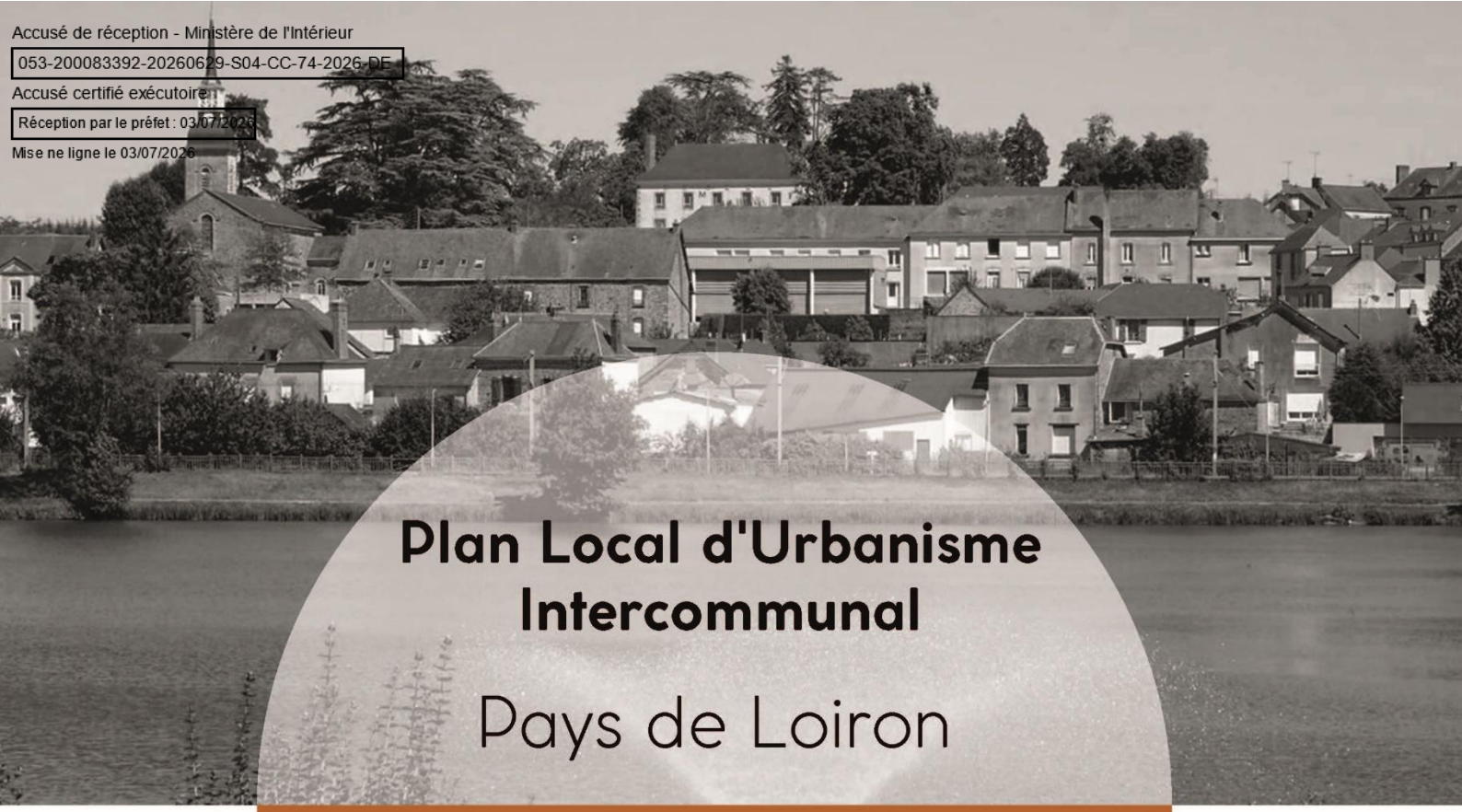
Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
053-200083392-20260629-S04-CC-74-2026-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 03/07/2026
Mise ne ligne le 03/07/2026



Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Pays de Loiron

Modification n°3

Complément au rapport de présentation
avec Evaluation environnementale

Laval agglo

Pays de Loiron
Communauté de communes

cédégis
Dessiner son territoire

HARDY environnement

Les évolutions apportées au dossier de la présente modification entre l'enquête publique et l'approbation sont identifiées dans un encart bleu semblable à celui-là.

Ces évolutions ont été intégrées afin de prendre en compte les avis des personnes publiques associées et consultées ainsi que les demandes formulées lors de l'enquête publique qui s'est tenue **du 28 janvier 2026 au 27 février 2026.**

Les chiffres de population des communes présentées dans cette notice ont été actualisées avec les données Insee 2022 en vigueur en avril 2026.

Il est porté à la connaissance du lecteur que les évolutions suivantes initialement intégrées dans la présente modification (dossier soumis à enquête publique) **sont supprimées** pour l'approbation car elles ont été intégrées au dossier de modification n°4 du PLUi du Pays de Loiron approuvé plus tôt, le 25 novembre 2025 :

➔ Mise à jour du périmètre Monument Historique protégé du château de Fresnay au Bourgneuf-la-Forêt,

➔ Ajout d'un nouveau bâtiment agricole dont le changement de destination est autorisé au Genest-Saint-Isle.

SOMMAIRE

INTRODUCTION 5

LA COLLECTIVITE 5
POURQUOI FAIRE EVOLUER LE PLUI ? 7
CONSULTATION DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE 7

EVOLUTION 1 POUR TOUT LE TERRITOIRE : EVOLUTION DU REGLEMENT ECRIT 9

Concernant les zones Ua et Ub 9
Concernant les zones A et N 14

EVOLUTION 2 POUR BEAULIEU-SUR-OUDON 16

JUSTIFICATION 16
ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT 19
EVOLUTION DES OAP SECTORIELLES 22

EVOLUTION 3 POUR LE GENEST SAINT-ISLE 25

JUSTIFICATION 26
ETAT INITIAL DU SITE 31
EVOLUTION DU PLUI 35
Evolution du règlement graphique 35
Création d'une OAP sectorielle « Secteur n°3 : La Vallée Verte » 36

EVOLUTION 4 POUR MONTJEAN 43

JUSTIFICATION 44
ETAT INITAL DU SITE 46
EVOLUTION DU PLUI 47
Evolution du règlement graphique 47

EVOLUTIONS 5 POUR PORT-BRILLET 49

EVOLUTION 5A - PASSAGE D'UN SECTEUR UL EN UB ET MODIFICATION DE L'EMPLACEMENT RESERVE N°85 50
Justification 50
Etat initial du site 54
Evolution du PLUi 59
EVOLUTION 5B - MODIFICATION DE L'EMPLACEMENT RESERVE N°119 61
Justification 61
Etat initial du site 65
Evolution du PLUi 72

EVOLUTION 6 POUR BOURGNEUF-LA-FORET 81

JUSTIFICATION 81
Mise en cohérence de certains zonages 81
Modification du zonage pour permettre l'extension rationnelle d'un bâtiment industriel 83
EVOLUTION DU PLUI 85
Evolution du règlement graphique 85

TABLEAU DES SURFACES (AVANT – APRES) 87

COMPATIBILITE DE LA MODIFICATION N°3 DU PLUI AVEC LES DOCUMENTS SUPRACOMMUNAUX 88

LA CONSOMMATION D'ESPACES NAF 89

LA METHODOLOGIE 89
LE BILAN 90

EVALUATION ENVIRONNEMENTALE 94

DESCRIPTION DES PRINCIPALES INCIDENCES ET MESURES « ERC » ENVISAGEES 95
Risques et nuisances 95
Déchets 96
Ressources en eau 97
Biodiversité 100
Paysage, Patrimoine culturel, architectural et archéologique 102
Agriculture 102
Sols et consommation d'espace 102
Climat, Air et Energies renouvelables 102
CONCLUSION DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE 103
INDICATEURS DE SUIVI 104
Indicateurs de suivi de l'urbanisme 104
Indicateurs de suivi de l'environnement 106
RESUME NON TECHNIQUE 113
Présentation de la modification n°3, objectifs et justifications 113
Analyse des impacts et mesures ERC 114

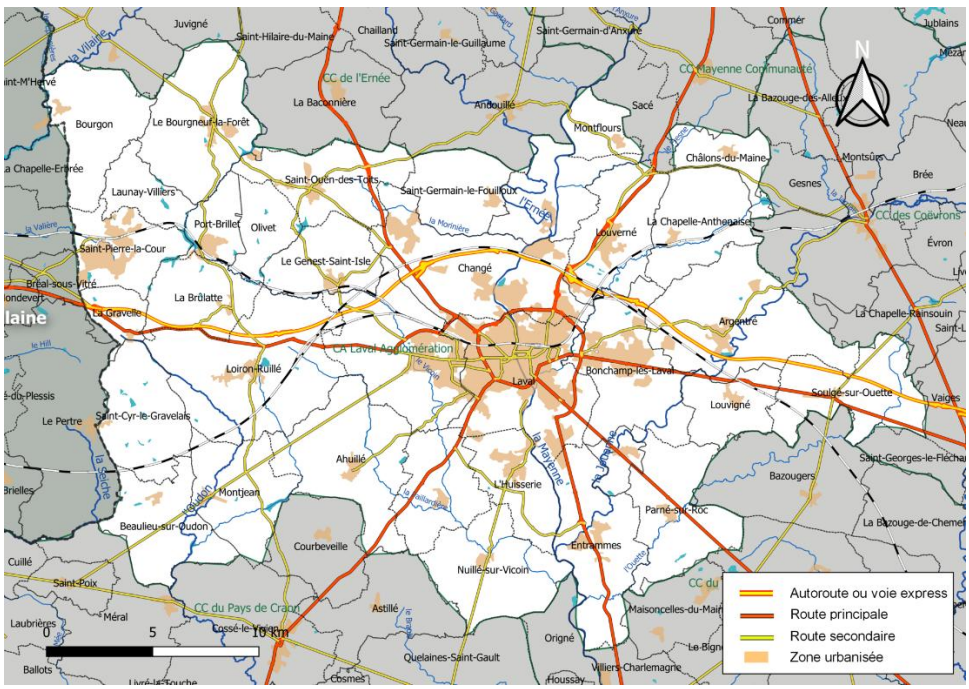
Introduction

La collectivité

Laval Agglomération est située au sein du département de la Mayenne et s'étend sur une superficie de 686,1 km^2.

Cette structure intercommunale regroupe, depuis le 1er janvier 2019 (fusion avec la communauté de communes du Pays de Loiron) plus de 117 000 habitants et **34 communes** aux profils divers, certaines étant intégrées à l'unité urbaine de Laval, les autres étant restées plutôt rurales.



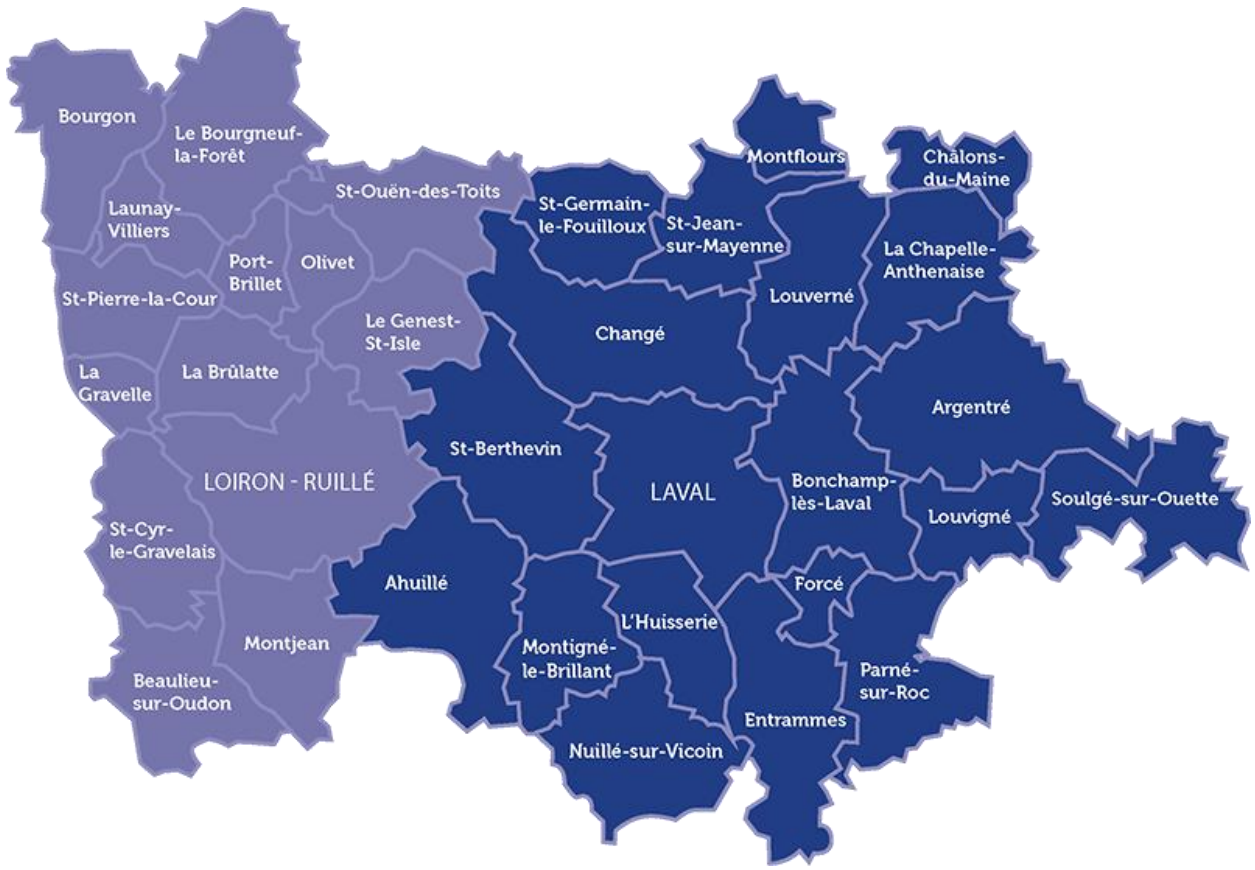


Laval Agglomération assure dix domaines de compétences :

1. **Développement économique**, dont la promotion touristique et la gestion d'équipements touristiques d'intérêt communautaire.
2. **Enseignement supérieur** : participation au financement de constructions nouvelles.
3. **Innovation**, avec l'agence « Laval Développement », le projet de « Cité de la réalité virtuelle » et l'installation du très haut débit.
4. **Sport**, à travers la gestion des équipements sportifs d'intérêt communautaire.
5. **Culture**, à travers la gestion des équipements culturels d'intérêt communautaire, l'enseignement artistique et la lecture publique.
6. **Habitat**, avec le programme local de l'habitat (PLH), des aides aux nouveaux propriétaires et pour l'amélioration des logements.
7. **Cohésion sociale**, avec le plan local pour l'insertion et l'emploi, le contrat urbain de cohésion sociale et trois aires d'accueil pour les gens du voyage.
8. **Transports urbains** : Laval Agglomération organise les Transports urbains lavallois et les Vélitul, aménage des pistes cyclables et fait partie du syndicat mixte qui gère l'aéroport de Laval - Entrammes.
9. **Gestion des déchets** : organisation de la collecte, du tri sélectif et des déchetteries.
10. **Développement durable** : Laval Agglomération possède un Agenda 21, elle est notamment compétente dans la lutte contre le bruit et gère les espaces verts d'intérêt communautaire.

Laval Agglomération dispose actuellement de deux Plans Locaux d'urbanisme Intercommunaux (PLUi), qui couvrent l'ensemble des 34 communes de son territoire :

- **le PLUi de Laval Agglomération**, ancien EPCI de 20 communes (PLUi concerné par la présente modification). Le périmètre des communes concernées est présenté **en bleu** ci-dessous.
- **le PLUi du Pays de Loiron**, ancien EPCI de 14 communes. Le périmètre des communes concernées est présenté **en violet** ci-dessous.



Les deux documents de planification ont été approuvés le **16 décembre 2019** par le Conseil communautaire.

Le PLUi du Pays de Loiron a fait l'objet de plusieurs procédures d'évolutions :

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

Le territoire n'est plus couvert par un schéma de cohérence territoriale (SCoT) puisque le SCoT du territoire des pays de Laval et de Loiron est caduc depuis le 14 février 2020. L'élaboration d'un nouveau SCoT est également en réflexion.

Pourquoi faire évoluer le PLUi ?

La procédure de modification n° 3 du PLUi est menée par Laval Agglomération. Elle relève de l'application des articles **L153-36 à L153-44** du Code de l'urbanisme.

Par arrêté du 8 janvier 2024, le Président de Laval Agglomération a prescrit la modification n° 3 du PLUi du Pays de Loiron. Celle-ci porte sur les points suivants :

- Rectification d'erreurs matérielles,
- Ajustement dans la rédaction du règlement littéral afin de faciliter la compréhension des pièces règlementaires et de les adapter au projet territorial,
- Adaptation du règlement graphique pour tenir compte notamment des évolutions des projets territoriaux d'aménagement et des redécoupages parcellaires récents.
- Modification et création d'Orientations d'Aménagements et de Programmation (OAP),

Consultation de l'autorité environnementale

Le projet de modification n°3 du PLUi du Pays de Loiron a été transmis à l'avis de l'autorité environnementale dans le cadre d'un examen au cas par cas.

Le 25 mars 2024, l'autorité environnementale a rendu un avis conforme soumettant le projet de modification n°3 du PLUi du Pays de Loiron a évaluation environnementale pour les motifs suivants :

- *Les différentes évolutions portées au règlement graphique et aux OAP du PLUi ne sont pas concernées par une protection liée à la présence de site Natura 2000, de zone humide ou de zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique ou floristique (ZNIEFF), à l'exception de l'emplacement réservé n°124 ;*
- *la création à Port-Brillet de l'emplacement réservé n°124 pour l'aménagement d'un chemin de randonnée (sur 4 550 m² de surface) concerne le périmètre de la ZNIEFF de type 1 « Étang de la Forge à Port-Brillet » et ses abords ; le projet de modification n°3 du PLUi n'analyse pas les impacts potentiels de l'aménagement futur au regard des enjeux portés par la ZNIEFF, ni le cas échéant les mesures ERC (éviter-réduire-compenser) de nature à prendre en compte ces impacts ;*
- *la modification de l'emplacement réservé n°119 à Port-Brillet consiste à en étendre la surface (de 2 837 à 4 046 m²) et à en changer la destination (de l'aménagement d'une voirie au renforcement d'un corridor écologique) ; l'évolution portée à l'OAP « le Petit Brindelais » à Port-Brillet (zone d'habitat individuel et groupé) vise également la prise en compte du corridor écologique couvert par l'ER n°119 ; le corridor écologique concerné apparaît essentiellement constitué par un ensemble d'arbres et de haies ; toutefois le dossier n'en détermine pas les caractéristiques, ni les enjeux, et il ne précise pas la manière dont les dispositions de l'OAP et l'emplacement réservé permettront d'en assurer la prise en compte (notamment au regard de conflits potentiels avec les accès et principes de circulation au sein de l'OAP) ;*

- *la création de l'emplacement réservé n°55 (de 1 400 m²) est destinée à réaliser un projet d'habitat en comblement d'une dent creuse au sein du bourg de Le Genest-Saint-Isle ; elle concerne cependant un parcellaire présentant une forte densité d'arbres ;*
- *selon le dossier, la mise en œuvre du projet n'aura pas d'incidences sur les milieux naturels, et donc la modification n°3 du PLUi n'a pas d'impact sur la faune et la flore, sans qu'une étude faune/flore ne puisse le démontrer, ni justifier le cas échéant de la mise en place de mesures ERC (éviter-réduire-compenser) adaptées ;*
- *en particulier, le dossier ne démontre pas l'absence, au niveau des haies, des arbres et des boisements, d'habitats ou d'espèces protégées végétales ou animales, auxquels il est interdit de porter atteinte (article L.411-1 du code de l'environnement) ; en cas de présence avérée, et pour toute intervention (arrachage, coupe, taille, entretien), il faudra justifier la mise en place de mesures ERC (éviter-réduire-compenser) adaptées, et déposer une demande de dérogation à l'interdiction d'atteinte aux espèces protégées et à leurs habitats ;*
- *le dossier ne démontre pas l'absence d'incidences de la mise en oeuvre du projet sur la gestion des eaux pluviales, en particulier au regard des évolutions portées sur les orientations d'aménagement et de programmation « la Madeleine » à Port-Brillet et « Beausoleil » à Beaulieu-sur-Oudon, du reclassement d'une partie de zone UL en UB à Port-Brillet, de la création de l'emplacement réservé n°55 à destination d'habitat à Le Genest-Saint-Isle ou de la modification de destination de l'emplacement réservé n°85 à Port-Brillet (de l'aménagement d'une voirie à la mise en œuvre d'un projet d'habitat et de liaison douce, pour une surface de 1 594 m²) ;*

Conformément à l'article R104-33 du code de l'urbanisme la communauté d'agglomération de Laval Agglomération a pris une décision en ce sens.

La présente notice de la modification n°3 du PLUi du Pays de Loiron est donc une version modifiée et actualisée de la notice qui avait été soumise à l'avis de l'autorité environnementale précédemment. Elle comporte des corrections et des ajustements.

Elle intègre une évaluation environnementale.

Evolution 1 pour tout le territoire : évolution du règlement écrit

La commune souhaite procéder aux ajustements suivants du règlement écrit du PLU :

CONCERNANT LES ZONES UA ET UB

Evolution de l'implantation des constructions nouvelles en zones Ua et Ub (Article 6)

Il s'agit d'ajouter une nouvelle règle alternative à la règle générale relative à l'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies (article 6) et à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (article 7) afin de prendre en compte les parcelles qui ont une forme non standard qui rendrait impossible l'application de la règle générale.

Il est proposé d'ajouter la mention suivante dans le règlement écrit des zones Ua et Ub concernant les règles alternatives qui permettent de déroger à la règle générale:

« Dans le cas de parcelles aux formes géométriques non standards qui rendraient impossible l'application combinées des règles »

Extrait du règlement écrit du PLUi du Pays de Loiron
Zone Ua – article 2
Volumétrie et implantation des constructions
Les modifications apportées sont identifiées en rouge

Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies

RÈGLE GÉNÉRALE :
Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.
La construction devra respecter avec :

- *les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation et emprises publiques*.*
  - Une implantation à l'alignement*
- *le domaine public ferroviaire* :
  - Un recul minimum de 50 mètres de part et d'autre de l'emprise de la Ligne à Grande Vitesse pour les constructions à destination habitation et 25 mètres pour les autres constructions
  - Un recul minimum de 10 mètres par rapport à l'emprise du domaine public ferroviaire (hors LGV) pour les constructions à usage d'habitation et 3 mètres pour les autres constructions et l'extension* des constructions existantes.
- *les cours d'eau identifiés au règlement graphique*
  - Un recul minimum de 10 mètres par rapport à l'axe des cours d'eau

RÈGLES ALTERNATIVES :

- Les règles d'implantation ne s'appliquent pas aux constructions ou parties de construction dont la **hauteur* n'excède pas 0.60 m** mesurée par rapport au niveau du terrain naturel* au droit de la construction.
- Dans le cas **d'immeubles contigus** construits selon un alignement différent de la règle générale, l'implantation de la construction pourra être autorisée ou imposée en prolongement d'un immeuble voisin
- L'aménagement, et **l'extension* des constructions** existantes dans le prolongement de l'existant ne respectant pas la règle générale

- Dans le cas de **parcelles d'angle** adossées sur plusieurs voies ou de parcelles concernées par un **double alignement** (voie ou emprise publique), les dispositions de la règle générale s'appliquent uniquement sur la façade* donnant accès sur la voie. Pour des raisons de sécurité routière (carrefour dangereux, visibilité réduite, traversées piétonnes/cycles), la façade* sans accès devra s'implanter avec un recul de 3m minimum.
- Les **annexes*** s'implanteront en retrait d'au moins 3m de l'alignement*.
- Pour l'implantation des constructions en **cœur d'îlot*,** une implantation en retrait est admise à l'intérieur de l'unité foncière*, s'il existe déjà une construction à l'alignement* ou en retrait ou lorsque la configuration de la parcelle ne permet qu'un accès.
- La distance d'implantation imposée peut être réduite en cas **d'isolation thermique par l'extérieur** de 30 cm (cf. article 3 des dispositions générales).
- Pour la préservation des **haies** et des **arbres isolés** à protéger au titre des articles L.151-19 et L.151.23 du code de l'urbanisme, il sera imposé un retrait minimum de 3 mètres entre la construction et le tronc de l'arbre.
- Dans le cas de parcelles aux formes géométriques non standards qui rendraient impossible l'application combinées des règles.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

RÈGLE GÉNÉRALE :
Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.
La construction devra s'implanter **sur au moins une des deux limites séparatives** latérales en respectant un retrait d'au moins 1.90 mètres par rapport à l'autre limite séparative.
La construction devra respecter avec *les* ***cours d'eau identifiés*** *au règlement graphique, un* recul minimum de 10 mètres par rapport à l'axe des cours d'eau

RÈGLES ALTERNATIVES :
- Les règles d'implantation ne s'appliquent pas aux constructions ou parties de construction dont la **hauteur* n'excède pas 0.60m** mesurée par rapport au niveau du terrain naturel* au droit de la construction.
- L'aménagement, la **reconstruction** après sinistre et l'**extension*** des constructions existantes dans le prolongement de l'existant ne respectant pas la règle générale sont autorisés.
- La distance d'implantation imposée peut être réduite en cas **d'isolation thermique par l'extérieur** de 30 cm (cf. article 3 des dispositions générales).
- Pour la préservation des **haies** à protéger au titre des articles L.151-19 et L.151.23 du code de l'urbanisme, il sera imposé un retrait minimum de 3 mètres entre la façade* et le tronc de l'arbre.
- Dans le cas de parcelles aux formes géométriques non standards qui rendraient impossible l'application combinées des règles.

Extrait du règlement écrit du PLUi du Pays de Loiron
Zone Ub – article 2
Volumétrie et implantation des constructions
Les modifications apportées sont identifiées en rouge

Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies

REGLE GENERALE :
L'implantation par rapport aux **voies publiques ou privées** *ouvertes à la circulation et* **emprises publiques*** n'est pas règlementée.

La construction devra respecter avec :

- le **domaine public ferroviaire** :
  - Un recul minimum de 50 mètres de part et d'autre de l'emprise de la Ligne à Grande Vitesse pour les constructions à destination habitation et 25 mètres pour les autres constructions
  - Un recul minimum de 10 mètres par rapport à l'emprise du domaine public ferroviaire, hors LGV, pour les constructions à usage d'habitation et 3 mètres pour les autres constructions et l'extension* des constructions existantes.

- les **cours d'eau identifiés** au règlement graphique
  - Un recul minimum de 10 mètres par rapport à l'axe des cours d'eau

REGLES ALTERNATIVES :

- Les règles d'implantation ne s'appliquent pas aux constructions ou parties de construction dont la **hauteur* n'excède pas 0.60 m** mesurée par rapport au niveau du terrain naturel* au droit de la construction.
- Dans le cas **d'immeubles contigus** construits selon un alignement différent de la règle générale, l'implantation de la construction pourra être autorisée ou imposée en prolongement d'un immeuble voisin.
- La distance d'implantation imposée peut être réduite en cas **d'isolation thermique par l'extérieur** de 30 cm (cf. article 3 des dispositions générales).
- Pour la préservation des **haies** et des **arbres isolés** à protéger au titre des articles L.151-19 et L.151.23 du code de l'urbanisme, il sera imposé un retrait minimum de 3 mètres entre la construction et le tronc de l'arbre.
- Dans le cas de parcelles aux formes géométriques non standards qui rendraient impossible l'application combinées des règles.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

RÈGLE GÉNÉRALE :
Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.
La construction pourra être implantée en limite séparative ou avec un recul minimum de 1.90 mètres par rapport à cette limite.
La construction devra respecter avec les **cours d'eau identifiés** au règlement graphique un recul minimum de 10 mètres par rapport à l'axe des cours d'eau.

RÈGLE ALTERNATIVE :

- Les règles d'implantation ne s'appliquent pas aux constructions ou parties de construction dont la **hauteur* n'excède pas 0.60m** mesurée par rapport au niveau du terrain naturel* au droit de la construction.

- L'aménagement, la **reconstruction** après sinistre et l'**extension*** des constructions existantes dans le prolongement de l'existant ne respectant pas la règle générale sont autorisés.
- La distance d'implantation imposée peut être réduite en cas **d'isolation thermique par l'extérieur** de 30 cm (cf. article 3 des dispositions générales).
- Pour la préservation des **haies** à protéger au titre des articles L.151-19 et L.151.23 du code de l'urbanisme, il sera imposé un retrait minimum de 3 mètres entre la façade* et le tronc de l'arbre.
- Dans le cas de parcelles aux formes géométriques non standards qui rendraient impossible l'application combinées des règles.

Evolution des règles relatives aux clôtures en zones Ua et Ub (Article 11)

Il s'agit de faire évoluer légèrement la règle afin d'harmoniser les règlements des PLUi de Laval Agglomération et du Pays de Loiron.

Les règles relatives aux clôtures sur emprise publique et sur voie du PLUi du Pays de Loiron imposent actuellement une hauteur maximale de 1,50 m.

Celles du PLUi de Laval Agglomération imposent une hauteur maximale de 1,50 m uniquement pour les clôtures sur voie. Les clôtures sur emprise publique peuvent présenter une hauteur maximales identiques aux clôtures situées en limites séparatives à savoir 2 m.

Les élus du Pays de Loiron souhaitent procéder à une harmonisation tout en réduisant légèrement la hauteur maximale autorisées des clôtures sur emprise publique et en limites séparatives qui passerait de 2m à 1,80. Cela permettrait d'éviter la création de clôtures trop hautes induisant un sentiment de « blocos ».

Extrait du règlement écrit du PLUi du Pays de Loiron
Zone Ua – article 2
Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions
Les modifications apportées sont identifiées en rouge

Espaces libres

Les espaces libres de toute construction doivent faire l'objet d'un traitement paysager afin de participer à l'amélioration du cadre de vie, à la gestion de l'eau pluviale et au maintien d'une biodiversité en milieu urbain.
Les espaces libres devront être traités **en espaces perméables* pour 60%** de leur surface, si la configuration de la parcelle le permet.
Les aménagements paysagers favoriseront les essences locales. La biodiversité doit être assurée par la réalisation de strates de végétation différenciée*.
La plantation d'essences invasives est strictement interdite.

Clôtures

1. 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).
2. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.
3. Toute utilisation de PVC, de tous types de plaques/poteaux en béton et de matériaux susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite.

Clôtures ~~sur emprise publique et~~ sur voie

La hauteur maximale des clôtures sur rue et emprise publique est limitée à 1,5 mètre.
Elles devront être constituées :

4. soit d'un mur plein en pierre apparente ou maçonné et enduit ;

5. 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 ;
6. 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.
7. soit par des matériaux de qualité, destinés à cet usage et mis en œuvre selon les règles de l'art.

Clôtures sur emprise publique et en limites séparatives :

La hauteur maximale des clôtures en limites séparatives est limitée à ~~2 mètres~~ 1,80 m.

