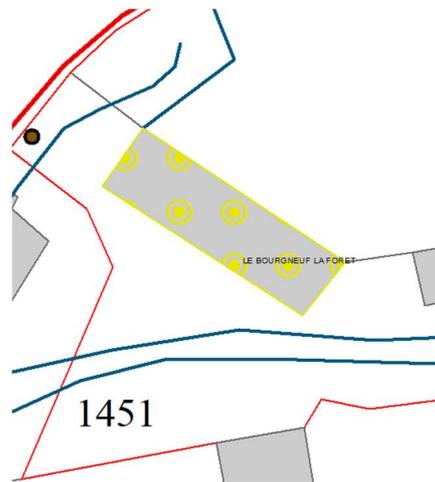
#### Respect des critères CDPENAF :

- Valeur architecturale et patrimoniale : OUI
- Respect des critères des distances : OUI
- Emprise au sol 80 m<sup>2</sup> : 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 d'un bâtiment situé au lieu-dit Le Moulin Neuf est prise en compte. Le changement de destination vers de l'habitation sera soumis à autorisation d'urbanisme après avis favorable de la CDPENAF.



## 5) MODIFICATIONS DES PRESCRIPTIONS

### Commune du Bourgneuf la forêt

#### Correction d'une erreur matérielle : suppression de l'identification d'un EBC

Un zonage EBC présent sur le PLU communal de 2005 a été reporté par erreur sur le PLUi alors qu'il n'existe ni de haies ni d'arbres qui pourraient être considérés "remarquables". Aussi, il est justifié que ce classement soit retiré dans le cadre de la modification 1 du PLUi. S'agissant d'une erreur

matérielle, cet alignement est supprimé.

**Règlement graphique avant modification**



**Règlement graphique après modification**



### III. MODIFICATIONS CONCERNANT LOIRON-RUILLÉ

#### 1) L'ÉVOLUTION DES PÉRIMÈTRES DES ZONES

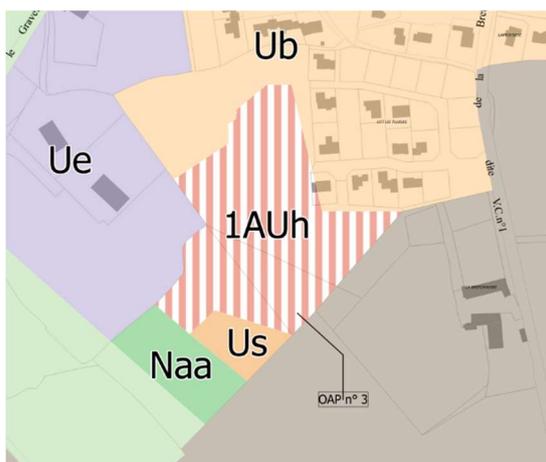
- [La suppression d'un secteur US à Loiron-Ruillé](#)

Un secteur US avait été identifié pour un projet de centre de ressourcement pour personnes en situation de handicap, porté une association. Par courrier en date du 25 novembre 2020, l'association informait la commune que le projet ne pourrait pas voir le jour. Le classement US de ce secteur n'a plus lieu d'être. Son rattachement à la zone AUh (OAP Les Tilleuls) est proposé.

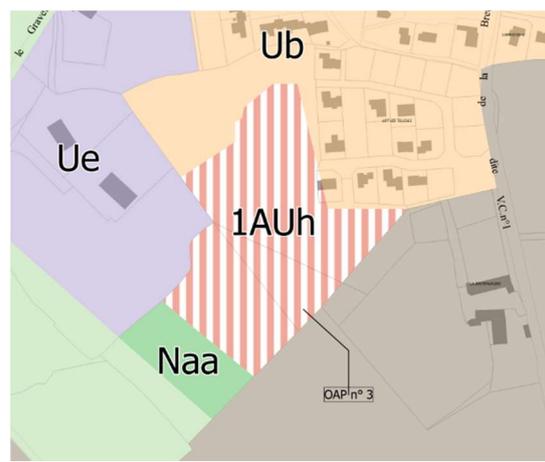
**Commune de Loiron-Ruillé**

**Suppression de la zone US au profit de la zone 1AUh**

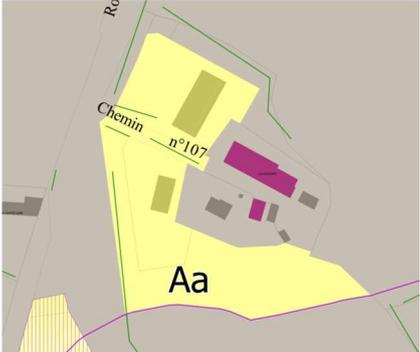
**Règlement graphique avant modification**



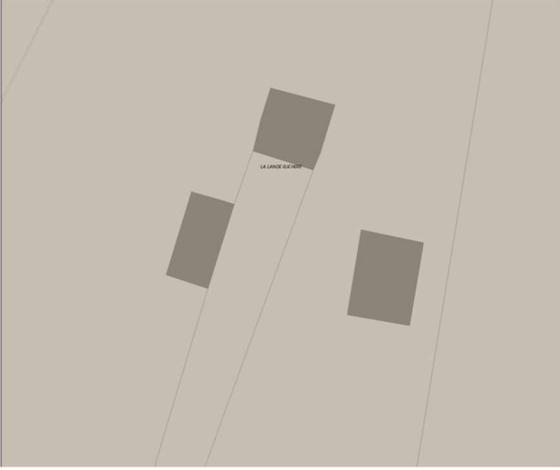
**Règlement graphique après modification**



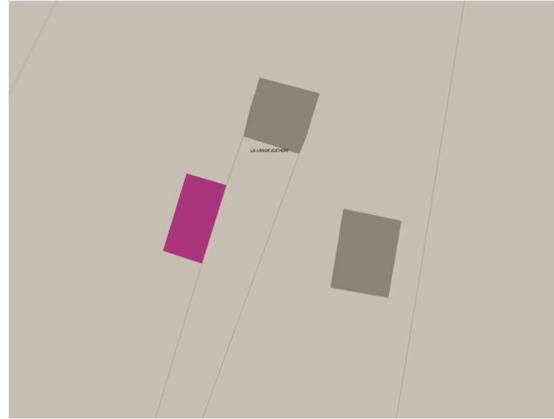
## 2) LA MISE À JOUR DE L'ATLAS DES STECAL

Commune du Loiron-Ruillé	
<b>Aa</b>	<b>Création d'un STECAL à La Couvrie</b>
<p>La création d'un STECAL Aa à La Couvrie est rendue nécessaire par l'acquisition de la parcelle ZB 0146 pour y développer un projet d'implantation d'une activité économique (permis de construire accordé conforme à l'ancien PLU). Par ailleurs, la présence d'activités artisanales sur les parcelles ZB 0136 et YD 0024 justifie que ces parcelles soient classées en Aa.</p>	
<p><b>Règlement graphique avant modification</b></p> 	<p><b>Règlement graphique après modification</b></p> 
Surface : Néant	Surface : 1.046 hectare

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

Commune de Loiron-Ruillé – La Lande Euchère	
<p><b>Règlement graphique avant modification</b></p> <p><u>Respect des critères CDPENAF :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Valeur architecturale et patrimoniale : OUI</li> <li>- Respect des critères des distances : OUI</li> <li>- Emprise au sol 80 m<sup>2</sup> : OUI</li> <li>- Nombre d'habitations de tiers : OUI</li> <li>- Activité sur site : OUI</li> <li>-</li> </ul> 	
<p><b>Règlement graphique après modification</b></p>	

La demande de repérage au titre du changement de destination d'un bâtiment situé au lieu-dit La Lande Euchère 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 Loiron-Ruillé – La Sorinière

#### Règlement graphique avant modification

##### Respect des critères CDPENAF :

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



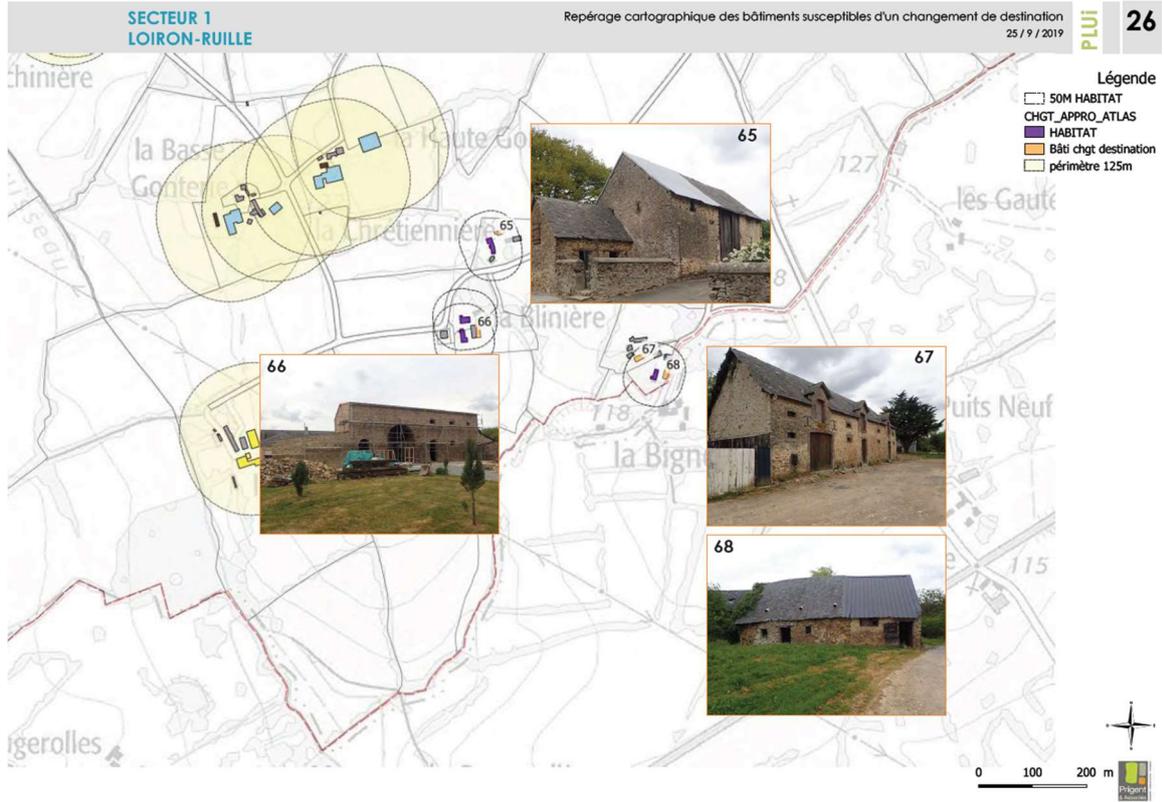
#### Règlement graphique après modification

