

## DÉLIBÈRE

### Article 1er

Le conseil municipal émet un avis favorable au projet de modification n° 1 du PLUi de Laval Agglomération, tel qu'annexé à la délibération, en apportant les observations complémentaires suivantes :

- préciser la notion de "compensation" dans le cadre des règles relatives au traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions en zones A et N. La définition suivante pourra être utilisée : cette compensation se fera à proximité de l'emplacement d'origine, et en cohérence avec le rôle écologique de l'élément endommagé. Une compensation à 100 % sera favorisée,
- en secteur UB2 : préciser la règle relative aux façades (article 3.3) pour l'appliquer aux constructions et bâtiments nouveaux et aux extensions de bâtiments existants,
- dans le règlement écrit de toutes les zones, préciser que dans le cas d'une démolition partielle, les possibilités d'extension prennent en compte l'emprise au sol ou la surface de plancher de la construction résiduelle,
- dans le règlement graphique, ajouter des périmètres (Z1, Z2 et Z3) liés aux risques technologiques sur les sites SEVESO de Laval et Bonchamp,
- dans les annexes, prendre en compte (corriger) les périmètres des zones de présomption de prescription archéologique.
- dans les zones UA-1 et UR, ajouter une règle en cas de division d'un logement existant en plusieurs logements en demandant une place de stationnement pour chaque logement créé.

### Article 2

Le conseil municipal précise que cet avis favorable concerne également les périmètres délimités des abords tels que proposés par l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) et joint à la délibération.

### Article 3

La présente délibération sera affichée durant un mois au centre administratif municipal, place du 11 Novembre à Laval et sera transmise à Laval Agglomération.

### Article 4

Le maire ou son représentant est autorisé à signer tout document qui s'avérerait nécessaire à cet effet.

### Article 5

Le maire est chargé de l'exécution de la présente délibération.

La délibération est adoptée à l'unanimité.

# PLUi

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

**PROJET DE MODIFICATION N° 1**  
Notice explicative

**Dossier de consultation**

Arrêté de prescription : 24 septembre 2020



## SOMMAIRE

PRÉAMBULE .....	5
1) INTRODUCTION .....	5
2) COORDONNÉES DU MAITRE D'OUVRAGE .....	5
3) LA PROCEDURE DE MODIFICATION DU PLUi.....	6
4) LE CONTENU DU DOSSIER DE MODIFICATION .....	8
PRÉSENTATION ET JUSTIFICATION DES ÉVOLUTIONS ENVISAGÉES .....	9
1) CORRECTIONS APPORTÉES AU REGLEMENT ÉCRIT .....	9
A) LES CORRECTIONS APPORTÉES AUX DISPOSITIONS GÉNÉRALES .....	9
B) LES CORRECTIONS APPORTÉES AUX DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES À TOUTES LES ZONES.....	9
C) LES CORRECTIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT DU SECTEUR UA-1 .....	14
D) LES CORRECTIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT DES SECTEURS UA-2, UA-2+ , UA-3 ET UA-3+ .....	14
E) LES CORRECTIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT DU SECTEUR UR.....	17
F) LES CORRECTIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT DU SECTEUR UB.....	20
G) LES CORRECTIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT DU SECTEUR UH .....	25
H) LES CORRECTIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT DU SECTEUR UL .....	28
I) LES CORRECTIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT DU SECTEUR AUH .....	28
J) LES CORRECTIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT DU SECTEUR A .....	31
K) LES CORRECTIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT DU SECTEUR N.....	33
2) CORRECTIONS APPORTÉES AU REGLEMENT GRAPHIQUE .....	35
A) LA RÉDUCTION DE LA ZONE UB-2 À AHUILLÉ .....	35
B) LA RÉDUCTION DE LA ZONE UEM À CHANGÉ.....	35
C) LA RÉDUCTION DE LA ZONE UL À L'HUISSERIE.....	36
D) AJOUT D'UNE PARCELLE DANS LA ZONE UEC.....	37
E) RÉDUCTION DE LA ZONE UR À LAVAL.....	37
F) AJOUT D'UNE PRESCRIPTION GRAPHIQUE AU PLAN DE ZONAGE DE LOUVERNÉ .....	38
G) REPÉRAGE D'UNE ZONE HUMIDE À LAVAL .....	39
H) LE REPÉRAGE D'ARBRES ISOLÉS REMARQUABLES AU TITRE DE L'ARTICLE L. 151-23.....	39
I) LA MISE À JOUR DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS .....	40
J) LA MISE À JOUR DE L'ATLAS DES STECAL.....	45
3) CORRECTIONS APPORTÉES AUX ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION .....	51
A) OAP CENTRE-BOURG À ARGENTRÉ .....	51
B) OAP LE PAVILLON À ARGENTRÉ .....	52
C) OAP GRANDS PRÉS – CHANGÉ .....	53
D) OAP CENTRE-BOURG – ABBÉ SAGET À LA CHAPELLE-ANTHENAISE.....	55
E) OAP LE FOUGERAY À L'HUISSERIE .....	56

F)	OAP AVENUE CHANZY À LAVAL .....	58
G)	OAP LA MALLE À LAVAL.....	59
H)	OAP ZI LES TOUCHES À LAVAL – CHANGÉ.....	59
I)	OAP LE BAS SARIGNÉ À LOUVIGNÉ .....	61
J)	OAP LE CHÂTELIER À SAINT-BERTHEVIN .....	63
K)	OAP LE CHAHIN – CENTRE-BOURG À SOULGÉ-SUR-OUETTE .....	64
4)	MISE A JOUR DES ANNEXES .....	67
5)	COMPATIBILITÉ AVEC L'ARTICLE L. 153-31 .....	67
ANNEXE	.....	68

# PRÉAMBULE

## 1) INTRODUCTION

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

La présente note a pour objet de présenter la modification n° 1 du PLUi.

Elle a été conçue de la façon la plus claire possible afin de mettre facilement en évidence les changements apportés au document d'urbanisme en vigueur.

Cette évolution du document concerne les pièces suivantes :

- Le rapport de présentation, à travers l'ajout de la présente notice explicative,
- Le règlement écrit et ses annexes,
- Le règlement graphique,
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP),
- Les Servitudes d'Utilités Publiques (SUP).

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

## 2) COORDONNÉES DU MAITRE D'OUVRAGE

La procédure de modification n° 1 du PLUi est menée par Laval Agglomération sous l'autorité de :

**Monsieur le Président de Laval Agglomération**

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

### 3) LA PROCEDURE DE MODIFICATION DU PLUi

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

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

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

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

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

Par arrêté du 24 septembre 2020, le Président de Laval Agglomération a prescrit la modification n° 1 du PLUi. Celle-ci porte sur les points suivants :

- modifier certaines dispositions réglementaires pour les clarifier et/ou les préciser afin de faciliter l'instruction (amélioration de la rédaction, prises en compte des réalités urbaines,...),
- mettre à jour le repérage des espaces paysagers à protéger (zonage réglementaire),
- mettre à jour le repérage des zones humides (zonage réglementaire),
- identifier ou préciser des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) (zonage réglementaire),
- mettre à jour la liste des emplacements réservés (zonage réglementaire),
- changer l'affectation de parcelles au sein de la zone urbaine (zonage réglementaire),
- adapter et apporter des précisions aux orientations d'aménagement et de programmation (OAP),
- mettre à jour les Servitudes d'Utilité Publique (SUP) par la prise en compte des périmètres délimités des abords de monuments historiques,...

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

La procédure ne nécessite pas la consultation préalable des services de l'Etat ou d'autres personnes publiques. Le projet de modification a fait l'objet d'une notification (envoi du dossier) au Préfet, aux Maires des communes concernées, à l'ensemble des personnes publiques associées et à la CDPENAF courant mars 2021, soit avant le début de l'enquête publique. Leurs éventuels avis seront joints au dossier.

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

Les modifications apportées au document concernent les 20 communes de l'ancienne Laval Agglomération, l'enquête publique sera organisée sur l'ensemble de ce territoire.

Le projet de modification, l'exposé de ses motifs, ainsi que, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées, les communes et la CDPENAF, seront mis à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête publique et dans les registres prévus à cet effet au siège de Laval

Agglomération, ainsi que dans les mairies des 20 communes concernées, aux jours et heures habituels d'ouverture au public, ainsi que sur le site internet de Laval Agglomération.

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

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

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

A l'issue de l'enquête publique, le projet de modification n°1 du PLUi de Laval Agglomération sera soumis à l'approbation du Conseil communautaire.

#### **DISPENSE D'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE**

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

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

#### 4) LE CONTENU DU DOSSIER DE MODIFICATION

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

- la présente notice explicative des modifications apportées qui sera, au terme de la procédure ajoutée au rapport de présentation dans le tome 1.C "*Justification des choix retenus*", dans une partie dédiée "*Chapitre 6 : Modification n° 1*" ;
- l'arrêté de prescription de la procédure signé par le Président ;
- la pièce 3.B – OAP – Habitat et équipements ;
- la pièce 3.C – OAP – Economie ;
- la pièce 4 – Règlement graphique ;
- la pièce 5.A – Règlement écrit ;
- la pièce 5.C – Fiches STECAL ;
- la pièce 6.C – Plans des Servitudes d'Utilité Publiques ;
- la pièce 6.C.1 – Liste des SUP par commune ;
- la pièce 6.C.3 – AVAP Laval ;
- la pièce 6.C.4 – PVAP SPR Parné-sur-Roc.

# PRÉSENTATION ET JUSTIFICATION DES ÉVOLUTIONS ENVISAGÉES

Le PLUi a été approuvé en décembre 2019. La pratique de l'année 2020 a permis de mettre en évidence des évolutions nécessaires, notamment du règlement écrit, afin de faciliter la compréhension de la règle, voire de modifier certains points de manière à mieux atteindre les objectifs poursuivis. Cette année de pratique du PLUi a également permis de relever des oublis et des corrections nécessaires au règlement graphique (ex. : non prise en compte d'activités au sein du secteur A et du secteur N nécessitant la création de STECAL). Enfin, les réflexions engagées sur l'aménagement de secteurs d'aménagement entraînent des évolutions de certaines OAP.

## 1) CORRECTIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT ÉCRIT

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

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

### a) LES CORRECTIONS APPORTÉES AUX DISPOSITIONS GÉNÉRALES

L'article R. 151-21, alinéa 2 concerne l'application des règles du PLUi dans les lotissements et les opérations de construction soumises à division foncière. Il prévoit que les règles du PLUi s'appliquent à l'ensemble de l'opération d'aménagement et non construction par construction. Comme le prévoit le Code de l'urbanisme, le règlement du PLUi peut s'opposer à cette disposition. Le choix de Laval Agglomération est de ne pas de s'y opposer. Il convient de préciser les dispositions générales afin de rappeler ce cadrage réglementaire. La mention suivante sera ajoutée :

*L'article R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme dispose que "dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le PLU, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose."*

Le présent règlement ne s'oppose pas à cette disposition.

### b) LES CORRECTIONS APPORTÉES AUX DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES À TOUTES LES ZONES

**L'article 1** (Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités) des dispositions communes applicables à toutes les zones est modifié afin de faciliter l'aménagement et l'implantation d'ouvrages permettant le déploiement de l'utilisation des modes actifs, de l'accès PMR, du développement de la production d'énergies renouvelables et de la gestion des eaux pluviales.

Les modifications apparaissent en rouge dans le tableau ci-après.

Rédaction PLUi approuvé	Version modifiée
<p><b>1.3. Destinations, sous-destinations, usages, affectations des sols et types d'activités autorisés sous conditions</b></p> <p><u>Ouvrages spécifiques</u></p> <p>Dans toutes les zones concernées par le passage de l'A81, sont autorisés les constructions, installations, dépôts et aménagements, connexes ou nécessaires au fonctionnement, à l'exploitation et l'entretien de l'autoroute, ou contribuant au rétablissement de continuités écologiques ; y compris les affouillements et exhaussements de sols qui y sont liés.</p> <p>Sauf dispositions particulières exprimées dans les différents articles des règlements des zones, il n'est pas fixé de règles spécifiques en matière d'implantation, d'emprise au sol, de hauteur, d'aspect extérieur et de stationnement pour la réalisation de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, écostations, abris pour arrêts de transports collectifs, ...), nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique.</li> <li>• Certains ouvrages exceptionnels tels que : clocher, mât, pylône, antenne, silo, <del>éolienne</del>, ... dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans <del>les articles des différents règlements de zones</del>.</li> </ul>	<p><b>1.3. Destinations, sous-destinations, usages, affectations des sols et types d'activités autorisés sous conditions</b></p> <p><u>Ouvrages spécifiques</u></p> <p>Dans toutes les zones concernées par le passage de l'A81, sont autorisés les constructions, installations, dépôts et aménagements, connexes ou nécessaires au fonctionnement, à l'exploitation et l'entretien de l'autoroute, ou contribuant au rétablissement de continuités écologiques ; y compris les affouillements et exhaussements de sols qui y sont liés.</p> <p>Sauf dispositions particulières exprimées dans les différents articles des règlements des zones, il n'est pas fixé de règles spécifiques en matière d'implantation, d'emprise au sol, de hauteur, d'aspect extérieur et de stationnement pour la réalisation de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, écostations, abris pour arrêts de transports collectifs, <b>abris pour modes de déplacements doux et actifs...</b>), nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique.</li> <li>• Certains ouvrages exceptionnels tels que : clocher, mât, pylône, antenne, silo, <b>ouvrages permettant l'accès des PMR, petits équipements et installations permettant la production d'énergies renouvelables et la récupération des eaux pluviales...</b> dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans la zone</li> </ul>

L'article 2 (Volumétrie et implantation des constructions) des dispositions communes applicables à toutes les zones est modifié afin de :

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

Les modifications apparaissent en rouge dans le tableau ci-après.

Rédaction PLUi approuvé	Version modifiée
<p><b>Article 2 – Volumétrie et implantation des constructions</b></p> <p><b>2.1. Recul par rapport aux voies et emprises publiques</b></p> <p>En présence d'une marge de recul au titre de la « Loi Barnier » (Article L 111-6 et suivants du Code de l'Urbanisme) inscrite au règlement graphique, toutes les constructions devront être implantées au-delà, à l'exception des extensions des constructions existantes. <del>Cette marge de recul constitue un minimum absolu.</del></p> <p><del>Les constructions nouvelles devront respecter un recul minimal par rapport aux voies départementales identifiées au Règlement de la voirie départementale (cf. annexe au règlement – 5D). Les reculs imposés par catégories de voies sont les suivants :</del></p> <p>Le tableau des servitudes d'alignement par rapport aux voies départementales n'est pas repris ici.</p>	<p><b>Article 2 – Volumétrie et implantation des constructions</b></p> <p><b>2.1. Recul par rapport aux emprises publiques et aux voies</b></p> <p>En présence d'une marge de recul au titre de la "Loi Barnier" (article L 111-6 et suivants du Code de l'urbanisme) inscrite au règlement graphique, toutes les constructions devront être implantées au-delà, à l'exception (art. L. 111-7):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• des constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;</li> <li>• des services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;</li> <li>• des bâtiments d'exploitation agricole ;</li> <li>• des réseaux d'intérêt public ;</li> <li>• des infrastructures de production d'énergie solaire lorsqu'elles sont installées sur des parcelles déclassées par suite d'un changement de tracé des voies du domaine public routier ou de l'ouverture d'une voie nouvelle ou sur</li> </ul>

~~En présence d'une servitude d'alignement, toutes les constructions devront être implantées à l'alignement fixé.~~

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

les aires de repos, les aires de service et les aires de stationnement situées sur le réseau routier ;

- de l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension de constructions existantes.

Le long des voies départementales, hors agglomération et en dehors d'une marge de recul au titre de la "Loi Barnier", l'implantation des constructions doit respecter les servitudes d'alignement, comme suit :

Le tableau ci-après annule et remplace celui de la version approuvée du PLUi.

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

CLASSEMENT DE LA ROUTE DÉPARTEMENTALE				
ZONES	Routes à grande circulation	1 <sup>ère</sup> catégorie	2 <sup>ème</sup> catégorie	3 <sup>ème</sup> catégorie
	RD 20 (section Bazougers / Soulgé-sur-Ouette), RD 31, RD 57 et RD 900	RD 1 (section RD 910 / Quelaines-Saint-Gault), RD 20 (section Soulgé-sur-Ouette / La Chapelle-Rainsoin), RD 21, RD 30, RD 112, RD 771, RD 910	RD 1 (section L'Huisserie / RD 57), RD 9, RD 32, RD 103 (section Nuillé-sur-Vicoin / RD 910 et section RN 162 / RD 21), RD 130, RD 131, RD 162, RD 211, (section RD 21 / RD 57), RD 275 (section RD 901 / La Chapelle-Anthenaise), RD 278 (section Montigné-le-Brillant / RD 771), RD 500, RD561, RD576, RD 901 (section RN 162 / RD 9)	Autres RD
<b>ZONES URBAINES</b>				
ZONES UR, UB, UH	20 m / alignement	20 m / alignement	10 m / alignement	5 m / alignement
ZONE UE	20 m / alignement	20 m / alignement	20 m / alignement	10 m / alignement
ZONE UL	20 m / alignement	20 m / alignement	20 m / alignement	10 m / alignement
<b>ZONES À URBANISER</b>				
ZONE AUH	Loi Barnier (art. L. 111-6)	20 m / alignement	10 m / alignement	5 m / alignement
ZONE AUE		20 m / alignement	20 m / alignement	10 m / alignement
ZONE AUL		20 m / alignement	20 m / alignement	10 m / alignement
ZONE N		20 m / alignement	15 m / alignement	10 m / alignement
ZONE A		20 m / alignement	15 m / alignement	10 m / alignement

L'article 3 (Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère) des dispositions communes applicables à toutes les zones est modifié afin de :

- Renseigner les prescriptions au titre des voies et chemins à conserver et à créer et des murs d'intérêt qui n'apparaissent pas dans le règlement écrit ;
- Préciser les conditions préalables à la démolition des constructions existantes dans les conditions prévues par l'article L. 421-3 du Code de l'urbanisme qui prévoit que la démolition d'une construction existante doit être précédée d'un permis de démolir dès lors que l'organe délibérant compétent en matière de PLU a décidé de les soumettre à autorisation d'urbanisme. Afin de mettre en cohérence la pratique et la règle, le Conseil communautaire de Laval Agglomération doit délibérer en ce sens. Il convient donc de préciser dans les dispositions générales du règlement écrit du PLUi cette obligation ;
- Préciser les conditions préalables à l'édification ou à la modification d'une clôture dans les conditions prévues par les articles L. 421-4 et R. 421-12 du Code de l'urbanisme qui prévoient que l'édification ou la modification d'une clôture doit être précédée d'une déclaration préalable dès lors que l'organe délibérant compétent en matière de PLU a décidé de les soumettre à autorisation d'urbanisme. Afin de mettre en cohérence la pratique et la règle, le

Conseil communautaire de Laval Agglomération doit délibérer en ce sens. Il convient donc de préciser dans les dispositions générales du règlement écrit du PLUi cette obligation ;

- Rappeler les conditions de reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans.

Les modifications apparaissent en rouge dans le tableau ci-après.

Rédaction PLUi approuvé	Version modifiée
<p><b>Article 3 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</b></p> <p><b>3.1. Éléments de paysage à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural : patrimoine bâti</b></p> <p>L'article L151-19 du Code de l'urbanisme permet, dans le cadre du PLUi : « d'identifier et de localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. »</p> <p>Dans le présent PLUi, il s'agit des éléments suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• les chemins de randonnées,</li> <li>• les murs d'intérêt,</li> <li>• les éléments du patrimoine bâti à mettre en valeur, à requalifier ou à restaurer, sont identifiés avec 3 types de patrimoine à préserver avec des prescriptions adaptées : <ul style="list-style-type: none"> <li>○ le patrimoine exceptionnel qui fait l'objet de fiches individualisées avec des prescriptions particulières pour chaque bâtiment,</li> <li>○ le patrimoine remarquable qui fait l'objet de prescriptions générales,</li> <li>○ le patrimoine intéressant qui fait l'objet de prescriptions générales.</li> </ul> </li> </ul> <p>Les prescriptions figurent en fin du règlement dans le chapitre "Prescriptions et recommandations liées au patrimoine bâti". Ces prescriptions s'appliquent de manière cumulative avec les dispositions applicables à chaque zone en termes de qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (article 3). Ce sont les prescriptions les plus restrictives qui s'appliquent.</p> <p><b>3.2. Clôtures</b></p> <p>Les dispositions sur les clôtures sur rue ou en limites séparatives s'appliquent lorsque la clôture est implantée sur ces limites ou en retrait par rapport à celles-ci.</p> <p><b>3.3. Matériaux</b></p> <p>Toute utilisation de matériaux susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne peuvent être laissés apparents sur les façades et les pignons des constructions, ni sur les clôtures.</p>	<p><b>Article 3 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</b></p> <p><b>3.1. Permis de démolir</b></p> <p>Les démolitions d'immeuble ou partie d'immeuble sont soumises à permis de démolir dans les conditions prévues par le Code de l'urbanisme, par délibération du Conseil communautaire.</p> <p><b>3.2. Reconstruction à l'identique d'un bâtiment</b></p> <p>La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli est autorisée dans les conditions prévues par le Code de l'urbanisme :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• le bâtiment doit avoir été détruit ou démoli depuis moins de 10 ans ;</li> <li>• le bâtiment détruit ou démoli doit avoir été régulièrement édifié ;</li> <li>• la possibilité d'une reconstruction ne doit pas être exclue par le PLUi ;</li> <li>• la construction ne doit pas être soumise à un risque certain et prévisible de nature à mettre en danger la sécurité des occupants.</li> </ul> <p>Cette reconstruction à l'identique est soumise à autorisation d'urbanisme.</p> <p><b>3.3. Éléments de paysage à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural : patrimoine bâti</b></p> <p>L'article L151-19 du Code de l'urbanisme permet, dans le cadre du PLUi : « d'identifier et de localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. »</p> <p>Dans le présent PLUi, il s'agit des éléments suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les voies, chemins à conserver ou à créer. Cette prescription relève des dispositions applicables à chaque zone en termes de qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (article 3).</li> <li>• Les murs d'intérêt. Cette prescription relève des dispositions applicables à chaque zone en termes de qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (article 3).</li> <li>• Les éléments du patrimoine bâti à mettre en valeur, à requalifier ou à restaurer, sont identifiés avec 3 types de patrimoine à préserver avec des prescriptions adaptées : <ul style="list-style-type: none"> <li>○ le patrimoine exceptionnel qui fait l'objet de fiches individualisées avec des prescriptions particulières pour chaque bâtiment,</li> <li>○ le patrimoine remarquable qui fait l'objet de prescriptions générales,</li> </ul> </li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>o le patrimoine intéressant qui fait l'objet de prescriptions générales.</li> </ul> <p>Les prescriptions figurent en fin du règlement dans le chapitre "Prescriptions et recommandations liées au patrimoine bâti". Cette prescription s'applique de manière cumulative avec les dispositions applicables à chaque zone en termes de qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (article 3). Ce sont les prescriptions les plus restrictives qui s'appliquent.</p>
	<p><b>3.4. Clôtures</b></p> <p>Les dispositions sur les clôtures sur rue ou en limites séparatives s'appliquent lorsque la clôture est implantée sur ces limites ou en retrait par rapport à celles-ci.</p> <p>Toute édification et modification de clôtures est soumise à déclaration préalable dans les conditions prévues par le Code de l'urbanisme, par délibération du Conseil communautaire.</p> <p><b>3.5. Matériaux</b></p> <p>Toute utilisation de matériaux susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne peuvent être laissés apparents sur les façades et les pignons des constructions, ni sur les clôtures.</p>

L'article 5 (Stationnement) des dispositions communes applicables à toutes les zones est modifié afin de préciser les principes de réalisation d'un local pour le stationnement des deux roues

Les modifications apparaissent en rouge dans le tableau ci-après.

Rédaction PLUi approuvé	Version modifiée
<p><b>Article 5 – Stationnement</b></p> <p><b>5.2. Stationnement des deux roues</b></p> <p><u>Principes</u></p> <p>Pour les bâtiments d'habitation collective de plus de 5 logements, pour les bâtiments à usage de bureaux de plus de 200m<sup>2</sup>, et ceux recevant du public, un local pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes doit être prévu à l'intérieur de la parcelle. Le local devra être intégré dans les bâtiments, en rez-de-chaussée et facilement accessible depuis l'espace public. En cas d'impossibilité, un local extérieur abrité et sécurisé devra être prévu dans l'environnement immédiat. Ce dernier devra bénéficier d'un traitement architectural s'inscrivant dans la continuité du bâtiment voisin. Ce local devra présenter une surface minimale :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• de 2.5% de la surface de plancher et minimum 10 m<sup>2</sup> pour les logements,</li> <li>• de 2% de la surface de plancher pour les autres.</li> </ul> <p><u>Précisions sur les modalités d'application</u></p> <p>Sont soumis à l'obligation de réaliser un local de stationnement deux roues :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• toute construction neuve,</li> <li>• tout changement de destination ou augmentation de la surface de plancher impliquant l'atteinte des seuils définis.</li> </ul>	<p><b>Article 5 – Stationnement</b></p> <p><b>5.2. Stationnement des deux roues</b></p> <p><u>Principes</u></p> <p>En dehors de l'intégration dans un aménagement d'ensemble prévoyant une offre de stationnement des deux roues mutualisée, tout projet de bâtiments d'habitation collective de plus de 5 logements, de bâtiments à usage de bureaux de plus de 200 m<sup>2</sup> et d'établissements recevant du public, un local pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes doit être prévu à l'intérieur de la parcelle.</p> <p>Ce local devra être intégré dans les bâtiments, en rez-de-chaussée et facilement accessible depuis l'espace public. En cas d'impossibilité, un local extérieur abrité et sécurisé devra être prévu dans l'environnement immédiat. Ce dernier devra bénéficier d'un traitement architectural s'inscrivant dans la continuité du bâtiment voisin. Ce local devra présenter une surface minimale :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• de 2.5% de la surface de plancher et minimum 10 m<sup>2</sup> pour les logements,</li> <li>• de 2% de la surface de plancher pour les autres.</li> </ul> <p><u>Précisions sur les modalités d'application</u></p> <p>Sont soumis à l'obligation de réaliser un local de stationnement deux roues :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• toute construction neuve,</li> <li>• tout changement de destination ou augmentation de la surface de plancher impliquant l'atteinte des seuils définis.</li> </ul>

## c) LES CORRECTIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT DU SECTEUR UA-1

<b>2. Volumétrie et implantation des constructions</b>
<b>2.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</b>

Rédaction PLUi approuvé	Version modifiée
<p><b>En secteur UA-1</b></p> <p>Les constructions doivent être implantées sur au moins une des limites séparatives avec une accroche minimale de 5 mètres.</p> <p>Lorsque les constructions ne joignent pas la limite séparative, la distance horizontale de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché ne sera pas inférieure à 3 mètres.</p> <p>Des implantations différentes sont autorisées dans les cas suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• pour assurer la préservation d'une composante végétale identifiée au plan de zonage ou d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage ;</li> <li>• pour les annexes à l'habitation qui doivent être implantées à l'alignement ou à une distance de 1 mètre minimum par rapport à la (les) limite(s) séparative(s) ;</li> <li>• pour permettre l'isolation thermique par l'extérieur (ITE) d'une construction existante à la date d'approbation du PLUi.</li> </ul> <p>La distance d'implantation ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.</p>	<p><b>En secteur UA-1</b></p> <p>Les constructions doivent être implantées sur au moins une des limites séparatives avec une accroche minimale de 5 mètres.</p> <p>Lorsqu'une construction ne joint pas la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de cette construction ou du nu du mur d'un bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché ne sera pas inférieure à 3 mètres.</p> <p>Des implantations différentes sont autorisées dans les cas suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• pour assurer la préservation d'une composante végétale identifiée au plan de zonage ou d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage ;</li> <li>• pour les annexes à l'habitation qui doivent être implantées à l'alignement ou à une distance de 1 mètre minimum par rapport à la (les) limite(s) séparative(s) ;</li> <li>• pour permettre l'isolation thermique par l'extérieur (ITE) d'une construction existante à la date d'approbation du PLUi.</li> </ul> <p>La distance d'implantation ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.</p>

## d) LES CORRECTIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT DES SECTEURS UA-2, UA-2+ , UA-3 ET UA-3+

<b>2. Volumétrie et implantation des constructions</b>
<b>2.1 Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies</b>

Rédaction PLUi approuvé	Version modifiée
<p><b>Les constructions devront être implantées à l'alignement.</b></p> <p>Une implantation en retrait pourra cependant être autorisée si un mur d'un minimum de 1 mètre de hauteur vient constituer l'alignement.</p> <p>Des implantations différentes sont autorisées dans les cas suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• pour assurer la préservation d'une composante végétale identifiée au plan de zonage (arbre remarquable, haie, bois, etc.) ou d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage ;</li> <li>• pour permettre l'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLUi, implantée différemment des règles définies ci-dessus dès lors que cette extension est réalisée dans la continuité de la construction existante ou selon un recul supérieur à celle-ci ;</li> <li>• pour permettre l'isolation thermique par l'extérieur (ITE) d'une construction existante à la date d'approbation du PLUi ;</li> </ul>	<p><b>L'implantation par rapport aux emprises publiques n'est pas réglementée.</b></p> <p><b>Les constructions devront être implantées :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• à l'alignement de toutes les voies ;</li> <li>• dans le prolongement d'un front bâti (pouvant être constitué d'une seule construction avoisinante) caractérisé par la régularité d'un alignement différent ;</li> <li>• des reculs ponctuels (ex. : loggia, coursives...) peuvent être autorisés sous réserve de participer à la bonne intégration architecturale du projet dans son environnement.</li> </ul> <p>Lorsque le terrain à bâtir se situe au droit de plusieurs voies, le présent article s'applique à une seule de ces voies.</p> <p>Le long des voies et chemins à conserver, en présence d'éléments paysagers (arbres, plantations, noues, talus, fossés et haies repérés ou non au plan de zonage), l'implantation à l'alignement n'est pas autorisée.</p> <p><b>Des implantations différentes par rapport aux voies sont autorisées dans les cas suivants :</b></p>

- à l'intérieur de l'unité foncière, s'il existe déjà un immeuble à l'alignement ou en retrait ou lorsque la configuration de la parcelle sur voie ne permet qu'un accès ;
- pour les surélévations des constructions existantes qui ne respectent pas la règle d'implantation.

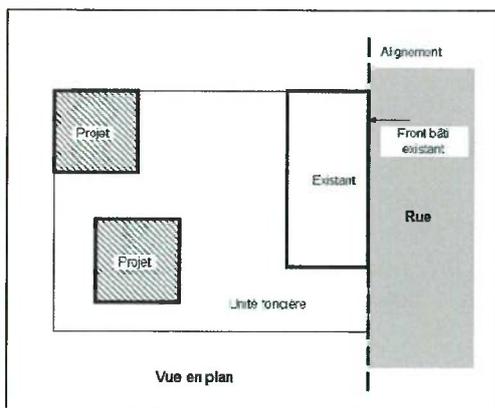
La distance d'implantation ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

- pour les surélévations des constructions existantes qui ne respectent pas la règle d'implantation ;
- pour permettre l'extension, l'aménagement ou la modification d'une construction existante qui ne respecte pas la règle dès lors que cette extension, cet aménagement ou cette modification est réalisé soit dans la continuité de la construction existante ou selon un recul supérieur à celle-ci ;
- lorsqu'un mur d'un minimum de 1 mètre de hauteur vient constituer l'alignement ;
- en cas de construction de plusieurs bâtiments sur une même unité foncière : pour les bâtiments en retrait si un bâtiment existant constitue déjà un front bâti sur la rue ;
- pour les constructions en drapeau n'ayant pas de façade sur rue à l'exception de son accès ;
- le long des voies et chemins à conserver en présence d'éléments paysagers ou pour assurer la préservation d'une composante végétale ou d'un élément de patrimoine ;
- pour permettre l'isolation thermique par l'extérieur (ITE) d'une construction existante à la date d'approbation du PLU.

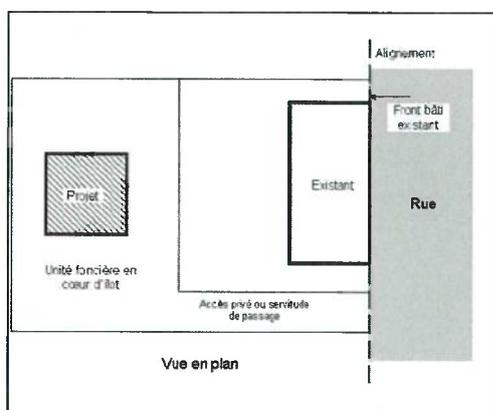
La distance d'implantation par rapport aux voies ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Les schémas suivants sont ajoutés pour illustrer la règle :

En cas de construction de plusieurs bâtiments sur une même unité foncière : pour les bâtiments en retrait si un bâtiment existant constitue déjà un front bâti sur la rue :



Pour les constructions en drapeau n'ayant pas de façade sur rue à l'exception de son accès :



<b>3. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</b>
<b>3.2 Toitures</b>

Rédaction PLUi approuvé	Version modifiée
<p><u>En secteurs UA-2 et UA-2+</u></p> <p>La forme et la pente des toitures ne sont pas réglementées.</p> <p>Les toitures présentant une pente inférieure ou égale à 10 degrés devront être dissimulées par un acrotère.</p> <p>Les matériaux d'aspect « plaques ondulées en tôle ou plastique » sont interdits.</p> <p>En matière d'ouvertures, il est interdit d'en multiplier le nombre et les dimensions sur un même pan de toiture.</p> <p>Les châssis de toit aux proportions envahissantes sont interdits.</p> <p><u>En secteurs UA-3 et UA-3+</u></p> <p>Les toitures doivent être réalisées en matériaux présentant la teinte, le format et l'aspect de l'ardoise et avoir une pente respectant les caractéristiques du bâti environnant.</p> <p>D'autres formes et matériaux peuvent être utilisés pour les constructions non visibles depuis les voies bordant le terrain, à l'exception de plaques ondulées en tôle ou plastique.</p> <p>Les toitures présentant une pente inférieure ou égale à 10 degrés devront être dissimulées par un acrotère.</p> <p>Les ouvertures seront conditionnées à une implantation composée avec la façade (alignement sur ouverture ou trumeau).</p> <p>Les châssis de toit aux propositions envahissantes sont interdits.</p>	<p>La forme et la pente des toitures ne sont pas réglementées. Elles doivent cependant proposer une bonne insertion avec le bâti environnant.</p> <p>Les matériaux d'aspect « plaques ondulées en tôle ou plastique » sont interdits. Les membranes d'étanchéité sont autorisées dès lors qu'elles sont masquées par un relevé d'acrotère et si elles ne sont pas visibles depuis l'espace public.</p> <p>En matière d'ouvertures, il est interdit d'en multiplier le nombre et les dimensions sur un même pan de toiture. Elles seront conditionnées à une implantation composée avec la façade (alignement sur ouverture ou trumeau). Les châssis de toit sont de proportions plus hautes que larges.</p>

<b>3. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</b>
<b>3.4 Clôtures</b>

Rédaction PLUi approuvé	Version modifiée
<p><u>Clôtures sur rue et emprise publique :</u></p> <p>Elles devront être constituées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>soit d'un mur plein,</li> <li>soit d'un muret plein surmonté d'une grille pouvant être doublé d'une haie composée d'essences locales.</li> </ul> <p>Les matériaux de type plaque et poteaux en béton et de type PVC sont interdits. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.</p> <p>La hauteur maximale des clôtures sur rue et emprise publique est limitée à 1,5 mètre.</p> <p><u>Clôtures en limites séparatives :</u></p> <p>Elles devront être constituées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>soit d'un mur plein,</li> <li>soit d'un muret plein surmonté d'une grille pouvant être doublé d'une haie composée d'essences locales,</li> <li>soit d'une haie composée d'essences locales pouvant être doublée d'un grillage.</li> </ul> <p>Les matériaux de type plaques et poteaux en béton et de types PVC sont interdits. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Toutes les clôtures doivent être conçues de manière à participer harmonieusement au paysage urbain (avec les constructions existantes sur le terrain d'assiette du projet et avec les terrains avoisinants) et à assurer une continuité visuelle (en termes de matériaux, de couleurs et de hauteur).</li> <li>L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.</li> <li>Toute utilisation de PVC, de tous types de plaques/poteaux en béton et de matériaux susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite.</li> </ul> <p><u>Clôtures sur emprises publiques et sur voies :</u></p> <p>La hauteur maximale des clôtures sur emprises publiques et sur voies est limitée à 1,5 mètre.</p> <p>Elles devront être constituées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>soit d'un mur plein en pierre apparente ou maçonné et enduit ;</li> <li>soit d'un mur bahut maçonné et enduit dont la hauteur ne dépasse pas, le cas échéant, celle d'un mur bahut avoisinant, surmonté d'un dispositif à claire-voie composé d'une grille. Ces clôtures pourront être doublées d'une haie composée d'essences locales implantée à l'arrière de la clôture.</li> </ul>

<p>La hauteur maximale des clôtures en limites séparatives est limitée à 1,8 mètre.</p>	<p><b><u>Clôtures en limites séparatives :</u></b></p> <p>La hauteur maximale des clôtures en limites séparatives est limitée à 1,8 mètre.</p> <p>Elles devront être constituées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• soit d'une haie composée d'essences locales pouvant être doublée d'un grillage ;</li> <li>• soit d'un mur plein en pierre apparente ou maçonné et enduit ;</li> <li>• soit d'un mur bahut maçonné et enduit surmonté d'un grillage, d'une grille ou d'un dispositif occultant ;</li> <li>• soit par des matériaux de qualité, destinés à cet usage et mis en œuvre selon les règles de l'art.</li> </ul>
---	--

<b>3. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</b>	
<b>3.5 Capteurs solaires et dispositifs de production d'énergies renouvelables</b>	

Rédaction PLUI approuvé	Version modifiée
<p>Les dispositifs de production d'énergies renouvelables (notamment les capteurs solaires, etc) sont interdits en façade sur rue ou emprise publique.</p> <p>Les capteurs solaires doivent être encastrés et intégrés à la toiture. Les capteurs solaires devront être regroupés en un seul et même champ, sous une forme géométrique simple.</p>	<p>Les dispositifs de production d'énergies renouvelables (notamment les capteurs solaires) sont interdits en façade sur emprise publique et sur voie.</p> <p>Les capteurs solaires devront être :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• intégrés à la toiture ;</li> <li>• regroupés en un seul champ, par pan de toiture ;</li> <li>• d'une forme géométrique simple.</li> </ul> <p>Lors d'une implantation de capteurs solaires en toiture terrasse, ils devront être disposés de manière à limiter leur impact visuel (recul suffisant, masquage des structures de support, composition avec des éléments du bâti).</p>

e) LES CORRECTIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT DU SECTEUR UR

<b>2. Volumétrie et implantation des constructions</b>	
<b>2.1 Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies</b>	

Rédaction PLUI approuvé	Version modifiée
<p><b><u>Hors périmètre SPR</u></b></p> <p>Sauf en présence d'une marge de recul portée au document graphique du règlement, la majeure partie de la façade doit être implantée à l'alignement des voies : les décrochés peuvent être autorisés sous réserve de participer à la bonne intégration architecturale du projet dans son environnement.</p> <p>Une implantation en retrait de l'alignement des voies est admise dans les cas suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• lorsque la construction assure une implantation cohérente avec les constructions voisines existantes,</li> <li>• en cas d'extension d'une construction existante déjà en retrait,</li> <li>• à l'intérieur de l'unité foncière, s'il existe déjà un immeuble à l'alignement ou en retrait ou lorsque la configuration de la parcelle sur voie ne permet qu'un accès,</li> <li>• le long du domaine public ferroviaire,</li> <li>• pour les équipements d'intérêt collectif et services publics,</li> </ul>	<p><b><u>Hors périmètre SPR</u></b></p> <p><b>L'implantation par rapport aux emprises publiques n'est pas réglementée.</b></p> <p><b>La majeure partie de la façade des constructions doit être implantée à l'alignement des voies.</b> Des reculs ponctuels (ex. : loggia, coursives...) peuvent être autorisés sous réserve de participer à la bonne intégration architecturale du projet dans son environnement.</p> <p>Lorsque le terrain à bâtir se situe au droit de plusieurs voies, le présent article s'applique à une seule de ces voies.</p> <p>Le long des voies et chemins à conserver, en présence d'éléments paysagers (arbres, plantations, noues, talus, fossés et haies repérés ou non au plan de zonage), l'implantation à l'alignement n'est pas autorisée.</p>

- pour les surélévations des constructions existantes qui ne respectent pas la règle d'implantation.

Les règles d'implantation ne s'appliquent pas aux isolations par l'extérieur réalisées sur des constructions existantes. Pour les constructions existantes implantées à l'alignement des voies et emprises publiques, l'isolation thermique par l'extérieur est interdite en saillie du domaine public au rez-de-chaussée.

L'implantation par rapport aux emprises publiques n'est pas réglementée.

**Des implantations différentes par rapport aux voies sont autorisées dans les cas suivants :**

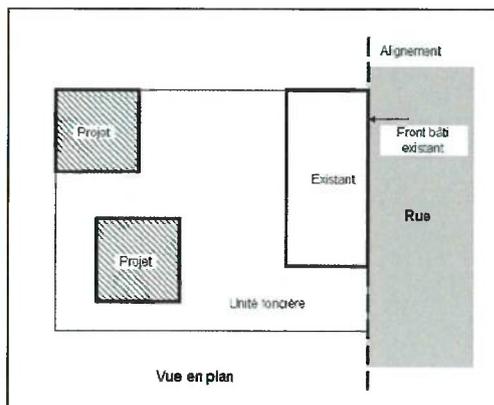
- dans le prolongement d'un front bâti (pouvant être constitué d'une seule construction avoisinante) caractérisé par la régularité d'un alignement différent ;
- pour permettre l'extension, l'aménagement ou la modification d'une construction existante qui ne respecte pas la règle dès lors que cette extension, cet aménagement ou cette modification est réalisé soit dans la continuité de la construction existante ou selon un recul supérieur à celle-ci ;
- pour les surélévations des constructions existantes qui ne respectent pas la règle d'implantation ;
- en cas de construction de plusieurs bâtiments sur une même unité foncière : pour les bâtiments en retrait si un bâtiment existant constitue déjà un front bâti sur la rue ;
- pour les constructions en drapeau n'ayant pas de façade sur rue à l'exception de son accès ;
- le long des voies et chemins à conserver afin de préserver les éléments paysagers ou pour assurer la préservation d'une composante végétale ou d'un élément de patrimoine ;
- pour permettre l'isolation thermique par l'extérieur (ITE) d'une construction existante à la date d'approbation du PLUi. Pour les constructions existantes implantées à l'alignement des voies et emprises publiques, l'isolation thermique par l'extérieur est interdite en saillie du domaine public au rez-de-chaussée.

**La distance d'implantation par rapport aux voies ne s'applique pas :**

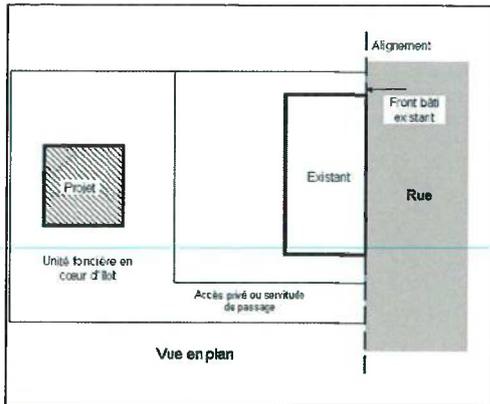
- aux équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- le long du domaine public ferroviaire.

Les schémas suivants sont ajoutés pour illustrer la règle :

En cas de construction de plusieurs bâtiments sur une même unité foncière : pour les bâtiments en retrait si un bâtiment existant constitue déjà un front bâti sur la rue :



Pour les constructions en drapeau n'ayant pas de façade sur rue à l'exception de son accès :



## 2. Volumétrie et implantation des constructions

### 2.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Rédaction PLUI approuvé	Version modifiée
<p>Les constructions peuvent être implantées soit sur la ou les limite(s) séparative(s), soit en retrait par rapport à celle(s)-ci.</p> <p>En cas de retrait, la distance horizontale de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapprochée ne sera pas inférieure à 3 mètres. Cette disposition ne s'applique pas :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• aux annexes des habitations qui peuvent être implantées à 1 mètre minimum,</li> <li>• à l'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du PLUI,</li> <li>• aux équipements d'intérêt collectif et services publics.</li> </ul>	<p><b>Les constructions peuvent être implantées sur la (ou les) limite(s) séparative(s).</b></p> <p><b>Lorsqu'une construction ne joint pas la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de cette construction ou du nu du mur d'un bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché ne sera pas inférieure à 3 mètres.</b></p> <p><b>Des implantations différentes sont autorisées dans les cas suivants :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• pour permettre l'extension, l'aménagement ou la modification d'une construction existante qui ne respecte pas la règle dès lors que cette extension, cet aménagement ou cette modification est réalisé soit dans la continuité de la construction existante ou selon un recul supérieur à celle-ci ;</li> <li>• les annexes (hors piscines) aux habitations peuvent être implantées à une distance d'1 mètre minimum par rapport à la (ou les) limite(s) séparative(s). Dans ce cas, aucune ouverture sur le pignon n'est autorisée.</li> <li>• pour les surélévations des constructions existantes qui ne respectent pas la règle d'implantation ;</li> <li>• pour permettre l'isolation thermique par l'extérieur (ITE) d'une construction existante à la date d'approbation du PLUI.</li> </ul> <p><b>La distance d'implantation ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.</b></p>

## 3. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### 3.4 Clôtures

Rédaction PLUI approuvé	Version modifiée
<p>Les clôtures sur rue ou emprise publique doivent être édifiées en vue d'assurer une continuité visuelle de la voie :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• elles ne doivent pas excéder 2 mètres,</li> <li>• elles sont réalisées soit en pierre apparente, soit en maçonnerie enduite,</li> <li>• elles sont constituées soit par : <ul style="list-style-type: none"> <li>○ un mur plein,</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Toutes les clôtures doivent être conçues de manière à participer harmonieusement au paysage urbain (avec les constructions existantes sur le terrain d'assiette du projet et avec les terrains avoisinants) et à assurer une continuité visuelle (en termes de matériaux, de couleurs et de hauteur).</li> <li>• L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.</li> </ul>

<ul style="list-style-type: none"> <li>○ un mur-bahut (d'une hauteur n'excédant pas le tiers de la hauteur totale de la clôture) surmonté d'un dispositif à claire-voie (grilles, grillages) doublés ou non d'une haie vive.</li> </ul> <p>Les clôtures en limite séparative : aucune prescription particulière, à l'exclusion de tout type de plaques/poteaux en béton, à proscrire.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Toute utilisation de PVC, de tous types de plaques/poteaux en béton et de matériaux susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite.</li> </ul> <p><b>Clôtures sur emprises publiques et sur voies :</b></p> <p>La hauteur maximale des clôtures sur emprises publiques et sur voies est limitée à 2 mètres.</p>
<p>Dispositions communes aux clôtures sur rue, emprise publique et limites séparatives : toute utilisation de matériaux susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne peuvent être laissés apparents.</p>	<p>Elles devront être constituées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• soit d'un mur plein en pierre apparente ou maçonné et enduit ;</li> <li>• soit d'un mur bahut maçonné et enduit dont la hauteur ne dépasse pas, le cas échéant, celle d'un mur bahut avoisinant, surmonté d'un dispositif à claire-voie composé d'une grille ou d'un grillage. Ces clôtures pourront être doublées d'une haie composée d'essences locales implantée à l'arrière de la clôture.</li> </ul> <p><b>Clôtures en limites séparatives :</b></p> <p>Les dispositions communes aux clôtures s'appliquent.</p>

<b>3. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</b>	
<b>3.5 Capteurs solaires et dispositifs de production d'énergies renouvelables</b>	

Rédaction PLU approuvé	Version modifiée
<p>Les capteurs solaires doivent être encastrés et intégrés à la toiture. Les capteurs solaires devront être regroupés en un seul et même champ, sous une forme géométrique simple.</p> <p>L'intégration de surfaces destinées à la captation de l'énergie solaire est autorisée en façade sous réserve qu'elles fassent partie de l'expression architecturale de la construction.</p> <p>Les autres dispositifs de production d'énergies renouvelables sont interdits en façade sur rue ou emprise publique.</p>	<p>L'intégration de surfaces destinées à la captation de l'énergie solaire est autorisée en façade sous réserve qu'elles fassent partie de l'expression architecturale de la construction. Les autres dispositifs de production d'énergies renouvelables sont interdits en façade sur rue ou emprise publique.</p> <p>Les capteurs solaires devront être intégrés à la toiture, regroupés en un seul champ, par pan de toiture et d'une forme géométrique simple.</p> <p>Lors d'une implantation de capteurs solaires en toiture terrasse, ils devront être disposés de manière à limiter leur impact visuel (recul suffisant, masquage des structures de support, composition avec des éléments du bâti).</p>

f) LES CORRECTIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT DU SECTEUR UB

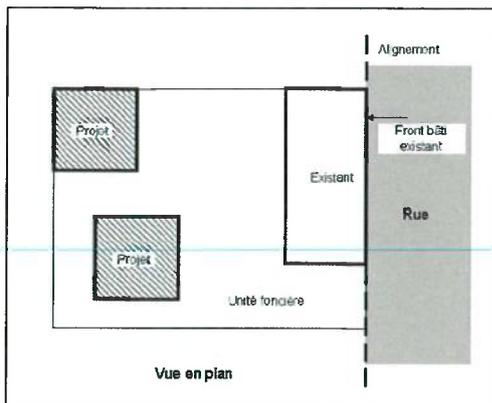
<b>2. Volumétrie et implantation des constructions</b>	
<b>2.1 Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies</b>	

Rédaction PLU approuvé	Version modifiée
<p><b>En secteur UB-1</b></p> <p>Dans le périmètre SPR, les prescriptions et recommandations du SPR s'appliquent. Hors périmètre SPR, les constructions doivent être implantées soit à l'alignement, soit en retrait avec un recul minimum de 2 mètres par rapport à l'alignement.</p> <p><b>En secteur UB-2</b></p> <p>Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement, soit en retrait avec un recul minimum de 3 mètres par rapport à</p>	<p><b>Dans le périmètre SPR</b></p> <p>Les prescriptions et recommandations du Site Patrimonial Remarquable s'appliquent.</p> <p><b>Hors périmètre SPR</b></p> <p>L'implantation par rapport aux emprises publiques n'est pas réglementée.</p> <p><b>Les constructions devront être implantées :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• soit à l'alignement des voies ;</li> </ul>

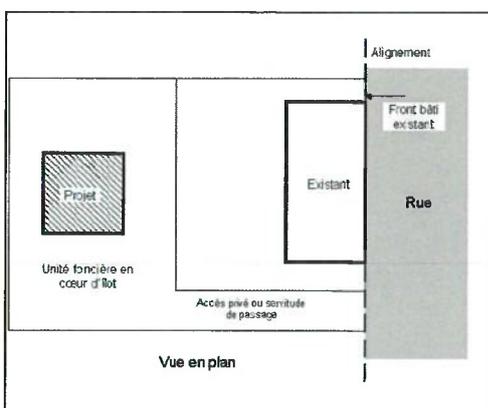
<p>l'alignement.</p> <p><b><u>Dans l'ensemble de la zone</u></b></p> <p>Des implantations différentes sont autorisées dans les cas suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>à l'intérieur de l'unité foncière, s'il existe déjà un immeuble à l'alignement ou en retrait ou lorsque la configuration de la parcelle sur voie ne permet qu'un accès,</li> <li>pour permettre l'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLUi, implantée différemment des règles définies ci-dessus dès lors que cette extension est réalisée dans la continuité de la construction existante ou selon un recul supérieur à celle-ci,</li> <li>pour permettre l'isolation thermique par l'extérieur (ITE) d'une construction existante à la date d'approbation du PLUi,</li> <li>à Laval, pour les constructions existantes implantées à l'alignement des voies et emprises publiques, l'isolation thermique par l'extérieur est interdite en saillie du domaine public au rez-de-chaussée,</li> <li>pour les surélévations des constructions existantes qui ne respectent pas la règle d'implantation.</li> </ul> <p>La distance d'implantation ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>soit avec un recul de 2 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies en secteur UB-1 ;</li> <li>soit avec un recul de 3 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies en UB-2.</li> </ul> <p>Des reculs ponctuels (ex. : loggia, coursives...) peuvent être autorisés sous réserve de participer à la bonne intégration architecturale du projet dans son environnement.</p> <p>Lorsque le terrain à bâtir se situe au droit de plusieurs voies, le présent article s'applique à une seule de ces voies.</p> <p><b><u>Dans l'ensemble de la zone</u></b></p> <p>Le long des voies et chemins à conserver, en présence d'éléments paysagers (arbres, plantations, noues, talus, fossés et haies repérés ou non au plan de zonage), l'implantation à l'alignement n'est pas autorisée.</p> <p><b>Des implantations différentes par rapport aux voies sont autorisées dans les cas suivants :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>dans le prolongement d'un front bâti (pouvant être constitué d'une seule construction avoisinante) caractérisé par la régularité d'un alignement différent ;</li> <li>pour permettre l'extension, l'aménagement ou la modification d'une construction existante qui ne respecte pas la règle dès lors que cette extension, cet aménagement ou cette modification est réalisé soit dans la continuité de la construction existante ou selon un recul supérieur à celle-ci ;</li> <li>pour les surélévations des constructions existantes qui ne respectent pas la règle d'implantation ;</li> <li>en cas de construction de plusieurs bâtiments sur une même unité foncière : pour les bâtiments en retrait si un bâtiment existant constitue déjà un front bâti sur la rue ;</li> <li>pour les constructions en drapeau n'ayant pas de façade sur rue à l'exception de son accès ;</li> <li>le long des voies et chemins à conserver en présence d'éléments paysagers ou pour assurer la préservation d'une composante végétale ou d'un élément de patrimoine ;</li> <li>pour permettre l'isolation thermique par l'extérieur (ITE) d'une construction existante à la date d'approbation du PLUi ;</li> <li>En UB-1, pour les constructions existantes implantées à l'alignement des voies et emprises publiques, l'isolation thermique par l'extérieur est interdite en saillie du domaine public au rez-de-chaussée.</li> </ul> <p><b>La distance d'implantation par rapport aux voies ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.</b></p>
---	---

Les schémas suivants sont ajoutés pour illustrer la règle :

En cas de construction de plusieurs bâtiments sur une même unité foncière : pour les bâtiments en retrait si un bâtiment existant constitue déjà un front bâti sur la rue :



Pour les constructions en drapeau n'ayant pas de façade sur rue à l'exception de son accès :



## 2. Volumétrie et implantation des constructions

### 2.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Rédaction PLUi approuvé	Version modifiée
<p><b><u>Dans l'ensemble de la zone</u></b></p> <p>Les constructions peuvent être implantées sur la (ou les) limite(s) séparative(s) : en cas de retrait, la distance horizontale de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché ne sera pas inférieure à 3 mètres.</p> <p>Des implantations différentes sont autorisées dans les cas suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>pour permettre l'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLUi, implantée différemment des règles définies ci-dessus dès lors que cette extension est réalisée dans la continuité de la construction existante ou selon un retrait supérieur à celle-ci ;</li> <li>pour permettre l'isolation thermique par l'extérieur (ITE) d'une construction existante à la date d'approbation du PLUi.</li> </ul> <p>La distance d'implantation ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.</p> <p><b><u>En secteur UB-1</u></b></p> <p>Les annexes aux habitations peuvent être implantées en limite ou en retrait à une distance de 1 mètre minimum par rapport à la (ou</p>	<p>Les constructions peuvent être implantées sur la (ou les) limite(s) séparative(s)</p> <p>Lorsqu'une construction ne joint pas la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de cette construction ou du nu du mur d'un bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché ne sera pas inférieure à 3 mètres.</p> <p>Des implantations différentes sont autorisées dans les cas suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>pour permettre l'extension, l'aménagement ou la modification d'une construction existante qui ne respecte pas la règle dès lors que cette extension, cet aménagement ou cette modification est réalisé soit dans la continuité de la construction existante ou selon un recul supérieur à celle-ci ;</li> <li>les annexes (hors piscines) aux habitations peuvent être implantées à une distance d'1 m minimum par rapport à la (ou les) limite(s) séparative(s). Dans ce cas, aucune ouverture sur le pignon n'est autorisée.</li> <li>pour les surélévations des constructions existantes qui ne respectent pas la règle d'implantation ;</li> <li>pour permettre l'isolation thermique par l'extérieur (ITE) d'une construction existante à la date d'approbation du</li> </ul>

<p>les) limite(s) séparative(s).</p> <p><b>En secteur UB-2</b></p> <p>Les règles d'implantation ne s'appliquent pas pour les surélévations des constructions existantes qui ne respectent pas la règle d'implantation.</p>	<p>PLUi.</p> <p>La distance d'implantation ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.</p>
--	---

<b>3. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</b>	
<b>3.2 Toitures</b>	

Rédaction PLUi approuvé	Version modifiée
<p><b>En secteur UB-1</b></p> <p><u>Formes :</u></p> <p>Les lucarnes rampantes de proportion envahissante et les chiens-assis sont interdits.</p> <p>Les châssis de toit sont autorisés. Ils sont intégrés à la trame des ouvertures en façade et au plan de toiture (pose encastrée).</p> <p>La multiplication des dimensions et des implantations sur un même pan de toiture est interdite.</p> <p>Les toitures présentant une pente inférieure ou égale à 10 degrés devront être dissimulées par un acrotère.</p> <p><u>Matériaux :</u></p> <p>Sont autorisés uniquement : l'ardoise ou matériau de module et d'aspect similaire, l'inox prépatiné, le zinc ou matériau d'aspect similaire, le cuivre, le verre.</p> <p>Les plaques ondulées en tôle ou plastique sont interdites.</p> <p>En toiture, les membranes d'étanchéité sont autorisées si elles sont masquées par un relevé d'acrotère et si elles ne sont pas visibles depuis les espaces publics.</p> <p><b>En secteur UB-2</b></p> <p>La forme et la pente des toitures ne sont pas réglementées.</p> <p>Les toitures présentant une pente inférieure ou égale à 10 degrés devront être dissimulées par un acrotère.</p> <p>Les matériaux d'aspect « plaques ondulées en tôle ou plastique » sont interdits.</p>	<p><b>En secteur UB-1</b></p> <p><u>Formes :</u></p> <p>Les lucarnes rampantes de proportion envahissante et les chiens-assis sont interdits.</p> <p>Les châssis de toit sont autorisés. Ils sont intégrés à la trame des ouvertures en façade et au plan de toiture (pose encastrée).</p> <p>La multiplication des dimensions et des implantations sur un même pan de toiture est interdite.</p> <p><u>Matériaux :</u></p> <p>Sont autorisés uniquement : l'ardoise ou matériau de module et d'aspect similaire, l'inox prépatiné, le zinc ou matériau d'aspect similaire, le cuivre, le verre.</p> <p>Les plaques ondulées en tôle ou plastique sont interdites.</p> <p>En toiture, les membranes d'étanchéité sont autorisées si elles sont masquées par un relevé d'acrotère et si elles ne sont pas visibles depuis les espaces publics.</p> <p><b>En secteur UB-2</b></p> <p>La forme et la pente des toitures ne sont pas réglementées. Elles doivent cependant proposer une bonne insertion avec le bâti environnant.</p> <p>Les matériaux d'aspect « plaques ondulées en tôle ou plastique » sont interdits. Les membranes d'étanchéité sont autorisées dès lors qu'elles sont masquées par un relevé d'acrotère et si elles ne sont pas visibles depuis l'espace public.</p>

<b>3. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</b>	
<b>3.4 Clôtures</b>	

Rédaction PLUi approuvé	Version modifiée
<p><b>En secteur UB-1 :</b></p> <p>Les clôtures ne doivent pas excéder une hauteur de 2 mètres. Toutefois, des clôtures spécifiques d'une hauteur supérieure peuvent être autorisées pour des motifs particuliers de sécurité (exemple : dispositif pare-ballon...).</p>	<p><b>En secteur UB-1 :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Toutes les clôtures doivent être conçues de manière à participer harmonieusement au paysage urbain (avec les constructions existantes sur le terrain d'assiette du projet et avec les terrains avoisinants) et à assurer une continuité visuelle (en termes de matériaux, de couleurs et de</li> </ul>

Les clôtures sur voie ou emprise publique doivent être édifiées en vue d'assurer une continuité visuelle de la voie.