Elles devront être constituées :

8. soit d'une haie composée d'essences locales pouvant être doublée d'un grillage ;
9. soit d'un mur plein en pierre apparente ou maçonné et enduit ;
10. soit par des matériaux de qualité, destinés à cet usage et mis en œuvre selon les règles de l'art.

Extrait du règlement écrit du PLUi du Pays de Loiron

Zone Ub – article 2

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

Les modifications apportées sont identifiées en rouge

Espaces libres

Les espaces libres de toute construction doivent faire l'objet d'un traitement paysager afin de participer à l'amélioration du cadre de vie, à la gestion de l'eau pluviale et au maintien d'une biodiversité en milieu urbain.

Les espaces libres devront être traités **en espaces perméables* pour 60%** de leur surface, si la configuration de la parcelle le permet.

Les aménagements paysagers favoriseront les essences locales. La biodiversité doit être assurée par la réalisation de strates de végétation différenciée*.

La plantation d'essences invasives est strictement interdite.

Clôtures

11. 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).
12. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.
13. Toute utilisation de PVC, de tous types de plaques/poteaux en béton et de matériaux susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite.

Clôtures ~~sur emprise publique et~~ sur voie

La hauteur maximale des clôtures sur rue et emprise publique est limitée à 1,5 mètre.

Elles devront être constituées :

14. soit d'un mur plein en pierre apparente ou maçonné et enduit ;
15. 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 ;
16. 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.
17. soit par des matériaux de qualité, destinés à cet usage et mis en œuvre selon les règles de l'art.

Clôtures sur emprise publique et en limites séparatives :

La hauteur maximale des clôtures en limites séparatives est limitée à ~~2 mètres~~ 1,80 m.

Elles devront être constituées :

18. soit d'une haie composée d'essences locales pouvant être doublée d'un grillage ;
19. soit d'un mur plein en pierre apparente ou maçonné et enduit ;
20. soit par des matériaux de qualité, destinés à cet usage et mis en œuvre selon les règles de l'art.

CONCERNANT LES ZONES A ET N

Evolution des règles relatives aux toitures (Article 11)

Une approche simple et relativement peu coûteuse pour faire face à la crise énergétique que nous commençons à entrevoir et aux changements climatiques qui lui sont intimement liés consisterait à améliorer l'efficacité énergétique des systèmes déjà en place partout à travers le monde.

L'un des dispositifs que la collectivité souhaite mettre en place est d'imposer que les toitures-terrasses soient recouvertes d'un revêtement de teinte claire et non sombre. Ainsi, une partie importante de l'énergie solaire incidente serait réfléchie vers les cieux, sous forme de rayonnement visible.

Il est donc proposé d'ajouter la mention suivante dans le règlement écrit des zones A et N :

« Pour les constructions à usage d'habitation : les toitures terrasses, si elles ne sont pas végétalisées, recevront un revêtement de teinte claire ».

Extrait du règlement écrit du PLUi du Pays de Loiron
Zone A – article 2
Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
Les modifications apportées sont identifiées en rouge

Volumes et gabarits

Les constructions présenteront des volumes et gabarits* simples et compacts proches des volumétries rurales existantes.

D'autres volumétries sont permises dès lors qu'elles se justifient par des techniques de construction garantissant une grande qualité environnementale, des performances de basse consommation ou de production et d'utilisation d'énergies renouvelables.

Toitures

Pour les constructions à usage d'habitation, les dispositifs de captation d'énergie solaire non intégrés dans la toiture ne sont autorisés que dans la limite de 50% de surface totale de la toiture.

Pour les constructions à usage d'habitation : les toitures terrasses, si elles ne sont pas végétalisées, recevront un revêtement de teinte claire.

Extrait du règlement écrit du PLUi du Pays de Loiron
Zone N – article 2
Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
Les modifications apportées sont identifiées en rouge

Volumes et gabarits

Les constructions présenteront des volumes et gabarits* simples et compacts proches des volumétries rurales existantes.

D'autres volumétries sont permises dès lors qu'elles se justifient par des techniques de construction garantissant une grande qualité environnementale, des performances de basse consommation ou de production et d'utilisation d'énergies renouvelables.

Toitures

Pour les constructions à usage d'habitation, les dispositifs de captation d'énergie solaire non intégrés dans la toiture ne sont autorisés que dans la limite de 50% de surface totale de la toiture.
Pour les constructions à usage d'habitation : les toitures terrasses, si elles ne sont pas végétalisées, recevront un revêtement de teinte claire.

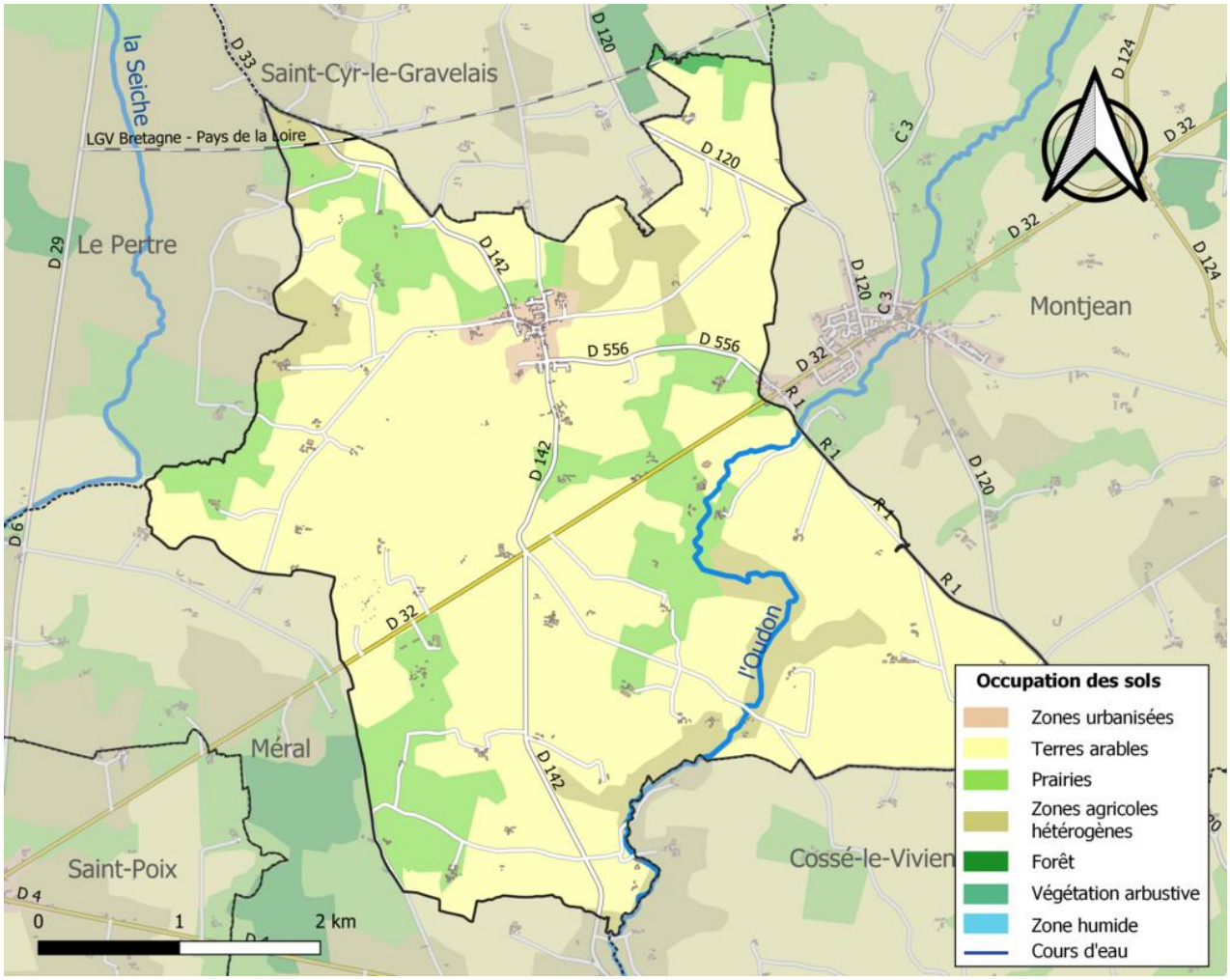
Aspect et matériaux

Les matériaux et teintes employés devront être en harmonie avec leur environnement urbain et paysager.

Evolution 2 pour Beaulieu-sur-Oudon

La commune de Beaulieu-sur-Oudon compte **500 habitants en 2022** (insee en vigueur en 2026). Elle est identifiée par le SCoT comme « commune rurale ».

Carte des infrastructures et de l'occupation des sols de la commune en 2018 (CLC).



Justification

Certains secteurs du territoire font l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielles qui doivent pouvoir être adaptée en fonction des projets des communes. Notamment lorsque l'adaptation vise une meilleure prise en compte de la sobriété foncière et une meilleure utilisation de l'espace au service d'une diminution de l'étalement urbain.

L'évolution proposée ici pour la commune de Beaulieu-sur-Oudon s'inscrit dans cette démarche.

La commune dispose de 2 OAP sectorielles à dominante Habitat dans le PLUi localisées ci-après.



1 Secteur n°1 : Beausoleil

2 Secteur n°2 : Les Rosiers

Le secteur concerné par la présente évolution est le **secteur n°1 Beausoleil.**

Ce secteur d'environ 9600 m² est situé en cœur de bourg, face à l'école, derrière l'épicerie/bar et la mairie, au croisement de la rue de la Maison Neuve et de la rue de Bretagne.

Ce secteur de projet est l'occasion pour la commune de redéfinir le cœur de son bourg, de lui donner forme et rythme. Situé à proximité de la plupart des commodités de la commune, il est amplement stratégique et est propice à une offre d'habitat diversifiée et relativement dense. Or aujourd'hui, l'OAP sectorielle prévue prévoit que la majorité du secteur de Beausoleil accueillera de l'habitat individuel. Une petite partie prévoit l'accueil d'une offre d'habitat groupé / individuel dense.

Aperçu de l'environnement en cœur de bourg du site de l'OAP Beausoleil



La collectivité souhaite donc faire évoluer le programme prévu dans l'OAP en y imposant, non plus de l'habitat individuel, mais une mixité des fonctions (habitat mais aussi équipement et commerces/service) et des formes urbaines (notamment habitat intermédiaire et habitat léger).

Aperçu du site

Photographies











Etat initial de l'environnement

Localisation		
Commune	**Parcellaire**	**Superficie**
Beaulieu-sur-Oudon (53026)	AB 0390 et AB 0388	9 397 m²

Contexte écologique	
Zonages environnementaux	Aucun
Cartographie des zones humides 53	Sols non hydromorphes

Etat initial		
Description	Prairie	
Habitats d'espèces	Boisement	Non
	Haies, fourrés, ronciers	Oui
	Arbres têtards, à cavités ou sénescents	Oui
	Mares, cours d'eau ou fossés en eau	Non
	Bâti favorable à la faune	Non
Espèces protégées potentielles	Flore	Aucune espèce
	Oiseaux	Passereaux communs
	Amphibiens	Aucune espèce
	Reptiles	Lézard des murailles Lézard à deux raies, couleuvre d'esculape
	Mammifères	Hérisson d'Europe
	Chauves-souris	Gîte et transit
	Insectes	Grand Capricorne
	Poissons	Aucune espèce

Risques	
Inondation - AZI	/
Remontée de nappe	/
Séisme	Niveau 2 – faible
Retrait et gonflement des argiles	Niveau faible
Mouvement de terrain	/
Feu espaces naturels	/
Radon	Potentiel de catégorie 3 (fort)
ICPE	/
Pollution des sols	/
Rupture de barrage	/
Risques miniers	/

Synthèse	Enjeu
Le site comprend une prairie bordée de haies à l'Est et au Nord. Ces haies présentent un intérêt important pour la faune notamment sur la haie à l'Est composée de vieux chênes têtards. Les potentialités d'accueil pour la flore sont globalement limitées. A noter la présence des arbres isolés abritant le grand Capricorne dans les arbres de l'autre côté du chemin.	

Préconisations
Conservation des haies existantes

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL PAYS DE LOIRON - MODIFICATION N°3

DIAGNOSTIC ET PRÉCONISATIONS
- OAP N° 1 -

HARDY environnement
JUIL. 2025



HABITATS POTENTIELS D'ESPÈCES
- Arbre favorable à la faune
- Arbre avec présence de Grand Capricorne ou cavités favorables à la faune

Haie à forte valeur écologique

CONTEXTE ÉCOLOGIQUE
- Sols hydromorphes de Mayenne (DDT53)

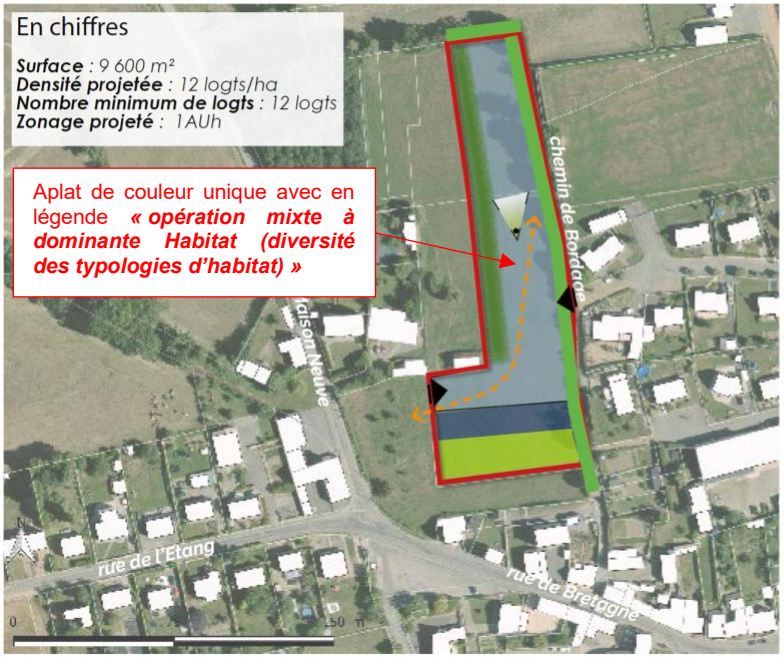
INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES
- Zone voisine

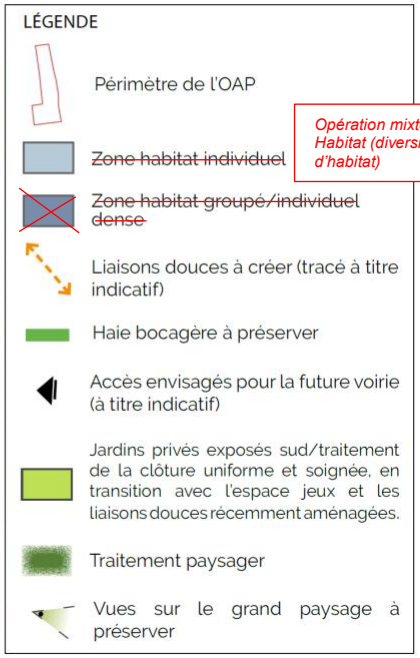
Evolution des OAP sectorielles

Sont présentées ci-dessous les évolutions de la pièce « Orientations d'Aménagement et de Programmation PLUi du Pays de Loiron.

Extrait des OAP sectorielles du PLUi du Pays de Loiron
Beaulieu-sur-Oudon
OAP secteur n°1 Beausoleil
Les modifications apportées sont identifiées en rouge

Orientation d'Aménagement et de Programmation





1° LA QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

CONCEPTION / AMENAGEMENT

L'objectif de l'opération est d'aboutir à un aménagement du secteur concerné qui **optimise l'occupation du sol** (implantation du bâti, limitation de l'emprise des voiries) et qui **conserve l'identité rurale** de la commune dans son approche. L'opération cible également la **redéfinition de la centralité** de *Beaulieu-sur-Oudon*, dans la continuité des travaux de centre bourg précédemment réalisés, afin de **donner forme et corps** à l'espace central.

L'aménagement du secteur doit respecter la densité* minimale prévue par le PADD soit l'équivalent de **12 logements par hectare**.

Le projet doit s'assurer de la **création d'une accroche réelle au bourg** et quartiers existants limitrophes, notamment vis-à-vis du quartier résidentiel situé entre l'impasse du Bordage et la Rue des Sports.

CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS

S'inspirer des formes des constructions traditionnelles du bourg (volumétrie compacte, hauteurs, matériaux, couleurs).

Les constructions privilégieront les **volumes et gabarits simple**s et compacts, de manière à faciliter l'atteinte d'une très bonne performance énergétique. Toutes les volumétries sont néanmoins permises dès lors qu'elles se justifient par des techniques de construction garantissant une qualité environnementale : des performances de très basse consommation, voire à énergie positive.

Au-delà du respect de la réglementation thermique en vigueur, les principes de la **construction bioclimatique*** seront appliqués pour l'ensemble des projets. Une attention particulière sera portée sur l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres, et sur leur orientation. Il s'agit de **garantir à chaque bâtiment un accès suffisant au soleil** (apports gratuits de chaleur) et à la lumière naturelle.

Une attention particulière sera portée sur les phénomènes de **masques solaires** et **d'ombres portées**, notamment en fonction de la pente. Ils devront être évités autant que possible, en prenant en compte les éléments bâtis existants et projetés mais également les arbres à feuilles non caduques.

2° MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

L'aménagement de ce site porte une ambition propre à ce secteur stratégique en cœur de bourg. L'opération doit pouvoir proposer des **parcelles de tailles variées** afin d'accueillir diverses typologies de logement.

Bien qu'à dominante Habitat, le programme prévu pourra proposer une **diversité de fonctions** (habitat, équipements, commerces et services). Une **diversité des typologies d'habitat** est imposée : habitat individuel et/ou habitat groupé, et/ou habitat intermédiaire, et/ou habitat collectif. L'habitat léger est autorisé.

La commune n'est pas tenue à un objectif de mixité sociale. Cependant, la programmation de logements locatifs sociaux ou en accession aidée par exemple est encouragée.
L'opération doit prévoir **différents types d'accession à la propriété** en plus de la location (primo-accédants, logements à prix maîtrisé, accession libre, accession aidée, location-accession...).

3° LES BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

L'aménagement devra veiller à **limiter les emprises liées au stationnement** et s'assurer que les places de parking soient prévues en dehors des voies publiques.

Les stationnements doivent être proportionnés aux besoins du nouveau quartier, en tenant compte des possibles mutualisations (exemple : stationnement mutualisé en entrée de secteur).

4° DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

L'accès à l'arrêt de bus depuis le futur secteur aménagé devra être favorisé par des liaisons piétonnes sécurisées. L'arrêt de bus se situe à proximité immédiate rue de Bretagne, proche de l'église.

5°LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET LA PREVENTION DES RISQUES

ENVIRONNEMENT / PAYSAGE

Le projet doit être **intégré dans son environnement** (bâti et non bâti). L'ombre portée générée par la haie située à l'Est doit être anticipée dans les aménagements.

Le projet doit veiller **à minimiser les co-visibilités du bâti sur le paysage** en réfléchissant à l'implantation et à la hauteur du bâti projeté selon la topographie du site.

Penser l'aménagement des constructions comme un outil concourant à la performance énergétique des constructions voisines, qui peut notamment leur offrir une protection contre les vents dominants en hiver et jouer le rôle de protection solaire naturelle en été.

ESPACES PUBLICS ET ESPACES VERTS

Préserver et valoriser les vues sur le grand paysage, préserver les vues lointaines au Nord du site.

L'opération doit permettre la réalisation **d'espaces publics conviviaux, « de rencontre »,** susceptibles de structurer le périmètre de projets, en lien avec la proximité immédiate des équipements scolaires ou à destination de la petite enfance.

Les espaces verts s'appuieront sur les trames végétales existantes, en **poursuivant les travaux réalisés par la commune au cours de l'année 2017-2018**.

Favoriser la « végétalisation » du futur secteur en espace commun et plus particulièrement en espace privatif.

Favoriser les **plantations d'essences variées** dans les aménagements et favoriser une gestion écologique de ces espaces. Les haies de thujas et de lauriers palmes sont interdites.

6° DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET RESEAUX

DEPLACEMENTS

Intégrer à la réflexion le projet communal de liaisons douces entre le secteur d'aménagement et les autres quartiers résidentiels du bourg.

Eviter les voies automobiles en impasse.

Limiter les linéaires de voiries et l'imperméabilisation des sols. Le profil des voies devra être adapté à leur usage.

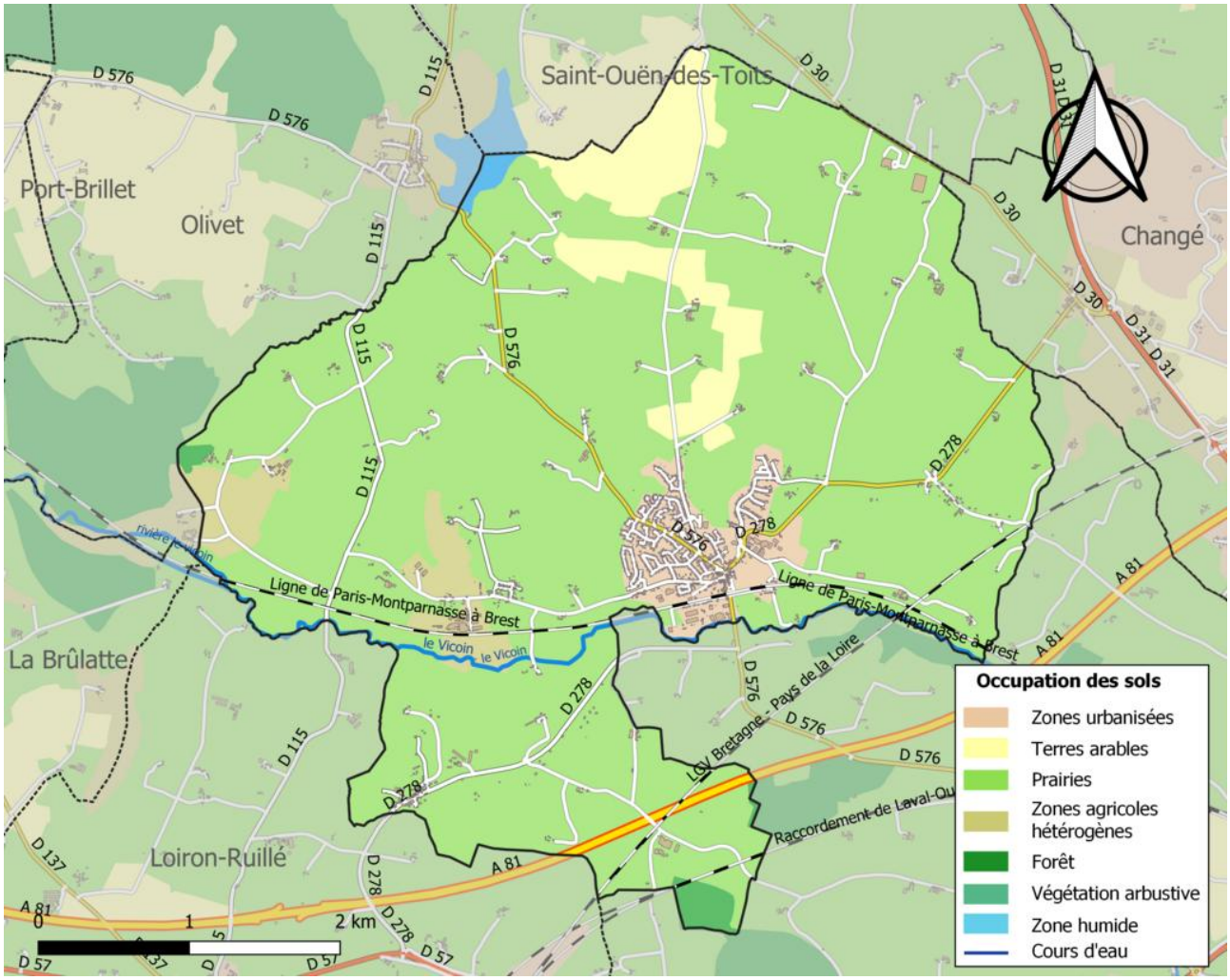
RESEAU

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, chaussées réservoirs, tranchées drainantes, puits d'infiltration…).

Evolution 3 pour Le Genest Saint-Isle

Le Genest-St-Isle est un des bourgs les plus importants du territoire de la CCPL. Forte de 2127 habitants en 2022 (données Insee en vigueur en 2026), la commune se positionne derrière Loiron-Ruillé et au même niveau que Saint-Pierre-La-Cour.

Carte des infrastructures et de l'occupation des sols de la commune en 2018 (CLC).



Justification

Situation du site

La commune du Genest Saint-Isle présente sur son territoire une zone d'activités industrielles communale appelée « La Vallée verte » situé en limite Sud-Ouest du bourg et de la limite communale.

Localisation de la ZA La Vallée Verte



Vue aérienne de la ZA La Vallée Verte



Elle est actuellement occupée à 70% par les bâtiments d'activités listées ci-dessous.

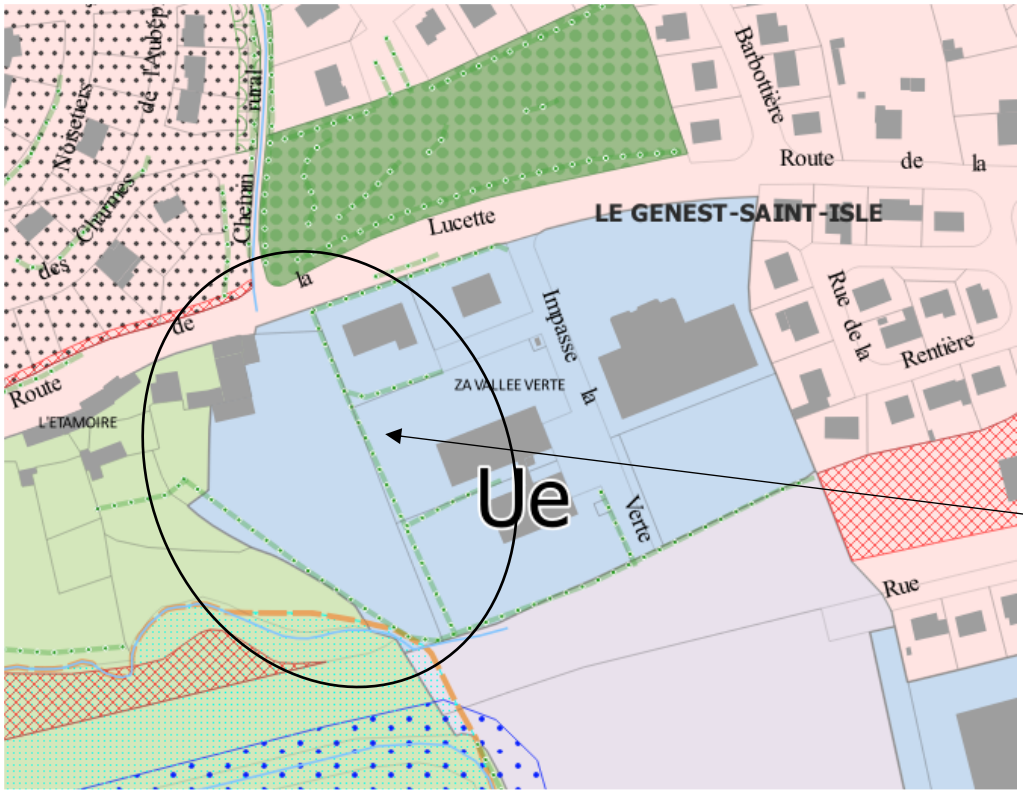
Liste des entreprises de la zone d'activités Z.I. DE LA VALLÉE VERTE

Raison social	Siège social	Effectif	Activité
AFI	Oui		Activités immobilières
ALLIANCE FROID CUISINE	Non	6 à 9 salariés	Commerce ; réparation d'automobiles et de motocycles
AMM	Oui		Industrie manufacturière
EURL JEREMY TESSIER	Oui		Activités financières et d'assurance
LAUNAY FENETRES	Oui	6 à 9 salariés	Construction
LPM 53	Oui	3 à 5 salariés	Industrie manufacturière
PRODUITS CHIMIQUES DE LUCETTE	Oui	20 à 49 salariés	Industrie manufacturière
SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE LA VALLEE VERTE	Oui		Activités immobilières
TRANSPORTS GRUE HAUTBOIS TESSIER	Oui	10 à 19 salariés	Transports et entreposage
TRANSPORTS PHILIPPE HUAUME	Oui	10 à 19 salariés	Transports et entreposage

Zonage du site

La zone d'activités de La Vallée Verte est identifiée au sein d'une **zone Ue** dans le PLUi. La zone Ue est destinée à accueillir des activités économiques.

Les haies qui bordent le site sont actuellement préservées au titre de la loi Paysage dans le règlement graphique du PLUi du Pays de Loiron comme l'illustre l'extrait ci-dessous du zonage :



Souhait pour le site

La collectivité ne souhaite pas accueillir de nouvelles activités industrielles en partie Ouest de la zone d'activités qui jouxte un boisement et une zone identifiée en zone N dans le PLUi (zone naturelle préservée).

Elle souhaite, via cette procédure, transférer les parcelles AC 137 et 138 (soit environ 5730 m²) actuellement libre de construction et zonées en Ue, **au sein de la zone Ub** qui n'implique plus l'accueil d'activités industrielles.



Afin d'optimiser l'aménagement de ce nouveau secteur transféré en Ub et suite à l'état initial de l'environnement du site réalisé (voir ci-après), la collectivité souhaite également créer une OAP sectorielle.

Aperçu du site

La parcelle **AC137** est occupée par des conteneurs déchets et des arrêts minutes le long de la route de Lucette.



Juste à côté des conteneurs déchets, l'accès à la parcelle AC136 :



Aperçu du bâtiment en pierres actuellement présent (habitation) en partie sur la parcelle AC139 et qui longe la route de la Lucette : bâtiment localisé en jaune ci-dessous.