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

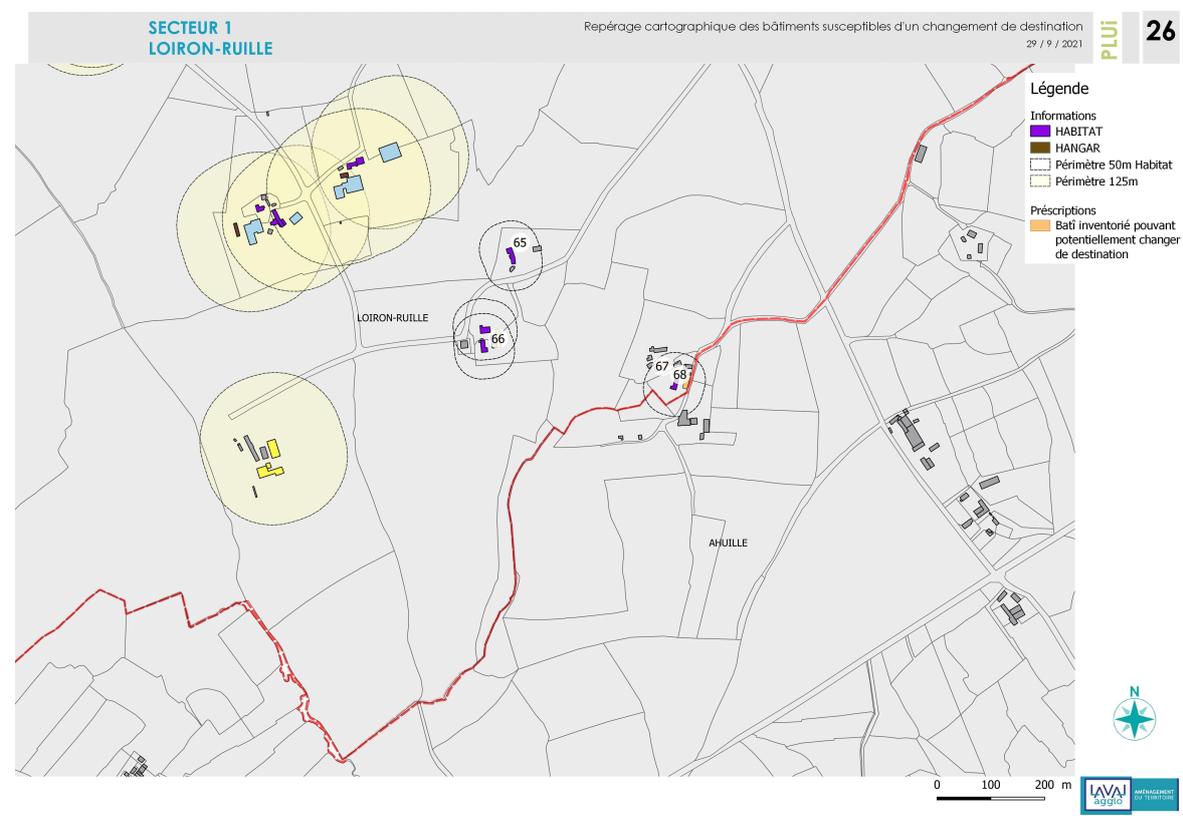


**Commune de Loiron-Ruillé – Mise à jour de la fiche n°26 de recensement des bâtiments - Haute Gonterie et Basse Gonterie**

**Fiche avant modification**



**Fiche après modification**



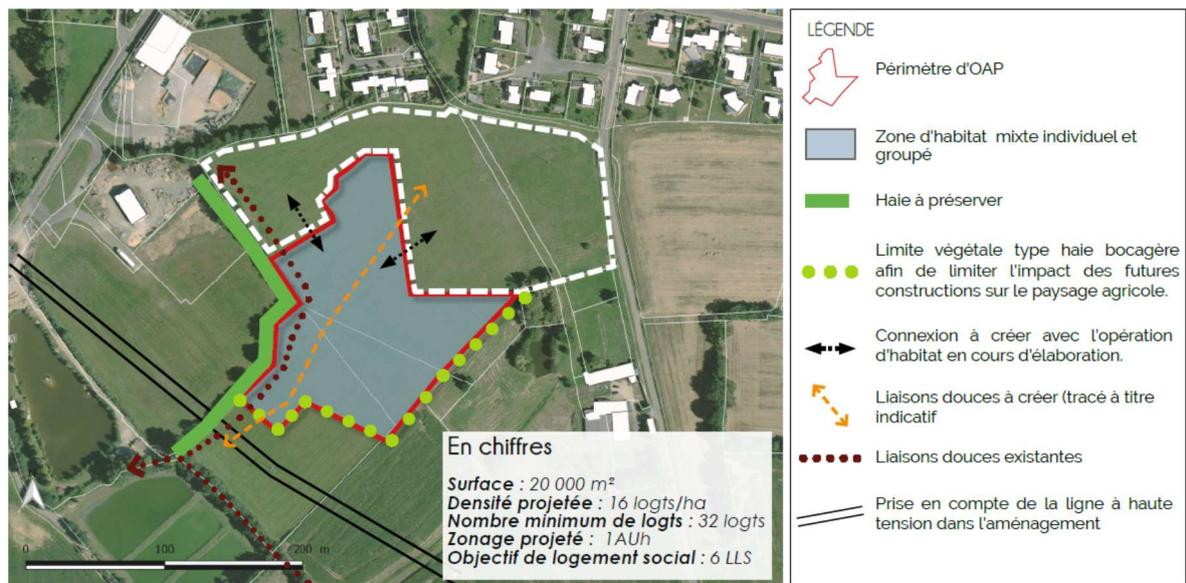
#### 4) CORRECTIONS APPORTÉES AUX ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

- [OAP Les Tilleuls à Loiron-Ruillé](#)

La suppression d'un secteur US suite à l'abandon d'un projet de centre de ressourcement pour personnes en situation de handicap entraîne l'agrandissement du secteur AUH de l'OAP Les Tilleuls.

##### OAP Les Tilleuls – Loiron-Ruillé

##### Schéma d'organisation avant modification



Surface avant modification : 20 000 m<sup>2</sup>

##### Schéma d'organisation après modification



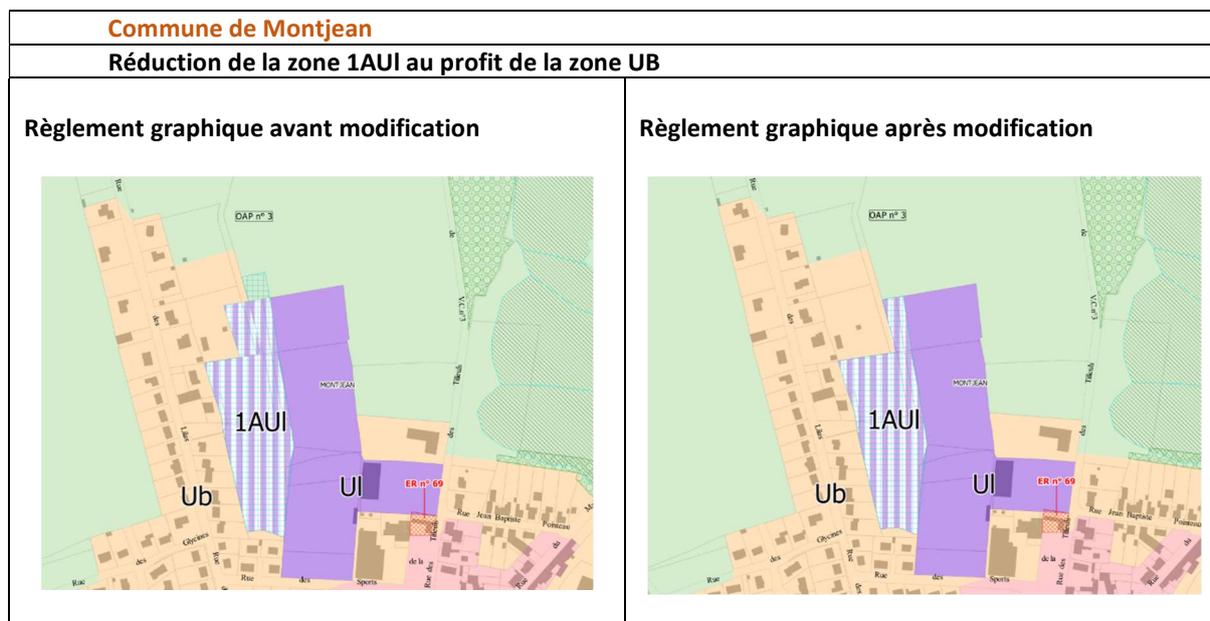
Surface après modification : 22 300 m<sup>2</sup>

## IV. MODIFICATIONS CONCERNANT MONTJEAN

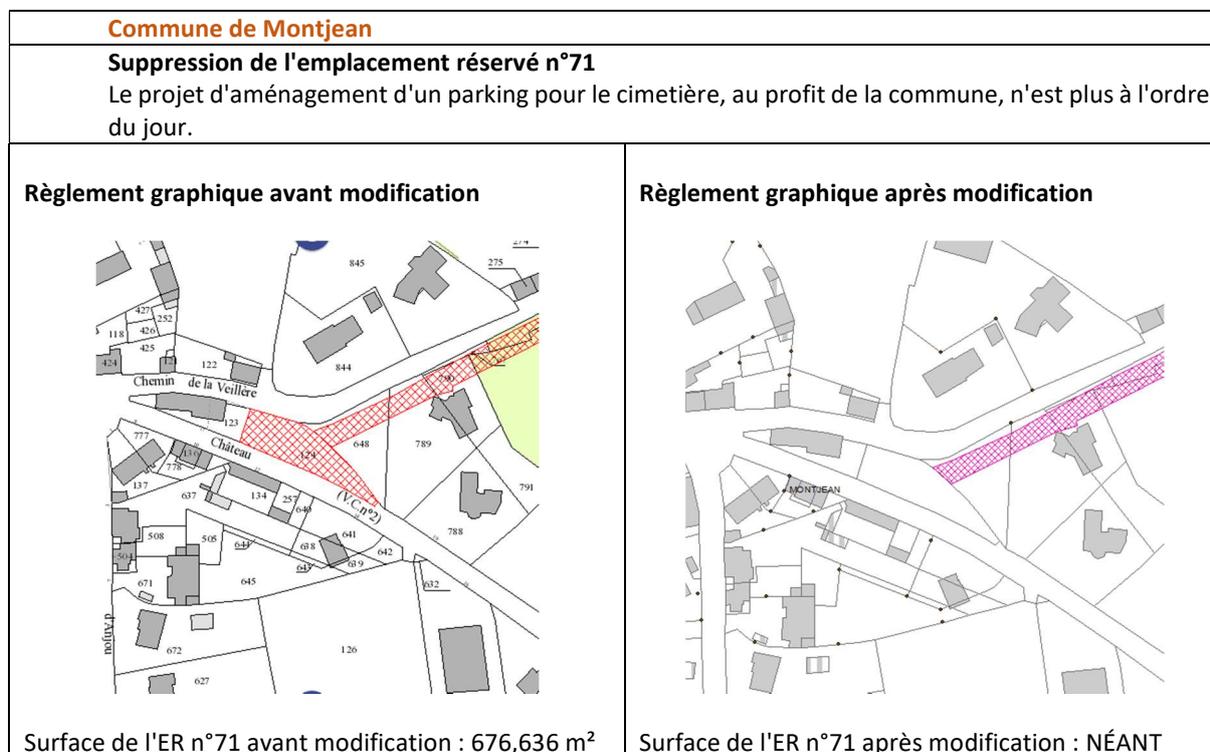
### 1) L'ÉVOLUTION DES PÉRIMÈTRES DES ZONES

- [La réduction de la zone 1AUI à Montjean](#)

La modification souhaitée sur l'OAP La Porte entraîne une modification du règlement graphique (zonage). Les parties des parcelles A0870 et A0868 sont classées en UB (au lieu de 1AUI).