Sur voie, emprise publique et en limites séparatives, elles doivent être traitées en harmonie avec le bâtiment principal et les clôtures avoisinantes :

- soit de maçonnerie enduite,
- soit de pierres apparentes,
- soit d'une grille ou grillage doublée d'une haie vive constituée d'arbustes d'essence locale,
- soit par des matériaux de qualité, destinés à cet usage et mis en œuvre selon les règles de l'art.

#### En secteur UB-2 :

##### Clôtures sur rue et emprise publique

Elles seront constituées d'une haie pouvant être doublée d'un grillage, lequel devra être positionné à l'arrière de la haie du côté de la propriété (et non de la voie ou emprise publique).

En cas de nécessité technique, un mur de soutènement pourra être réalisé à l'arrière de la haie, du côté de la propriété.

Les haies devront être composées d'essences locales.

Les matériaux de type plaque et poteaux en béton, et de types PVC sont interdits. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

La hauteur maximale des clôtures sur rue et emprise publique est limitée à 1,50 mètre.

##### Clôtures en limites séparatives

Elles seront constituées d'une haie pouvant être doublée d'un grillage. Les haies devront être composées d'essences locales.

En cas de nécessité technique, un mur de soutènement pourra être réalisé.

La hauteur maximale des clôtures en limites séparatives et espace public est limitée à 1,80 mètre.

Par exception, lorsque la construction est implantée en limite séparative, une clôture occultante (mur enduit ou claustra en panneaux bois ou d'aspect similaire au bois) peut être mise en place sur une hauteur maximale d'1,80 mètre et sur une longueur maximale de 6 mètres dans le prolongement du mur de la construction qui est en limite vers le fond de parcelle.

hauteur).

- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.
- Toute utilisation de PVC, de tous types de planques/poteaux en béton et de matériaux susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite.
- La hauteur maximale des clôtures sur rue et emprise publique est limitée à 2 mètres. Toutefois, des clôtures spécifiques d'une hauteur supérieure peuvent être autorisées pour des motifs particuliers de sécurité (exemple : dispositif pare-ballon...).

Elles devront être constituées :

- soit d'un mur plein en pierre apparente ou maçonné et enduit ;
- soit d'un mur bahut maçonné et enduit dont la hauteur ne dépasse pas, le cas échéant, celle d'un mur bahut avoisinant, surmonté d'un dispositif à claire-voie. Sur rue et emprise publique, ces clôtures devront préférentiellement être doublées d'une haie composée d'essences locales implantée à l'arrière de la clôture ;
- soit d'une grille ou grillage. Sur rue et emprise publique, la grille ou le grillage sera doublé d'une haie vive constituée d'arbustes d'essences locales ;
- soit par des matériaux de qualité, destinés à cet usage et mis en œuvre selon les règles de l'art.

#### En secteur UB-2 :

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

##### Clôtures sur emprises publiques et sur voies :

La hauteur maximale des clôtures sur emprises publiques et sur voies est limitée à 1,50 mètre.

Elles devront être constituées :

- soit d'une haie composée d'essences locales pouvant être doublée d'un grillage, lequel devra être positionné à l'arrière de la haie du côté de la propriété (et non de la voie ou de l'emprise publique). En cas de nécessité technique, un mur de soutènement, maçonné et enduit pourra être réalisé ;
- soit d'un mur plein en pierre apparente ou maçonné et enduit ;
- soit d'un mur bahut maçonné et enduit dont la hauteur ne dépasse pas, le cas échéant, celle d'un mur bahut avoisinant, surmonté d'un dispositif à claire-voie. Ces clôtures pourront être doublées d'une haie composée d'essences locales implantée à l'arrière de la clôture.
- soit par des matériaux de qualité, destinés à cet usage et mis en œuvre selon les règles de l'art.

##### Clôtures en limites séparatives :

La hauteur maximale des clôtures en limites séparatives est limitée à 1,80 mètre.

- Elles devront être constituées :

- soit d'une haie composée d'essences locales pouvant être doublée d'un grillage. En cas de nécessité technique, un mur de soutènement, maçonné et enduit pourra être réalisé ;
  - soit d'un mur plein en pierre apparente ou maçonné et enduit ;
- soit par des matériaux de qualité, destinés à cet usage et mis en œuvre selon les règles de l'art.

### 3. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

#### 3.5 Capteurs solaires et dispositifs de production d'énergies renouvelables

Rédaction PLUi approuvé	Version modifiée
<p><b><u>En secteur UB-1</u></b></p> <p>L'intégration de surfaces destinées à la captation de l'énergie solaire est autorisée en façade sous réserve qu'elles fassent partie de l'expression architecturale de la construction.</p> <p>Les autres dispositifs de production d'énergies renouvelables ne sont pas autorisés en façade sur rue et emprise publique.</p> <p>En toiture, les panneaux seront encastrés et intégrés dans le plan de la toiture (cas de pans de toitures inclinés), sans saillies ni reliefs particuliers. Ils devront être regroupés en un seul champ et de formes géométriques simples (carré, rectangle, en bande...).</p> <p><b><u>En secteur UB-2</u></b></p> <p>Les dispositifs de production d'énergies renouvelables (notamment les capteurs solaires, etc) sont interdits en façade sur rue ou emprise publique.</p> <p>Les capteurs solaires doivent être encastrés et intégrés à la toiture. Les capteurs solaires devront être regroupés en un seul et même champ, sous une forme géométrique simple.</p>	<p>L'intégration de surfaces destinées à la captation de l'énergie solaire est autorisée en façade sous réserve qu'elles fassent partie de l'expression architecturale de la construction. Les autres dispositifs de production d'énergies renouvelables sont interdits en façade sur rue ou emprise publique.</p> <p>Les capteurs solaires devront être intégrés à la toiture, regroupés en un seul champ, par pan de toiture et d'une forme géométrique simple.</p> <p>Lors d'une implantation de capteurs solaires en toiture terrasse, ils devront être disposés de manière à limiter leur impact visuel (recul suffisant, masquage des structures de support, composition avec des éléments du bâti).</p>

#### g) LES CORRECTIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT DU SECTEUR UH

### 2. Volumétrie et implantation des constructions

#### 2.1 Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies

Rédaction PLUi approuvé	Version modifiée
<p><b><u>En secteur UH-1</u></b></p> <p>L'implantation des constructions doit se conformer aux dispositions du règlement applicable à l'intérieur du SPR.</p> <p><b><u>En secteur UH-2</u></b></p> <p>Les constructions devront être implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• soit à l'alignement,</li> <li>• soit en retrait avec un recul minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement.</li> </ul> <p>Des implantations différentes sont autorisées dans les cas suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• pour permettre l'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLUi, implantée différemment des règles définies ci-dessus dès lors que cette extension est</li> </ul>	<p><b><u>En secteur UH-1</u></b></p> <p>Les prescriptions et recommandations du Site Patrimonial Remarquable s'appliquent.</p> <p><b><u>En secteur UH-2</u></b></p> <p><b>L'implantation par rapport aux emprises publiques n'est pas réglementée.</b></p> <p><b>Les constructions devront être implantées soit à l'alignement des voies, soit avec un recul de 3 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies.</b></p> <p>Lorsque le terrain à bâtir se situe au droit de plusieurs voies, le présent article s'applique à une seule de ces voies.</p>

<p>réalisée dans la continuité de la construction existante ou selon un recul supérieur à celle-ci,</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• pour permettre l'isolation thermique par l'extérieur (ITE) d'une construction existante à la date d'approbation du PLUi,</li> <li>• pour les surélévations des constructions existantes qui ne respectent pas la règle d'implantation.</li> </ul> <p>La distance d'implantation ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.</p>	<p>Le long des voies et chemins à conserver, en présence d'éléments paysagers (arbres, plantations, noues, talus, fossés et haies repérés ou non au plan de zonage), l'implantation à l'alignement n'est pas autorisée.</p> <p><b>Des implantations différentes par rapport aux voies sont autorisées dans les cas suivants :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• dans le prolongement d'un front bâti (pouvant être constitué d'une seule construction avoisinante) caractérisé par la régularité d'un alignement différent ;</li> <li>• pour permettre l'extension, l'aménagement ou la modification d'une construction existante qui ne respecte pas la règle dès lors que cette extension, cet aménagement ou cette modification est réalisé soit dans la continuité de la construction existante ou selon un recul supérieur à celle-ci ;</li> <li>• pour les surélévations des constructions existantes qui ne respectent pas la règle d'implantation ;</li> <li>• le long des voies et chemins à conserver en présence d'éléments paysagers ou pour assurer la préservation d'une composante végétale ou d'un élément de patrimoine ;</li> <li>• pour permettre l'isolation thermique par l'extérieur (ITE) d'une construction existante à la date d'approbation du PLUi.</li> </ul> <p>La distance d'implantation par rapport aux voies ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.</p>
---	---

<b>2.</b>	<b>Volumétrie et implantation des constructions</b>
	<b>2.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</b>

Rédaction PLUi approuvé	Version modifiée
<p>Les constructions peuvent être implantées sur la (ou les) limite(s) séparative(s). En cas de retrait, la distance horizontale de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapprochée ne sera pas inférieure à 3 mètres.</p> <p>Des implantations différentes sont autorisées dans les cas suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• pour permettre l'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLUi, implantée différemment des règles définies ci-dessus dès lors que cette extension est réalisée dans la continuité de la construction existante ou selon un retrait supérieur à celle-ci,</li> <li>• les annexes aux habitations doivent être implantées soit à l'alignement soit à une distance de 1 mètre minimum par rapport à la (les) limite(s) séparative(s),</li> <li>• pour permettre l'isolation thermique par l'extérieur (ITE) d'une construction existante à la date d'approbation du PLUi,</li> <li>• en secteur UH-2 uniquement : pour les surélévations des constructions existantes qui ne respectent pas la règle d'implantation.</li> </ul> <p>La distance d'implantation ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.</p>	<p>Les constructions peuvent être implantées sur la (ou les) limite(s) séparative(s). Lorsqu'une construction ne joint pas la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de cette construction ou du nu du mur d'un bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché ne sera pas inférieure à 3 mètres.</p> <p>Des implantations différentes sont autorisées dans les cas suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• pour permettre l'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLUi, implantée différemment des règles définies ci-dessus dès lors que cette extension est réalisée dans la continuité de la construction existante ou selon un retrait supérieur à celle-ci,</li> <li>• les annexes aux habitations doivent être implantées soit à l'alignement soit à une distance de 1 mètre minimum par rapport à la (les) limite(s) séparative(s),</li> <li>• pour permettre l'isolation thermique par l'extérieur (ITE) d'une construction existante à la date d'approbation du PLUi,</li> <li>• en secteur UH-2 uniquement : pour les surélévations des constructions existantes qui ne respectent pas la règle d'implantation.</li> </ul> <p>La distance d'implantation ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.</p>

<b>3. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</b>
<b>3.2 Toitures</b>

Rédaction PLUi approuvé	Version modifiée
Les toitures devront utiliser des matériaux présentant la teinte, la forme et l'aspect de l'ardoise.	<p>La forme et la pente des toitures ne sont pas réglementées. Elles doivent cependant proposer une bonne insertion avec le bâti environnant.</p> <p>Les matériaux d'aspect « plaques ondulées en tôle ou plastique » sont interdits. Les membranes d'étanchéité sont autorisées dès lors qu'elles sont masquées par un relevé d'acrotère et si elles ne sont pas visibles depuis l'espace public.</p>

<b>3. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</b>
<b>3.3 Clôtures</b>

Rédaction PLUi approuvé	Version modifiée
<p><u>En secteur UH-2 :</u></p> <p><u>Clôtures sur rue et emprise publique</u></p> <p>Elles devront être constituées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• soit d'un mur plein,</li> <li>• soit d'un muret plein surmonté d'une grille pouvant être doublé d'une haie composée d'essences locales.</li> </ul> <p>Les matériaux de type plaques et poteaux en béton sont interdits. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.</p> <p>La hauteur maximale des clôtures sur rue et emprise publique est limitée à 1,50 mètre.</p> <p><u>Clôtures en limites séparatives</u></p> <p>Elles devront être constituées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• soit d'un mur plein,</li> <li>• soit d'un muret plein surmonté d'une grille pouvant être doublé d'une haie composée d'essences locales.</li> </ul> <p>Les matériaux de type plaques et poteaux en béton sont interdits. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.</p> <p>La hauteur maximale des clôtures sur limites séparatives est limitée à 1,80 mètre.</p>	<p><u>En secteur UH-2 :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Toutes les clôtures doivent être conçues de manière à participer harmonieusement au paysage urbain (avec les constructions existantes sur le terrain d'assiette du projet et avec les terrains avoisinants) et à assurer une continuité visuelle (en termes de matériaux, de couleurs et de hauteur).</li> <li>• L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.</li> <li>• Toute utilisation de PVC, de tous types de planques/poteaux en béton et de matériaux susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite.</li> </ul> <p><u>Clôtures sur emprises publiques et sur voies :</u></p> <p>La hauteur maximale des clôtures sur emprises publiques et sur voies est limitée à 1,50 mètre.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Elles devront être constituées :</li> <li>• soit d'une haie composée d'essences locales pouvant être doublée d'un grillage, lequel devra être positionné à l'arrière de la haie du côté de la propriété (et non de la voie ou de l'emprise publique). En cas de nécessité technique, un mur de soutènement, maçonné et enduit pourra être réalisé ;</li> <li>• soit d'un mur plein en pierre apparente ou maçonné et enduit ;</li> <li>• soit d'un mur bahut maçonné et enduit dont la hauteur ne dépasse pas, le cas échéant, celle d'un mur bahut avoisinant, surmonté d'un dispositif à claire-voie. Ces clôtures pourront être doublées d'une haie composée d'essences locales implantée à l'arrière de la clôture.</li> <li>• soit par des matériaux de qualité, destinés à cet usage et mis en œuvre selon les règles de l'art.</li> </ul> <p><u>Clôtures en limites séparatives :</u></p> <p>La hauteur maximale des clôtures en limites séparatives est limitée à 1,80 mètre.</p> <p>Elles devront être constituées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• soit d'une haie composée d'essences locales pouvant être doublée d'un grillage. En cas de nécessité technique, un mur de soutènement, maçonné et enduit pourra être réalisé ;</li> </ul>

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

### 3. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

#### 3.5 Capteurs solaires et dispositifs de production d'énergies renouvelables

Rédaction PLUi approuvé	Version modifiée
<p>Les dispositifs de production d'énergies renouvelables (notamment les capteurs solaires, etc) sont interdits en façade sur rue ou emprise publique.</p> <p>Les capteurs solaires doivent être encastrés et intégrés à la toiture. Les capteurs solaires devront être regroupés en un seul et même champ, sous une forme géométrique simple.</p>	<p>Les dispositifs de production d'énergies renouvelables (notamment les capteurs solaires, etc) sont interdits en façade sur emprise publique et sur voie.</p> <p>Les capteurs solaires devront être intégrés à la toiture, regroupés en un seul champ, par pan de toiture et d'une forme géométrique simple.</p> <p>Lors d'une implantation de capteurs solaires en toiture terrasse, ils devront être disposés de manière à limiter leur impact visuel (recul suffisant, masquage des structures de support, composition avec des éléments du bâti).</p>

#### h) LES CORRECTIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT DU SECTEUR UL

### 3. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

#### 3.5 Capteurs solaires et dispositifs de production d'énergies renouvelables

Rédaction PLUi approuvé	Version modifiée
<p>Les capteurs solaires doivent être encastrés et intégrés à la toiture. Les capteurs solaires devront être regroupés en un seul et même champ, sous une forme géométrique simple.</p>	<p>Les dispositifs de production d'énergies renouvelables (notamment les capteurs solaires, etc) sont interdits en façade sur emprise publique et sur voie.</p> <p>Les capteurs solaires devront être :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• encastrés et soit intégrés à la toiture, regroupés en un seul champ, par pan de toiture et d'une forme géométrique simple ;</li> <li>• soit en façade, mur rideau, décoration de vitrage dès lors que la façade n'est pas implantée à l'alignement.</li> </ul> <p>Lors d'une implantation de capteurs solaires en toiture terrasse, ils devront être disposés de manière à limiter leur impact visuel (recul suffisant, masquage des structures de support, composition avec des éléments du bâti).</p>

#### i) LES CORRECTIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT DU SECTEUR AUH

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

#### 1.3 Usages, affectations des sols et types d'activités autorisés sous conditions

Afin de respecter les orientations de l'OAP La Longueraie à Louverné, il convient de préciser les affectations autorisées au sein d'un secteur délimité par prescription graphique relative à la sédentarisation des gens du voyage.

Rédaction PLUi approuvé	Version modifiée
<p>Peuvent être autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>pour la ville de Laval uniquement : les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, assainissement, etc.), sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement urbain existant ou projeté et qu'elles soient compatibles avec les règles du secteur ; certaines prescriptions édictées dans les articles suivants du présent règlement peuvent alors ne pas leur être imposées,</li> <li>les affouillements et les exhaussements de sol, à condition qu'ils soient directement liés aux travaux de construction autorisés, aux travaux de voirie ou réseaux ou aux aménagements paysagers des espaces libres,</li> <li>l'extension et les annexes des constructions à usage d'habitation existantes, à condition qu'elles ne compromettent pas et ne rendent pas plus onéreux par leur situation ou leur configuration, l'aménagement du reste de la zone.</li> </ul>	<p>Peuvent être autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>pour la ville de Laval uniquement : les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, assainissement, etc.), sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement urbain existant ou projeté et qu'elles soient compatibles avec les règles du secteur ; certaines prescriptions édictées dans les articles suivants du présent règlement peuvent alors ne pas leur être imposées,</li> <li>les affouillements et les exhaussements de sol, à condition qu'ils soient directement liés aux travaux de construction autorisés, aux travaux de voirie ou réseaux ou aux aménagements paysagers des espaces libres,</li> <li>l'extension et les annexes des constructions à usage d'habitation existantes, à condition qu'elles ne compromettent pas et ne rendent pas plus onéreux par leur situation ou leur configuration, l'aménagement du reste de la zone,</li> <li>à Louverné, dans le secteur de La Longueraie, les stationnements de caravanes constituant un habitat permanent, à condition qu'ils soient compris dans les terrains délimités au règlement graphique comme dédiés à la sédentarisation des gens du voyage.</li> </ul>

<b>3. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</b>
<b>3.2 Toitures</b>

Rédaction PLUi approuvé	Version modifiée
<p>Les lucarnes rampantes de proportion envahissante et les chiens-assis sont interdits.</p> <p>Les châssis de toit sont autorisés. Ils sont intégrés à la trame des ouvertures en façade et au plan de toiture (pose encadrée).</p> <p>La multiplication des dimensions et des implantations sur un même pan de toiture est interdite.</p> <p>L'ardoise ou matériau de module et d'aspect similaire, l'inox prépatiné, le zinc, le cuivre, le verre, les plastiques soignés, ... sont autorisés en toiture, à l'exclusion des plaques ondulées en tôle ou plastique.</p> <p>Les toitures présentant une pente inférieure ou égale à 10 degrés devront être dissimulées par un acrotère.</p>	<p>La forme et la pente des toitures ne sont pas réglementées. Elles doivent cependant proposer une bonne insertion avec le bâti environnant.</p> <p>Les matériaux d'aspect « plaques ondulées en tôle ou plastique » sont interdits. Les membranes d'étanchéité sont autorisées dès lors qu'elles sont masquées par un relevé d'acrotère et si elles ne sont pas visibles depuis l'espace public.</p>

<b>3. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</b>
<b>3.4 Clôtures</b>

Rédaction PLUi approuvé	Version modifiée
<p><u>Pour la ville de Laval :</u></p> <p>Les clôtures ne doivent pas excéder une hauteur de 2 mètres. Toutefois, des clôtures spécifiques d'une hauteur supérieure peuvent être autorisées pour des motifs particuliers de sécurité (exemple : dispositif pare-ballon...).</p>	<p><u>Pour la ville de Laval :</u></p> <p>Les clôtures ne doivent pas excéder une hauteur de 2 mètres. Toutefois, des clôtures spécifiques d'une hauteur supérieure peuvent être autorisées pour des motifs particuliers de sécurité (exemple : dispositif pare-ballon...).</p>

Les clôtures sur voie doivent être édifiées en vue d'assurer une continuité visuelle de la voie.

Sur voie et en limites séparatives, elles doivent être traitées en harmonie avec le bâtiment principal et les clôtures avoisinantes :

- soit de maçonnerie enduite,
- soit de pierres apparentes,
- soit d'une grille ou grillage doublée d'une haie vive constituée d'arbustes d'essence locale,
- soit par des matériaux de qualité, destinés à cet usage et mis en œuvre selon les règles de l'art.

Pour les autres communes :

Clôtures sur rue et emprise publique :

Elles seront constituées d'une haie pouvant être doublée d'un grillage, lequel devra être positionné à l'arrière de la haie du côté de la propriété (et non de la rue ou de l'emprise publique). Les haies devront être composées d'essences locales.

En cas de nécessité technique, un mur de soutènement pourra être réalisé à l'arrière de la haie, du côté de la propriété.

Les matériaux de type plaque et poteaux en béton, et de types PVC sont interdits. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

La hauteur maximale des clôtures sur rue et emprise publique est limitée à 1,50 mètre.

Clôtures en limites séparatives :

Elles seront constituées d'une haie pouvant être doublée d'un grillage. Les haies devront être composées d'essences locales.

En cas de nécessité technique, un mur de soutènement pourra être réalisé.

La hauteur maximale des clôtures en limites séparatives et espace public est limitée à 1,80 mètre.

Par exception, lorsque la construction est implantée en limite séparative, une clôture occultante (mur enduit ou claustra en panneaux bois ou d'aspect similaire au bois) peut être mise en place sur une hauteur maximale d'1,80 mètre et sur une longueur maximale de 6 mètres dans le prolongement du mur de la construction qui est en limite vers le fond de parcelle.

Les clôtures sur voie doivent être édifiées en vue d'assurer une continuité visuelle de la voie.

Sur voie et en limites séparatives, elles doivent être traitées en harmonie avec le bâtiment principal et les clôtures avoisinantes :

- soit de maçonnerie enduite,
- soit de pierres apparentes,
- soit d'une grille ou grillage doublée d'une haie vive constituée d'arbustes d'essence locale,
- soit par des matériaux de qualité, destinés à cet usage et mis en œuvre selon les règles de l'art.

Pour les autres communes :

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

Clôtures sur emprises publiques et sur voies :

La hauteur maximale des clôtures sur emprises publiques et sur voies est limitée à 1,50 mètre.

Elles devront être constituées :

- soit d'une haie composée d'essences locales pouvant être doublée d'un grillage, lequel devra être positionné à l'arrière de la haie du côté de la propriété (et non de la voie ou de l'emprise publique). En cas de nécessité technique, un mur de soutènement, maçonné et enduit pourra être réalisé ;
- soit d'un mur plein en pierre apparente ou maçonné et enduit ;
- soit d'un mur bahut maçonné et enduit dont la hauteur ne dépasse pas, le cas échéant, celle d'un mur bahut avoisinant, surmonté d'un dispositif à claire-voie. Ces clôtures pourront être doublées d'une haie composée d'essences locales implantée à l'arrière de la clôture.
- soit par des matériaux de qualité, destinés à cet usage et mis en œuvre selon les règles de l'art.

Clôtures en limites séparatives :

La hauteur maximale des clôtures en limites séparatives est limitée à 1,80 mètre.

- Elles devront être constituées :
- soit d'une haie composée d'essences locales pouvant être doublée d'un grillage. En cas de nécessité technique, un mur de soutènement, à l'arrière de la haie, maçonné et enduit pourra être réalisé ;
- soit d'un mur plein en pierre apparente ou maçonné et enduit ;
- soit par des matériaux de qualité, destinés à cet usage et mis en œuvre selon les règles de l'art.

<b>3. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</b>
<b>3.5 Capteurs solaires et dispositifs de production d'énergies renouvelables</b>

Rédaction PLUi approuvé	Version modifiée
<p>Hors Laval, les capteurs solaires sont interdits en façade sur rue ou emprise publique.</p> <p>Les capteurs solaires doivent être encastrés et intégrés à la toiture. Les capteurs solaires devront être regroupés en un seul et même champ, sous une forme géométrique simple.</p> <p>Les autres dispositifs de production d'énergies renouvelables sont interdits en façade sur rue ou emprise publique.</p> <p>Pour la ville de Laval uniquement, l'intégration de surfaces destinées à la captation de l'énergie solaire est autorisée en façade sous réserve qu'elles fassent partie de l'expression architecturale de la construction.</p>	<p><u>Pour la ville de Laval :</u></p> <p>L'intégration de surfaces destinées à la captation de l'énergie solaire est autorisée en façade sous réserve qu'elles fassent partie de l'expression architecturale de la construction.</p> <p><u>Pour les autres communes :</u></p> <p>L'intégration de surfaces destinées à la captation de l'énergie solaire est autorisée en façade sous réserve qu'elles fassent partie de l'expression architecturale de la construction. Les autres dispositifs de production d'énergies renouvelables sont interdits en façade sur rue ou emprise publique.</p> <p>Les capteurs solaires devront être intégrés à la toiture, regroupés en un seul champ, par pan de toiture et d'une forme géométrique simple.</p> <p>Lors d'une implantation de capteurs solaires en toiture terrasse, ils devront être disposés de manière à limiter leur impact visuel (recul suffisant, masquage des structures de support, composition avec des éléments du bâti).</p>

#### j) LES CORRECTIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT DU SECTEUR A

<b>1. Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités</b>
<b>1.2 Nature des occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions</b>

La nature des occupations et utilisations du sol autorisées en secteur At est précisée afin de prendre en compte les aires de camping et de campings-cars et les activités de location de salles.

Les modifications apparaissent en rouge dans le tableau ci-après.

Rédaction PLUi approuvé	Version modifiée
<p>Dans les STECAL At (tourisme et loisirs : châteaux, gîtes, campings, chalets, salles des fêtes ou de séminaire, maisons éclusières et haltes fluviales, ...), sont autorisées les constructions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• l'artisanat et les commerces de détail,</li> <li>• les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle,</li> <li>• les constructions et installations à destination de restauration,</li> <li>• l'hébergement hôtelier et touristique,</li> <li>• les constructions, installations et ouvrages à destination des activités des secteurs secondaire ou tertiaire uniquement de type entrepôt et bureaux.</li> </ul>	<p>Dans les STECAL At (tourisme et loisirs : châteaux, gîtes, campings, chalets, salles des fêtes ou de séminaire, maisons éclusières et haltes fluviales, ...), sont autorisées les constructions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• l'artisanat et les commerces de détail,</li> <li>• les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle,</li> <li>• les constructions et installations à destination de restauration,</li> <li>• l'hébergement hôtelier et touristique,</li> <li>• <b>la location de salles,</b></li> <li>• <b>les aires de camping et les aires de campings-cars,</b></li> <li>• les constructions, installations et ouvrages à destination des activités des secteurs secondaire ou tertiaire uniquement de type entrepôt et bureaux.</li> </ul>

<b>2. Volumétrie et implantation des constructions</b>
<b>2.4 Emprise au sol</b>

La rédaction de la règle relative à l'emprise au sol des constructions dans l'ensemble de la zone A pour

les extensions et les annexes est modifiée afin d'en faciliter la compréhension. Par ailleurs, les règles d'emprise au sol de l'ensemble des secteurs de la zone A sont reprises dans l'article 1.2. Cette redondance est supprimée.

Les modifications apparaissent en rouge dans le tableau ci-après.

Rédaction PLUi approuvé	Version modifiée
<p><u>Dans l'ensemble de la zone A (y compris en secteur Ap et dans les STECAL) :</u></p> <p>Pour les extensions et annexes aux habitations existantes à la date d'instruction de l'autorisation du droit des sols :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>la superficie totale de l'extension ne dépasse pas 50% de la surface de plancher de la construction existante à la date d'approbation du PLUi, et que l'emprise au sol totale de la construction après extension ne soit pas supérieure à 250 m<sup>2</sup>,</li> <li>pour les constructions ayant déjà une emprise au sol 250 m<sup>2</sup> à la date d'approbation du PLUi, une extension de 25 m<sup>2</sup> maximum sera néanmoins autorisée.</li> <li>l'emprise au sol cumulée des annexes créées à partir de la date d'approbation du PLUi ne dépasse pas 40 m<sup>2</sup>,</li> <li>une seule piscine d'une surface de bassin maximum de 50 m<sup>2</sup> ne soit réalisée par habitation existante.</li> </ul>	<p><u>Dans l'ensemble de la zone A (y compris en secteur Ap et dans les STECAL) :</u></p> <p>Pour les extensions et annexes aux habitations existantes à la date d'instruction de l'autorisation du droit des sols :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><del>la superficie totale</del> l'emprise sol de l'extension ne dépasse pas 50% de la surface de plancher de la <del>ou des constructions existantes constituant l'habitat existant</del> à la date d'approbation du PLUi, et que l'emprise au sol totale de la construction après extension ne soit pas supérieure à 250 m<sup>2</sup>,</li> <li>pour les constructions ayant déjà une emprise au sol 250 m<sup>2</sup> à la date d'approbation du PLUi, une extension de 25 m<sup>2</sup> maximum sera néanmoins autorisée,</li> <li>l'emprise au sol cumulée des annexes créées à partir de la date d'approbation du PLUi ne dépasse pas 40 m<sup>2</sup>,</li> <li>une seule piscine d'une surface de bassin maximum de 50 m<sup>2</sup> ne soit réalisée par habitation existante.</li> </ul>

<b>4. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions</b>
<b>4.1 Part minimale des espaces perméables</b>

Dans le traitement des espaces perméables, est introduite une protection relative aux éléments paysagers non repérés au règlement graphique.

Les modifications apparaissent en rouge dans le tableau ci-après.

Rédaction PLUi approuvé	Version modifiée
<p><u>Hors Laval :</u></p> <p>Au moins 40% de la surface totale du terrain doivent être développés en espaces perméables <del>et plantés d'arbres de haut jet.</del></p> <p><u>À Laval :</u></p> <p>Les espaces perméables <del>et plantés d'arbres de haut jet</del> doivent représenter au moins :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>85 % de la surface totale du terrain en Ah,</li> <li>70% de la surface totale du terrain sur les autres STECAL.</li> </ul>	<p><u>À Laval :</u></p> <p>Dans l'ensemble de la zone hors STECAL Ah, les espaces perméables représenteront au moins 70 % de la surface totale de la parcelle.</p> <p>Dans le secteur Ah, les espaces perméables représenteront au moins 85 % de la surface totale de la parcelle.</p> <p>La protection <del>des arbres et des plantations existants, des noues, talus, fossés, mares et des haies non repérés</del> au règlement graphique doit être recherchée au maximum. Une compensation en cas d'abattage, d'arrachage ou de destruction devra être proposée.</p> <p><u>Dans les autres communes :</u></p> <p>Les espaces perméables représenteront au moins 40 % de la surface totale de la parcelle.</p> <p>La protection <del>des arbres et des plantations existants, des noues, talus, fossés, mares et des haies non repérés</del> au règlement</p>

graphique doit être recherchée au maximum. Une compensation en cas d'abattage, d'arrachage ou de destruction sera recherchée.

## k) LES CORRECTIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT DU SECTEUR N

<b>1. Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités</b>
<b>1.2 Nature des occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions</b>

La nature des occupations et utilisations du sol autorisées en secteur Nt est précisée afin de prendre en compte les aires de camping et de campings-cars et les activités de location de salles.

Les modifications apparaissent en rouge dans le tableau ci-après.

Rédaction PLUi approuvé	Version modifiée
<p>Dans les STECAL Nt (tourisme et loisirs : châteaux, gîtes, campings, chalets, salles des fêtes ou de séminaire, maisons éclusières et haltes fluviales, ...), sont autorisées les constructions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• l'artisanat et les commerces de détail,</li> <li>• les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle,</li> <li>• les constructions et installations à destination de restauration,</li> <li>• l'hébergement hôtelier et touristique,</li> <li>• les constructions, installations et ouvrages à destination des activités des secteurs secondaire ou tertiaire uniquement de type entrepôt et bureaux.</li> </ul>	<p>Dans les STECAL Nt (tourisme et loisirs : châteaux, gîtes, campings, chalets, salles des fêtes ou de séminaire, maisons éclusières et haltes fluviales, ...), sont autorisées les constructions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• l'artisanat et les commerces de détail,</li> <li>• les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle,</li> <li>• les constructions et installations à destination de restauration,</li> <li>• l'hébergement hôtelier et touristique,</li> <li>• la location de salles,</li> <li>• les aires de camping et les aires de campings-cars,</li> <li>• les constructions, installations et ouvrages à destination des activités des secteurs secondaire ou tertiaire uniquement de type entrepôt et bureaux.</li> </ul>

<b>2. Volumétrie et implantation des constructions</b>
<b>2.4 Emprise au sol</b>

La rédaction de la règle relative à l'emprise au sol des constructions dans l'ensemble de la zone N pour les extensions et les annexes est modifiée afin d'en faciliter la compréhension. Par ailleurs, les règles d'emprise au sol de l'ensemble des secteurs de la zone N sont reprises dans l'article 1.2. Cette redondance est supprimée.

Les modifications apparaissent en rouge dans le tableau ci-après.

Rédaction PLUi approuvé	Version modifiée
<p><b><u>Dans l'ensemble de la zone N (y compris en secteur Np et dans les STECAL) :</u></b></p> <p>Pour les extensions et annexes aux habitations existantes à la date d'instruction de l'autorisation du droit des sols :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• la superficie totale de l'extension ne dépasse pas 50% de la surface de plancher de la construction existante à la date d'approbation du PLUi, et que l'emprise au sol totale de la construction après extension ne soit pas supérieure à 250 m<sup>2</sup>,</li> <li>• pour les constructions ayant déjà une emprise au sol 250 m<sup>2</sup> à la date d'approbation du PLUi, une extension de 25 m<sup>2</sup> maximum sera néanmoins autorisée,</li> <li>• l'emprise au sol cumulée des annexes créées à partir de la date d'approbation du PLUi ne dépasse pas 40 m<sup>2</sup>,</li> </ul>	<p><b><u>Dans l'ensemble de la zone N (y compris en secteur Np et dans les STECAL) :</u></b></p> <p>Pour les extensions et annexes aux habitations existantes à la date d'instruction de l'autorisation du droit des sols :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <del>la superficie totale</del> l'emprise sol de l'extension ne dépasse pas 50% de la surface de plancher de la <del>ou des constructions existantes</del> <b>constituant l'habitat existant</b> à la date d'approbation du PLUi, et que l'emprise au sol totale de la construction après extension ne soit pas supérieure à 250 m<sup>2</sup>,</li> <li>• pour les constructions ayant déjà une emprise au sol 250 m<sup>2</sup> à la date d'approbation du PLUi, une extension de 25 m<sup>2</sup> maximum sera néanmoins autorisée,</li> </ul>

- une seule piscine d'une surface de bassin maximum de 50 m<sup>2</sup> ne soit réalisée par habitation existante.

- l'emprise au sol cumulée des annexes créées à partir de la date d'approbation du PLUi ne dépasse pas 40 m<sup>2</sup>,
- une seule piscine d'une surface de bassin maximum de 50 m<sup>2</sup> ne soit réalisée par habitation existante.

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

##### 4.1 Part minimale des espaces perméables

Dans le traitement des espaces perméables, est introduite une protection relative aux éléments paysagers non repérés au règlement graphique.

Les modifications apparaissent en rouge dans le tableau ci-après.

Rédaction PLUi approuvé	Version modifiée
<p><del>Au moins 40% de la surface totale du terrain doivent être développés en espaces perméables et plantés d'arbres de haut jet.</del></p>	<p><b><u>À Laval :</u></b></p> <p>Les espaces perméables représenteront au moins 70 % de la surface totale de la parcelle.</p> <p>La protection des arbres et des plantations existants, des noues, talus, fossés, mares et des haies non repérés au règlement graphique doit être recherchée au maximum. Une compensation en cas d'abattage, d'arrachage ou de destruction devra être proposée.</p> <p><b><u>Dans les autres communes :</u></b></p> <p>Les espaces perméables représenteront au moins 40 % de la surface totale de la parcelle.</p> <p>La protection des arbres et des plantations existants, des noues, talus, fossés, mares et des haies non repérés au règlement graphique doit être recherchée au maximum. Une compensation en cas d'abattage, d'arrachage ou de destruction sera recherchée.</p>

## 2) CORRECTIONS APPORTÉES AU REGLEMENT GRAPHIQUE

### a) LA RÉDUCTION DE LA ZONE UB-2 À AHUILLÉ

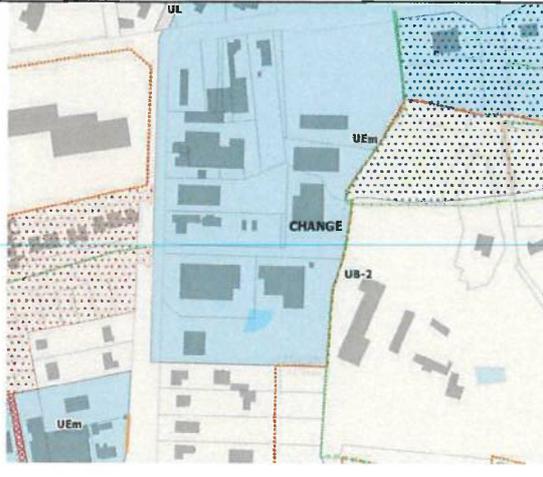
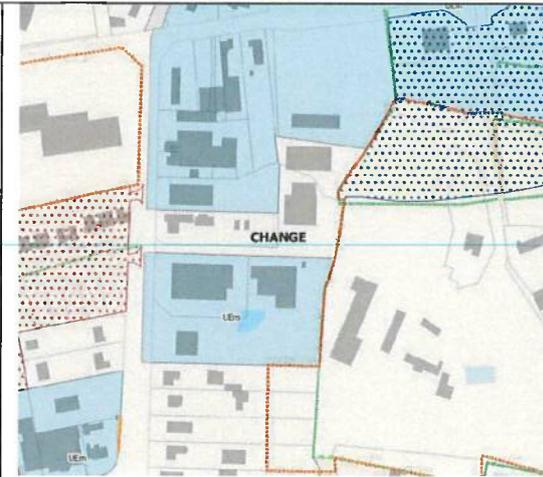
La parcelle C 0158 est recouverte dans son intégralité d'un espace boisé classé et est classée UB-2. Ce zonage, permettant la mobilisation du foncier pour le développement de projets urbains n'est pas cohérent avec une telle prescription environnementale (EBC). Vu le contexte, il convient de classer cette parcelle en Np.

Commune d'Ahuillé	
Réduction de la zone UB-2	
<p><b>Règlement graphique avant modification</b></p>	<p><b>Règlement graphique après modification</b></p>
<p><b>Surface de la zone UB-2 avant modification</b> 1 684,7 hectares</p> <p><b>Surface de la zone Np avant modification</b> 2 565 hectares</p>	<p><b>Surface de la zone UB-2 après modification</b> 1 683,2 hectares</p> <p><b>Surface de la zone Np après modification</b> 2 566,5 hectares</p>

### b) LA RÉDUCTION DE LA ZONE UEm À CHANGÉ

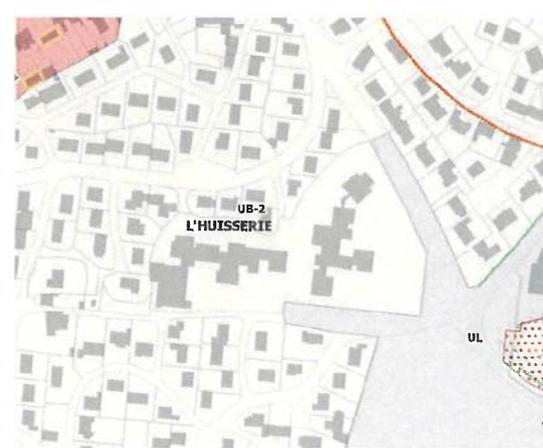
Les parcelles AD 0020, AD 0021, AD 0022 et AD 0031 accueillent des bâtiments à vocation économique qui ne sont plus occupés à ce titre. Ces parcelles font le lien entre un projet résidentiel structurant faisant l'objet d'une OAP (Renouvellement) et les autres quartiers résidentiels situés de l'autre côté du boulevard des Manouvriers. Il convient, afin de traiter cette connexion, de classer ces parcelles en UB-2.

Commune de Changé	
Réduction de la zone UEm	
<p><b>Règlement graphique avant modification</b></p>	<p><b>Règlement graphique après modification</b></p>

	
<p><b>Surface de la zone UEm avant modification</b> 1 562,1 hectares</p> <p><b>Surface de la zone UB-2 avant modification</b> <i>(après prise en compte des autres éléments modificatifs)</i> 1 683,2 hectares</p>	<p><b>Surface de la zone UEm après modification</b> 1 561,1 hectares</p> <p><b>Surface de la zone UB-2 après modification</b> <i>(après prise en compte des autres éléments modificatifs)</i> 1 684,2 hectares</p>

### c) LA RÉDUCTION DE LA ZONE UL À L'HUISSERIE

La parcelle AB 592, classée en UL, accueille le groupe scolaire public et plusieurs services périscolaires. La municipalité a pour projet la reconstruction / rénovation du groupe scolaire au même endroit ou une nouvelle construction sur un emplacement autre. En fonction du choix qui sera pris ultérieurement, il convient de classer cette parcelle en UB-2 afin d'y permettre un développement résidentiel et ainsi proposer une alternative au développement urbain par extension.

<b>Commune de L'Huisserie</b> <b>Réduction de la zone UL</b>	
<p><b>Règlement graphique avant modification</b></p> 	<p><b>Règlement graphique après modification</b></p> 

<b>Surface de la zone UL avant modification</b> 145,7 hectares	<b>Surface de la zone UL après modification</b> 144,2 hectares
<b>Surface de la zone UB-2 avant modification</b> <i>(après prise en compte des autres éléments modificateurs)</i> 1 684,2 hectares	<b>Surface de la zone UB-2 après modification</b> <i>(après prise en compte des autres éléments modificateurs)</i> 1 685,7 hectares

#### d) AJOUT D'UNE PARCELLE DANS LA ZONE UEC

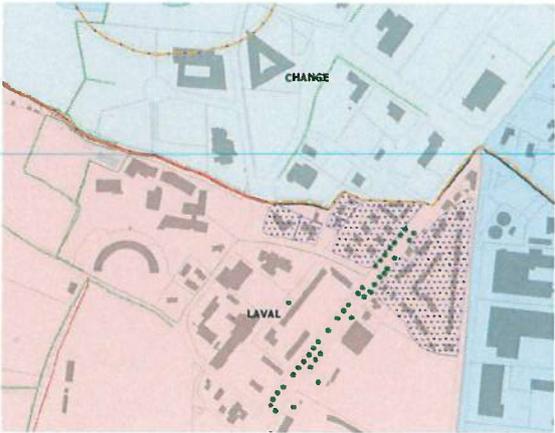
La parcelle ZD 0067 fait partie du lotissement correspondant à la zone d'activités des Bozées. Elle est propriété de Laval Agglomération, gestionnaire de la zone, et n'est pas vouée à l'activité agricole. Cet oubli de recollement de l'unité foncière est une erreur matérielle qui est ici corrigée.

Commune de Laval	
Intégration d'une parcelle à la zone UEc	
<b>Règlement graphique avant modification</b> 	<b>Règlement graphique après modification</b> 
<b>Surface de la zone UEc avant modification</b> 237,7 hectares	<b>Surface de la zone UEc après modification</b> 237,8 hectares
<b>Surface de la zone N avant modification</b> 8 282,5 hectares	<b>Surface de la zone N après modification</b> 8 282,4 hectares

#### e) RÉDUCTION DE LA ZONE UR À LAVAL

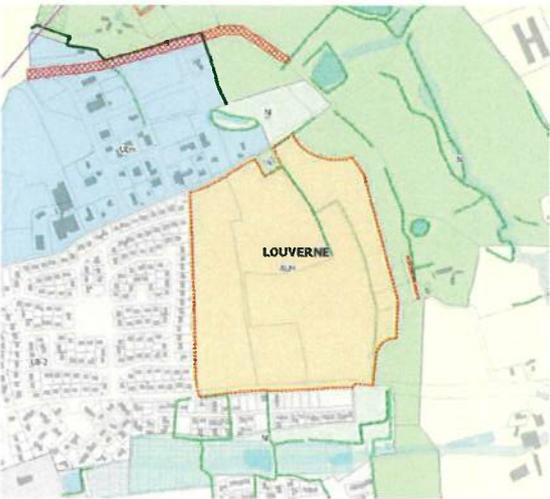
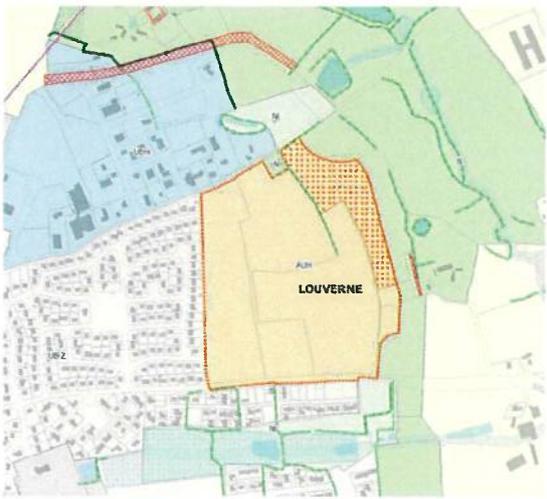
Le site de la technopole s'étend sur les communes de Laval et de Changé sans discontinuité urbaine. La vocation de cette zone d'activités doit permettre des règles de construction cohérentes sur l'ensemble de ce secteur. Il convient donc de proposer un zonage UEt aux parcelles occupées ou à vocation d'activités universitaires ou technopolitaines situées sur la commune de Laval et classées en UR.

Commune de Laval
Réduction de la zone UR

Règlement graphique avant modification	Règlement graphique après modification
	
<p><b>Surface de la zone UR avant modification</b> 674,7 hectares</p> <p><b>Surface de la zone UEt avant modification</b> 56,5 hectares</p>	<p><b>Surface de la zone UR après modification</b> 668,3 hectares</p> <p><b>Surface de la zone UEt après modification</b> 62,9 hectares</p>

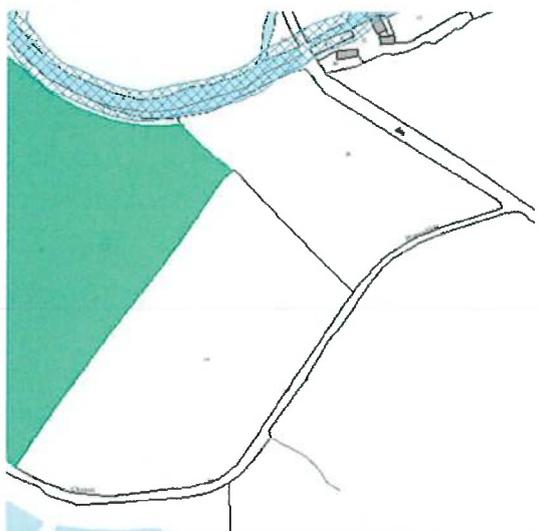
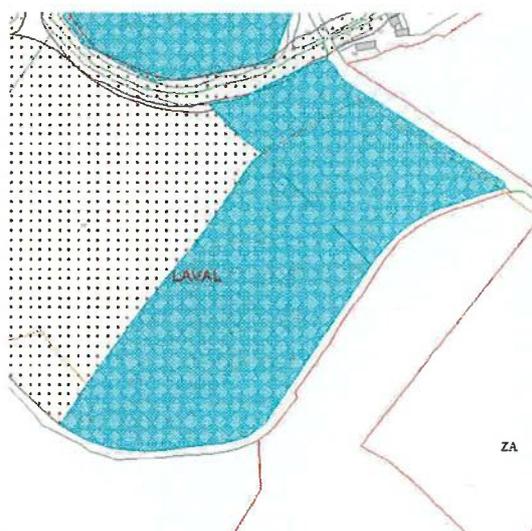
f) AJOUT D'UNE PRESCRIPTION GRAPHIQUE AU PLAN DE ZONAGE DE LOUVERNÉ

L'OAP La Longueraie prévoit au sein de son périmètre un secteur où il sera possible d'aménager un espace permettant la sédentarisation des gens du voyage. Cette orientation n'est pas reprise dans le règlement graphique. Il convient de modifier le plan de zonage de la commune de Louverné en ajoutant cette prescription. Cette modification nécessite également de préciser le règlement écrit (cf. :partie 1).

Commune de Louverné	
Ajout d'une prescription relative à la sédentarisation des GDV	
Règlement graphique avant modification	Règlement graphique après modification
	

### g) REPÉRAGE D'UNE ZONE HUMIDE À LAVAL

Dans le cadre d'un projet d'aménagement situé dans le secteur des Faluères, à Laval, Laval Agglomération a souhaité s'assurer de la présence d'une zone humide sur les parcelles ZA 0018 et ZA 0019. Le bureau d'études EVEN CONSEIL a été mandaté pour réaliser une étude de caractérisation des zones humides. Les conclusions de ce travail ont permis d'identifier la présence d'une zone humide sur une partie importante de ce secteur classé en AUH. Il convient de reporter cette zone humide au règlement graphique.

Commune de Laval	
Repérage d'une zone humide	
<b>Règlement graphique avant modification</b> 	<b>Règlement graphique après modification</b> 
<b>Surface de la zone humide avant modification :</b> Néant	<b>Surface de la zone humide après modification :</b> 4 hectares

### h) LE REPÉRAGE D'ARBRES ISOLÉS REMARQUABLES AU TITRE DE L'ARTICLE L. 151-23

Dans le dossier d'arrêt de projet du PLUi soumis à enquête publique et notifié aux personnes publiques associées et aux communes, le règlement graphique ne faisait pas apparaître de prescriptions au titre de l'article L. 151-23 – espace boisé classé – sur la parcelle AS 0431, à Saint-Berthevin.

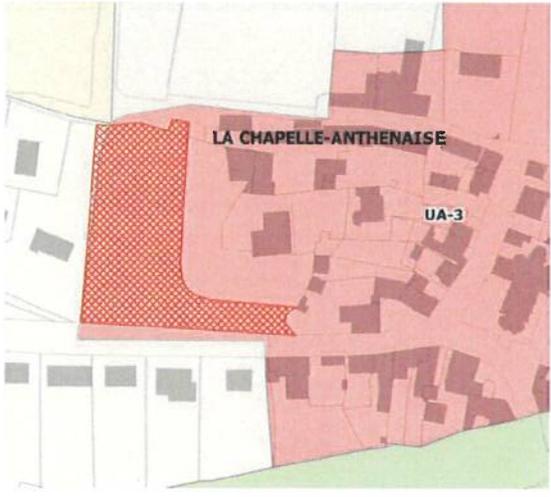
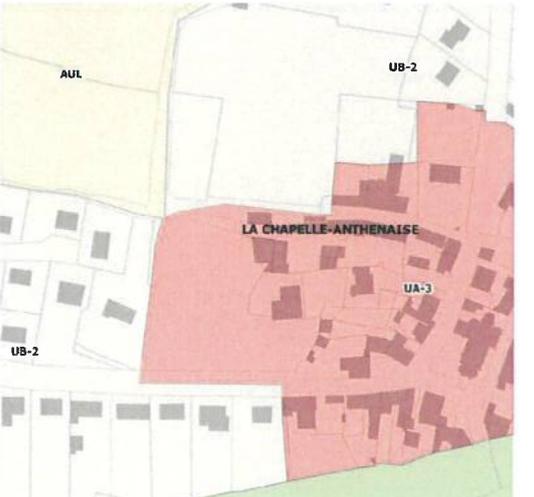
Dans le mémoire en réponse aux observations du public, à la demande du propriétaire de ne pas classer cette parcelle au titre des espaces boisés classés, Laval Agglomération a répondu que "*le règlement graphique ne repère aucun EBC sur la parcelle AS 0431*". Ainsi, le repérage d'un espace boisé sur la parcelle AS 0431 sur les pièces constitutives du dossier d'approbation du PLUi relève d'une erreur de forme qu'il convient de corriger. La réponse de Laval Agglomération exprimant clairement l'absence d'espace boisé classé sur la parcelle AS 0431.