Photographies



Vue depuis le Sud de la parcelle

1- 

2- 

3- 

1- vue sur de jeunes bouleaux pouvant si besoin être supprimés en respectant la période propoice

2- vue sur le Sud de la parcelle

3- vue sur l'arbre remarquable (poirier) à préserver situé au Sud de la parcelle

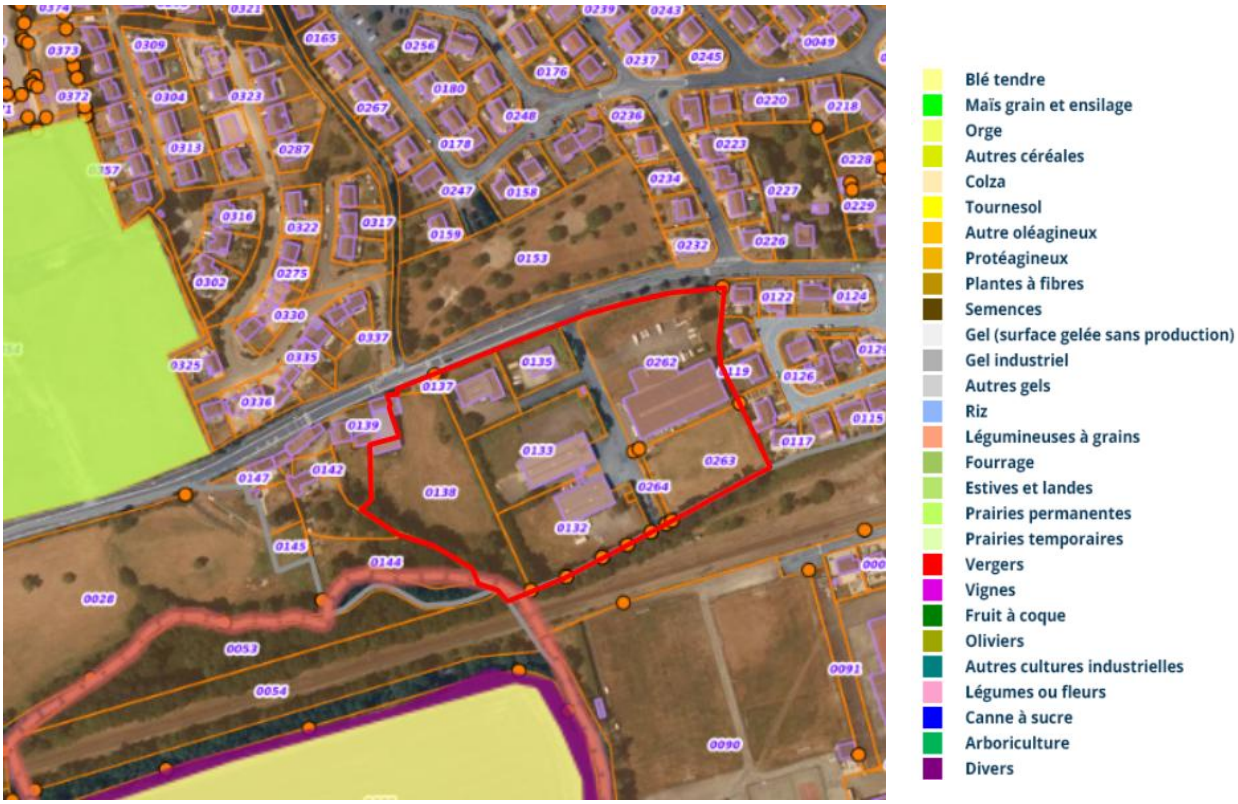
Contexte

Le site présente une pente d'environ 9% du Nord (point haut) vers le Sud (point bas) en direction de la voie ferrée.



La parcelle AC136 n'est pas identifiée comme « agricole » par le Registre Parcellaire Graphique de 2023. La parcelle est simplement fauchée pour éviter une friche.

Extrait Registre Parcellaire Graphique de 2023



Etat initial du site

Localisation		
Commune	**Parcellaire**	**Superficie**
Le Genest-Saint-Isle (53103)	AC 0138	5 765 m²

Contexte écologique	
Zonages environnementaux	Aucun
Cartographie des zones humides 53	Sols non hydromorphes

Etat initial		
Description	Prairie	
Habitats d'espèces	Boisement	Non
	Haies, fourrés, ronciers	Oui
	Arbres têtards, à cavités ou sénescents	Oui
	Mares, cours d'eau ou fossés en eau	Oui en limite Est et Sud
	Bâti favorable à la faune	Non
Espèces protégées potentielles	Flore	Aucune espèce
	Oiseaux	Passereaux communs
	Amphibiens	Salamandre
	Reptiles	Lézard des murailles, Lézard à deux raies, couleuvre d'esculape
	Mammifères	Hérisson d'Europe, Muscardin
	Chauves-souris	Gîte et transit
	Insectes	Aucune espèce
	Poissons	Aucune espèce (cours d'eau trop temporaire, parfois comblés par des déchets)

Risques	
Inondation - AZI	/
Remontée de nappe	Zones potentiellement sujettes aux débordements de nappe
Séisme	Niveau 2 – faible
Retrait et gonflement des argiles	Niveau faible
Mouvement de terrain	/
Feu espaces naturels	/
Radon	Potentiel de catégorie 2 (intermédiaire)
ICPE	/
Pollution des sols	/
Rupture de barrage	Commune concernée
Risques miniers	/

Synthèse	Enjeu faible
Le site est constitué d'une prairie fauchée régulièrement. Une ripisylve dense et continue longe le cours d'eau en limite Est de parcelle. Ce cours d'eau temporaire est fortement encombré par la végétation et les déchets des entreprises riveraines. Ce ruisseau rejoint un cours d'eau plus important au Sud de la parcelle (fond différencié, écoulement lors de la visite de terrain…). La ripisylve et la haie située au Sud-Ouest présentent un fort potentiel d'accueil pour la faune. Il en est de même pour le vieux poirier présent au Sud de la parcelle : présence de lierre, de fissures et de bois mort.	

Préconisations
Conservation des haies existantes et de l'arbre remarquable Imposer une marge de recul de tout bâti depuis le haut de berge des cours d'eau (Est et Sud)

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL PAYS DE LOIRON - MODIFICATION N°3

DIAGNOSTIC ET PRÉCONISATIONS
- OAP N° 3 GENEST -

HARDY environnement
JUIL. 2025



HABITATS POTENTIELS D'ESPÈCES
- Arbre favorable à la faune
- Haie à forte valeur écologique
- Ripisylve

CONTEXTE ÉCOLOGIQUE
- Sols hydromorphes de Mayenne (DDT53)

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES
- Zone voisine

Selon les données « Cours d'eau BCAE 2024 », le site est traversé par un cours d'eau du Nord au Sud.

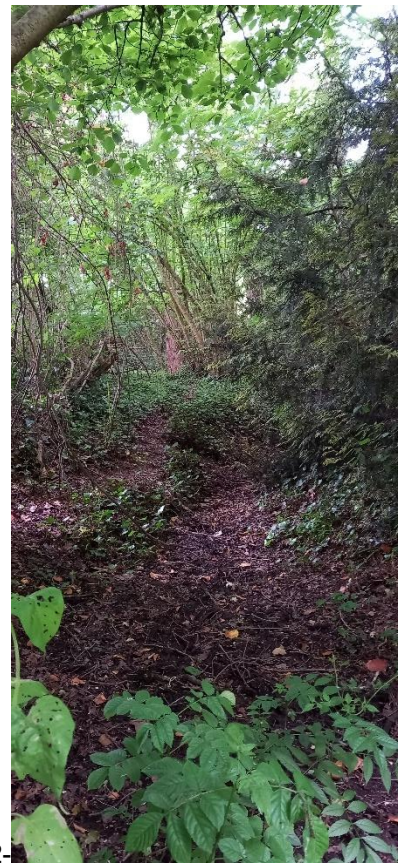
Après visite su site, il s'avère que le tracé du cours d'eau est localisé en limite des parcelles AC 0137 et AC 0138. Une marge de recul de 10m depuis les bords du cours d'eau ainsi que la ripisylve associée doivent donc être préservées de toute urbanisation. Cet élément est à prendre en compte dans l'aménagement du site. Une OAP sectorielle serait cohérente.

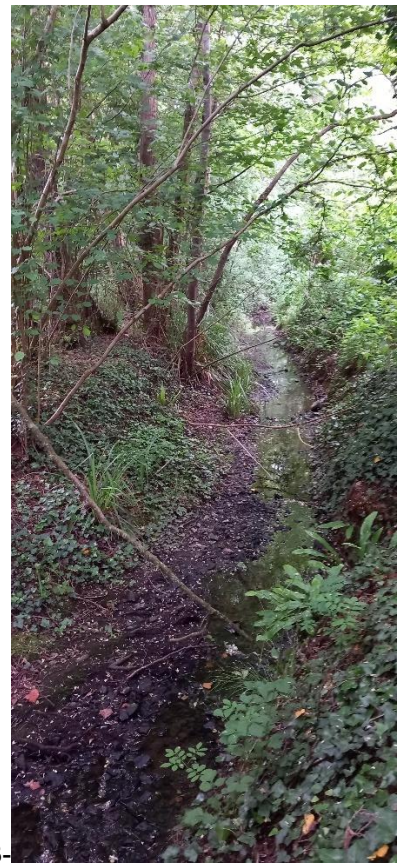
Extrait Géoportail – couche Cours d'eau BCAE 2024



<u>En rouge :</u> Tracé effectif du cours d'eau après visite sur site

1- 

2- 

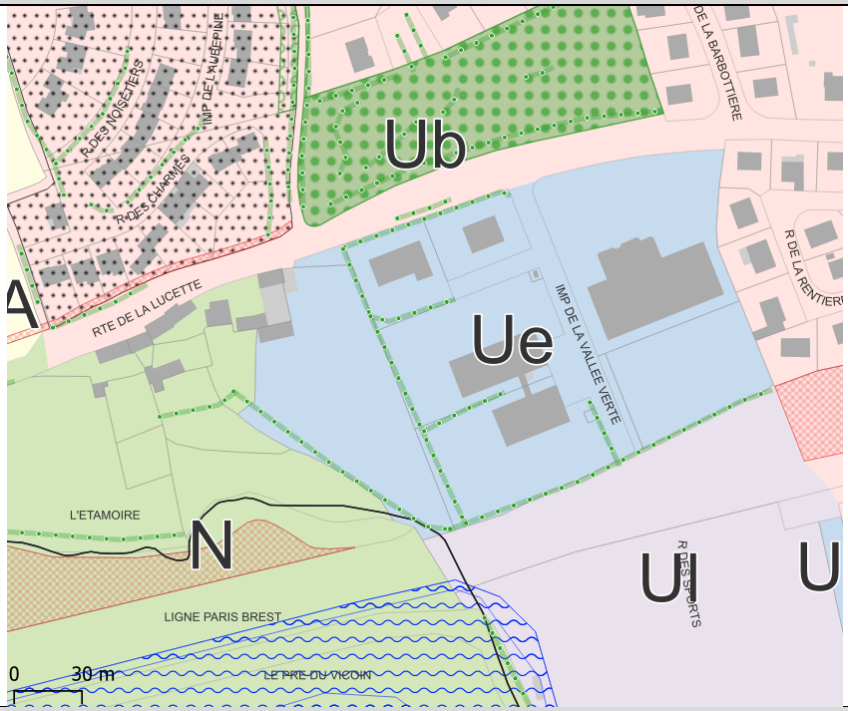
3- 

1- vue du cours d'eau longeant l'Est du site d'étude
2- confluence du cours d'eau longeant l'Est du site d'étude avec le cours d'eau Sud
3- cours d'eau au Sud du site d'étude

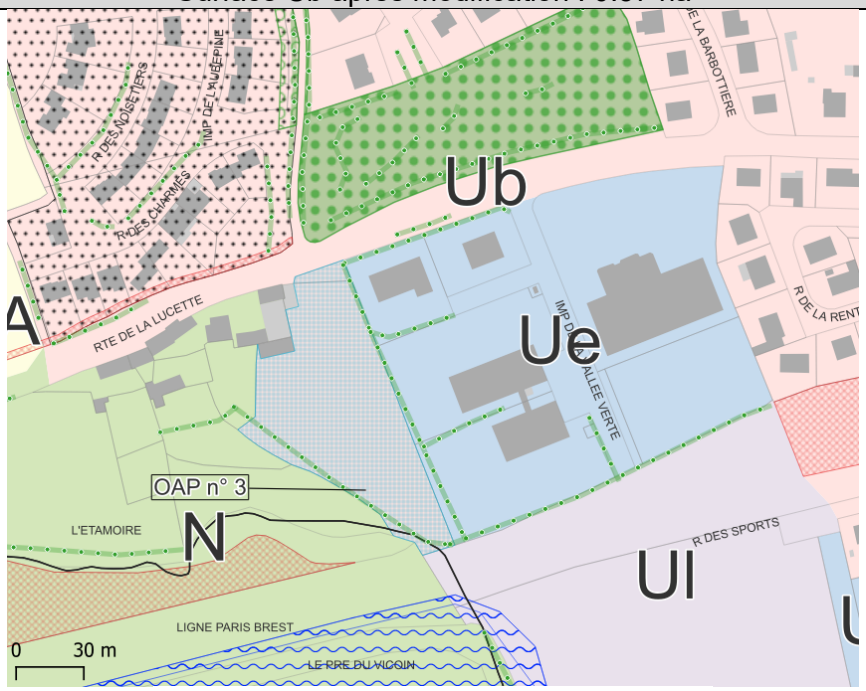
Evolution du PLUi

EVOLUTION DU REGLEMENT GRAPHIQUE

AVANT MODIFICATION
Surface avant Ue : 2.58 ha



APRES MODIFICATION
Surface après Ue : 2.01 ha
Surface Ub après modification : 0.57 ha



Orientations d'aménagement et de programmation

CREATION D'UNE OAP SECTORIELLE « SECTEUR N°3 : LA VALLEE VERTE »

Afin d'optimiser l'aménagement de ce nouveau secteur transféré en Ub et suite à la réalisation de l'état initial de l'environnement du site, la collectivité souhaite également créer une OAP sectorielle afin :

1. De confirmer la préservation des haies présentes (déjà identifiées sur le zonage), l'arbre remarquable et le traitement des franges
2. De préserver les bords du cours d'eau à l'Est des parcelles AC0137 et AC138 et celui longeant le Sud du site. Les parcelles cessibles pourront englober cette marge de recul dans les jardins.
3. D'imposer l'accès au site le long du bâtiment existant au Nord-Ouest afin d'en préserver le pignon en pierres (pas de nouvelle construction adossée à ce bâtiment)
4. D'imposer la production de 6 logements au vu du périmètre constructible qui est estimé à environ 2500 m² du fait de la préservation des haies et des bords du cours d'eau :



OAP APRES MODIFICATION

Les modifications sont en rouge

Localisation des sites de projet



1 Secteur n°1 : L'Orée du Plessis

2 Secteur n°2 : Les Eglantiers

2 Secteur n°3 : La Vallée Verte



Le Genest-St-Isle

3 Secteur n°3 : La Vallée Verte





Le Genest-St-Isle - Habitat n°3 : La Vallée Verte

Contexte environnant et le site

Superficie : environ 5 700m²

Potentiel d'accueil de logements : environ 6 logements

Localisation : Sud-ouest de la zone urbanisée

Occupation du sol : prairies fauchées

Desserte : le site est accessible depuis la route de la Lucette.

Paysage : le site est entouré de haies bocagères de belle structure. Un cours d'eau long le site à l'Est. Un bâtiment en pierres longe le site au nord-Ouest. La pente sur le site est plutôt forte. Elle est faible uniquement sur le bas de la parcelle, dans la partie plus en friche. Il y a un cours d'eau qui longe le Sud de la parcelle

Tissu urbain : situé en limite ouest d'urbanisation, le secteur s'adosse à un secteur d'habitat à l'Ouest et à la zone d'activités économiques de la Vallée Verte à l'Est.



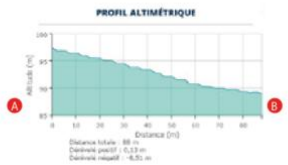


Le Genest-St-Isle - Habitat n°3 : La Vallée Verte

Contexte environnant et le site







En quelques mots *: Située en limite ouest d'urbanisation, l'enjeu de ce secteur réside dans son intégration paysagère dans un écrin formé par des haies bocagères de belles structures et la proximité d'un espace naturel bordé d'un cours d'eau.*

Le Genest-St-Isle - Habitat n°3 : La Vallée Verte

Contexte environnant et le site











Le Genest-St-Isle - Habitat n°3 : La Vallée Verte

Orientation d'Aménagement et de Programmation



LÉGENDE

- Périmètre de l'OAP
- Zone habitat individuel et/ou groupé
- Haie à conserver
- Marge de recul des constructions (au moins 10 m)
- Cours d'eau à préserver
- Accès
- Desserte
- Arbre remarquable à préserver

Le Genest-St-Isle - Habitat n°3 : La Vallée Verte

Orientation d'Aménagement et de Programmation

1° LA QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

CONCEPTION / AMENAGEMENT

- L'objectif de l'opération est d'aboutir à un aménagement du secteur concerné qui optimise l'occupation du sol (implantation du bâti, limitation de l'emprise des voiries) et qui **conserve l'identité rurale de la commune** dans son approche. La conception des aménagements devra veiller à anticiper la question des ombres portées générées par les linéaires de haies présents sur site.
- L'aménagement du secteur devra présenter **6 logements** minimum afin de pouvoir préserver les haies existantes et les bords du cours d'eau qui longe le site à l'Est.
- Le projet doit s'assurer de la création d'une accroche réelle au bourg et quartiers existants limitrophes.

CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS

- S'inspirer des formes des constructions traditionnelles du bourg (volumétrie compacte, hauteurs, matériaux, couleurs).
- Les constructions privilégieront les **volumes et gabarits simples et compacts**, de manière à faciliter l'atteinte d'une très bonne performance énergétique. Toutes les volumétries sont néanmoins permises dès lors qu'elles se justifient par des techniques de construction garantissant une qualité environnementale : des performances de très basse consommation, voire à énergie positive.
- Au-delà du respect de la réglementation thermique en vigueur, les principes de la construction bioclimatique* seront appliqués pour l'ensemble des projets. Une attention particulière sera portée sur l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres, et sur leur orientation. Il s'agit de garantir à chaque bâtiment un accès suffisant au soleil (apports gratuits de chaleur) et à la lumière naturelle.
- Une attention particulière sera portée sur les phénomènes de **masques solaires** et **d'ombres portées**, notamment en fonction de la pente. Ils devront être évités autant que possible, en prenant en compte les éléments bâtis existants et projetés mais également les arbres à feuilles non caduques.

Orientation d'Aménagement et de Programmation

2° MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

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

3° LES BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

- L'aménagement devra veiller à **limiter les emprises liées au stationnement** et s'assurer que les places de parking soient prévues en dehors des voies publiques
- **Les stationnements doivent être proportionnés aux besoins** du nouveau quartier, en tenant compte des possibles mutualisations (exemple : stationnement mutualisé en entrée de secteur).

4° DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

- L'accès à l'arrêt de bus et à la plateforme multimodale de la gare depuis le futur secteur aménagé devra être favorisé par des liaisons piétonnes.

Le Genest-St-Isle - Habitat n°3 : La Vallée Verte

Orientation d'Aménagement et de Programmation

5°LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET LA PREVENTION DES RISQUES

ENVIRONNEMENT / PAYSAGE

- Le projet doit être **intégré dans son environnement** (bâti et non bâti)..
- L'opération doit être adaptée de manière à **préserver les éléments naturels et patrimoniaux** présents sur site (linéaires bocagers, bords du cours d'eau).
- Le projet doit veiller **à minimiser les co-visibilités du bâti sur le paysage** en réfléchissant à l'implantation et à la hauteur du bâti projeté selon la topographie du site.
- Penser l'aménagement des constructions comme un outil concourant à la performance énergétique des constructions voisines, qui peut notamment leur offrir une protection contre les vents dominants en hiver et jouer le rôle de protections solaires naturelles en été.

ESPACES PUBLICS ET ESPACES VERTS

- L'opération doit permettre la réalisation **d'espaces publics conviviaux, « de rencontre »,** susceptibles de structurer le périmètre de projet.
- Favoriser les **plantations d'essences variées** dans les aménagements et favoriser une gestion écologique de ces espaces. Les haies de thujas et de lauriers palmes sont interdites.

Orientation d'Aménagement et de Programmation

6° DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET RESEAUX

DEPLACEMENTS

- La desserte du site **longera le bâtiment existant** au nord-Ouest du site (préservation du pignon).
- **Limiter** l'imperméabilisation des sols. Le profil des voies devra être adapté à leur usage.

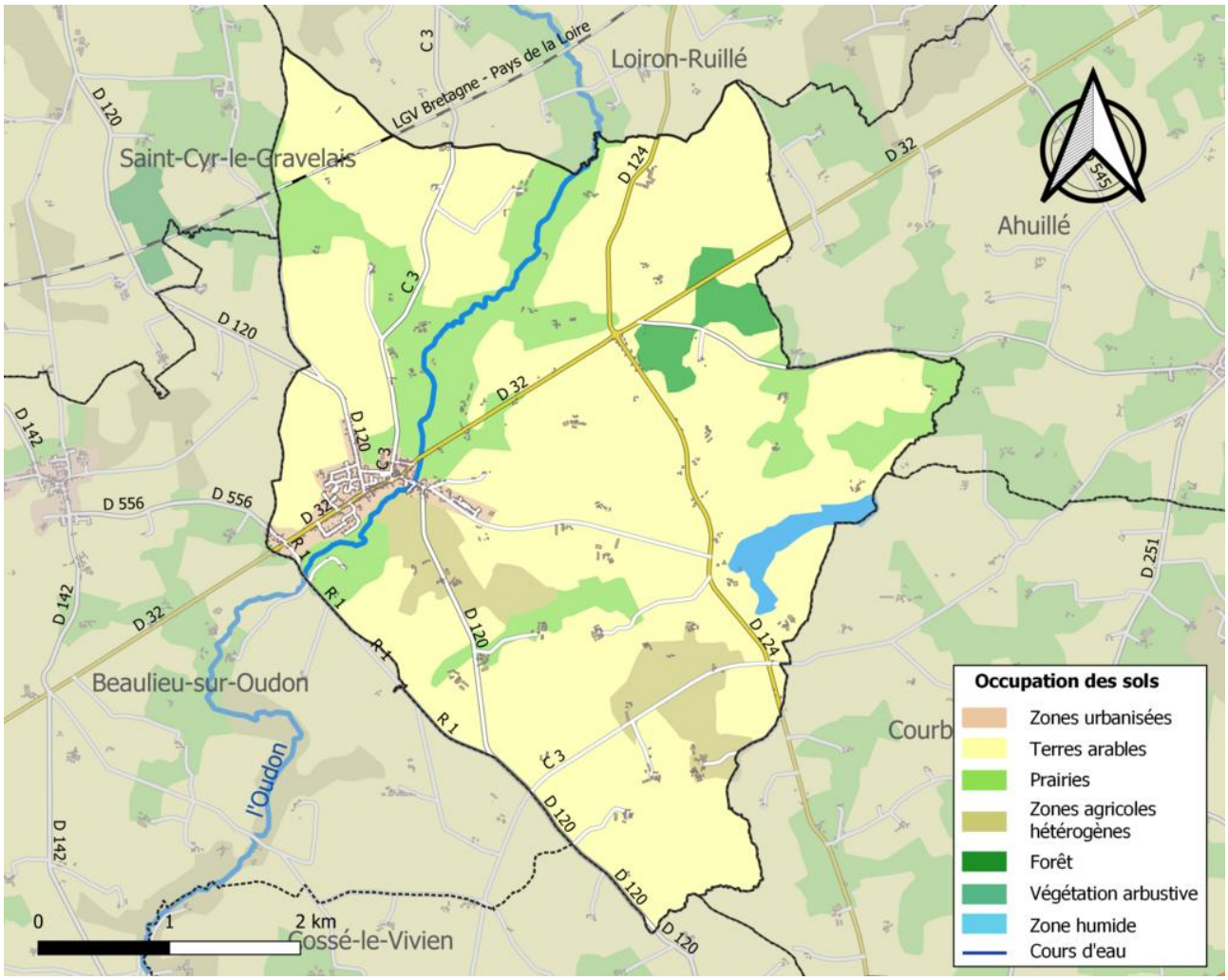
RESEAU

- **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, chaussées réservoirs, tranchées drainantes, puits d'infiltration...). Cet aménagement devra être réalisé dans la partie Sud-Ouest du périmètre de l'OAP.

Evolution 4 pour Montjean

La commune de Montjean sépare les cantons de Loiron et Cossé-le Vivien. Commune rurale, elle compte 1030 habitants en 2022 (données Insee en vigueur en 2026).

Carte des infrastructures et de l'occupation des sols de la commune en 2018 (CLC).

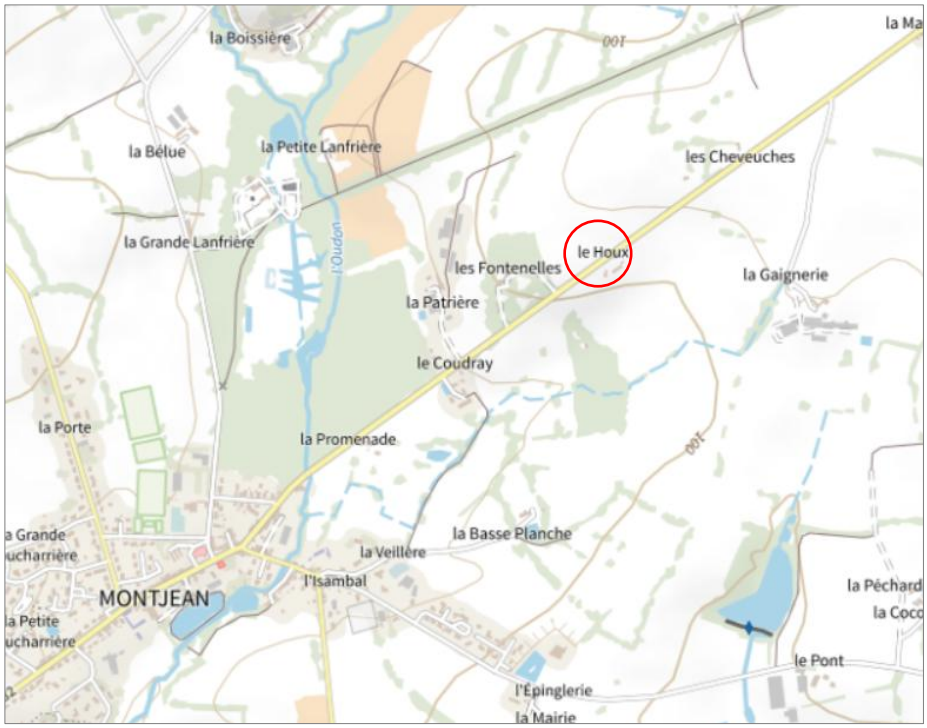


Justification

Situation

Le secteur visé par **l'ajout d'une nouvelle portion à l'ER n°67** qui sera dédié à l'aménagement d'un chemin de randonnée est située le long de la RD 32 au droit du hameau « Le Houx ».

Situation du secteur concerné par la présente modification

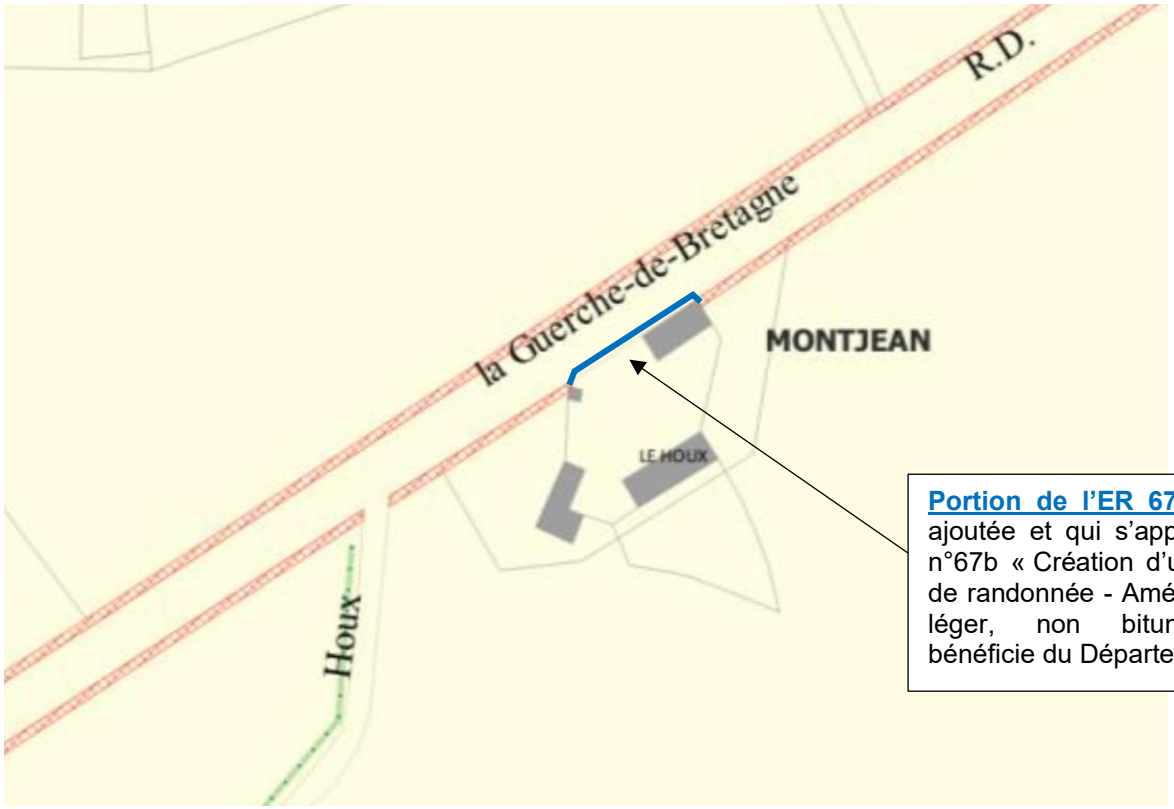




Souhait

La collectivité souhaite ajouter une portion à l'emplacement réservé n°67 ayant pour intitulé *«Aménagement de la RD32 »)* le long de la RD32 afin de rejoindre le hameau de la Maison Neuve. L'emplacement réservé présentera une largeur de 2m maximum.

Un emplacement réservé n°67b sera donc créée sur une petite portion (voir plan ci-après). L'intitulé de l'ER n°67b sera « *Création d'un chemin de randonnée - Aménagement léger, non bitumé* ».