### 2) LA MISE À JOUR DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

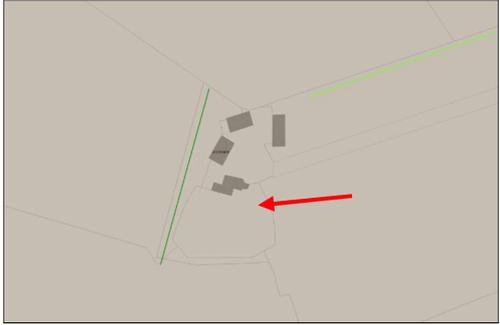
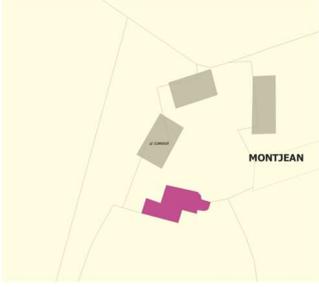


### 3) LA MISE À JOUR DE L'ATLAS DES STECAL

Modification n° 1 – Annexe au Rapport de Présentation

<b>Commune de Montjean</b>	
<b>NI1 Création d'un STECAL à La Douairie</b>	
La création d'un STECAL NI1 à La Douairie permet la prise en compte d'une activité (gîte) existante.	
<b>Règlement graphique avant modification</b>	<b>Règlement graphique après modification</b>
	
<b>Surface : Néant</b>	<b>Surface : 0,5 hectare</b>

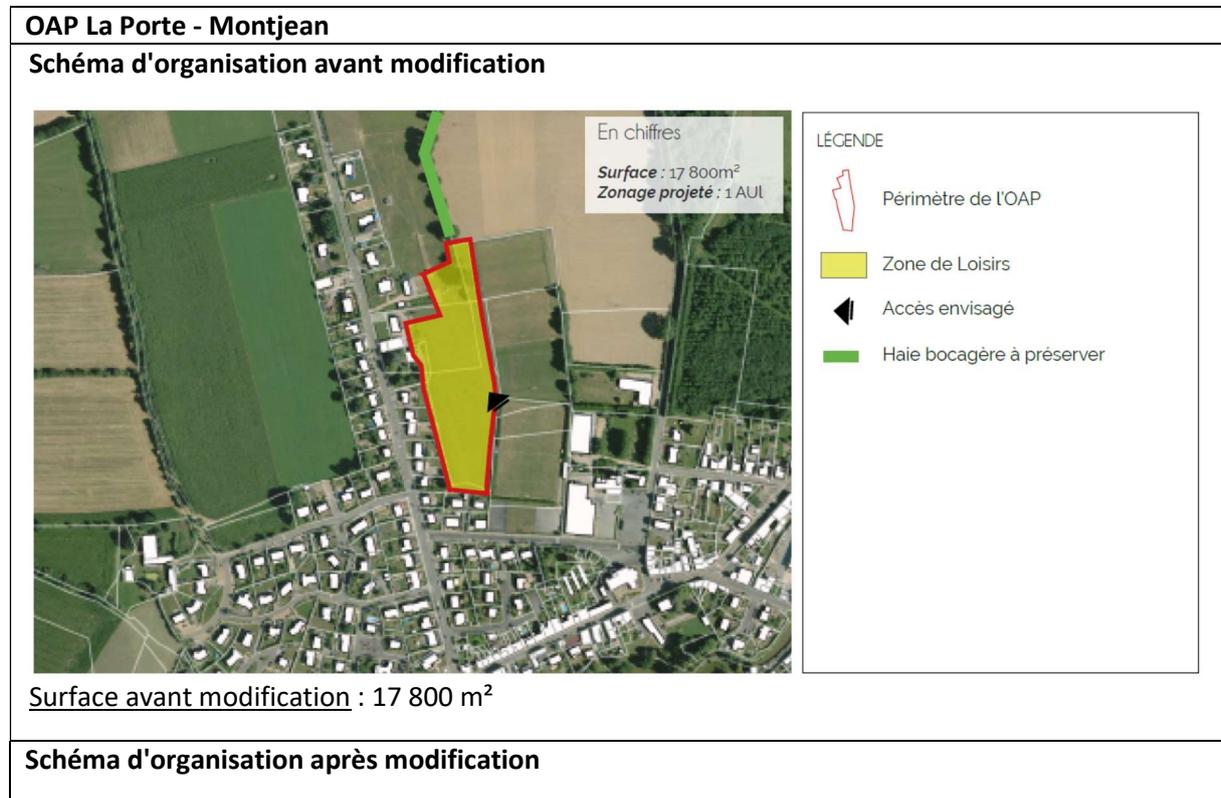
#### 4) LA MISE À JOUR DU REPÉRAGE DES BÂTIMENTS POUVANT FAIRE L'OBJET D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION DANS LES ZONES A ET N

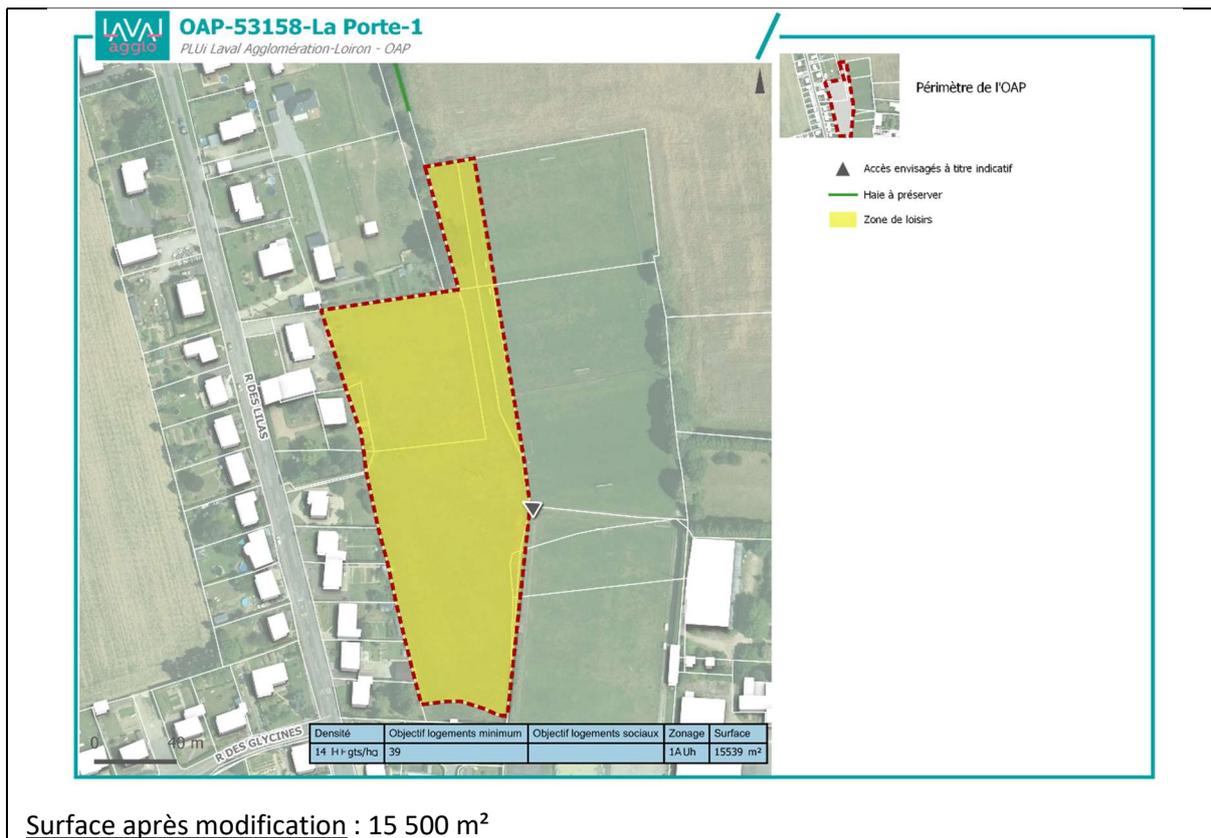
<b>Commune de Montjean – Le Cormier</b>	
<b>Règlement graphique avant modification</b>	
<p><u>Respect des critères CDPENAF :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Valeur architecturale et patrimoniale : OUI</li> <li>- Respect des critères des distances : OUI</li> <li>- Emprise au sol 80 m<sup>2</sup> : OUI</li> <li>- Nombre d'habitations de tiers : OUI</li> <li>- Activité sur site : OUI</li> </ul>	
<b>Règlement graphique après modification</b>	
<p>La demande de repérage au titre du changement de destination d'un bâtiment situé au lieu-dit Le Cormier est prise en compte. Le changement de destination vers de l'habitation sera soumis à autorisation d'urbanisme après avis favorable de la CDPENAF.</p>	

## 5) CORRECTIONS APPORTÉES AUX ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

- [OAP La Porte à Montjean](#)

La modification souhaitée porte sur le retrait d'une partie de la parcelle A0868, de la parcelle A0870 ainsi que d'une partie de la parcelle ZE0006 (cf. : mémoire en réponse aux observations du public déposées pendant l'enquête publique).



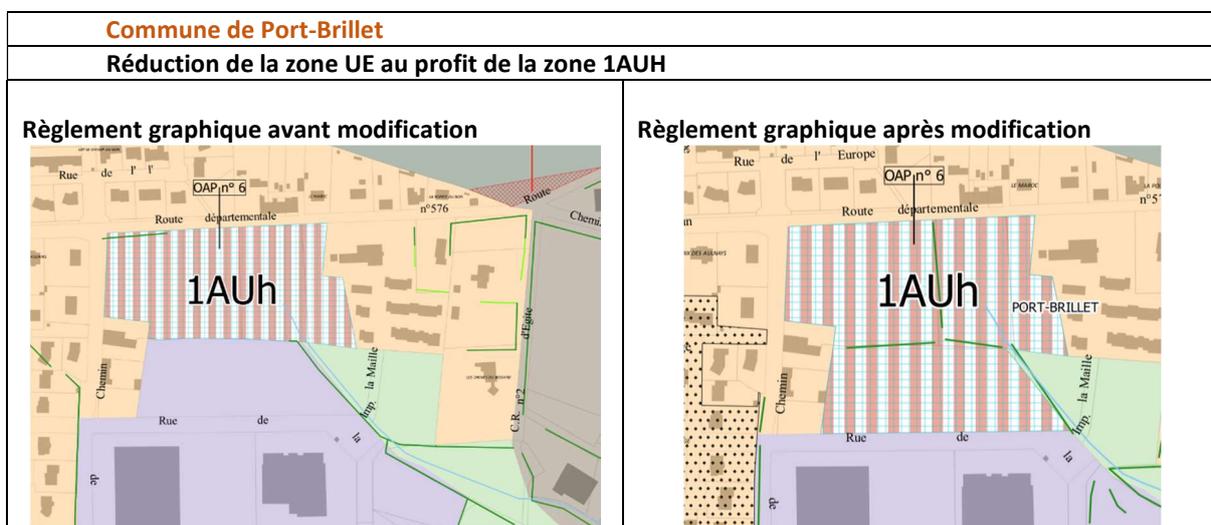


## V. MODIFICATIONS CONCERNANT PORT-BRILLET

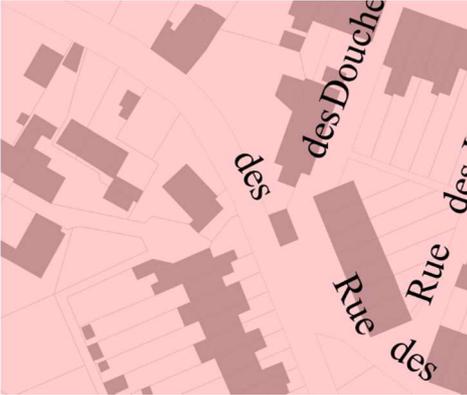
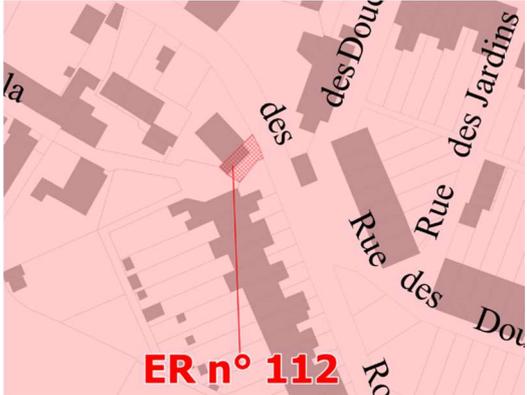
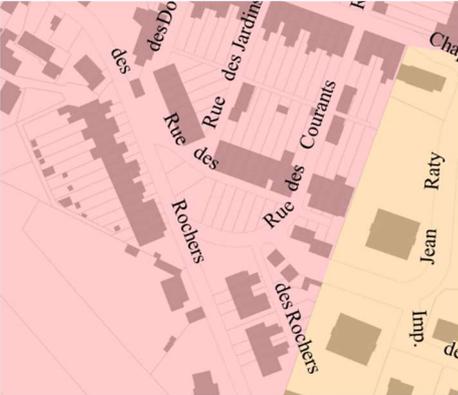
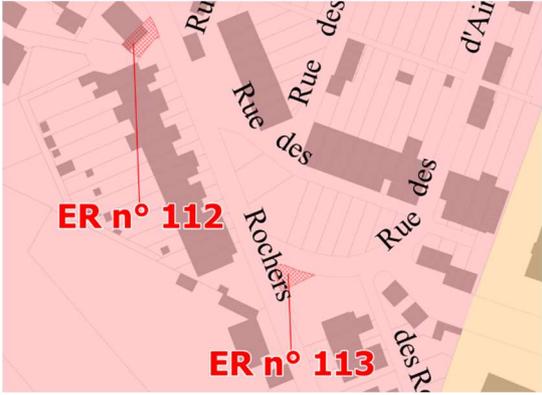
### 1) L'ÉVOLUTION DES PÉRIMÈTRES DES ZONES