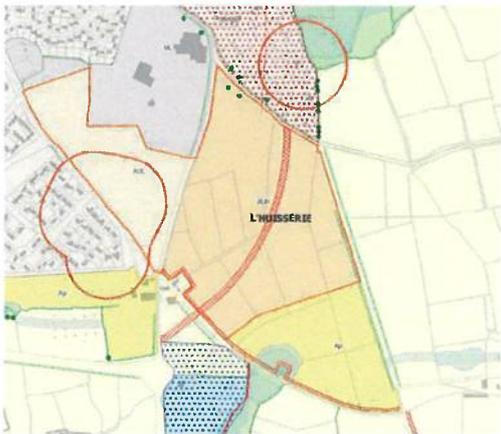
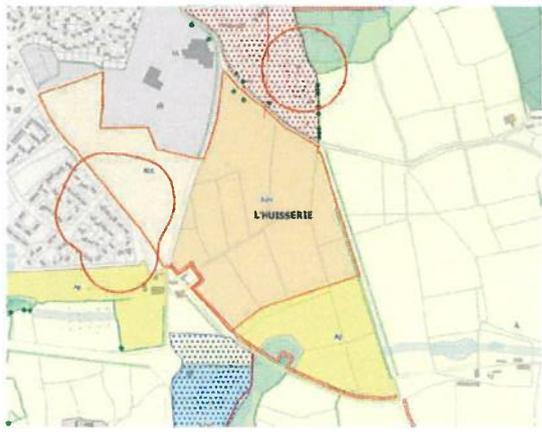
Il est néanmoins proposer de préserver au titre des arbres isolés remarquables, les éléments nécessitant une protection particulière.

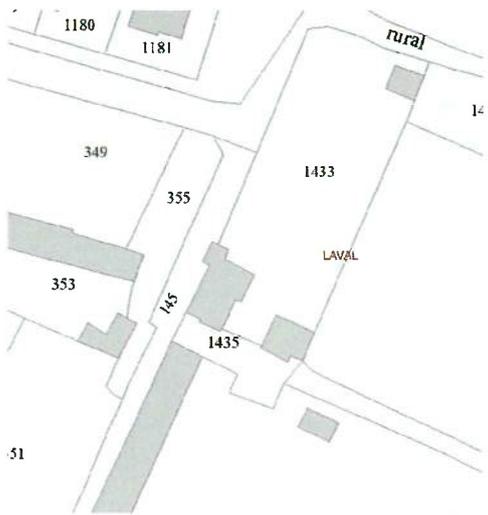
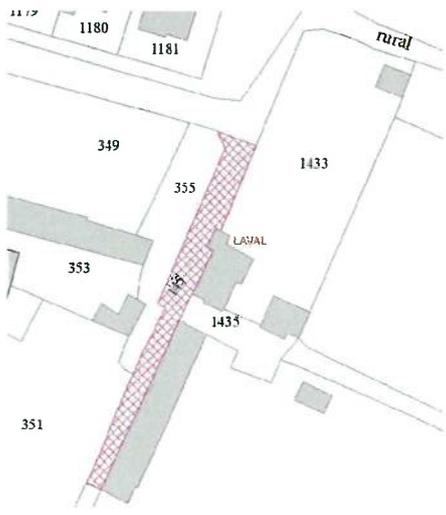
Commune de Saint-Berthevin	
Repérage d'arbres isolés remarquables	
Règlement graphique avant modification	Règlement graphique après modification
	

i) LA MISE À JOUR DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

Les précisions apportées à certains projets nécessitent de mettre à jour la liste des emplacements réservés, par création ou par modification du périmètre.

Commune de La Chapelle-Anthénaise	
Suppression d'un emplacement réservé au profit de la commune de La Chapelle-Anthénaise afin d'aménager un accès entre la RD 275 et des équipements publics. Cet emplacement réservé n'est pas cohérent avec l'OAP Centre-Bourg – Abbé Saget.	
Règlement graphique avant modification	Règlement graphique après modification
	
Surface ER n°1 avant modification : 3 204 m <sup>2</sup>	Surface ER n°1 après modification : Néant

<p><b>Commune de L'Huisserie</b></p> <p><b>Suppression d'un emplacement réservé au profit de la commune de L'Huisserie.</b>          Prévus afin de permettre l'aménagement d'une voie de desserte interne carrossable du secteur d'aménagement du Fougeray, cet emplacement réservé est supprimé. Le tracé de la voie de desserte interne (cf. : partie 3) est modifié. La réalisation de cette voie de desserte sera à la charge de l'aménageur. Elle ne nécessite donc plus d'emplacement réservé.</p>	
<p><b>Règlement graphique avant modification</b></p> 	<p><b>Règlement graphique après modification</b></p> 
<p><b>Surface ER n°15 avant modification :</b> 9 634 m<sup>2</sup></p>	<p><b>Surface ER n°15 après modification :</b> Néant</p>

<p><b>Commune de Laval</b></p> <p><b>Création d'un emplacement réservé au profit de la ville de Laval afin d'aménager et préserver le tracé d'un chemin rural.</b>          Parcelle BX 0145</p>	
<p><b>Règlement graphique avant modification</b></p> 	<p><b>Règlement graphique après modification</b></p> 
<p><b>Surface ER n°20 avant modification :</b> Néant</p>	<p><b>Surface ER n°20 après modification :</b> 579 m<sup>2</sup></p>

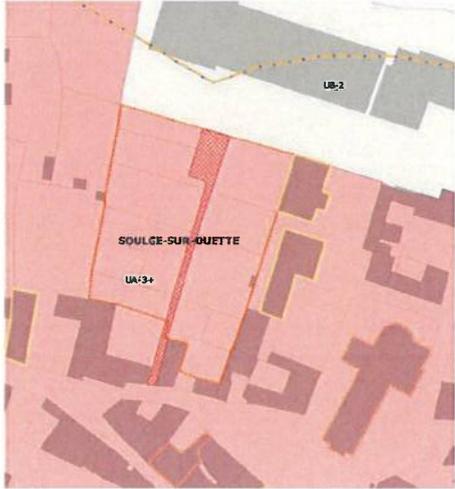
<p><b>Commune de Laval</b></p> <p><b>Création d'un emplacement réservé au profit de la ville de Laval afin d'aménager et préserver le tracé d'un chemin rural.</b></p> <p>Parcelle BX 0169</p>	
<p><b>Règlement graphique avant modification</b></p>	<p><b>Règlement graphique après modification</b></p>
<p><b>Surface ER n°21 avant modification :</b> Néant</p>	<p><b>Surface ER n°21 après modification :</b> 870,9 m<sup>2</sup></p>

<p><b>Commune de Laval</b></p> <p><b>Modification d'un emplacement réservé au profit de la ville de Laval afin d'aménager l'accès et la desserte d'un lotissement.</b></p> <p>Ajout de la parcelle AM 0590.</p>	
<p><b>Règlement graphique avant modification</b></p>	<p><b>Règlement graphique après modification</b></p>
<p><b>Surface ER n°18 avant modification :</b> 362 m<sup>2</sup></p>	<p><b>Surface ER n°18 après modification :</b> 442 m<sup>2</sup></p>

<b>Commune de Laval</b>	
<b>Modification d'un emplacement réservé au profit de la ville de Laval afin d'élargir la rue de la Tuilerie pour sécuriser l'accès depuis / vers l'avenue d'Angers.</b>	
<b>Règlement graphique avant modification</b>	<b>Règlement graphique après modification</b>
	
<b>Surface ER n°10 avant modification :</b> 202 m <sup>2</sup>	<b>Surface ER n°10 après modification :</b> 12,78 m <sup>2</sup>

<b>Commune de Laval</b>	
<b>Création d'un emplacement réservé dans le secteur de La Hunaudière, au profit de la ville de Laval, afin de préserver la vocation initiale de cet ancien lotissement-jardin.</b>	
<b>Règlement graphique avant modification</b>	<b>Règlement graphique après modification</b>
	
<b>Surface ER n°22 avant modification :</b> Néant	<b>Surface ER n°22 après modification :</b> 22 176 m <sup>2</sup>

<b>Commune de Saint-Berthevin</b>	
Création d'un emplacement réservé au profit de la commune de Saint-Berthevin afin d'aménager un chemin pédestre permettant la liaison entre la vallée du Vicoin (site du Coupeau) et le boulevard Lucien Daniel à Laval.	
<b>Règlement graphique avant modification</b>	<b>Règlement graphique après modification</b>
	
Surface ER n°9 avant modification : Néant	Surface ER n°9 après modification : 6 869 m <sup>2</sup>

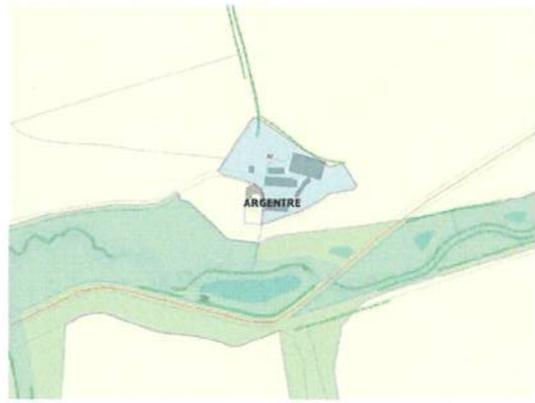
<b>Commune de Soulgé-sur-Ouette</b>	
Modification d'un emplacement réservé pour l'aménagement d'une voie de desserte d'un lotissement.	
<b>Règlement graphique avant modification</b>	<b>Règlement graphique après modification</b>
	
Surface ER n°5 avant modification : 212 m <sup>2</sup>	Surface ER n°5 après modification : 495 m <sup>2</sup>

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

La mise à jour de l'atlas des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) et du règlement graphique est rendue nécessaire par :

- la prise en compte d'activités économiques, de tourisme ou de loisirs existantes au sein des secteurs agricoles et naturels et qui ont échappé au repérage lors des travaux d'élaboration du PLUi. Ces nouveaux repérages ne constituent pas une consommation de l'espace agricole dans la mesure où les activités identifiées traduisent l'usage des bâtiments et des espaces aux abords de ces périmètres. Il s'agit par ailleurs de permettre la pérennisation de ces activités ;
- la prise en compte des besoins réels d'activités économiques, de tourisme ou de loisirs d'ores et déjà repérées. Il s'agit ici de préciser des périmètres en fonction des besoins et des projets connus.

Cette mise à jour de l'atlas des STECAL concerne les sites suivants :

<b>Commune d'Argentré</b>	
<b>At</b>	<b>Salles de réception et gîte de grande capacité</b>
La cessation de l'activité d'une exploitation agricole sur le site du Grand Choiseau permet d'envisager le développement d'une activité d'accueil (salles de réception, séminaires...) et de gîte de grande capacité. Des échanges préalables avec la Chambre d'agriculture de la Mayenne et de la SAFER ont eu lieu.	
<b>Règlement graphique avant modification</b>	<b>Règlement graphique après modification</b>
	
<b>Surface STECAL At avant modification :</b> Néant	<b>Surface STECAL At après modification :</b> 0,7 hectare

<b>Commune d'Argentré et de Louvigné</b>	
<b>Nenr</b>	<b>Projets de champs photovoltaïques</b>
Plusieurs sites devant accueillir des projets de champs photovoltaïques nécessitent la création de STECAL Nenr. Parmi eux, trois font d'ores et déjà l'objet d'un classement en STECAL Aenr. Pour ces derniers, cette modification (Aenr → Nenr) doit permettre aux projets de répondre aux critères d'un appel à projet Etat.	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Parcelle YH 0003 : propriété de SNCF réseau, cette parcelle est un délaissé des travaux LGV. Elle n'accueille aucune activité agricole.</li> <li>• Parcelle YN 0009 (Argentré) et parcelle ZD 0007 (Louvigné) : propriétés de SNCF réseau, cette parcelle est un délaissé des travaux LGV. Elle n'accueille aucune activité agricole.</li> <li>• Parcelle YN 0006 : cette parcelle est un délaissé des travaux LGV. Elle n'accueille aucune activité agricole.</li> </ul>	

- Parcelles YL 0040 et YL 0023 : parcelles utilisées pour de l'activité agricole d'agrément.

Règlement graphique avant modification	Règlement graphique après modification
	
<p><b>Surface STECAL Nenn avant modification :</b> Néant</p>	<p><b>Surface STECAL Nenn après modification :</b> 27,45 hectare</p>

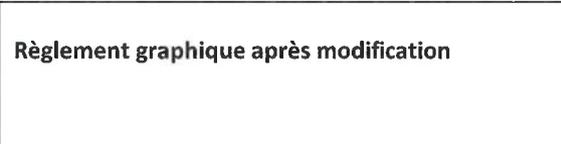
<b>Commune de Bonchamp</b>	
<b>Ng1</b>	<b>Secteur dédié à la sédentarisation des gens du voyage</b>
<p>Afin de répondre aux orientations du Programme Local de l'Habitat (PLH) de Laval Agglomération, les trois communes de la première couronne ne disposant pas d'une aire d'accueil des gens du voyage, doivent proposer des terrains permettant la sédentarisation de cette population. À cet effet, les communes de Louvigné et de L'Huisserie ont identifié de tels secteurs. À Bonchamp, ce repérage nécessite la création d'un STECAL Ng1.</p>	
<p>La création de ce STECAL Ng1 nécessite de préciser la destination des activités autorisées en secteur Ng1 (page 99 du règlement écrit), la règle relative à l'emprise au sol et la règle relative à la hauteur des constructions, comme suit:</p>	
<p><i>Dans les STECAL Ng1 (aires d'accueil des gens du voyage et terrains familiaux pour la sédentarisation des gens du voyage) sont autorisées les constructions suivantes :</i></p>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• les constructions et aménagement nécessaires l'accueil des gens du voyage,</li> <li>• les constructions nouvelles à destination habitation, à condition d'être liées à la sédentarisation des gens du voyage,</li> </ul>	

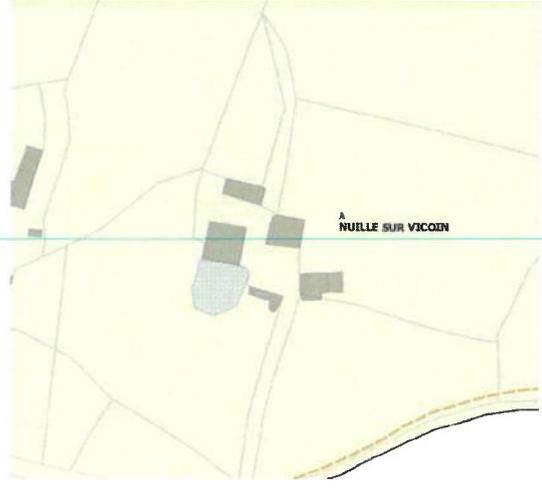
- le stationnement des caravanes constituant un habitat permanent.
- Dans le STECAL Ng1 (aires d'accueil des gens du voyage et terrains familiaux pour la sédentarisation des gens du voyage) :
- L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 20% de la surface du terrain.
- Dans le STECAL Ng1 (aires d'accueil des gens du voyage et terrains familiaux pour la sédentarisation des gens du voyage) :
- La hauteur maximale des constructions est fixée à 6 mètres.

Règlement graphique avant modification	Règlement graphique après modification
	
<p>Surface STECAL Ng1 avant modification : Néant</p>	<p>Surface STECAL Ng1 après modification : 2 061 m<sup>2</sup></p>

Commune de Laval	
Ae1	Hunaudière
La création du STECAL Ae1 permet la prise en compte d'une activité économique existante.	
Règlement graphique avant modification	Règlement graphique après modification
	
<p>Surface STECAL Ae1 avant modification : Néant</p>	<p>Surface STECAL Ae1 après modification : 0,3 hectare</p>

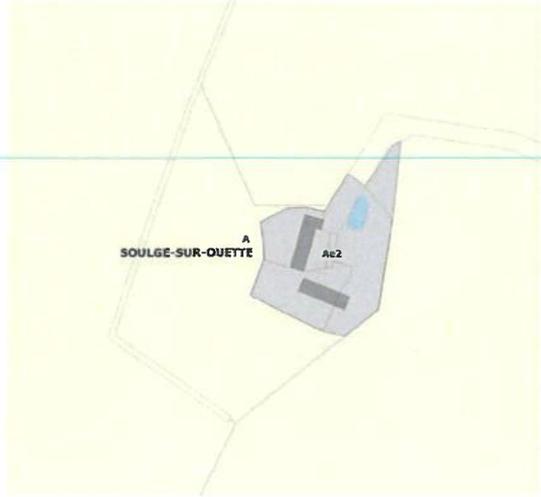
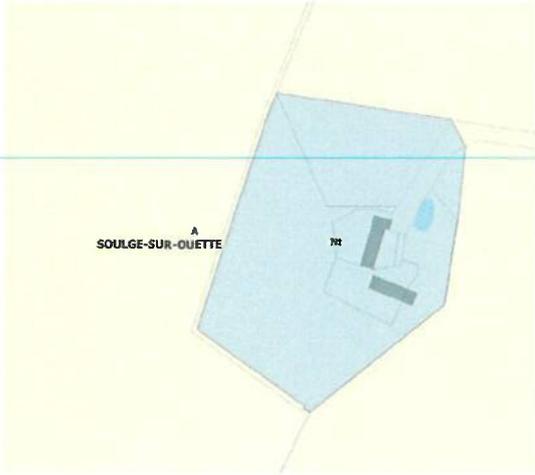
<b>Commune de Laval</b>	
<b>Ar1</b>	<b>Asinerie et chèvrerie du Bois Gamats</b>
<p>La création de ce STECAL Ar1 nécessite de préciser la destination des activités autorisées en secteur Ar1 (page 86 du règlement écrit), comme suit:</p> <p><i>Dans les STECAL Ar1 (centres équestres, centres de découverte des animaux, autres centres à vocation loisirs) sont autorisées les constructions suivantes :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• les activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle,</li> <li>• les constructions et installations à destination de restauration,</li> <li>• le logement et l'hébergement en lien avec l'activité d'un centre équestre, d'un centre de découverte des animaux ou d'un centre de loisirs,</li> <li>• l'artisanat et les commerces de détails liés à l'activité d'un centre équestre, d'un centre de découverte des animaux ou d'un centre de loisirs,</li> <li>• les abris pour animaux.</li> </ul>	
<b>Règlement graphique avant modification</b>	<b>Règlement graphique après modification</b>
	
<b>Surface STECAL Ar1 avant modification :</b> Néant	<b>Surface STECAL Ar1 après modification :</b> 0,8 hectare

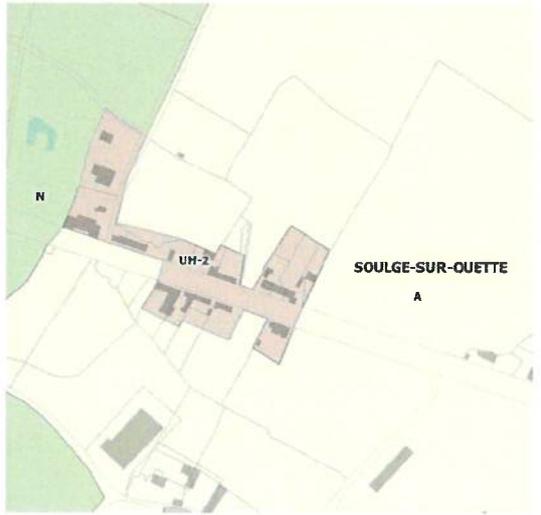
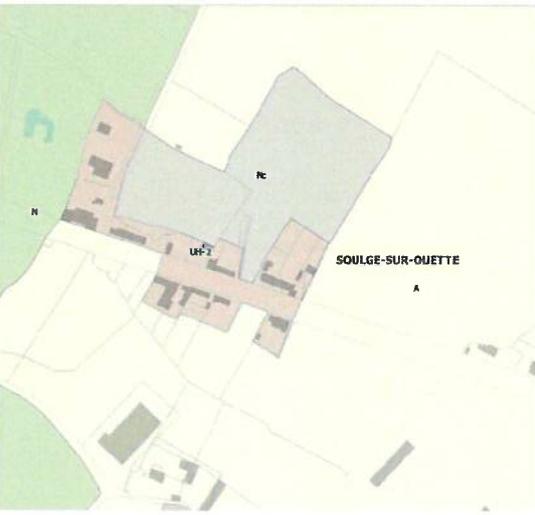
<b>Commune de Nuillé-sur-Vicoin</b>	
<b>Ae1</b>	<b>La Guitonnière</b>
<p>La création du STECAL Ae1 porte sur le changement de destination d'une annexe à une habitation devant permettre l'implantation d'une activité d'ébénisterie.</p>	
<b>Règlement graphique avant modification</b>	<b>Règlement graphique après modification</b>
	

	
<b>Surface STECAL Ae1 avant modification :</b> Néant	<b>Surface STECAL Ae1 après modification :</b> 0,2 hectare

<b>Commune de Parné-sur-Roc</b>	
<b>Ae2</b>	<b>SARL REMON (travaux agricoles)</b>
La création du STECAL Ae2 permet la prise en compte d'une activité économique existante.	
<b>Règlement graphique avant modification</b>	<b>Règlement graphique après modification</b>
	
<b>Surface STECAL Ae2 avant modification :</b> Néant	<b>Surface STECAL Ae2 après modification :</b> 1,8 hectare

<b>Commune de Soulgé-sur-Ouette</b>	
<b>Nt</b>	<b>Launay</b>
Les modifications apportées au STECAL Launay portent sur le périmètre et la destination des activités autorisées. Le site de Launay doit accueillir un projet d'hébergement touristique que le classement actuel en Ae2 ne traduit pas.	

<p><b>Règlement graphique avant modification</b></p> 	<p><b>Règlement graphique après modification</b></p> 
<p><b>Surface STECAL Nt avant modification :</b> 0,4 hectare</p>	<p><b>Surface STECAL Nt après modification :</b> 1,7 hectare</p>

<b>Commune de Soulgé-sur-Ouette</b>	
<b>Nc</b>	<b>Le Point du Jour</b>
<p>La création du STECAL Nc porte sur la prise en compte de l'utilisation du site à destination de dépôt de matériaux inertes.</p>	
<p><b>Règlement graphique avant modification</b></p> 	<p><b>Règlement graphique après modification</b></p> 
<p><b>Surface STECAL Nc avant modification :</b> Néant</p>	<p><b>Surface STECAL Nc après modification :</b> 2,1 hectares</p>

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

Les modifications apportées permettent d'adapter les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) aux projets urbains.

#### a) OAP CENTRE-BOURG À ARGENTRÉ

OAP Centre-bourg – Argentré	
<p>La modification souhaitée sur l'OAP Centre-bourg porte sur la suppression du site n°7 "Les Vignes". Après concertation avec les propriétaires de cette parcelle de 2000 m<sup>2</sup>, le déploiement d'un projet urbain y apparaît sans enjeu. Cette suppression entraîne, notamment, la modification du schéma d'organisation, des orientations et principes d'aménagement et la programmation de l'OAP Centre-Bourg.</p>	
<p><b>Schéma d'organisation avant modification</b></p> <p><b>Programme</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Périmètre d'OAP</li> <li>Habitat</li> </ul> <p><b>Paysage et biodiversité</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Écoulement des eaux pluviales</li> </ul> <p><b>Déplacement</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Principe d'accès</li> </ul> <p><b>Autres informations</b></p> <p>Surface : 0,2 ha</p> <p><b>CITADIA even</b></p>	
<p><b>Schéma d'organisation après modification</b></p> <p>Néant</p>	
<p><b>Principes d'aménagement avant modification</b></p> <p><b>Site n°7 : Les Vignes</b> Le projet prévoira un accès au site depuis la rue de la Cardinière, au Sud.</p>	<p><b>Principes d'aménagement après modification</b></p> <p><b>Site n°7 : Les Vignes</b> <del>Le projet prévoira un accès au site depuis la rue de la Cardinière, au Sud.</del></p>

Programmation avant modification	Programmation après modification
<p><b>Site n°7 : Les Vignes</b></p> <p>Le potentiel de logements est estimé à environ 3 logements, correspondant à une densité de l'ordre de 15 logements par hectare. L'habitat privilégié sera de forme individuelle, notamment avec une offre en habitat individuel groupé.</p>	<p><b>Site n°7 : Les Vignes</b></p> <p><del>Le potentiel de logements est estimé à environ 3 logements, correspondant à une densité de l'ordre de 15 logements par hectare. L'habitat privilégié sera de forme individuelle, notamment avec une offre en habitat individuel groupé.</del></p>

## b) OAP Le PAVILLON À ARGENTRÉ

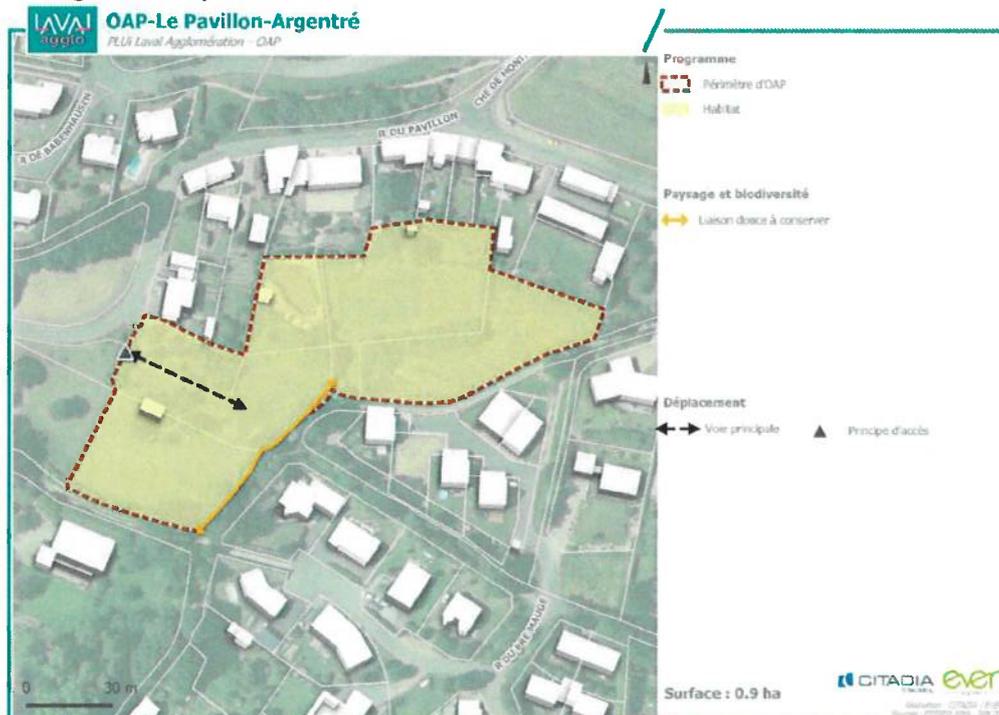
**OAP Le Pavillon – Argentré**

Situé à proximité immédiate du centre-bourg, le secteur du Pavillon présente un espace permettant d'accueillir un projet densification urbaine. Afin d'orienter l'aménagement de ce secteur, une OAP est créée sur un périmètre de 0,9 hectare.

Le dossier du PLUi modifié, dans sa pièce n° 3-B "OAP – Habitat et équipements", présentera une fiche complète OAP Le Pavillon. Ci-après sont détaillés le schéma d'organisation, les orientations et principes d'aménagement et la programmation.

**Schéma d'organisation avant modification**  
Néant

**Schéma d'organisation après modification**



**Principes d'aménagement**

Le secteur du Pavillon est connecté au réseau de transports urbains de Laval Agglomération par une ligne régulière, par le service de transport à la demande et les bus scolaires.

La voirie principale de desserte interne du site devra se faire par un accès depuis le chemin de la Turmauderie,

à l'Ouest (route de Montroux). Cette voirie sera aménagée de façon à permettre un usage partagé et pourra prendre la forme d'une zone de rencontre.

Le maillage du secteur en liaisons douces sera préservé et reprendra celui existant, en limite de secteur, entre le chemin de La Croix Picard et le chemin du Clos du Choiseau. Le projet pourra proposer de conforter ce maillage.

Le projet préservera les haies au Sud, notamment celles longeant la liaison douce existante, contribuant ainsi à la préservation de la trame verte et bleue associé au ruisseau de Hauterive et constituant la limite Ouest de l'agglomération de la commune.

Afin de prendre en compte le fort dénivelé du terrain, l'implantation du bâti et le découpage parcellaire devront faciliter l'orientation bioclimatique et éviter les ombres portées des constructions les unes par rapport aux autres. À cet effet, le faitage des constructions devront suivre un axe Est / Ouest et leur implantation pourra se faire sur deux plates-formes suivant les courbes de niveaux pour favoriser une bonne intégration des constructions au relief et pour préserver les vues.

L'aménagement du projet doit s'accompagner de dispositifs de gestion des eaux pluviales devant être assurés par des ouvrages apportant une plus-value paysagère.

#### **Programmation**

La vocation principale de ce secteur sera résidentielle (zonage UB-2).

Le potentiel de logements est estimé à 9 logements, correspondant à une densité de l'ordre de 16 logements par hectare et privilégiant une forme individuelle. Le projet proposera au moins un logement social.

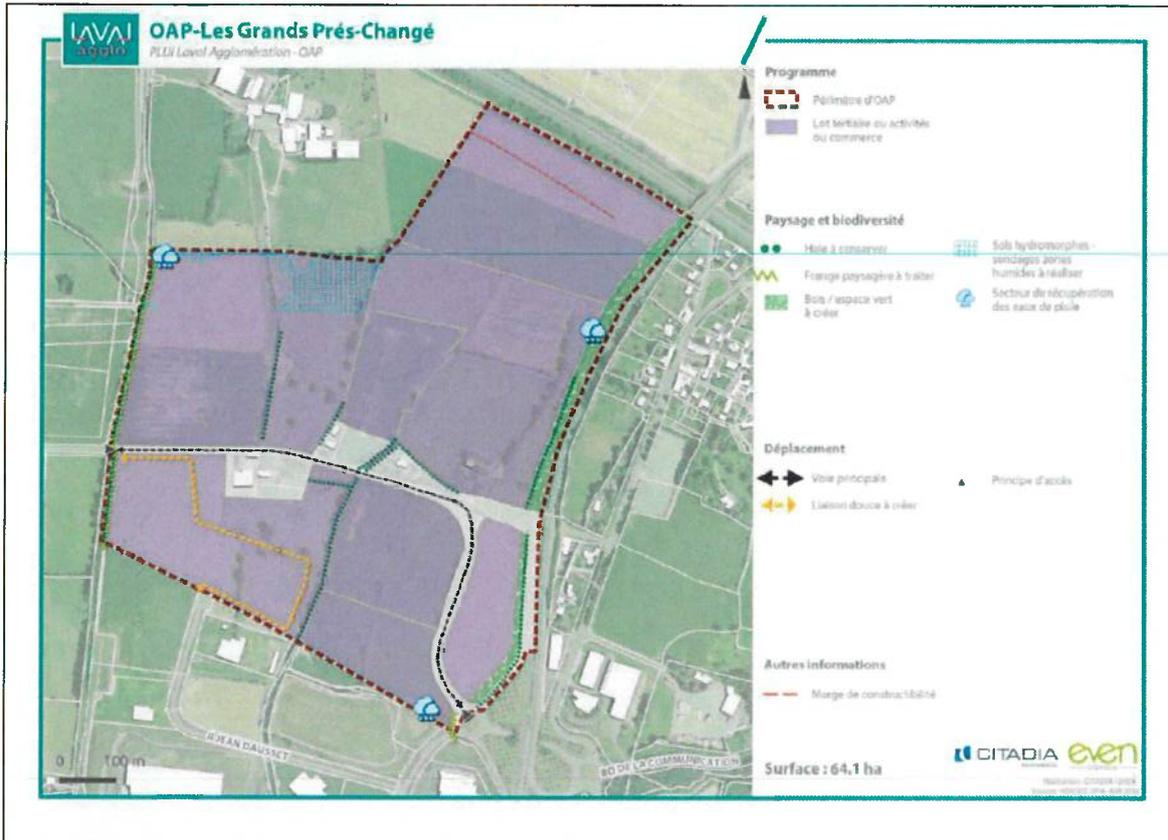
À l'échelle du secteur de projet, un espace de stationnement visiteurs devra être proposé à l'entrée du secteur (à l'Ouest).

### **c) OAP GRANDS PRÉS – CHANGÉ**

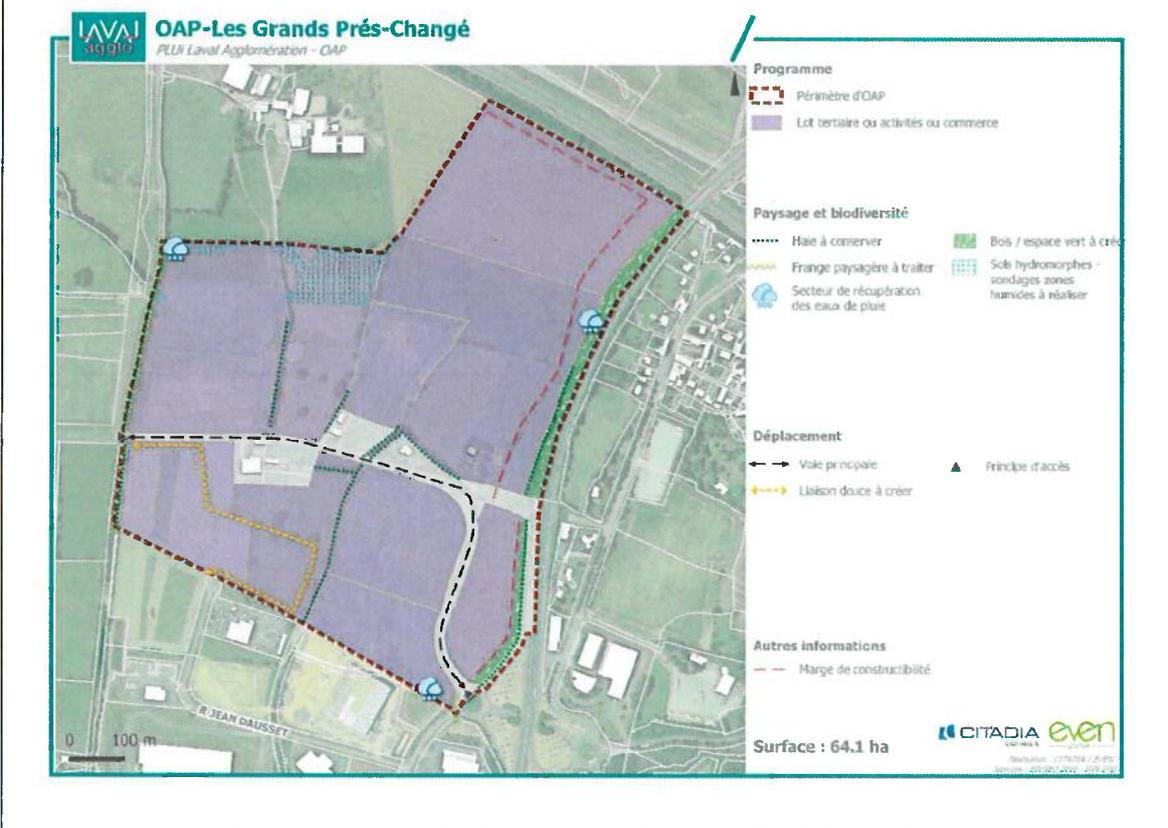
Lors de l'aménagement du secteur des Grands Prés, une étude "entrée de ville" a été réalisée afin de modifier les marges d'inconstructibilité le long de la RN 162 et de l'A81. Lors de l'approbation du PLUi, ces marges de recul n'ont pas été reportées au règlement graphique. Cette erreur a été corrigée, dans le cadre de la modification simplifiée n°1 du PLUi. Il convient de modifier l'OAP Grands Prés pour prendre en compte cette correction.

#### **OAP Grands Prés - Changé**

##### **Schéma d'organisation avant modification**



**Schéma d'organisation après modification**



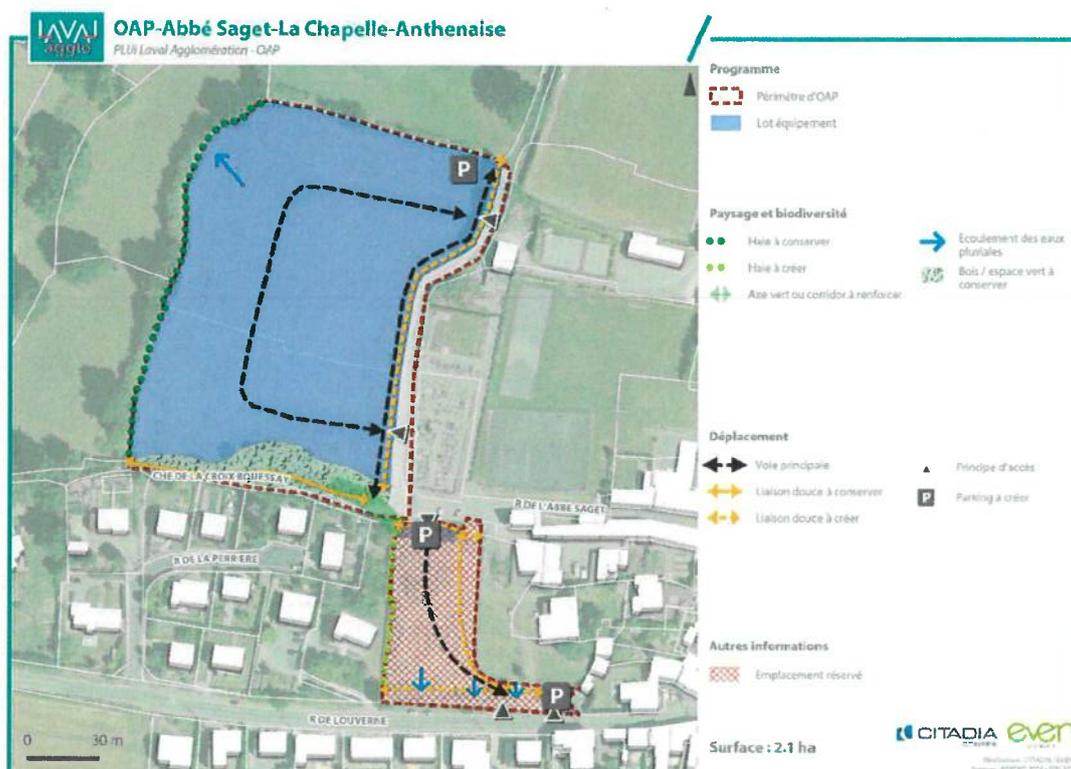
#### d) OAP CENTRE-BOURG – ABBÉ SAGET À LA CHAPELLE-ANTHENAISE

##### OAP Centre-bourg – Abbé Saget – La Chapelle-Anthenaise

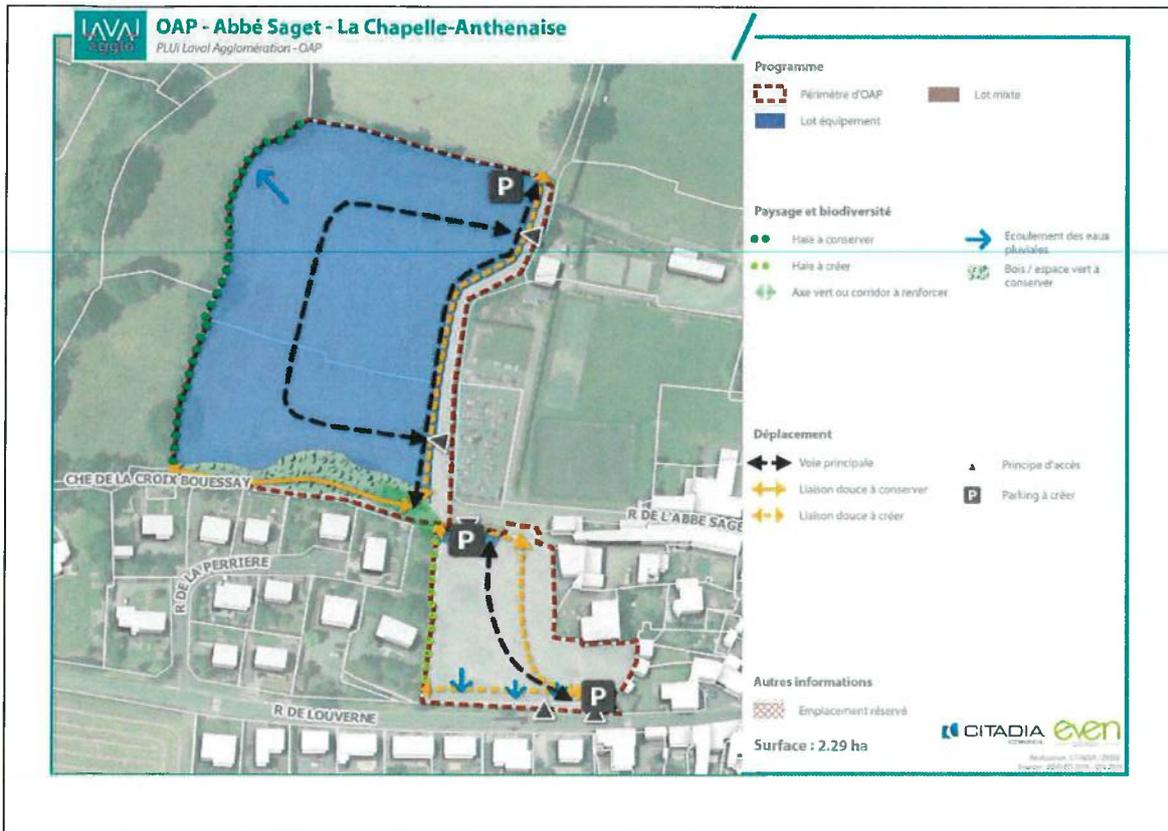
Le site n°1 de cette OAP est un secteur stratégique à l'entrée de l'agglomération de la commune. Il fait l'objet d'un projet de densification urbaine dont la vocation est l'accueil de logements et de commerces. Un emplacement réservé prévu pour l'aménagement d'un accès aux équipements publics au Nord et d'un espace public recouvre l'ensemble du périmètre de ce site. Ce projet n'est pas cohérent avec la vocation du secteur. Il convient donc de supprimer cet emplacement réservé (cf. : partie 2 g))

La présente modification porte également sur l'élargissement du périmètre de l'OAP permettant de développer le projet sur la quasi-totalité de la parcelle C 0583. Cette modification du périmètre, de 2,1 à 2,29 hectares, engendre le déplacement des tracés de desserte interne du site (liaison douce et voie carrossable).

##### Schéma d'organisation avant modification



##### Schéma d'organisation après modification



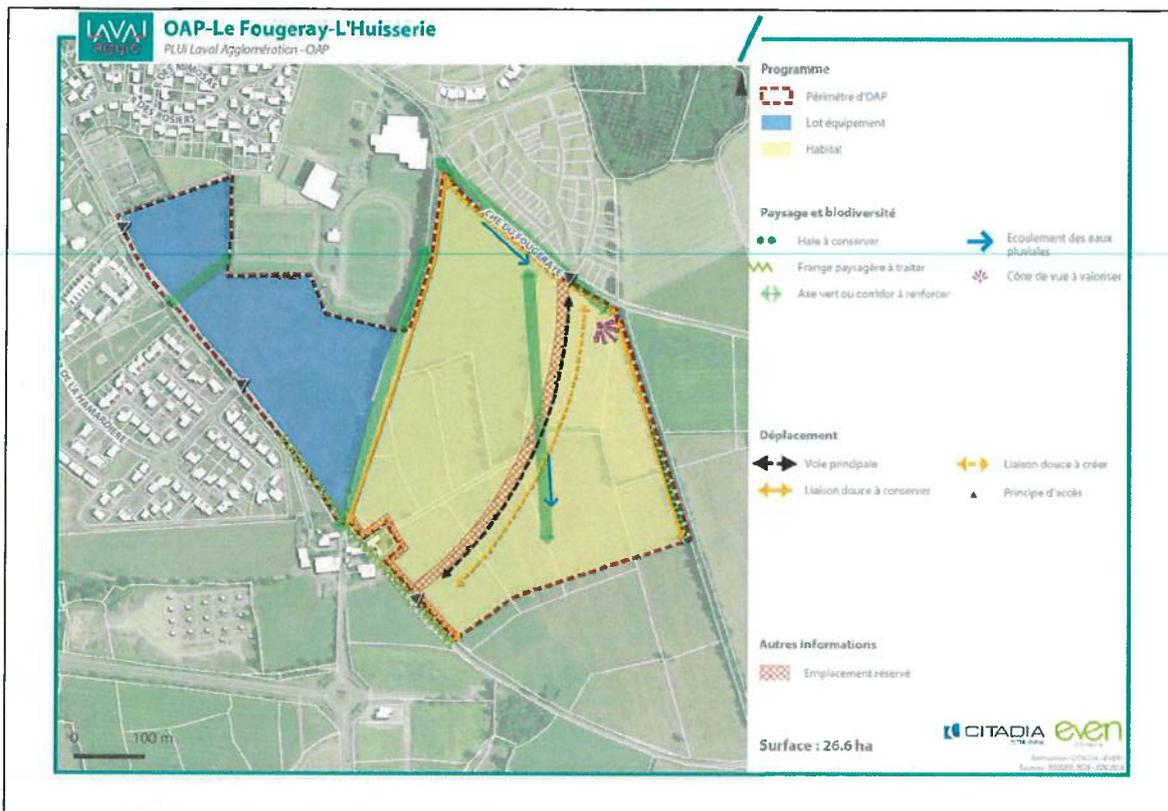
e) OAP LE FOUGERAY À L'HUISSERIE

**OAP Le Fougeray – L'Huisserie**

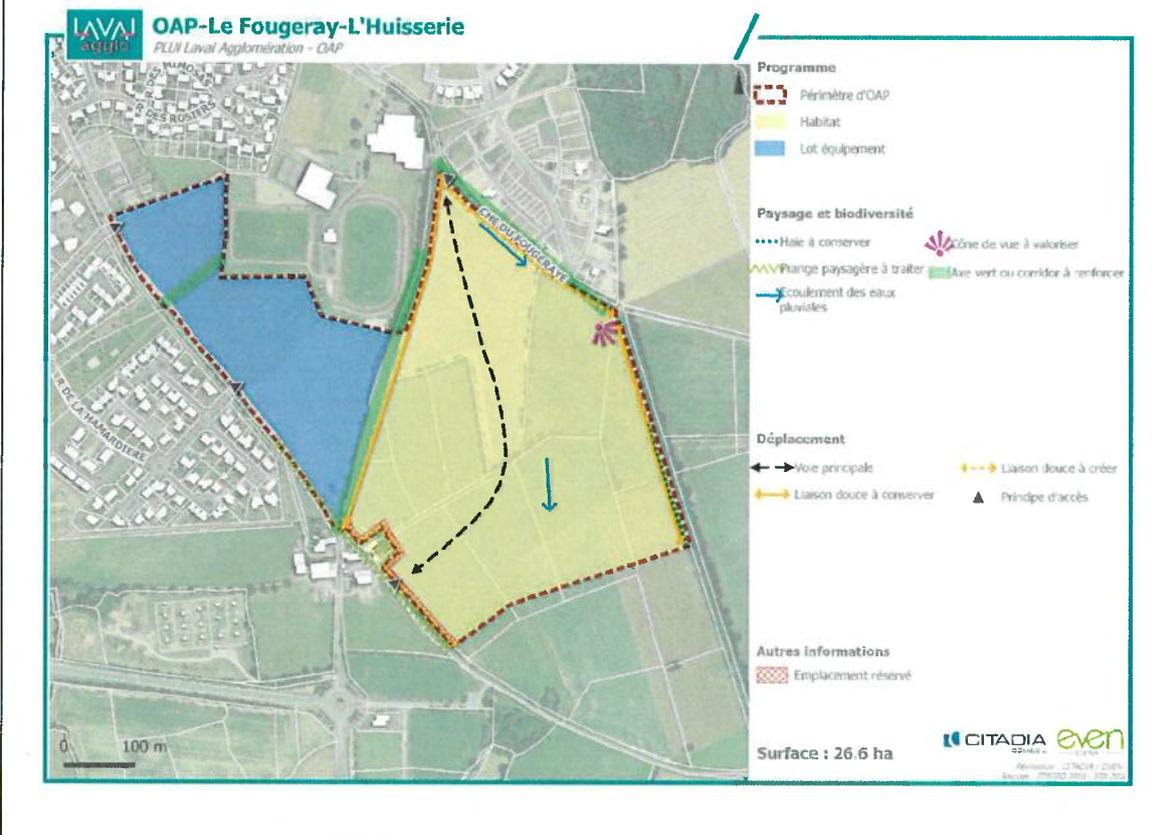
La modification souhaitée sur l'OAP Le Fougeray porte sur le déplacement de la voie de desserte interne du secteur de projet. Initialement, cette voie reliait le chemin de La Hamardière au Sud au lotissement de La Perrine au Nord. La connexion Sud est maintenue. Au Nord, le débouchée de cette voie se fera sur le chemin du Fougeray, à niveau des équipements communaux. La connexion avec le réseau viaire du lotissement de La Perrine est abandonnée. Cette modification nécessite la suppression d'un emplacement réservé (cf. : partie 2)

Le schéma d'organisation et les orientations et principes d'aménagement de l'OAP Le Fougeray sont modifiés.

**Schéma d'organisation avant modification**



**Schéma d'organisation après modification**



Principes d'aménagement avant modification	Principes d'aménagement après modification
<p>Le secteur de projet est connecté au réseau de transports urbains de Laval Agglomération par une ligne régulière, par le service de transport à la demande et les bus scolaires.</p> <p>Le projet pourra proposer quatre accès au site : un accès depuis le chemin du Fougeray au Nord-Ouest permettant la connexion avec le lotissement de La Perrine et trois accès depuis le chemin de La Hamardière. L'aménagement du secteur privilégiera une voie principale de desserte interne entre l'accès au Sud sur le chemin de La Hamardière et l'accès sur le chemin du Fougeray.</p> <p>Les liaisons douces existantes au Nord-Ouest et au centre du secteur seront préservées. Le maillage sera conforté par la réalisation d'autres cheminements doux le long du chemin de La Hamardière et le long de la voie principale de desserte interne.</p> <p>L'empreinte paysagère du site sera renforcée. Le projet recherchera à préserver les haies en présence et proposera l'aménagement de coulées vertes à l'Ouest, le long du cheminement doux au centre du secteur et à l'Est. Ces coulées vertes s'appuieront, notamment, sur le maillage bocager et sur l'axe d'écoulement des eaux pluviales. Le long du chemin de La Hamardière, l'entrée du site fera l'objet d'un traitement paysager.</p>	<p>Le secteur de projet est connecté au réseau de transports urbains de Laval Agglomération par une ligne régulière, par le service de transport à la demande et les bus scolaires.</p> <p>Le projet pourra proposer quatre accès au site. <b>Pour le secteur à vocation habitat : un accès depuis le chemin du Fougeray, au Nord, permettant une connexion avec les équipements communaux (complexe sportif, écoles) et un accès depuis le chemin de Bonne, au Sud, permettant un accès depuis la RD 910.-Ouest permettant la connexion avec le lotissement de La Perrine</b> Pour la partie à vocation loisirs, <b>trois deux</b> accès depuis le chemin de La Hamardière <b>pourront être aménagés.</b> L'aménagement du secteur privilégiera une voie principale de desserte interne entre l'accès au Sud sur le chemin de Bonne <b>La Hamardière</b> et l'accès <b>au Nord</b> sur le chemin du Fougeray.</p> <p>Les liaisons douces existantes <b>au Nord-Ouest et au centre du secteur</b> seront préservées. Le maillage sera conforté par la réalisation d'autres cheminements doux le long du chemin de La Hamardière <b>et le long de la voie principale de desserte interne.</b></p> <p>L'empreinte paysagère du site sera renforcée. Le projet recherchera à préserver les haies en présence <b>et proposera l'aménagement de coulées vertes à l'Ouest, le long du cheminement doux au centre du secteur et à l'Est.</b> Ces coulées vertes s'appuieront, notamment, sur le maillage bocager et sur l'axe d'écoulement des eaux pluviales. <b>Le long du chemin de La Hamardière, l'entrée du site fera l'objet d'un traitement paysager.</b></p>

#### f) OAP AVENUE CHANZY À LAVAL

OAP Avenue Chanzy – Laval	
<p>La densité affichée dans les orientations et principes d'aménagement est apparue incohérente avec la volonté de proposer une offre mixte en termes de logements sur ce secteur d'entrée d'agglomération. Une densité de 70 logements par hectare a pour effet de favoriser la production de petits logements. Ce secteur étant déjà dense, avec une prédominance de collectif à ses abords, il est nécessaire de diminuer cette densité pour influencer sur la typologie de logements. La densité proposée est de 40 logements par hectare. La programmation de l'OAP Avenue Chanzy est modifiée.</p>	
<p><b>Programmation avant modification</b></p> <p>La vocation principale de ce secteur sera résidentielle et mixte (zonage UR).</p> <p>L'habitat privilégié sera de forme collective. Les différents projets pourront proposer une offre en logements locatifs sociaux. Sur le secteur, l'ensemble</p>	<p><b>Programmation après modification</b></p> <p>La vocation principale de ce secteur sera résidentielle et mixte (zonage UR).</p> <p>L'habitat privilégié sera de forme collective. Les différents projets pourront proposer une offre en logements locatifs sociaux. Sur le secteur, l'ensemble</p>

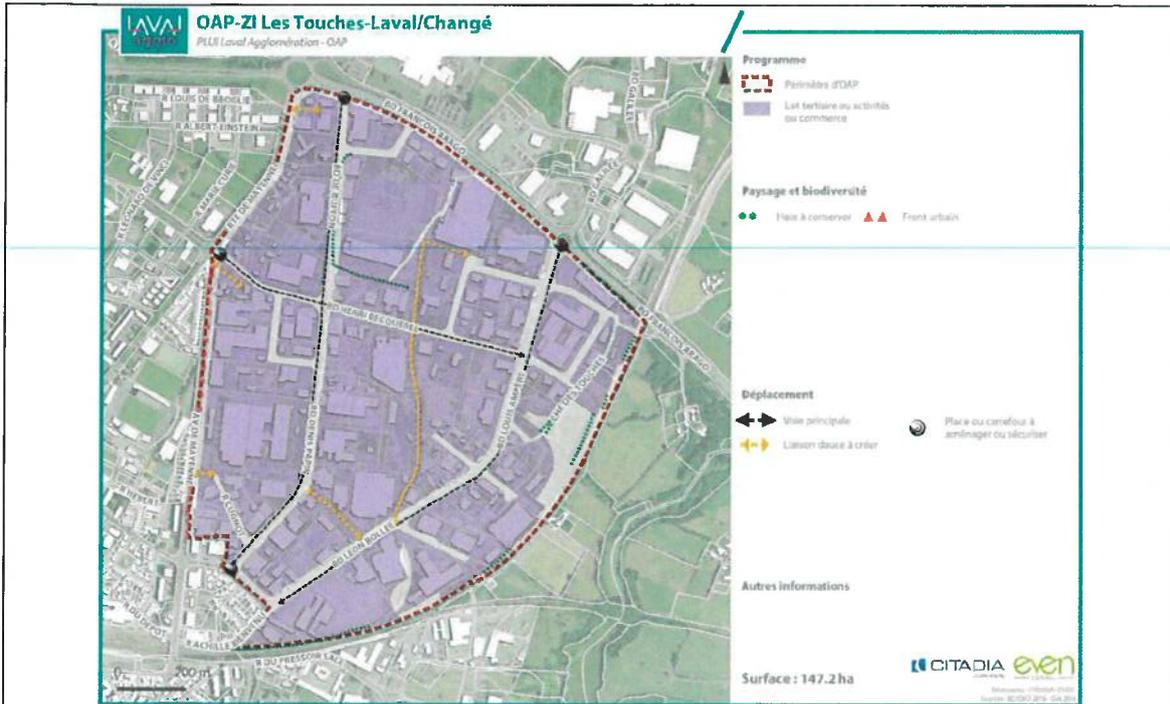
des opérations à vocation résidentielle correspondra à une densité de l'ordre de 70 logements par hectare. Les projets devront proposer une offre de stationnement mutualisée.	des opérations à vocation résidentielle correspondra à une densité de l'ordre de 40 logements par hectare. Les projets devront proposer une offre de stationnement mutualisée.
---	---

#### g) OAP LA MALLE À LAVAL

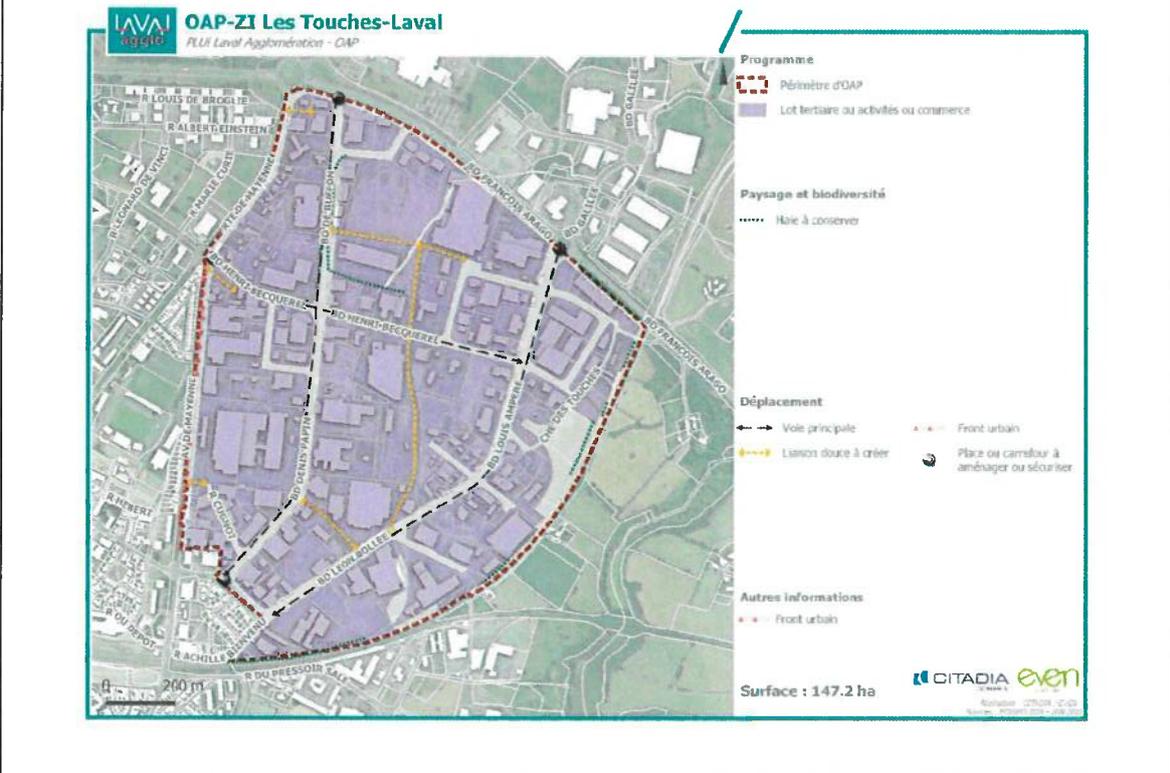
<b>OAP Avenue Chanzy – Laval</b>	
La densité affichée dans les orientations et principes d'aménagement est apparue incohérente avec la volonté de proposer une offre mixte en termes de logements sur ce secteur qui nécessite une requalification profonde. Une densité de 50 logements par hectare a pour effet de limiter les possibilités en termes de diversité de l'offre de logements. Dans le cadre d'une requalification qualitative, il est nécessaire de diminuer cette densité pour influencer sur la typologie de logements. La densité proposée est de 30 logements par hectare. La programmation de l'OAP Avenue Chanzy est modifiée.	
<b>Programmation avant modification</b> La vocation de ce secteur est multifonctionnelle (résidentielle, mixte et activités économiques) (zonage UR). L'habitat collectif sera privilégié. La programmation pourra proposer une offre en logements sociaux. Sur le secteur, l'ensemble des opérations à vocation résidentielle correspondra à une densité de l'ordre de 50 logements par hectare. La mutualisation des espaces de stationnement est à privilégier.	<b>Programmation après modification</b> La vocation de ce secteur est multifonctionnelle (résidentielle, mixte et activités économiques) (zonage UR). L'habitat collectif sera privilégié. La programmation pourra proposer une offre en logements sociaux. Sur le secteur, l'ensemble des opérations à vocation résidentielle correspondra à une densité de l'ordre de 30 logements par hectare. La mutualisation des espaces de stationnement est à privilégier.