Aperçu du site





Etat inital du site

Localisation		
Commune	**Parcellaire**	**Superficie ER 67b**
Montjean (53158)	-	75 m²
Contexte écologique		
Zonages environnementaux	Aucun	
Cartographie des zones humides 53	Sols non hydromorphes	
Etat initial		
Description	Berme routière enherbée entre la RD32 et une habitation	
Habitats d'espèces	Boisement	Non
	Haies, fourrés, ronciers	Non
	Arbres têtards, à cavités ou sénescents	Non
	Mares, cours d'eau ou fossés en eau	Non
	Bâti favorable à la faune	Non
Espèces protégées potentielles	Flore	Aucune espèce
	Oiseaux	Aucune espèce
	Amphibiens	Aucune espèce
	Reptiles	Aucune espèce
	Mammifères	Aucune espèce
	Chauves-souris	Aucune espèce
	Insectes	Aucune espèce
	Poissons	Aucune espèce
Risques		
Inondation - AZI	/	
Remontée de nappe	/	
Séisme	Niveau 2 – faible	
Retrait et gonflement des argiles	Niveau faible	
Mouvement de terrain	/	
Feu espaces naturels	/	
Radon	Potentiel de catégorie 2 (intermédiaire)	
ICPE	/	
Pollution des sols	/	
Rupture de barrage	Commune concernée	
Risques miniers	/	
Synthèse	**Enjeu nul**	

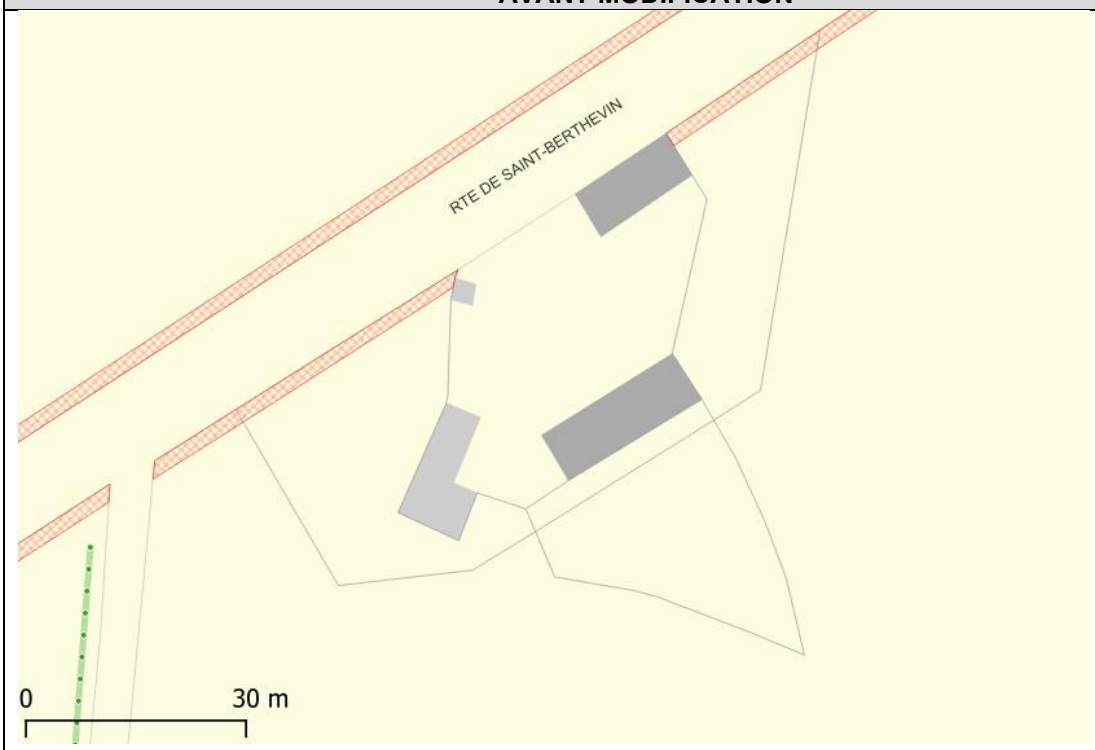
L'emplacement réservé correspond à une berme routière enherbée en bordure d'une habitation. Ce type de milieu très anthropisé ne présente aucun intérêt pour la faune ou la flore protégée.

Préconisations
/

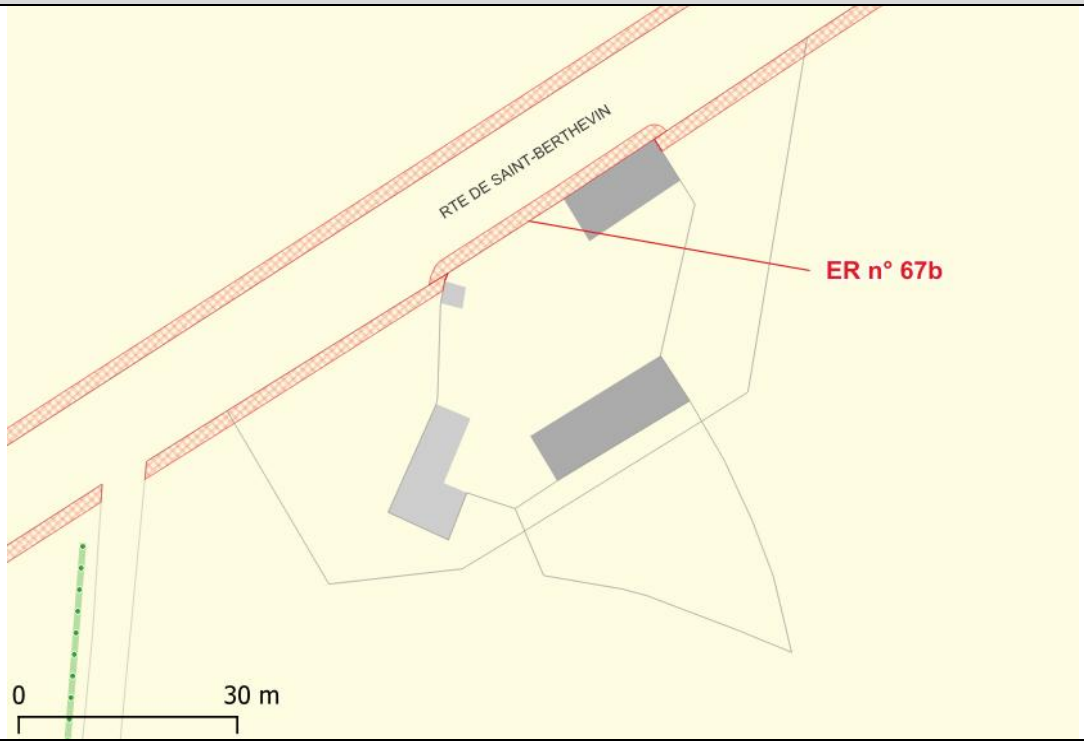
Evolution du PLUi

EVOLUTION DU REGLEMENT GRAPHIQUE

AVANT MODIFICATION



APRES MODIFICATION

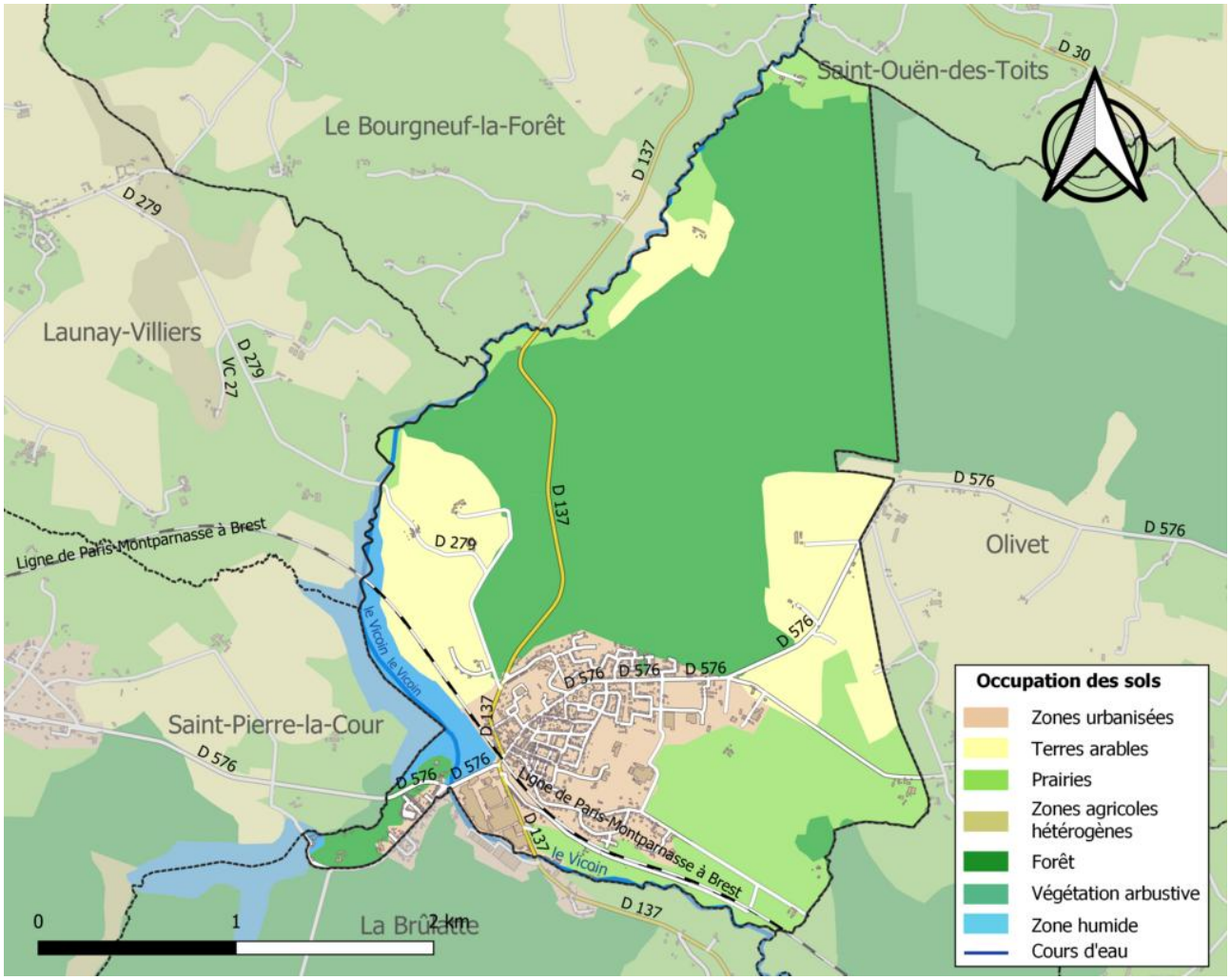


EMPLACEMENT RESERVE	N°	SURFACE (en m²)
Aménagement de la RD 124 / Bénéficiaire : CD 53	ER N° 66	11471
Aménagement de la RD 32 / Bénéficiaire : CD 53	ER N° 67	11538
Création d'un chemin de randonnée - Aménagement léger, non bitumé / Bénéficiaire : CD 53	ER N° 67b	75
Aménagement de la RD 124 / Bénéficiaire : CD 53	ER N° 68	22682
Projet de salle multifonctions / Bénéficiaire : Commune	ER N° 69	7322
Aménagement de voirie / Bénéficiaire : Commune	ER N° 72	144
Sécurisation de carrefour / Bénéficiaire : Commune	ER N° 73	106
Aménagement d'équipements publics / Bénéficiaire : Commune	ER N° 74	1119
Prolongement liaison douce / Bénéficiaire : Commune	ER N° 75	1433
Aménagement parking / Bénéficiaire : Commune	ER N° 126	51
Projet de désenclavement de la parcelle AB 682 / Bénéficiaire : Commune	ER N° 126	902

Evolutions 5 pour Port-Brillet

La commune de Port-Brillet est située à environ 20 kilomètres à l'ouest du chef-lieu Laval, desservie par la route nationale 157. Commune rurale, elle compte 1816 habitants en 2022 (données Insee en vigueur en 2026). La majeure partie du territoire communal est couvert par le **Bois de Misedon**.

Carte des infrastructures et de l'occupation des sols de la commune en 2018 (CLC).



Evolution 5a - Passage d'un secteur UL en Ub et modification de l'emplacement réservé n°85

JUSTIFICATION

Situation

Le site est situé à l'Est du bourg de Port-Brillet, au contact de l'urbanisation.

Il est longé à l'Ouest par une zone d'urbanisation future 1AUh qui bénéficie d'une OAP (OAP n°4 La Madeleine ») ; au Nord par une zone d'habitat et à l'Est par des équipements de loisirs.

Au Sud du site, une zone d'activités économiques.

Le site est d'ores et déjà en zone urbaine au PLUi et est occupé par des bâtiments dont deux bâtiments anciens (en pierres), vestiges d'une activité agricole.

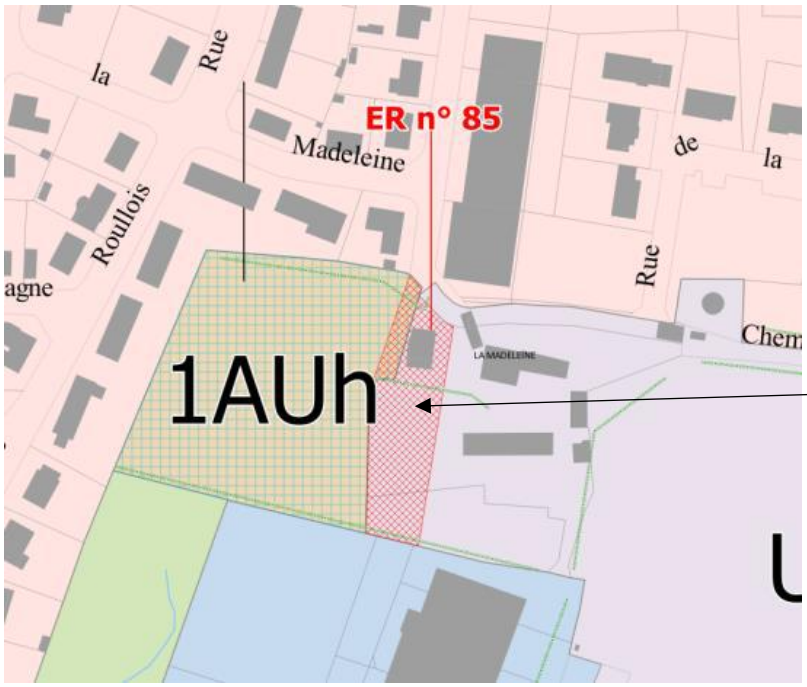
Il est zoné au PLUi en zone UL destinée à recevoir les installations, constructions et équipements publics, de sport et de loisirs. Il comporte un emplacement réservé n°85 dont l'intitulé est « Aménagement d'une voirie ».

Situation du secteur concerné





Extrait du règlement graphique actuel :



ER n°85
« Aménagement d'une voirie » *qui englobe notamment un bâtiment*

Souhait

La collectivité souhaite :

1. **Modifier la destination du secteur concerné de la destination « Loisirs - zone UL» à la destination « Habitat – zone Ub ».**

2. **Modifier l'intitulé de l'emplacement réservé n°85 :**

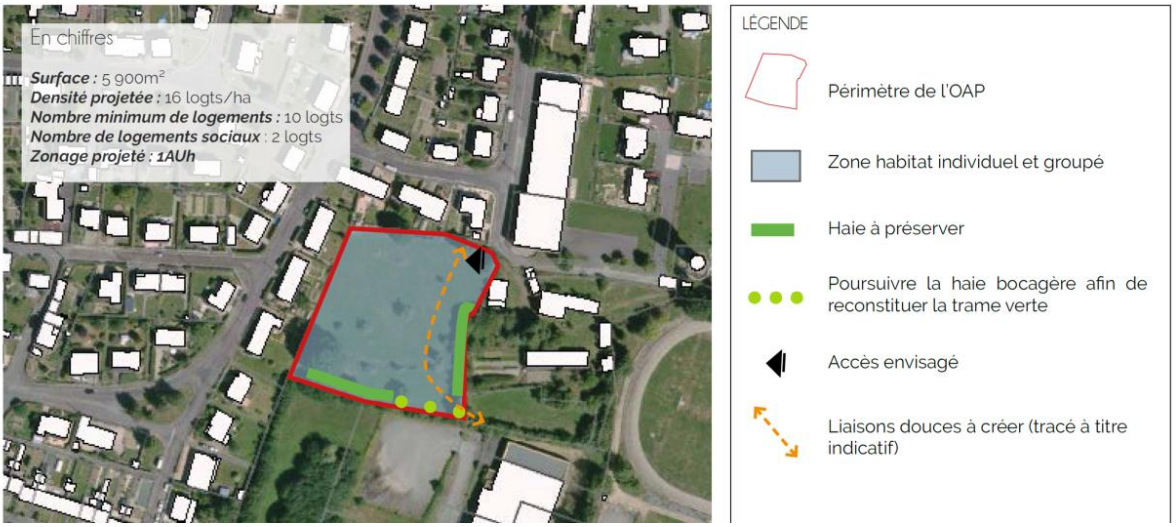
   A l'époque de l'approbation du PLUi, il avait été créé pour que la collectivité puisse acquérir cette portion afin d'aménager une voirie qui relierait la voie existante au Nord du site et la voie en impasse de la zone d'activités économique (voir flèche sur le plan ci-dessous).

   Toutefois, la collectivité souhaite désormais, non pas aménager une voie, mais plutôt **une liaison douce.** Elle envisage également de préserver, le cas échéant le bâtiment existant en pierres en le réhabilitant en tout ou partie pour une destination Habitat. Ce choix fait suite à la réalisation d'un état initial de l'environnement sur site par le bureau d' études HARDY environnement (voir ci-après) qui a conclu à la possible présence d'espèces protégées au sein du bâtiment existant dans l'emprise de l'ER n°85. C'est pourquoi la collectivité souhaite modifier l'intitulé de cet emplacement réservé pour : « Mise en œuvre d'un projet d'habitat et liaison douce ». La liaison douce qui est créée au sein de la zone voisine 1AUh sera afférente au nouveau quartier d'habitat. Elle n'est pas destinée à rejoindre la zone d'activités économiques au Sud. Les **deux liaisons douces seront donc complémentaires** et n'auront pas le même usage.

Localisation de la voie à créer (ER n°85) qui permet de relier la voie de desserte au Nord du site et la voie en impasse de la zone d'activités



Schéma de l'OAP n°4 La Madeleine avec la liaison douce à créer au sein de la zone 1AUh



Aperçu du site

Photographies ER n°85






Photographies zone 1AUh – OAP n°4




ETAT INITIAL DU SITE

ER 85

Localisation		
Commune	**Parcellaire**	**Superficie ER**
Port-Brillet (53182)	AI 0002 et AI 0004	1 590 m²

Contexte écologique	
Zonages environnementaux	Aucun
Cartographie des zones humides 53	Sols non hydromorphes

Etat initial		
Description	Jardin, haie et bâtiments	
Habitats d'espèces	Boisement	Non
	Haies, fourrés, ronciers	Oui
	Arbres têtards, à cavités ou sénescents	Non
	Mares, cours d'eau ou fossés en eau	Non
	Bâti favorable à la faune	Oui
Espèces protégées potentielles	Flore	Aucune espèce
	Oiseaux	Passereaux communs et espèces du bâti
	Amphibiens	Aucune espèce
	Reptiles	Lézard des murailles
	Mammifères	Hérisson d'Europe
	Chauves-souris	Gîtes pour espèces anthropophiles
	Insectes	Aucune espèce
	Poissons	Aucune espèce

Risques	
Inondation - AZI	/
Remontée de nappe	Zone potentiellement sujette aux inondations de cave
Séisme	Niveau 2 – faible
Retrait et gonflement des argiles	Niveau faible
Mouvement de terrain	/
Feu espaces naturels	/
Radon	Potentiel de catégorie 2 (intermédiaire)
ICPE	/
Pollution des sols	/
Rupture de barrage	Commune concernée
Risques miniers	/

Synthèse	**Enjeu faible**

Le site comprend un jardin et plusieurs bâtiments. Les potentialités d'accueil pour la faune et la flore sont globalement limitées.
Les dépendances construites en pierres possèdent des ouvertures sur l'extérieur et pourraient être favorables à certaines espèces liées au bâti (chauves-souris, oiseaux ou Lézard des murailles notamment). Des prospections spécifiques ciblant certaines espèces pourront être menées en cas de destruction ou de réhabilitation.
2 haies multi-strate constituées en partie d'espèces ornementales sont également présentes en limite ouest et sud de la parcelle.
Des espèces protégées communes d'oiseaux (en période de nidification notamment), de reptiles (Lézard des murailles) ou de mammifères (Hérisson d'Europe) sont susceptibles d'y être présentes.

Préconisations

Conservation du bâti existant ou prospections complémentaire en cas de destruction ou de réhabilitation
Densification de la haie ouest afin d'améliorer cette dernière.
En cas d'abattage ou de création d'accès sur l'une des 2 haies, les travaux devront à une période adaptée (entre août et février)

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL PAYS DE LOIRON - MODIFICATION N°3

DIAGNOSTIC ET PRÉCONISATIONS
- ER N° 85 -

HARDY environnement
JUIL. 2025



HABITATS POTENTIELS D'ESPÈCES
- Arbre favorable à la faune
- Haie à faible valeur écologique
- Haie à forte valeur écologique
- Bâti favorable à la faune

PRÉCONISATIONS
- Densification de la haie existante
- Inventaires complémentaires en cas de destruction ou de réhabilitation

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES
- Zone d'étude
- Zone voisine

Zone 1AUh – OAP n°4 La Madeleine

Localisation		
Commune	**Parcellaire**	**Superficie ER**
Port-Brillet (53182)	AI 0002 et AI 0004	5 798 m²

Contexte écologique	
Zonages environnementaux	Aucun
Cartographie des zones humides 53	Sols non hydromorphes

Etat initial		
Description	Prairie	
Habitats d'espèces	Boisement	Non
	Haies, fourrés, ronciers	Oui
	Arbres têtards, à cavités ou sénescents	Non
	Mares, cours d'eau ou fossés en eau	Non
	Bâti favorable à la faune	Non
Espèces protégées potentielles	Flore	Aucune espèce
	Oiseaux	Passereaux communs
	Amphibiens	Aucune espèce
	Reptiles	Lézard des murailles
	Mammifères	Hérisson d'Europe
	Chauves-souris	Gîtes pour espèces anthropophiles
	Insectes	Grand Capricorne
	Poissons	Aucune espèce

Risques	
Inondation - AZI	/
Remontée de nappe	Zone potentiellement sujette aux inondations de cave
Séisme	Niveau 2 – faible
Retrait et gonflement des argiles	Niveau faible
Mouvement de terrain	/
Feu espaces naturels	/
Radon	Potentiel de catégorie 2 (intermédiaire)
ICPE	/
Pollution des sols	/
Rupture de barrage	Commune concernée
Risques miniers	/

Synthèse	**Enjeu faible**

Le site comprend une prairie bordée au Sud par une haie dense et continue. Les potentialités d'accueil pour la faune et la flore sont globalement limitées et centrée sur la haie et les arbres isolés.
Des espèces protégées communes d'oiseaux (en période de nidification notamment), de reptiles (Lézard des murailles) ou de mammifères (Hérisson d'Europe) sont susceptibles d'y être présentes. Les arbres isolés présentent en plus un potentiel non négligeable pour des insectes protégés comme le Grand capricorne.

Préconisations
Conservation de la haie Sud et des arbres isolés.

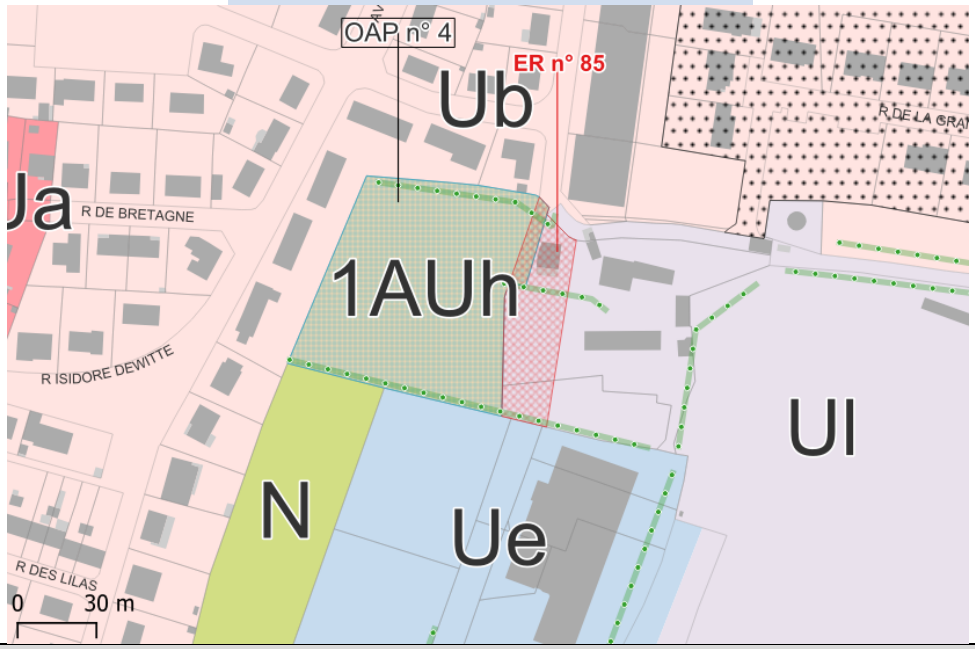


EVOLUTION DU PLUI

Evolution du règlement graphique

AVANT MODIFICATION

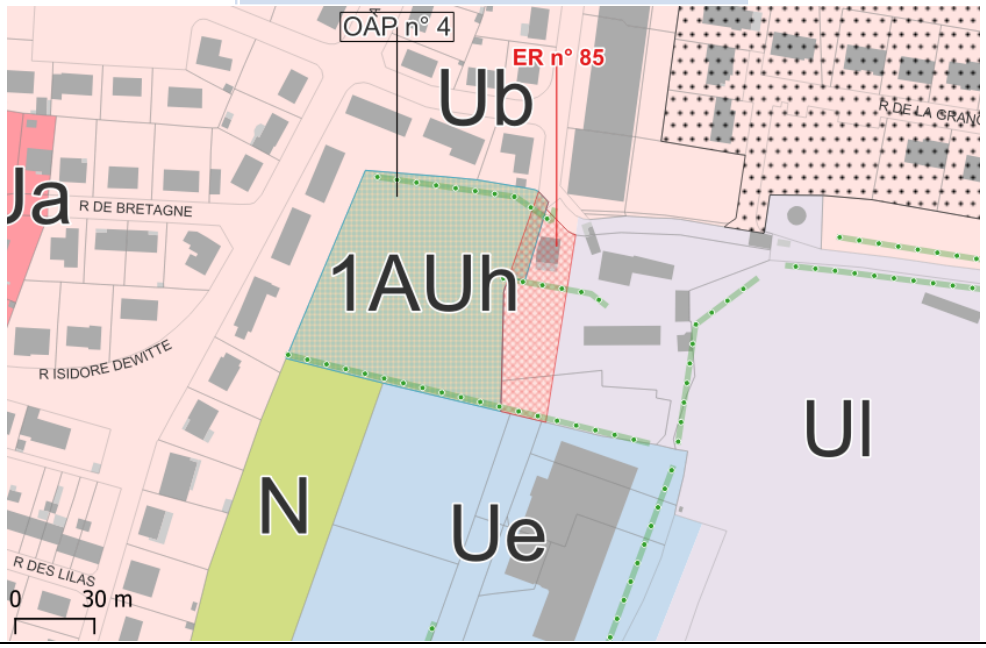
Surface ER : 1594 m2
Objet : Aménagement d'une voirie
Bénéficiaire : Commune



APRES MODIFICATION

Passage de 0,15 ha de Ul à Ub

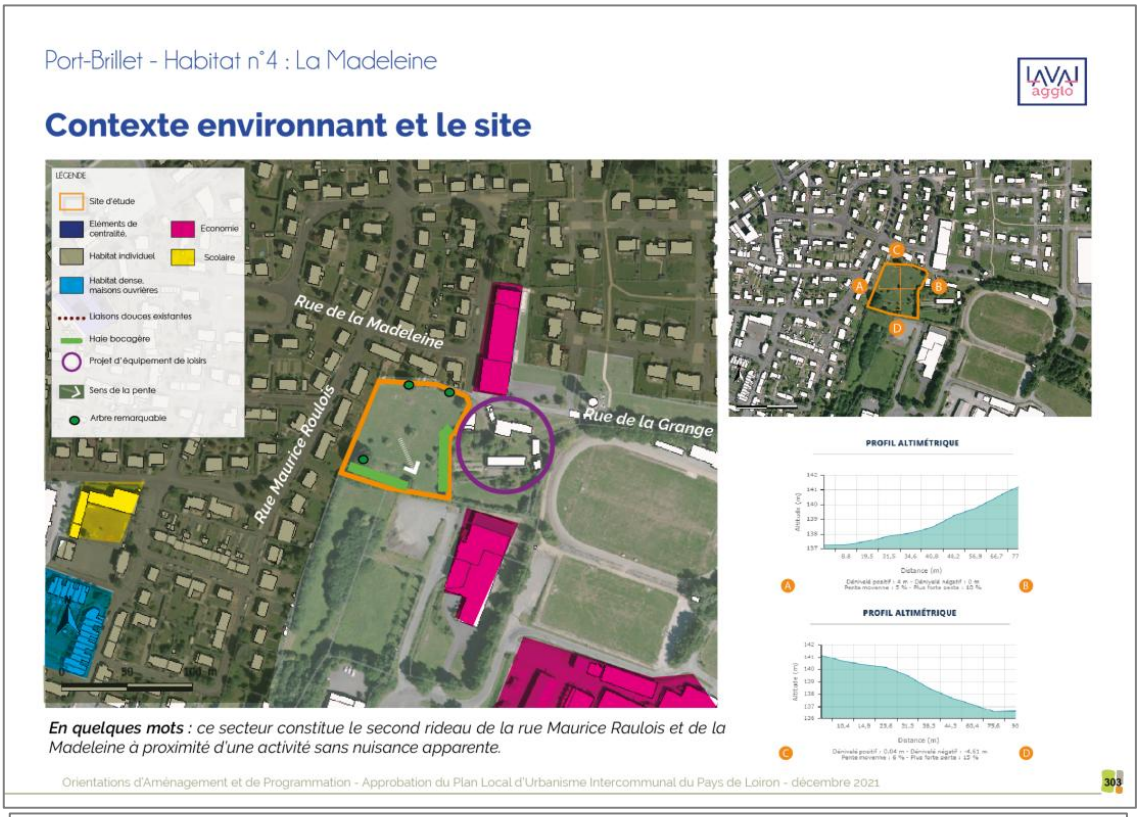
Surface ER : 1594 m2
Objet : Mise en œuvre d'un projet d'habitat et liaison douce
Bénéficiaire : Commune

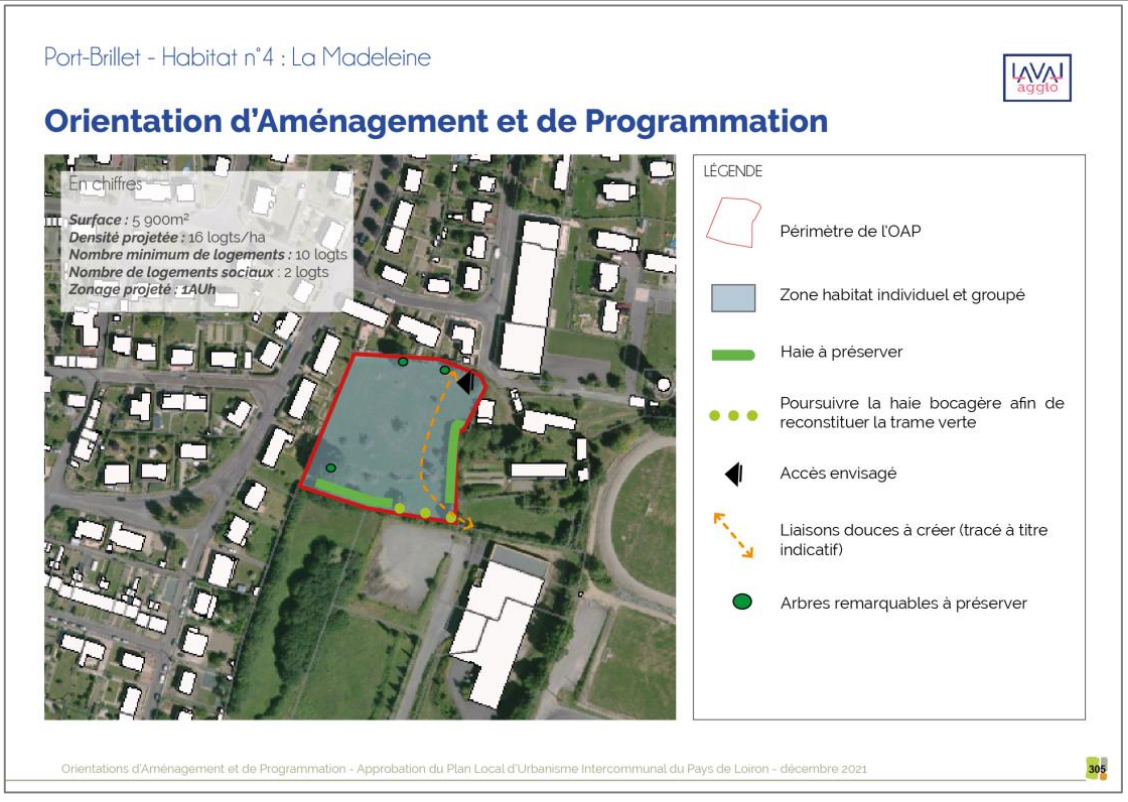


Evolution de l'OAP sectorielle n°4 La Madeleine

OAP APRES MODIFICATION

Ajout des 3 arbres remarquables dans la partie « Contexte environnant et le site » et dans la partie « Orientations d'aménagement et de programmation ».