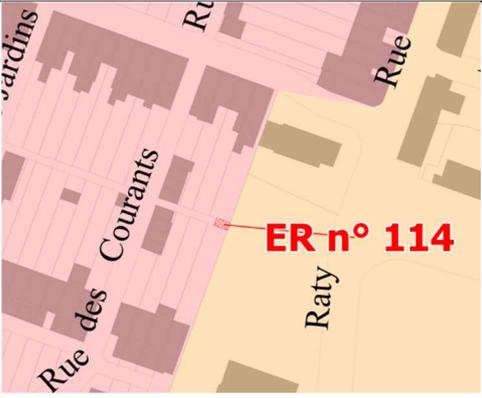
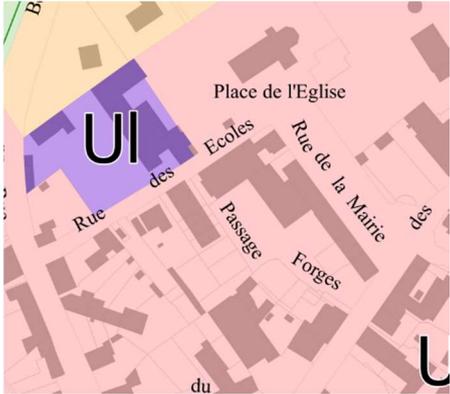
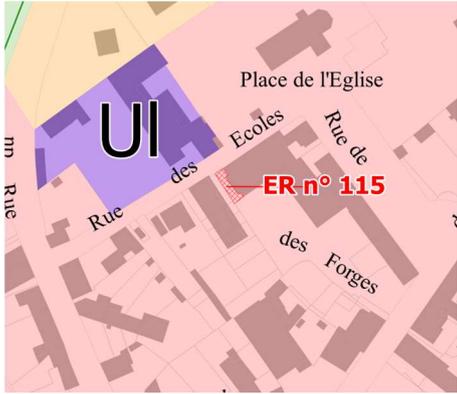
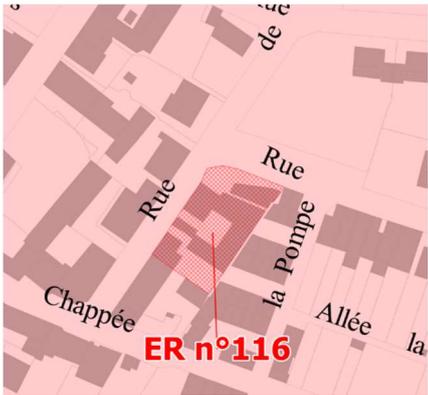
- La réduction de la zone UE à Port-Brillet

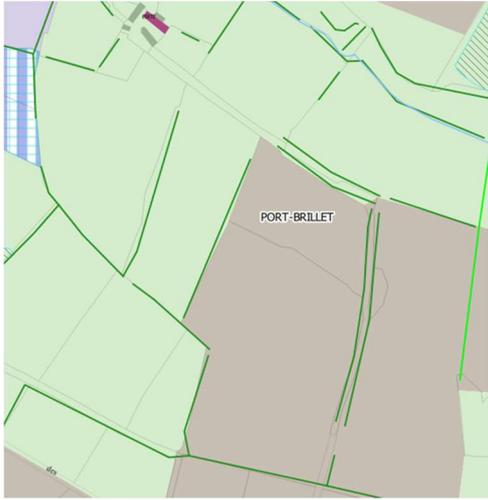
La réduction de la zone UE au profit de la zone 1AUH doit permettre de répondre aux objectifs de densification de l'agglomération de la commune et ainsi contribuer à limiter la consommation des espaces agricoles et naturels. L'aménagement de ce secteur devra se faire en cohérence avec l'OAP La Pointe du Bois. Par ailleurs, le développement des activités économiques dans ce secteur central de la commune n'est pas souhaité.

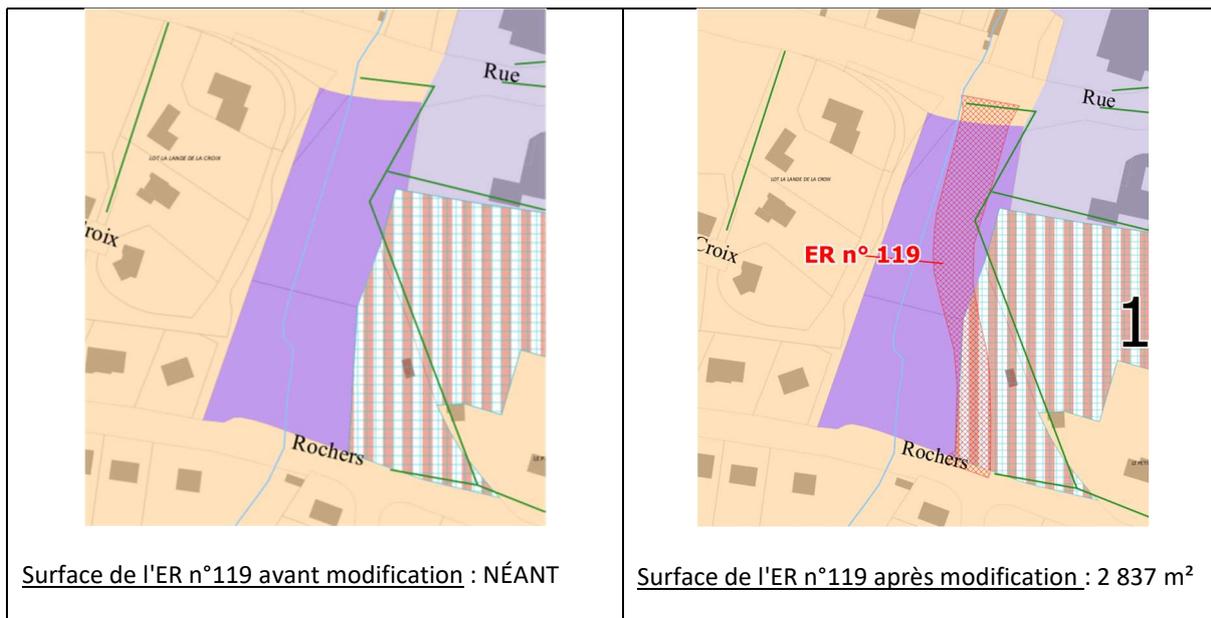


## 2) LA MISE À JOUR DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

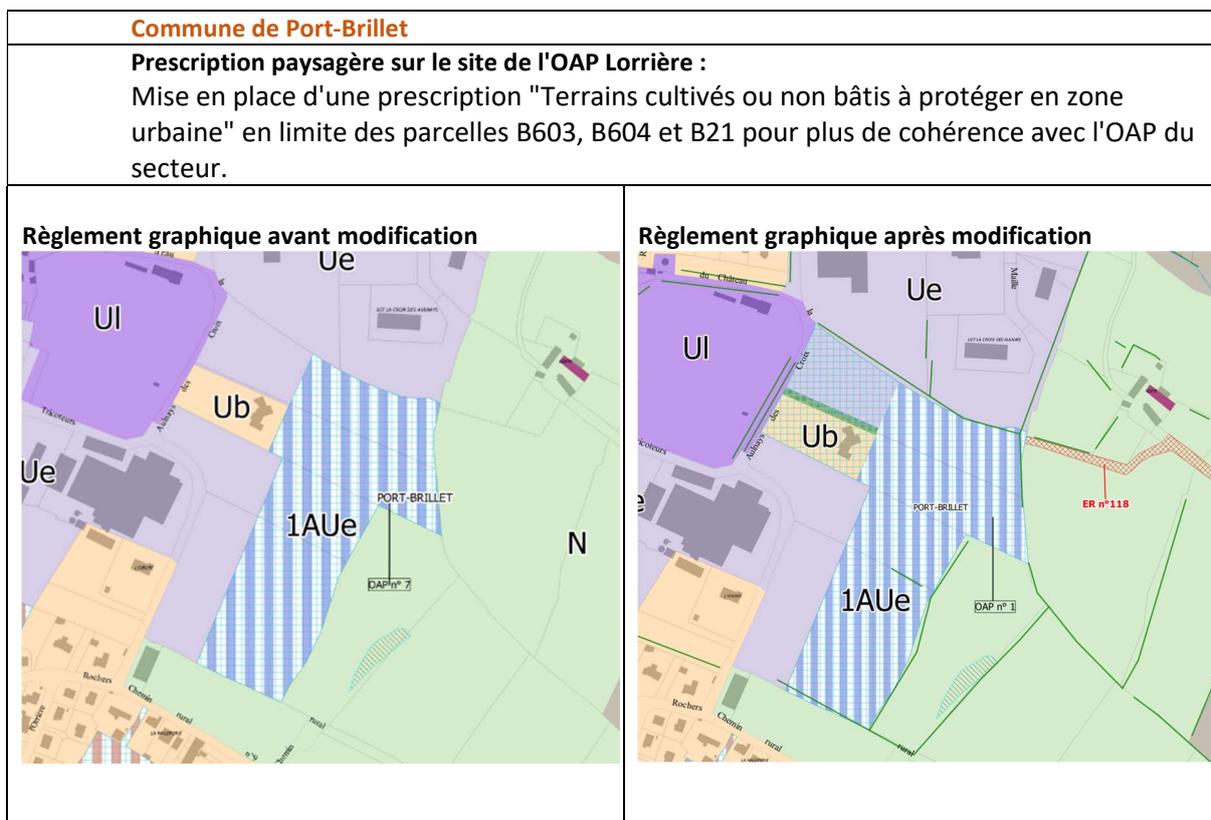
<p><b>Commune de Port-Brillet</b></p> <p><b>Création de l'emplacement réservé n°112</b> Le projet d'aménagement d'une liaison piétonne / modes actifs entre l'impasse de la Gare et la rue des Rochers, au profit de la commune, nécessite la création d'un emplacement réservé.</p>	
<p><b>Règlement graphique avant modification</b></p>  <p><u>Surface de l'ER n°112 avant modification : NÉANT</u></p>	<p><b>Règlement graphique après modification</b></p>  <p><u>Surface de l'ER n°112 après modification : 65 m²</u></p>
<p><b>Création de l'emplacement réservé n°113</b> Le projet de mise en sécurité de l'angle de la rue des Rochers et de la rue des Courants d'Air, au profit de la commune, nécessite la création d'un emplacement réservé.</p>	
<p><b>Règlement graphique avant modification</b></p>  <p><u>Surface de l'ER n°113 avant modification : NÉANT</u></p>	<p><b>Règlement graphique après modification</b></p>  <p><u>Surface de l'ER n°113 après modification : 50 m²</u></p>
<p><b>Création de l'emplacement réservé n°114</b> Le projet de prolongement d'une liaison piétonne / modes actifs entre la rue des Douches et la parcelle devant accueillir un projet de construction de 4 logements donnant sur la rue Jean Raty, au profit de la commune, nécessite la création d'un emplacement réservé.</p>	
<p><b>Règlement graphique avant modification</b></p>	<p><b>Règlement graphique après modification</b></p>

 <p><u>Surface de l'ER n°114 avant modification</u> : NÉANT</p>	 <p><u>Surface de l'ER n°114 après modification</u> : 8 m<sup>2</sup></p>
<p><b>Création de l'emplacement réservé n°115</b> Le projet d'aménagement d'une liaison piétonne / modes actifs entre la rue des Ecoles et la rue des Forges, au profit de la commune, nécessite la création d'un emplacement réservé.</p>	
<p><b>Règlement graphique avant modification</b></p>  <p><u>Surface de l'ER n°115 avant modification</u> : NÉANT</p>	<p><b>Règlement graphique après modification</b></p>  <p><u>Surface de l'ER n°115 après modification</u> : 52 m<sup>2</sup></p>
<p><b>Création de l'emplacement réservé n°116</b> Dans le cadre d'une opération cœur de bourg, la commune souhaite procéder à une acquisition foncière afin de développer un projet d'habitat inclusif. Ce projet, situé de l'Ancienne Poste, nécessite la création d'un emplacement réservé, au profit de la commune.</p>	
<p><b>Règlement graphique avant modification</b></p> 	<p><b>Règlement graphique après modification</b></p> 