#### h) OAP ZI LES TOUCHES À LAVAL – CHANGÉ

<b>OAP ZI Les Touches – Laval - Changé</b>
Le réseau de liaisons douces nécessite d'être conforter Le schéma d'organisation de l'OAP ZI Les Touches est modifié.
<b>Schéma d'organisation avant modification</b>



**Schéma d'organisation après modification**



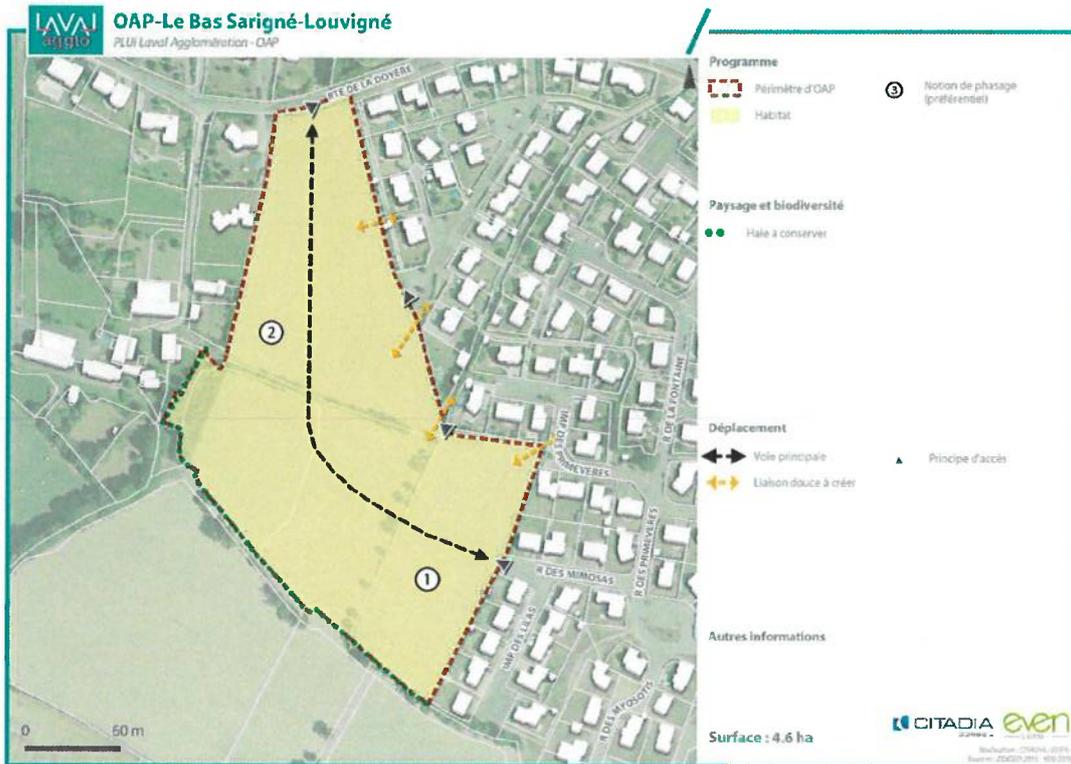
i) OAP LE BAS SARIGNÉ À LOUVIGNÉ

**OAP Le Bas Sarigné - Louvigné**

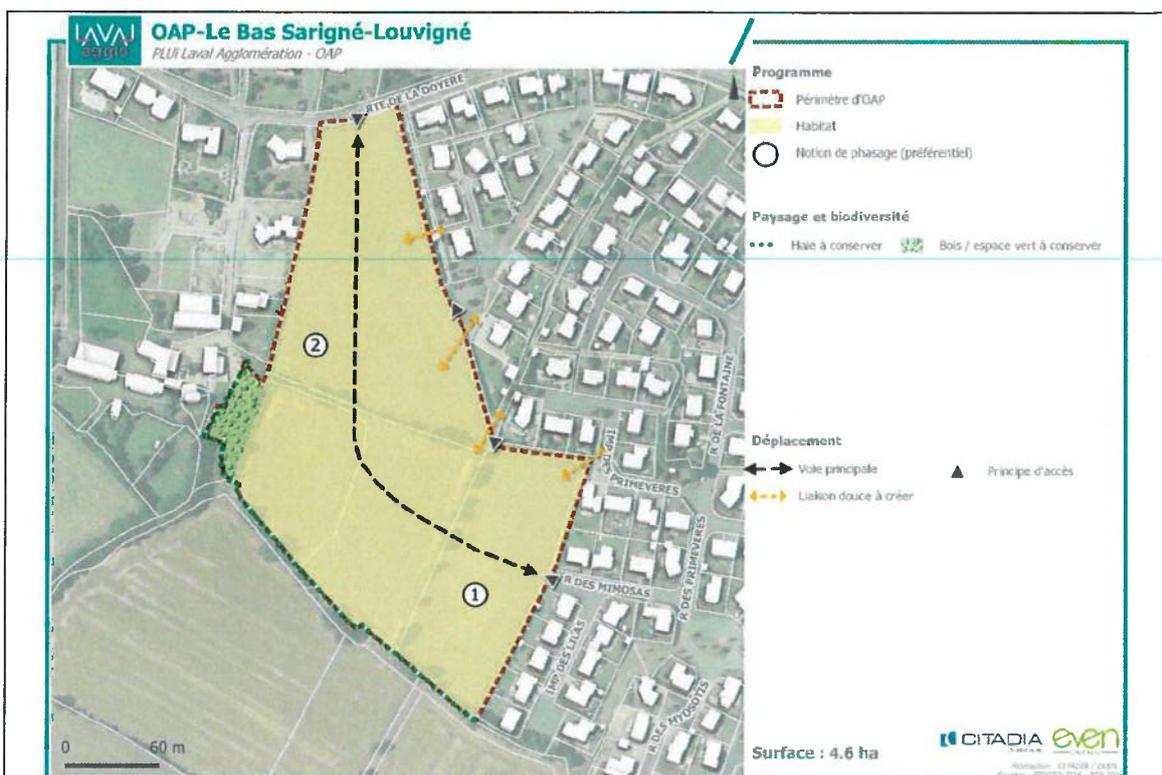
La modification souhaitée sur l'OAP Le Bas Sarigné porte sur la préservation d'un espace boisé au Sud-Ouest du site.

Le schéma d'organisation et les orientations et principes d'aménagement de l'OAP Le Bas Sarigné sont modifiés.

**Schéma d'organisation avant modification**



**Schéma d'organisation après modification**



#### Principes d'aménagement avant modification

Le secteur est connecté au réseau de transports urbains de Laval Agglomération par le service de transport à la demande et les bus scolaires.

Trois accès au site sont envisageables :

- un accès au Nord, depuis la route de la Doyère,
- un accès à l'Est, depuis la rue des Charmes permettant une connexion avec le lotissement du domaine des Charmes,
- un accès au Sud-Est, depuis la rue des Mimosas permettant une autre connexion avec le lotissement des Capucines.

Les accès au Nord et au Sud-Est seront les points d'attache d'une voie principale de desserte interne du site. Au sein du site, des liaisons douces devront être aménagées. Elles devront se connecter au maillage existant dans les quartiers résidentiels voisins, à l'Est.

Au contact avec l'espace agricole, au Sud, les haies en présence seront conservées.

#### Principes d'aménagement après modification

Le secteur est connecté au réseau de transports urbains de Laval Agglomération par le service de transport à la demande et les bus scolaires.

Trois accès au site sont envisageables :

- un accès au Nord, depuis la route de la Doyère,
- un accès à l'Est, depuis la rue des Charmes permettant une connexion avec le lotissement du domaine des Charmes,
- un accès au Sud-Est, depuis la rue des Mimosas permettant une autre connexion avec le lotissement des Capucines.

Les accès au Nord et au Sud-Est seront les points d'attache d'une voie principale de desserte interne du site. Au sein du site, des liaisons douces devront être aménagées. Elles devront se connecter au maillage existant dans les quartiers résidentiels voisins, à l'Est.

Au contact avec l'espace agricole, au Sud, les haies en présence seront conservées. **L'espace boisé au Sud-Ouest devra être préservé.**

## j) OAP LE CHÂTELIER À SAINT-BERTHEVIN

### OAP Le Châtelier – Saint-Berthevin

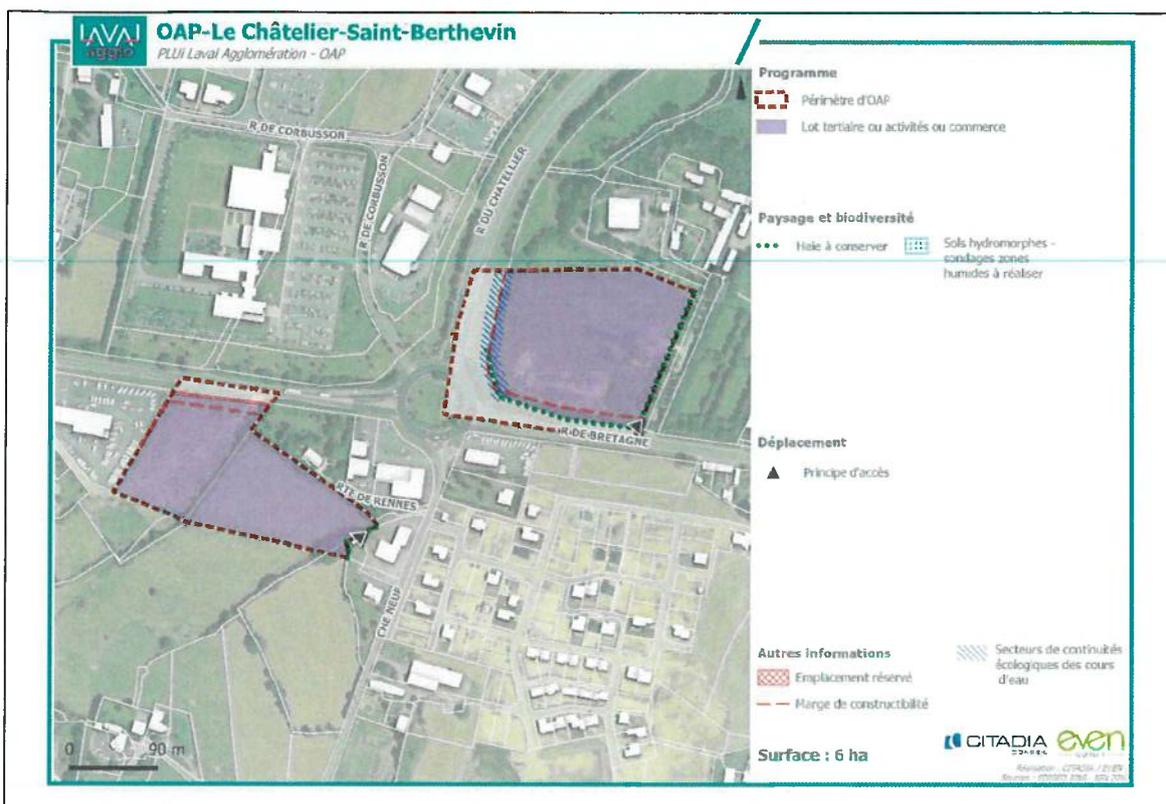
La modification souhaitée sur l'OAP Le Châtelier porte sur la suppression d'un accès à l'un des deux sites depuis la RD 900, route classée à grande circulation.

Le schéma d'organisation et les orientations et principes d'aménagement de l'OAP Le Châtelier sont modifiés.

#### Schéma d'organisation avant modification



#### Schéma d'organisation après modification



#### Principes d'aménagement avant modification

##### Nord

Le projet pourra prévoir un accès au site en tourne à droite depuis la RD 900 et une sortie sur la RD 57 en tourne à droite également.

L'aménagement du secteur devra prévoir des solutions en matière de gestion alternative des eaux pluviales notamment par la mise en place de bassins de rétention ou de noues paysagères.

#### Principes d'aménagement après modification

##### Nord

Le projet ~~pourra prévoir un accès au site en tourne à droite depuis la RD 900 et une sortie sur~~ depuis la RD 57 en tourne à droite également.

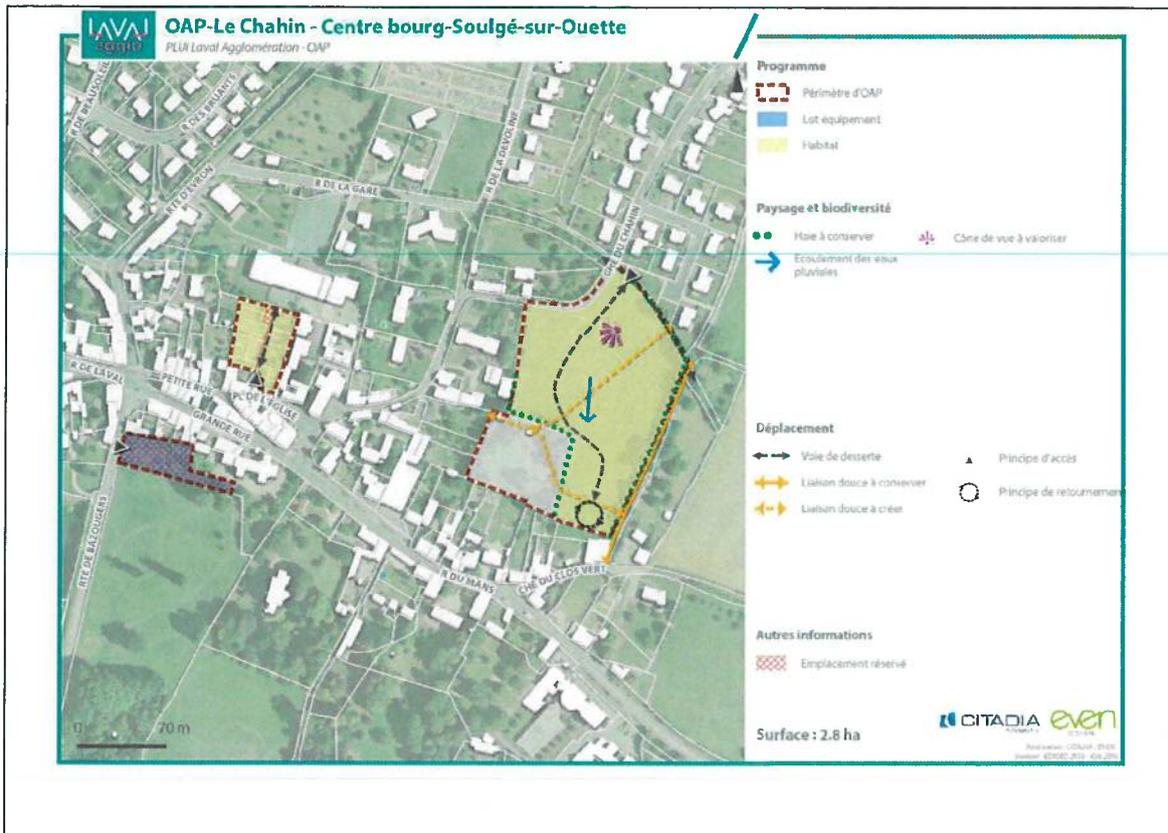
L'aménagement du secteur devra prévoir des solutions en matière de gestion alternative des eaux pluviales notamment par la mise en place de bassins de rétention ou de noues

### k) OAP LE CHAHIN – CENTRE-BOURG À SOULGÉ-SUR-OUETTE

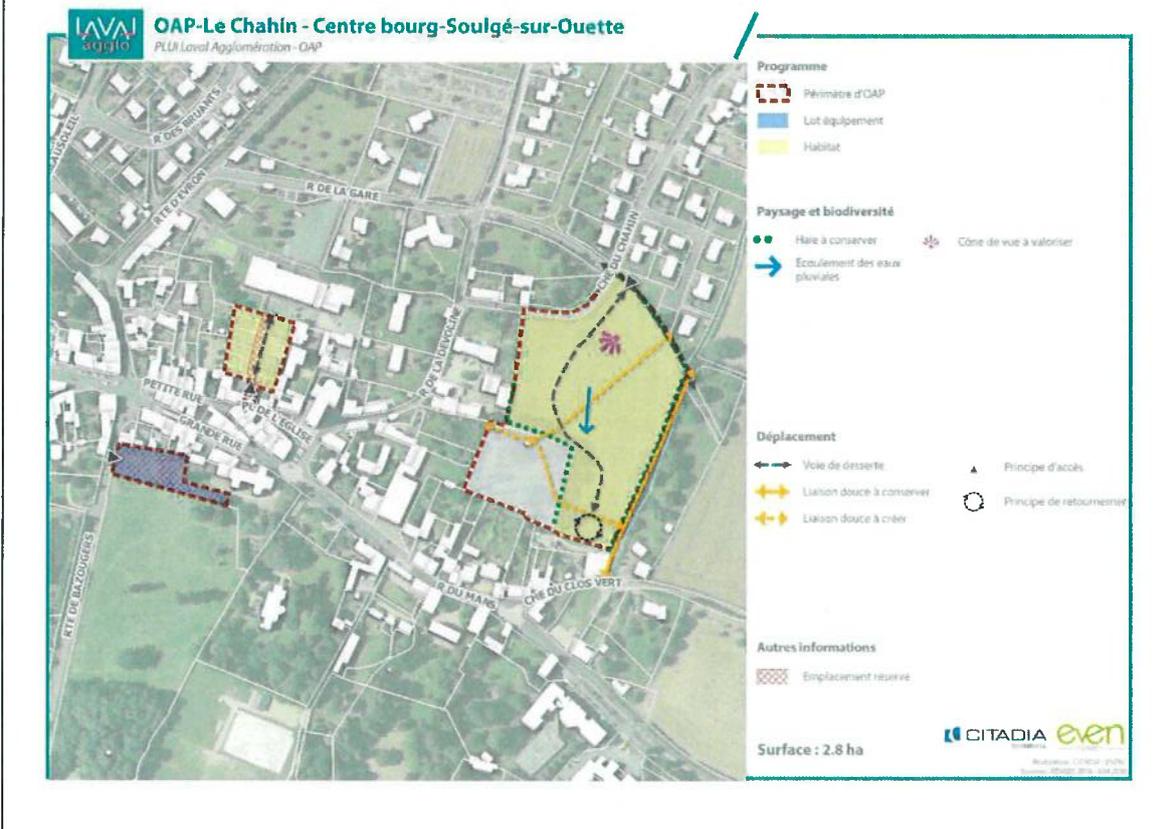
#### OAP Le Chahin – Centre-bourg – Soulgé-sur-Ouette

La modification souhaitée sur l'OAP Le Chahin – Centre-bourg porte sur le site 2. Elle consiste en une modification du périmètre par le retrait de la parcelle 0087 et par la modification des contours de l'emplacement réservé (cf. : partie 2).

#### Schéma d'organisation avant modification



**Schéma d'organisation après modification**



<p><b>Principes d'aménagement avant modification</b></p> <p><b>Site n°2</b></p> <p>L'unique accès au site sera réalisé au Sud depuis la Petite Rue. De cet accès, une voie de desserte interne sera réalisée selon un axe Sud – Nord. Une connexion en limite Nord du site avec les liaisons douces (hors OAP) desservant les équipements publics pourra être réalisée.</p> <p>Le projet assurera une continuité architecturale avec le bâti environnant.</p>	<p><b>Principes d'aménagement après modification</b></p> <p><b>Site n°2</b></p> <p>L'unique accès au site sera réalisé au Sud depuis la Petite Rue. De cet accès, une voie de desserte interne sera réalisée selon un axe Sud – Nord. Une connexion en limite Nord du site avec les liaisons douces (hors OAP) desservant les équipements publics pourra être réalisée.</p> <p>Le projet assurera une continuité architecturale avec le bâti environnant. <i>L'implantation des façades des constructions sera parallèle à la voie de desserte interne.</i></p>
---	---

## 4) MISE A JOUR DES ANNEXES

### LES SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE (SUP)

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

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

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

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

Ces documents constituant des servitudes d'utilité publique, ils ont fait l'objet d'une consultation et d'une enquête publique qui leur ont été propres.

Prise en compte des périmètres délimités des abords (PDA) des monuments historiques suivants :

- Argentré : Château et parc d'Hauterives (inscrit le 13/03/1989)
- Entrammes : Église (classé le 01/09/1988)
- Nuillé-sur-Vicoin : Château de Lancheneil (inscrit le 10/12/1927)
- Nuillé-sur-Vicoin : Église (inscrit le 21/05/1986)
- Laval : Chapelle Notre Dame de Pritz (classé le 02/05/1938)
- Laval : Église de Saint-Pierre-le-Potier (inscrit le 22/08/1996)
- Louvigné : Église Saint Martin (inscrit le 21/06/2018)

Les propositions des projets de PDA transmis par l'Architecte des Bâtiments de France sont jointes à la présente notice. Les délibérations des communes concernées portant avis et choix du périmètre sont jointes à la présente notice.

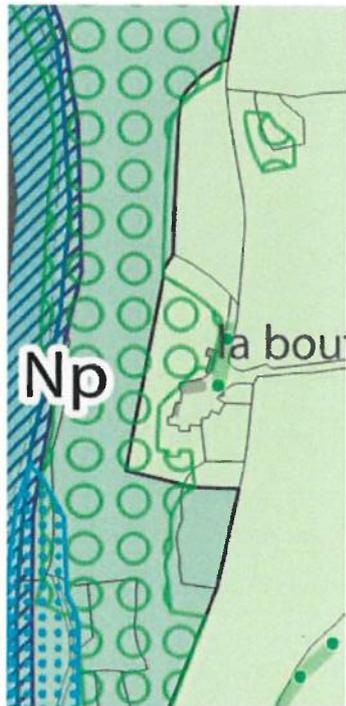
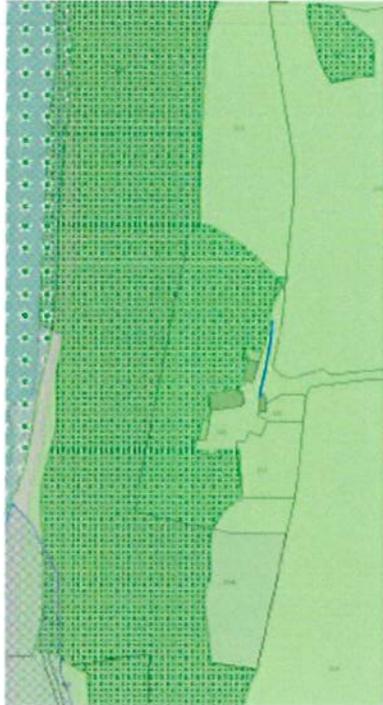
## 5) COMPATIBILITÉ AVEC L'ARTICLE L. 153-31

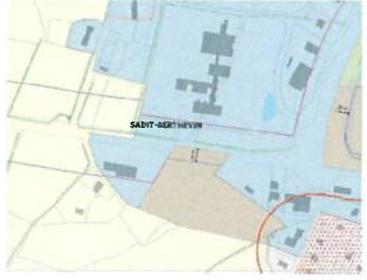
Conformément à l'article L. 153-31 du code de l'urbanisme, au vu des modifications apportées au règlement décrites ci-dessus, celles-ci n'auront pour effet ni :

- de changer les orientations définies par le PADD ;
- de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisances de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier ;
- de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concertée.

## ANNEXE

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

Pièce du PLUi	Emplacement	Problématique repérée	Correction
Règlement écrit	Zone A	Réécriture de l'article 1 de la zone N afin d'éviter la redondance de la règle avec les autres articles relatifs à la zone A.	
Règlement écrit	Zone N	Réécriture de l'article 1 de la zone N afin d'éviter la redondance de la règle avec les autres articles relatifs à la zone N.	
Règlement graphique	Plans de zonage	<p>Corriger des erreurs de calage entre le cadastre et l'information géographique.</p> <p>Avant modification :</p> <p>Exemple : plan de zonage Entrammes :</p> 	<p>Après modification :</p> <p>Exemple : plan de zonage Entrammes :</p> 
Règlement graphique	Plans de zonage	Corriger des erreurs de calage entre le la zone N et la zone UB-1, à Laval, au niveau du lotissement Cœur de Ville, sur les parcelles CV 0105 à CV 0114.	
Règlement graphique	Plans de zonage	Corriger des erreurs de calage entre le la zone N et la zone UR, à Laval, en cohérence avec le	

		secteur PN du SPR (AVAP) sur la parcelle BH 0065.	
Règlement graphique	Plan de zonage	<p>Sur le plan de zonage de la commune de Saint-Berthevin, une marge de recul au titre de l'article L. 111-6 du CU (75 mètres) est reportée sur la zone d'activités Le Châtelier. La parcelle concernée par ce report est urbanisée. L'article L. 111-6 ne s'y applique pas. Le plan de zonage est modifié est la marge de recul est réduite à 25 mètres.</p> <p>Avant modification :</p>  <p>Après modification :</p> 	
Règlement graphique	Plan de zonage	<p>Des STECAL Ncr apparaissent au plan de zonage des communes de Changé et de Saint-Jean-sur-Mayenne. Il s'agit de secteurs où sont autorisés les dépôts et le traitement de matériaux inertes pouvant relever d'une autre réglementation que celle relative aux carrières, sous réserve qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Ces mêmes secteurs relèvent du zonage Nc et non Ncr qui ne fait l'objet d'aucune prescription réglementaire. Il convient donc de reporter au plan de zonage la dénomination Nc à ces secteurs.</p> <p>Avant modification :</p>  <p>Changé :</p>  <p>Saint-Jean-sur-Mayenne :</p> 	

		<p>Saint-Jean-sur-Mayenne :</p> 	
--	--	---	--

# PDA

Périmètre Délimité des Abords

ARGENTRÉ (53) CHÂTEAU ET PARC D'HAUTERIVE

## RAPPORT DE PRÉSENTATION





## SOMMAIRE

RAPPEL DU CONTEXTE JURIDIQUE ET DÉMARCHE D'INSTALLATION DU PÉRIMÈTRE DÉLIMITÉ DES ABORDS (PDA).....	4
PRÉSENTATION HISTORIQUE DU MONUMENT ET MOTIFS DE PROTECTION .....	5
ARGENTRÉ : ÉLÉMENTS HISTORIQUES.....	5
ARGENTRÉ : HISTOIRE DU MONUMENT HISTORIQUE .....	8
LES ORIENTATIONS DE PROTECTION DES ABORDS DU MONUMENT HISTORIQUE.....	10
ANALYSE, ENJEUX ET JUSTIFICATIONS DU PDA DU MONUMENT HISTORIQUE.....	10
ANNEXE : ARRÊTE DE PROTECTION .....	19

## RAPPEL DU CONTEXTE JURIDIQUE ET DÉMARCHE D'INSTAURATION DU PÉRIMÈTRE DÉLIMITÉ DES ABORDS (PDA)

Les Péri-mètres Délimités des Abords (PDA) ont été créés par la loi relative à la Liberté de la Création, à l'Architecture et au Patrimoine (L-CAP) de juillet 2016 : « les immeubles ou ensembles d'immeubles qui forment avec un monument historique un ensemble cohérent ou qui sont susceptibles de contribuer à sa conservation ou sa mise en valeur sont protégés au titre des abords » (art. L621-30 du Code du patrimoine).

Deux cas de figure se présentent :

- ➔ la protection au titre des abords s'applique à tout immeuble (bâti ou non bâti) situé dans un périmètre délimité (PDA) par l'autorité administrative, soit le Préfet de Région sur proposition de l'Architecte des Bâtiments de France. Ce périmètre peut être commun à plusieurs monuments historiques ;

- ➔ à défaut, la protection au titre des abords s'applique à tout immeuble (bâti ou non bâti) situé à moins de 500 m de celui-ci, visible du monument historique ou visible en même temps que lui.

Dans le premier cas du PDA, deux objectifs majeurs ont été recherchés par le législateur :

- ➔ conditionner l'obtention des demandes d'urbanisme à un avis conforme de l'ABF pour les travaux susceptibles de modifier l'aspect extérieur d'un immeuble, bâti ou non bâti (art. L621-32 du Code du patrimoine) ;
- ➔ clarifier la situation vis-à-vis des porteurs de projet en identifiant ce qui représente effectivement un intérêt patrimonial autour du monument historique, et ce, en fonction du contexte local. L'objectif est de mettre fin au caractère arbitraire du rayon de 500 m autour du Monument Historique en offrant la possibilité d'adapter ce périmètre de 500 m en l'étendant et/ou en le réduisant.

La délimitation d'un PDA s'effectue alors en identifiant :

- ➔ le champ de visibilité du monument,
- ➔ la qualité patrimoniale (en termes d'architecture, d'urbanisme, de paysage) des abords du monument,
- ➔ la cohérence de l'ensemble urbain d Monument historique,
- ➔ les perspectives monumentales,
- ➔ les enjeux qui résultent du croisement de ces deux dimensions.

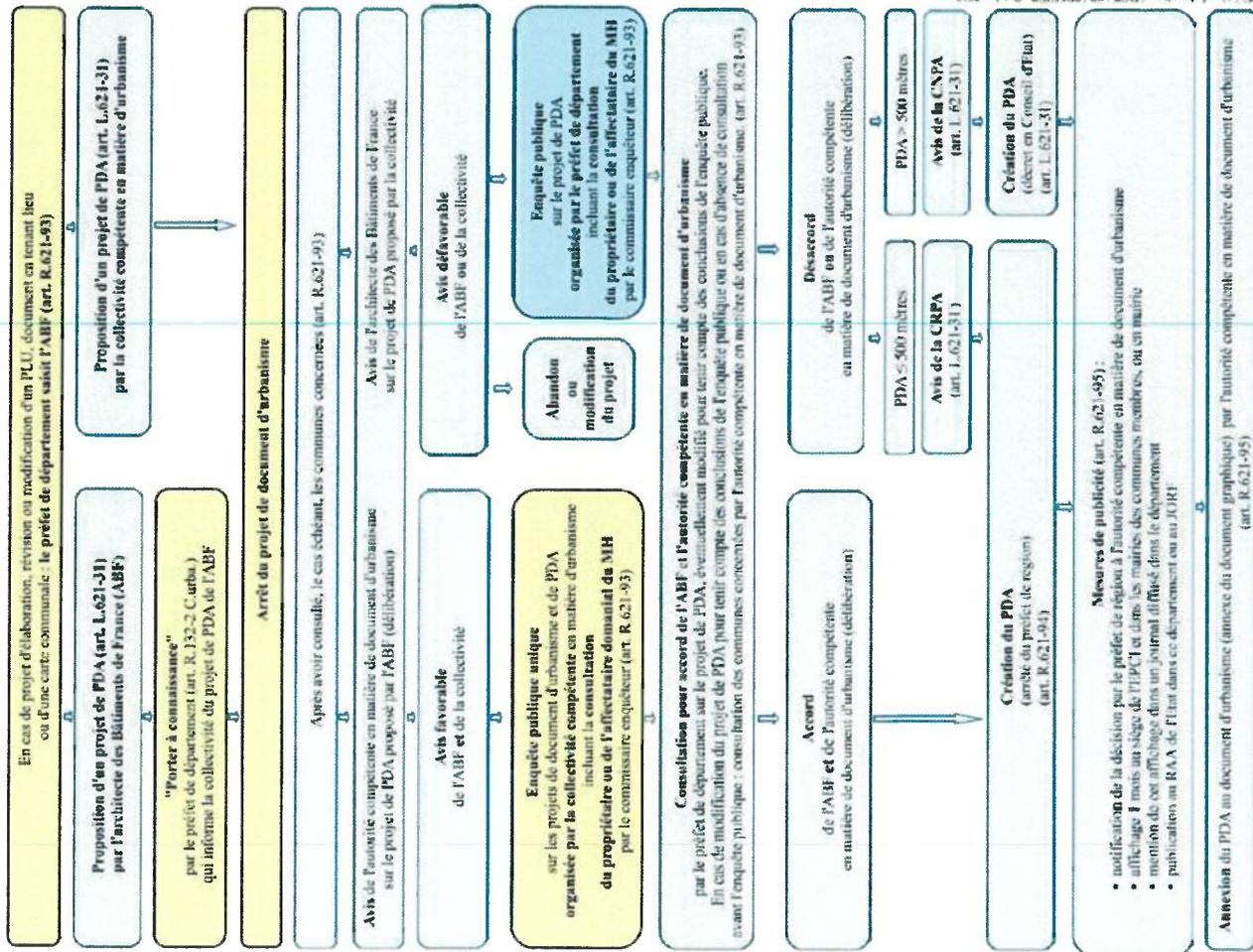
L'instauration d'un PDA revêt d'autres intérêts :

- ➔ conférer une plus grande sécurité juridique aux décisions prises en termes de demandes d'autorisation d'urbanisme : plus d'interprétation possible quant à la nature de l'avis de l'ABF simple ou conforme et une délimitation « nette » en s'appuyant sur le parcellaire ;
- ➔ assurer une liaison entre l'abord du Monument historique et l'enjeu patrimonial local.

Périmètre délimité des abords (PDA) – Château et parc d'Hauterive (Argentré)

## PÉRIMÈTRES DÉLIMITÉS DES ABORDS (PDA)

Procédure de création ou de modification VIA procédure document d'urbanisme (articles L.621-31 et R.621-92 à R.621-95 du code du patrimoine et R.132-2 du code de l'urbanisme)



Rapport de Présentation

## PRÉSENTATION HISTORIQUE DU MONUMENT ET MOTIFS DE PROTECTION

### ARGENTRÉ : ÉLÉMENTS HISTORIQUES

Sources : site officiel de la commune ; Dictionnaire historique, topographique et biographique de la Mayenne de l'abbé Alphonse Angot – Archives départementales de la Mayenne

#### Les origines du site et son évolution au cours des siècles

La découverte de pointes de lance et de javelot de l'Âge du Bronze ainsi que de la tombe d'un riche romain avec une sépulture en bois ferré, contenant deux bagues en or, trois bracelets en argents décorés, une chaînette en or fin en fil tressé, un vase de verre aux parois épaisses, une chevalière en or, un gobelet, verre fin en forme de tulipe, un gobelet en céramique et deux vases de poterie grise conservés au Musée archéologique départemental de Jublains, attestent d'une occupation ancienne de la commune.

Le nom de la localité est attesté sous la forme *Argentrato* au IX<sup>e</sup> siècle, issue du gaulois *Argentoraton* signifiant « fortification d'argent ».

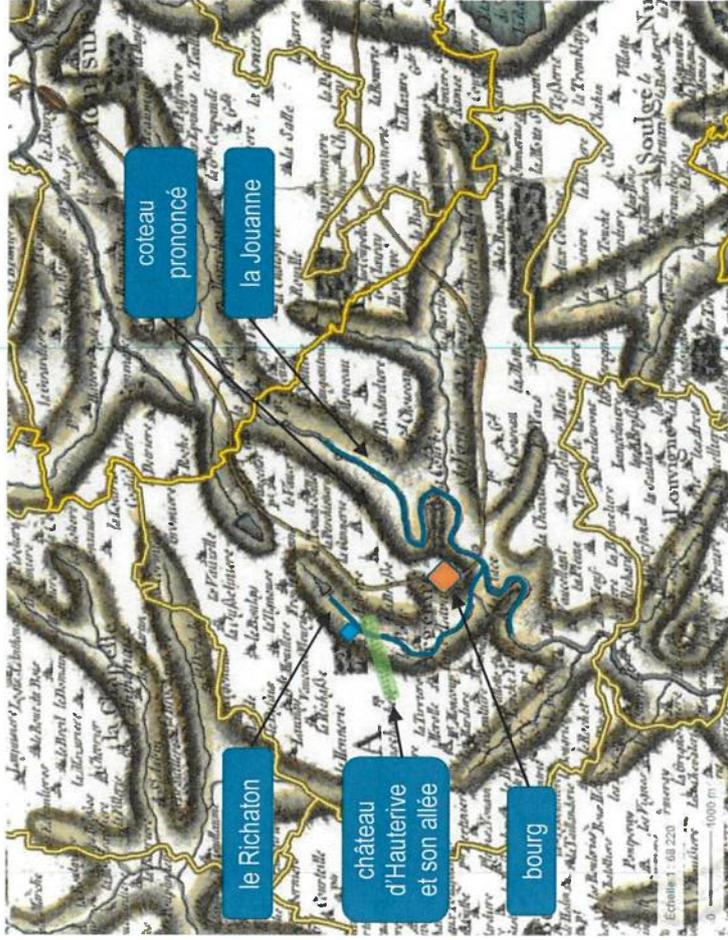
Au IX<sup>e</sup> siècle, Argentré est une paroisse redevable de celle du Mans. Du XIII<sup>e</sup> au XVI<sup>e</sup> siècle, plusieurs seigneurs se disputèrent les fiefs de Touvois, qui couvrait une grande partie du bourg, de Maritourne et d'Hauterive. Outre les affaires de la Guerre de Cent Ans, la peste meurtrière de 1625 et les troubles de la Révolution française, il ne semble pas fait mention d'événements historiques particuliers sur le territoire.

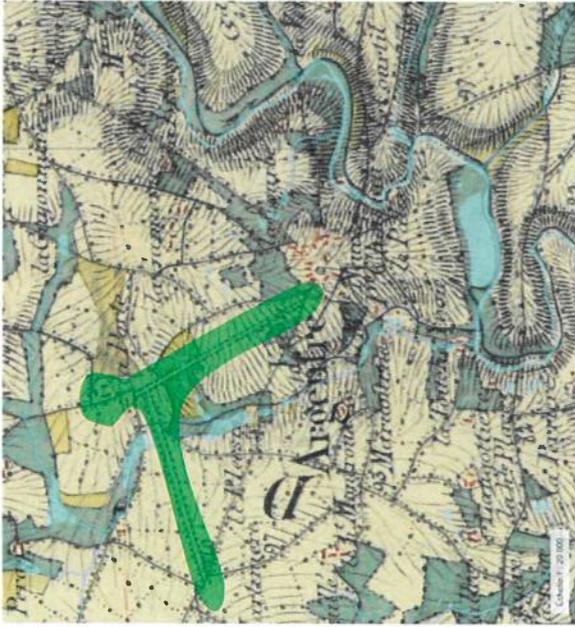
La commune d'Argentré est notamment reconnue pour la qualité de son marbre gris veiné de blanc avec des accidents rouges de la carrière de Montroux, la carrière du Rocher fournissant un marbre noir veiné de blanc. Un texte de 1764 renseigne déjà sur l'extraction de ce noble matériau très recherché par les marbriers de Laval du XVII<sup>e</sup> au XVIII<sup>e</sup> siècle. Au XIX<sup>e</sup> siècle, les carrières du Rocher et de Montroux exploitaient également des fours à chaux qui nécessitent la main d'œuvre d'une cinquantaine d'ouvriers. Cette industrie ferma au cours des années 1980.

Le bourg historique d'Argentré s'est implanté au bord septentrional, en position dominante, d'un grand méandre formé par la confluence de la Jouanne et de son principal affluent, le Richaton. Ces deux cours d'eau ont créé une limite naturelle très nette pour l'évolution du bourg, jusqu'aujourd'hui encore, le développement de l'urbanisation récente, pourtant notoire, est toujours contenu au sein de ce méandre. À l'arrière du bourg, le château d'Hauterive a déployé ses deux allées cavalières et son parc.

**Carte de Cassini** (feuilles gravées et aquarellées, issue de l'exemplaire dit de « Marie-Antoinette » du XVIII<sup>e</sup> siècle - source : géoportail)

La carte de Cassini, malgré son approximation, permet de mieux appréhender l'insertion du bourg et du château de Hauterive dans la topographie complexe du territoire





Carte de l'Etat major (entre 1820 et 1866)

La carte et les photographies aériennes montrent la permanence des allées du château d'Hauterive (la carte de Cassini page précédente semblant toutefois indiquer que seule l'allée Est-Ouest existe au XVIII<sup>e</sup> siècle). La carte de l'Etat Major dessine une allée Nord-Sud arborée, alors que sur la photographie aérienne des années 1950, elle vient vraisemblablement d'être replantée. Le bourg ancien se développe de manière concentrique autour de l'église, les lotissements gagnant progressivement les espaces nord du méandre, jusqu'à venir toucher le parc du château et son allée Nord-Sud.

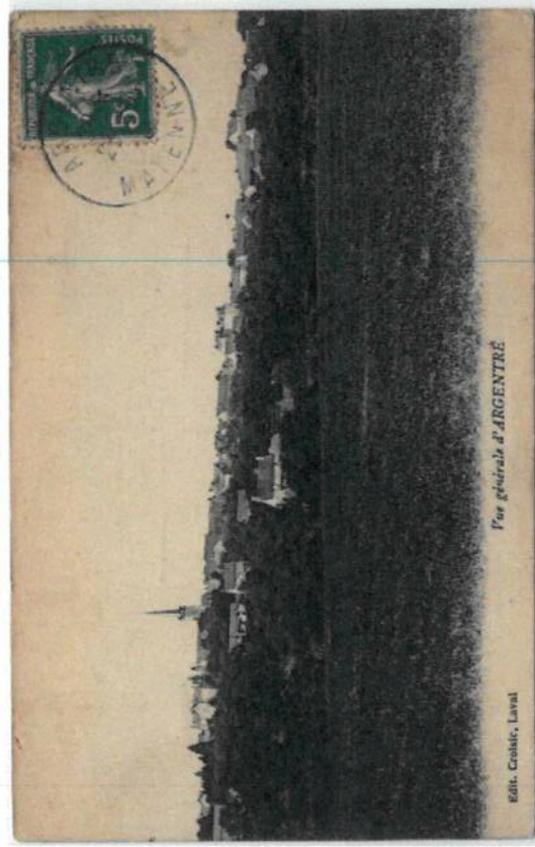


Photographie aérienne des années 1950



Photographie aérienne de 2016

**Cadastre napoléonien de 1829 du château d'Hauterive et du bourg** (source : Archives départementales de la Mayenne) **et carte postale ancienne du bourg, montrant la topographie particulière du site** (source : delcampne.net)



Périmètre délimité des abords (PDA) – Château et parc d'Hauterive (Argentré)

Rapport de Présentation

## ARGENTRÉ : HISTOIRE DU MONUMENT HISTORIQUE

Sources : Base Mérimée ; wikipédia ; site officiel du château ; Dictionnaire historique, topographique et biographique de la Mayenne de l'abbé Alphonse Angot – Archives départementales de la Mayenne

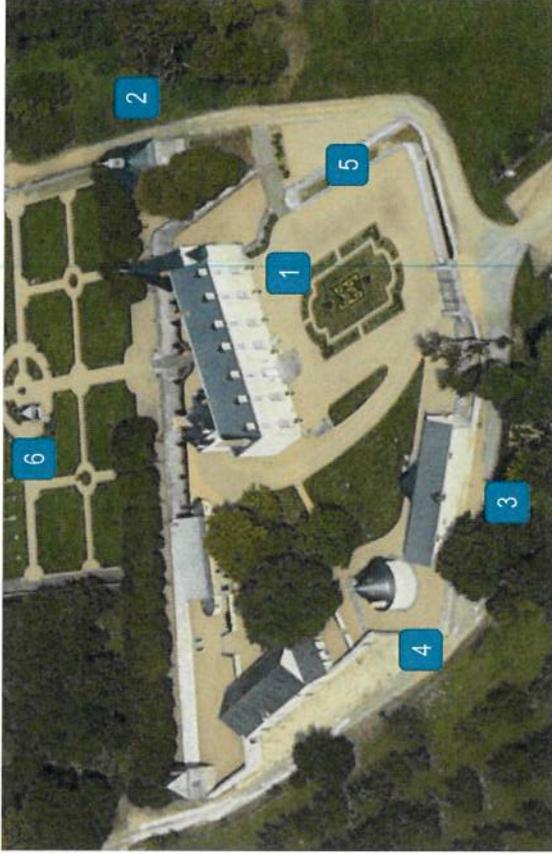
### CHÂTEAU ET PARC D'HAUTERIVE

<b>Type de protection</b>	inscrit par arrêté du 13/03/1989
<b>Parties protégées</b>	Les références cadastrales sur la section A se distribuent ainsi : - n° 342, de 66 à 63 ca pour le château, la fuite, la chapelle, l'enceinte avec ses douves et murs de soutènement, le pavillon isolé du XVIII <sup>ème</sup> siècle. - n°s 339, 340 et 341 de 75 à 27 ca, 26 à 66 ca et 7 à 70 ca pour le jardin avec sa clôture, ses tours et l'abri du puits central. - n° 1054 de 3 ha 66 à 94 ca pour le bois - n°s 1136, 1135, 1034 et 1035 de 1 ha 30 à 67 ca, 48 à 03 ca, 14 à 23 ca et 73 à 00 ca pour la grande allée d'axe. - n°s 802, 1107 et 1106 de 1 ha 05 à 92 ca, 45 à 18 ca et 2 à 20 ca pour la grande allée transversale.
<b>Localisation</b>	Hauterive

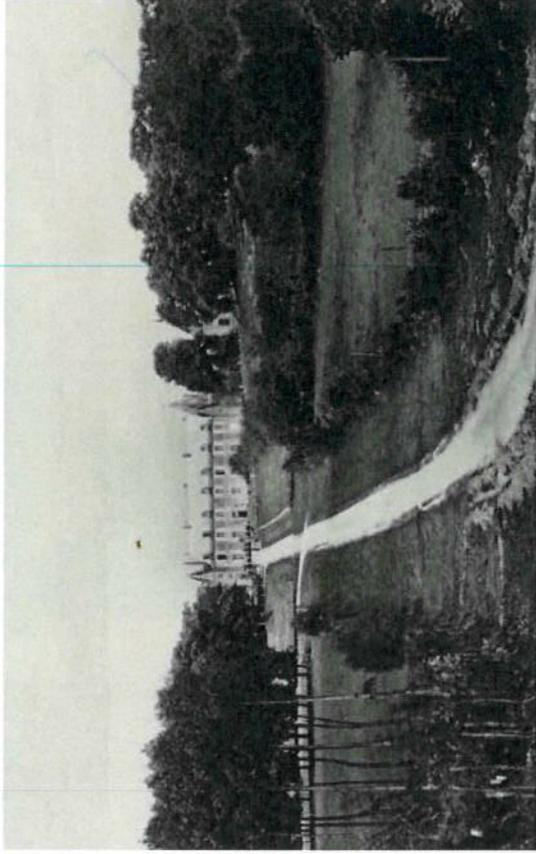
### Historique et description

En 1209, Guillaume d'Hauterive obtient du seigneur de Bazougers, le manoir et les dépendances d'Hauterive. La propriété passe ensuite entre les mains de la famille de Villiers qui fonde la chapelle, puis du Bellay. En 1737, elle est achetée par un négociant de Laval, Jean-Marie Berset, qui fait construire un pavillon. Le château est saccagé au cours de la Révolution de 1789 et il sera remanié au cours du XIX<sup>e</sup> siècle. Divers propriétaires se sont succédés depuis : les Fitzgerald, les Montalembert, l'imprimeur Yves Floch... Mais le château est laissé à l'abandon est fait l'objet de dégradations importantes. En 2007, une nouvelle famille, les Matton, en fait l'acquisition et entame une importante campagne de restauration.

Le domaine comporte : « un château et une chapelle, des façades et des toitures de la fuite, une enceinte avec des douves et des murs de soutènement, un pavillon isolé du XVIII<sup>e</sup>, un jardin avec clôture et tour, ainsi qu'un puits central, un bois et des grandes allées du parc ».



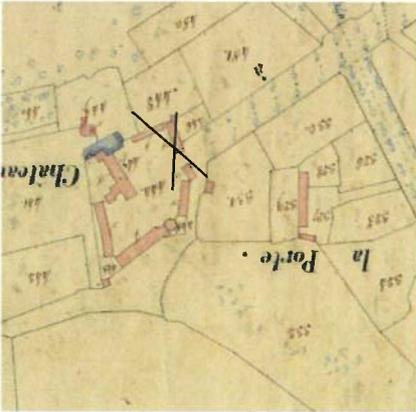
Photographie aérienne (source : site officiel du château) : 1. Château – 2. Chapelle – 3. Pavillon XVIII<sup>e</sup> siècle – 4. Fuyes – 5. Douves et murs de soutènement – 6. Puits



Carte postale ancienne (source : delcampe.net) montrant l'allée nord-sud non plantée

**Iconographies anciennes et actuelles**

**Vues en plan**



Cadastré napoléonien 1829 (source : Archives départementales). Ce cadastre permet de constater que des dépendances ont vraisemblablement été démolies à l'entrée sud du château



Photographie aérienne 1950-1965 (source : geoportail)

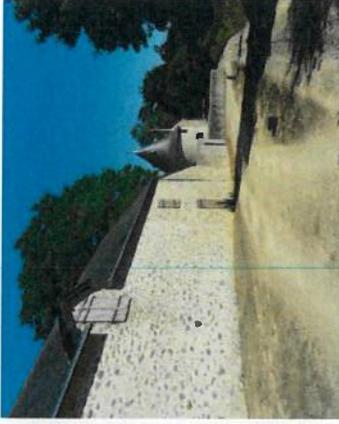
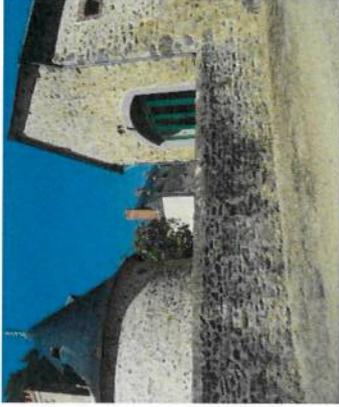


Cadastré actuel 2018 (source : geoportail)

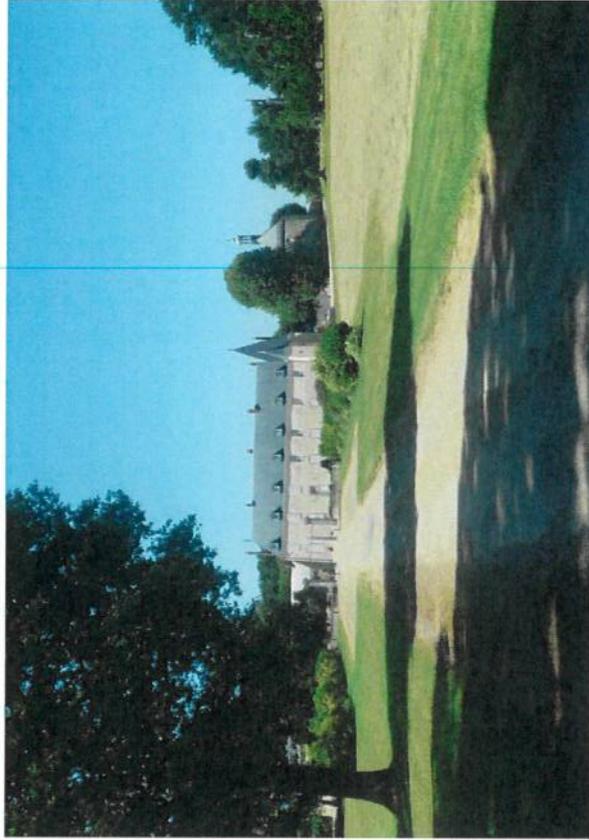


Photographie aérienne 2016 (source : geoportail)

**Photographies et actuelles (photographies prises en 2019)**



Murs Ouest avec la fuye



Le château et le clocheton de la chapelle, au bout de l'allée menant au bourg

## LES ORIENTATIONS DE PROTECTION DES ABORDS DU MONUMENT HISTORIQUE

### ANALYSE, ENJEUX ET JUSTIFICATIONS DU PDA DU MONUMENT HISTORIQUE

Le reportage photographique et la carte des enjeux ne visent pas à un repérage exhaustif qui serait peu constructif de tous les points de covisibilités, mais bien à établir une vision d'ensemble des sensibilités paysagères au regard de la cohérence urbaine, paysagère et architecturale environnante.