Evolution 5b - Modification de l'emplacement réservé n°119

JUSTIFICATION

Situation

Le site concerné la modification du PLUi se site sur la commune de Port-Brillet, au Sud-Ouest du bourg, au contact de l'urbanisation. Il longe une zone d'urbanisation future 1AUh qui bénéficie d'une OAP sectorielle n°3 « Le Petit Brindelais ».

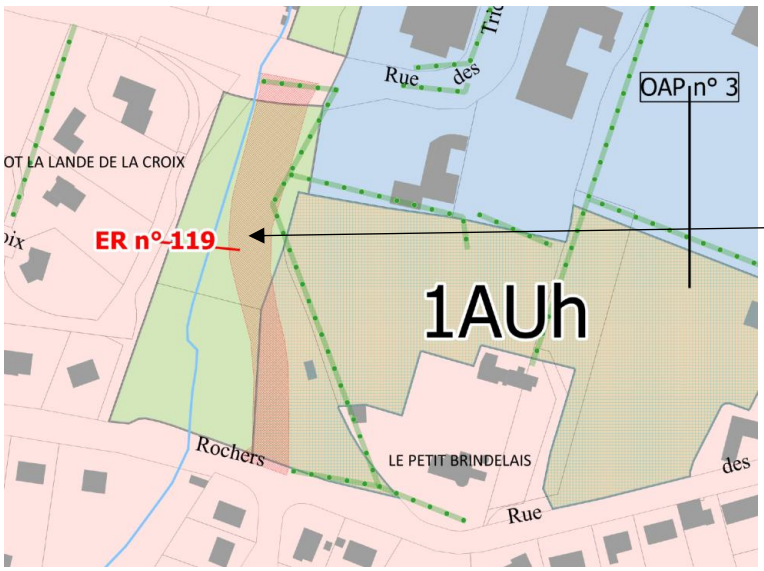
Il porte sur l'emplacement réservé n°119 existant ayant pour intitulé « Création d'une voie de contournement ».

Situation du site concerné



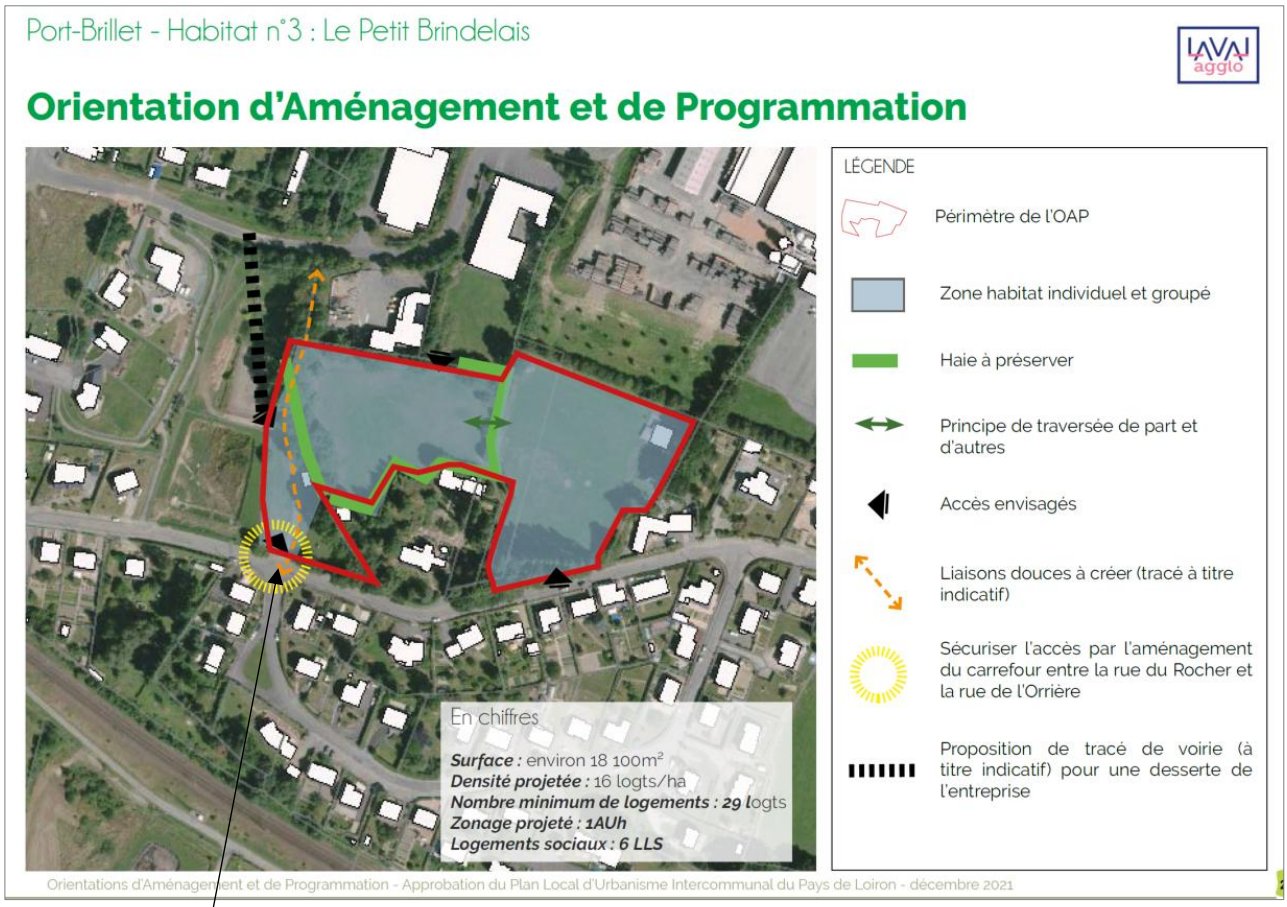


Extrait du règlement graphique actuel :



ER n°119 « Création d'une voie de contournement »

Schéma de l'OAP sectorielle n°3 « Le Petit Brindelais » existante



Localisation de l'accès au site 1AUh à proximité immédiate de l'ER n°119

Souhait

La collectivité ne souhaiter plus acquérir l'emprise de l'ER n°119 pour créer une voie de contournement. Ce secteur s'apparente à **une coulée verte** qui permet, dans le bourg et dans l'éventualité de l'urbanisation de la zone 1AUh située à l'Est de l'ER, de connecter le secteur naturel de loisirs plus au Nord.

Un cours d'eau longe l'emprise de l'ER à l'Ouest et il est longé par de belles haies à l'Est.

Un état initial de l'environnement a été réalisé sur le site par le bureau d'études Hardy Environnement en mail 2025.

La collectivité estime plus cohérent de préserver ce site en tant que corridor écologique. Elle souhaite donc :

1. **Modifier l'emprise de l'ER** pour la rendre plus cohérente avec le site /
   - ➔ Largeur réduite de l'ER légèrement au Sud afin de prendre en compte l'accès prévu à la zone 1AUh.
   - ➔ Extension de l'ER à la totalité du ruisseau ainsi qu'à la haie de chênes remarquable située à l'est afin d'avoir une cohérence sur le site
2. **En changer l'intitulé pour « création / renforcement d'un corridor écologique ».**
3. **Modifier l'OAP n°3 Le Petit Brindelais » afin de :**
   - ➔ Agrandir l'emprise de l'OAP pour intégrer la quasi-totalité de l'emprise de l'ER 119 (soit le passage d'une emprise d'OAP de 18 100 m² à environ 20 000 m²).
   - ➔ Imposer la création d'une zone tampon
   - ➔ Imposer la préservation des arbres d'intérêt (selon le diagnostic environnement de Hardy – voir ci-après)
   - ➔ Permettre la traversée d'une haie existante pour la création de la desserte au site.
   - ➔ Décaler légèrement plus à l'Est l'accès à la zone 1AUh et supprimer la nécessité de réaliser un carrefour
   - ➔ Intégrer certaines préconisations environnementales afin de préserver le corridor écologique

Aperçu du site

Photographies












ETAT INITIAL DU SITE

ER 119

Localisation		
Commune	**Parcellaire**	**Superficie ER 119**
Port-Brillet (53182)	AB 0312, AE 0188	4 500 m²

Contexte écologique	
Zonages environnementaux	Aucun
Cartographie des zones humides 53	Sols non hydromorphes

Etat initial		
Description	Prairie, ruisseau, ripisylve, jardin abandonné, habitat léger	
Habitats d'espèces	Boisement	Non
	Haies, fourrés, ronciers	Oui
	Arbres têtards, à cavités ou sénescents	Oui
	Mares, cours d'eau ou fossés en eau	Ruisseau de Port Brillet
	Bâti favorable à la faune	Non
Espèces protégées potentielles	Flore	Aucune espèce
	Oiseaux	Passereaux communs
	Amphibiens	Salamandre tachée
	Reptiles	Reptiles communs
	Mammifères	Hérisson d'Europe, Muscardin
	Chauves-souris	Chasse et transit
	Insectes	Coléoptères xylophages
	Poissons	Aucune espèce

Risques	
Inondation - AZI	/
Remontée de nappe	Zone potentiellement sujette aux débordements de nappe de cave sur la moitié Nord
Séisme	Niveau 2 – faible
Retrait et gonflement des argiles	Niveau faible
Mouvement de terrain	/
Feu espaces naturels	/
Radon	Potentiel de catégorie 2 (intermédiaire)
ICPE	/
Pollution des sols	/
Rupture de barrage	Commune concernée
Risques miniers	/

Synthèse	Enjeu modéré

Le site est implanté dans un petit vallon et composé de deux entités distinctes séparées par une route. Le ruisseau de Port-Brillet s'y écoule selon un axe Nord/Sud. Situé en tête de bassin versant, ce petit affluent du Vicoin est caractérisé par une forte altération (lit enterré sur la moitié de son linéaire et présence de nombreux seuils). Les enjeux liés au ruisseau sont relativement limités en raison du morcellement des linéaires non busés, de sa qualité hydromorphologique dégradée et de l'absence de population piscicole ou d'invertébré d'intérêt (source : Etude diagnostic du ruisseau de Port-Brillet situé à Port-Brillet, Hydroconcept, 2024).

Au nord, on retrouve une petite parcelle d'habitat léger (cabanons) ainsi qu'un jardin abandonné (taillis d'arbustes, ronciers) susceptible d'accueillir des espèces communes d'oiseaux ou de mammifères (Hérisson). Deux vieux chênes têtards (habitat potentiel d'insectes xylophages) ainsi qu'un petit bassin d'ornement (habitat potentiel d'amphibiens) sont également présents au fond de la parcelle. Le cours d'eau est busé au droit de la parcelle et ne présente donc aucune potentialité écologique.

Un terrain de loisir occupe le vallon en contrebas de la route. Le ruisseau est bordé par une ripisylve de jeunes Saules (habitat d'oiseaux et de chauves-souris). Il est peu favorable à la faune aquatique, à l'exception de la Salamandre tachetée qui pourrait s'y reproduire. La prairie ne semble pas présenter un intérêt particulier pour la faune, hormis quelques secteurs en cours d'embroussaillement propices aux reptiles et aux oiseaux nicheurs. A noter l'existence à l'est de l'ER (hors emprise) d'une haie de chênes et de frênes avec plusieurs arbres présentant des traces d'émergence de Grand capricorne. Cet alignement de vieux arbres est en outre propice aux oiseaux et chauves-souris.

Préconisations

Extension de l'emplacement réservé à la totalité du ruisseau ainsi qu'à la haie de chênes remarquable située à l'est afin d'avoir une cohérence sur le site
Mise en place d'une gestion favorable à la biodiversité (fauche raisonnée avec exportation, aménagements pour la faune type hybernaculum, gîtes…)
Préservation des haies et ripisylve ainsi que des arbres favorables à la faune

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL PAYS DE LOIRON - MODIFICATION N°3

DIAGNOSTIC ET PRÉCONISATIONS
- ER N° 119 -

HARDY environnement
MAI 2025



HABITATS POTENTIELS D'ESPÈCES
- Arbre favorable à la faune
- Arbre avec présence de Grand Capricorne ou cavités favorables à la faune
- Haie à faible valeur écologique
- Haie à forte valeur écologique
- Ripisylve

PRÉCONISATIONS
- Extension de l'ER incluant le ruisseau et sa vallée
- Mise en place d'une gestion favorable à la biodiversité
- Limiter la largeur de la voirie pour la création de l'accès à la parcelle

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES
- Cours d'eau (DDT)
- Zone d'étude
- Zone voisine

Zone 1AUh – OAP 3 Le Petit Brindelais

Localisation		
Commune	**Parcellaire**	**Superficie OAP**
Port-Brillet (53182)	AI, 0038, AI 0046, AI 0055	17 800 m²

Contexte écologique	
Zonages environnementaux	Aucun
Cartographie des zones humides 53	Sols non hydromorphes

Etat initial		
Description	Prairies, haies bocagères, alignements d'arbres, jardin	
Habitats d'espèces	Boisement	Non
	Haies, fourrés, ronciers	Oui
	Arbres têtards, à cavités ou sénescents	Oui
	Mares, cours d'eau ou fossés en eau	Non
	Bâti favorable à la faune	Oui
Espèces protégées potentielles	Flore	Aucune espèce
	Oiseaux	Oiseaux communs
	Amphibiens	Amphibiens communs
	Reptiles	Reptiles communs
	Mammifères	Ecureuil roux, Hérisson d'Europe, Muscardin
	Chauves-souris	Gîte, chasse et transit
	Insectes	Grand Capricorne
	Poissons	Aucune espèce

Risques	
Inondation - AZI	/
Remontée de nappe	/
Séisme	Niveau 2 – faible
Retrait et gonflement des argiles	Niveau faible
Mouvement de terrain	/
Feu espaces naturels	/
Radon	Potentiel de catégorie 2 (intermédiaire)
ICPE	/
Pollution des sols	/
Rupture de barrage	Commune concernée
Risques miniers	/

Synthèse	Enjeu modéré
L'OAP n°3 jouxte l'emplacement réservé n°124. La zone comprend deux parcelles de prairies délimitées par des haies ainsi que des petits espaces de jardin ou de loisir. La prairie située sur la partie Ouest du site n'est plus exploitée. La dynamique d'embroussaillement en cours (développement de ronciers) est propice à certaines espèces de reptiles ou d'oiseaux. La parcelle de prairie la plus à l'Est est entretenue de manière plus régulière (absence de végétation ligneuse) et moins susceptible d'accueillir des espèces protégées.	

Des haies bocagères comportant des arbres têtards, à cavités et/ou sénescents sont implantées au Nord et à l'Ouest. Les vieux arbres qui les composent sont favorables aux espèces cavicoles d'oiseaux et de chauves-souris ainsi qu'aux coléoptères xylophages. Des indices de présence de Grand Capricorne (coléoptère protégé) ont notamment été relevés sur plusieurs d'entre eux. L'intérêt des autres linéaires est moindre pour la faune car ils résultent principalement d'aménagements paysagers récents (absence de vieux d'arbres). Le linéaire longeant la route est également constitué pour partie d'essences ornementales (résineux) ou exotiques (lauriers notamment).

Un terrain de loisir est présent à l'Ouest du site d'étude (vallon du ruisseau de Port-Brillet). Les potentialités faunistiques y sont limitées. On notera toutefois la présence d'un cabanon en bois susceptible d'accueillir des chauves-souris (gîte potentiel).

Préconisations
Préserver les haies à forte valeur écologique et les vieux arbres et leur système racinaire -> implantation des constructions au-delà du houpier Limiter la largeur de la voirie lors de la traversée de haies à enjeux (accès Ouest) -> l'accès ne doit pas porter atteinte aux vieux arbres ni à leur système racinaire. Limiter l'éclairage nocturne le long des haies

Photographies















PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL PAYS DE LOIRON - MODIFICATION N°3

DIAGNOSTIC ET PRÉCONISATIONS
- OAP N° 3 -

HARDY environnement MAI 2025



HABITATS POTENTIELS D'ESPÈCES
- Arbre avec présence de Grand Capricorne ou cavités favorables à la faune
- Haie à faible valeur écologique
- Haie à forte valeur écologique
- Ripisylve

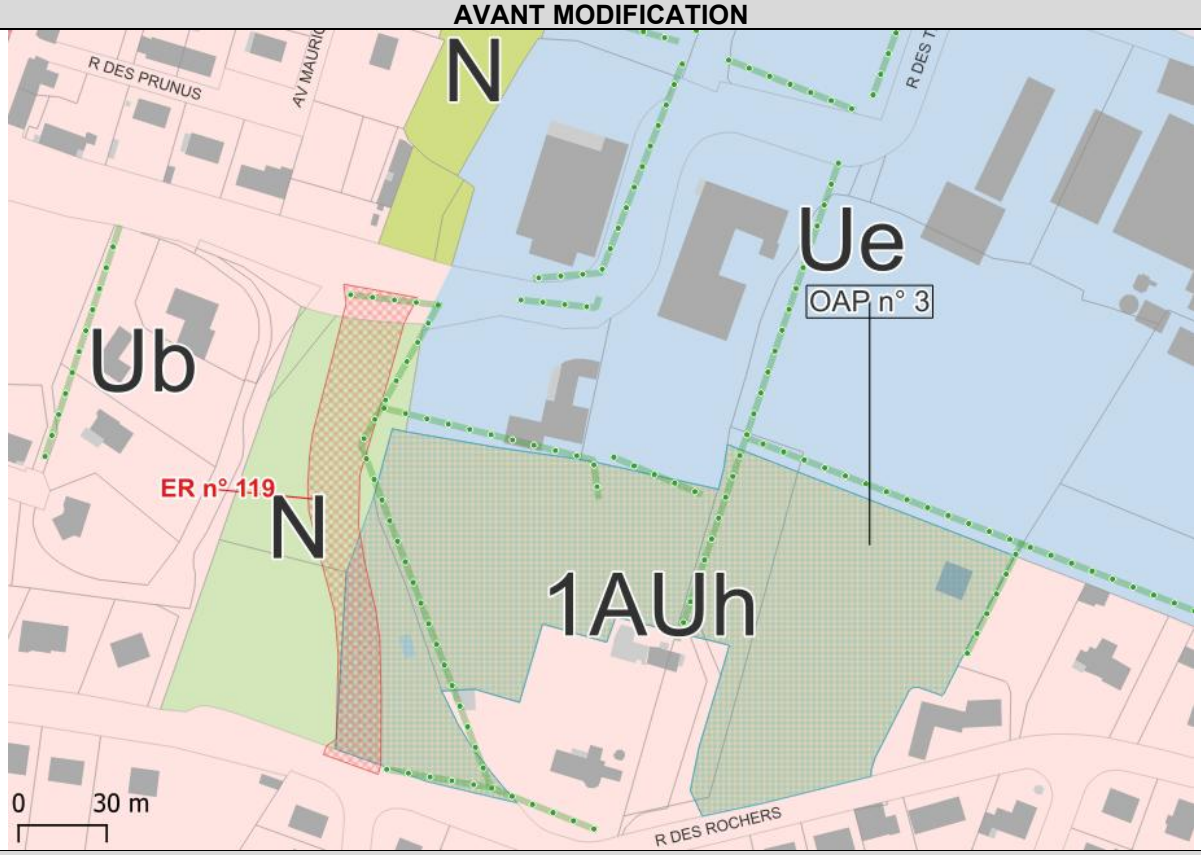
PRÉCONISATIONS
- Extension de l'ER incluant le ruisseau et sa vallée
- Mise en place d'une gestion favorable à la biodiversité
- Limiter la largeur de la voirie pour la création de l'accès à la parcelle

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES
- Cours d'eau (DDT)
- Zone d'étude
- Zone voisine

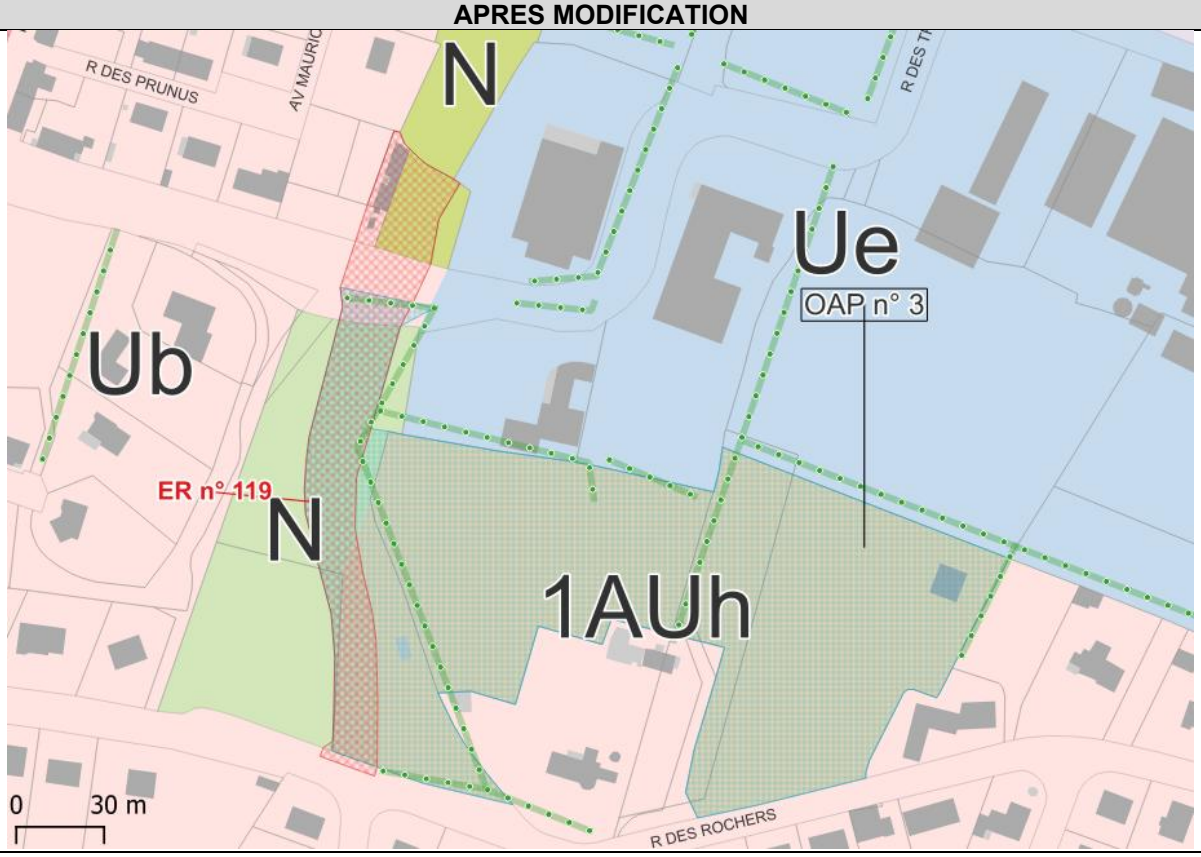
EVOLUTION DU PLUI

Evolution du règlement graphique

AVANT MODIFICATION



APRES MODIFICATION



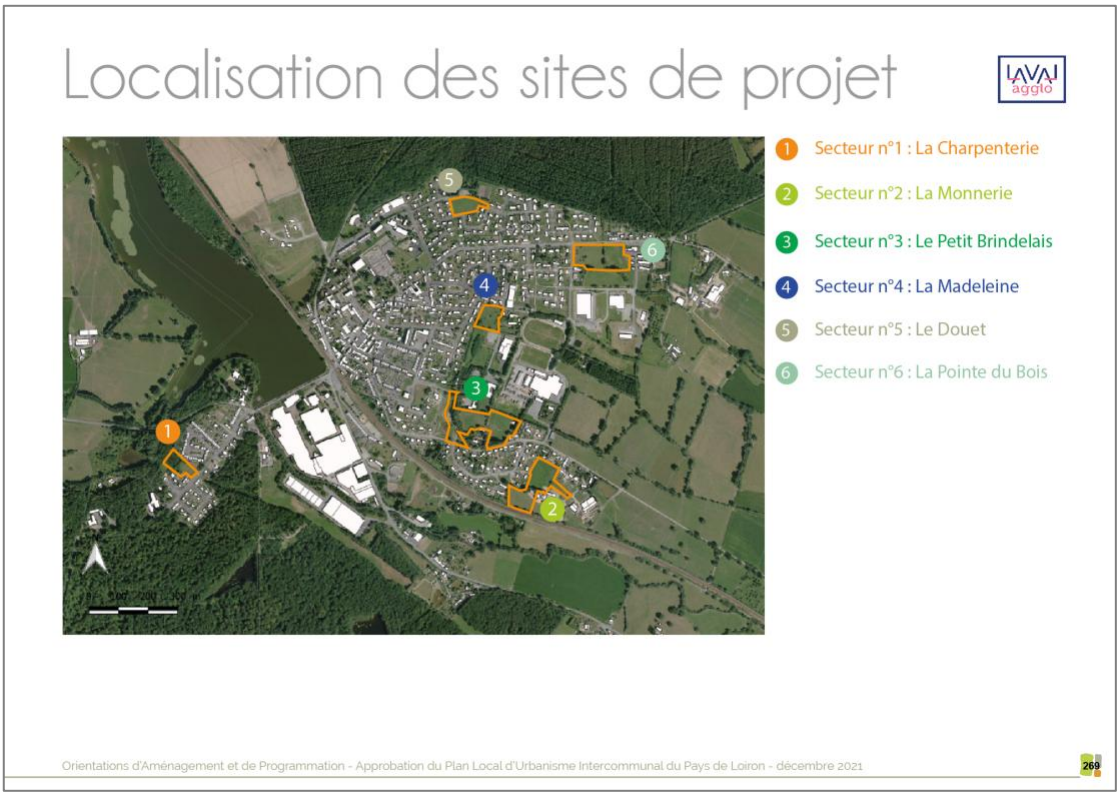
Modification d’une OAP sectorielle « Secteur n°3 : Le Petit Brindelais »

La collectivité souhaite modifier l’OAP sectorielle de la façon suivante :

- ➔ Intégrer l’emprise de l’OAP pour intégrer la quasi-totalité de l’emprise de l’ER 119 (soit le passage d’une emprise d’OAP de 18 100 m² à environ 20 000 m²).
- ➔ Imposer la création d’une zone tampon
- ➔ Imposer la préservation des arbres d’intérêt (selon le diagnostic environnement de Hardy – voir ci-après)
- ➔ Permettre la traversée d’une haie existante pour la création de la desserte au site.
- ➔ Décaler légèrement plus à l’Est l’accès à la zone 1AUh et supprimer la nécessité de réaliser un carrefour
- ➔ Intégrer certaines préconisations environnementales afin de préserver le corridor écologique

Il est proposé d’ajouter les éléments suivants dans l’OAP issu de l’analyse environnementale de Hardy Environnement sur site en mai 2025.

OAP APRES MODIFICATION





Port-Brillet - Habitat n°3 : Le Petit Brindelais

Contexte environnant et le site

Superficie : 20 000m² environ

Potentiel d'accueil de logements : 29 logements

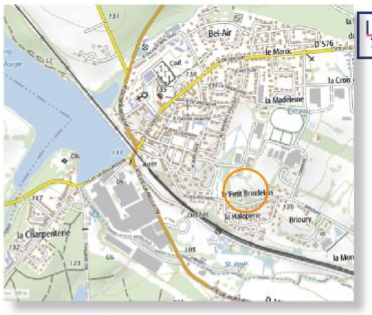
Localisation : Est du centre bourg, à proximité immédiate de la voie ferrée.

Occupation du sol : prairies fauchées

Desserte : le site est desservi par la rue des Rochers et la rue des Tricoteurs qui permettent de rejoindre le centre bourg.

Paysage : secteur à la topographie fortement marquée et préservé des vues par de hautes haies bocagères. Réélle enclave verte il est peut perseptible depuis les espaces publics.

Tissu urbain : secteur enclavé entre une zone d'activité au nord et des opérations d'habitat au sud de la rue des Rochers.





Port-Brillet - Habitat n°3 : Le Petit Brindelais

Contexte environnant et le site









En quelques mots : *Il s'agit d'un secteur naturel enclavé à la topographie complexe et bien marquée.*

Diagnostic environnemental

Localisation		
Commune	**Parcellaire**	**Superficie OAP**
Port-Brillet (53182)	AI, 0038, AI 0046, AI 0055	17 800 m²

Contexte écologique	
Zonages environnementaux	Aucun
Cartographie des zones humides 53	Sols non hydromorphes

Etat initial		
Description	Prairies, haies bocagères, alignements d'arbres, jardin	
Habitats d'espèces	Boisement	Non
	Haies, fourrés, ronciers	Oui
	Arbres têtards, à cavités ou sénescents	Oui
	Mares, cours d'eau ou fossés en eau	Non
	Bâti favorable à la faune	Oui
Espèces protégées potentielles	Flore	Aucune espèce
	Oiseaux	Oiseaux communs
	Amphibiens	Amphibiens communs
	Reptiles	Reptiles communs
	Mammifères	Ecureuil roux, Hérisson d'Europe, Muscardi
	Chauves-souris	Gîte, chasse et transit
	Insectes	Grand Capricorne
	Poissons	Aucune espèce

Risques	
Inondation - AZI	/
Remontée de nappe	/
Séisme	Niveau 2 – faible
Retrait et gonflement des argiles	Niveau faible
Mouvement de terrain	/
Feu espaces naturels	/
Radon	Potentiel de catégorie 2 (intermédiaire)
ICPE	/
Pollution des sols	/
Rupture de barrage	Commune concernée
Risques miniers	/

Synthèse	Enjeu modéré

L'OAP n°3 jouxte l'emplacement réservé n°124. La zone comprend deux parcelles de prairies délimitées par des haies ainsi que des petits espaces de jardin ou de loisir. La prairie située sur la partie Ouest du site n'est plus exploitée. La dynamique d'embroussaillement en cours (développement de ronciers) est propice à certaines espèces de reptiles ou d'oiseaux. La parcelle de prairie la plus à l'Est est entretenue de manière plus régulière (absence de végétation ligneuse) et moins susceptible d'accueillir des espèces protégées.

Des haies bocagères comportant des arbres têtards, à cavités et/ou sénescents sont implantées au Nord et à l'Ouest. Les vieux arbres qui les composent sont favorables aux espèces cavicoles d'oiseaux et de chauves-souris ainsi qu'aux coléoptères xylophages. Des indices de présence de Grand Capricorne (coléoptère protégé) ont notamment été relevés sur plusieurs d'entre eux. L'intérêt des autres linéaires est moindre pour la faune car ils résultent principalement d'aménagements paysagers récents (absence de vieux d'arbres). Le linéaire longeant la route est également constitué pour partie d'essences ornementales (résineux) ou exotiques (lauriers notamment).