<p><u>Surface de l'ER n°116 avant modification</u> : NÉANT</p>	<p><u>Surface de l'ER n°116 après modification</u> : 872 m<sup>2</sup></p>
<p><b>Création de l'emplacement réservé n°117</b>  Le projet d'aménagement d'une liaison piétonne / modes actifs allant entre la rue de l'Ancienne Poste et la rue des Forges nécessite la création d'un emplacement réservé, au profit de la commune.</p>	
<p><b>Règlement graphique avant modification</b></p>  <p><u>Surface de l'ER n°117 avant modification</u> : NÉANT</p>	<p><b>Règlement graphique après modification</b></p>  <p><u>Surface de l'ER n°117 après modification</u> : 145 m<sup>2</sup></p>
<p><b>Création de l'emplacement réservé n°118</b>  La valorisation d'un chemin de randonnée entre le chemin d'Egite et la route de L'Orrière nécessite la création d'un emplacement réservé, au profit de la commune.</p>	
<p><b>Règlement graphique avant modification</b></p>  <p><u>Surface de l'ER n°118 avant modification</u> : NÉANT</p>	<p><b>Règlement graphique après modification</b></p>  <p><u>Surface de l'ER n°118 après modification</u> : 5 752m<sup>2</sup></p>
<p><b>Création de l'emplacement réservé n°119</b>  Création d'un emplacement réservé sur la parcelle AB 312 pour permettre l'aménagement d'une voie de circulation entre la rue des Rochers et la rue des Tricoteurs</p>	
<p><b>Règlement graphique avant modification</b></p>	<p><b>Règlement graphique après modification</b></p>



### 3) MODIFICATIONS DES PRESCRIPTIONS



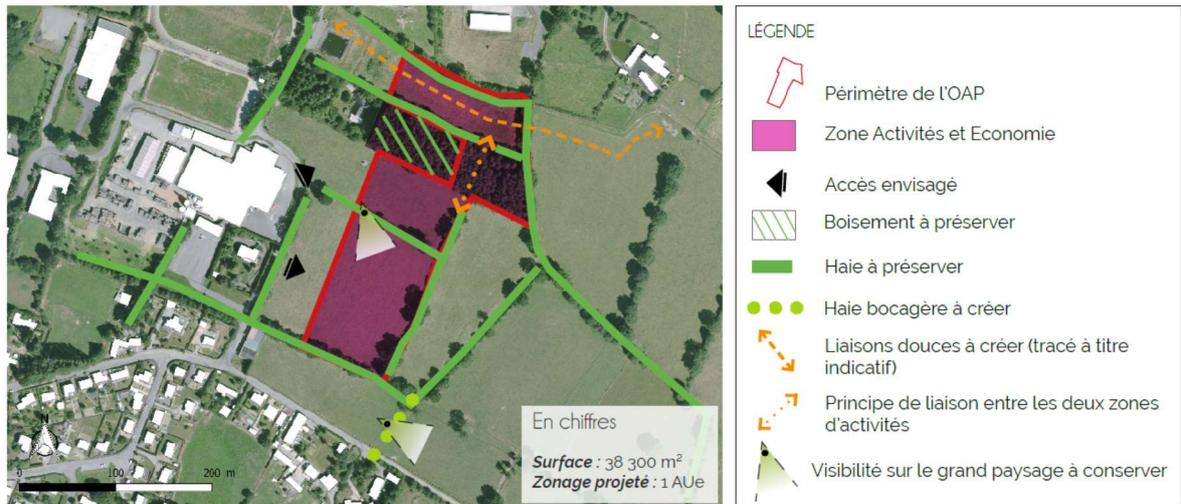
### 4) CORRECTIONS APPORTÉES AUX ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

- [OAP Lorrière à Port-Brillet](#)

Modification de l'OAP de Lorrière pour répondre aux enjeux déjà identifiés lors de l'enquête publique de 2019 : ajout d'une bande de protection de type "Traitement paysager, filtre visuel" en limite des parcelles B603 et B804.

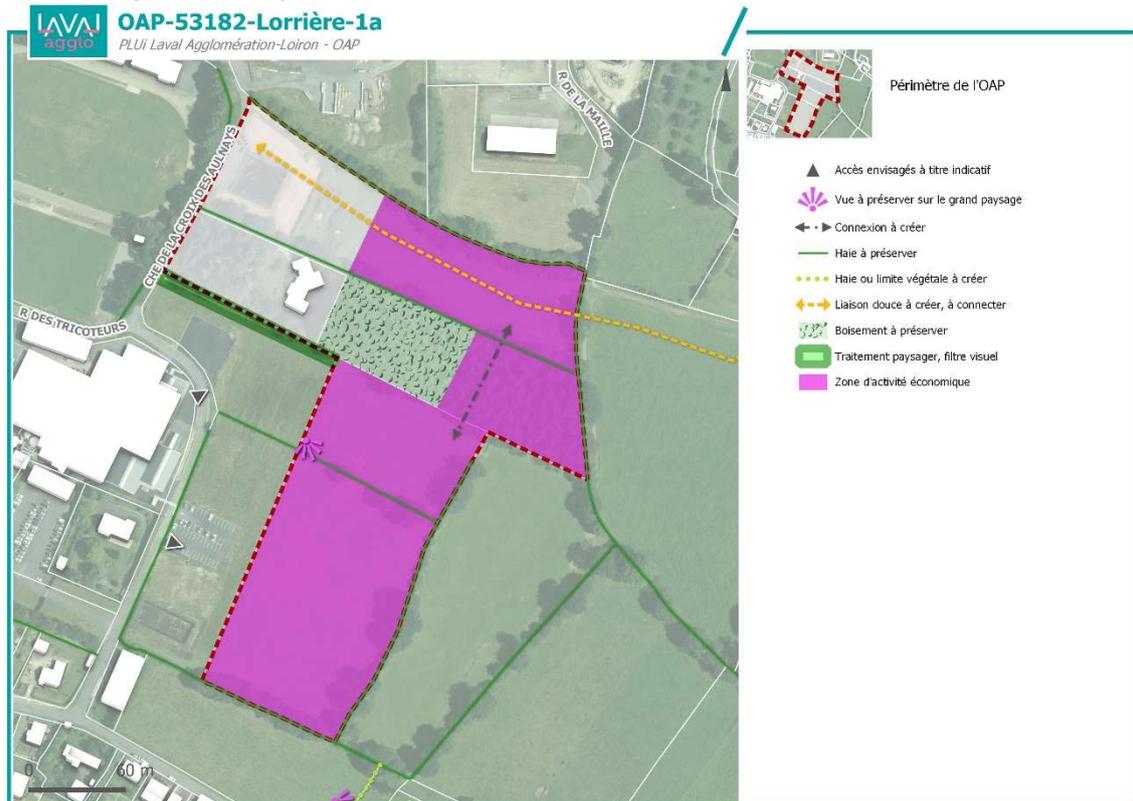
## OAP Lorrière – Port-Brillet

### Schéma d'organisation avant modification



Surface avant modification : 38 300 m<sup>2</sup>

### Schéma d'organisation après modification



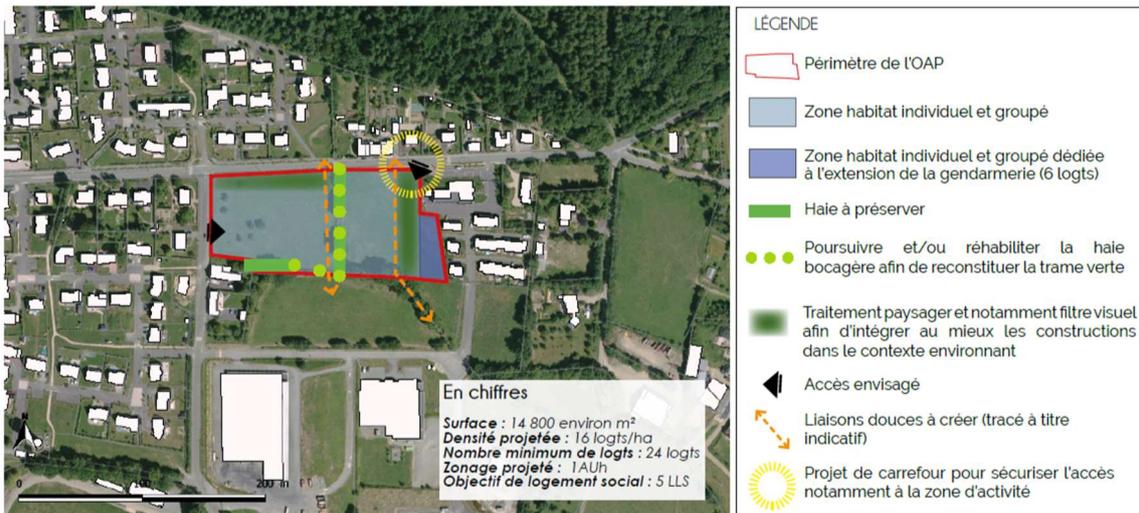
Surface après modification : 38 300 m<sup>2</sup>

- [OAP La Pointe du Bois à Port Brillet](#)

## OAP Lorrière – Port-Brillet

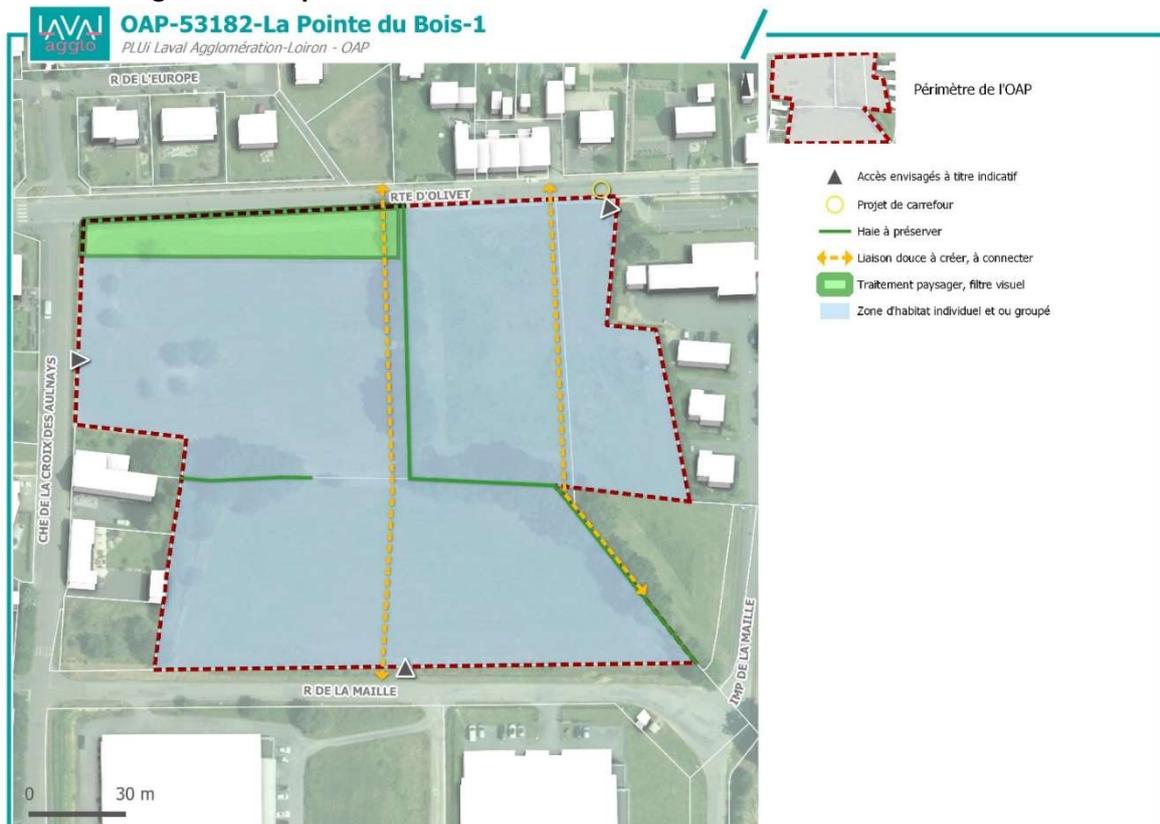
## Schéma d'organisation avant modification