L'objectif du PDA n'est donc pas en soit de préserver l'ensemble des vues offertes sur le monument, mais bien à préserver la qualité des perspectives ou mises en scène des monuments les plus patrimoniales qui pourraient être remises en cause soit par des aménagements ou constructions nouvelles de tout type (habitat, équipements, activités économiques), soit par une évolution non maîtrisée des constructions, murs et clôtures ou espaces publics existants.

Les numéros entre parenthèses renvoient aux planches photographiques et à la cartographie pages suivantes.

### REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE ET ENJEUX : LE MONUMENT HISTORIQUE DANS LE CONTEXTE PAYSAGER ET BÂTI ENVIRONNANT

#### ➔ Identification des covisibilités et de la cohérence paysagère et urbaine

Le reportage photographique et la carte des enjeux pages suivantes illustrent et détaillent les covisibilités majeures et les ambiances urbaines et paysagères créant écrin autour du Monument Historique. La synthèse suivante peut en être faite :

⇒ le château d'Hauterive est localisé au nord-est du bourg. On y accède grâce à deux allées arborées. La principale, d'axe nord-sud, permet de joindre le château depuis le centre-bourg, tel un cordon ombilical entre les deux entités. Double alignement de chênes, elle est très majestueuse (1). Le croisement entre les deux allées offre de magnifiques perspectives sur le château et la chapelle (8). Depuis l'allée d'Hauterive, des percées visuelles s'ouvrent sur le lotissement du Plessis et sur celui de l'allée des Chênes, dans une moindre mesure (1). Le même phénomène est observé à hauteur de la Zone d'Activités de la Carie où les franges au long de la RD32 jouxtant l'allée nord-sud du château ;

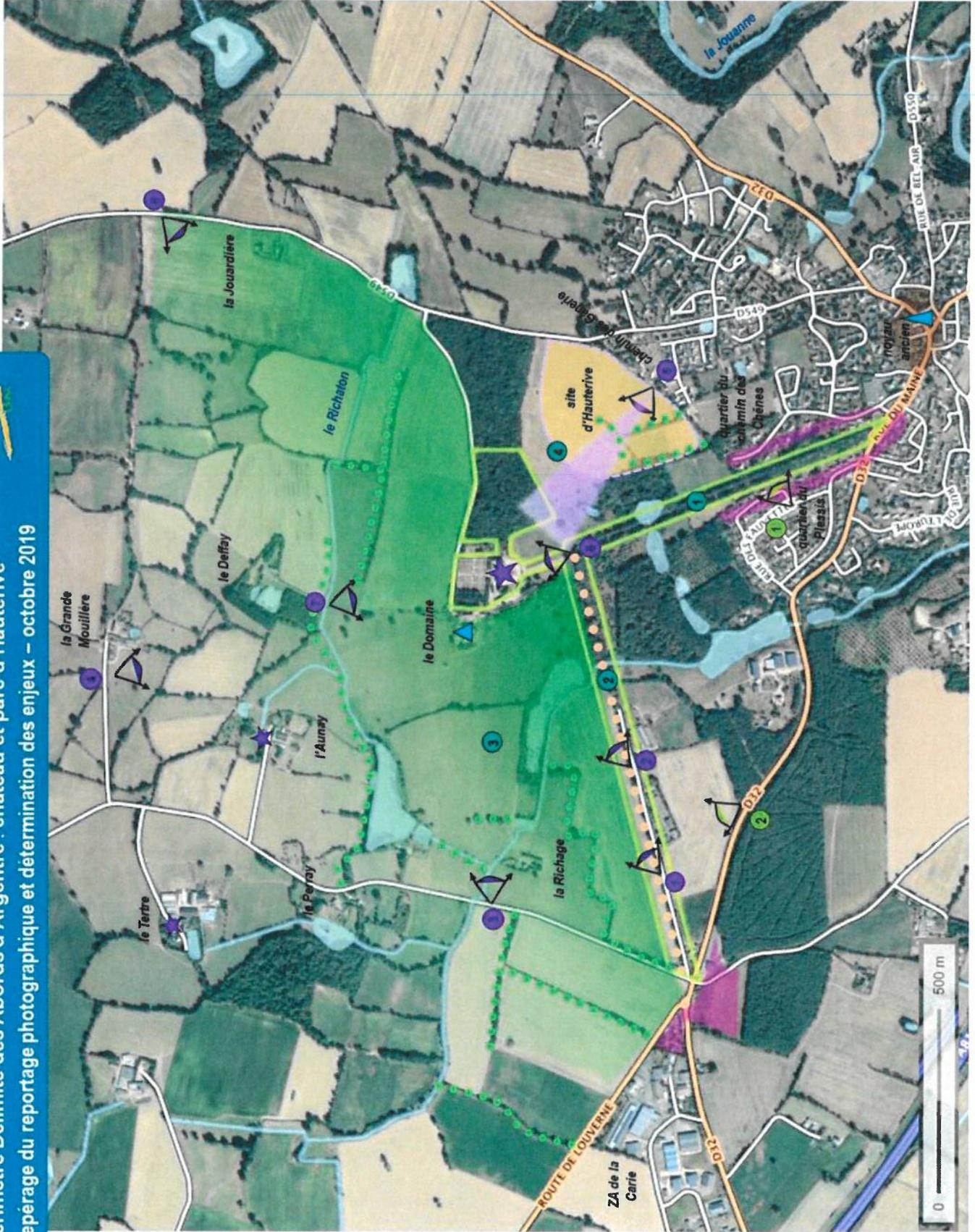
⇒ la seconde allée, d'axe est-ouest, est en fait l'allée historique d'accès au château. Elle est particulièrement visible depuis la RD32 et l'Ouest du domaine du château (2). En arrivant au château, elle prend l'aspect d'une allée forestière, presque sauvage. Elle est

composée en majorité de tilleuls qui malheureusement sont vieillissants et en mauvais état sanitaire (2). Ceci pose la question cruciale de la conservation de cette allée, marquant pourtant fortement de sa présence les paysages de la frange Nord et Ouest du bourg ;

⇒ l'insertion du château, de ses deux allées cavalières et de son parc est remarquable dans les paysages. Implanté sur un flanc de la vallée du Richaton, le château et son domaine font corps avec la topographie, composant un ensemble bâti et paysager particulièrement qualitatif et harmonieux (3 et 4) ;

⇒ il n'existe pas de covisibilités majeures depuis le bourg. En revanche l'espace agricole bocager situé à l'ouest et au nord du château offre de nombreuses mises en scène sur le château (la plupart du temps sur les toitures), la chapelle et la ferme du Domaine qui constitue un repère visuel parfois encore plus fort que le château (1 à 7). L'exploitation agricole est toutefois globalement bien intégrée dans le paysage grâce à un revêtement de façade foncé et la préservation des haies bocagères environnantes. Les écarts de la Grande Mouillière, de l'Aunay, du Deffay, de la Jouardière, de la Richage sont en relation visuelle avec le château.

**Périmètre Délimité des Abords d'Argentré : château et parc d'Hauterive**  
 Reperage du reportage photographique et détermination des enjeux – octobre 2019



## ENJEUX ARCHITECTURAUX ET PAYSAGERS



### Monument Historique

(château, ses allées et son parc)



Eglise d'Argentré, point d'appel très fort dans les paysages

Ecart repéré à l'inventaire du

Ministère de la Culture pour son patrimoine datant des XVe et XVIIe siècles



renvoi au reportage photographique et aux planches photographiques thématiques



### Allées et bois protégés au titre des

Monuments Historiques marquant fortement les paysages, notamment depuis les franges Ouest et nord du château



Haies bocagères et arborées, arbres isolés structurant les paysages jouant des rôles de premiers plans sur les perspectives s'ouvrant sur les éléments bâtis d'Hauterive



### Allée historique mais dégradée du château



Site potentiel d'urbanisation dans le projet de PLUi implanté dans l'écrin du château, dans un cône de vue sur le monument ; le quartier est également visible depuis l'entrée de celui-ci



Frange bâtie de la Zone d'Activités de la Carie et des lotissements du Plessis et du chemin des Chênes jouxtant l'allée de Hauterive et faisant l'objet de percées visuelles depuis cette allée



Partie de l'espace agricole bocager au sein de laquelle les éléments bâtis du château sont mis en scène ; un ensemble paysager valorisant

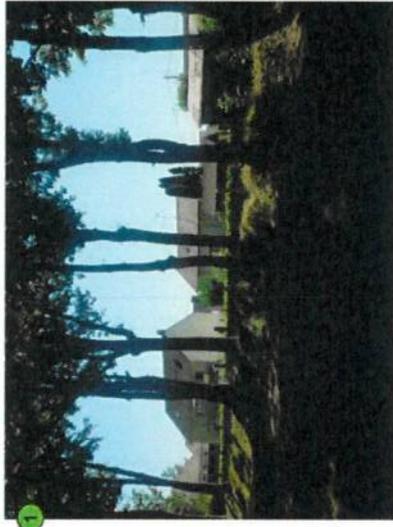


Covisibilité avec les éléments bâtis d'Hauterive

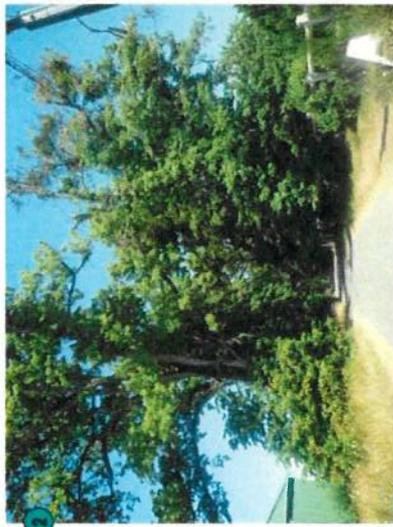
Covisibilité avec les allées arborées



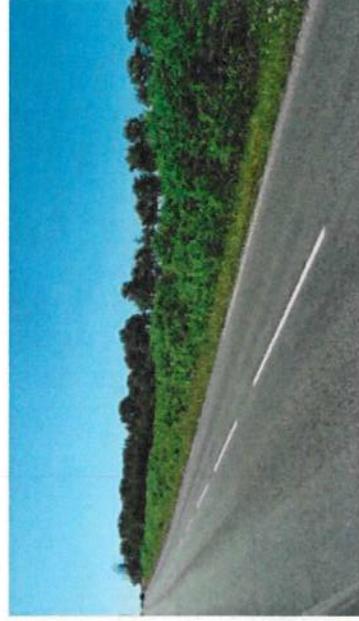
Exploitation agricole du Domaine, point d'appel dans les paysages ; relativement bonne intégration paysagère

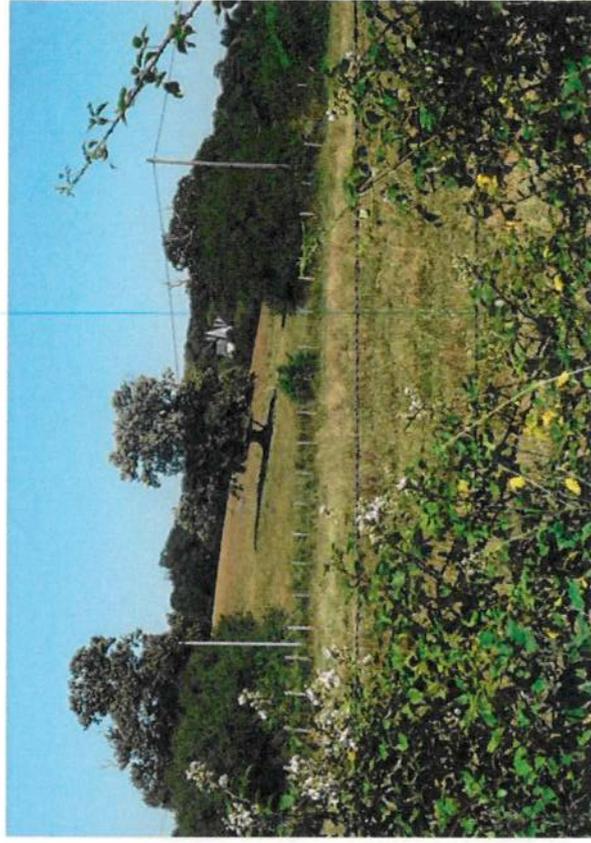
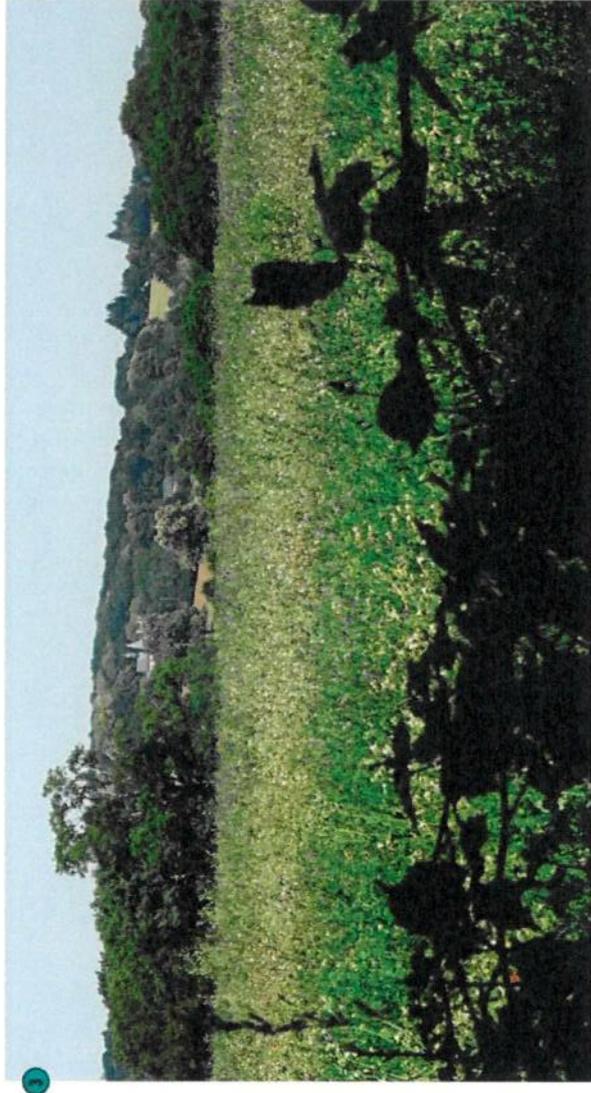


**ALLEE NORD-SUD** : débutant à la sortie Ouest du centre-ancien, elle est composée dans sa plus grande partie d'un double alignement de chênes. Cette majestueuse allée de Hauteville, ouverte à la circulation piétonne, crée ainsi un axe structurant reliant le château à son bourg et rompant son isolement (le château est à plus d'un kilomètre de l'église). Cette artère verte forme un cordon arboré assez visible dans les paysages, notamment depuis le lotissement du Plessis, à l'est du bourg (photographies 1 prise depuis l'allée et depuis le quartier)



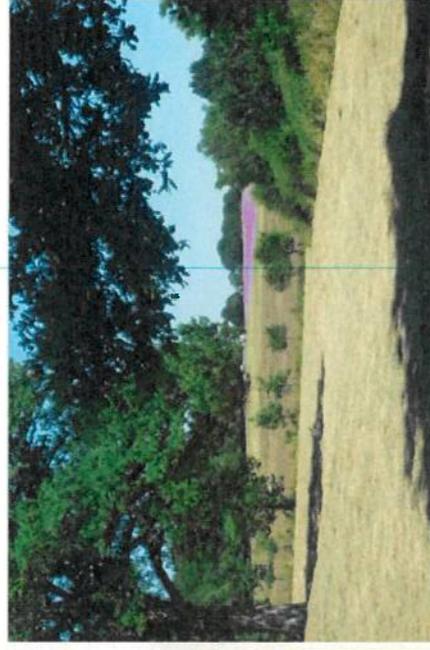
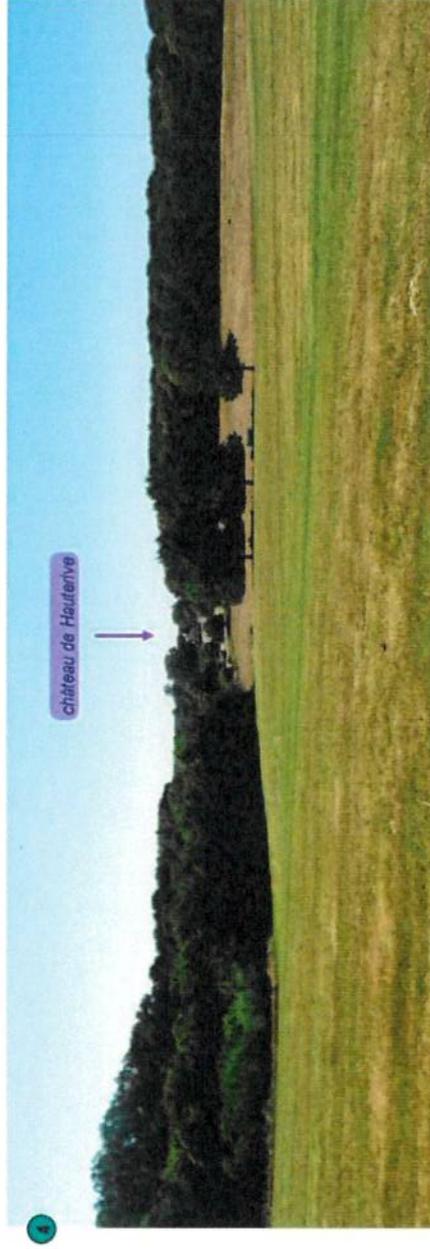
**ALLEE EST-OUEST** : allée originelle d'accès au château d'après la carte de Cassini. Elle est très perceptible dans les paysages, notamment depuis la RD32, puis sur toute la frange Ouest et Nord du château d'Hauteville. Cependant, son état est aujourd'hui dégradé, les tilleuls qui la composent étant parasités ou malades, et ceci commence à se percevoir dans le paysage





Le château d'Hauterive et son domaine prennent place sur le versant relativement pentu et très boisé de la vallée de la vallée du Richaton. Toute la portion Ouest et Nord autour du bourg offre donc des vues identitaires remarquables sur ce patrimoine et cette topographie particulière. On observera que les haies bocagères et les arbres isolés qui parcourent l'espace agricole sont très structurants dans l'appréhension générale des paysages en générant des jeux de premiers et seconds plans devant le château et son parc

Toute la portion Ouest et Nord autour du bourg offre donc des vues identitaires remarquables sur ce patrimoine et cette topographie particulière. On observera que les haies bocagères et les arbres isolés qui parcourent l'espace agricole sont très structurants dans l'appréhension générale des paysages en générant des jeux de premiers et seconds plans devant le château et son parc



Le PLUi (version enquête publique de juillet 2019) prévoit un site à urbaniser à vocation dominante d'habitat au sud-est du château. Le potentiel quartier est amené à s'implanter au premier plan d'un espace prairial souligné par l'allée et les bois du parc du château, formant aujourd'hui un site particulièrement valorisant pour le Monument Historique. Il y a donc ici un enjeu fort de préservation de perspectives sur le château et de conservation des haies arborées qui soulignent ces vues. La qualification de la lisière de l'éventuel quartier avec l'espace prairial côté château est également un enjeu fort, puisque le futur site d'urbanisation est visible depuis l'entrée du château (emplacement approximatif du quartier en violet sur la seconde photographie)

**Covisibilités ciblées sur le château d'Hauterive**



Depuis l'allée Ouest du parc du château. On observera également la présence forte de la ferme du Domaine située à l'ouest de l'enceinte du château



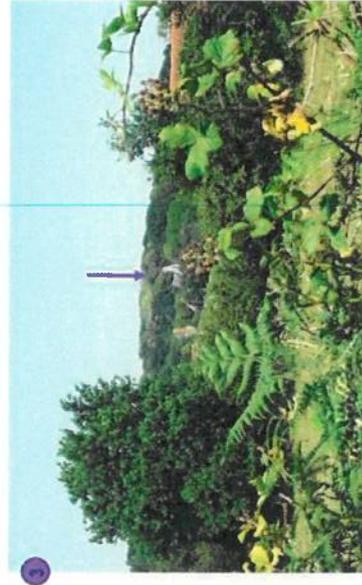
Depuis le chemin du Peray, on perçoit également la chapelle et le mur du jardin en terrasse



Depuis l'allée Ouest du parc du château. On observera également la présence forte de la ferme du Domaine située à l'ouest de l'enceinte du château



Depuis le chemin de la Gânerie, avec vue sur le site potentiel de développement prévu par le PLUi arrêté



Depuis le chemin du Peray



Vue très furtive depuis la RD549, cône de vue certainement plus évident en hiver...



Vue depuis le Deffay

## JUSTIFICATIONS DE LA DÉLIMITATION DU PÉRIMÈTRE DÉLIMITÉ DES ABORDS

### ➔ Principes généraux conduisant à l'établissement du PDA et à sa justification

L'élément le plus marquant de l'analyse des enjeux de protection déterminés suite au reportage photographique, est la fusion harmonieuse du château et son domaine dans son environnement bocager. La délimitation du PDA doit donc permettre de maintenir cette harmonie sur le long voire très long terme. C'est pourquoi la définition d'un périmètre relativement élargi s'avère nécessaire afin de correspondre notamment à la vaste entité bocagère qui crée écrin autour du château. La délimitation du PDA repose donc sur deux principes majeurs :

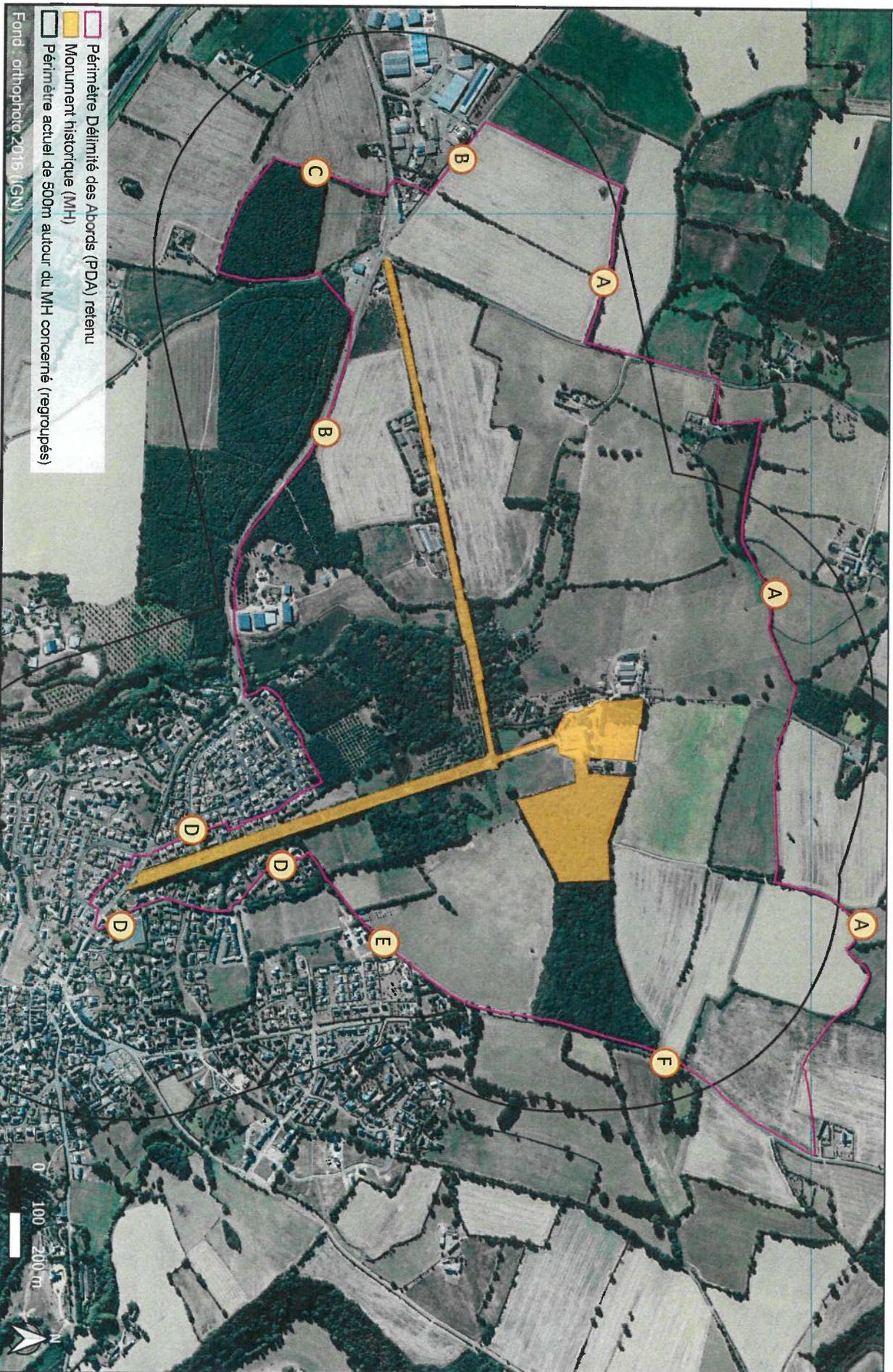
- ⇒ protection de l'espace bocager Ouest et Nord-Ouest incluant les écarts présentant des visibilités avec le château ;
- ⇒ l'absence de visibilités depuis le bourg étant constatée, la délimitation du PDA sur sa portion sud ne doit intégrer que le premier plan d'urbanisation jouxtant les allées, des vues sur les quartiers d'habitation et la Zone d'Activités de la Carie étant possibles.

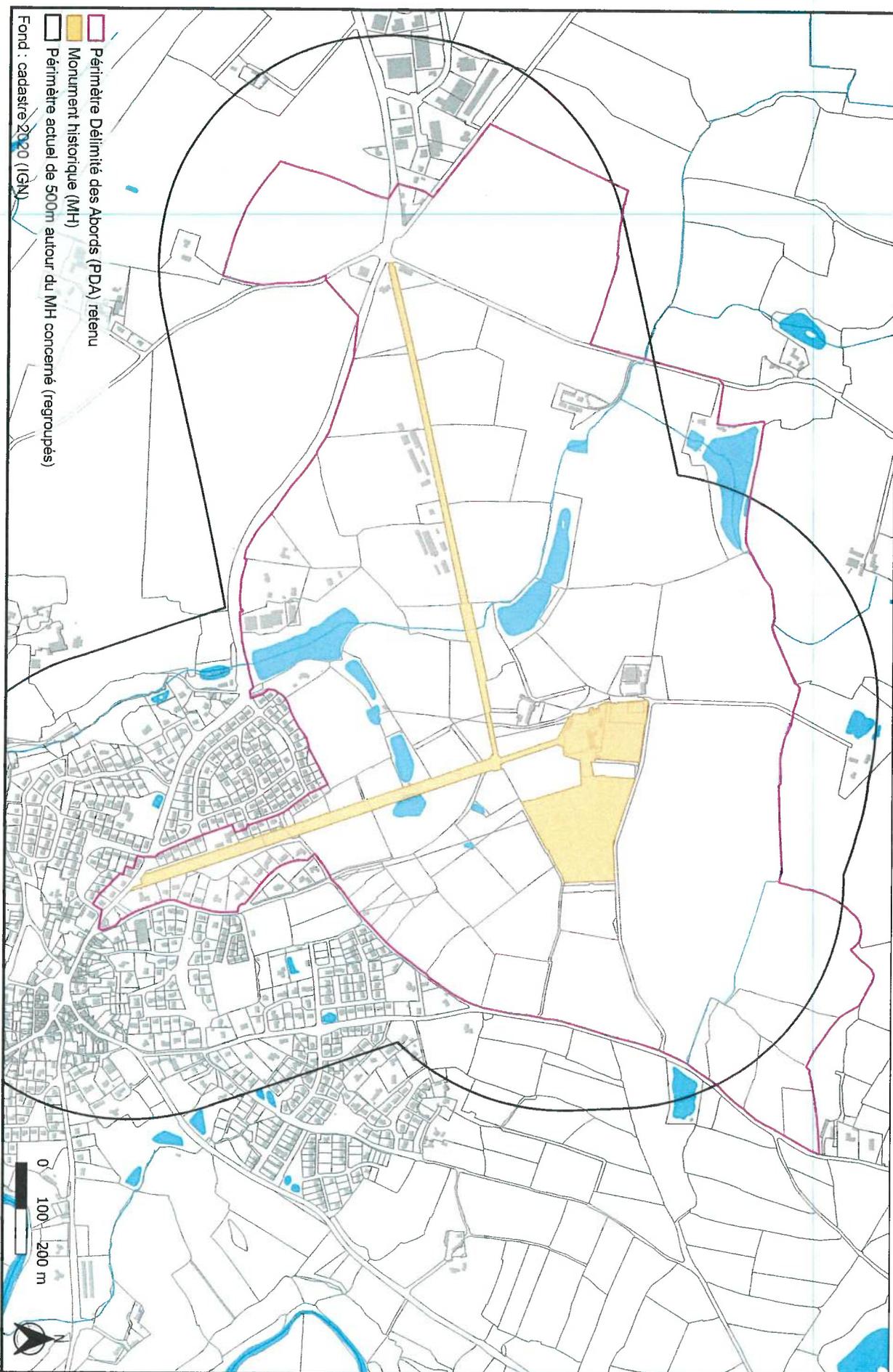
### ➔ Justification du PDA du château et du parc d'Hauterive

Les lettres entre parenthèses (A) renvoient à la cartographie du PDA page suivante.

Au vu des principes de protection édictés ci-avant :

- ⇒ la limite Nord et Ouest du PDA suit la limite naturelle quasi continue formée par des haies bocagères et des étangs reliant la RD549, à l'est, à la RD32, à l'ouest (A), et permettant ainsi d'inclure une partie des exploitations agricoles en visibilités avec Hauterive ;
- ⇒ la limite Sud suit la RD32 en revenant vers le bourg permettant ainsi de prendre en compte les vues sur l'ancienne allée cavalière (B) avec un décrochement réalisé au croisement de la RD32 et de la route de Louvermé (RD131) afin de maîtriser un certain recul sur l'allée (C) depuis la Zone d'Activités de la Carie. Ce décrochement s'appuie sur un boisement et intègre le premier plan urbanisé de la zone d'activités afin de permettre la maîtrise de l'aspect du bâti et des clôtures en vis-à-vis de l'allée ;
- ⇒ comme indiqué dans les principes généraux de délimitation, seul le premier rang d'urbanisation des lotissements du Plessis et du chemin des Chênes jouxtant l'allée de Hauterive est intégré au PDA (D), fixant ainsi la pointe sud du périmètre ;
- ⇒ le PDA s'achève en suivant le chemin des Gâneries, accès au quartier projeté par le PLUJ afin de pouvoir intégrer cet éventuel futur quartier (E), puis la RD549, limite Est de l'espace bocager faisant écrin (F).





## ANNEXE : ARRÊTE DE PROTECTION

REPUBLIQUE FRANCAISE

### PREFECTURE DE LA REGION DES PAYS DE LA LOIRE

A R R E T E 89/DRAC/ 149

portant inscription des châteaux et parc d'Hauterive à ARGENTRE (Mayenne)  
sur l'Inventaire Supplémentaire des Monuments Historiques,

Le Préfet de la Région des Pays de la Loire,  
Préfet de Loire-Atlantique,  
Officier de la Légion d'Honneur,

VU la loi du 31 décembre 1913 sur les Monuments Historiques notamment l'article 2, modifiée et complétée par les lois des 23 juillet 1927, 27 août 1941, 25 février 1943 et 30 décembre 1966 et les décrets modifiés du 16 mars 1924 et n° 61.428 du 18 avril 1961 ;

VU le décret n° 82.390 du 10 mai 1982 modifié relatif aux pouvoirs des commissaires de la République de région ;

VU le décret n° 84.1006 du 15 novembre 1984 relatif au classement parmi les monuments historiques et à l'inscription sur l'Inventaire Supplémentaire des Monuments Historiques ;

VU le décret n° 84.1007 du 15 novembre 1984 instituant auprès des Commissaires de la République de région une commission régionale du patrimoine historique, archéologique et ethnologique ;

La Commission régionale du Patrimoine Historique, Archéologique et Ethnologique de la Région des Pays de la Loire entendue, en sa séance du 1er juin 1988 ;

VU les autres pièces produites et jointes au dossier ;

CONSIDERANT que le château d'Hauterive à ARGENTRE présente au point de vue de l'histoire et de l'art un intérêt suffisant pour en rendre désirable la préservation en raison de l'intérêt archéologique de l'enceinte fortifiée médiévale résiduelle, ouverte au XVIème siècle sur un jardin en terrasses, puis réaménagée au XVIIème siècle et vers 1760, avec logis principal, chepelet, grand parc à longues allées,

A R R E T E

Article 1er. Sont inscrits sur l'Inventaire Supplémentaire des Monuments Historiques les châteaux et parc d'Hauterive à ARGENTRE (Mayenne) dans leurs parties constitutives ainsi désignées :  
le château et la chapelle, en totalité, les façades et toitures de la fuie, l'enceinte avec ses douves et murs de soutènement, les façades et toitures du pavillon isolé du XVIIIème siècle, le jardin avec sa clôture et ses tours ainsi que l'abri du puits central, le bois, les grandes allées du parc.

Les références cadastrales sur la section A se distribuent ainsi :  
- n° 342, de 66 à 63 ca pour le château, la fuie, la chapelle, l'enceinte avec ses douves et murs de soutènement, le pavillon isolé du XVIIIème siècle.  
- n°s 339, 340 et 341 de 75 à 27 ca, 28 à 86 ca et 7 à 70 ca pour le jardin avec sa clôture, ses tours et l'abri du puits central.

- n° 1054 de 3 ha 66 à 94 ca pour le bois  
- n°s 1136, 1135, 1034 et 1035 de 1 ha 30 à 67 ca, 48 à 03 ca, 14 à 23 ca et 73 à 08 ca pour la grande allée d'axe.  
- n°s 802, 1107 et 1106 de 1 ha 05 à 92 ca, 45 à 18 ca et 2 à 20 ca pour la grande allée transversale.

Les parcelles 339 à 342, 1054 et 1136 appartiennent à M. FLOCH Yves, Jean, Marie, attaché de direction né à BOULOGNE-BILLANCOURT (Hauts de Seine) le 28 mars 1932, domicilié au 2, rue Charles de Blois à MAYENNE (Mayenne) par acte passé devant Me DREUX, notaire associé à LAVAL le 15 avril 1981 publié au Bureau des Hypothèques de LAVAL le 20 mai 1981 volume 2625 n° 10.

Les parcelles 1135 et 1034 appartiennent à M. ROUET Jean-Claude Yves, Pierre, docteur vétérinaire, né à SCHOENNES (Mayenne) le 17 février 1939, domicilié aux Closaux à ARGENTRE (Mayenne) par acte passé devant Me Michel DESCOTTES, notaire associé à LAVAL le 16 février 1986 publié au Bureau des Hypothèques de LAVAL le 20 mars 1986 volume 3407 n° 20.

La parcelle n° 1035 appartient à la commune d'ARGENTRE, par acte passé devant Me Michel DESCOTTES notaire associé à LAVAL le 1er février 1988 volume 3656 n° 5.  
au Bureau des Hypothèques de LAVAL le 10 février 1988 volume 3656 n° 5.

La parcelle n° 802 appartient à la Coopérative d'Elevage et d'Insémination artificielle de la Mayenne créée par arrêté ministériel du 6 août 1970 et ayant son siège à la Beauvrière 406, rue de Normandie à Mayenne (Mayenne) par acte publié au Bureau des Hypothèques de LAVAL le 20 novembre 1987 volume 3623 n° 16.

Les parcelles 1106 et 1107 appartiennent à M. COFFINET Bernard, Gaston, René, gérant de société, né à VILLEJUIF (Val de Marne) le 15 février 1937 et domicilié à la Saunerie, à la Brûlante par PORT-BRILLET (Mayenne), par actes passés devant Me DREUX, notaire associé à LAVAL ; pour la parcelle 1106, l'acte passé le 15 avril 1981 a été publié au Bureau des Hypothèques de LAVAL le 20 mai 1981 volume 2625 n° 16, et pour la parcelle 1107 l'acte passé le 20 août 1980 a été publié à LAVAL le 23 juillet 1980 volume 2463 n° 1.

Article 2. Le présent arrêté, dont une ampliation certifiée conforme sera adressée sans délai au Ministre chargé de la Culture, sera publié au Bureau des Hypothèques de la situation de l'immeuble inscrit et au recueil des actes administratifs de la Préfecture de région.

Article 3. Il sera notifié au Préfet du département, au maire de la commune et aux propriétaires, intéressés, qui seront responsables, chacun en ce qui le concerne, de son exécution.

Président de la Région  
des Pays de la Loire

Jacques MONESTIER

Fait à NANTES, le 13 MARS 1989

Jacques MONESTIER

# PDA Périètre Délimité des Abords

ENTRAMMES (53)

EGLISE – THERMES GALLO-ROMAINS

## RAPPORT DE PRÉSENTATION

2021





## TABLE DES MATIÈRES

Rappel du contexte juridique .....	5
Démarche d’instauration du PDA .....	6
Présentation de l’immeuble protégé au titre des Monuments historiques.....	7
Localisation de l’édifice .....	7
Protection de l’édifice .....	8
Architecture de l’édifice .....	8
Analyse urbaine du bourg d’Entrammes .....	10
Evolution urbaine du bourg.....	10
Architecture et typologie du bâti du bourg.....	12
Analyse paysagère des abords.....	13
Le contexte paysager communal.....	13
Proposition de définition du périmètre délimité des abords (PDA).....	14
Analyse des champs de visibilité .....	14
Synthèse cartographiée des enjeux patrimoniaux et paysagers.....	15
Justification du périmètre .....	16



Les Périètres Délimités des Abords (PDA) ont été créés par la loi relative à la Liberté de la Création, à l'Architecture et au Patrimoine (LCAP) de juillet 2016 : « *les immeubles ou ensembles d'immeubles qui forment avec un monument historique un ensemble cohérent ou qui sont susceptibles de contribuer à sa conservation ou sa mise en valeur sont protégés au titre des abords* » (art. L621-30 du Code du patrimoine).

Deux cas de figure se présentent :

- ➔ **la protection au titre des abords s'applique à tout immeuble (bâti ou non bâti) situé dans un périmètre délimité (PDA)** par l'autorité administrative, soit le Préfet de Région sur proposition de l'Architecte des Bâtiments de France. **Ce périmètre peut être commun à plusieurs monuments historiques ;**
- ➔ à défaut, la protection au titre des abords s'applique à tout immeuble (bâti ou non bâti) situé à moins de 500 m de celui-ci, visible du monument historique ou visible en même temps que lui.

Dans le premier cas du PDA, deux objectifs majeurs ont été recherchés par le législateur :

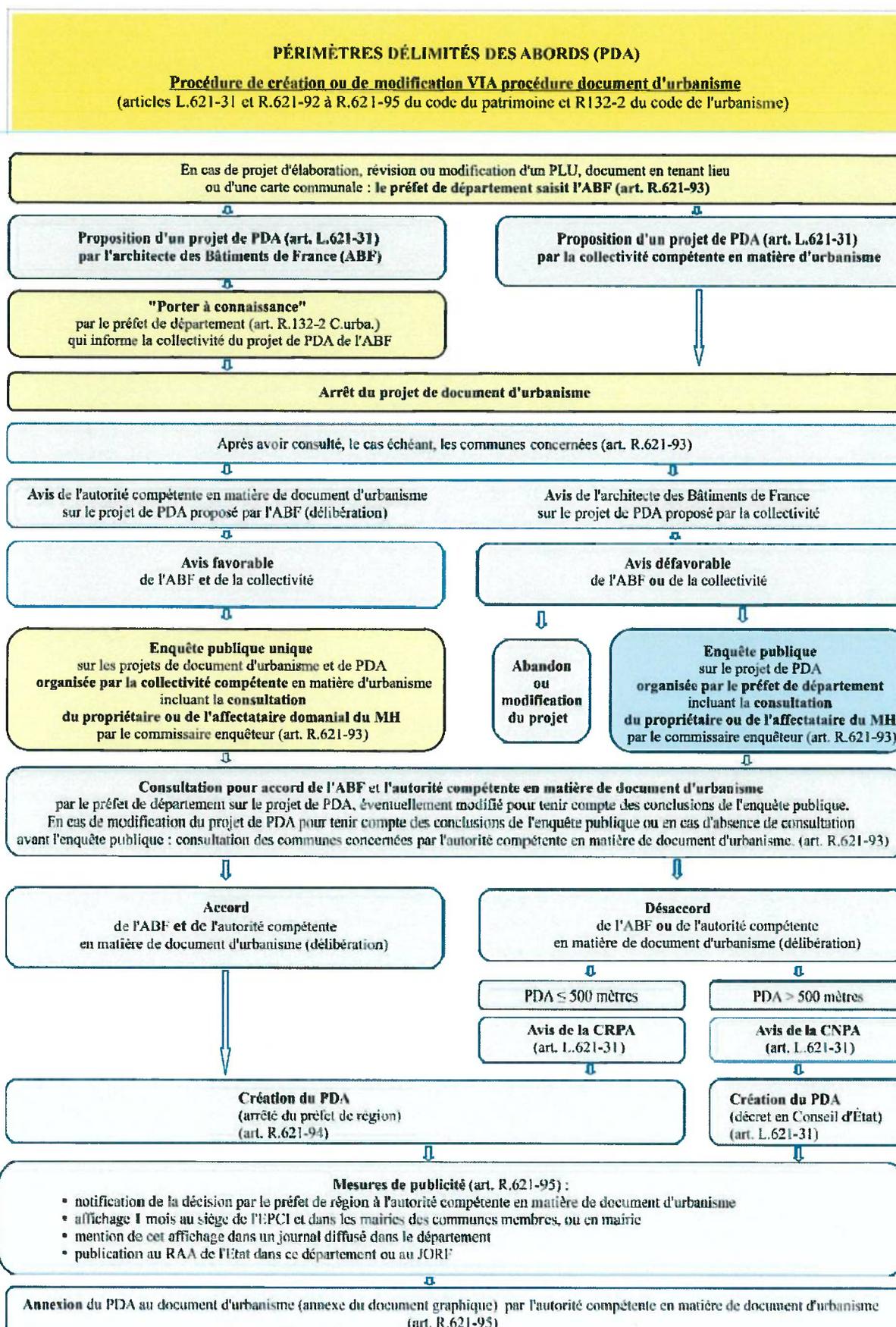
- ➔ **conditionner l'obtention des demandes d'urbanisme à un avis conforme** de l'ABF pour les travaux susceptibles de modifier l'aspect extérieur d'un immeuble, bâti ou non bâti (art. L621-32 du Code du patrimoine) ;
- ➔ **clarifier la situation** vis-à-vis des porteurs de projet en identifiant ce qui représente effectivement un intérêt patrimonial autour du monument historique, et ce, en fonction du contexte local. L'objectif est de mettre fin au caractère arbitraire du rayon de 500 m autour du Monument Historique en offrant la possibilité de « déformer » ce périmètre de 500 m **en l'étendant et/ou en le réduisant.**

La délimitation d'un PDA s'effectue alors en identifiant :

- ➔ le champ de visibilité du monument,
- ➔ la qualité patrimoniale (en termes d'architecture, d'urbanisme, de paysage) des abords du monument,
- ➔ la cohérence de l'ensemble urbain du Monument historique,
- ➔ les perspectives monumentales,
- ➔ les enjeux qui résultent du croisement de ces trois dimensions.

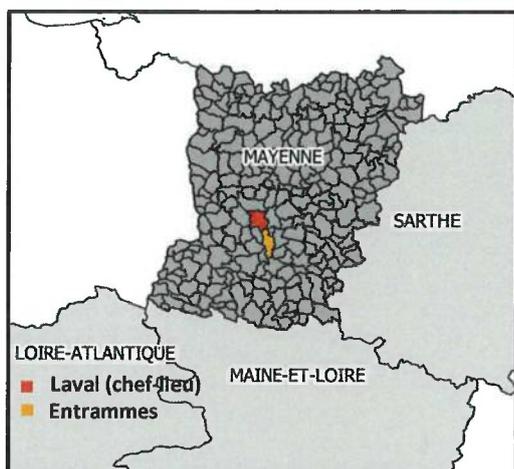
L'instauration d'un PDA revêt d'autres intérêts :

- ➔ **conférer une plus grande sécurité juridique aux décisions prises** en termes de demandes d'autorisation d'urbanisme : plus d'interprétation possible quant à la nature de l'avis de l'ABF simple ou conforme et une délimitation « nette » en s'appuyant sur le parcellaire ;
- ➔ **assurer une liaison** entre l'abord du Monument historique et l'enjeu patrimonial local.



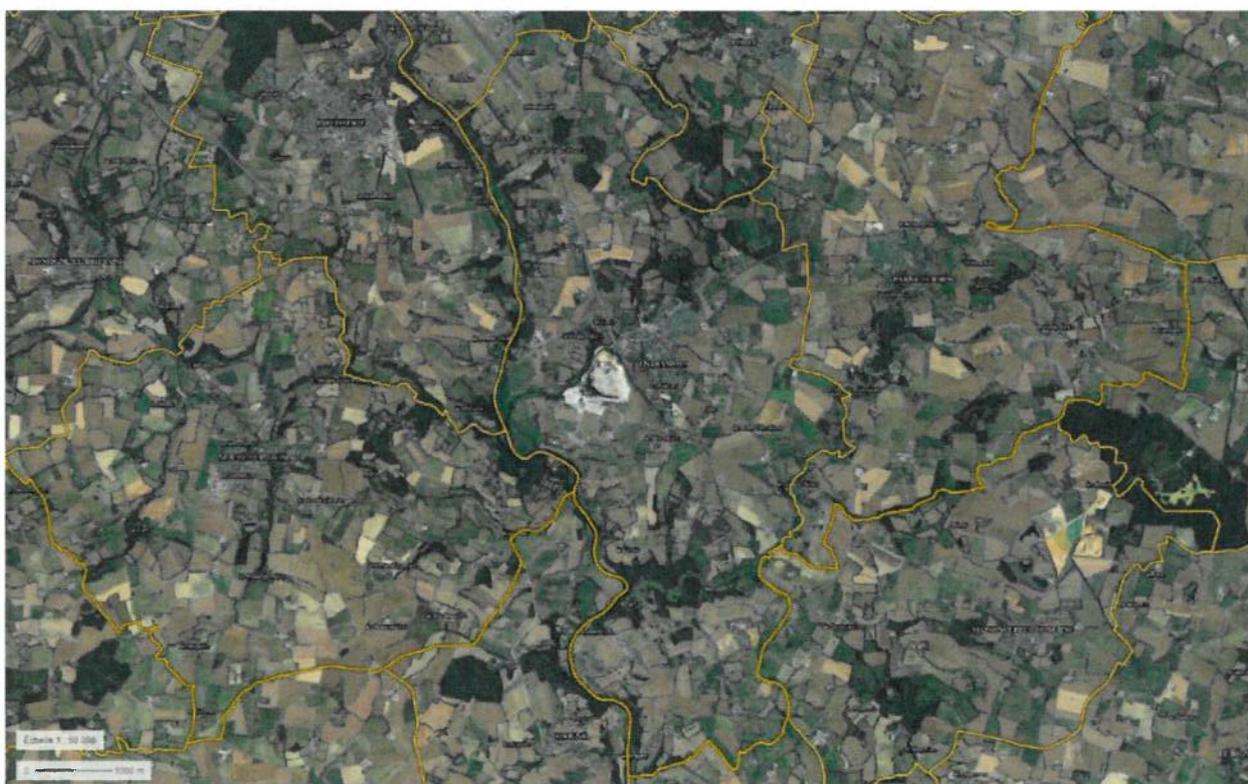
Ministère de la culture / DGP / SP / S/DMPHP - Octobre 2019

### Localisation de l'édifice



L'église se situe dans le bourg d'Entrammes (53260), lui-même situé au centre du territoire communal très allongé sur un axe nord-sud. Cette commune est localisée dans la moitié sud du département de la Mayenne, dans la région des Pays de la Loire. L'église est plus précisément située à la limite nord du bourg.

La commune fait partie de la communauté d'agglomération de Laval Agglo. Elle est également intégrée dans le bassin de vie de la ville de Laval. Le bourg d'Entrammes se situe à 10 kilomètres au sud de Laval, dont elle est limitrophe. La commune s'étend sur une superficie de de 26,16 km<sup>2</sup> et comptait une population municipale s'élevant à 2256 habitants en 2017.



Source : Géoportail.

## Protection de l'édifice

<b>Édifice</b>	église
<b>Type de protection</b>	partiellement classé par arrêté du 01/09/1988
<b>Parties protégées</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- parc</li><li>- établissement de bains</li><li>- nef</li><li>- toiture</li><li>- murs</li></ul>
<b>Propriété</b>	propriété de la commune
<b>Localisation</b>	place de l'église, Entrammes (Mayenne)
<b>Cadastre</b>	section AB, numéros 36-37

## Architecture de l'édifice

### Description architecturale

L'église Saint-Etienne s'élève au-dessus d'un plan en croix latine. De style néo-roman pour sa partie orientale, elle présente une nef unique et un transept dont les deux croisillons sont complétés d'une absidiole saillante ou chapelle orientée. Son chœur est ceint par un chevet à abside. La tour-clocher de plan carré est élevée à l'angle du déambulatoire et du bras sud, tandis que la sacristie, de plan rectangulaire, est située à l'angle nord. Ses façades extérieures sont rythmées par de fins contreforts et des baies simples cintrées, pour la plupart décorées d'un rouleau d'archivolte unique, ainsi que des baies géminées pour les parties supérieures du clocher. Les encadrements de ces baies sont en tuffeau, tout comme le chaînage d'angle du clocher en partie haute. Les bras du transept sont percés au nord et au sud de roses cernées de moulures nues ou bien ornées. Un portail de style néo-roman, décoré de trois rouleaux successifs avec différents ornements, est situé sur le mur méridional juste avant le bras du transept.



*A gauche, bras sud du transept, tour-clocher et chœur ; en haut, portail méridional © Ministère de la Culture, UDAP53*

La nef supplante des vestiges de thermes gallo-romains. Ces bains se composent d'un corps principal constitué de cinq pièces réparties d'est en ouest comme tel : bains froids, salle tiède, étuve, bains chauds puis chaufferie ; et d'une pièce perpendiculaire servant de vestiaire. Trois de ces salles présentent un système d'hypocauste et des absides au nord.

Le mur méridional de la nef alterne un appareillage de moellons et arases de briques. Pour certaines aujourd'hui condamnées, le mur garde pourtant les traces de multiples ouvertures : deux portes en plein cintre avec arc en brique encadrant deux baies rectangulaires à linteau de briques, ces dernières surmontées d'arcs de décharge en brique et d'un oculus en brique également. Une dernière ouverture se situe à l'extrémité ouest du mur.



*Partie du mur méridional et ancien presbytère*  
© Ministère de la Culture, UDAP53



*Pignon ouest*  
© Ministère de la Culture, UDAP53

Le mur occidental de l'église reprend en partie ce mur gallo-romain, complété d'un pignon percé d'une large baie cintrée avec encadrement de brique.



*Façade septentrionale*  
© Ministère de la Culture, UDAP53

Le mur septentrional de la nef date du XVI<sup>e</sup> siècle et présente trois contreforts, délimitant trois travées et comportant chacune une baie. Cette façade présente également une porte en plein cintre.

### Évolution architecturale et historique

L'édifice situé dans le bourg d'Entrammes est intéressant par la longue histoire qui l'a vu évoluer radicalement depuis sa première occupation connue, à la période antique. Les thermes gallo-romains dont les vestiges subsistent aujourd'hui peuvent dater du II<sup>e</sup> ou III<sup>e</sup> siècle, et auraient été par la suite abandonnés. D'édifice public, les lieux se voient offrir un caractère religieux par leur transformation en église paléochrétienne. Les cloisons séparant les salles de l'établissement de bains sont alors abattues et le sol unifié. Au milieu du XVI<sup>e</sup> siècle, le mur nord de la nef est abattu et reconstruit plus loin afin d'élargir celle-ci. Par la suite, une campagne de reconstruction au cours de la seconde moitié du XIX<sup>e</sup> siècle a donné un nouveau visage à l'édifice, en modifiant notamment le transept, le chœur, la tour-clocher et la sacristie. La nef est également remaniée à cette occasion.

En 1987, une restauration intérieure révèle les vestiges de l'établissement gallo-romain, des salles à hypocauste et du mur méridional notamment, qui sont dégagés et séparés du lieu de culte par l'édification d'un mur dans la nef, au départ du transept.

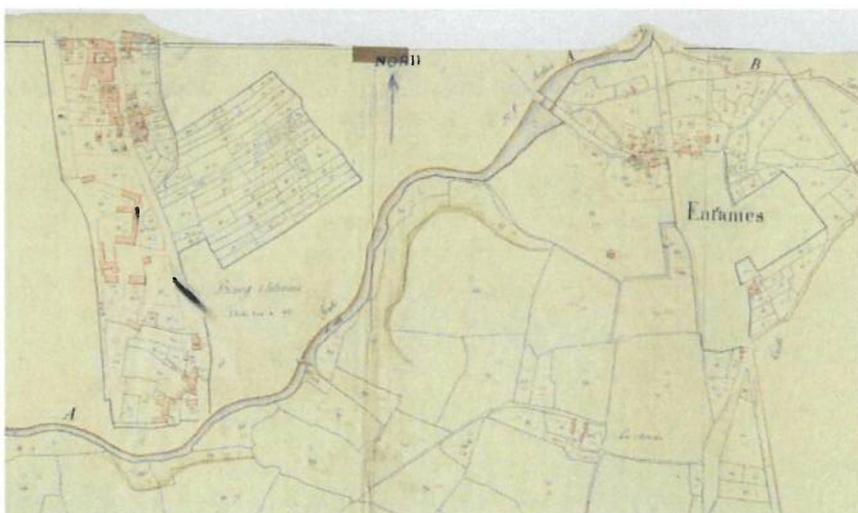
## Evolution urbaine du bourg

L'implantation du bourg d'Entrammes est ancienne : c'est par la présence d'un gué permettant la traversée de la Mayenne, sur route du Mans à Rennes que s'est développée l'agglomération dès l'Antiquité. Entrammes tirerait son nom du gallo-romain *Interamnes*, en référence à sa position géographique qui la situe entre les trois rivières de la Mayenne à l'ouest, la Jouanne, et l'Ouette à l'est.



Carte dite de Cassini (XVIII<sup>e</sup> siècle)

Source : Géoportail.



Plan du cadastre, Entrammes, développement du bourg et détail (1810)

Source : AD53 ; 3P2689/9.

La route de Château-Gontier à Laval est également très ancienne et particulièrement structurante dans l'urbanisation d'Entrammes, passant la Jouanne au niveau du bourg.

Avec le second axe majeur de Parné-sur-Roc à Cossé-le-Vivien, le bourg d'Entrammes se forme autour de routes qui le caractériseront par la suite. Ces deux routes se croisent au pied des anciens thermes gallo-romains.

Très logiquement, l'habitat se développe dans un premier temps autour de ce point, rapidement remplacé par l'église soit un pôle d'attraction non négligeable et facteur d'urbanisation.

Un faible développement de l'habitat s'observe en direction de la Jouanne au profit d'une expansion vers le sud, le long de la route de Château-Gontier au XVII<sup>e</sup> siècle.

Au cours du XIX<sup>e</sup> siècle, le développement urbain s'est prolongé presque exclusivement suivant ce même axe. Le nord du bourg est toujours très peu investi par la construction, voire pas du tout.

Dans la première moitié du XX<sup>e</sup> siècle, l'urbanisation se poursuit suivant une même direction, jusqu'au carrefour formé par la route de la Bouletière. Ainsi la physionomie urbaine d'Entrammes s'apparente à un bourg-rue affirmé.

Les premiers lotissements pavillonnaires apparaissent à la fin des années 1960, avec les constructions de la rue de Rosendhal. Dans cette seconde moitié du XX<sup>e</sup> siècle, les principales modifications urbaines concernent l'implantation de lotissements pavillonnaires, au sud-est d'abord, ainsi que la construction de la N162 à l'ouest du bourg, terminée en 1984.

Les lotissements continuent de s'implanter au plus loin de cet axe, soit à l'est, encore au XXI<sup>e</sup> siècle. Tous ces lotissements se concentrent pour la plupart dans la zone formée entre la D565 et la D233.