Un terrain de loisir est présent à l'Ouest du site d'étude (vallon du ruisseau de Port-Brillet). Les potentialités faunistiques y sont limitées. On notera toutefois la présence d'un cabanon en bois susceptible d'accueillir des chauves-souris (gîte potentiel).

Préconisations

Préserver les haies à forte valeur écologique et les vieux arbres et leur système racinaire -> implantation des constructions au-delà du houpier
Limiter la largeur de la voirie lors de la traversée de haies à enjeux (accès Ouest) -> l'accès ne doit pas porter atteinte aux vieux arbres ni à leur système racinaire.
Limiter l'éclairage nocturne le long des haies

Photographies












PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL PAYS DE LOIRON - MODIFICATION N°3

DIAGNOSTIC ET PRÉCONISATIONS
- OAP N° 3 -

HARDY environnement
MAI 2025



HABITATS POTENTIELS D'ESPÈCES
- Arbre avec présence de Grand Capricorne ou cavités favorables à la faune
- Haie à faible valeur écologique
- Haie à forte valeur écologique
- Ripisylve

PRÉCONISATIONS
- Extension de l'ER incluant le ruisseau et sa vallée
- Mise en place d'une gestion favorable à la biodiversité
- Limiter la largeur de la voirie pour la création de l'accès à la parcelle

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES
- Cours d'eau (DDT)
- Zone d'étude
- Zone voisine

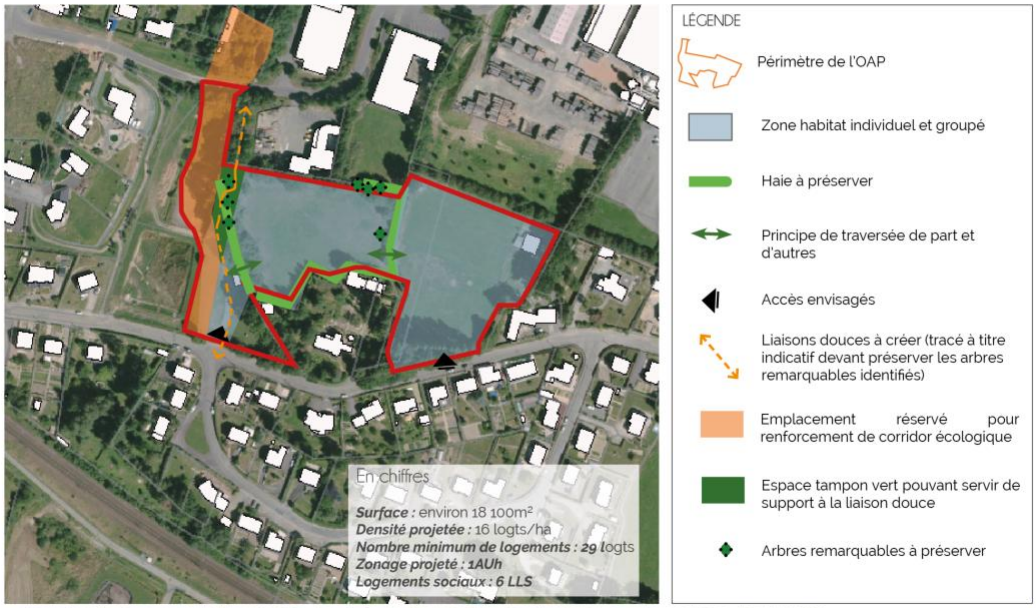
Port-Brillet - Habitat n°3 : Le Petit Brindelais

Vues



Port-Brillet - Habitat n°3 : Le Petit Brindelais

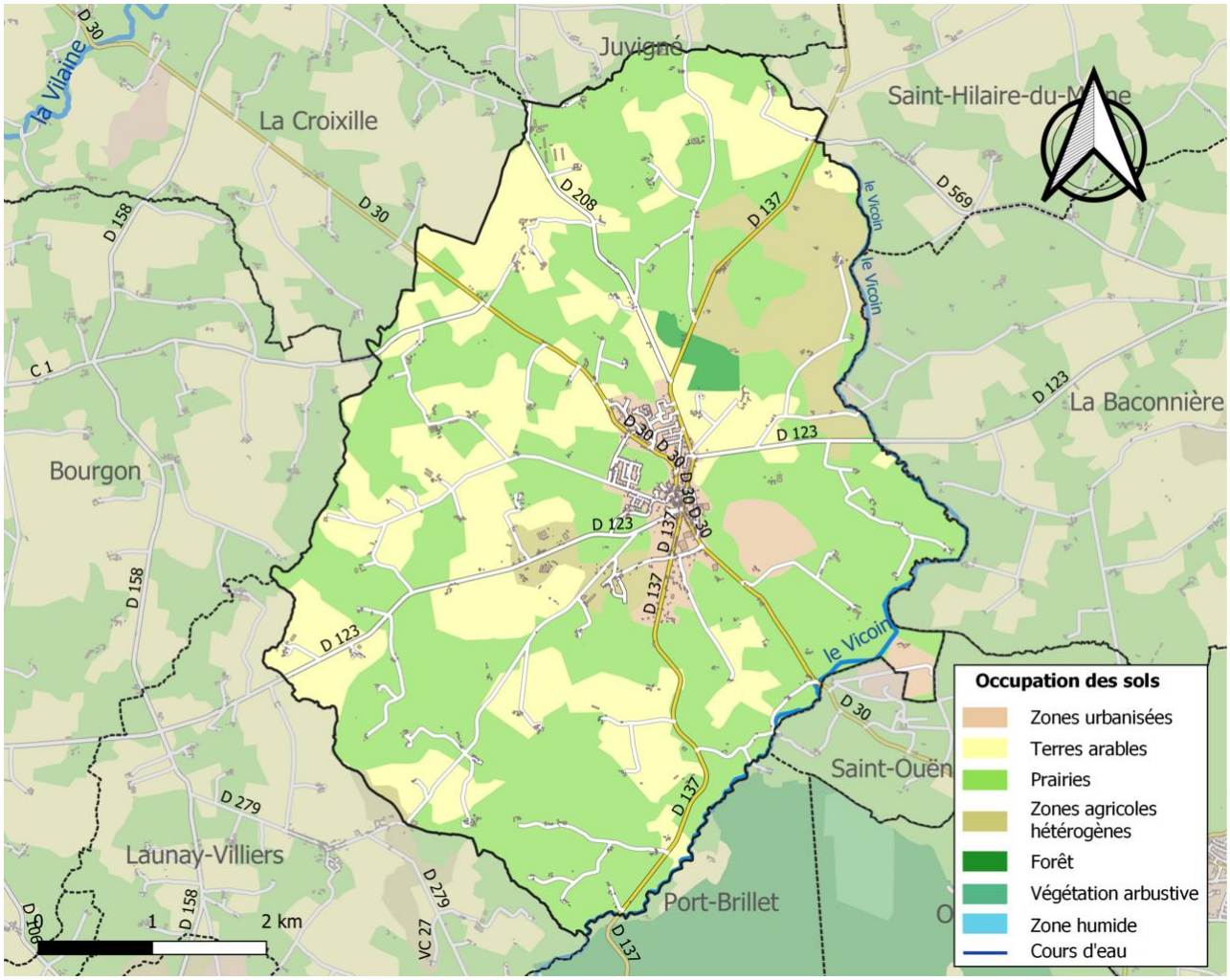
Orientation d'Aménagement et de Programmation



Evolution 6 pour Bourgneuf-la-Forêt

Commune rurale, Bourgneuf la Forêt compte 1726 habitants en 2022 (données Insee en vigueur en 2026).

Carte des infrastructures et de l'occupation des sols de la commune en 2018 (CLC).



Justification

MISE EN COHERENCE DE CERTAINS ZONAGES

Lors de l'enquête publique, le Maire de Bourgneuf-la-Forêt a indiqué qu'un redécoupage parcellaire avait été opéré depuis la mise en place initiale du PLUi du Pays de Loiron sur les parcelles cadastrées section A 2552, A 2551 et A 2554, toutes situées en zone U.

La parcelle A 2552 située en zone Ue a été subdivisée en parcelles A 2623, A 2624 et A 2625.

La parcelle A 2624 (environ 50 m2) rattachée à la propriété de la A 2630 (située en zone Ua) et la parcelle A 2625 (environ 100m2) rattachée à la propriété de la A 6J}(située en zone Ua) sont de petites parcelles situées en contrebas de la parcelle A 2623 (avec dénivelé important) et inutilisables en zonage économique. La cohérence est de classer les parcelles A 2624 et A 2630 en zonage Ua et non Ue.

Par ailleurs la parcelle anciennement en A 2551 a été divisée en A 2627 (118 m2) et A 2626 (6 m2) et la parcelle A 2554 en A 2628 (29 m2) et A 2629 (19 m2). Chacune de ces quatre petites parcelles dispose d'une

partie en zonage Ub et d'une partie en zonage Ua, sans aucune logique dans la configuration actuelle. La cohérence est de classer entièrement les parcelles A 2626, A 2617, A 2628, A 2629 en zone Ub.

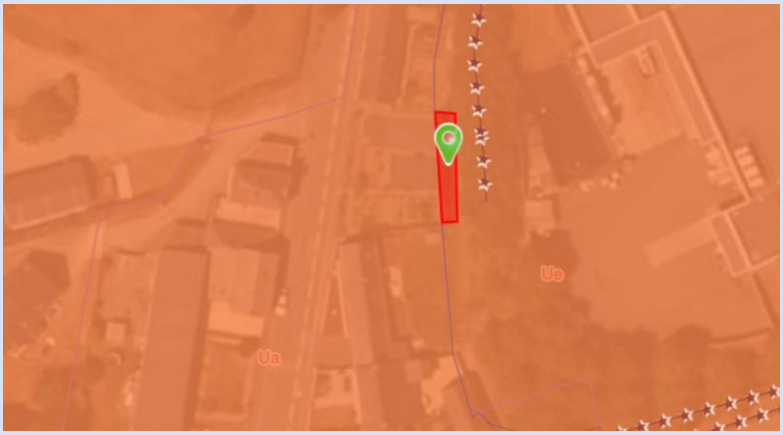
Les modifications mineures demandées dans le secteur concerné ne changent pas la zonage U et mettrait en cohérence la délimitation des zones Ue, Ua et Ub avec la topographie et les propriétés.

Les évolutions demandées sont intégrées au présent dossier.

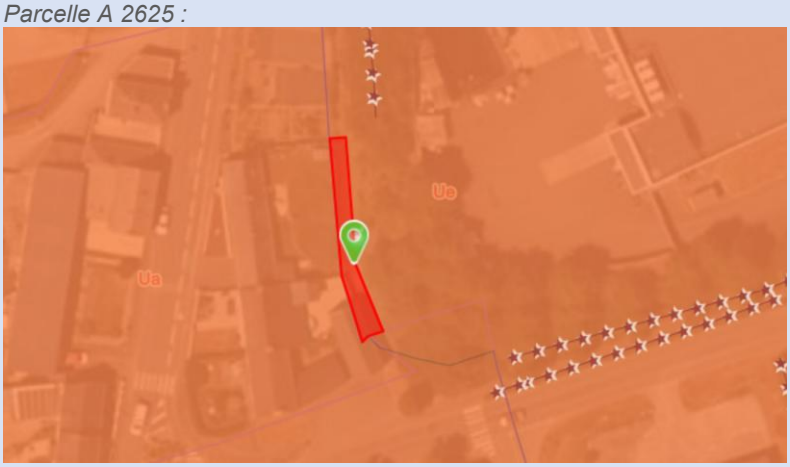
Localisation des évolutions de zonage demandées :

La demande de transfert des parcelles A 2624 et A 2625 **de la zone Ue vers la zone Ua est acceptée.**

Parcelle A 2624 :



Parcelle A 2625 :

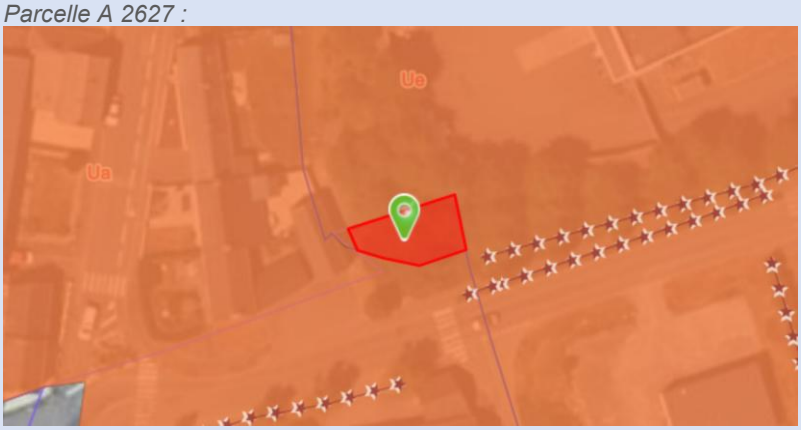


La demande de transfert de la totalité des parcelles A 2626, A 2627, A 2628, A 2629 **en zone Ub est acceptée.**

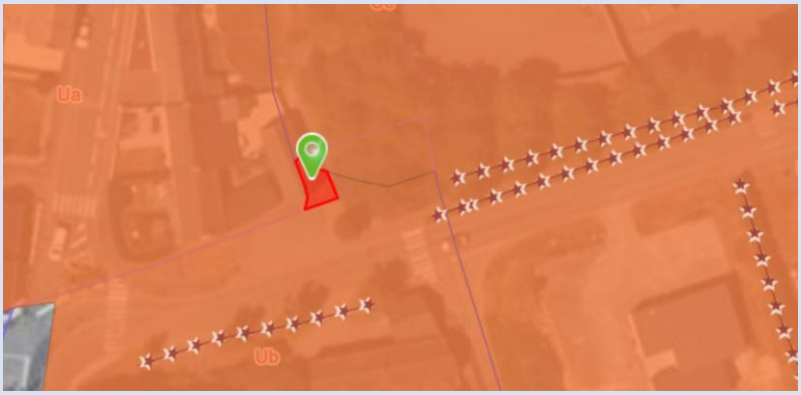
Parcelle A 2626 :



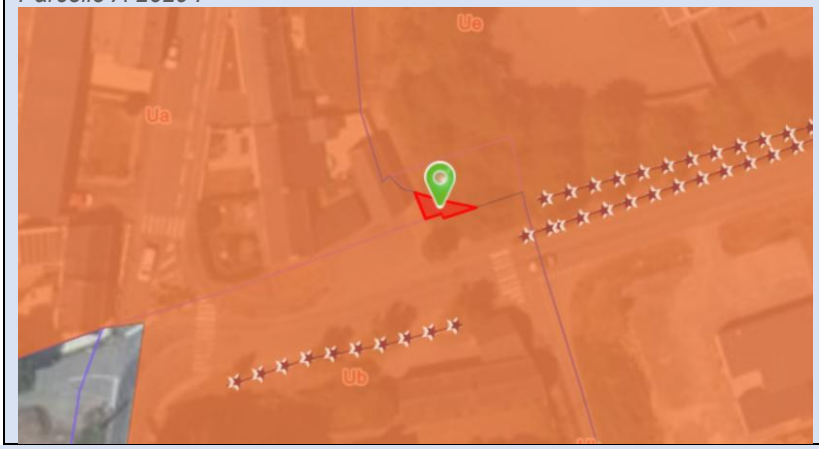
Parcelle A 2627 :



Parcelle A 2628 :



Parcelle A 2629 :



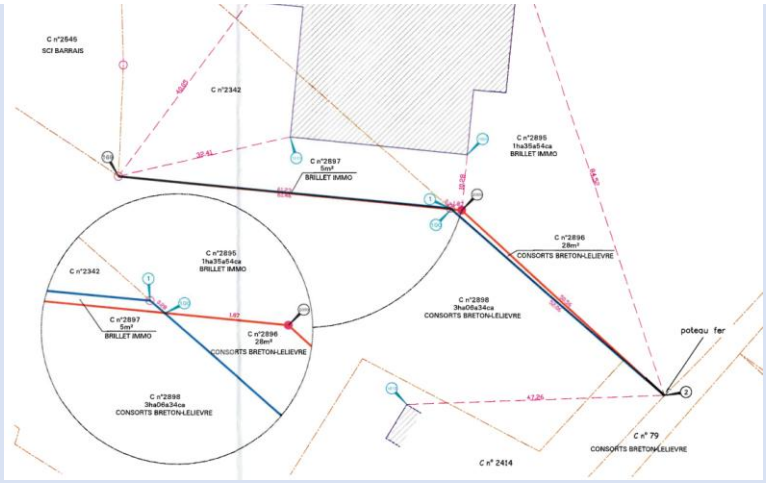
MODIFICATION DU ZONAGE POUR PERMETTRE L'EXTENSION RATIONNELLE D'UN BATIMENT INDUSTRIEL

La demande est de :

➔ transférer la parcelle C 2897 de 5m² en zone Ue (actuellement en zone A)

➔ transférer la parcelle C 2896 de 28m² en zone A (actuellement en zone Ue)

La collectivité souhaite répondre favorablement à cette demande et corriger le périmètre de la zone Ue en cohérence avec l'implantation de l'entreprise et son besoin en extension. Cette correction permet de déclasser 23 m2 en zone A.







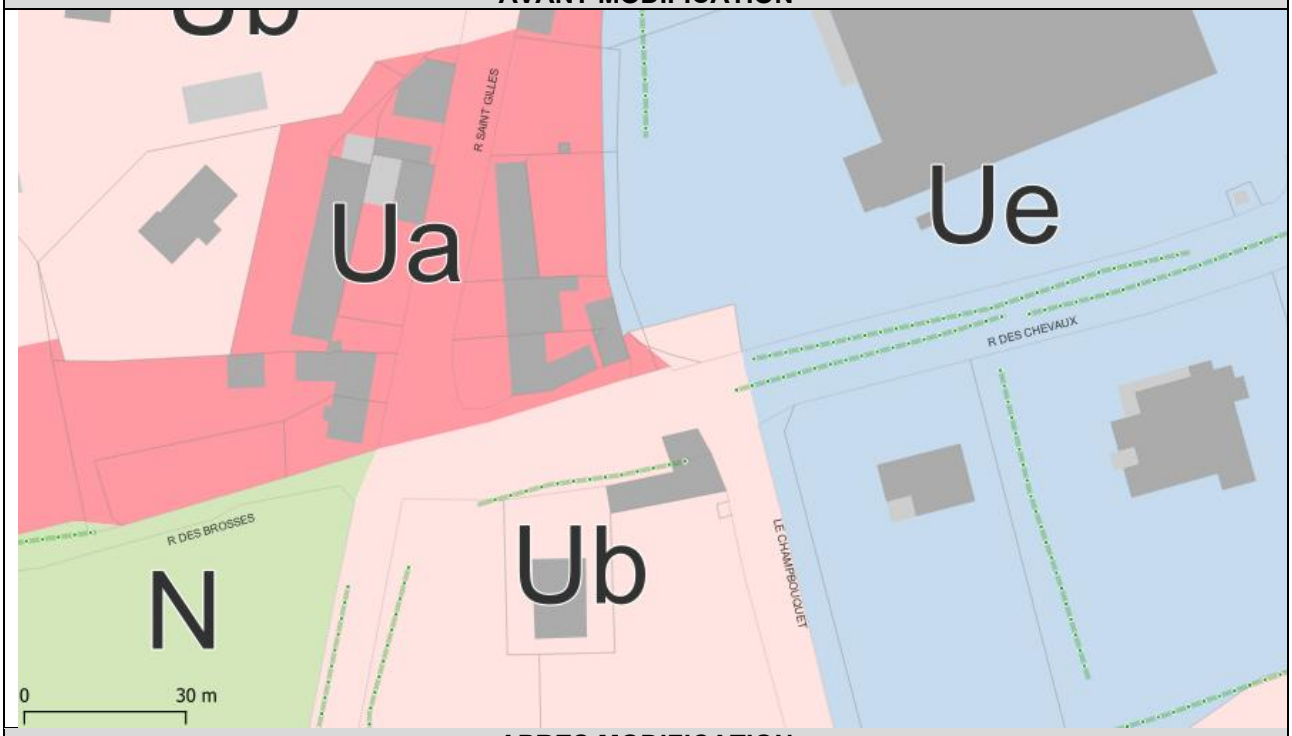
Au regard de la typologie des parcelles concernées, très artificialisées, aucune investigation terrain n'a été réalisée suite à cette demande de correction de zonage.

Evolution du PLUi

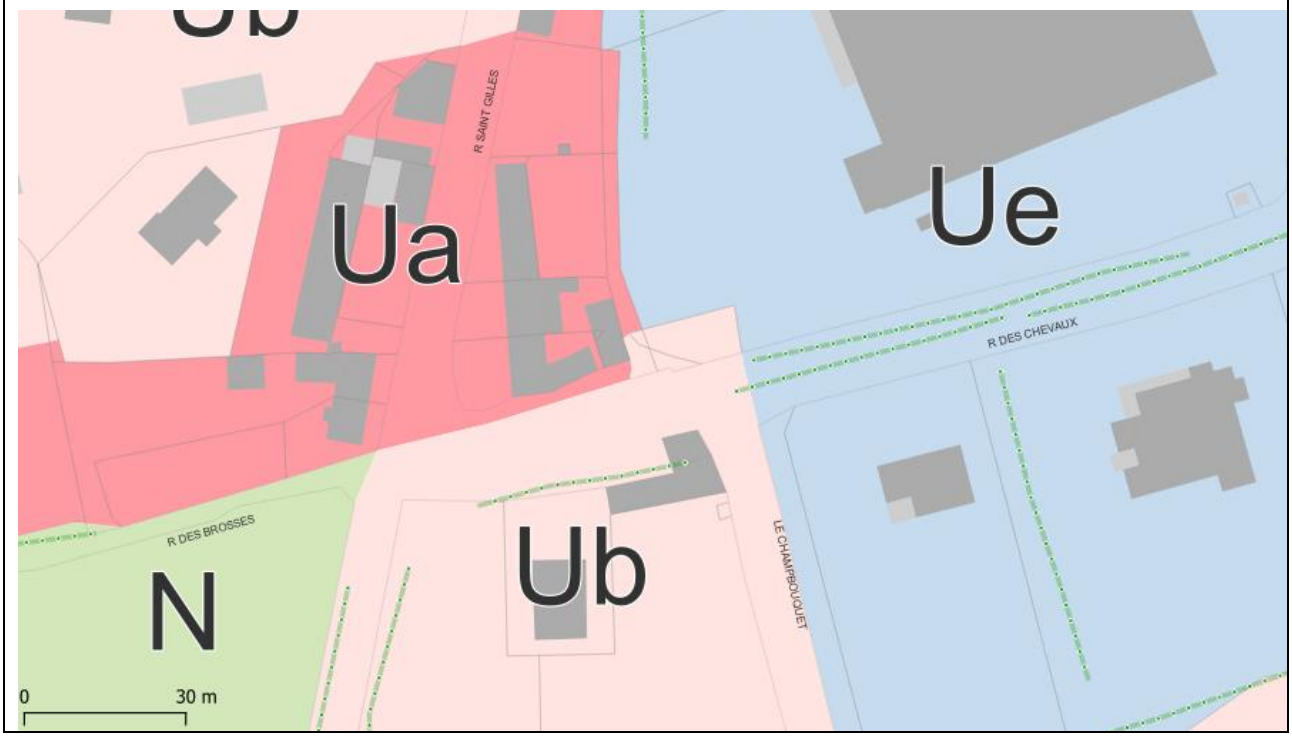
EVOLUTION DU REGLEMENT GRAPHIQUE

Passage des parcelles A2624 et A2625 de Ue à Ua (155m²) et passage de la parcelle A2628 de Ua à Ub (34m²)

AVANT MODIFICATION

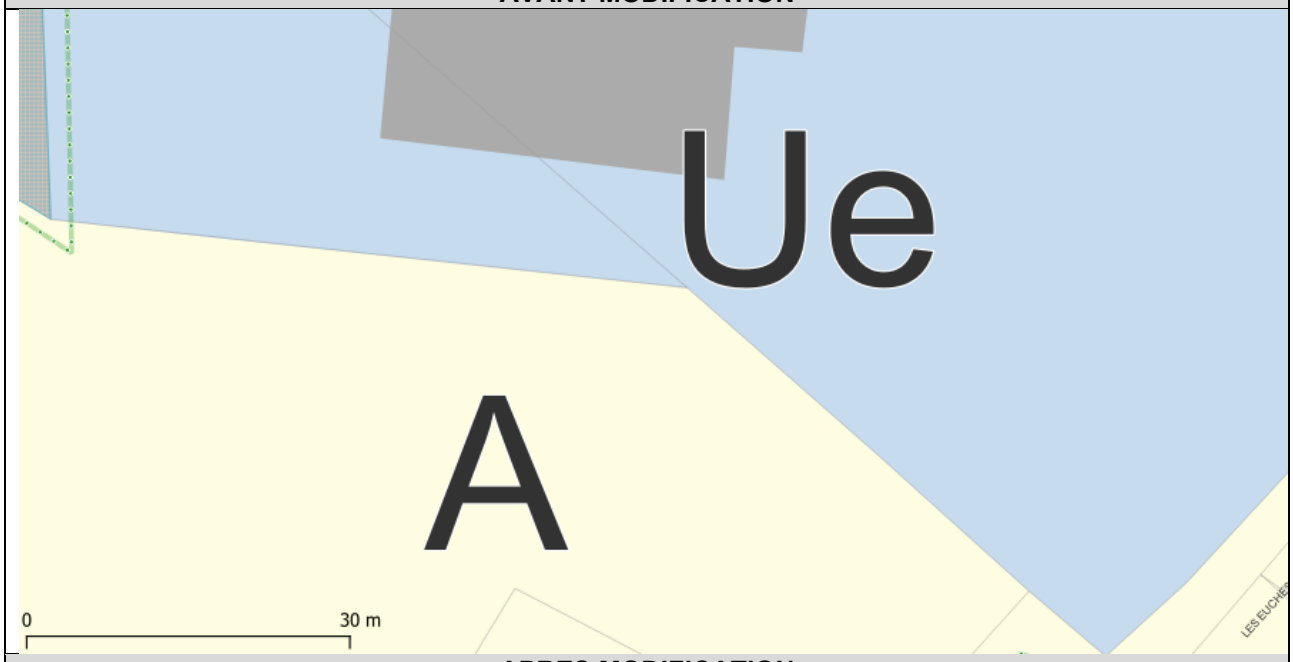


APRES MODIFICATION



Passage de la parcelle C2897 (5m²) de A à Ue et la parcelle C2896 (28 m²) de Ue à A

AVANT MODIFICATION



APRES MODIFICATION

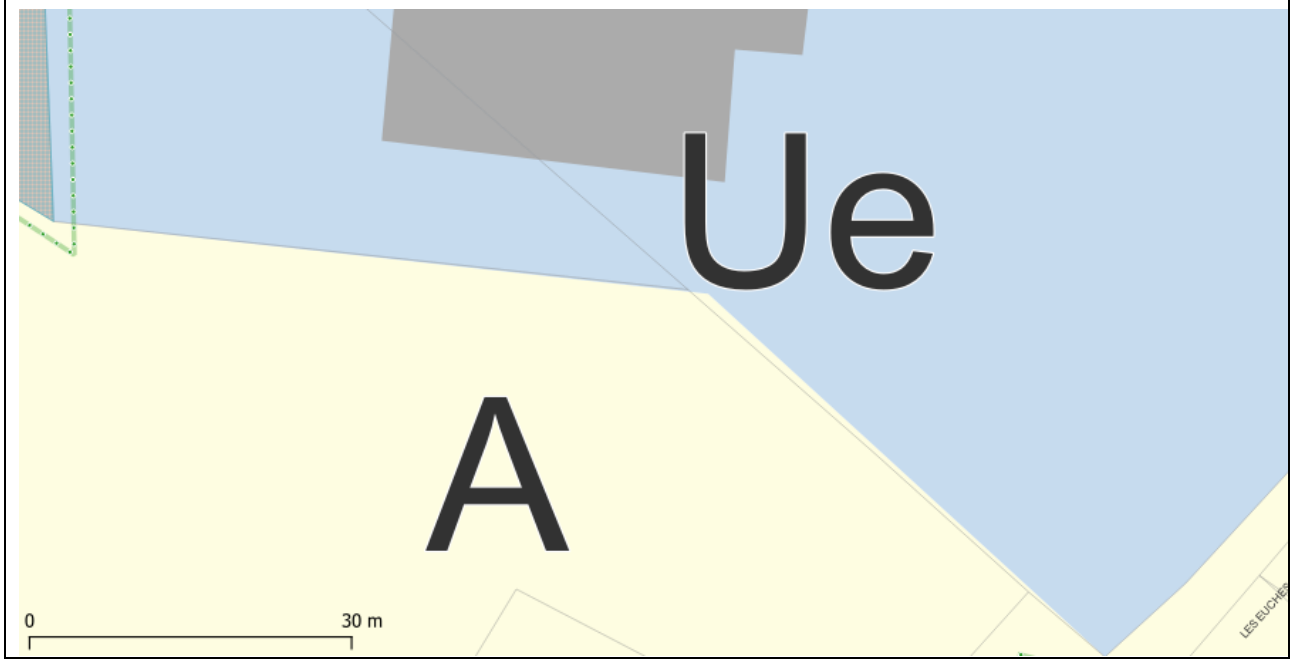


Tableau des surfaces (avant – après)

	AVANT	APRES	EVOLUTION
Zone A	18 597,742 ha	18 597,744ha	+0,002 ha
Zone Ua	92,51 ha	92,52 ha	+0,01 ha
Zone Ub	600,65 ha	601,37 ha	+0,72 ha
Zone Ue	221,64 ha	221,06 ha	-0,59 ha
Zone Ul	75,93 ha	75,78 ha	-0,15 ha
Emplacements réservés	80,64 ha	80,78 ha	+0,13 ha
OAP	75,77 ha	76,55 ha	+0,77 ha
Changements de destination	520 bâtiments	520 bâtiments	/

Compatibilité de la modification n°3 du PLUi avec les documents supracommunaux

Dans la mesure où les évolutions de la présente modification **visent à favoriser le déploiement des liaisons douces et une meilleure prise en compte de l'environnement** (toutes les évolutions sont effectuées sur des zones déjà urbaines) au sein des secteurs de projets, il est cohérent d'affirmer qu'elle est compatible avec les documents supracommunaux (SCOT, SDAGE, SAGE, …).

La consommation d’espaces NAF

La communauté d’agglomération Laval Agglomération a adopté son rapport triennal en 2024. Les données qui sont présentées ci-dessous sont issues de ce rapport.

La méthodologie

Une méthode différente de celle du CEREMA

Pourquoi avoir choisi une méthode spécifique à Laval Agglomération, différente de celle proposée par le CEREMA ?

Le CEREMA produit et diffuse des données de suivi de consommation foncière1. Cependant leur méthode, issue de l’analyse de fichiers fonciers du cadastre, n’est pas géolocalisée et manque de précisions. Ainsi, l'État recommande aux territoires qui en ont la possibilité de procéder à des analyses plus fines, adaptées aux territoires et aux données dont ils disposent, pour une meilleure évaluation.