### Orientation d'Aménagement et de Programmation



Surface avant modification : 14 800 m<sup>2</sup>

## Schéma d'organisation après modification



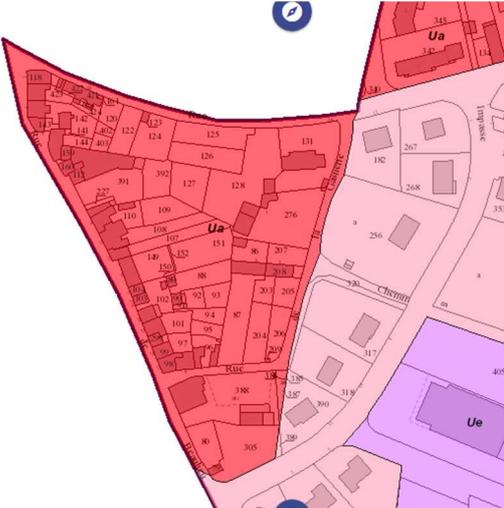
Surface après modification : 23 231 m<sup>2</sup>

## VI. MODIFICATIONS CONCERNANT SAINT-CYR LE GRAVELAIS

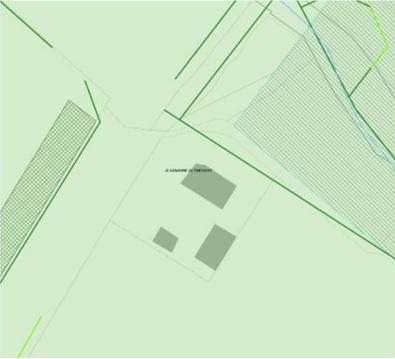
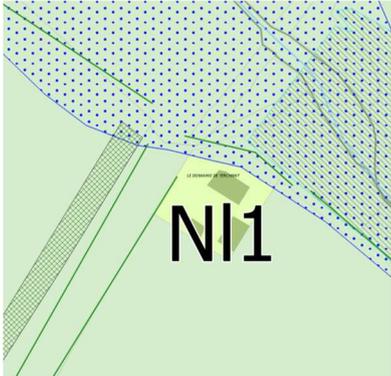
### 1) L'ÉVOLUTION DES PÉRIMÈTRES DES ZONES

- [La réduction de la zone UA à Saint-Cyr-le-Gravelais](#)

Afin d'accompagner la densification et l'optimisation de dents creuses dans des secteurs centraux, il est proposé d'assouplir les règles d'urbanisme d'un secteur classé UA en modifiant le zonage en UB.

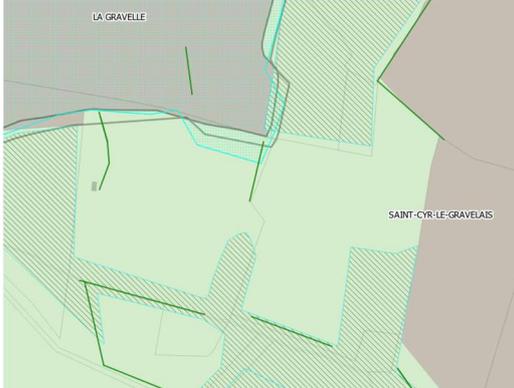
Commune de Saint-Cyr-le-Gravelais	
Réduction de la zone UA au profit de la zone UB	
<b>Règlement graphique avant modification</b>	<b>Règlement graphique après modification</b>
	

### 2) LA MISE À JOUR DE L'ATLAS DE STECAL

Commune de Saint-Cyr-le-Gravelais	
<b>NI1 Création d'un STECAL au Moulin de Terchamp</b>	
La création d'un STECAL NI1 au Moulin de Terchamp permet la prise en compte d'une activité (gîte) existante.	
<b>Règlement graphique avant modification</b>	<b>Règlement graphique après modification</b>
	
Surface : Néant	Surface : 0,1104 hectare
<b>NI Création d'un STECAL aux abords d'un étang de pêche</b>	

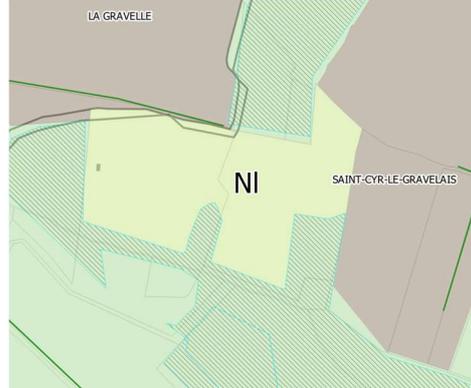
La création d'un STECAL NI au permet la prise en compte d'une activité (hébergement/activité de loisir) existante aux abords d'étangs.

**Règlement graphique avant modification**



Surface : Néant

**Règlement graphique après modification**



Surface : 3.67 hectares

**VII. MODIFICATIONS CONCERNANT OLIVET**

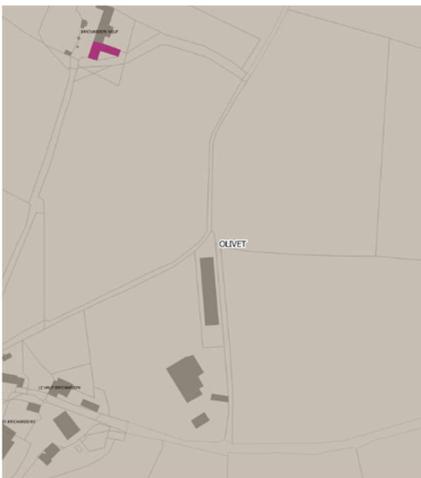
**1) LA MISE À JOUR DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS**

**Commune d'Olivet**

**Création de l'emplacement réservé n°108**

Le projet d'aménagement d'un parcours de randonnée à l'échelle de la commune, au profit de la commune, nécessite la création d'un emplacement réservé.

**Règlement graphique avant modification**



Surface de l'ER n°108 avant modification : NÉANT

**Règlement graphique après modification**



Surface de l'ER n°108 après modification : 1 717 m<sup>2</sup>

**Création de l'emplacement réservé n°109**

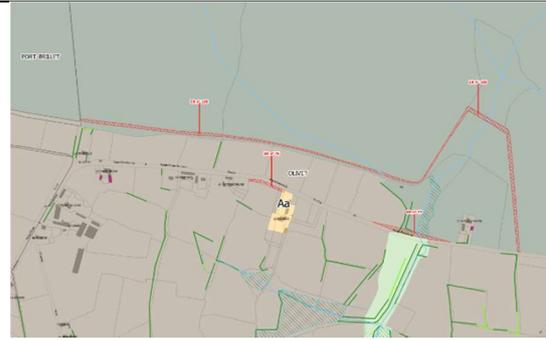
Le projet d'aménagement d'un parcours de randonnée à l'échelle de la commune, au profit de la commune, nécessite la création d'un emplacement réservé.

**Règlement graphique avant modification**

**Règlement graphique après modification**



Surface de l'ER n°109 avant modification : NÉANT

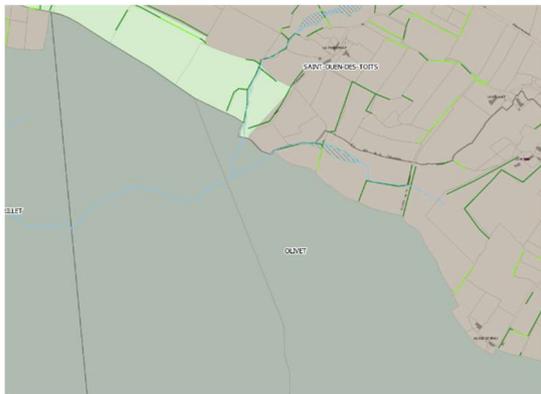


Surface de l'ER n°109 après modification : 10 206 m<sup>2</sup>

**Création de l'emplacement réservé n°110**

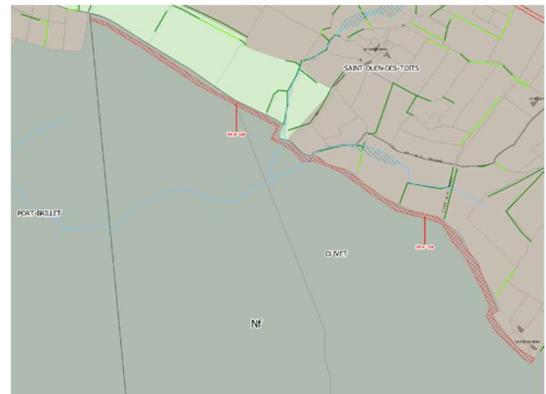
Le projet d'aménagement d'un parcours de randonnée à l'échelle de la commune, au profit de la commune, nécessite la création d'un emplacement réservé.

**Règlement graphique avant modification**



Surface de l'ER n°110 avant modification : NÉANT

**Règlement graphique après modification**



Surface de l'ER n°110 après modification : 22 084 m<sup>2</sup>

**Création de l'emplacement réservé n°111**

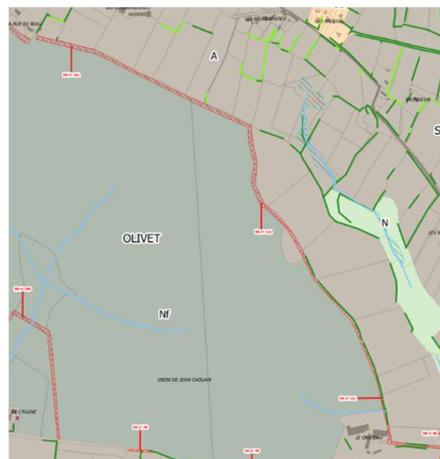
Le projet d'aménagement d'un parcours de randonnée à l'échelle de la commune, au profit de la commune, nécessite la création d'un emplacement réservé.