**Photographies aériennes, Entrammes, le bourg (1950-1965)**

Source : Géoportail.

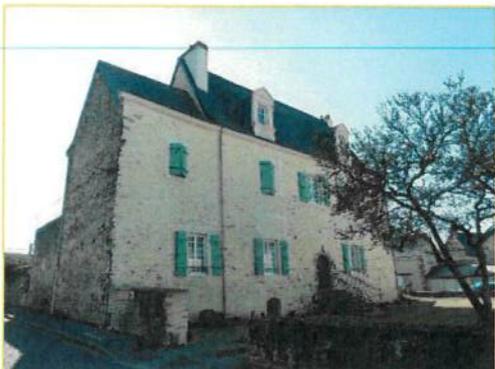


**Photographies aériennes, Entrammes, le bourg (2019)**

Source : Géoportail.

## Architecture et typologie du bâti du bourg

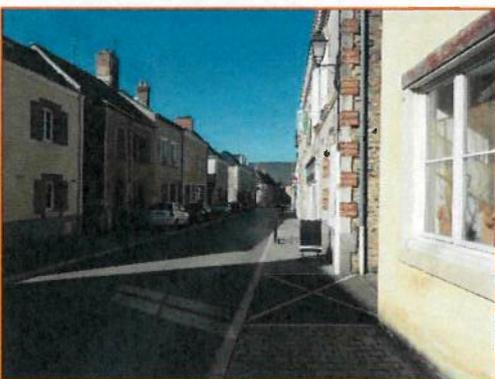
Le bourg d'Entrammes présente de nombreux édifices anciens, dont les époques de constructions témoignent de l'évolution progressive de l'urbanisation de cette ancienne ville gallo-romaine.



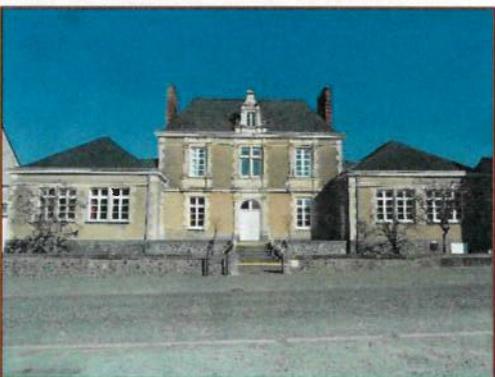
C'est autour de l'église et le long de la rue du Maine et de l'Anjou que les constructions les plus anciennes subsistent. Certains édifices remarquables sont antérieurs à la Révolution. Parmi ces édifices notables figurent la maison située rue du Maine, appelée maison du domaine ou de l'Auditoire, l'ancien presbytère (corps de bâtiment longitudinal perpendiculaire à l'église), le prieuré situé rue de l'Anjou, les vestiges de l'ancien château...



Outre ces édifices épars, pour la plupart très imposants et structurants dans l'organisation urbaine du bourg, on observe que la majorité des édifices composant ce bourg datent de la fin du XVIII<sup>e</sup> siècle et du XIX<sup>e</sup> siècle. Organisés de façon récurrente en alignement en front de rue, ces maisons ou encore édifices commerciaux s'élèvent de manière générale comme suit : un rez-de-chaussée, parfois avec boutique, surmonté d'un étage carré et d'un étage de combles, et dont les travées sont régies par un rythme binaire ou ternaire. Elles présentent une toiture à deux pans, parfois quatre et sont couvertes en ardoise. Pour la plupart enduites, beaucoup affichent néanmoins leurs encadrements de portes et fenêtres en brique et tuffeau, par un jeu de polychromie dans le harpage, en alternant ces matériaux. On retrouve également cet effet dans les chainages d'angle, qui, avec les corniches et quelques lucarnes ornées, constituent l'essentiel du décor architectural. Conduisant à une grande homogénéité dans les volumes, cette architecture du XIX<sup>e</sup> siècle est assez commune dans les bourgs dits anciens.



De plus petits modules d'habitat, simplement composés d'un rez-de-chaussée avec une porte et une fenêtre, parsèment également les rues, caractéristiques des zones rurales.



Certains bâtiments relevant de l'architecture civile, positionnés en retrait par rapport à la rue, viennent rompre avec les alignements des édifices domestiques ; c'est le cas pour l'ancienne mairie et école située rue de l'Anjou. Quelques demeures sont elles aussi situées en milieu de parcelle, présentant des jardins à la rue en contraste par rapport aux alignements.

Le bourg d'Entrammes est par conséquent particulièrement riche d'une certaine diversité de typologies du bâti ancien, allant de l'Antiquité au XIX<sup>e</sup> siècle, dont ressort néanmoins une cohérence patrimoniale indéniable.

## Le contexte paysager communal

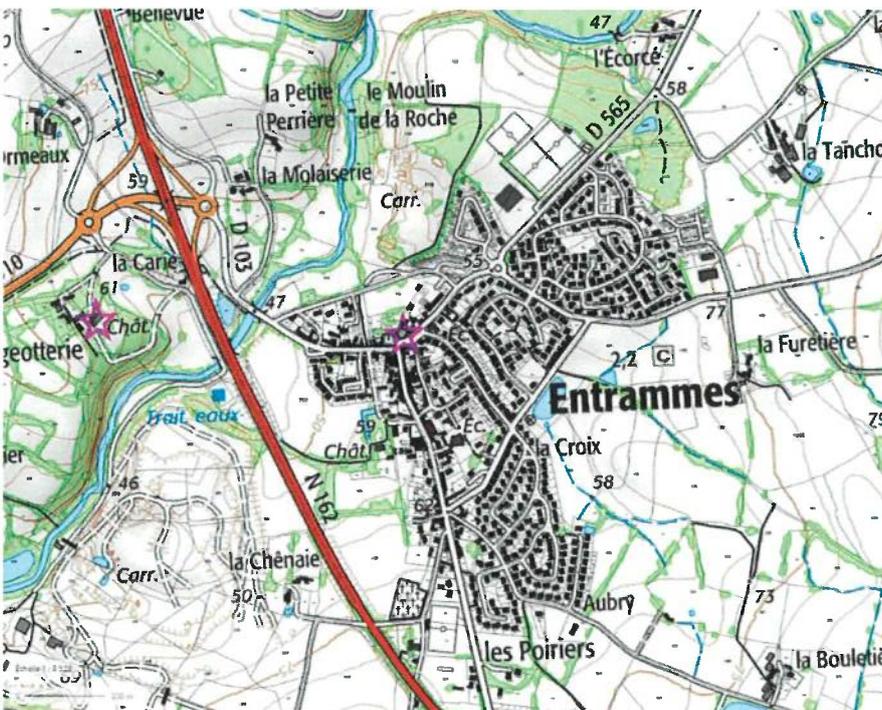
La commune présente principalement un caractère rural où le paysage se traduit par une alternance entre plateaux ouverts et espaces vallonnés liés à des cours d'eau.

Le cœur du bourg d'Entrammes est situé à l'est de la vallée formée par la Jouanne. Ainsi implanté en contrebas des hauteurs situées à l'est, la zone urbaine se déploie vers la vallée en descendant une pente douce. De larges parcelles agricoles occupent quant à elles les plateaux, au sud et à l'est du territoire, dominant le bourg d'Entrammes. Ces points hauts et les lignes de crêtes favorisent les vues sur le village et multiplient les panoramas. Ces espaces offrent des vues lointaines sur la vallée.



Des haies bocagères y subsistent mais c'est au nord que la végétation est la plus dense : des espaces boisés et un parcellaire agricole davantage serré caractérise cette partie du territoire, notamment contraint par les méandres de la rivière.

Par ailleurs, deux carrières de pierre ont creusé le territoire, la première située à l'ouest de la N162 et une plus petite au nord de l'église.



*La carte IGN permet une appréhension générale du réseau hydrographique, des courbes de niveaux et de la structure bocagère autour du bourg d'Entrammes.*

**Carte IGN aériennes, Entrammes, le bourg (2019)**

Source : Géoportail.

## PROPOSITION DE DÉFINITION DU PÉRIMÈTRE DÉLIMITÉ DES ABORDS (PDA)

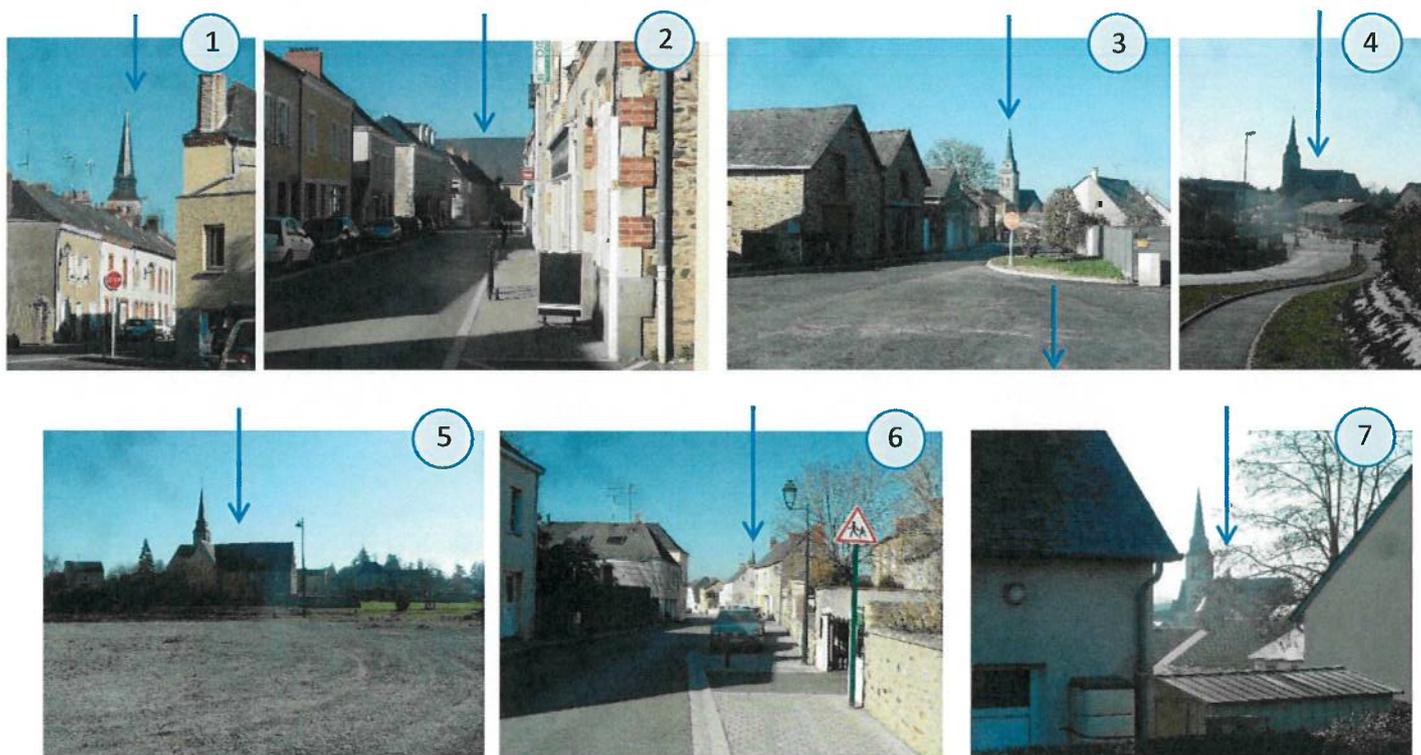
### Analyse des champs de visibilité

L'église Saint-Etienne et son clocher s'illustre par des champs de covisibilité particulièrement importants. Elle est apercevable depuis de nombreux endroits dans le bourg même, mais aussi depuis des points de vue alentours. Elle participe pleinement à façonner la silhouette urbaine du bourg d'Entrammes, dont elle est un des bâtiments les plus imposants, avec son architecture élancée et sa haute toiture. Le cœur du bourg encaissé par les hauteurs du territoire au sud-est et l'urbanisation peu développée au nord-ouest sont les deux facteurs principaux qui favorisent une visibilité accrue sur le monument.

#### → Vues proches

Les jeux de covisibilités avec l'édifice au sein du bourg sont multiples, qu'ils soient frontaux ou bien esquissés par l'aperçu du clocher entre les toitures. La plupart des rues adjacentes offre un ou plusieurs points de vue sur l'église. C'est le cas de la rue du Maine (1), de la rue de l'Anjou qui est presque perpendiculaire à l'édifice (2), de la rue de l'école (3) et de la rue de Parné par exemple (4). De même, des points de vue proches sont offerts dans les lotissements pavillonnaires de la rue de Rosendhal.

C'est au nord que la vue est la plus dégagée, du fait du peu de constructions sur cette zone. La visibilité sur l'église et le bourg depuis le nord de la commune représente la principale vue sur monument, offrant des panoramas sur la façade septentrionale de l'édifice et son esplanade (5).



#### → Vues lointaines

Les entrées de bourg, avec pour chacune une vue sur l'édifice, démontrent l'importance de celui-ci dans la silhouette urbaine. A l'ouest, au bout de la rue de l'Anjou (6) comme au nord-est, l'édifice est bien visible.

Les covisibilités se multiplient également au nord, dans les zones vides de constructions ou encore dans le lotissement en hauteur, offrant une vue très distincte sur le monument (7).

Le monument est également apercevable depuis les plaines situées en hauteurs, au sud et sud-est, tout comme depuis la route nationale à l'ouest. Sur cet axe, l'édifice est visible dans les deux sens de circulation, bien que le point de vue offert plus au nord, en direction de Laval, soit davantage dégagé.

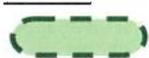
## Synthèse cartographiée des enjeux patrimoniaux et paysagers



**Enjeux patrimoniaux et paysagers des abords de l'église d'Entrammes (53)**

Fond : orthophoto 2016 (IGN)

### LÉGENDE

- |   |   |   |   |
|---|---|---|---|
|  | Éléments paysagers ayant rôle d'écran pour le Monument historique |  | Monument historique                                   |
|  | Ensemble urbain et patrimonial cohérent                           |  | Renvoi au reportage photographique                    |
| Altimétrie :  |   |  | Covisibilités et perspectives (proches et lointaines) |
|  | Crêtes  |   |   |

## Justification du périmètre

Afin de protéger le Monument historique dans son environnement bâti et naturel, le périmètre délimité des abords (PDA) suivant a été étudié pour former un périmètre cohérent au niveau historique, architectural, paysager et visuel. Les limites du PDA proposé ont été formalisées afin d'intégrer l'ensemble des éléments bâtis anciens du bourg ainsi que les principaux points de vue et perspectives sur l'édifice. Les limites du périmètre ont également été pensées pour suivre les différents éléments naturels avec le tracé des principales haies bocagères ainsi que des espaces boisés et lignes de crête qui encadrent le bourg afin de constituer des limites franches.

### ➔ À l'Ouest

À l'ouest, la proposition de périmètre délimité des abords flanque la route nationale, formant une limite franche sur le territoire (A).

### ➔ Au Nord

La limite nord du périmètre se rattache à la limite ouest en intégrant l'échangeur routier (B) et inclut ainsi les lieux-dits de la Molaiseries, de la Petite Perrière et le Moulin de la Roche, de même que les nombreux panoramas sur l'édifice concerné offerts dans ces zones. S'ensuit un appui sur le parcellaire agricole, à distance raisonnable de la zone urbanisée, jusqu'à l'entrée de ville nord-est (C).

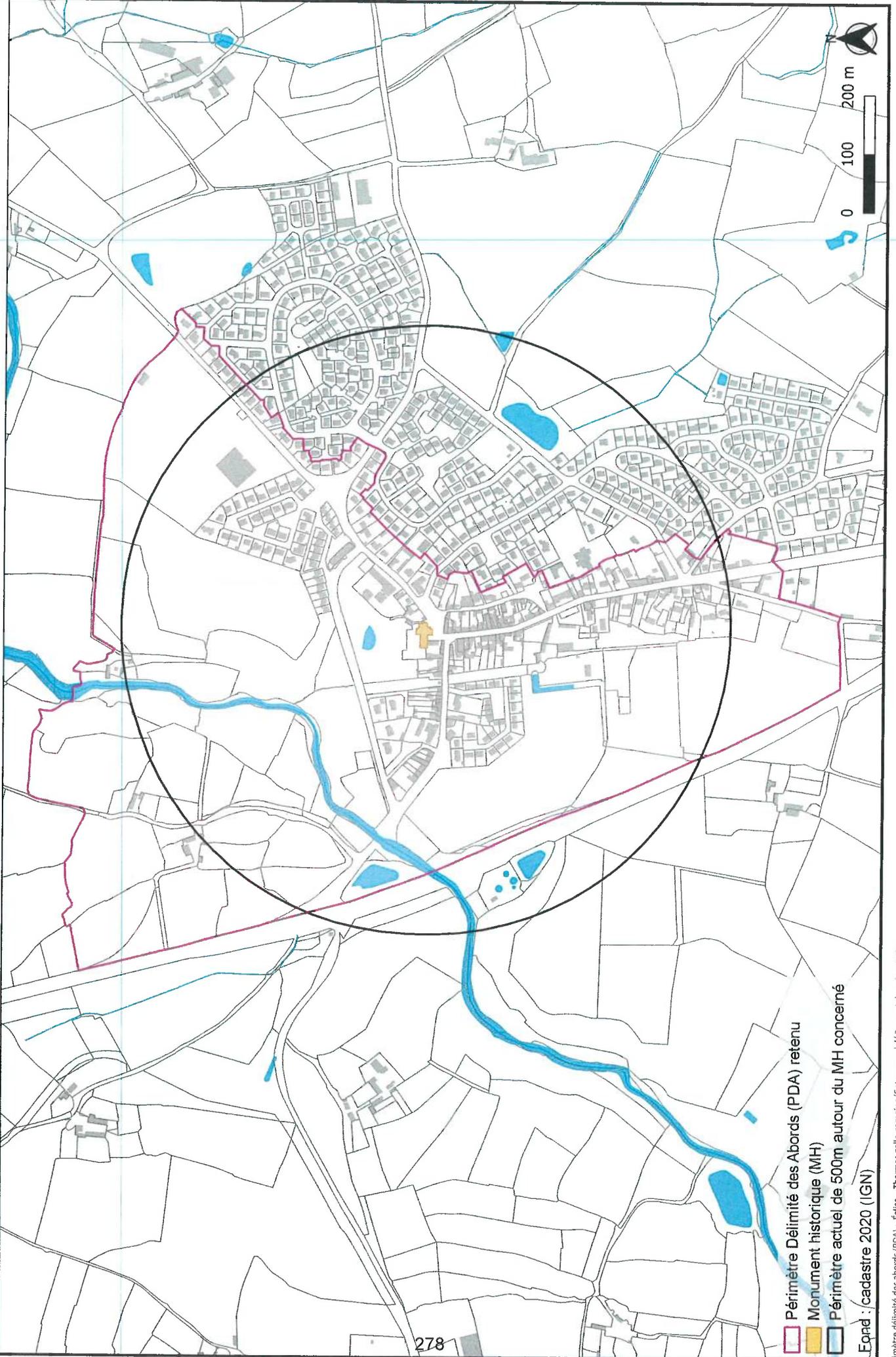
### ➔ À l'Est

À l'est, la limite du périmètre permet de conserver une perspective majeure sur le monument et exclut en partie (D) la maille pavillonnaire, en n'intégrant que les maisons en front de rue jusqu'au rond-point. Puis, rue de Parné, la limite intègre là aussi les parcelles en front de rue (E). Une grande partie de la rue de Rosendhal et des constructions la bordant sont exclues : la limite traverse le lotissement jouant rôle de zone de rencontre entre bâti ancien et récent, de manière à ne conserver que les édifices de la rue de l'école et le front est des constructions de la rue de l'Anjou et ce jusqu'à la rue de la Bouletière (F).

### ➔ Au Sud

La limite sud est tracée en fonction de l'entrée de bourg et de la perspective sur l'église depuis cet axe nord-sud. Elle exclut les derniers pavillons des années 1970 situés le long de cette route et intègre le cimetière, pour enfin rejoindre la route nationale à l'ouest (G).





# PDA Périumètre Délimité des Abords

NUILLÉ-SUR-VICOIN (53)  
CHÂTEAU DE LANCHENEIL

## RAPPORT DE PRÉSENTATION

2021





## TABLE DES MATIÈRES

Rappel du contexte juridique .....	4
Démarche d'instauration du PDA .....	5
Présentation de l'immeuble protégé au titre des Monuments historiques.....	6
Localisation de l'édifice .....	6
Protection de l'édifice .....	6
Architecture de l'édifice .....	7
Analyse urbaine du bourg de Nuillé-sur-Vicoïn .....	10
Évolution urbaine et développement du bourg .....	10
Architecture et typologie du bâti du bourg.....	12
Analyse paysagère des abords.....	13
Le contexte paysager communal.....	13
Proposition de définition du périmètre délimité des abords (PDA) .....	14
Analyse des champs de visibilité .....	14
Synthèse cartographiée des enjeux patrimoniaux et paysagers.....	15
Justification du périmètre .....	16
Synthèse des périmètres délimités des abords à Nuillé-sur-Vicoïn .....	19

Les Périètres Délimités des Abords (PDA) ont été créés par la loi relative à la Liberté de la Création, à l'Architecture et au Patrimoine (LCAP) de juillet 2016 : « *les immeubles ou ensembles d'immeubles qui forment avec un monument historique un ensemble cohérent ou qui sont susceptibles de contribuer à sa conservation ou sa mise en valeur sont protégés au titre des abords* » (art. L621-30 du Code du patrimoine).

Deux cas de figure se présentent :

- ➔ **la protection au titre des abords s'applique à tout immeuble (bâti ou non bâti) situé dans un périmètre délimité (PDA) par l'autorité administrative, soit le Préfet de Région sur proposition de l'Architecte des Bâtiments de France. Ce périmètre peut être commun à plusieurs monuments historiques ;**
- ➔ à défaut, la protection au titre des abords s'applique à tout immeuble (bâti ou non bâti) situé à moins de 500 m de celui-ci, visible du monument historique ou visible en même temps que lui.

Dans le premier cas du périmètre délimité des abords (PDA), deux objectifs majeurs ont été recherchés par le législateur :

- ➔ **conditionner l'obtention des demandes d'urbanisme à un avis conforme de l'ABF** pour les travaux susceptibles de modifier l'aspect extérieur d'un immeuble, bâti ou non bâti (art. L621-32 du Code du patrimoine) ;
- ➔ **clarifier la situation vis-à-vis des porteurs de projet en identifiant ce qui représente effectivement un intérêt patrimonial autour du monument historique, et ce, en fonction du contexte local.** L'objectif est de mettre fin au caractère arbitraire du rayon de 500 m autour du Monument Historique en offrant la possibilité d'adapter ce périmètre de 500 m **en l'étendant et/ou en le réduisant.**

La délimitation d'un périmètre délimité des abords (PDA) s'effectue alors en identifiant :

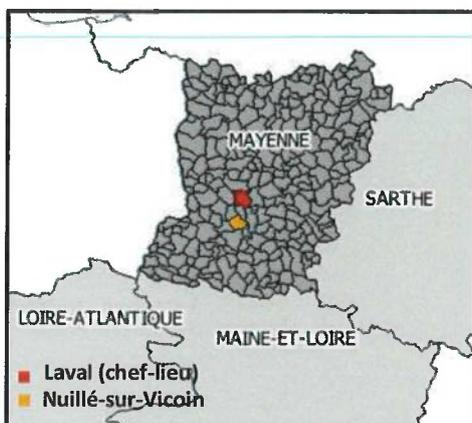
- ➔ le champ de visibilité du monument,
- ➔ la qualité patrimoniale (en termes d'architecture, d'urbanisme, de paysage) des abords du monument,
- ➔ la cohérence de l'ensemble urbain du Monument historique,
- ➔ les perspectives monumentales,
- ➔ les enjeux qui résultent du croisement de ces trois dimensions

L'instauration d'un PDA revêt d'autres intérêts :

- ➔ **conférer une plus grande sécurité juridique aux décisions prises** en termes de demandes d'autorisation d'urbanisme : plus d'interprétation possible quant à la nature de l'avis de l'ABF simple ou conforme et une délimitation « nette » en s'appuyant sur le parcellaire ;
- ➔ **assurer une liaison** entre l'abord du Monument historique et l'enjeu patrimonial local.

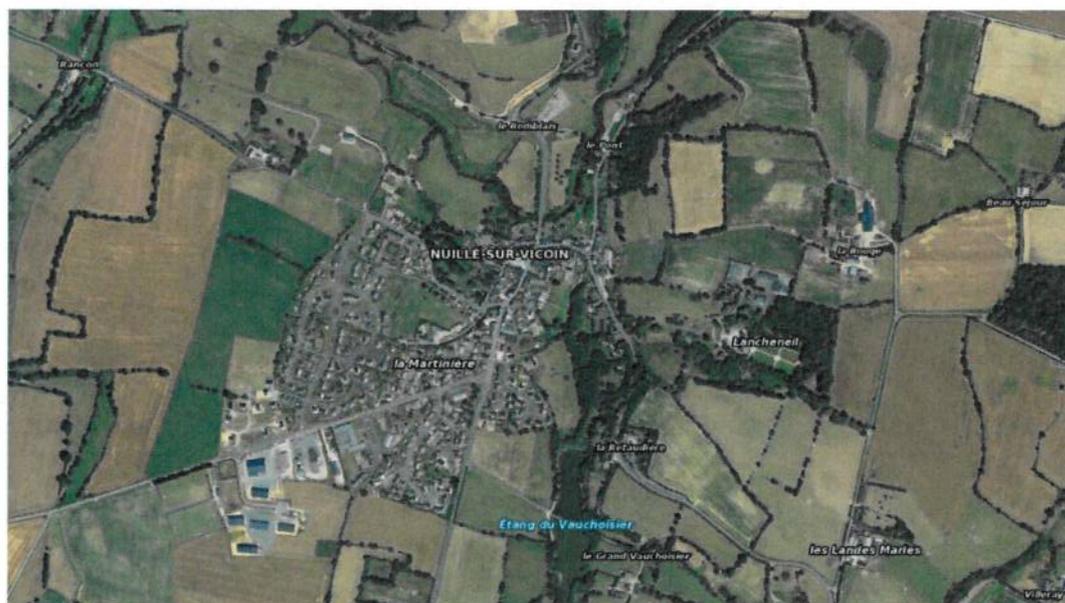


### Localisation de l'édifice



Le château de Lancheneil se situe à l'est du bourg du Nuillé-sur-Vicoïn (53970), lui-même situé au centre du territoire communal. Cette commune est localisée dans la moitié sud du département de la Mayenne, dans la région des Pays de la Loire. L'entrée principale du château se situe plus précisément sur la rue de Lancheneil.

La commune fait partie du schéma de cohérence territoriale de Laval-Loiron et de la communauté d'agglomération de Laval Agglo. La commune est également intégrée dans le bassin de vie de la ville de Laval. Nuillé-sur-Vicoïn se situe d'ailleurs à 12 kilomètres au sud de Laval. La commune s'étend sur une superficie de de 23.6 kilomètres-carrés et comptait une population municipale s'élevant à 1210 habitants en 2017. Nuillé-sur-Vicoïn est entouré par les communes limitrophes de Montigné-le-Brillant, L'Huisserie, Entrammes, Origné, Quelaines-Saint-Gault et Astillé.



### Protection de l'édifice

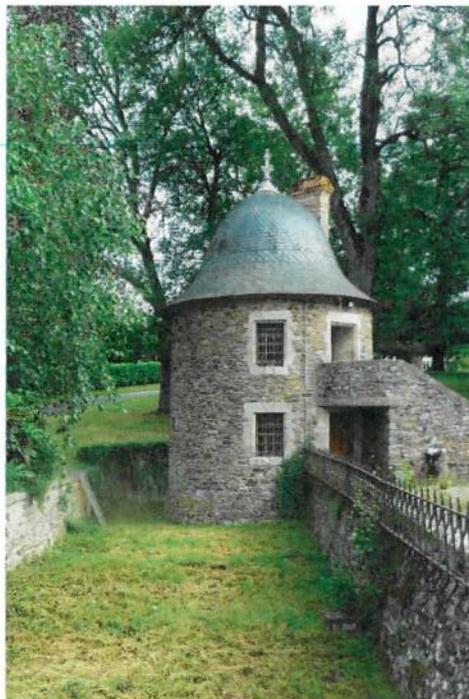
<b>Édifice</b>	château de Lancheneil et ses anciens colombiers
<b>Type de protection</b>	inscription par arrêté du 10/12/1927
<b>Parties protégées</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. corps de logis</li> <li>2. chapelle</li> <li>3. colombiers</li> </ol>
<b>Propriété</b>	propriété privée
<b>Localisation</b>	Lancheneil, Nuillé-sur-Vicoïn (Mayenne)
<b>Cadastre</b>	section A, numéros 332 et 351

## Architecture de l'édifice

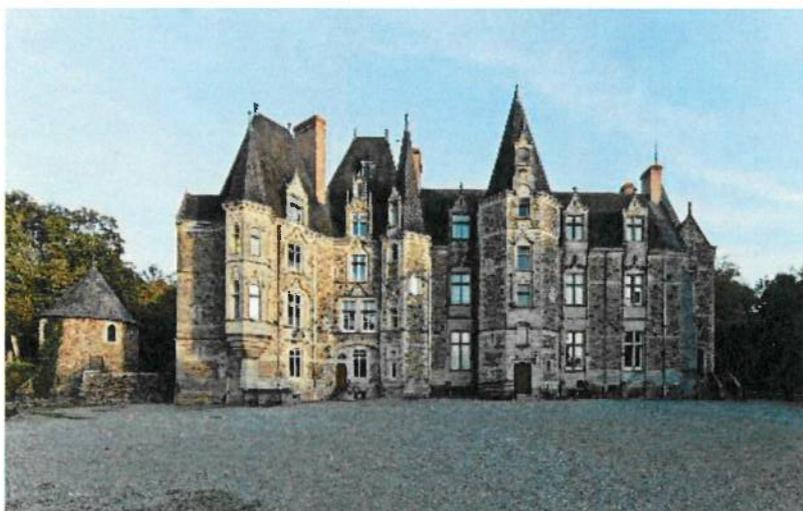
### Description architecturale (extérieur)

Le château de Lancheneil est un imposant édifice remontant au XVI<sup>e</sup> siècle, qui fut fortement remanié au début du XX<sup>e</sup> siècle dans le style néo-gothique. Le château de Lancheneil est assis sur une terrasse fossoyée quadrangulaire, cantonnée de deux pavillons circulaires sur la façade principale ouest ainsi qu'un pavillon circulaire au nord, renfermant la chapelle du domaine. Un pigeonnier est implanté en aval du château, vers le sud.

Le monument se développe selon un plan complexe, à travers une succession de tours et d'ailes depuis le corps de logis principal. Le corps de logis est encadré sur la façade est par deux imposantes tours d'angle circulaires, coiffées d'une toiture en poivrière. La façade principale du corps de logis, orientée ouest, est flanquée d'une vaste tour octogonale, renfermant l'escalier d'honneur en vis. Cette tour est couronnée d'une toiture à huit pans. Le château est ensuite composé au Nord d'une première aile en saillie. Une tourelle hexagonale se dresse à la jonction avec le corps central. Enfin, une seconde aile en retour jouxte la première aile, suivant une disposition légèrement en biais. Cette seconde aile est ornée d'un oriel d'angle hexagonal en encorbellement. A la complexité de ce plan s'ajoute la présence de deux avant-corps au Nord : l'un sur la face nord de la première aile et le second est disposé sur l'angle nord de l'aile en retour. Ces différents corps de bâtiment créent un jeu de volumes aux contrastes forts pour former un puissant effet d'architecture et d'asymétrie où chacune des différentes parties est mise en valeur.



©Ministère de la Culture, UDAP53



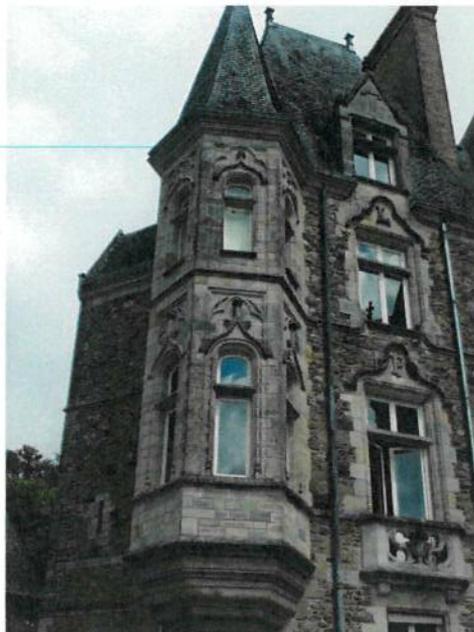
© Région Pays de la Loire – Inventaire Général, Yves Guillotin, 2013

Le château s'élève sur un étage de soubassement en pierres de taille, avec un rez-de-chaussée, deux étages carrés (seulement un dans le corps principal) ainsi que deux étages de combles. L'édifice est réalisé en maçonnerie de moellon, en gré, gré roussard et schiste, tandis que les nombreuses chaînes d'angle, les bandeaux, les corniches et l'ensemble des parties sculptées sont réalisées en pierres de taille dans un calcaire sombre. La façade principale, orientée ouest, présente le plus d'éléments de décor. Le corps de logis affiche trois travées ordonnancées, constituées de grandes fenêtres à meneaux et à grandes traverses, encadrées sur toute la hauteur de la façade par de petites colonnettes triangulaires en légère saillie et surmontées d'un pinacle. Les baies du premier étage sont surmontées d'une accolade, bordée de choux frisés et couronnée d'un fleuron. Chaque travée est terminée par une imposante lucarne-fronton, dans lesquelles les fenêtres à meneaux sont surmontées d'un fronton triangulaire orné d'un fleuron sur leur point. Les allèges sont en pierres de taille et relient les différentes baies de chaque travée entre elles. Le corps de logis est flanqué d'une imposante tour contenant l'escalier en vis. Cette tour octogonale en saillie constitue l'entrée d'honneur. Le pan principal est mis en évidence, par la présence de plusieurs ouvertures. La porte principale est surmontée d'un arc cintré surbaissé,

orné d'une accolade et d'un gâble décoré de choux frisés. Les fenêtres supérieures sont des fenêtres simples à traverse horizontale et chacune est surmontée d'une accolade. La travée est terminée par une élégante lucarne étirée, ornée d'un blason.

La première aile nord et sa tour hexagonale possèdent un décor légèrement plus complexe. Au rez-de-chaussée, la porte et la fenêtre sont placées en léger retrait sous un arc de décharge. Au-dessus, le premier étage est éclairé par une grande baie géminée, équipée de traverses horizontales sans meneaux. Elle est surmontée d'une accolade et d'un gâble adouci dans lequel s'inscrit un blason. La baie du second étage également n'est composée que d'une traverse, sans meneau. Cette travée est dominée par la plus grande lucarne de l'édifice. Cette lucarne monumentale s'élève sur deux niveaux. Elle est percée d'une grande fenêtre à meneau. Son fronton est encadré de pinacles et surmonté d'une lucarne terminée par un fronton triangulaire, accompagnée d'une seconde paire de pinacles.

L'aile en retour reprend les mêmes dispositions du décor que la première aile, à l'exception de la grande baie géminée. Cette dernière est remplacée par une porte avec un balcon doté d'une balustrade à mouchettes et soufflets. Un oriel hexagonal en encorbellement flanque l'angle saillant de cette aile. Cet oriel est entièrement réalisé en pierres de taille. Il s'élève sur deux niveaux et est recouvert d'une toiture à pans. Chacune des baies est encadrée par de fines baguettes et est surmontée d'une accolade à fleuron, inscrite dans une table rentrante carrée, ornée d'un trilobe en défoncement.



©Ministère de la Culture, UDAP53



©Ministère de la Culture, Médiathèque de l'architecture et du patrimoine

La façade nord est traitée plus sobrement. Cette dernière est encadrée par deux imposantes tours circulaires coiffées d'une toiture en poivrière. Le corps de logis est divisé en trois travées symétriques percées de fenêtres à meneaux. La travée centrale est encadrée par deux contreforts. La porte centrale est décorée d'un tympan ogival, ajouré avec un réseau de fleurs et de mouchettes. L'ensemble est surmonté d'une accolade garnie de choux frisés et terminée par un fleuron.

Le château présente donc un décor néo-gothique délicat, qui se retrouve principalement sur les ouvertures, les lucarnes et l'oriel. Le décor des parties

supérieures est essentiellement caractérisé par la présence de très hautes toitures ainsi que par la variété des formes de ces dernières, avec une succession de toits en poivrière, de toitures polygonales, de toitures en croupe ou encore de toit en bâtière. Le décor néo-gothique se traduit aussi par la présence d'imposantes lucarnes élancées et de hautes cheminées. De plus, chaque corps de bâtiment possède une toiture indépendante qui les individualise. Les toitures constituent donc un élément essentiel de la conception architecturale néo-gothique du monument.

## Évolution architecturale et historique

L'histoire du château de Lancheneil débute vraisemblablement au début du XVI<sup>e</sup> siècle. L'édification du château primitif remonterait à 1516, à la demande de Pierre de Mathefelon, dont la famille d'origine angevine fut les seigneurs de Lancheneil du XIII<sup>e</sup> au XVI<sup>e</sup> siècle. Aujourd'hui, seules les deux tours de la façade orientale remonteraient à cette époque ainsi que les deux petits pavillons circulaires aux angles de la terrasse fossoyée, sans oublier la tour de la chapelle. En 1614, une mention du château signifiait qu'il était composé de « tours, barbicanes, cours close de murailles, fossés et douves tout autour ». Au XVII<sup>e</sup> siècle, différentes familles seigneuriales s'y succèdent : les familles Rainier, de Saint-Mathieu et de Maulnes. En 1719, la famille de Préaulx devient propriétaire jusqu'à la Révolution française.

Pendant cette période, en 1795, le château fut utilisé comme hôpital par les Chouans. Ensuite, le château fut peu à peu abandonné. Au début du XIX<sup>e</sup> siècle d'ailleurs l'imposante tour-escalier, qui menaçait ruine, fut démolie.

Le château actuel a été réédifié à partir d'importants vestiges anciens. Entre 1908 et 1917, la marquise d'Aligre de Préaux fit entièrement transformer les ruines de l'édifice par l'architecte parisien Delarue. Ce dernier conserva les parties anciennes du château primitif et se livra parallèlement à une véritable reconstitution gothique. Il releva le corps de logis principal avec son imposante tour-escalier polygonale, qui avait été détruite et édifia de toute pièce deux nouvelles ailes au Nord, une en saillie et une en retour en biais. À en juger par son époque de construction très tardive, le château de Lancheneil apparaît comme l'une des dernières réalisations de l'architecture néo-gothique. Ce château apparaît comme une œuvre remarquable de ce style architectural, à travers ses proportions et le soin apporté au décor.



© Région Pays de la Loire – Inventaire Général,  
Yves Guillotin, 2013



©Ministère de la Culture, UDAP53

Enfin, en 1961 le domaine fut racheté par l'Association Lancheneil afin d'y créer un Institut d'Éducation Motrice pour les enfants atteints de poliomyélite. Cependant, la mise au point de vaccins obligea l'établissement à trouver une nouvelle vocation. Lancheneil fut alors transformé en 1985 en centre d'aide par le travail. Le château et ses dépendances accueillent essentiellement le foyer d'hébergement du complexe.

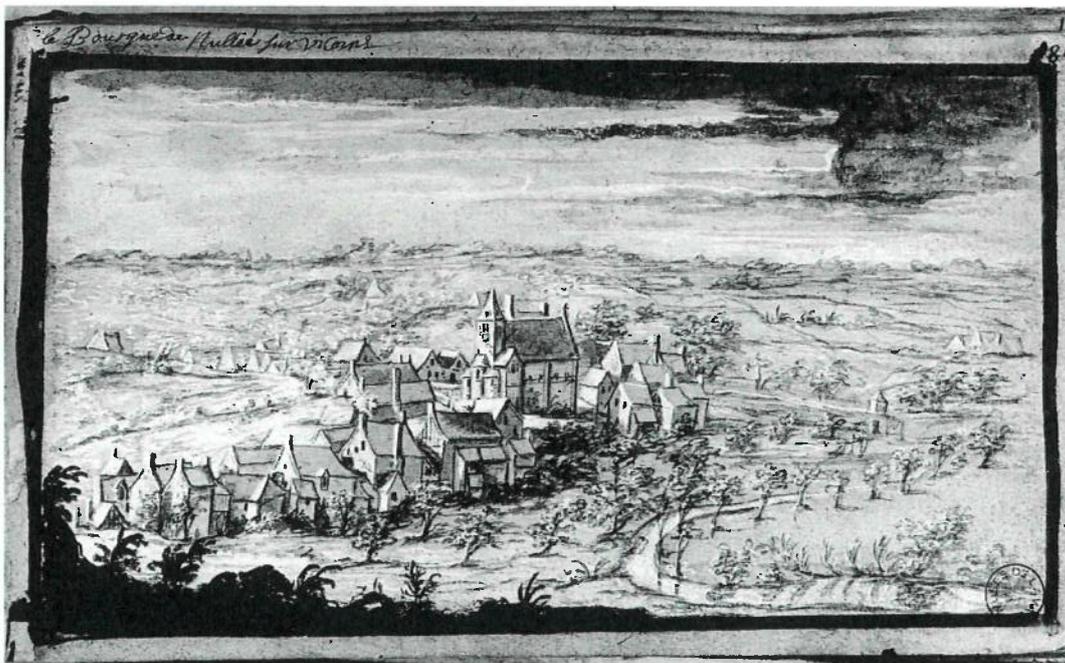
## Évolution urbaine et développement du bourg

L'implantation du bourg de Nuillé-sur-Vicoïn est ancienne et ce dernier occupe une position stratégique, sur une légère hauteur au carrefour de plusieurs petites vallées. L'habitat commence tout d'abord à se développer autour de l'église - depuis le Moyen Âge central les églises constituent un pôle attractif de développement de l'habitat. L'implantation progressive des habitations au cours des siècles entraîne la constitution de la place centrale du bourg, principalement destinée à accueillir les marchés. En parallèle, l'habitat se développe vers l'Est, à proximité du Vicoïn, le long de la rue de la Gabarre. Cette extension vers l'Est s'explique essentiellement par la présence d'un des rares pont permettant le passage du Vicoïn à proximité du moulin du Bas du bourg, situé sur la route d'Entrammes. Cette structuration primitive du bourg est documentée par une série de gravures de la première moitié du XVIII<sup>e</sup> siècle, réalisées par Legay de Préval.



Carte dite de Cassini (XVIII<sup>e</sup> siècle)

Source : Géoportail.



Le bourg de Nuillé sur Vicoïn, Legay de Préval, gravure (XVIII<sup>e</sup> siècle)

Source : Musée de Laval.



**Plan du cadastre, Nuillé-sur-Vicoin, bourg et château (1808)**

Source : AD53 ; 3P3305/5.



**Photographies aériennes, Nuillé-sur-Vicoin, bourg et château (1950-1965)**

Source : Géoportail.



**Photographies aériennes, Nuillé-sur-Vicoin, bourg et château (2019)**

Source : Géoportail.

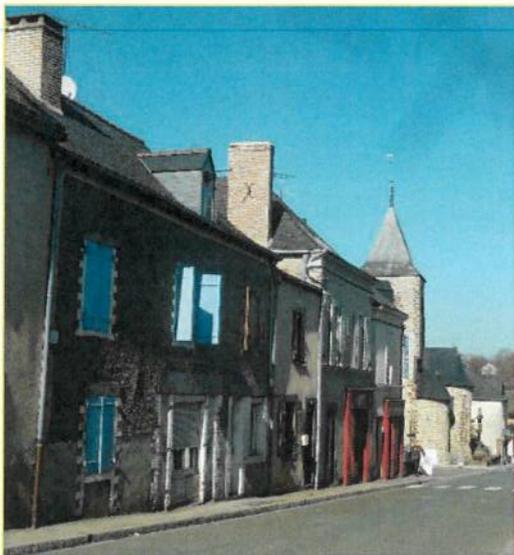
Au XIX<sup>e</sup> siècle, l'évolution urbaine du bourg se caractérise par la structuration régulière de la place centrale, en quadrilatère, avec une ordonnance des fronts bâtis ouest et sud. Cette place représente le cœur du bourg. Elle est un élément urbain majeur, structurant à l'échelle de Nuillé. Jusqu'au milieu du XIX<sup>e</sup> siècle le bourg se développe selon une forme étirée le long de quelques axes de communication, avec une faible densité de construction. Il était ainsi constitué d'une place centrale bordée d'alignements de maisons ainsi que de maisons organisées en front de rue le long de la rue de la Gabarre et de la rue de Lancheneil. Toutes ces maisons étaient dotées d'un jardin arrière en fond de parcelle.

Au début du XX<sup>e</sup> siècle, le bourg se développe peu. Quelques bâtiments apparaissent au sud, entre les rues de la Mairie et d'Anjou.

La topographie du site a contraint le développement récent de l'urbanisation du bourg. La présence du Vicoin et de prés humides au Nord ainsi que d'un relief escarpé à l'Est n'a pas permis une expansion urbaine dans ces zones. L'expansion du bourg depuis la fin des années 1960 jusqu'à aujourd'hui se concentre principalement au Sud et à l'Ouest, vers la plaine. Dans ces espaces, l'urbanisation s'étend selon le modèle de développement en doigt de gant, le long des axes de communications, rue de la Martinière, rue Neuve et rue d'Anjou. Cette expansion prend la forme de lotissements pavillonnaires et de zone artisanale.

## Architecture et typologie du bâti du bourg

Le bourg de Nuillé-sur-Vicoin est composé de peu d'édifices très anciens. L'église, le château de Lancheneil et le presbytère sont les immeubles remarquables antérieurs à la Révolution. Ce dernier bâtiment daterait de la première moitié du XVIII<sup>e</sup> siècle.



La grande majorité des édifices anciens de Nuillé-sur-Vicoin date du XIX<sup>e</sup> et du début du XX<sup>e</sup> siècle. Le cœur ancien de Nuillé présente de ce fait une grande homogénéité architecturale et une cohérence historique à travers la récurrence de maisons de bourg disposées en alignement, en front de rue. Ces maisons sont construites en maçonnerie de moellon recouverte d'enduit. La plupart d'entre elles comprennent des volumes similaires avec un rez-de-chaussée, un étage carré et un étage de combles avec une couverture en ardoises.



Au-delà des volumes, l'homogénéité architecturale du bourg réside dans une grande régularité des façades à travers une organisation des travées en fonction d'un rythme binaire ou ternaire. La cohérence architecturale réside aussi dans une utilisation importante de la brique pour décorer et animer les façades. On retrouve régulièrement des chaînes d'angle, des bandeaux, des niches, des encadrements d'ouverture ainsi que des corniches en briques. Il apparaît également des jeux de polychromie avec une alternance de briques et de pierres dans les harpages des encadrements, mais aussi des jeux de formes avec la présence de briques de forme, parfois complexes, qui sont essentiellement présentes dans les corniches.



Quelques maisons de la place sont entièrement élevées en brique tandis que certaines maisons de notable possèdent un décor de façade réalisé en calcaire avec un léger décor néoclassique.



Le bourg de Nuillé-sur-Vicoin est riche d'une certaine diversité de typologies du bâti du XIX<sup>e</sup> siècle. En effet, outre les nombreuses maisons de bourg en alignement, il existe une variété de typologie du bâti avec des maisons à boutiques, des bâtiments officiels et publics telles que la poste, la mairie et les écoles, des maisons bourgeoises, des bâtiments à caractère artisanal et commercial, comme le moulin, des ateliers ou des garages, sans oublier quelques fermes de bourg.

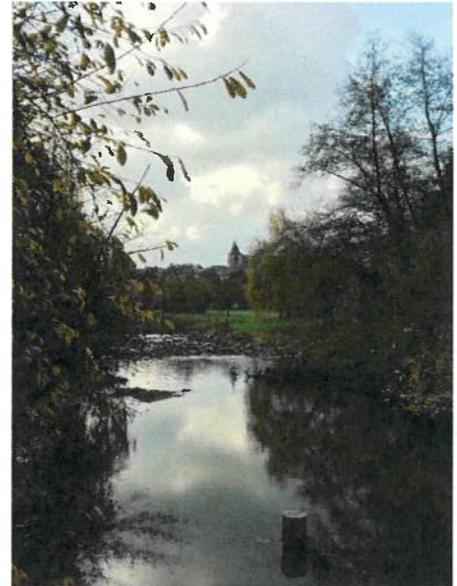
## Le contexte paysager communal

La commune présente principalement un caractère rural où le paysage se traduit par une alternance entre un plateau ouvert, des espaces vallonnés ainsi que des vallées liées à des cours d'eau.

Le cœur historique du bourg du Nuillé-sur-Vicoïn est situé à l'intersection de plusieurs vallées, face à un méandre du Vicoïn. Le bourg est également situé à proximité d'un second cours d'eau, le Luget, lui-même relié à l'étang du Vauchoisier plus au sud. Le ruisseau et l'étang créent ensemble une zone humide en bande perpendiculaire au Vicoïn. La présence de ces cours d'eau et de ces zones humides constitue un élément structurant du territoire nuilléen car ces derniers s'inscrivent dans des vallées à la fois encaissées, encadrées par des pentes prononcées et très végétalisées, ainsi que des vallées ouvertes, plus larges aux pentes adoucies, où la végétation est peu dense.

Le bourg ancien est implanté à proximité du Vicoïn, sur une légère hauteur depuis laquelle le terrain descend en pente douce vers les rives de la rivière. Aussi, le bourg est dominé au Nord et à l'Est par des collines. Ces points hauts et les lignes de crêtes favorisent les vues sur le village et multiplient les panoramas.

Au Sud et à l'Ouest le paysage communal se traduit par un plateau ouvert, occupé par de grandes parcelles agricoles avec peu de haies bocagères. Ce plateau offre des vues lointaines sur les vallées.



*La carte IGN permet une appréhension générale du réseau hydrographique, des courbes de niveaux, des espaces boisés et de la structure bocagère autour du château de Lancheneil.*

Carte IGN aériennes, Nuillé-sur-Vicoïn, le bourg (2018)

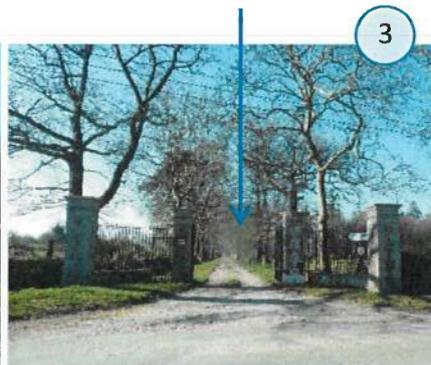
Source : Géoportail.

### Analyse des champs de visibilité

Le château de Lancheneil détient un champ de visibilité relativement important. Il est implanté sur le flanc d'une colline boisée depuis laquelle on découvre le paysage vallonné des environs de Nuillé-sur-Vicoin. Il est visible depuis de nombreux endroits dans le bourg même, mais aussi depuis des points de vue alentour. Il participe pleinement à travers son imposante silhouette à l'identité architecturale et paysagère du bourg de Nuillé-sur-Vicoin.

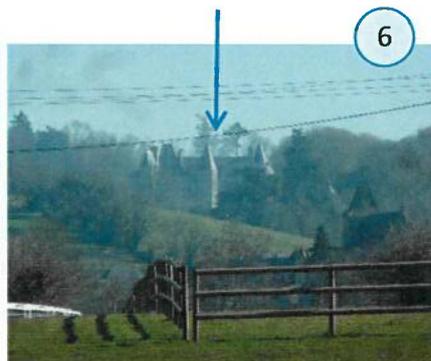
#### ➔ Vues proches

Au sein du bourg, le château de Lancheneil est d'abord visible depuis la place de l'église (1). Depuis cet endroit on peut apercevoir l'ensemble de sa silhouette. De même, il est possible de le voir depuis la Chaillanderie (2). Le château est également clairement visible depuis la rue de Lancheneil. En dehors du bourg, les vues proches du château existent principalement depuis les champs qui l'entourent. Ces parcelles sont pour la plupart situées sur le plateau entre la D215 et la route conduisant à Marthebise (3) (4).



#### ➔ Vues lointaines

Les champs de visibilité du château de Lancheneil s'appréhendent ensuite depuis des vues lointaines. Ces vues existent principalement d'Ouest en Est. Le château apparaît en fond de perspective assis sur sa colline boisée. Il est tout autant visible depuis le champ de l'hippodrome en bordure de Vicoin (5) (6) que depuis l'ensemble des zones pavillonnaires (en particulier depuis le lotissement Val de Vicoin 2) (7), sans oublier depuis la rue de la Martinière. Le château occupe un emplacement privilégié sur un promontoire au-dessus du bourg. Il dresse son imposante silhouette hérissée de hautes toitures. Depuis l'Ouest, il s'impose dans le paysage et domine le bourg. C'est d'ailleurs depuis ces points de vue plus lointains que le monument prend tout son sens dans son contexte.



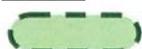
## Synthèse cartographiée des enjeux patrimoniaux et paysagers



**Enjeux patrimoniaux et paysagers des abords du château de Nuillé-sur-Vicoin (53)**

Fond : orthophoto 2016 (IGN)

### LÉGENDE



Éléments paysagers ayant rôle d'écran pour le Monument historique



Ensemble urbain et patrimonial cohérent



Altimétrie : crêtes



Monument historique



Renvoi au reportage photographique



Covisibilités et perspectives (proches et lointaines)

## Justification du périmètre

Afin de protéger le Monument historique dans son environnement bâti et naturel, le périmètre délimité des abords (PDA) suivant a été étudié pour former un périmètre cohérent au niveau historique, architectural, paysager et visuel. Les limites du PDA proposé ont été formalisées afin d'intégrer l'ensemble des éléments bâtis anciens du bourg ainsi que les principaux points de vue et perspectives sur l'édifice. Les limites du périmètre ont également été pensées pour suivre les différents éléments naturels avec le tracé des principales haies bocagères ainsi que des espaces boisés et lignes de crête qui encadrent le bourg afin de constituer des limites franches.

### ➔ À l'Est

À l'Est, la limite du périmètre délimité des abords PDA suit la route qui conduit à Marthebise jusqu'à la ferme de La Bouge (A). Ensuite les différents bâtiments de la ferme, à l'exception du grand bâtiment récemment construit de stabulation et de stockage, seraient intégrés dans le périmètre. Cette limite permet d'inclure dans le périmètre l'allée et le bois attenant au château côté Est, qui participent pleinement à l'appréhension du Monument historique en tant qu'ensemble.

### ➔ Au Sud

Au Sud, la limite du PDA longe la D215 pour intégrer l'ensemble des champs du plateau qui jouxtent le domaine de Lancheneil (B). Cependant, les limites du périmètre n'intègrent pas les deux maisons du hameau de la Retaudière. Ces dernières sont situées en contrebas de la pente du plateau et ne détiennent donc aucune covisibilité sur le château de Lancheneil.

### ➔ À l'Ouest

À l'Ouest, la limite du PDA s'adapte à la limite du PDA de l'église de la Sainte-Trinité. La limite longe la rive nord de l'étang du Vauchoisier et longe, sans intégrer, le lotissement du Domaine du Luget. Le périmètre intègre néanmoins l'ancienne ferme de la Chaillanderie (C). La vallée du Luget est prise en compte dans le périmètre qui rejoint ensuite la rue de Lancheneil en suivant la rue de Bel-Air.