Les données du CEREMA (qui alimentent le Portail de l’artificialisation) sont issues de traitement de données à l’échelle nationale ne permettant pas un travail de fiabilisation des résultats au niveau local

C’est pour cela que Laval Agglomération s'est engagée dans l'élaboration d'une méthodologie qui lui est propre. L'objectif est que cette méthodologie soit reproductible et appropriable par les services de l'agglomération, pour être utilisée pour chaque rapport local de l'artificialisation. Cette méthodologie a été validée par les services de l'État. Elle a été construite avec le bureau d’études CODRA, ayant mené des travaux similaires sur d’autres territoires.

Sur quelles données se fonde la méthode choisie par Laval Agglomération ?

Pour réaliser ce rapport, Laval Agglomération a mobilisé plusieurs bases de données. Celles-ci sont établies à partir de plusieurs référentiels afin d'être au plus près de la réalité du territoire :

- Fichiers fonciers et données cadastrales : permettent d'identifier les différentes parcelles et la forme des emprises bâties.
- Base de données nationale des bâtiments (BDNB) : répertorie le bâti existant, sa date de construction et sa vocation.
- Données IGN (BD TOPO) : modélisation du territoire et de ses infrastructures.
- Photos aériennes : en appui des données précédentes.

Sur quelles périodes porte l’analyse des données proposée par le rapport ?

L'analyse, basée sur l'ensemble de ces données, porte sur deux périodes :

- Du 1er janvier 2011 au 1er janvier 2021 : période de référence pour le ZAN, sur laquelle s'appliquera la diminution de l'artificialisation à hauteur de 55% à l'horizon 2030.
- Du 1er janvier 2021 au 1er janvier 2023 : période d'analyse des dynamiques les plus récentes, établie en fonction de la disponibilité et de la mise à jour des données utilisées.

Apports et limites de la méthode

Quelle est la plus-value de la méthode de Laval Agglomération par rapport à celle proposée par le CEREMA?

En mobilisant toutes ces données, la méthode choisie par Laval Agglomération propose une analyse infra-parcellaire et permet plus de précision dans la répartition des usages observés. Par exemple, pour les parcelles de plus de 2500m2, la surface considérée comme bâtie ne couvrira pas l’ensemble de la parcelle mais seulement une partie. Celle du CEREMA se limitant à la parcelle, elle entraîne davantage d'approximations dans les résultats obtenus.

Pourquoi la méthode choisie par Laval Agglomération et celle du CEREMA ne prennent pas seulement en compte la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) comme l'État le demande ?

Il est en effet important de préciser que les données choisies et disponibles ne rendent pas compte de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF), mais plutôt de la consommation d'espaces en général.

De fait, pour pouvoir raisonner seulement en consommation d'ENAF, il faudrait disposer de données sur les modes d'occupation des sols (MOS). Cela suggère de connaître précisément l'usage et la couverture d'un sol, ce qui n'est aujourd'hui pas encore possible pour la majorité des territoires dont Laval Agglomération.

Dès lors, la méthode du CEREMA comme celle de Laval Agglomération font apparaître tous les nouveaux espaces bâtis/infrastructures comme étant des espaces consommés, même lorsqu'il s'agit de nouvelles constructions au sein de la tâche urbaine déjà constituée et quel que soit le type de sol. Concrètement, un nouveau lotissement construit sur un espace déjà artificialisé (friche urbaine, parking, etc) sera par exemple comptabilisé de la même manière que s'il avait été construit sur un espace naturel, agricole ou forestier.

Cette limite remet-elle en cause la pertinence du rapport ?

Si cette méthode ne permet pas de mesurer uniquement la consommation des ENAF et répond donc imparfaitement aux objectifs fixés par la loi, elle reste la seule possible à ce jour, faute de données disponibles. Néanmoins, elle permet un premier exercice global d'application des intentions initiées par la loi Climat et résilience et la ZAN.

Aurons-nous prochainement les moyens de différencier la consommation des ENAF des autres espaces ?

L'IGN travaille sur l'élaboration d'un outil nommé Occupation du sol à grande échelle (OCSGE) qui apportera une connaissance spatiale de l'occupation du sol de l'ensemble du territoire métropolitain. Cette base de données permettra ainsi de quantifier et qualifier les évolutions des espaces. C'est a priori sur cette méthode que pourra se fonder l'analyse de l'artificialisation, dès que l'outil OCSGE sera fonctionnel sur le territoire. Cet outil n'étant cependant pas encore disponible, entre 2021 et 2023, les collectivités doivent pallier ce manque en appliquant la méthode la plus complète possible.

Le bilan

La consommation d'espaces pour Laval agglomération représente une surface de :

648,7 ha pour la période 2011-2021 *

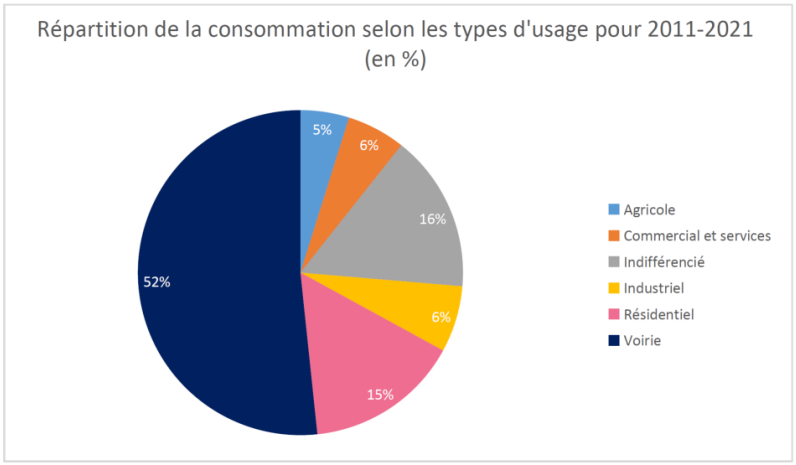
200,5 ha pour la période 2021-2023**

Il restera donc 91,4 ha pouvant être consommés d'ici 2031.

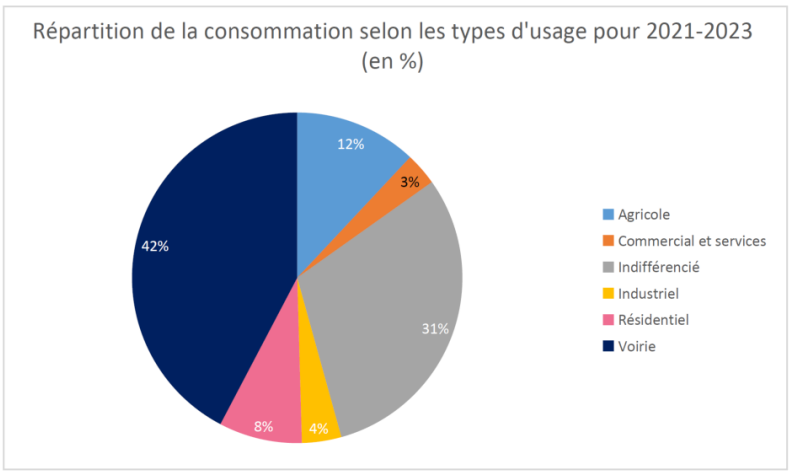
**1er janvier 2011 au 1er janvier 2021*
***1er janvier 2021 au 1er janvier 2023*

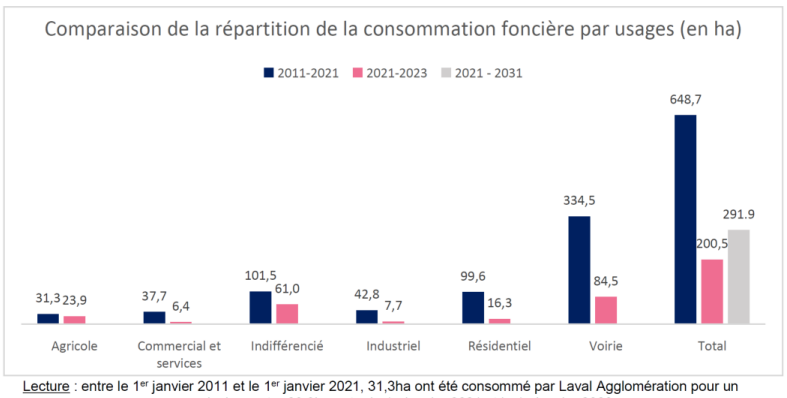
La première période indiquée dans ce rapport (2011-2021), est la période dite de référence ZAN. C'est sur cette période de référence que s'appliquent les -55% à horizon 2031, d'après la part retenue pour Laval Agglomération dans le SRADDET. Autrement dit, la consommation d'ENAF au cours de la période de référence (2011 à 2021) est, pour Laval agglomération, de 648.7 hectares. Sa réduction de 55% constitue l'enveloppe cible à respecter pour la décennie suivante, de 2021 à 2031, soit 291.9 hectares. Ce rapport apporte également des données pour la période 2021-2023, celles-ci permettent d'observer les surfaces déjà consommés sur la période 2021-2023. Ainsi, sur les 291.9 hectares ciblés entre 2021 et 2031, 200,5 hectares ont déjà été consommés entre 2021 et 2023. Il restera donc 91,4 hectares pouvant être consommés d'ici 2031.

La consommation d'espaces peut se distinguer par le type d'usage alloué au foncier nouvellement consommé. Pour ce rapport, 8 usages différents ont pu être définis sous les catégories suivantes : agricole, résidentiel, commercial et services, industriel, sportif, religieux, voirie, indifférencié. Sur Laval Agglomération, on observe que pour la période 2011-2021 la consommation d'espace est liée en majorité à la voirie (52%) puis aux espaces indifférenciés (16%) et à l'habitat (15%).



Pour la période 2021-2023, la voirie représente à nouveau la consommation d'espace la plus importante (42%), devant les espaces indifférenciés (31%) et les espaces agricoles (12%).





Lecture : entre le 1er janvier 2011 et le 1er janvier 2021, 31,3ha ont été consommé par Laval Agglomération pour un usage agricole, contre 23,9ha entre le 1er janvier 2021 et le 1er janvier 2023.

Détail de la consommation par commune

Les surfaces suivantes sont indiquées, pour chaque période, en hectares (ha) et en pourcentage (%) par rapport à la superficie totale de la commune.

		Consommation d'espaces entre 2011 et 2021 (ha)	%	Consommation d'espaces entre 2021 et 2023 (ha)	%
1	Ahuillé	15,3	0,5	2,2	0,07
2	Argentré	21,8	0,59	3,9	0,10
3	Beaulieu-sur-Oudon	8,4	0,42	2	0,10
4	Bonchamp-lès-Laval	43,9	1,59	16,8	0,61
5	Bourgon	3,2	0,15	0,7	0,03
6	Châlons-du-Maine	4	0,41	0,3	0,03
7	Changé	83,4	2,34	25,8	0,72
8	Entrammes	17,9	0,67	5,9	0,22
9	Forcé	8	1,60	1,6	0,31
10	La Brûlatte	3,1	0,20	2,2	0,14
11	La Chapelle-Anthenaise	6,8	0,34	3,7	0,18
12	La Gravelle	8,5	1,36	1,2	0,19
13	Launay-Villiers	0,4	0,05	0,2	0,03
14	Laval	86,7	2,54	36,5	1,07
15	Le Bourgneuf-la-Forêt	9,9	0,34	6,5	0,22
16	Le Genest-Saint-Isle	13,9	0,74	5,9	0,31
17	L'Huisserie	28,1	1,86	5,3	0,35
18	Loiron-Ruillé	34,7	0,86	9,4	0,23
19	Louverné	42,4	2,03	12,4	0,60
20	Louvigné	17	1,34	3,7	0,29
21	Montflours	2	0,25	0,6	0,07
22	Montigné-le-Brillant	13,1	0,73	4,6	0,26
23	Montjean	7,2	0,36	2,9	0,14
24	Nuillé-sur-Vicoin	12,6	0,52	2,6	0,11
25	Olivet	1,9	0,19	0,4	0,04
26	Parné-sur-Roc	17,8	0,74	3,3	0,14
27	Port-Brillet	5	0,61	1,7	0,20
28	Saint-Berthevin	53,4	1,66	16,7	0,52
29	Saint-Cyr-le-Gravelais	8,8	0,43	3	0,14
30	Saint-Germain-le-Fouilloux	5,8	0,37	3,1	0,20
31	Saint-Jean-sur-Mayenne	11,1	0,61	5,5	0,30
32	Saint-Ouën-des-Toits	21,5	1,01	2	0,09
33	Saint-Pierre-la-Cour	20	1,25	4,9	0,31
34	Soulgé-sur-Ouette	10,7	0,46	3,3	0,14

Les évolutions du PLUi du Pays de Loiron présentées dans cette modification n°3 du PLUi n'entrainent aucune consommation supplémentaire d'ENAF dans la mesure où :

1. Les changements de zonage concernent des zones déjà urbanisées (passage de deux zones U d'une destination à une autre)
2. L'évolution des emplacements réservés portent soit sur des secteurs déjà urbanisés, soit, lorsqu'ils sont créés en zone agricole ou naturelle, ne sont pas de nature à imperméabiliser le sol (cheminement prévu en aménagement léger, non bitumé de 2,5m de largeur maximum).

Evaluation environnementale

Méthode

Les potentialités écologiques des différentes parcelles ont été évaluées par un écologue au cours d'un passage sur site (20/02/2025, 27/05/2025 puis le 27/05/2025).

L'expertise a consisté à relever l'ensemble des éléments favorables aux espèces protégées (haies, arbres à cavités, murets, mares, etc.). Certains groupes d'espèces ou taxons ont fait l'objet d'une attention particulière en raison de leurs statuts de patrimonialité (cf tableau ci-après).

A noter que l'unique espèce végétale protégée répertoriée dans la base de données eCalluna (source : Conservatoire Botanique national de Brest, données postérieures à 2000) pour les communes concernées (Najas minor) se développe au sein de milieux aquatiques (mares, étangs, rivières à cours lent). Elle n'est donc pas directement concernée par les différentes modifications du PLUI.

Les sensibilités ont ensuite été évaluées à partir des observations de terrain et des données bibliographiques disponibles (zonages écologiques, listes d'espèces recensées sur le territoire, etc.).

Tableau 1 : Groupes d'espèces ou taxons ciblés lors du diagnostic

Groupes d'espèces	Eléments recherchés
Oiseaux	Haies, arbres à cavités ou bâti favorables à la reproduction
Amphibiens	Habitats aquatiques (mares, fossés) ou terrestres (souches, pierres)
Reptiles	Lisières, ronciers, murets en pierres bien exposés
Chauves-souris	Bâti, arbres à cavités ou autres éléments favorables
Mammifères terrestres	Habitats favorables à l'Ecureuil roux, au Hérisson d'Europe ou au Muscardin
Coléoptères xylophages	Bois mort, traces d'émergences et autres indices de présences

Description des principales incidences et mesures « ERC » envisagées

RISQUES ET NUISANCES

Le tableau ci-après récapitule les risques présents au droit des sites concernés par la modification.

Site	Evolution 2 Beaulieu-sur-Oudon	Evolution 3 Genest Saint-Isle (Ue -> Ub)	Evolution 4 Montjean ER67b	Evolution 5a Port Brillet ER85 + OAP 4	Evolution 5b Montjean ER119	Evolution 5b Montjean OAP 3	Evolution 6 Bourgneuf-la-Forêt Ue<->A
Inondation - AZI	/	/	/	/	/	/	/
Remontée de nappe	/	Zones potentiellement sujettes aux débordements de nappe	/	Zone potentiellement sujette aux inondations de cave	Zone potentiellement sujette aux débordements de nappe de cave sur la moitié Nord	/	/
Séisme	Niveau 2 – faible	Niveau 2 – faible	Niveau 2 – faible	Niveau 2 – faible	Niveau 2 – faible	Niveau 2 – faible	Niveau 2 – faible
Retrait et gonflement des argiles	Niveau faible	Niveau faible	Niveau faible	Niveau faible	Niveau faible	Niveau faible	Niveau faible
Mouvement de terrain	/	/	/	/	/	/	/
Feu espaces naturels	/	/	/	/	/	/	/
Radon	Potentiel de catégorie 3 (fort)	Potentiel de catégorie 2 (intermédiaire)	Potentiel de catégorie 2 (intermédiaire)	Potentiel de catégorie 2 (intermédiaire)	Potentiel de catégorie 2 (intermédiaire)	Potentiel de catégorie 2 (intermédiaire)	Potentiel de catégorie 3 (fort)
ICPE	/	/	/	/	/	/	/
Pollution des sols	/	/	/	/	/	/	/
Rupture de barrage	/	Commune concernée	Commune concernée	Commune concernée	Commune concernée	Commune concernée	Commune concernée
Risques miniers	/	/	/	/	/	/	/
Servitudes	AS1-e : Servitude résultant instauration de périmètre de protection des eaux potables et minérales – périmètre éloigné	PT2 : Servitude de protection des centres radio-électriques d'émission et de réception contre les obstacles	AS1-e : Servitude résultant instauration de périmètre de protection des eaux potables et minérales – périmètre éloigné	/	/	/	/

Aucun des sites concernés par la modification n'est concerné par un risque naturel ou technologique remettant en cause les aménagements prévus. A noter que 3 sites, évolution 3 et 5b, sont en zone potentiellement sujettes aux débordements de nappe. Ce risque, identifié à titre informatif au regard de l'échelle de constitution

de la donnée, implique que certains principes constructifs doivent être appliqués (interdiction de faire des sous-sols par exemple).

A noter que l'ensemble de ces risques sont présentés dans le règlement du PLUi dans les dispositions générales, permettant d'informer les différents porteurs de projet.

Aucun des sites n'est concerné par une nuisance sonore. A noter toutefois que le site « Evolution 2 » à Beaulieu-sur-Oudon, est en limite de la voie ferrée.

Concernant les servitudes, 2 sites (Evolution 2 et 4) sur Beaulieu-sur-Oudon et Montjean sont inclus dans le périmètre éloigné de protection du captage des eaux de l'Oudon. Les aménagements prévus (respectivement habitat et piste cyclable) sont compatibles avec l'arrêté.

Le projet de modification n°3 anticipe donc la présence des risques et des nuisances et permet d'améliorer leur prise en compte.

DECHETS

La modification n°3 n'aura que très peu d'impact sur le volume de déchets générés par rapport à ce qui était prévu par le PLUi actuel.

Les éléments de la filière (centre de tri, de valorisation et d'incinération) n'ont pas encore atteint leur capacité maximale.

Le volume des déchets générés par cette modification n°3 pourra donc être traité de manière satisfaisante et n'aura pas d'impact sur l'environnement.

RESSOURCES EN EAU

Le tableau ci-après récapitule la prise en compte de la ressource en eau sur les projets concernés par la modification n°3.

Site	Réseau hydrographique	Gestion des eaux pluviales	Gestion des eaux usées	Eau potable
Evolution 2 Beaulieu-sur-Oudon	/	Règlement du PLUI : débit de fuite et protection pour une fréquence de pluie imposées	Raccordement à la STEP communale Charge actuelle* : 43% Conformité : oui	Périmètre éloigné de protection de captage de l'Oudon
Evolution 3 Genest Saint-Isle (Ue -> Ub)	Cours d'eau temporaire en limite Est du site et en limite Sud	Règlement du PLUI : débit de fuite et protection pour une fréquence de pluie imposées	Raccordement à la STEP communale Charge actuelle* : 55% Conformité : oui	/
Evolution 4 Montjean ER 67b	/	Pas d'imperméabilisation supplémentaire (site entièrement imperméabilisé / accotement, piste cyclable non bitumé et non cimenté)	Pas de génération d'eaux usées supplémentaires	Périmètre éloigné de protection de captage de l'Oudon
Evolution 5a Port Brillet ER 85	/	Pas d'imperméabilisation supplémentaire (bâti existant)	Raccordement à la STEP communale Charge actuelle* : 46% Conformité : oui	/
Evolution 5a Port Brillet OAP 4 La Madeleine	/	Règlement du PLUI : débit de fuite et protection pour une fréquence de pluie imposées	Raccordement à la STEP communale Charge actuelle* : 46% Conformité : oui	/
Evolution 5b Montjean ER 119	Cours d'eau (état dégradé et en partie busé)	Pas d'imperméabilisation supplémentaire (site restant naturel)	Pas de génération d'eaux usées supplémentaires	/
Evolution 5b Montjean OAP 3	/	Règlement du PLUI : débit de fuite et protection pour une fréquence de pluie imposées	Raccordement à la STEP communale Charge actuelle* : 71% Conformité : oui	/
Evolution 6 Bourgneuf-La-Forêt Ue<->A	/	Pas d'imperméabilisation supplémentaire (correction de zonage)	Pas de génération d'eaux usées supplémentaires Raccordement à la STEP communale Charge actuelle* : 59% Conformité : oui	/

** : charge actuelle 2023 issues des données présentées sur le site https://assainissement.developpement-durable.gouv.fr*

Cours d'eau

deux sites sont concernés par des cours d'eau dans cette modification n°3, le site « Evolution 5b » et « Evolution 3 ».

Cette évolution 5b consiste à protéger ce corridor aquatique et bocager. En effet, la protection du cours d'eau est assurée par le règlement écrit dans les dispositions générales dans lequel il est indiqué : « Toute nouvelle

construction ou extension* sont interdites à moins de 10 mètres de l'axe des cours d'eau identifiés au plan de zonage au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme. ». Les abords du cours d'eau sont donc assurée.

De même pour le cours d'eau longeant les limites Est et Sud du site « Evolution 3 », les abords des cours d'eau seront protégés par cette règle mais aussi par la préservation de la ripisylve imposées dans l'OAP et le règlement graphique du PLUi.

Eaux pluviales

Les sites concerné par la modification n°3 et ayant pour conséquence une augmentation de l'imperméabilisation sont les sites « Evolution 2 », « Evolution 3, « Evolution 5a » et « Evolution 5b » sur la partie 1AUh. Les zonages concernés sont 1AUh et Ub.

Pour ces zonages, le règlement écrit précise : *« Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.*

Les aménagements réalisés sur un terrain doivent être réalisés de telle sorte que les débits générés par les imperméabilisations nouvelles soient compensés, de préférence par infiltration dans le sol ou récupération. Les méthodes alternatives de rétention (noues, tranchées et voies drainantes...) seront préférées à l'utilisation de bassins de rétention. En cas de raccordement au réseau public ou au milieu naturel superficiel, les eaux pluviales issues de la propriété devront être écrêtées (limitées en débit ou en volume).

À défaut d'une étude spécifique précisant la valeur de ce débit de fuite, le débit de fuite maximal sera de 3 litres/seconde/ha pour une pluie décennale. ».

La gestion des eaux pluviales sera donc assurée de manière à ne pas avoir d'impact quantitatif pour une pluie décennale.

Eaux usées

Les projets « Evolution 2 », « Evolution 3 » et « Evolution 5b » relèvent de l'assainissement collectif. Les sites seront raccordés aux STEP communales qui d'après les données fournies par le portail de l'assainissement sont toutes conformes et en capacité de traiter des flux supplémentaires issus de ces projets. Cela a d'ailleurs été confirmé lors de l'élaboration du plan de zonage d'assainissement en 2019. En effet, dans ce dernier était étudié la capacité des stations à traiter les flux supplémentaires estimés en 2035 au regard de l'évolution du PLUi.

La gestion des eaux usées sera donc assurée.

Eau potable

L'ensemble des sites seront raccordables au réseau d'eau potable : des habitations desservies sont présentes soit sur le site soit à proximité immédiate.

2 évolutions, 2 et 4, sont concernées par un périmètre éloignée de protection de captage. L'évolution 2 concerne un projet d'habitat, de commerce et de service, compatibles avec l'arrêté correspondant. L'évolution 4 correspond à la continuité d'un projet de piste cyclable sur l'accotement de la Rd, le long d'une habitation. Cet aménagement est également autorisé dans l'arrêté.

Ces 2 aménagements ne sont pas de nature à impacter la qualité des eaux du captage (gestion des EP et EU pour l'évolution 2, pas d'EU supplémentaires et pas d'imperméabilisation pour l'évolution 4).

L'impact de la modification n°3 sera donc limité sur l'eau potable.

Synthèse

De manière générale, la modification n°3 n'aura pas d'effet sur la ressource en eau :

- des cours d'eau identifiés et protégés dans les ER et OAP correspondants,

- Un ER spécifique pour protéger le cours d'eau traversant le site d'évolution 5b, avec un règlement écrit protégeant les abords des ruisseaux,
- Raccordement à des STEP avec des capacités suffisantes
- Gestion des eaux pluviales sur les secteurs U et AU en lien avec la règlementation en vigueur.

La modification n°3 aura donc un impact très limité sur la ressource en eau tant du point de vue quantitatif que qualitatif.

BIODIVERSITE

Le tableau ci-après récapitule la prise en compte de la biodiversité sur les projets concernés par la modification n°3.

Site	Zonages environnementaux	Bocage	Zones humides*	TVB - Biodiversité
Evolution 2 Beaulieu-sur-Oudon	/	Préservation des haies existantes	/	Situé à proximité immédiate d'un bois repérée dans la TVB Présence potentielles d'espèces protégées dans les haies
Evolution 3 Genest Saint-Isle (Ue -> Ub)	/	Préservation des haies / ripisylve existantes Préservation l'arbre remarquable	/	Inclus dans sa partie Sud dans un élément de la TVB (Bois) Présence potentielles d'espèces protégées dans les haies et arbre remarquable
Evolution 4 Montjean ER 67b	/	/	/	/
Evolution 5a Port Brillet ER 85	/	Préservation et confortement des haies existantes	/	/
Evolution 5a Port Brillet OAP 4 La Madeleine	/	Préservation et confortement des haies existantes et arbres isolés	/	Présence potentielles d'espèces protégées dans les haies et arbres remarquables
Evolution 5b Montjean ER 119	/	Préservation des haies existantes	/	Concerné par des éléments de la TVB (corridor cours d'eau, haie) Présence potentielles d'espèces protégées dans les haies
Evolution 5b Montjean OAP 3	/	Préservation des haies existantes Limitation de la largeur de l'accès	/	Concerné par des éléments de la TVB (haie) Présence potentielles d'espèces protégées dans les haies et le cabanon
Evolution 6 Bourgneuf-La-Forêt Ue<->A	/	/	/	/

** : source utilisée : données sols hydromorphes du CD 53*

Zonages environnementaux

Aucun des sites concernés ne sont inclus dans un zonage environnemental.

Bocage

De nombreuses haies sont présentes sur les sites (hors sites 4 et 6). Toutes sont repérées sur le règlement graphique et sont associées au règlement écrit à la disposition générale suivante : « *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. »

Ensemble des haies ainsi que leurs abords seront donc bien préservés.

A noter que pour l'évolution 5a (ER119), la création d'un accès d'une largeur de 10m est trop importante au regard de l'implantation des arbres existants qui abritent des espèces protégées (Grand Capricorne). Une prescription spécifique a donc été ajoutée à l'OAP 3 pour réduire la largeur de l'accès à une seule voie (sens unique) entre les arbres existant afin de tous les conserver ainsi que leur système racinaire.

Concernant les arbres isolés présentant un potentiel important d'accueil d'espèces protégées, ils sont repérés dans les différentes OAP afin d'être préservés.

Zones humides

Aucune zone humide inventoriée et inscrite au PLUi n'est présente dans les périmètres des sites concernés par la modification n°3.

De même, aucun site n'est concerné par des sols potentiellement hydromorphes identifiés dans les inventaires de la DDT 53.

La modification n°3 n'est donc de nature à porter atteinte aux zones humides.

Trame Verte et Bleue – Biodiversité

Plusieurs sites présentent des haies en limite ou au cœur de leur périmètre. Certains sont aussi situés à proximité de bois faisant partie de la TVB du territoire. La préservation des haies et des abords du cours d'eau permettent de conserver les différents éléments constituant la TVB.

A noter que des espèces protégées ont été observées dans une des haies présentent dans les sites d'évolution 5b. Ces arbres seront préservés, la largeur d'accès autorisée réduite à ces fins. Ces prescriptions ont été inscrites dans l'OAP correspondante.

D'autres espèces protégées sont **potentiellement** présentes dans les bâtis ou cabanons abandonnés des sites Evolution 5a et 5b. Un guide de prise en compte des espèces protégées lors de réhabilitation de bâti sera ajouté à cet effet dans une OAP thématique lors de la révision du PLUi.

La modification n°3 aura donc un impact très limité sur la TVB et la biodiversité.

PAYSAGE, PATRIMOINE CULTUREL, ARCHITECTURAL ET ARCHEOLOGIQUE

Aucun des sites concerné par la modification n'est concerné ou n'est situé à proximité d'un patrimoine culturel, architectural et archéologique.

Concernant le paysage, l'ensemble des haies existantes seront conservées. De plus, les différents projets sont situés en limite ou au cœur de zones déjà urbanisées et s'intègreront dans les paysages actuels.

L'impact de la modification n°3 sera donc limité sur les paysages, le patrimoine culturel architectural et archéologique.

AGRICULTURE

La totalité des projets sont situés à plus de 100 m d'un siège d'exploitation.

La modification n°3 aura donc un impact très limité sur l'activité agricole.

SOLS ET CONSOMMATION D'ESPACE

Les évolutions du PLUi du Pays de Loiron présentées dans cette modification n°3 du PLUi n'entrainent aucune consommation supplémentaire d'ENAF dans la mesure où :

1. Les changements de zonage concernent des zones déjà urbanisées (passage de deux zones U d'une destination à une autre)
2. Les changements de destinations (transfert de zones) portent sur des bâtiments existants
3. L'évolution des emplacements réservés portent soit sur des secteurs déjà urbanisés, soit, lorsqu'ils sont créés en zone agricole ou naturelle, ne sont pas de nature à imperméabiliser le sol (cheminement prévu en aménagement léger, non bitumé de 2,5m de largeur maximum).

CLIMAT, AIR ET ENERGIES RENOUVELABLES

La majorité des modifications concernant des projets limités et/ou sur des secteurs déjà artificialisés ou prévus de l'être au PLUi actuel.

De plus, les haies seront mieux protégées et compensées, la capacité d'absorption des Gaz à Effet de Serre (GES) sera conservée.

Enfin l'évolution 4 (ER 67b), est créé pour permettre la continuité d'une piste cyclable le long de la RD 32.

Par ailleurs, le règlement du PLUi permet la mise en œuvre de dispositifs d'énergies renouvelables dans ces différents projets.

A noter également que l'évolution n°1 modifiant l'article 2, impose que les toitures-terrasses, si elles ne sont pas végétalisées, soient recouvertes d'un revêtement de teinte claire et non sombre. Ainsi, une partie importante de l'énergie solaire incidente serait réfléchie vers le ciel, limitant ainsi la chaleur dans le bâti.

La **modification n°3 aura donc un impact limité** sur la consommation des énergies et les émissions de GES.

INCIDENCES SUR LES SITES NATURA 2000

Aucun site Natura 2000 n'est présent sur le territoire de la Communauté de Communes de Loiron. Les sites les plus proches sont :

- Bocage de Montsûrs à la forêt de Sillé-le-Guillaume (FR5202007) situé à plus de 20 km à vol d'oiseau,
- Basses vallées angevines, aval de la rivière Mayenne et prairies de la Baumette (FR5200630) situé en aval du territoire, à plus de 50 km.