**Règlement graphique avant modification**



Surface de l'ER n°111 avant modification : NÉANT

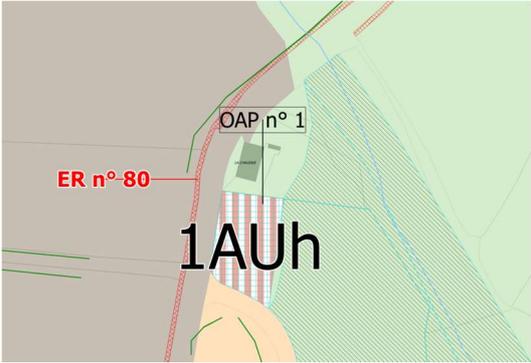
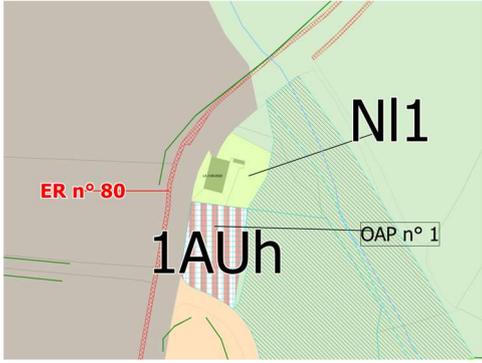
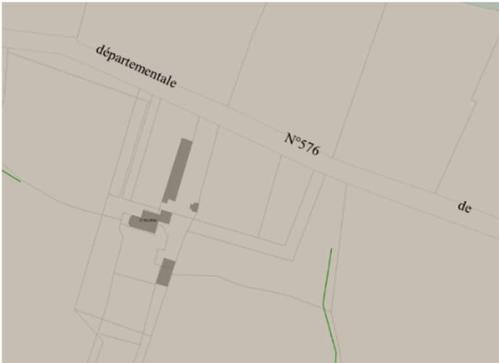
**Règlement graphique après modification**



	Surface de l'ER n°111 après modification : 16 866 m <sup>2</sup>
--	---

## 2) LA MISE À JOUR DE L'ATLAS DES STECAL

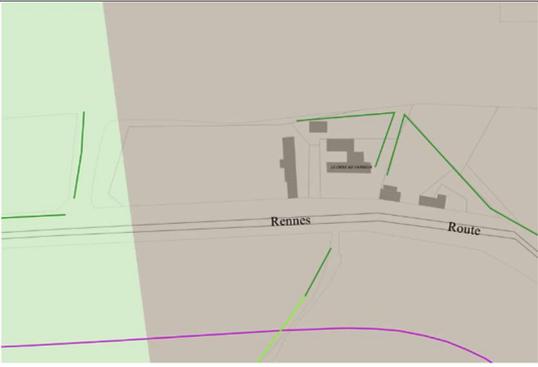
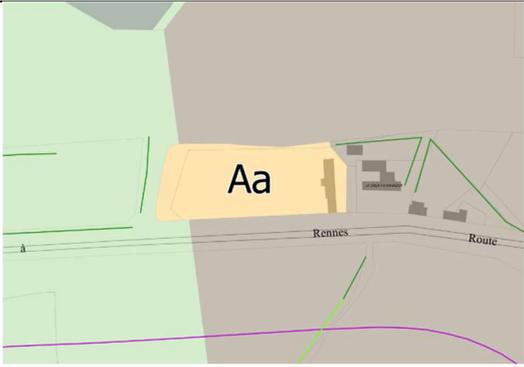
<b>Commune d'Olivet</b>	
<b>Aa Création d'un STECAL à La Poulennerie</b>	
La création d'un STECAL Aa à La Poulennerie permet la prise en compte d'une activité (Ets Aurélien CAILLET - peinture) existante.	
<b>Règlement graphique avant modification</b>	<b>Règlement graphique après modification</b>
	
Surface : Néant	Surface : 0,4 hectare
<b>NI1 Création d'un STECAL au Moulin d'Olivet</b>	
La création d'un STECAL NI1 au Moulin d'Olivet permet la prise en compte d'une activité (gîte) existante.	
<b>Règlement graphique avant modification</b>	<b>Règlement graphique après modification</b>
	
Surface : Néant	Surface : 0,2 hectare
<b>NI1 Création d'un STECAL à La Chaussée d'Olivet</b>	
La création d'un STECAL NI1 à La Chaussée d'Olivet permet la prise en compte d'une activité (chambres d'hôtes) existante.	

<p><b>Règlement graphique avant modification</b></p> 	<p><b>Règlement graphique après modification</b></p> 
<p>Surface : Néant</p>	<p>Surface : 0,1 hectare</p>
<p><b>Aa Création d'un STECAL au Fouteau</b></p>	
<p>La création d'un STECAL Aa au Fouteau permet la prise en compte d'une activité (menuiserie Manceau) existante.</p>	
<p><b>Règlement graphique avant modification</b></p> 	<p><b>Règlement graphique après modification</b></p> 
<p>Surface : Néant</p>	<p>Surface : 0,5 hectare</p>

## VIII. MODIFICATIONS CONCERNANT LA BRÛLATTE

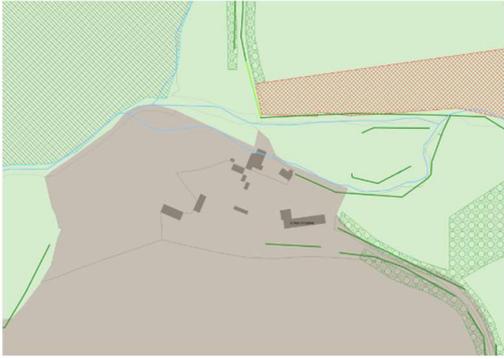
### 1) LA MISE À JOUR DE L'ATLAS DE STECAL

<p><b>Commune de La Brûlatte</b></p>	
<p><b>Aa Création d'un STECAL à La Croix au Vanneur</b></p>	
<p>La création du STECAL Aa permet la prise en compte d'une activité économique existante.</p>	
<p><b>Règlement graphique avant modification</b></p>	<p><b>Règlement graphique après modification</b></p>

	
Surface : Néant	Surface : 0,8 hectare

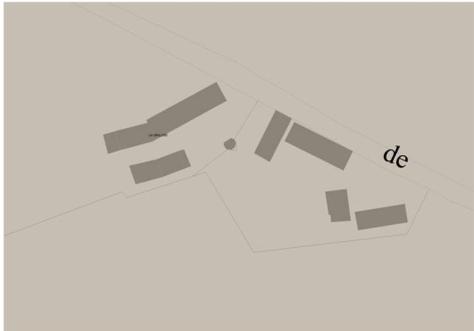
## IX. MODIFICATIONS CONCERNANT LE GENEST-SAINT-ISLE

### 1) LA MISE À JOUR DE L'ATLAS DES STECAL

<b>Commune du Genest-Saint-Isle</b>	
<b>NI1 Création d'un STECAL au Moulin du Bas Coudray</b>	
La création d'un STECAL NI1 au Moulin du Bas Coudray prend en compte d'une activité existante (gîte).	
<b>Règlement graphique avant modification</b>	<b>Règlement graphique après modification</b>
	
Surface : Néant	Surface : 0,8 hectare
<b>NI1 Création d'un STECAL à L'Esnaudière</b>	
La création d'un STECAL NI1 à L'Esnaudière repose sur une activité de gîte.	
<b>Règlement graphique avant modification</b>	<b>Règlement graphique après modification</b>
	

<b>Surface : Néant</b>	<b>Surface : 1 hectare</b>
<b>NI Création d'un STECAL à l'Abbaye de Clairmont</b>	
L'association des Amis de l'Abbaye de Clairmont souhaite développer l'attraction touristique du site. Des aménagements sont nécessaires pour accueillir les visiteurs. À cet effet, la création d'un STECAL NI (aire de stationnement, local technique) est nécessaire.	
<b>Règlement graphique avant modification</b>	<b>Règlement graphique après modification</b>
	
<b>Surface : Néant</b>	<b>Surface : 0,6 hectare</b>

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

<b>Commune du Genest Saint-Isle – La Grillère</b>	
<b>Règlement graphique avant modification</b>	
	
<b>Règlement graphique après modification</b>	
La modification consiste en la suppression de l'inventaire des changements de destination de deux bâtiments. Ces bâtiments étant dans la continuité d'une habitation.	
	

## 3) CORRECTIONS APPORTÉES AUX ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

- [OAP Les Églantiers au Genest-Saint-Isle](#)

La modification souhaitée sur l'OAP Les Églantiers porte sur l'intégration au périmètre d'une surface issue d'une parcelle inexploitable pour l'agriculture. Cette surface permettra l'accueil d'un dispositif de gestion des eaux pluviales pour le lotissement prévu sur le secteur. La modification du périmètre de l'OAP n'a pas d'impact sur le zonage.

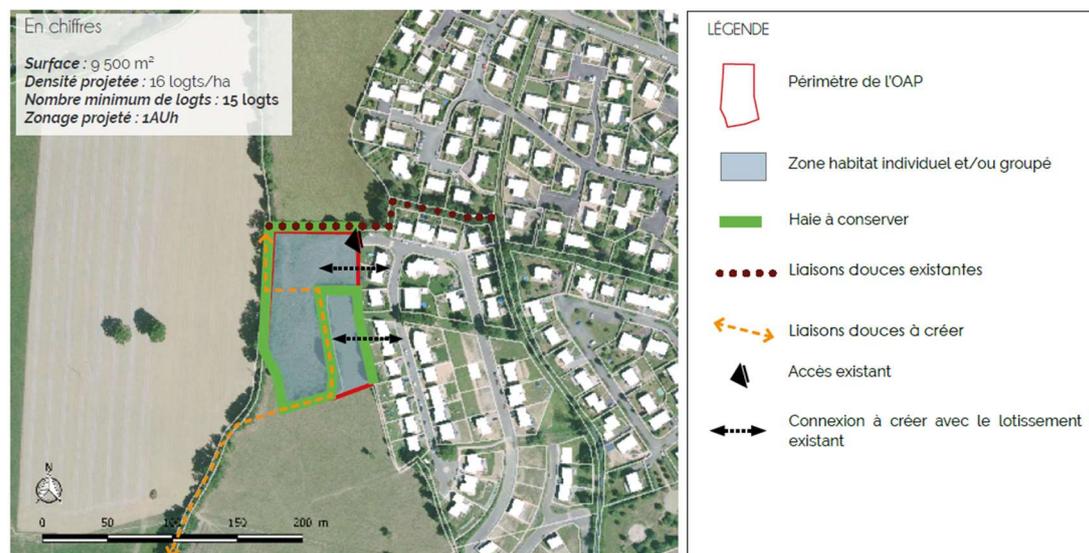
## OAP Les Églantiers – Le Genest-Saint-Isle

### Schéma d'organisation avant modification

Le Genest-St-Isle - Habitat n°2 : Les Eglantiers



### Orientation d'Aménagement et de Programmation

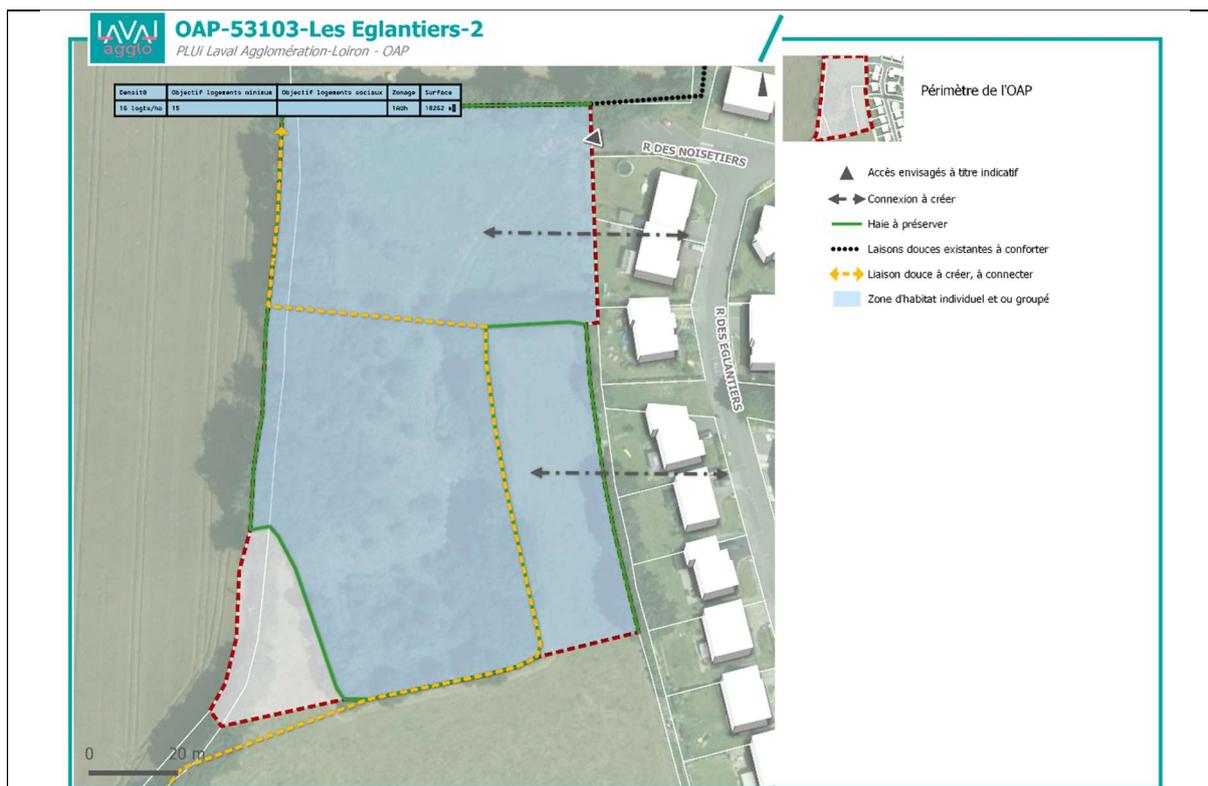


Orientations d'Aménagement et de Programmation - Approbation du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal du Pays de Loiron - 16. décembre 2019 - Prigent & Associés