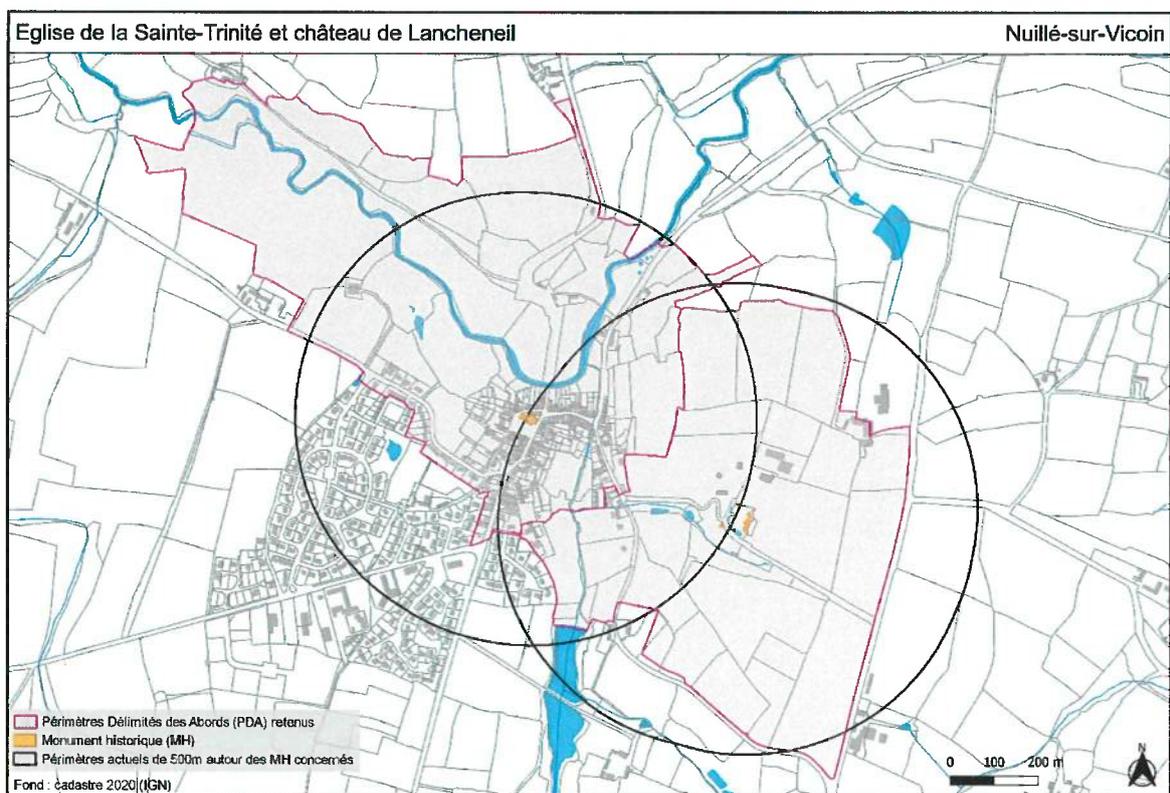
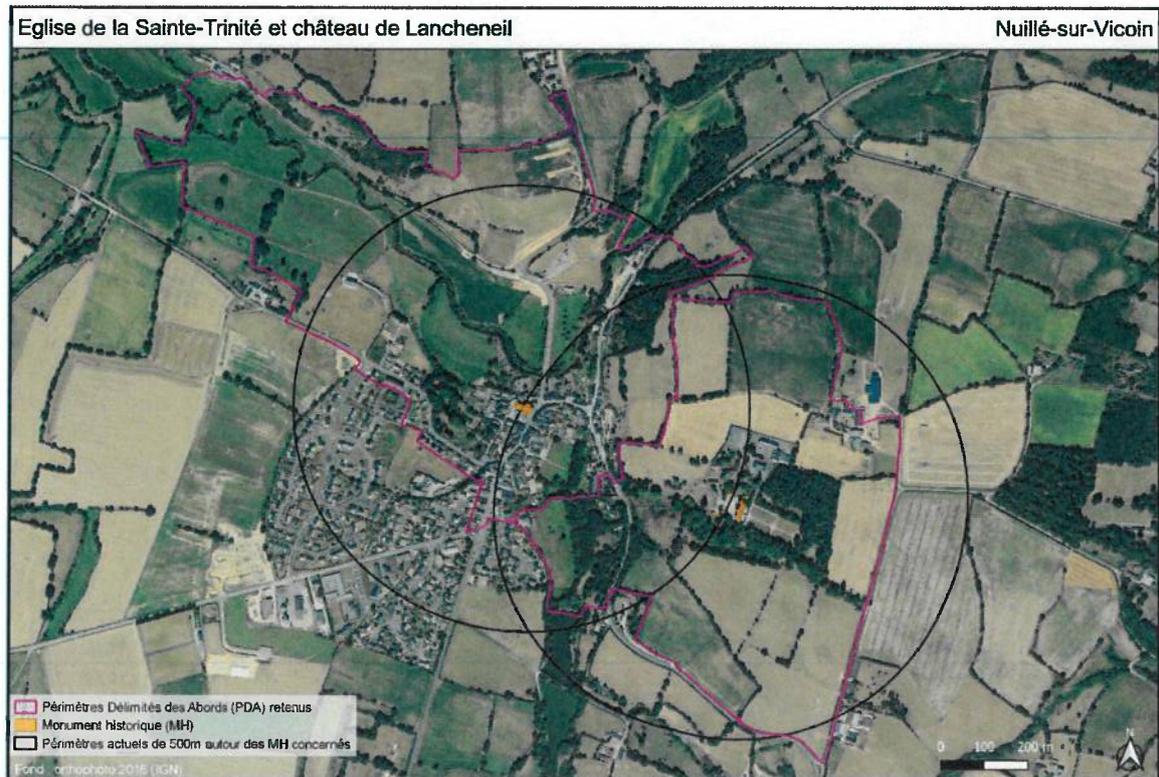
### ➔ Au Nord

Au Nord, le tracé du périmètre suit les limites parcellaires pour intégrer les champs au-dessus de la ligne de crête (D).





## Synthèse des périmètres délimités des abords à Nuillé-sur-Vicoin



# PDA Périètre Dlimité des Abords

NUILLÉ-SUR-VICOIN (53)

EGLISE DE LA SAINTE-TRINITÉ

## RAPPORT DE PRÉSENTATION

2021





## TABLE DES MATIÈRES

Rappel du contexte juridique .....	4
Démarche d'instauration du PDA .....	5
Présentation de l'immeuble protégé au titre des Monuments historiques .....	6
Localisation de l'édifice .....	6
Protection de l'édifice .....	6
Architecture de l'édifice .....	7
Analyse urbaine du bourg de Nuillé-sur-Vicoïn .....	8
Evolution urbaine du bourg.....	8
Architecture et typologie du bâti du bourg.....	10
Analyse paysagère des abords.....	11
Le contexte paysager communal.....	11
Proposition de définition du périmètre délimité des abords (PDA) .....	12
Analyse des champs de visibilité .....	12
Synthèse cartographiée des enjeux patrimoniaux et paysagers.....	13
Justification du périmètre .....	14
Synthèse des périmètres délimités des abords à Nuillé-sur-Vicoïn .....	17

Les Périètres Délimités des Abords (PDA) ont été créés par la loi relative à la Liberté de la Création, à l'Architecture et au Patrimoine (LCAP) de juillet 2016 : « *les immeubles ou ensembles d'immeubles qui forment avec un monument historique un ensemble cohérent ou qui sont susceptibles de contribuer à sa conservation ou sa mise en valeur sont protégés au titre des abords* » (art. L621-30 du Code du patrimoine).

Deux cas de figure se présentent :

- ➔ **la protection au titre des abords s'applique à tout immeuble (bâti ou non bâti) situé dans un périmètre délimité (PDA)** par l'autorité administrative, soit le Préfet de Région sur proposition de l'Architecte des Bâtiments de France. **Ce périmètre peut être commun à plusieurs monuments historiques ;**
- ➔ à défaut, la protection au titre des abords s'applique à tout immeuble (bâti ou non bâti) situé à moins de 500 m de celui-ci, visible du monument historique ou visible en même temps que lui.

Dans le premier cas du PDA, deux objectifs majeurs ont été recherchés par le législateur :

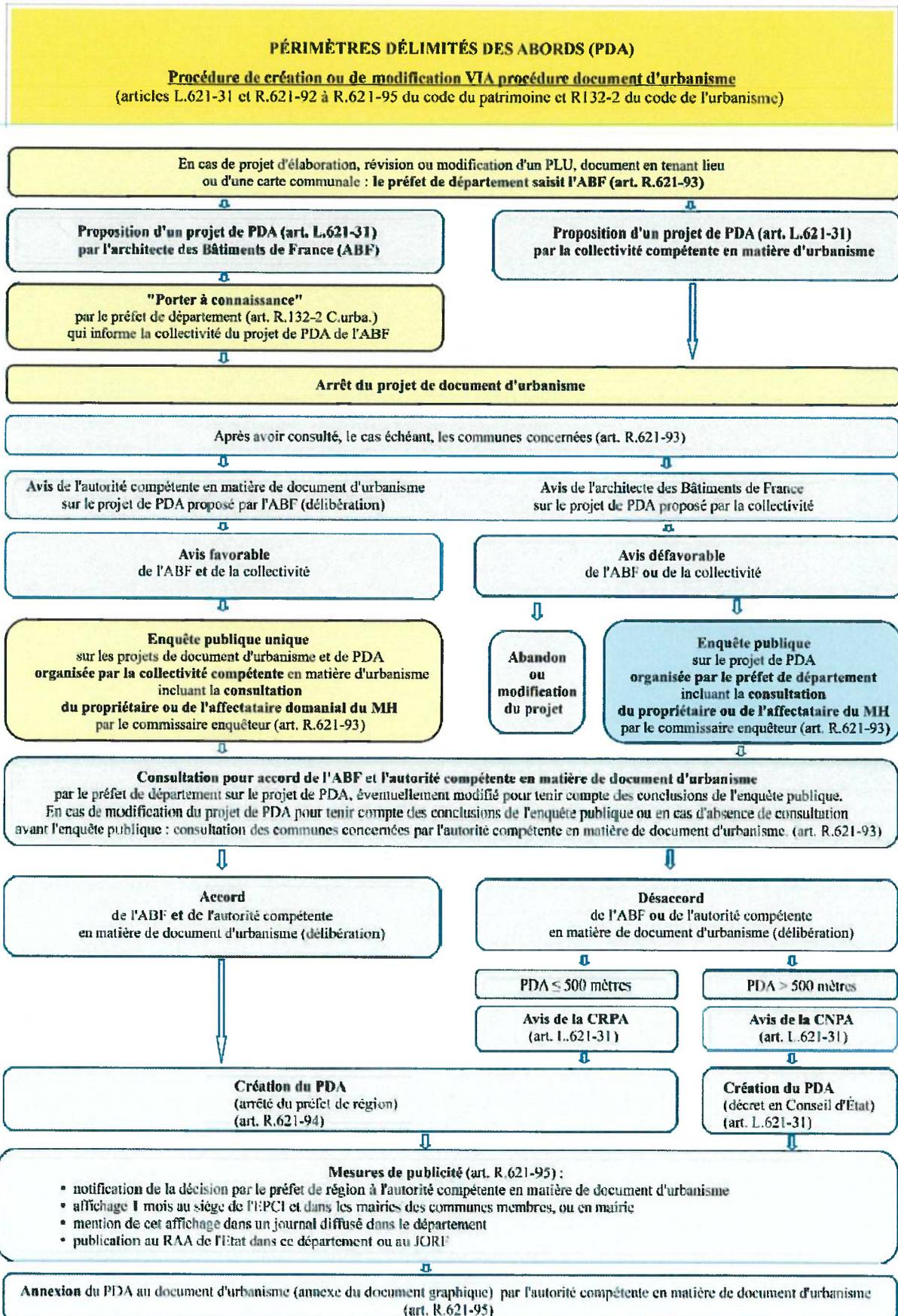
- ➔ **conditionner l'obtention des demandes d'urbanisme à un avis conforme** de l'ABF pour les travaux susceptibles de modifier l'aspect extérieur d'un immeuble, bâti ou non bâti (art. L621-32 du Code du patrimoine) ;
- ➔ **clarifier la situation vis-à-vis des porteurs de projet** en identifiant ce qui représente effectivement un intérêt patrimonial autour du monument historique, et ce, en fonction du contexte local. L'objectif est de mettre fin au caractère arbitraire du rayon de 500 m autour du Monument Historique en offrant la possibilité de « déformer » ce périmètre de 500 m **en l'étendant et/ou en le réduisant.**

La délimitation d'un PDA s'effectue alors en identifiant :

- ➔ le champ de visibilité du monument,
- ➔ la qualité patrimoniale (en termes d'architecture, d'urbanisme, de paysage) des abords du monument,
- ➔ la cohérence de l'ensemble urbain du Monument historique,
- ➔ les perspectives monumentales,
- ➔ les enjeux qui résultent du croisement de ces trois dimensions.

L'instauration d'un PDA revêt d'autres intérêts :

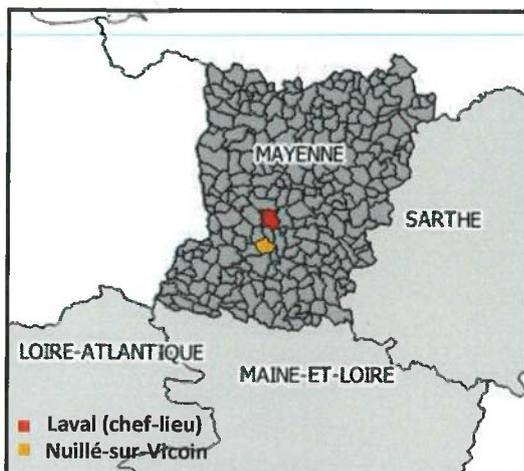
- ➔ **conférer une plus grande sécurité juridique aux décisions prises** en termes de demandes d'autorisation d'urbanisme : plus d'interprétation possible quant à la nature de l'avis de l'ABF simple ou conforme et une délimitation « nette » en s'appuyant sur le parcellaire ;
- ➔ **assurer une liaison** entre l'abord du Monument historique et l'enjeu patrimonial local.



Ministère de la culture / DGP / SP / SDMHFP - Octobre 2019

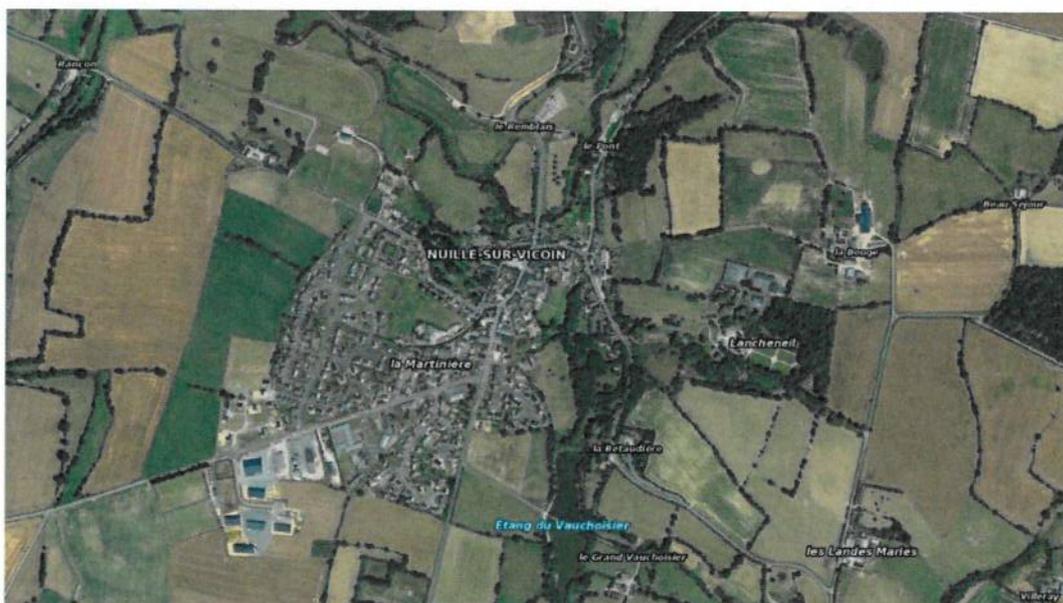
## PRÉSENTATION DE L'IMMEUBLE PROTÉGÉ AU TITRE DES MONUMENTS HISTORIQUES

### Localisation de l'édifice



L'église de la Sainte-Trinité se situe dans le bourg du Nuillé-sur-Vicoïn (53970), lui-même situé au centre du territoire communal. Cette commune est localisée dans la moitié sud du département de la Mayenne, dans la région des Pays de la Loire. L'église est plus précisément située dans le centre du bourg, au Sud de la place centrale.

La commune fait partie du schéma de cohérence territoriale de Laval-Loiron et de la communauté d'agglomération de Laval Agglo. La commune est également intégrée dans le bassin de vie de la ville de Laval. Nuillé-sur-Vicoïn se situe à 12 kilomètres au sud de Laval. La commune s'étend sur une superficie de 23,6 kilomètres-carrés et comptait une population municipale s'élevant à 1210 habitants en 2017. Nuillé-sur-Vicoïn est entourée par les communes limitrophes de Montigné-le-Brillant, L'Huisserie, Entrammes, Origné, Quelaines-Saint-Gault et Astillé.



### Protection de l'édifice

<b>Édifice</b>	église paroissiale de la Sainte-Trinité
<b>Type de protection</b>	inscription par arrêté du 21/05/1986
<b>Parties protégées</b>	totalité
<b>Propriété</b>	propriété de la commune
<b>Localisation</b>	1-3 rue de la mairie, Nuillé-sur-Vicoïn (Mayenne)
<b>Cadastre</b>	section AB, numéro 137

## Architecture de l'édifice

### Description architecturale (extérieur)

L'église de la Sainte-Trinité s'élève au-dessus d'un plan en croix latine. Elle est composée d'une large nef unique, d'un premier transept dont les bras sont saillants, d'un transept roman très peu saillant dont les bras comportent chacun une absidiole encadrant l'abside, ainsi qu'un chœur terminé par une abside circulaire soutenue par deux contreforts. L'ensemble est surmonté d'un clocher de plan carré, élevé au-dessus de la croisée du transept roman. Le clocher est coiffé d'une toiture pyramidale équipé d'un égout retroussé.

Les maçonneries des parties anciennes sont réalisées en moellon de grès roussard, dont l'utilisation est courante dans la construction des églises romanes du XI<sup>e</sup> siècle dans le Bas-Maine. Le chevet roman présente un décor très sobre qui réside surtout dans l'organisation des différents volumes. Les baies comportent un encadrement et sont surmontées d'un arc en plein-cintre. Le clocher est percé de trois baies géminées en plein-cintre, séparées par une colonnette et intégrées en léger retrait sous un arc de décharge, lui aussi en plein-cintre.

La nef est composée de trois travées, séparées par des contreforts, chacune percée d'une grande baie en plein-cintre et encadrée par des pierres de taille.

Le transept principal possède deux bras saillants à double pignon, dont les rampants sont surmontés d'un fleuron. Chaque pignon est percé d'une grande baie en plein-cintre. Le bras sud est renforcé par un contrefort central et deux imposants contreforts d'angle surmontés de pinacles pyramidaux, ornés d'un fleuron sur la pointe. Le bras nord est traité plus sobrement, sans contrefort, mais on y retrouve des pinacles.

Enfin, la façade occidentale est ornée par le portail principal de style néo-roman. Ce portail en tuffeau se compose de triple voussure retombant sur des colonnettes surmontées de chapiteaux finement sculptés. Une grande baie en plein-cintre encadrée de deux colonnettes s'élève au-dessus du portail.



### Évolution architecturale et historique

L'église paroissiale dédiée à la Sainte-Trinité de Nuillé-sur-Vicoin est un édifice dont la configuration architecturale actuelle témoigne de campagnes successives de construction et de réaménagement durant plusieurs siècles. Les origines de sa construction remontent au second tiers du XI<sup>e</sup> siècle. Jusqu'au début du XIX<sup>e</sup> siècle, le monument ne semble pas avoir subi de transformations majeures et paraît être resté dans son état d'origine, hormis quelques modifications de la charpente de la nef au XV<sup>e</sup> siècle. En effet, la charpente à cinq fermes sur sablières moulurées paraît avoir remplacé la charpente originelle.

Au XIX<sup>e</sup> siècle, d'importantes modifications ont impacté l'édifice. Vers 1835 la nef fut raccourcie et une nouvelle façade occidentale fut aménagée. Cette nouvelle façade, épaulée par deux contreforts d'angle, fut percée d'un portail et d'une grande baie supérieure de style néo-roman. Par la suite, au milieu du XIX<sup>e</sup> siècle, une chapelle fut ajoutée durant quelques décennies sur le flanc sud de la nef. Elle est visible sur le cadastre napoléonien de 1835. Après la suppression de cette extension, de nouvelles baies en plein-cintre furent mises en place pour éclairer la nef. À l'intérieur, probablement à la même époque (vers 1835), les entrants de la charpente dans la nef furent supprimés au profit de tirants métalliques. La voûte fut également lambrissée et blanchie. Cette voûte bénéficia d'une restauration il y a quelques années. Des lames de châtaignier ont ainsi remplacé le plâtre et les entrants ont été remis en place. Ensuite, vers 1840, l'église fit l'objet de travaux d'agrandissement. À cette occasion, le transept fut élargi à travers l'ajout de deux nouveaux bras saillants, formant deux nouvelles chapelles de chaque côté de la nef. Enfin, une sacristie fut édifée dans le prolongement du bras sud du transept roman primitif.

### Evolution urbaine du bourg

L'implantation du bourg de Nuillé-sur-Vicoin est ancienne et ce dernier occupe une position stratégique, sur une légère hauteur au carrefour de plusieurs petites vallées. L'habitat commence tout d'abord à se développer autour de l'église - depuis le Moyen Âge central les églises constituent un pôle attractif de développement de l'habitat.

L'implantation progressive des habitations au cours des siècles entraîne la constitution de la place centrale du bourg, principalement destinée à accueillir les marchés. En parallèle, l'habitat se développe vers l'Est, à proximité du Vicoin, le long de la rue de la Gabarre. Cette extension vers l'Est s'explique essentiellement par la présence d'un des rares pont permettant le passage du Vicoin à proximité du moulin du Bas du bourg, situé sur la route d'Entrammes. Cette structuration primitive du bourg est documentée par une série de gravures de la première moitié du XVIII<sup>e</sup> siècle, réalisées par Legay de Préval.



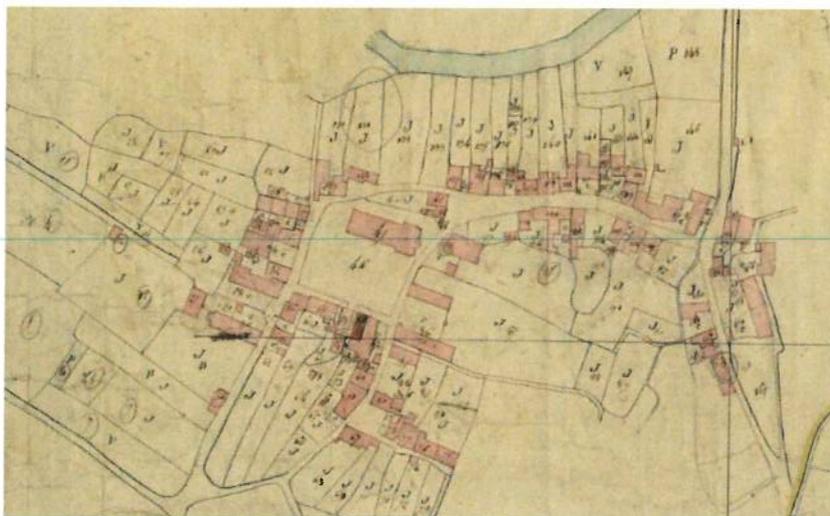
Carte dite de Cassini (XVIII<sup>e</sup> siècle)

Source : Géoportail.



Le bourg de Nuillé sur Vicoin, Legay de Préval, gravure (XVIII<sup>e</sup> siècle)

Source : Musée de Laval.



**Plan du cadastre, Nuillé-sur-Vicoin, développement du bourg (1808)**  
 Source : AD53 ; 3P3305/5.

Au XIX<sup>e</sup> siècle, l'évolution urbaine du bourg se caractérise par la structuration régulière de la place centrale, en quadrilatère, avec une ordonnance des fronts bâtis ouest et sud. Cette place représente le cœur du bourg. Elle est un élément urbain majeur, structurant à l'échelle de Nuillé. Jusqu'au milieu du XIX<sup>e</sup> siècle le bourg se développe selon une forme étirée le long de quelques axes de communication, avec une faible densité de construction. Il était ainsi constitué d'une place centrale bordée d'alignements de maisons ainsi que de maisons organisées en front de rue le long de la rue de la Gabarre et de la rue de Lancheneil. Toutes ces maisons étaient dotées d'un jardin arrière en fond de parcelle.



**Photographies aériennes, Nuillé-sur-Vicoin, bourg et château (1950-1965)**  
 Source : Géoportail.

Au début du XX<sup>e</sup> siècle, le bourg se développe peu. Quelques bâtiments apparaissent au sud, entre les rues de la Mairie et d'Anjou.

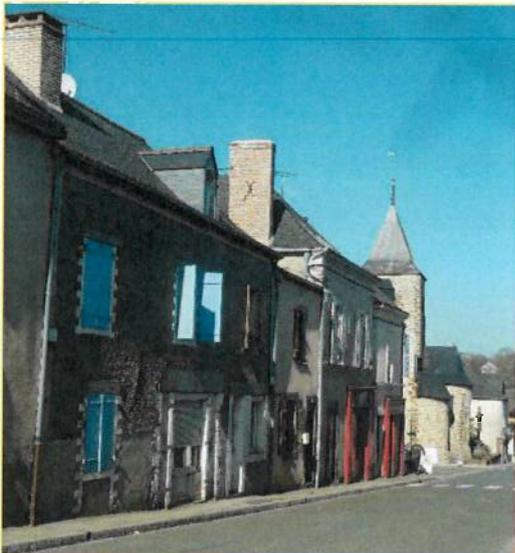


**Photographies aériennes, Nuillé-sur-Vicoin, bourg et château (2019)**  
 Source : Géoportail.

La topographie du site a contraint le développement récent de l'urbanisation du bourg. La présence du Vicoin et de prés humides au Nord ainsi que d'un relief escarpé à l'Est n'a pas permis une expansion urbaine dans ces zones. L'expansion du bourg depuis la fin des années 1960 jusqu'à aujourd'hui se concentre principalement au Sud et à l'Ouest, vers la plaine. Dans ces espaces, l'urbanisation s'étend selon le modèle de développement en doigt de gant, le long des axes de communications, rue de la Martinière, rue Neuve et rue d'Anjou. Cette expansion prend la forme de lotissements pavillonnaires et de zone artisanale.

## Architecture et typologie du bâti du bourg

Le bourg de Nuillé-sur-Vicoin est composé de peu d'édifices très anciens. L'église, le château de Lancheneil et le presbytère sont les immeubles remarquables antérieurs à la Révolution. Ce dernier bâtiment daterait de la première moitié du XVIII<sup>e</sup> siècle.



La grande majorité des édifices anciens de Nuillé-sur-Vicoin date du XIX<sup>e</sup> et du début du XX<sup>e</sup> siècle. Le cœur ancien de Nuillé présente de ce fait une grande homogénéité architecturale et une cohérence historique à travers la récurrence de maisons de bourg disposées en alignement, en front de rue. Ces maisons sont construites en maçonnerie de moellon recouverte d'enduit. La plupart d'entre elles comprennent des volumes similaires avec un rez-de-chaussée, un étage carré et un étage de combles avec une couverture en ardoises.



Au-delà des volumes, l'homogénéité architecturale du bourg réside dans une grande régularité des façades à travers une organisation des travées en fonction d'un rythme binaire ou ternaire. La cohérence architecturale réside aussi dans une utilisation importante de la brique pour décorer et animer les façades. On retrouve régulièrement des chaînes d'angle, des bandeaux, des niches, des encadrements d'ouverture ainsi que des corniches en briques. Il apparaît également des jeux de polychromie avec une alternance de briques et de pierres dans les harpages des encadrements, mais aussi des jeux de formes avec la présence de briques de forme, parfois complexes, qui sont essentiellement présentes dans les corniches.



Quelques maisons de la place sont entièrement élevées en brique tandis que certaines maisons de notable possèdent un décor de façade réalisé en calcaire avec un léger décor néoclassique.



Le bourg de Nuillé-sur-Vicoin est riche d'une certaine diversité de typologies du bâti du XIX<sup>e</sup> siècle. En effet, outre les nombreuses maisons de bourg en alignement, il existe une variété de typologie du bâti avec des maisons à boutiques, des bâtiments officiels et publics telles que la poste, la mairie et les écoles, des maisons bourgeoises, des bâtiments à caractère artisanal et commercial, comme le moulin, des ateliers ou des garages, sans oublier quelques fermes de bourg.

## Le contexte paysager communal

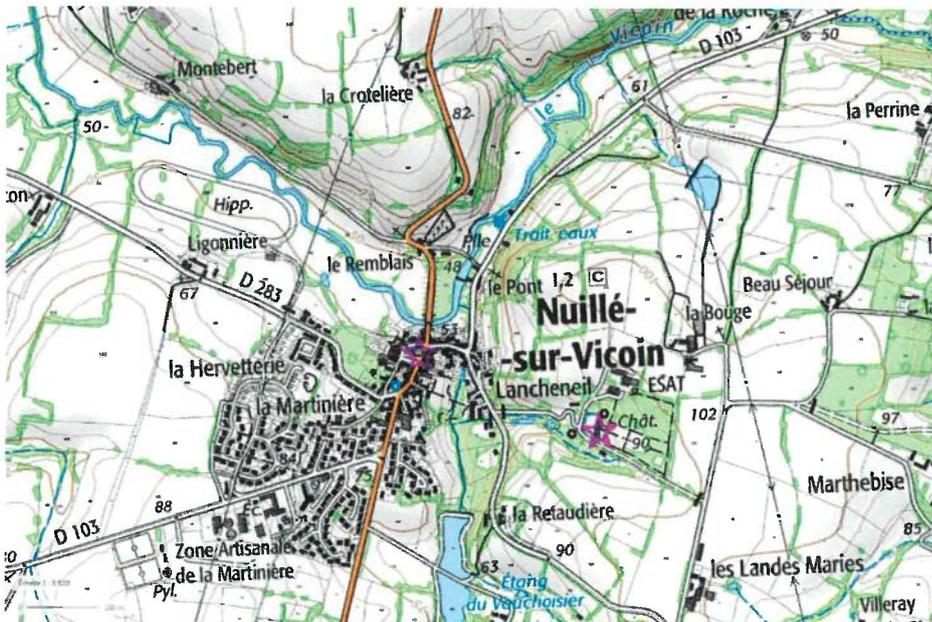
La commune présente principalement un caractère rural où le paysage se traduit par une alternance entre un plateau ouvert, des espaces vallonnés ainsi que des vallées liées à des cours d'eau.

Le cœur historique du bourg du Nuillé-sur-Vicoïn est situé à l'intersection de plusieurs vallées, face à un méandre du Vicoïn. Le bourg est également situé à proximité d'un second cours d'eau, le Luget, lui-même relié à l'étang du Vauchoisier plus au sud. Le ruisseau et l'étang créent ensemble une zone humide en bande perpendiculaire au Vicoïn. La présence de ces cours d'eau et de ces zones humides constitue un élément structurant du territoire nuilléen car ces derniers s'inscrivent dans des vallées à la fois encaissées, encadrées par des pentes prononcées et très végétalisées, ainsi que des vallées ouvertes, plus larges aux pentes adoucies, où la végétation est peu dense.



Le bourg ancien est implanté à proximité du Vicoïn, sur une légère hauteur depuis laquelle le terrain descend en pente douce vers les rives de la rivière. Aussi, le bourg est dominé au Nord et à l'Est par des collines. Ces points hauts et les lignes de crêtes favorisent les vues sur le village et multiplient les panoramas.

Au Sud et à l'Ouest le paysage communal se traduit par un plateau ouvert, occupé par de grandes parcelles agricoles avec peu de haies bocagères. Ce plateau offre des vues lointaines sur les vallées.



La carte IGN permet une appréhension générale du réseau hydrographique, des courbes de niveaux et de la structure bocagère autour du bourg de Nuillé-sur-Vicoïn.

Carte IGN aériennes, Nuillé-sur-Vicoïn, le bourg (2018)

Source : Géoportail.

## PROPOSITION DE DÉFINITION DU PÉRIMÈTRE DÉLIMITÉ DES ABORDS (PDA)

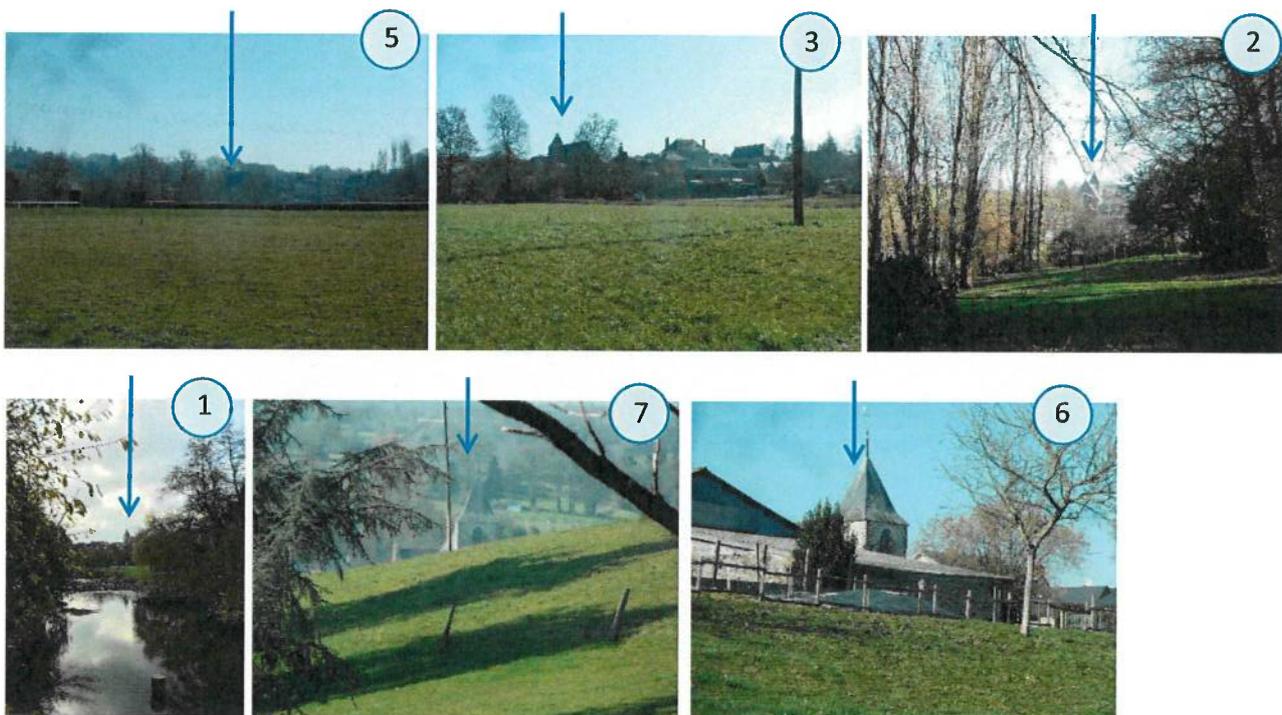
### Analyse des champs de visibilité

L'église de la Sainte-Trinité s'illustre par des champs de covisibilité relativement importants. Elle est apercevable depuis de nombreux endroits dans le bourg même, mais aussi depuis des points de vue alentours. Elle participe pleinement à façonner la silhouette urbaine du bourg de Nuillé-sur-Vicoin, dont elle est le bâtiment le plus imposant, avec son architecture élancée et sa haute toiture. Ainsi dressée en son cœur, elle est un véritable marqueur de l'identité visuelle du bourg.

#### ➔ Au Nord

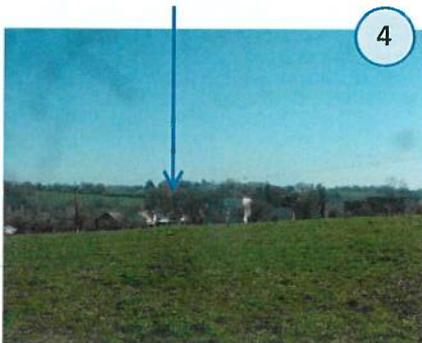
La visibilité sur l'église et le bourg depuis le nord de la commune représente la principale vue sur monument. Le panorama depuis la D1, ainsi que depuis les champs situés en contre-haut et le chemin de Montebert, constitue l'axe majeur de découverte de l'église dans son environnement bâti et paysager. Cette dernière est pleinement visible et elle forme à travers sa silhouette un point élevé qui domine le bourg, élément indissociable du paysage urbain nuilléen.

Pour l'ensemble de la partie nord du bourg, de multiples points de vue sur le monument apparaissent. En effet, la vallée du Vicoin, en forme de V, favorise l'existence de cônes de covisibilité et de perspectives. Au nord-ouest, la zone située entre la D283 et le Vicoin, qui comprend essentiellement l'hippodrome (5) et des prés humides (3) (2), représente une zone de visibilité essentielle sur l'église ainsi que sur le château de Lancheneil. Également, au nord-est l'église est visible depuis le pont du Moulin, mais aussi depuis la route d'Entrammes. L'étroitesse de la vallée du Vicoin depuis l'arrivée par la route d'Entrammes crée un cône de covisibilité sur l'église en fond de perspective (1).



#### ➔ À l'Est

À l'Est, les prés en pente au-dessus du bourg, et par la même, la présence de points hauts, multiplient les points de vue sur l'église (7). À l'inverse, le monument est aussi visible en contrebas, depuis les bords du Luget (6).



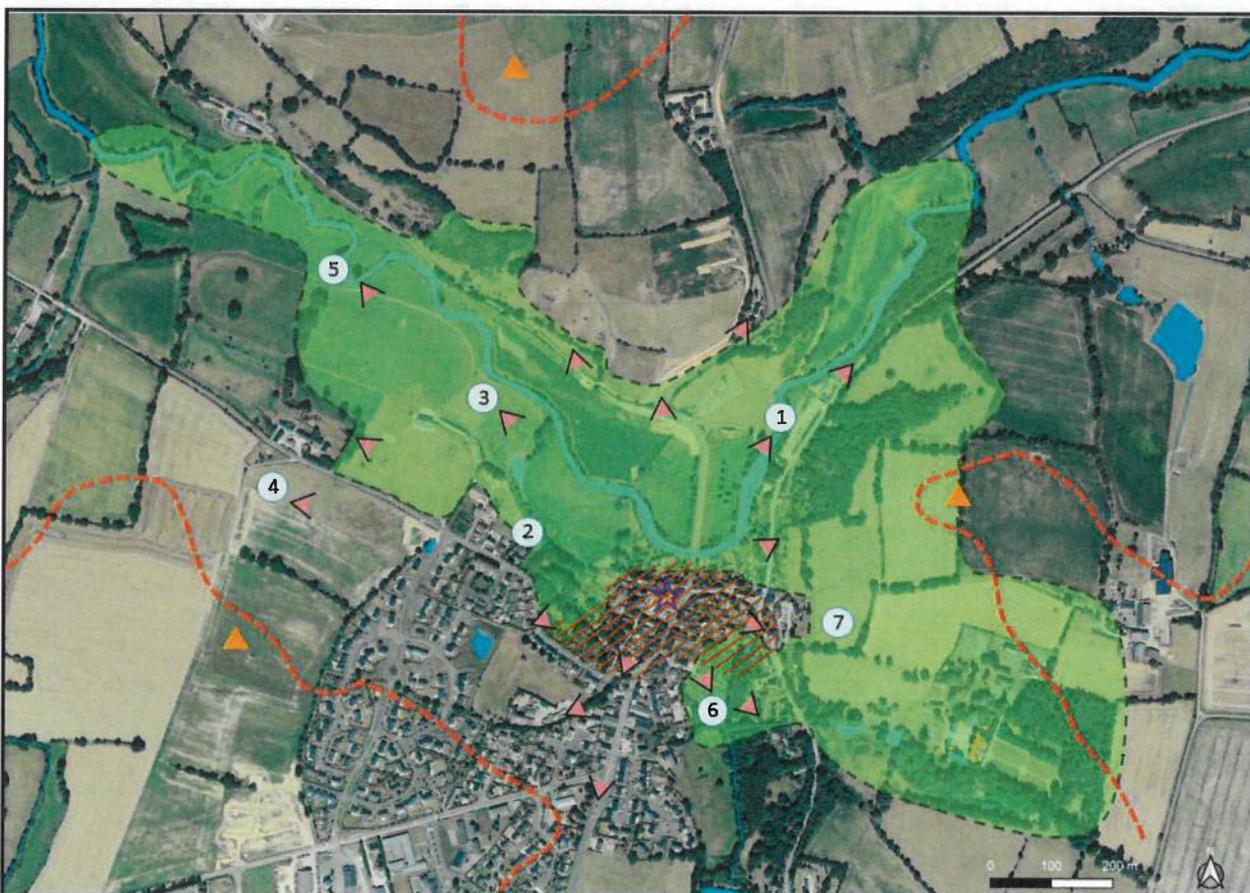
➔ **À l'Ouest**

À l'Ouest, entre la D283 et la D103, l'église n'est pas visible. Il est possible de la distinguer seulement à partir de la Rue Neuve (4).

➔ **Au Sud**

Depuis l'entrée sud du bourg le monument n'est pas visible. La présence d'une montée ne permet pas de percevoir l'église. En revanche, cette dernière est visible à partir de l'intersection de la rue d'Anjou et de la rue de la Martinière. L'église avec son imposante toiture est visible en fond de perspective. Elle ferme la perspective visuelle de la rue.

**Synthèse cartographiée des enjeux patrimoniaux et paysagers**



**Enjeux patrimoniaux et paysagers des abords de l'église de Nuillé-sur-Vicoin (53)**

Fond : orthophoto 2016 (IGN)

**LÉGENDE**



Éléments paysagers ayant rôle d'écran pour le Monument historique



Ensemble urbain et patrimonial cohérent

**Altimétrie :**



Crêtes



Points hauts majeurs



Monument historique



Renvoi au reportage photographique



Covisibilités et perspectives (proches et lointaines)

## Justification du périmètre

Afin de protéger le Monument historique dans son environnement bâti et naturel, le périmètre délimité des abords (PDA) suivant a été étudié pour former un périmètre cohérent au niveau historique, architectural, paysager et visuel. Les limites du PDA proposé ont été formalisées afin d'intégrer l'ensemble des éléments bâtis anciens du bourg ainsi que les principaux points de vue et perspectives sur l'édifice. Les limites du périmètre ont également été pensées pour suivre les différents éléments naturels avec le tracé des principales haies bocagères ainsi que des espaces boisés et lignes de crête qui encadrent le bourg afin de constituer des limites franches.

### ➔ À l'Ouest

À l'Ouest, la proposition de périmètre intègre ainsi l'ensemble de la parcelle de l'hippodrome et celles des prés bordant le Vicoin, tous situés en zone inondable **(A)**.

### ➔ Au Nord

La limite nord du périmètre a été étudiée pour suivre la ligne de crête de la colline, en intégrant les espaces boisés classés EBC afin de protéger l'ensemble du panorama **(B)**.

### ➔ À l'Est

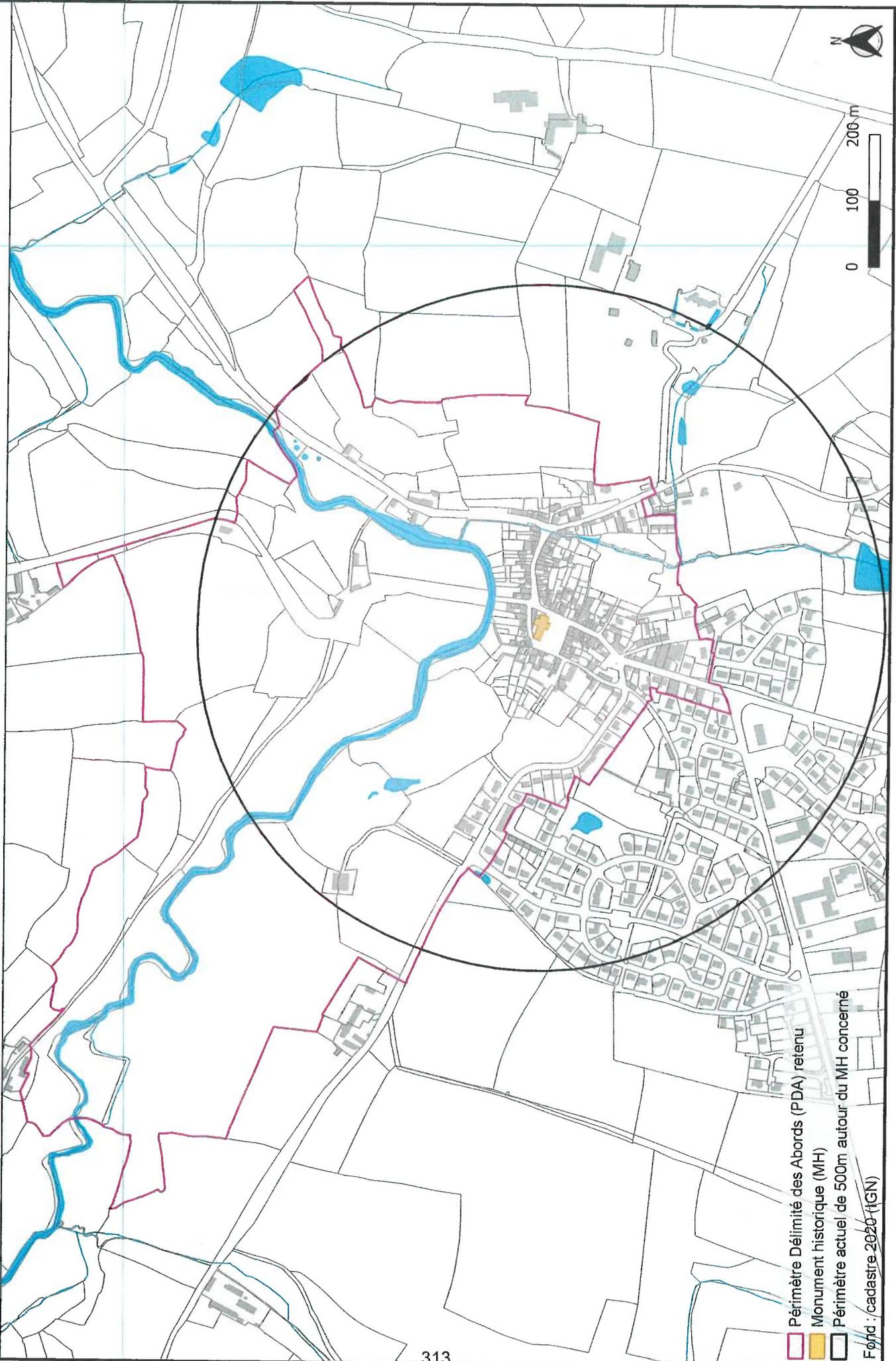
À l'Est, la limite du périmètre se propose, comme au Nord, de suivre la ligne de crête de la colline et d'intégrer les champs en pentes **(C)**. Cela permettrait d'intégrer le panorama sur le bourg depuis les champs de l'Est.

### ➔ Au Sud

Les limites sud du périmètre proposé constituent les limites urbaines. Là, les limites ont été pensées pour intégrer l'ensemble des éléments bâtis anciens du bourg mais aussi les zones en covisibilité les plus sensibles. Par la même, l'ensemble du front bâti de la rue Neuve, composé de pavillons, depuis lequel il est possible de voir l'église serait intégré. Ce même front bâti est aussi visible en même temps que le monument depuis la D1, en particulier l'imposant immeuble collectif des années 1960.

Ensuite, le périmètre intégrerait les fronts bâtis de la rue d'Anjou, à partir de l'intersection avec la rue de la Martinière, qui forme une perspective vers l'église. Enfin, la limite sud du périmètre traverserait la zone humide du Luget pour rejoindre la rue de Lancheneil en suivant la rue de Bel-air, séparant en deux le lotissement **(D)**. Le clocher de l'église est effectivement visible depuis les bords du ruisseau.

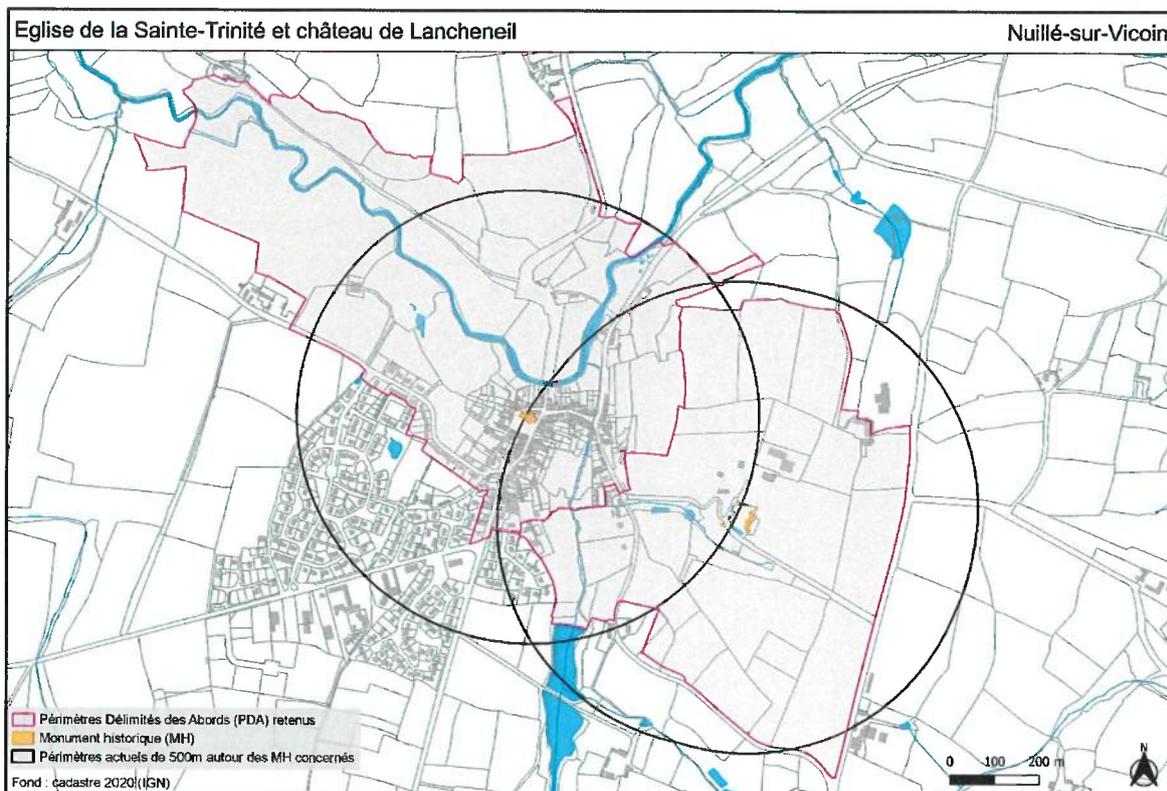
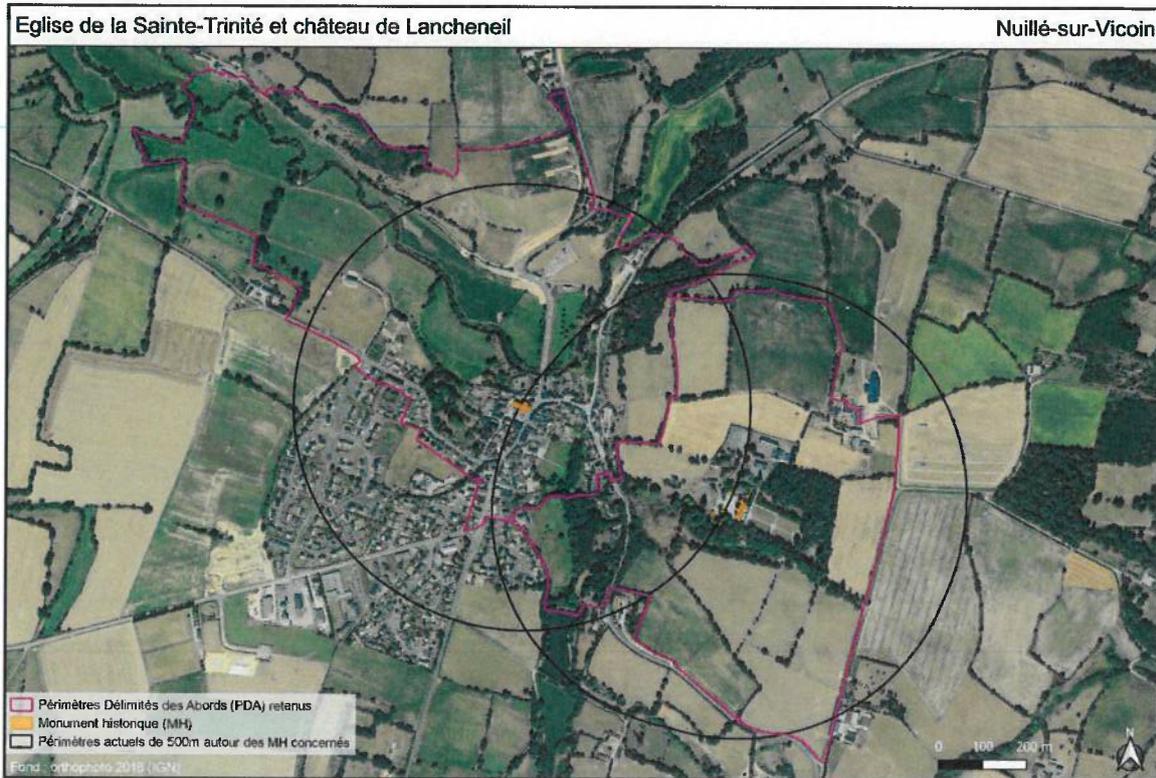




313

- Périmètre Délimité des Abords (PDA) retenu
- Monument historique (MH)
- Périmètre actuel de 500m autour du MH concerné
- Fond : cadastre 2020 (IGN)

## Synthèse des périmètres délimités des abords à Nuillé-sur-Vicoin



# PDA **Périmètre Délimité des Abords**

LAVAL (53) – CHAPELLE NOTRE-DAME DE PRITZ

## RAPPORT DE PRÉSENTATION





## SOMMAIRE

RAPPEL DU CONTEXTE JURIDIQUE ET DÉMARCHE D'INSTAURATION DU PÉRIMÈTRE DÉLIMITÉ DES ABORDS (PDA).....	4
PRÉSENTATION HISTORIQUE DU MONUMENT ET MOTIFS DE PROTECTION .....	5
LAVAL : ÉLÉMENTS HISTORIQUES.....	5
NOTRE-DAME DE PRITZ : HISTOIRE DU MONUMENT HISTORIQUE .....	7
LES ORIENTATIONS DE PROTECTION DES ABORDS DU MONUMENT HISTORIQUE.....	9
ANALYSE, ENJEUX ET JUSTIFICATIONS DU PDA DU MONUMENT HISTORIQUE.....	9
ANNEXE : ARRÊTE DE PROTECTION.....	17

## RAPPEL DU CONTEXTE JURIDIQUE ET DÉMARCHE D'INSTAURATION DU PÉRIMÈTRE DÉLIMITÉ DES ABORDS (PDA)

Les Périmètres Délimités des Abords (PDA) ont été créés par la loi relative à la Liberté de la Création, à l'Architecture et au Patrimoine (LCAP) de juillet 2016 : « *les immeubles ou ensembles d'immeubles qui forment avec un monument historique un ensemble cohérent ou qui sont susceptibles de contribuer à sa conservation ou sa mise en valeur sont protégés au titre des abords* » (art. L621-30 du Code du patrimoine).

Deux cas de figure se présentent :

- ➔ la protection au titre des abords s'applique à tout immeuble (bâti ou non bâti) situé dans un périmètre délimité (PDA) par l'autorité administrative, soit le Préfet de Région sur proposition de l'Architecte des Bâtiments de France. Ce périmètre peut être commun à plusieurs monuments historiques ;

- ➔ à défaut, la protection au titre des abords s'applique à tout immeuble (bâti ou non bâti) situé à moins de 500 m de celui-ci, visible du monument historique ou visible en même temps que lui.