Au regard des différentes précautions prises (protections des zones humides, des haies et arbres, gestion satisfaisante des différents flux supplémentaires générés par les projets - EP, EU, AEP, déchets), **l'impact sur les sites Natura 2000 sera négligeable**.

Conclusion de l'évaluation environnementale

La **modification n°3 n'est pas de nature a porter atteinte à l'environnement** dans la mesure où :

- Plusieurs évolutions concernant des secteurs déjà prévus à l'urbanisation,
- Des prospections terrain ont été réalisées et ont permis de repérer les éléments présentant une potentialité d'accueil d'espèces protégées (haies, arbres remarquables, cours d'eau) et ainsi assurer leur protection dans les différentes OAP,
- Les stations d'épuration concernées par les évolutions sont conformes et ont la capacité suffisante pour traiter les flux d'eaux usées supplémentaires issues des projets,
- Le règlement du PLUi imposent une gestion des eaux pluviales sur les projet pour compenser l'imperméabilisation,
- Les secteurs concernés par les évolutions ne sont pas situés dans des zones de risques majeurs ou de nuisances,
- La consommation d'espace est nulle.

Indicateurs de suivi

Les indicateurs de suivi présentés ci-après sont issus de l'évaluation environnementale du PLUi de 2019.

Les indicateurs ont été complétés en prenant en compte l'ensemble de la modification n°3.

INDICATEURS DE SUIVI DE L'URBANISME

Evolution du zonage

Indicateurs	Types des données utiles au suivi	Sources données de base lors de la révision du PLUi	Fréquence de suivi (Personnes ressources)	Etat zéro *(Objectifs chiffrés)*
Evolution du zonage du PLUi PLUi	Suivre l'évolution du zonage au travers par exemple des procédures de modifications ou de mises en compatibilité du PLUi	Le zonage du PLUi	9 ans (Laval Agglomération)	Etat 0 : Voir tableau ci-dessous

	AVANT	APRES	EVOLUTION
Zone A	18 597,742 ha	18 597,744ha	+0,002 ha
Zone Ua	92,51 ha	92,52 ha	+0,01 ha
Zone Ub	600,65 ha	601,37 ha	+0,72 ha
Zone Ue	221,64 ha	221,06 ha	-0,59 ha
Zone Ul	75,93 ha	75,78 ha	-0,15 ha
Emplacements réservés	80,64 ha	80,78 ha	+0,13 ha
OAP	75,77 ha	76,55 ha	+0,77 ha
Changements de destination	520 bâtiments	520 bâtiments	/

Création de nouveaux logements

Indicateurs	Source et types des données utiles au suivi	Données de base lors de la révision du PLUi	Fréquence de suivi (Personnes ressources)	Etat zéro *(Objectifs chiffrés)*
Création de nouveaux logements PLUi SCOT	Suivre la proportion de nouveaux logements à travers le nombre de permis de construire délivrés. Une distinction pourra être établie entre construction neuve, réhabilitation / changement de destination notamment.	Le zonage du PLUi Le potentiel de densification.	A chaque modification du PLUi (Laval Agglomération)	Etat 0 : à renseigner *107 logements produits/an*

Le tableau ci-après récapitule le nombre de logements prévus en lien avec la modification n°3.

Evolution	Nombre de logements minimum prévus
Evolution 1	0 logement
Evolution 2	11 logements
Evolution 3	6 logements
Evolution 4	0 logement
Evolution 5a	10 logements
Evolution 5b	29 logements
Evolution 6	0 logement
TOTAL	56 logements

La consommation des terres

Indicateurs	Source et types des données utiles au suivi	Données de base lors de la révision du PLUi	Fréquence de suivi (Personnes ressources)	Etat zéro *(Objectifs chiffrés)*
Consommation des terres PLUi SCOT	Evaluer la consommation des terres à travers la superficie des projets, inscrite au permis de construire. Suivi de l'urbanisation en extension et en densification	Le zonage du PLUi Le potentiel de densification. Orthophoto IGN, Mode d'occupation du sol	A chaque modification du PLUi (Laval Agglomération)	Etat 0 : Voir tableau présenté en page 53 *80 ha de consommation au maximum* *Densité maximale : De 12 à 16 logements /ha*

Les évolutions du PLUi du Pays de Loiron présentées dans cette modification n°3 du PLUi n'entrainent aucune consommation supplémentaire d'ENAF.

La densité minimale de 12 logements / ha est respectée.

INDICATEURS DE SUIVI DE L'ENVIRONNEMENT

Climat

La majorité des modifications concernant des projets limités et/ou sur des secteurs déjà artificialisés ou prévus de l'être au PLUi actuel.

De plus, les haies seront mieux protégées et compensées, la capacité d'absorption des Gaz à Effet de Serre (GES) sera conservée.

Enfin l'évolution 4 (ER 67b), est créé pour permettre la continuité d'une piste cyclable le long de la RD 32.

Eau

Indicateurs	Source et types des données utiles au suivi	Données de base lors de la révision du PLUi	Fréquence de suivi (Personnes ressources)	Etat zéro *(Objectifs chiffrés)*
Qualité des eaux superficielles PLUI	Classe de qualité de la Vilaine, du Vicoin et de l'Oudon. Cette classe de qualité est recherchée pour : - Les matières azotées (hors nitrates) - Les matières organiques et oxydables - Les matières phosphorées. Il s'agit en effet des matières dégradant la qualité de l'eau. Nombres d'ouvrages de rétention aériens : Nombre d'ouvrages de rétention aériens (végétalisés) créés dans la cadre d'aménagements futurs	Les bilans annuels de l'Agence de l'Eau Loire-Bretagne (SDAGE 2016/2021 : état écologique et état chimique) Arrêtés préfectoraux de dossiers Loi sur l'Eau	A chaque modification du PLUi (Agence de l'Eau ou (Laval Agglomération)	Etat 0 : - Etat écologique : moyen Inchangé
Qualité de l'eau potable PLUI	Bilan annuel de la qualité de l'eau distribuée par l'Agence Régionale de la Santé (ARS). Il est alors possible d'évaluer le taux des analyses d'eaux distribuées dépassant les normes de potabilité.	Bilan annuel 2017 – Secteurs Port-Brillet et Loiron 100% de conformité aux normes de potabilité pour l'année 2017.	A chaque modification du PLUi (Laval Agglomération)	Etat 0 : - Nombre habitants desservis : 2 468 abonnés - Volume d'eau consommé : 330 728 m³.
Volume d'eau consommé PLUI	Le volume d'eau consommé par habitant/an. Nombre d'abonnés	Bilan annuel de 2017		

Milieux naturels

Indicateurs	Source et types des données utiles au suivi	Données de base lors de la révision du PLUi	Fréquence de suivi (Personnes ressources)	Etat zéro *(Objectifs chiffrés)*
La consommation d'espaces naturels PLUI	Tableau des surfaces issu du plan de zonage du PLUi		A chaque modification du PLUi (Laval Agglomération)	**0 ha en lien avec la modification n°3**
La surface des E.B.C. PLUI SCOT	La surface des E.B.C. a été calculée dans le cadre de la révision du PLUi **Il s'agira alors pour les communes d'en suivre l'évolution à travers les demandes d'autorisations préfectorales pour modification d'un E.B.C.**	Surface d'E.B.C.	A chaque modification du PLUi (Laval Agglomération)	Etat 0 : - E.B.C. : 147,3 ha, soit 0,58% du territoire communal **Inchangé**
La surface haies protégée (L.123-1-7) PLUI SCOT	La surface des bois et haies remarquables a été calculée dans le cadre de la révision du PLUi **Il s'agira alors pour les communes d'en suivre l'évolution à travers les demandes de déclarations préalables pour modification d'une haie protégée :** - Linéaire de haies créées Nombre de déclaration autorisant l'abattage de haies _	Linéaire de hais	A chaque modification du PLUi (Laval Agglomération)	Etat 0 : - Haies remarquables : 1 249,2 km + 191 km de haies supplémentaires protégées + 33 arbres remarquables protégés

L'évolution de l'inventaire des zones humides PLUI SCOT	L'inventaire des zones humides du Pays de Loiron a été validé par la Commission Locale de l'Eau Oudon, en 2015. Un complément dans les zones à urbaniser a été réalisé en 2017-2018 et intégré à cet inventaire. **Il s'agira d'intégrer toutes les nouvelles données d'évolution de l'inventaire en termes de surfaces et de typologies :** - Evaluation des surfaces de zones humides détruites lors des aménagements futurs ou induites par des activités agricoles - Surfaces de zones humides classées en zones naturelles au PLU et en zones agricoles - Surfaces de zones humides restaurer/créer en compensation de celles détruites	Inventaire ZH : - Surface - Type de ZH - Fonctionnalités		Les zones humides couvrent une surface de 523,4 ha, représentant 2,4% du territoire intercommunal avec des variations allant de 1% à 5% de chaque surface communale. Parmi elles, on peut distinguer : 63,12% de prairies humides, 21,48% de boisement, 10,84% de plantation de feuillus, 2,12% de surface en eau, 9,40% de fourrés, 0,37% de cultures, 0,14% de lagunes et bassins, 0,12% de terrain en friche et 0,02% de mégaphorbiaie/roselière. **Inchangé :** Aucune zone humide impactée par la modification n°3

L'évolution des surfaces protégées et/ou inventoriées PLUI	Surfaces et ratio de zones naturelles inscrites au PLU Surfaces et ratio d'espaces verts réalisés dans le cadre des aménagements		A chaque modification du PLUi (Laval Agglomération)	**Inchangé**
Le respect de la densité dans les secteurs de mutation PLUI	Vérifier que les densités affichées dans les orientations d'aménagement soient respectées.	Densités affichées dans les O.A.P par secteurs de mutation.		***Densité maximale : De 12 à 16 logements /ha*** **12 logements/ha minimum**
L'évolution de la diversité biologique PLUI SCOT	Espèces protégées nécessitant un dossier de demande de dérogation d'espèces protégées : Détermination d'espèces protégées impactées lors de la réalisation d'une ZAC, lotissement, permis d'aménager, .. Etudes et inventaires naturalistes Nombre d'actions et de mesures de restauration mises en œuvre pour favoriser les continuités écologiques Nombre de mesures de protections des Zones humides, boisements ou haies possédant un intérêt écologique et / ou paysager (Loi sur l'eau, loi paysage, EBC..)	Arrêtés préfectoraux concernant les dossiers de demande de dérogation de déplacement d'espèces protégées (dossiers CNPN)		Etat 0 : *à renseigner* 1 étude et inventaire naturaliste réalisée Mesures d'évitement mises en œuvre (protection des haies, arbres et des abords des cours d'eau) -> pas de nécessité de demande de dérogation espèces protégées

Assainissement

Indicateurs	Source et types des données utiles au suivi	Données de base lors de la révision du PLUi	Fréquence de suivi (Personnes ressources)	Etat zéro *(Objectifs chiffrés)*
Population desservie par un réseau d'assainissement PLUI	Taux de desserte par un réseau collectif de gestion des eaux usées. Cette donnée sera complétée par le nombre d'abonnés à l'assainissement	Taux de desserte assainissement collectif	A chaque modification du PLUi (Laval Agglomération)	Etat 0 : - Nombre d'abonnés assainissement en 2016
Conformité des installations individuelles PLUI SCOT	Nombre de dispositifs individuels et taux de conformité des dispositifs d'assainissement non collectifs. Nombre de mise en conformité des systèmes épuratoires collectifs et individuels : évaluation des eaux usées en sortie de stations d'épuration Nombre de schéma directeurs d'assainissement des eaux usées	Données 2006-2012		Etat 0 - Nombre de dispositifs ANC : 109 - Taux de conformité : 75,2 %

Energie

Indicateurs	Source et types des données utiles au suivi	Données de base lors de la révision du PLUi	Fréquence de suivi (Personnes ressources)	Etat zéro *(Objectifs chiffrés)*
La démarche de réduction de consommation énergétique dans les constructions PLUI SCOT	Autorisations d'urbanisme délivrées par la commune concernées par une démarche environnementale les 6 années précédant la révision du PLUi : Nombre déclaration de projet (pose de panneaux photovoltaïque) Nombre déclaration de projet (isolation thermique par l'extérieur d'une construction existante) Nombre de permis de construire Consommation d'électricité Nombre d'OPATB (Opérations pour l'Amélioration Thermique et énergétique des Bâtiments) et d'OPAH	Données intercommunales : Permis de construire .. Données ADEME	9 ans (Laval Agglomération)	Etat 0 : *à renseigner*

Accès à la nature

Indicateurs	Source et types des données utiles au suivi	Données de base lors de la révision du PLUi	Fréquence de suivi (Personnes ressources)	Etat zéro *(Objectifs chiffrés)*
Evolution du réseau de voies douces sur les communes. PLUI SCOT	Création de nouvelles voies douces, tant en pistes cyclables qu'en chemins piétons. Nombres de parkings vélos en espaces publics Nombre de projets d'amélioration et de sécurisation des axes existants	Espaces publics aménagés : entrées vertes Aménagements urbains à proximité des cours d'eau et plans d'eau Les pistes cyclables .. Données INSEE	A chaque modification du PLUi (Laval Agglomération)	Etat 0 : *à renseigner* + 40 m de piste cyclable (Evolution 5) + 285 m de liaison douce (Evolutions 6a et 6b)

Risques et nuisances

Indicateurs	Source et types des données utiles au suivi	Données de base lors de la révision du PLUi	Fréquence de suivi (Personnes ressources)	Etat zéro *(Objectifs chiffrés)*
Application des documents stratégiques cartographiques et réglementaires **Qualité de l'environnement sonores** PLUI	Suivi des risques induits sur les populations : évolution de la vulnérabilité Nombre d'interventions des secours pour chaque type de risque Superficie des U et AU inondables Nombres d'axes classés « voies bruyantes » Nombre d'outils de connaissance des	Données BRGM DREAL Données DDT 53	A chaque modification du PLUi (Laval Agglomération)	Etat 0 : - U et AU en zone inondable : 7,23 ha - Nb axes voies bruyantes : 4 - Nb ICPE : 265 - Nb sites BASOL : 3
Sites et sols pollués	nuisances sonores (cartes de bruit, études acoustiques..) Nombre de communes ayant cartographié leurs sites et sols pollués et potentiellement pollués Nombre d'activités polluantes : Activités nouvelles créées susceptibles de polluer les sols			

Pas de changement en lien avec la modification n°3

Résumé non technique

PRESENTATION DE LA MODIFICATION N°3, OBJECTIFS ET JUSTIFICATIONS

La procédure de modification n° 3 du PLUi est menée par Laval Agglomération. Elle relève de l'application des articles **L153-36 à L153-44** du Code de l'urbanisme.

Par arrêté du 8 janvier 2024, le Président de Laval Agglomération a prescrit la modification n° 3 du PLUi du Pays de Loiron. Celle-ci porte sur les points suivants :

- Rectification d'erreurs matérielles,
- Ajustement dans la rédaction du règlement littéral afin de faciliter la compréhension des pièces règlementaires et de les adapter au projet territorial,
- Adaptation du règlement graphique pour tenir compte notamment des évolutions des projets territoriaux d'aménagement, mettre à jour l'identification des éléments patrimoniaux, des potentiels changements de destination et autres prescriptions,
- Modification et création d'Orientations d'Aménagements et de Programmation (OAP),

Ainsi, la modification concerne :

- **Evolution 1** : **Evolution du règlement écrit**
    - Il s'agit d'ajouter une nouvelle règle alternative à la règle générale relative à l'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies (article 6) et à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (article 7) afin de prendre en compte les parcelles qui ont une forme non standard qui rendrait impossible l'application de la règle générale. Il est proposé d'ajouter la mention suivante dans le règlement écrit des zones **Ua et Ub** concernant les règles alternatives qui permettent de déroger à la règle générale.
    - Il s'agit de faire évoluer légèrement la règle afin d'harmoniser les règlements des PLUi de Laval Agglomération et du Pays de Loiron. Les élus du Pays de Loiron souhaitent procéder à une harmonisation tout en réduisant légèrement la hauteur maximale autorisées des clôtures sur emprise publique et en limites séparatives qui passerait de 2m à 1,80. Cela permettrait d'éviter la création de clôtures trop hautes induisant un sentiment de « blocos ».
    - la collectivité souhaite mettre en place est d'imposer que les toitures-terrasses soient recouvertes d'un revêtement de teinte claire et non sombre. Ainsi, une partie importante de l'énergie solaire incidente serait réfléchie vers les cieux, sous forme de rayonnement visible. Il est donc proposé d'ajouter la mention suivante dans le règlement écrit des zones A et N.

- **Evolution 2 - Beaulieu-sur-Oudon – OAP secteur 1 Beausoleil** : La collectivité souhaite donc faire évoluer le programme prévu dans l'OAP en y imposant, non plus de l'habitat individuel, mais une mixité des fonctions (habitat mais aussi équipement et commerces/service) et des formes urbaines (notamment habitat intermédiaire et habitat léger).
- **Evolution 3 – Le Genest-Saint-Isle – transfert d'une zone Ue en Ub dans le bourg** : La collectivité ne souhaite pas accueillir de nouvelles activités industrielles en partie Ouest de la zone d'activités qui jouxte un boisement et une zone identifiée en zone N dans le PLUi (zone naturelle préservée). Elle souhaite, via cette procédure, transférer les parcelles AC 137 et 138 (soit environ 5730 m²) actuellement libre de construction et zonées en Ue, au sein de la zone Ub qui n'implique plus l'accueil d'activités industrielles.
- **Evolution 4 – Montjean - Ajout d'une nouvelle portion à l'emplacement réservé n°67 (chemin de randonnée)** : La collectivité souhaite ajouter une portion à l'emplacement réservé n°67 ayant pour intitulé «Aménagement de la RD32 » le long de la RD32 afin de rejoindre le hameau de la Maison Neuve. L'emplacement réservé présentera une largeur de 2m maximum. Un emplacement réservé n°67b sera donc créée sur une petite portion. L'intitulé de l'ER n°67b sera « Création d'un chemin de randonnée - Aménagement léger, non bitumé ».
- **Evolution 5a – Port Brillet - Passage d'un secteur UL en Ub et modification de l'emplacement réservé n°85 :** La collectivité souhaite

- modifier la destination du secteur concerné de la destination « Loisirs - zone UL» à la destination « Habitat – zone Ub ».
- modifier l'intitulé de l'emplacement réservé n°85 « Aménagement d'une voirie » en « « Mise en œuvre d'un projet d'habitat et liaison douce »

- **Evolution 5b – Port Brillet - Modification de l'emplacement réservé n°119** : La collectivité souhaite :
  - modifier l'emprise de l'ER pour la rendre plus cohérente avec le site et son intitulé en « création / renforcement d'un corridor écologique »,
  - modifier l'OAP n°3 Le Petit Brindelais » pour intégrer certaines préconisations environnementales afin de préserver le corridor écologique.

- **Evolution 6 – Le Bourgneuf-La-Forêt – correction d'une erreur de zonage** : La collectivité souhaite :
  - transférer la parcelle C 2897 de 5m² en zone Ue (actuellement en zone A)
  - transférer la parcelle C 2896 de 28m² en zone A (actuellement en zone Ue)

ANALYSE DES IMPACTS ET MESURES ERC

Méthode

Les potentialités écologiques des différentes parcelles ont été évaluées par un écologue au cours d'un passage sur site (20/02/2025, 27/05/2025 puis le 27/05/2025).

L'expertise a consisté à relever l'ensemble des éléments favorables aux espèces protégées (haies, arbres à cavités, murets, mares, etc.). Certains groupes d'espèces ou taxons ont fait l'objet d'une attention particulière en raison de leurs statuts de patrimonialité (cf tableau ci-après).
Les sensibilités ont ensuite été évaluées à partir des observations de terrain et des données bibliographiques disponibles (zonages écologiques, listes d'espèces recensées sur le territoire, etc.).

Résultats

Risques et nuisances

Aucun des sites concernés par la modification n'est concerné par un risque naturel ou technologique remettant en cause les aménagements prévus. A noter que 3 sites, évolution 3 et 5b, sont en zone potentiellement sujettes aux débordements de nappe. Ce risque, identifié à titre informatif au regard de l'échelle de constitution de la donnée, implique que certains principes constructifs doivent être appliqués (interdiction de faire des sous-sols par exemple).

A noter que l'ensemble de ces risques sont présentés dans le règlement du PLUi dans les dispositions générales, permettant d'informer les différents porteurs de projet.

Aucun des sites n'est concerné par une nuisance sonore. A noter toutefois que le site « Evolution 2 » à Beaulieu-sur-Oudon, est en limite de la voie ferrée.

Concernant les servitudes, 2 sites (Evolution 2 et 4) sur Beaulieu-sur-Oudon et Montjean sont inclus dans le périmètre éloigné de protection du captage des eaux de l'Oudon. Les aménagements prévus (respectivement habitat et piste cyclable) sont compatibles avec l'arrêté.

Le projet de modification n°3 anticipe donc la présence des risques et des nuisances et permet d'améliorer leur prise en compte.

Déchets

La modification n°3 n'aura que très peu d'impact sur le volume de déchets générés par rapport à ce qui était prévu par le PLUi actuel.

Les éléments de la filière (centre de tri, de valorisation et d'incinération) n'ont pas encore atteint leur capacité maximale.

Le volume des déchets générés par cette modification n°3 pourra donc être traité de manière satisfaisante et n'aura pas d'impact sur l'environnement.

Ressources en eau

Cours d'eau

deux sites sont concernés par des cours d'eau dans cette modification n°3, le site « Evolution 5b » et « Evolution 3 ».

Cette évolution 5b consiste à protéger ce corridor aquatique et bocager. En effet, la protection du cours d'eau est assurée par le règlement écrit dans les dispositions générales dans lequel il est indiqué : « Toute nouvelle construction ou extension* sont interdites à moins de 10 mètres de l'axe des cours d'eau identifiés au plan de zonage au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme. ». La protection des abords du cours d'eau sont donc assurés.

De même pour le cours d'eau longeant les limites Est et Sud du site « Evolution 3 », les abords des cours d'eau seront protégés par cette règle mais aussi par la préservation de la ripisylve imposées dans l'OAP et le règlement graphique du PLUi.

Eaux pluviales

Les sites concerné par la modification n°3 et ayant pour conséquence une augmentation de l'imperméabilisation sont les sites « Evolution 2 », « Evolution 3, « Evolution 5a » et « Evolution 5b » sur la partie 1AUh. Les zonages concernés sont 1AUh et Ub.

Pour ces zonages, le règlement écrit précise : *« Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.*

Les aménagements réalisés sur un terrain doivent être réalisés de telle sorte que les débits générés par les imperméabilisations nouvelles soient compensés, de préférence par infiltration dans le sol ou récupération. Les méthodes alternatives de rétention (noues, tranchées et voies drainantes...) seront préférées à l'utilisation de bassins de rétention. En cas de raccordement au réseau public ou au milieu naturel superficiel, les eaux pluviales issues de la propriété devront être écrêtées (limitées en débit ou en volume).

À défaut d'une étude spécifique précisant la valeur de ce débit de fuite, le débit de fuite maximal sera de 3 litres/seconde/ha pour une pluie décennale. ».

La gestion des eaux pluviales sera donc assurée de manière à ne pas avoir d'impact quantitatif pour une pluie décennale.

Eaux usées

Les projets « Evolution 2 », « Evolution 3 » et « Evolution 5b » relèvent de l'assainissement collectif. Les sites seront raccordés aux STEP communales qui d'après les données fournies par le portail de l'assainissement sont toutes conformes et en capacité de traiter des flux supplémentaires issus de ces projets. Cela a d'ailleurs été confirmé lors de l'élaboration du plan de zonage d'assainissement en 2019. En effet, dans ce dernier était étudié la capacité des stations à traiter les flux supplémentaires estimés en 2035 au regard de l'évolution du PLUi.

La gestion des eaux usées sera donc assurée.

Eau potable

L'ensemble des sites seront raccordables au réseau d'eau potable : des habitations desservies sont présentes soit sur le site soit à proximité immédiate.

2 évolutions, 2 et 4, sont concernées par un périmètre éloignée de protection de captage. L'évolution 2 concerne un projet d'habitat, de commerce et de service, compatibles avec l'arrêté correspondant. L'évolution 4 correspond à la continuité d'un projet de piste cyclable sur l'accotement de la Rd, le long d'une habitation. Cet aménagement est également autorisé dans l'arrêté.

Ces 2 aménagements ne sont pas de nature à impacter la qualité des eaux du captage (gestion des EP et EU pour l'évolution 2, pas d'EU supplémentaires et pas d'imperméabilisation pour l'évolution 4).

L'impact de la modification n°3 sera donc limité sur l'eau potable.

Synthèse

De manière générale, la modification n°3 n'aura pas d'effet sur la ressource en eau :

- des cours d'eau identifiés et protégés dans les ER et OAP correspondants,
- Un ER spécifique pour protéger le cours d'eau traversant le site d'évolution 5b, avec un règlement écrit protégeant les abords des ruisseaux,
- Raccordement à des STEP avec des capacités suffisantes
- Gestion des eaux pluviales sur les secteurs U et AU en lien avec la règlementation en vigueur.

La modification n°3 aura donc un impact très limité sur la ressource en eau tant du point de vue quantitatif que qualitatif.

Biodiversité

Zonages environnementaux

Aucun des sites concernés ne sont inclus dans un zonage environnemental.

Bocage

De nombreuses haies sont présentes sur les sites (hors sites 4 et 6). Toutes sont repérées sur le règlement graphique et sont associées au règlement écrit à la disposition générale suivante : « *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. »

Ensemble des haies ainsi que leurs abords seront donc bien préservés.

A noter que pour l'évolution 5a (ER119), la création d'un accès d'une largeur de 10m est trop importante au regard de l'implantation des arbres existants qui abritent des espèces protégées (Grand Capricorne). Une prescription spécifique a donc été ajoutée à l'OAP 3 pour réduire la largeur de l'accès à une seule voie (sens unique) entre les arbres existant afin de tous les conserver ainsi que leur système racinaire.

Concernant les arbres isolés présentant un potentiel important d'accueil d'espèces protégées, ils sont repérés dans les différentes OAP afin d'être préservés.

Zones humides

Aucune zone humide inventoriée et inscrite au PLUi n'est présente dans les périmètres des sites concernés par la modification n°3.

De même, aucun site n'est concerné par des sols potentiellement hydromorphes identifiés dans les inventaires de la DDT 53.

La modification n°3 n'est donc de nature à porter atteinte aux zones humides.

Trame Verte et Bleue – Biodiversité

Plusieurs sites présentent des haies en limite ou au cœur de leur périmètre. Certains sont aussi situés à proximité de bois faisant partie de la TVB du territoire. La préservation des haies et des abords du cours d'eau permettent de conserver les différents éléments constituant la TVB.

A noter que des espèces protégées ont été observées dans une des haies présentent dans les sites d'évolution 5b. Ces arbres seront préservés, la largeur d'accès autorisée réduite à ces fins. Ces prescriptions ont été inscrites dans l'OAP correspondante.

D'autres espèces protégées sont **potentiellement** présentes dans les bâtis ou cabanons abandonnés des sites Evolution 5a et 5b. Un guide de prise en compte des espèces protégées lors de réhabilitation de bâti sera ajouté à cet effet dans une OAP thématique lors de la révision du PLUi.

La modification n°3 aura donc un impact très limité sur la TVB et la biodiversité.

Paysage, Patrimoine culturel, architectural et archéologique

Aucun des sites concerné par la modification n'est concerné ou n'est situé à proximité d'un patrimoine culturel, architectural et archéologique.

Concernant le paysage, l'ensemble des haies existantes seront conservées. De plus, les différents projets sont situés en limite ou au cœur de zones déjà urbanisées et s'intègreront dans les paysages actuels.

L'impact de la modification n°3 sera donc limité sur les paysages, le patrimoine culturel architectural et archéologique.

Agriculture

La totalité des projets sont situés à plus de 100 m d'un siège d'exploitation.

La modification n°3 aura donc un impact très limité sur l'activité agricole.

Sols et consommation d'espace

Les évolutions du PLUi du Pays de Loiron présentées dans cette modification n°3 du PLUi n'entrainent aucune consommation supplémentaire d'ENAF dans la mesure où :

1. Les changements de zonage concernent des zones déjà urbanisées (passage de deux zones U d'une destination à une autre)
2. Les changements de destinations (transfert de zones) portent sur des bâtiments existants

3. L'évolution des emplacements réservés portent soit sur des secteurs déjà urbanisés, soit, lorsqu'ils sont créés en zone agricole ou naturelle, ne sont pas de nature à imperméabiliser le sol (cheminement prévu en aménagement léger, non bitumé de 2,5m de largeur maximum).

Climat, Air et Energies renouvelables

La majorité des modifications concernant des projets limités et/ou sur des secteurs déjà artificialisés ou prévus de l'être au PLUi actuel.

De plus, les haies seront mieux protégées et compensées, la capacité d'absorption des Gaz à Effet de Serre (GES) sera conservée.

Enfin l'évolution 4 (ER 67b), est créé pour permettre la continuité d'une piste cyclable le long de la RD 32.

Par ailleurs, le règlement du PLUi permet la mise en œuvre de dispositifs d'énergies renouvelables dans ces différents projets.

A noter également que l'évolution n°1 modifiant l'article 2, impose que les toitures-terrasses, si elles ne sont pas végétalisées, soient recouvertes d'un revêtement de teinte claire et non sombre. Ainsi, une partie importante de l'énergie solaire incidente serait réfléchie vers le ciel, limitant ainsi la chaleur dans le bâti.

La **modification n°3 aura donc un impact limité** sur la consommation des énergies et les émissions de GES.

Incidences sur les sites Natura 2000

Aucun site Natura 2000 n'est présent sur le territoire de la Communauté de Communes de Loiron. Les sites les plus proches sont :

- Bocage de Montsûrs à la forêt de Sillé-le-Guillaume (FR5202007) situé à plus de 20 km à vol d'oiseau,
- Basses vallées angevines, aval de la rivière Mayenne et prairies de la Baumette (FR5200630) situé en aval du territoire, à plus de 50 km.

Au regard des différentes précautions prises (protections des zones humides, des haies et arbres, gestion satisfaisante des différents flux supplémentaires générés par les projets - EP, EU, AEP, déchets), **l'impact sur les sites Natura 2000 sera négligeable**.

Conclusion de l'évaluation environnementale

La **modification n°3 n'est pas de nature a porter atteinte à l'environnement** dans la mesure où :

- Plusieurs évolutions concernant des secteurs déjà prévus à l'urbanisation,
- Des prospections terrain ont été réalisées et ont permis de repérer les éléments présentant une potentialité d'accueil d'espèces protégées (haies, arbres remarquables, cours d'eau) et ainsi assurer leur protection dans les différentes OAP,
- Les stations d'épuration concernées par les évolutions sont conformes et ont la capacité suffisante pour traiter les flux d'eaux usées supplémentaires issues des projets,
- Le règlement du PLUi imposent une gestion des eaux pluviales sur les projet pour compenser l'imperméabilisation,
- Les secteurs concernés par les évolutions ne sont pas situés dans des zones de risques majeurs ou de nuisances,
- La consommation d'espace est nulle.