131

Surface avant modification : 9 500 m<sup>2</sup>

### Schéma d'organisation après modification



Surface après modification : 12 730 m<sup>2</sup>

### Orientation d'Aménagement et de Programmation

#### 6° DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET RÉSEAUX

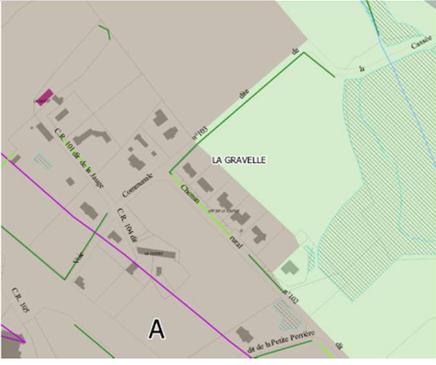
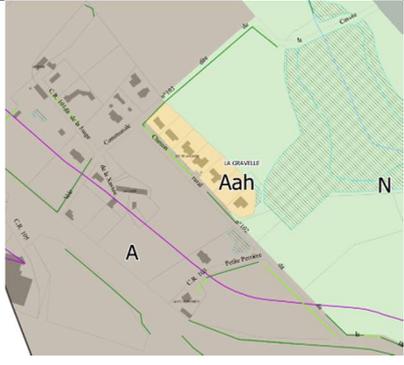
##### Réseaux

Permettre une gestion intégrée des eaux pluviales : dimensionner les bassins tampons en tenant compte d'une gestion alternative (noues, cuves, espace vert écologique inondable, toit-terrasse végétalisé, chaussée réservoirs, tranchées drainantes, puits d'infiltration...). **Cet aménagement devra être réalisé dans la partie Sud-Ouest du périmètre de l'OAP.**

## X. MODIFICATIONS CONCERNANT LA GRAVELLE

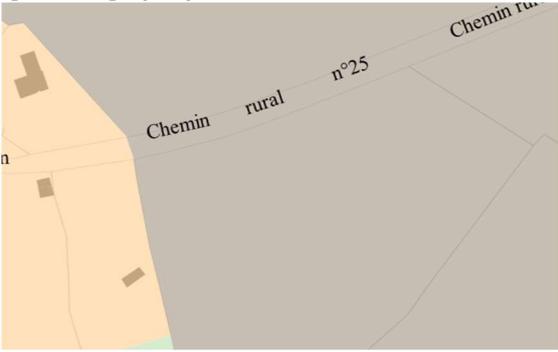
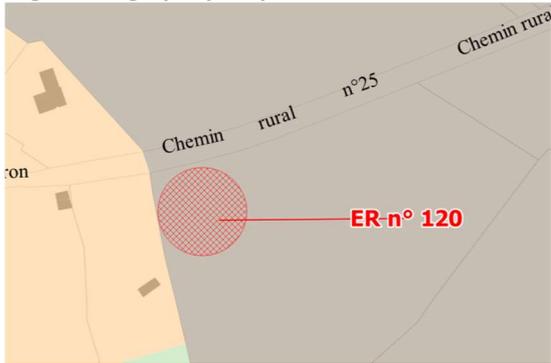
### 1) LA MISE À JOUR DE L'ATLAS DE STECAL

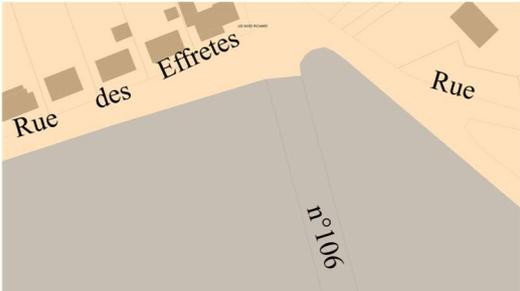
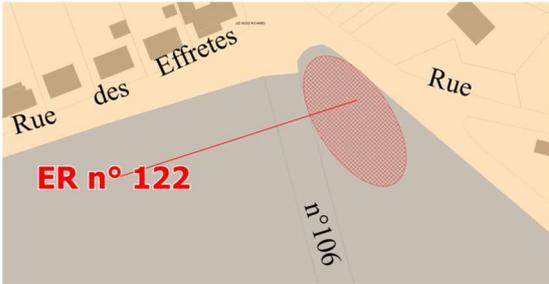
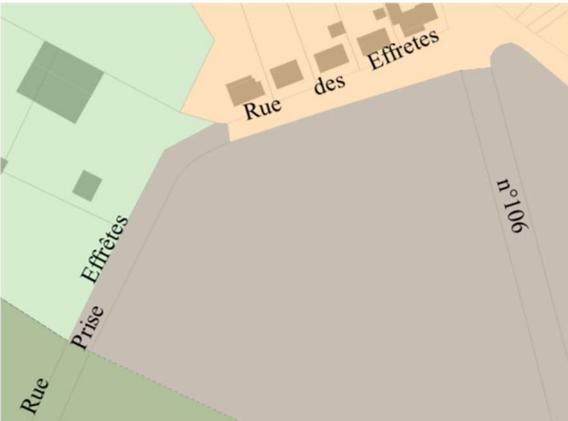
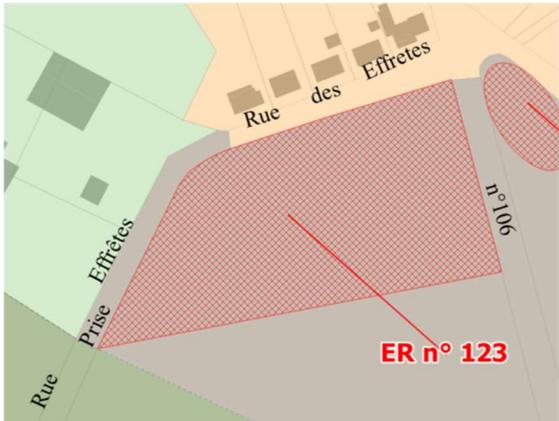
<b>Commune de La Gravelle</b>	
<b>Aah</b>	<b>Création d'un STECAL à La Cassée</b>
La création d'un STECAL Aah à La Cassée repose sur la prise en compte d'un lotissement créé en 2006 comprenant 7 lots constituant un hameau avec les habitations proches.	
<b>Règlement graphique avant modification</b>	<b>Règlement graphique après modification</b>

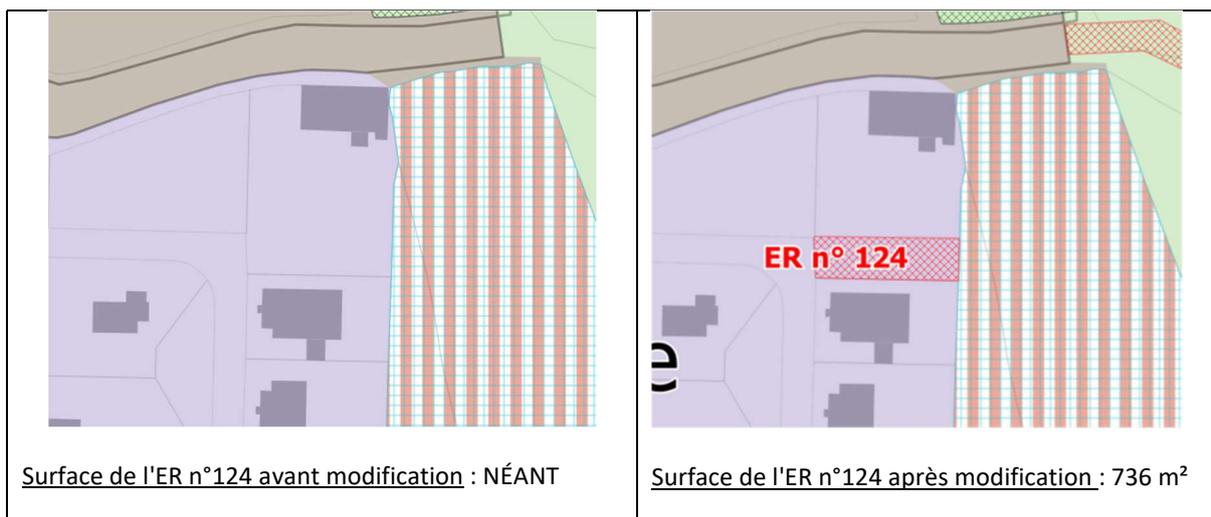
	
<b>Surface : Néant</b>	<b>Surface : 0,9 hectare</b>

## XI. MODIFICATIONS CONCERNANT SAINT-PIERRE LA COURS

### 1) LA MISE À JOUR DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

<b>Commune de Saint-Pierre la Cours</b>	
<b>Création de l'emplacement réservé n°120</b> Création d'un ER sur la parcelle B1367 pour permettre la mise en place d'une réserve incendie de 300 m <sup>2</sup>	
<b>Règlement graphique avant modification</b> 	<b>Règlement graphique après modification</b> 
<u>Surface de l'ER n°120 avant modification : NÉANT</u>	<u>Surface de l'ER n°120 après modification : 1 233 m<sup>2</sup></u>
<b>Création de l'emplacement réservé n°121</b> Création d'un ER sur les parcelles A120, 23, 24, 25 et sur les parcelles B 305, 307, 310 pour l'aménagement d'une liaison exclusivement piétonne.	
<b>Règlement graphique avant modification</b> 	<b>Règlement graphique après modification</b> 
<u>Surface de l'ER n°121 avant modification : NÉANT</u>	<u>Surface de l'ER n°121 après modification : 2 973 m<sup>2</sup></u>

<b>Création de l'emplacement réservé n°122</b> Création d'un ER sur la parcelle AM 11 pour la création d'un bassin d'orage de 850 m <sup>2</sup>	
<b>Règlement graphique avant modification</b>	<b>Règlement graphique après modification</b>
	
<u>Surface de l'ER n°122 avant modification</u> : NÉANT	<u>Surface de l'ER n°122 après modification</u> : 924 m <sup>2</sup>
<b>Création de l'emplacement réservé n°123</b> Création d'un ER sur la parcelle B 954 pour la création d'un bassin d'orage de 3000 m <sup>2</sup> .	
<b>Règlement graphique avant modification</b>	<b>Règlement graphique après modification</b>
	
<u>Surface de l'ER n°123 avant modification</u> : NÉANT	<u>Surface de l'ER n°123 après modification</u> : 9 602 m <sup>2</sup>
<b>Création de l'emplacement réservé n°124</b> Création d'un ER sur la parcelle AE 7 pour l'aménagement d'un accès de 730 m <sup>2</sup> pour le futur lotissement	
<b>Règlement graphique avant modification</b>	<b>Règlement graphique après modification</b>



## XII. BILAN DE L'ÉVOLUTION DES SURFACES DES ZONES

Libellé	Surface (en ha) avant modification	Surface (en ha) après modification	Différence avant / après
1AUh	44,2	45,29	1,09
1AUe	17,5	17,5	0
1AUI	7,2	7	-0,2
2AUh	6	6	0
<b>TOTAL AU</b>	<b>74,9</b>	<b>75,79</b>	<b>0,89</b>
N (dont STECAL)	5 916,30	5 918,38	
<b>TOTAL N</b>	<b>5 916,30</b>	<b>5 918,38</b>	<b>2,08</b>
A (dont STECAL)	18 661,80	18 659,74	
<b>TOTAL A</b>	<b>18 661,80</b>	<b>18 659,74</b>	<b>-2,06</b>
UA	97,4	93,4	-4
UB	597,3	601,14	3,84
UE	221,5	220,63	-0,87
UEb	16,1	16,05	-0,05
UEm	5,3	5,3	0
UL	75	75,49	0,49
US	2,6	2,4	-0,2
<b>TOTAL U</b>	<b>1 015,20</b>	<b>1 014,41</b>	<b>-0,79</b>
<b>TOTAL</b>	<b>25 668</b>	<b>25 668</b>	