Dans le premier cas du PDA, deux objectifs majeurs ont été recherchés par le législateur :

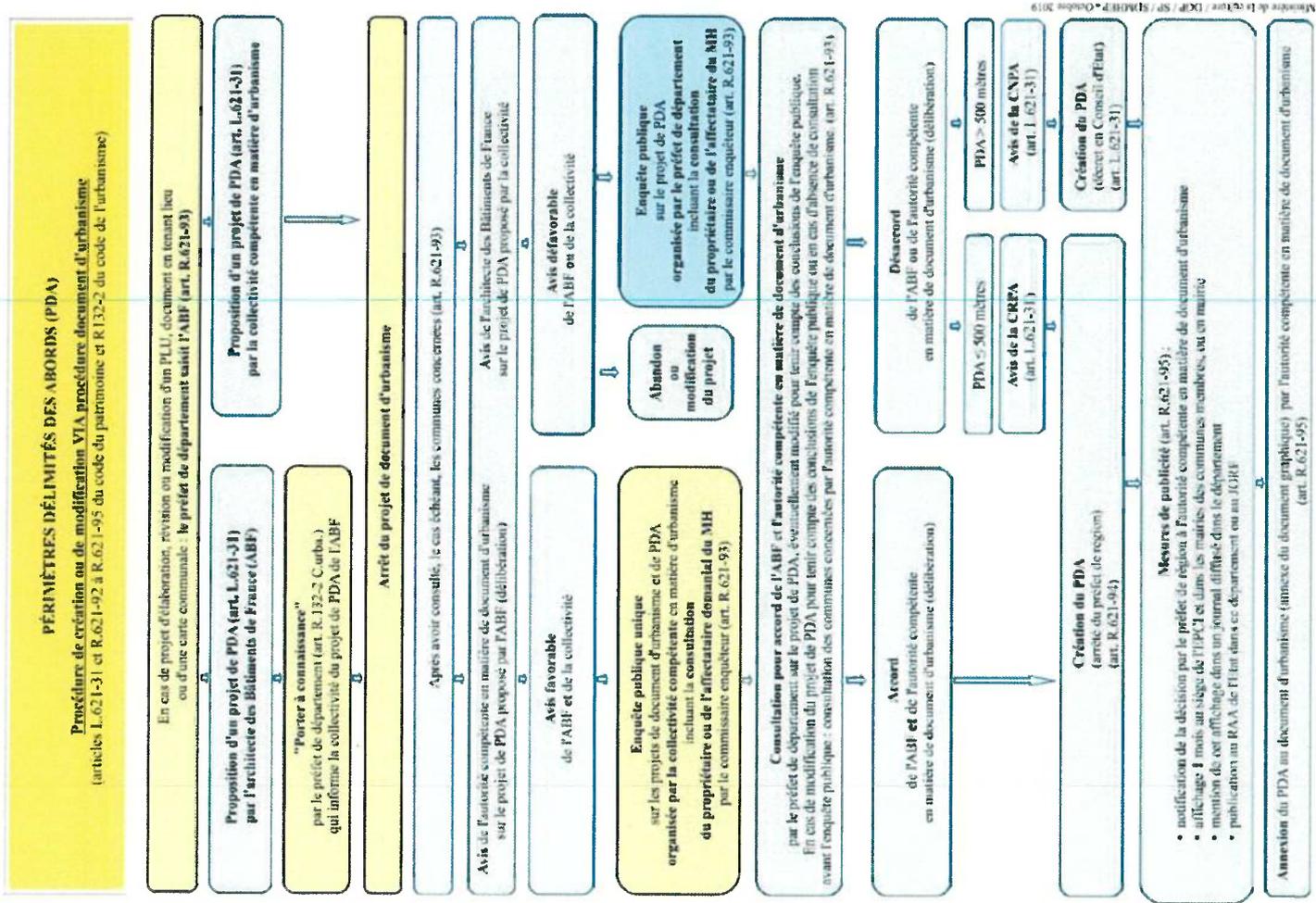
- ➔ conditionner l'obtention des demandes d'urbanisme à un avis conforme de l'ABF pour les travaux susceptibles de modifier l'aspect extérieur d'un immeuble, bâti ou non bâti (art. L621-32 du Code du patrimoine) ;
- ➔ Clarifier la situation vis-à-vis des porteurs de projet en identifiant ce qui représente effectivement un intérêt patrimonial autour du monument historique, et ce, en fonction du contexte local. L'objectif est de mettre fin au caractère arbitraire du rayon de 500 m autour du Monument Historique en offrant la possibilité d'adapter ce périmètre de 500 m en l'étendant et/ou en le réduisant.

La délimitation d'un PDA s'effectue alors en identifiant :

- ➔ le champ de visibilité du monument,
- ➔ la qualité patrimoniale (en termes d'architecture, d'urbanisme, de paysage) des abords du monument,
- ➔ la cohérence de l'ensemble urbain d Monument historique,
- ➔ les perspectives monumentales,
- ➔ les enjeux qui résultent du croisement de ces deux dimensions.

L'instauration d'un PDA revêt d'autres intérêts :

- ➔ conférer une plus grande sécurité juridique aux décisions prises en termes de demandes d'autorisation d'urbanisme : plus d'interprétation possible quant à la nature de l'avis de l'ABF simple ou conforme et une délimitation « nette » en s'appuyant sur le parcellaire ;
- ➔ assurer une liaison entre l'abord du Monument historique et l'enjeu patrimonial local.



## PRÉSENTATION HISTORIQUE DU MONUMENT ET MOTIFS DE PROTECTION

### LAVAL : ÉLÉMENTS HISTORIQUES

Sources : Rapport de Présentation de l'AVAP (avril 2016) - site officiel de la commune - Dictionnaire historique, topographique et biographique de la Mayenne de l'abbé Alphonse Angot - Archives départementales de la Mayenne

#### Les origines du site et son évolution au cours des siècles

Dès le Moyen Âge, Laval se positionne en tant que marche militaire, religieuse et économique de la vallée de la Mayenne. L'adjectif à la culture, dans le site internet officiel de la ville retrace le prestigieux passé de Laval. Alliés aux familles nobles de Normandie, de Bretagne et d'Anjou, les seigneurs de Laval contrôlent, dès le XIe siècle les hauteurs de la rive droite et la traversée à gué de la rivière. Autour du château, s'ordonne un bourg prospère cerné de murailles. Un pont en pierre, bâti au XIIIe siècle, restera jusqu'à la Révolution, la voie de passage obligée entre Le Mans et Rennes. Après la Guerre de Cent Ans, Laval est érigée en comté. Ses seigneurs font de la rivière un vecteur de renouveau économique. On développe le blanchiment des toiles de lin exportées jusqu'aux colonies d'Amérique. Cette prospérité permet l'expansion des faubourgs et des hameaux périurbains (Avesnières, Saint-Vénérand, La Senelle...). En parallèle, des couvents d'ursulines, de bénédictines et de capucins contribuent aussi à l'animation locale. Au XVIIIe siècle la ville s'est tournée résolument vers le textile, les marchands, gouvernant la vie politique et économique et édifient de somptueux hôtels particuliers.

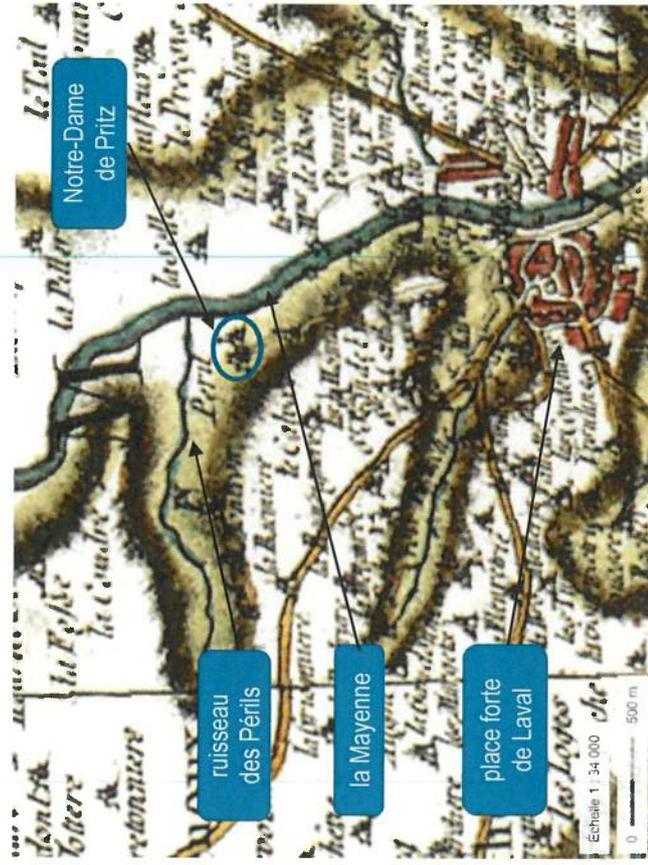
Au XIXe siècle, le coton supplante la toile de lin. Une grande traverse est-ouest est aménagée pour améliorer la desserte Paris-Rennes. En 1855, la construction d'un viaduc ferroviaire parachève la politique de grands travaux marquée par l'édification d'édifices publics monumentaux comme le théâtre (1826), l'hôtel de ville (1830) ou le musée des Beaux-Arts (1890). Laval connaît alors un relatif déclin démographique qui sera heureusement compensé par un retour à la prospérité lors des Trente Glorieuses (1945-1975). Puis l'apport humain dû à l'exode rural entraîne la création de nouveaux quartiers. Les Fourches, Saint-Nicolas et le Bourny achèvent de densifier le centre urbain de l'agglomération.

Si l'on recentre l'analyse sur Notre-Dame de Pritz, il apparaît que cette dernière est édifiée en rive droite de la Mayenne, au sud de sa confluence avec le ruisseau des Périls. D'ailleurs, sur les cartographies anciennes, Notre-Dame apparaît sous la dénomination de Notre-Dame des Périls. En rive droite, la Mayenne a taillé un coteau relativement abrupt au flanc duquel l'urbanisation ancienne de Laval s'est développée, en dehors des zones inondables. En l'occurrence, Notre-Dame de Pritz apparaît encore aujourd'hui relativement isolée, à la limite nord de la commune avec Changé. Isolée car émergeant encore d'un petit écart ancien

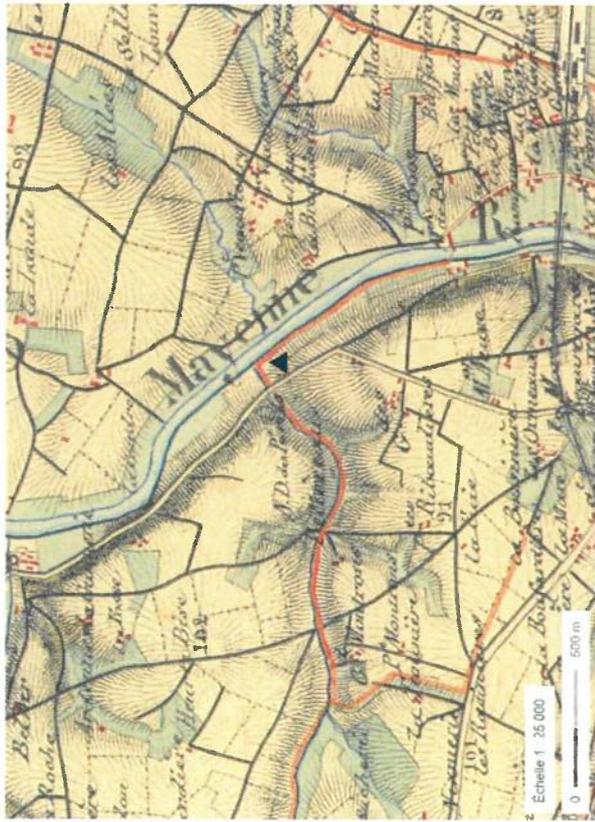
regroupant deux habitations, écart détaché de l'urbanisation ancienne existante de la rue du Vieux Saint-Louis qui revient vers le centre-ville. Isolément relatif, car la petite église est aujourd'hui cernée par les infrastructures de la RD900 (boulevards Pierre Elain et de la République) surplombant la Mayenne, et par les quartiers pavillonnaires de la Chauminette et de la Grande Lande (commune de Changé) dominant respectivement le plateau sud-ouest et la plaine nord-est.

**Carte de Cassini** (feuilles gravées et aquarellées, issue de l'exemplaire dit de « Marie-Antoinette » du XVIIIe siècle - source : géoportail)

La carte de Cassini dessine l'implantation de Notre-Dame de Pritz, au flanc du coteau Ouest de la Mayenne, en amont de Laval



Evolution de l'urbanisation aux abords Notre-Dame de Pritz (triangle bleu) (source : géoportail.fr)



Carte de l'Etat major (entre 1820 et 1866)



Photographie aérienne des années 1950

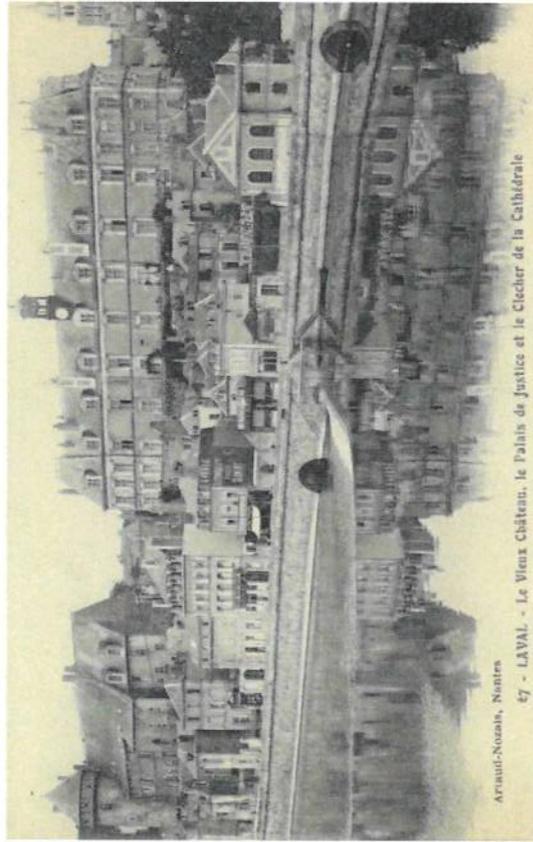
Périmètre délimité des abords (PDA) – Chapelle Notre-Dame de Pritz (Laval)

Un développement notoire de l'urbanisation aux abords de la chapelle de Pritz amorcé à partir des années 1960

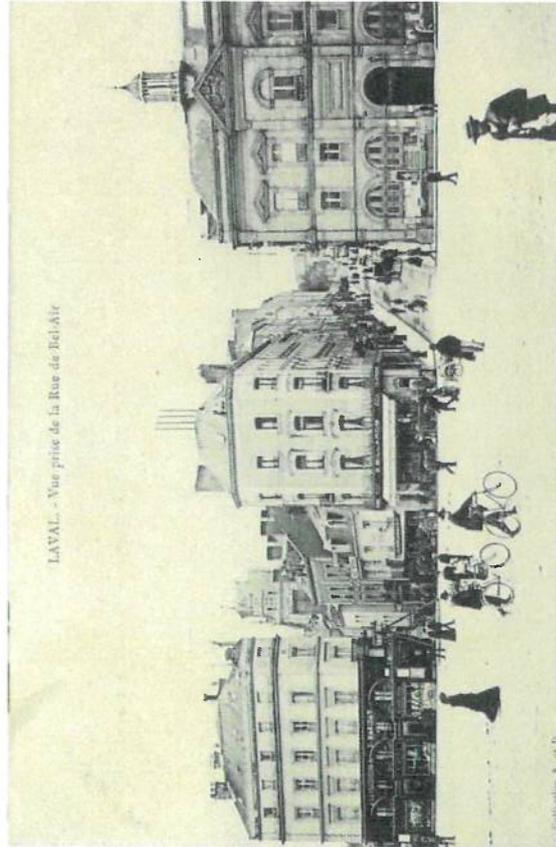


Photographie aérienne de 2016

Rapport de Présentation



Le Vieux château, le Palais de Justice et le clocher de la Cathédrale, monuments témoins du prestige de la ville



Vue prise de la rue de Bel Air

## NOTRE-DAME DE PRITZ : HISTOIRE DU MONUMENT HISTORIQUE

Sources : Base Mérimée ; Rapport de Présentation de l'AVAP (avril 2016) ; site officiel de la commune ; laval33000.fr ; Dictionnaire historique, topographique et biographique de la Mayenne de l'abbé Alphonse Angot – Archives départementales de la Mayenne

### CHAPELLE NOTRE-DAME DE PRITZ

Type de protection	classée par arrêté du 2 mai 1938
Parties protégées	la chapelle de Pritz, y compris les restes des peintures murales
Localisation	rue du Vieux Saint-Louis

### Historique et description

Avant que Guy 1<sup>er</sup> de Laval ne fasse bâtir, entre 1020 et 1055, le castrum qui initiera la ville de Laval afin de défendre un axe de passage stratégique sur la Mayenne vers la Bretagne, la vallée de la Mayenne a vu se développer plusieurs fermes gauloises, oppidum et bourgs au niveau de passages à gué. Pritz en est un (sur l'axe historique Le Mans(Corseul), ce qui explique l'édification d'une église à cet endroit, reprise et complétée par un prieuré par les moines de la Couture du Mans. Pritz est d'ailleurs paroisse jusqu'en 1160. Mais en 1070, les moines de la Couture décident de faire construire au sein du castrum de Guy 1<sup>er</sup> une nouvelle église, d'abord dépendance du prieuré de Pritz, qui deviendra la cathédrale de la Trinité. La chapelle de Pritz ne conservera qu'un statut de chapelle prieurale.

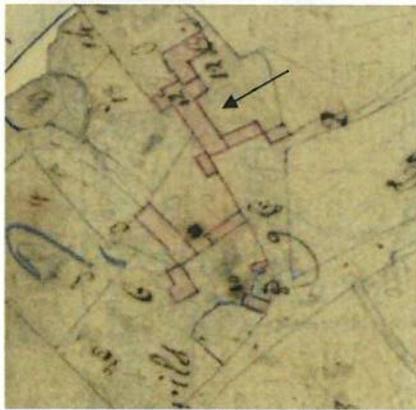
La chapelle de Pritz semble être le plus ancien édifice roman édifié sur le territoire de Laval. Elle aurait été construite au IX<sup>e</sup> siècle, à l'emplacement d'un cimetière du haut Moyen Âge. Elle conserve d'ailleurs des vestiges de maçonneries à cordons de brique remontant à l'époque carolingienne. Au XI<sup>e</sup> siècle, le chevet est modifié par la reconstruction du chœur et des absidioles du transept. La nef est prolongée vers l'ouest au début du XII<sup>e</sup> siècle. Elle est dotée d'un décor intérieur d'une grande richesse, avec notamment un ensemble exceptionnel de peintures murales des XII<sup>e</sup> et XIII<sup>e</sup> siècles.

La chapelle Notre-Dame de Pritz est devenue une propriété privée avec la vente des biens nationaux, suite à la Révolution, en 1794.

Il est à noter que la commune de l'Ernée est dotée d'une Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) dont le périmètre englobe la chapelle et son environnement immédiat.

**Iconographies anciennes et actuelles**

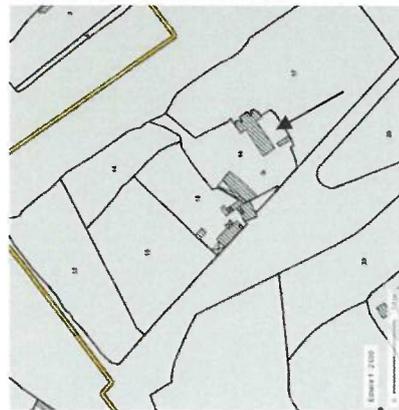
**Vues en plan**



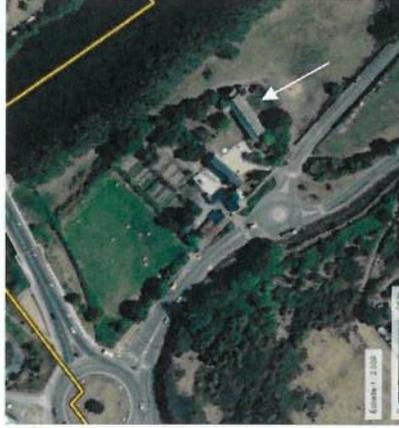
Cadastré napoléonien 1808 (source : Archives départementales)



Photographie aérienne 1950-1965 (source : géoportail)

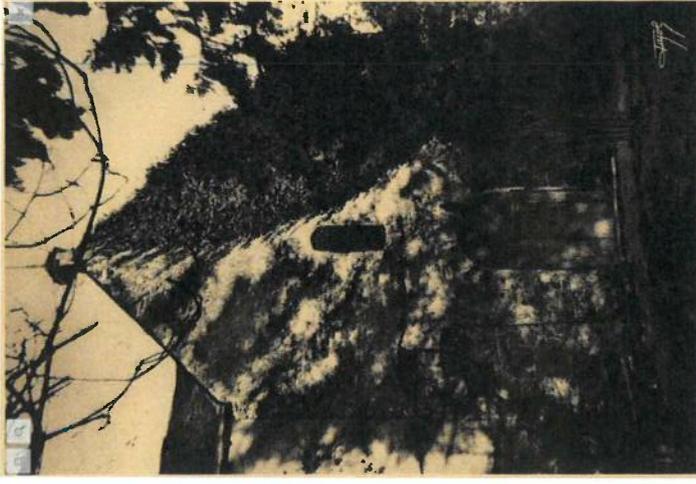


Cadastré actuel 2018 (source : géoportail). On notera le remaniement important des bâtiments jouxtant l'église depuis le XIXe siècle

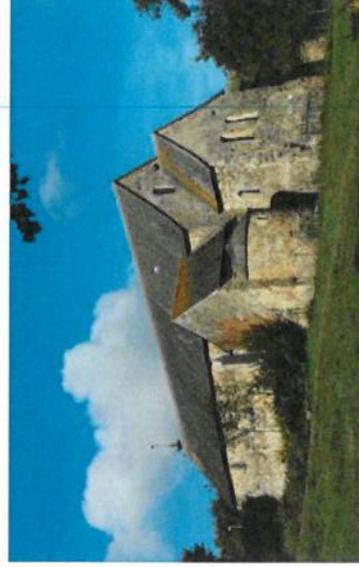


Photographie aérienne 2016 (source : géoportail)

**Photographies anciennes et actuelles**



Chapelle de Pritz, façade sud (carte postale ancienne – Delcampe.fr)



Photographie issue du Rapport de Présentation de l'AVAP - Ville de Laval

## LES ORIENTATIONS DE PROTECTION DES ABORDS DU MONUMENT HISTORIQUE

### ANALYSE, ENJEUX ET JUSTIFICATIONS DU PDA DU MONUMENT HISTORIQUE

Le reportage photographique et la carte des enjeux ne visent pas à un repérage exhaustif qui serait peu constructif de tous les points de covisibilités, mais bien à établir une vision d'ensemble des sensibilités paysagères au regard de la cohérence urbaine, paysagère et architecturale environnante.

L'objectif du PDA n'est donc pas en soit de préserver l'ensemble des vues offertes sur le monument, mais bien à préserver la qualité des perspectives ou mises en scène des monuments les plus patrimoniales qui pourraient être remises en cause soit par des aménagements ou constructions nouvelles de tout type (habitat, équipements, activités économiques), soit par une évolution non maîtrisée des constructions, murs et clôtures ou espaces publics existants.

Les numéros entre parenthèses renvoient aux planches photographiques et à la cartographie pages suivantes.

### REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE ET ENJEUX : LE MONUMENT HISTORIQUE DANS LE CONTEXTE PAYSAGER ET BÂTI ENVIRONNANT

#### ➔ Identification des covisibilités et de la cohérence paysagère et urbaine

Le reportage photographique et la carte des enjeux pages suivantes illustrent et détaillent les covisibilités majeures et les ambiances urbaines et paysagères créant écrivain autour du Monument Historique. La synthèse suivante peut en être faite :

⇒ la chapelle Notre-Dame de Pritz s'insère dans un environnement très particulier :

- dans un écrivain verdoyant particulièrement qualitatif composé par la vallée de la Mayenne (1 à 4), ses berges végétalisées, ses prairies et parcelles agricoles valorisées, relayées à l'ouest, par les coteaux densément arborés du ruisseau des Pétils, et, au nord, par le site inscrit du Sault-Gautier ;
- dans un environnement très urbanisé avec les quartiers de la Cheminette et de la Grande Lande en promontoire sur la vallée, et en contrebas de la RD900, artère urbaine de grande emprise, gérant un flux automobile important et enjambant la Mayenne grâce au Pont de Pritz et sa belle arche ;

⇒ cette séquence urbaine et paysagère, aux portes des villes de Laval et de Changé, est identifiée dans l'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) comme un secteur à enjeux : « paysage escarpé alternant appropriation

récente et environnement bucolique. La position de rotule en hauteur marque le caractère identitaire de cette première séquence en continuité de Vaufléury/Aubépin. Le périmètre de protection de l'église maintient un ensemble rural de qualité, le long de la vallée. Ce point de vue, depuis le pont de Pritz, ouvrage d'art de qualité, mérite d'être protégé et conforté de manière prioritaire pour éviter toute dégradation de cet espace sensible et de qualité en bord de rivière ».

⇒ cet écrivain qualitatif dont il convient évidemment de protéger les composantes, créé toutefois également un écran, masquant de potentielles vues identitaires sur le Monument... La chapelle est ainsi très discrète dans les paysages et seul un œil averti peut deviner sa présence, alors qu'elle pourrait être clairement admirée depuis ses abords immédiats (1), le pont de Pritz (2), les berges Est de la Mayenne (3) et même depuis Tivoli (4), au nord, depuis la RD104... En l'occurrence, aucune perspective satisfaisante n'est aujourd'hui possible depuis le pont de Pritz (quand la végétation est en feuille), alors que celui offre de belles vues plongeantes sur la vallée à la fois pour les automobilistes, mais aussi pour les piétons, grâce à des balcons aménagés ;



## ENJEUX ARCHITECTURAUX ET PAYSAGERS



### Monument Historique

①

renvoi au reportage  
photographique et aux planches  
photographiques thématiques



### Covisibilités partielles et furtives avec la chapelle Notre-Dame :



- les rues du vieux Saint-Louis et de la Filature



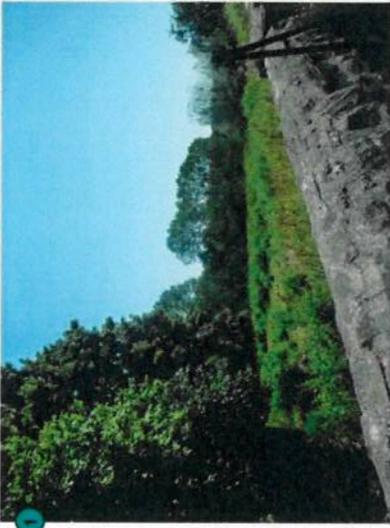
- le chemin de halage de Changé dont l'aspect naturel et rural occupe une place majeure en tant qu'axe de découverte de la chapelle pour les promeneurs citadins



- la RD900 qui offre une covisibilité directe avec le monument

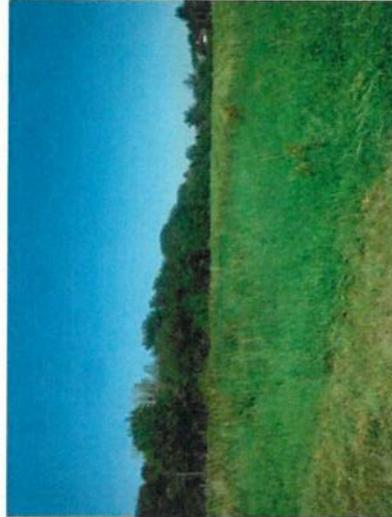


**Éléments paysagers jouant un rôle d'écrin valorisant pour la chapelle** : ensemble paysager très qualitatif situé à cheval sur les villes de Laval et Changé apportant une véritable respiration verte au milieu d'espaces très urbanisés, aux portes des villes, composé par les boisements des berges de la Mayenne, des parcelles valorisées par l'agriculture, des prairies alluviales, les boisement des coteaux de la Mayenne et du ruisseau des Périls, relayés par le site inscrit de Sault-Gautier

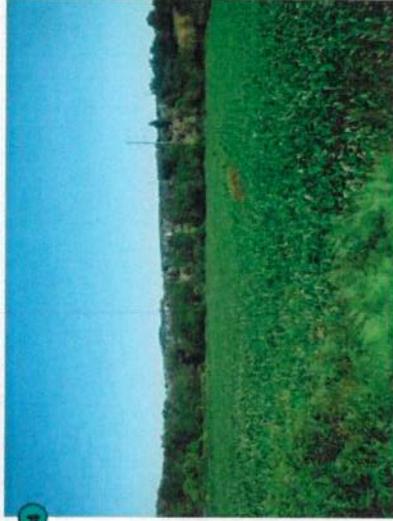


Rue du Vieux Saint-Louis, malgré une ambiance bruyante et perturbée par le passage de la RD900, la chapelle Notre-Dame s'insère dans un écrin très arboré et verdoyant composé par la ripisylve (boisements des berges) de la Mayenne et sa strate arborée très dense et développée...

2



... et composé également par la préservation de prairies alluviales, notamment sur la rive Est, au long de la rue de la Filature. De ce côté de la rivière, si la ripisylve fait écran à la chapelle, elle crée en revanche de belles perspectives sur le cours d'eau grâce à des percées visuelles et masquent les infrastructures et les quartiers longeant la RD900

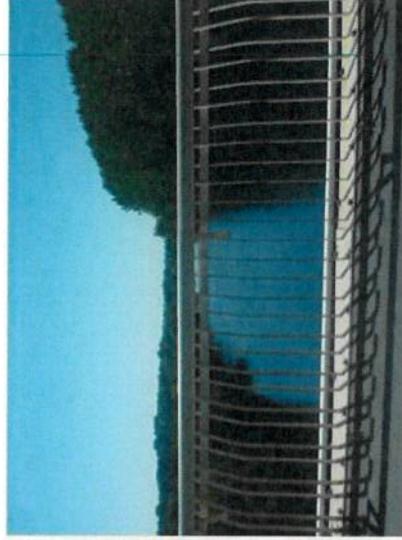


Côté, Tivoli, au nord de la chapelle et de l'autre côté de la RD900, la vallée de la Mayenne compose un paysage agricole, aux portes de la ville, avec toujours une présence notable de la ripisylve

La vallée de la Mayenne apparaît comme une véritable coulée verte perceptible même au sein des quartiers de la Grande Lande, de l'autre côté de la RD900



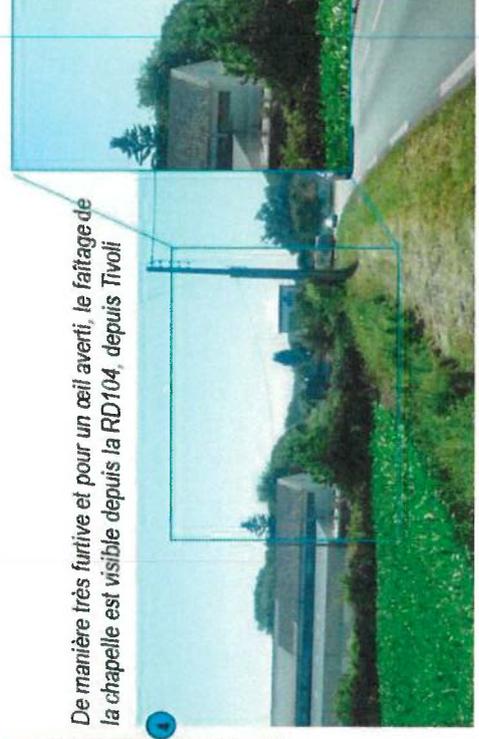
La chapelle de Pritz se fait très discrète dans le paysage de la vallée de la Mayenne. Même au droit de son accès, rue du Vieux Saint-Louis, la végétation de ses abords masque fortement l'édifice



la traversée de la RD900, offre certainement la vue proche la plus complète, bien que seuls le faitage de la nef et le petit clocheton ne soient visibles. En venant de l'ouest, et en s'approchant du pont de Pritz, la végétation note de nouveau l'église, que seul un œil attentif pourra déceler (ce sont finalement les constructions du quartier de la Cheminette sur le rebord du coteau, qui sont les plus visibles). Depuis le pont, la nipsylve de la Mayenne et notamment une ligne de peupliers, fait écran aux vues sur la chapelle.



La même ligne de peupliers masque également les vues qui seraient possibles depuis la rive Est, depuis la rue de la Filature et l'ancien chemin de halage de Changé



De manière très furtive et pour un œil averti, le faitage de la chapelle est visible depuis la RD104, depuis Tivoli

## JUSTIFICATIONS DE LA DÉLIMITATION DU PÉRIMÈTRE DÉLIMITÉ DES ABORDS

### ➔ Principe général conduisant à l'établissement du PDA et à sa justification

Comme l'a montré l'analyse précédente, la chapelle Notre-Dame de Pritz est mise en valeur au sein de l'écrin qualitatif de la vallée de la Mayenne. L'enjeu du PDA couvre donc deux axes :

- ⇒ en cohérence avec l'AVAP, protéger cet écrin paysager ;
- ⇒ conserver les vues identitaires sur la chapelle et conforter le statut d'axe de découverte du patrimoine paysager et architectural de Laval à la RD900 et au chemin de halage de Changé.

### ➔ Justification du PDA de Notre-Dame de Pritz

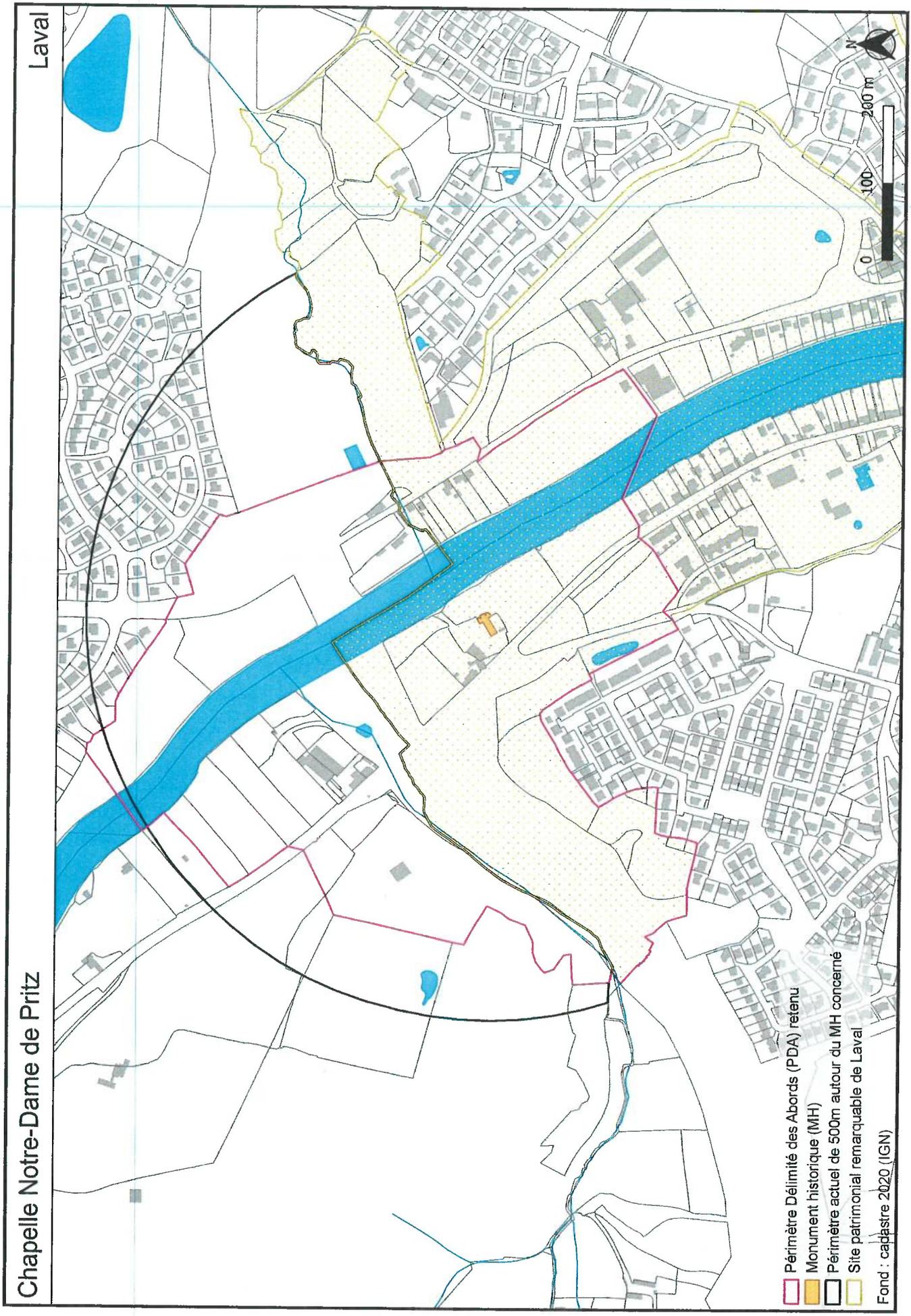
Les lettres entre parenthèses (A) renvoient à la cartographie du PDA page suivante.

Au vu des enjeux de protection et de valorisation identifiés ci-avant, il apparaît pertinent :

- ⇒ **concernant la limite Sud-Ouest** : d'asseoir la limite du PDA, côté ville de Laval, sur la limite du périmètre de l'AVAP (A) permettant ainsi de se concentrer sur la vallée de la Mayenne et les coteaux du ruisseau des Périls en excluant l'urbanisation récente pour laquelle il n'a pas été révélé d'enjeux particuliers (si ce n'est son exposition sur le surplomb du coteau, très exposée aux vues...);
- ⇒ **concernant la limite Sud**, d'exclure aussi l'urbanisation récente de la rue du Vieux Saint-Louis, finalement déconnectée de l'environnement de la chapelle (B) ;
- ⇒ **concernant la limite Sud-Est**, de resserrer le PDA par rapport à l'AVAP à la rue de la Filature (C), des vues potentielles sur la chapelle étant possibles suite à la création de percées visuelles, mais a priori pas au-delà de cette rue ;
- ⇒ **concernant la limite Est**, d'intégrer le rond-point de la RD900 (D), dans le cadre de l'attention qui doit être portée à la qualification de cette voie (incluant alors les deux ronds-points de part et d'autre du pont de Pritz), qui doit être effectuée au gré des travaux de réaménagement ou de paysagement, dans le respect des composantes de la vallée ;
- ⇒ **concernant la limite Nord**, d'intégrer l'espace agricole (E), composante de la vallée de la Mayenne, en excluant l'urbanisation récente des quartiers de la Grande Lande.



- Périmètre Délimité des Abords (PDA) retenu
  - Monument historique (MH)
  - Périmètre actuel de 500m autour du MH concerné
  - Site patrimonial remarquable de Laval
- Fond : orthophoto 2016 (IGN)



# Arrêté.

Le Ministre de l'Éducation nationale,

Vu la loi du 31 décembre 1913 sur les monuments historiques, et le décret du 18 mars 1925 déterminant les conditions d'application de ladite loi;

Vu l'avis de la Commission des Monuments historiques en date du 2 décembre 1937

Vu le consentement donné par Mme Vve A. CAUCHY propriétaire

## Arrêté :

### Article premier.

La chapelle de Fritz, y compris les restes de peintures murales, sise à Leval (Meuse)

est classée parmi les monuments historiques.

Art. 2.

Le présent arrêté sera transcrit au Bureau des hypothèques de la situation de l'immeuble classé.

Art. 3.

Il sera notifié au Préfet du département de la Meuse

et au Maire de la commune de LEVAL et à la propriétaire

qui seront responsables, chacun en ce qui le concerne, de son exécution.

Paris, le 2<sup>e</sup> MAI 1938 193

*Baron*

*Apri: Jean ZAY*

# PDA

**Périmètre Délimité des Abords**

LAVAL (53) – EGLISE SAINT-PIERRE-LE-POTIER

## RAPPORT DE PRÉSENTATION



332





## SOMMAIRE

RAPPEL DU CONTEXTE JURIDIQUE ET DÉMARCHE D'INSTAURATION DU PÉRIMÈTRE DÉLIMITÉ DES ABORDS (PDA).....	4
PRÉSENTATION HISTORIQUE DU MONUMENT ET MOTIFS DE PROTECTION .....	5
LAVAL : ÉLÉMENTS HISTORIQUES.....	5
SAINT-PIERRE-LE-POTIER : HISTOIRE DU MONUMENT HISTORIQUE .....	7
LES ORIENTATIONS DE PROTECTION DES ABORDS DU MONUMENT HISTORIQUE.....	9
ANALYSE, ENJEUX ET JUSTIFICATIONS DU PDA DU MONUMENT HISTORIQUE.....	9
ANNEXE : ARRÊTE DE PROTECTION.....	17

## RAPPEL DU CONTEXTE JURIDIQUE ET DÉMARCHE D'INSTALLATION DU PÉRIMÈTRE DÉLIMITÉ DES ABORDS (PDA)

Les Périmètres Délimités des Abords (PDA) ont été créés par la loi relative à la Liberté de la Création, à l'Architecture et au Patrimoine (LCAP) de juillet 2016 : « *les immeubles ou ensembles d'immeubles qui forment avec un monument historique un ensemble cohérent ou qui sont susceptibles de contribuer à sa conservation ou sa mise en valeur sont protégés au titre des abords* » (art. L621-30 du Code du patrimoine).

Deux cas de figure se présentent :

- ➔ la protection au titre des abords s'applique à tout immeuble (bâti ou non bâti) situé dans un périmètre délimité (PDA) par l'autorité administrative, soit le Préfet de Région sur proposition de l'Architecte des Bâtiments de France. Ce périmètre peut être commun à plusieurs monuments historiques ;

- ➔ à défaut, la protection au titre des abords s'applique à tout immeuble (bâti ou non bâti) situé à moins de 500 m de celui-ci, visible du monument historique ou visible en même temps que lui.

Dans le premier cas du PDA, deux objectifs majeurs ont été recherchés par le législateur :

- ➔ conditionner l'obtention des demandes d'urbanisme à un avis conforme de l'ABF pour les travaux susceptibles de modifier l'aspect extérieur d'un immeuble, bâti ou non bâti (art. L621-32 du Code du patrimoine) ;
- ➔ Clarifier la situation vis-à-vis des porteurs de projet en identifiant ce qui représente effectivement un intérêt patrimonial autour du monument historique, et ce, en fonction du contexte local. L'objectif est de mettre fin au caractère arbitraire du rayon de 500 m autour du Monument Historique en offrant la possibilité d'adapter ce périmètre de 500 m en l'étendant et/ou en le réduisant.

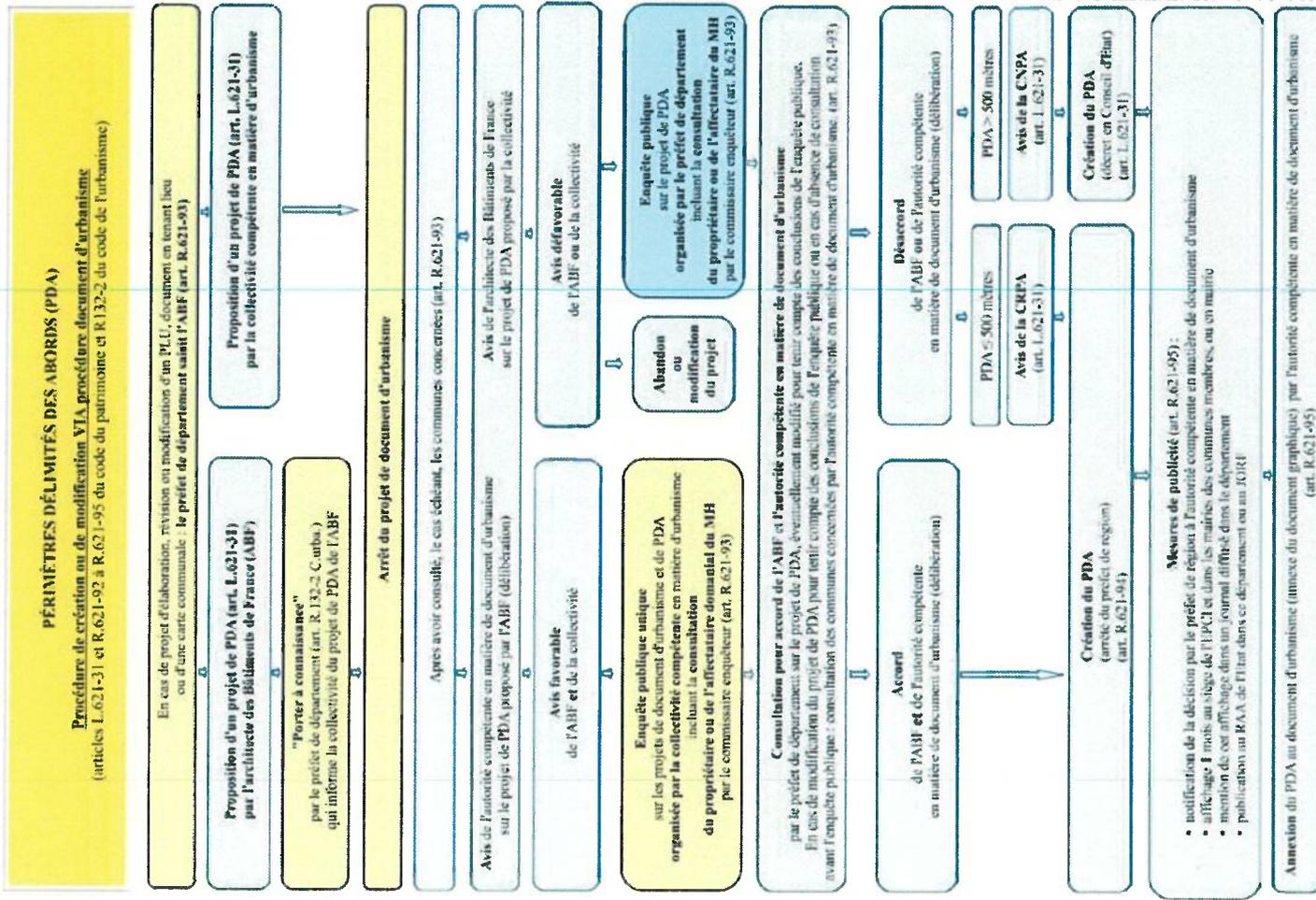
La délimitation d'un PDA s'effectue alors en identifiant :

- ➔ le champ de visibilité du monument,
- ➔ la qualité patrimoniale (en termes d'architecture, d'urbanisme, de paysage) des abords du monument,
- ➔ la cohérence de l'ensemble urbain d Monument historique,
- ➔ les perspectives monumentales,
- ➔ les enjeux qui résultent du croisement de ces deux dimensions.

L'instauration d'un PDA revêt d'autres intérêts :

- ➔ conférer une plus grande sécurité juridique aux décisions prises en termes de demandes d'autorisation d'urbanisme : plus d'interprétation possible quant à la nature de l'avis de l'ABF simple ou conforme et une délimitation « nette » en s'appuyant sur le parcellaire ;
- ➔ assurer une liaison entre l'abord du Monument historique et l'enjeu patrimonial local.

Périmètre délimité des abords (PDA) – Eglise Saint-Pierre-le-Potier (Laval)



Rapport de Présentation

## PRÉSENTATION HISTORIQUE DU MONUMENT ET MOTIFS DE PROTECTION

### LAVAL : ÉLÉMENTS HISTORIQUES

Sources : Rapport de Présentation de l'AVAP (avril 2016) ; site officiel de la commune ; site des opérations archéologiques de la ville de Laval (rapport de Samuel CHOLLET) ; Dictionnaire historique, topographique et biographique de la Mayenne de l'abbé Alphonse Angot – Archives départementales de la Mayenne

### Les origines du site et son évolution au cours des siècles

Dès le Moyen-Âge, Laval se positionne en tant que marche militaire, religieuse et économique de la vallée de la Mayenne. L'adjoint à la culture, dans le site internet officiel de la ville retrace le prestigieux passé de Laval. Alliés aux familles nobles de Normandie, de Bretagne et d'Anjou, les seigneurs de Laval contrôlent, dès le XIe siècle les hauteurs de la rive droite et la traversée à gué de la rivière. Autour du château, s'ordonne un bourg prospère cerné de murailles. Un pont en pierre, bâti au XIIIe siècle, restera jusqu'à la Révolution, la voie de passage obligée entre Le Mans et Rennes. Après la Guerre de Cent Ans, Laval est érigée en comté. Ses seigneurs font de la rivière un vecteur de renouveau économique. On développe le blanchiment des toiles de lin exportées jusqu'aux colonies d'Amérique. Cette prospérité permet l'expansion des faubourgs et des hameaux périurbains (Avesnières, Saint-Vénérand, La Senelle...). En parallèle, des couvents d'ursulines, de bénédictines et de capucins contribuent aussi à l'animation locale. Au XVIIIe siècle la ville s'est tournée résolument vers le textile, les marchands, gouvernant la vie politique et économique et édifiant de somptueux hôtels particuliers.

Au XIXe siècle, le coton supplante la toile de lin. Une grande traverse est-ouest est aménagée pour améliorer la desserte Paris-Rennes. En 1855, la construction d'un viaduc ferroviaire parachève la politique de grands travaux marquée par l'édification d'édifices publics monumentaux comme le théâtre (1826), l'hôtel de ville (1830) ou le musée des Beaux-Arts (1890). Laval connaît alors un relatif déclin démographique qui sera heureusement compensé par un retour à la prospérité lors des Trente Glorieuses (1945-1975). Puis l'apport humain dû à l'exode rural entraîne la création de nouveaux quartiers. Les Fourches, Saint-Nicolas et le Bourny achèvent de densifier le centre urbain de l'agglomération.

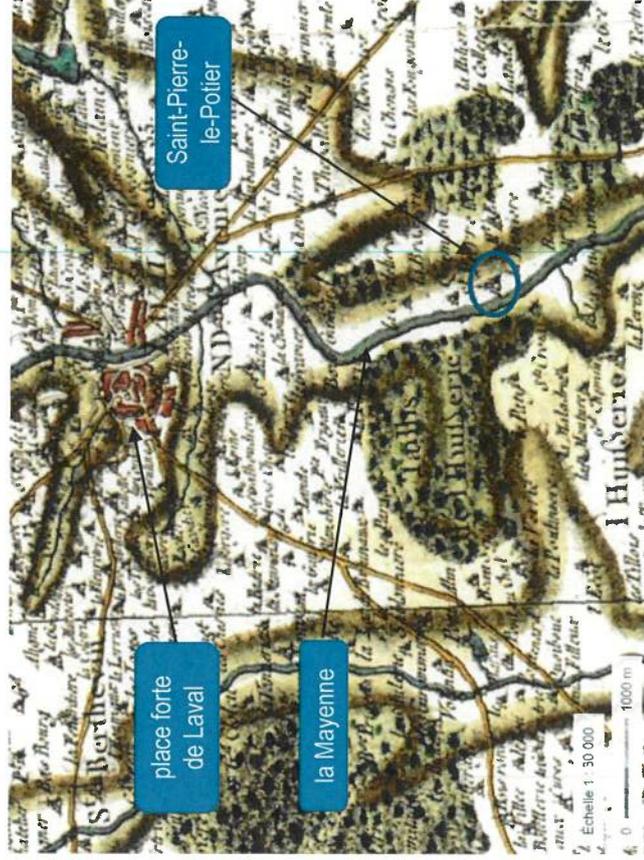
Si l'on recentre l'analyse sur l'église, il apparaît que cette dernière est édifée en rive gauche de la Mayenne, anciennement sur la commune d'Avénières (rattachée à Laval en 1863) au cœur d'un village caractérisé par un bâti traditionnel implanté sous la ligne de crête du coteau de la Mayenne. **Saint-Pierre-le-Potier est ainsi détaché du centre-ville et apparaît tel un petit village.** La particularité de Saint-Pierre-le-Potier réside également dans son riche passé archéologique. Les nombreuses fouilles effectuées dans le secteur ont confirmé l'établissement, dans cette partie de la vallée, de sites médiévaux de production de terres

cultes, savoir-faire qui s'est amplifié jusqu'au XVIe siècle avant d'être mis en concurrence avec les grès normands et disparaître au cours du XVIIe siècle. La rive gauche de la Mayenne, au sud du centre-ville de Laval, fait à cet effet l'objet d'une servitude spéciale au titre de l'archéologie.

L'église de Saint-Pierre-le-Potier et son petit noyau ancien apparaissent, jusque dans les années 1960, très préservés de développement de l'urbanisation récente. Aujourd'hui le lotissement de Sainte-Croix, sur la commune de l'Huisserie, lui fait face. Par ailleurs, le hameau s'est étendu vers le nord-est, l'implantation de maisons récentes, aux façades claires, remontant sur le coteau, ayant un certain impact visuel, pris en compte dans l'Acte de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine de la ville de Laval. On notera la permanence d'une voie tracée dans l'axe d'une perspective avec l'église (en pointillé jaune sur les plans de la page suivante, avec tracé actuel de la RD1 en orange)

**Carte de Cassini** (feuilles gravées et aquaillées, issue de l'exemplaire dit de « Marie-Antoinette » du XVIIIe siècle - source : géoportail)

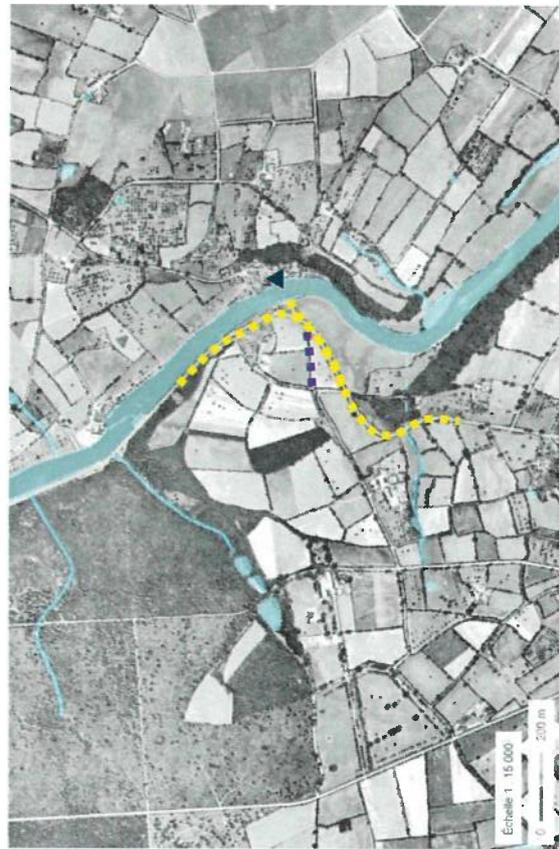
La carte de Cassini permet de comprendre l'insertion géographique de Saint-Pierre-le-Potier, établi en bord de Mayenne, au flanc du coteau de la rive gauche et en face du taillis ancien de l'Huisserie



**Evolution de l'urbanisation aux abords de l'église Saint-Pierre-le-Potier (triangle bleu)**  
 (source : géoportail.fr)



Carte de l'Etat major (entre 1820 et 1866)

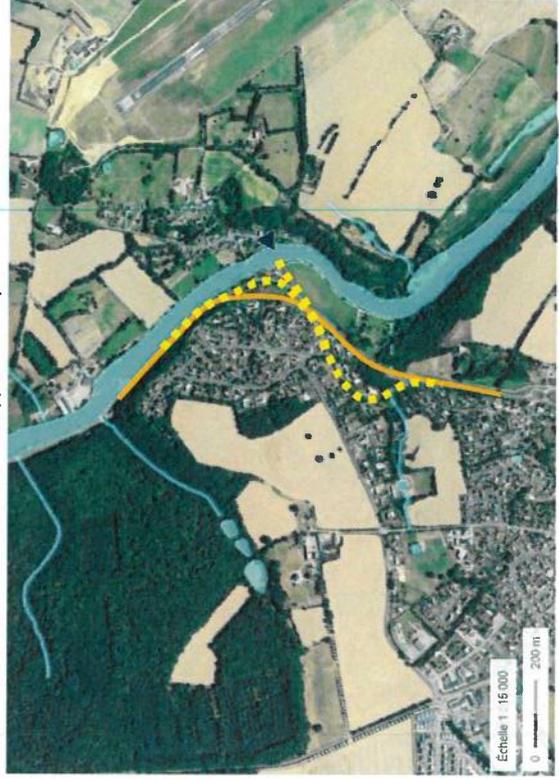


Photographie aérienne des années 1950

Périmètre délimité des abords (PDA) – Eglise Saint-Pierre-le-Potier (Laval)



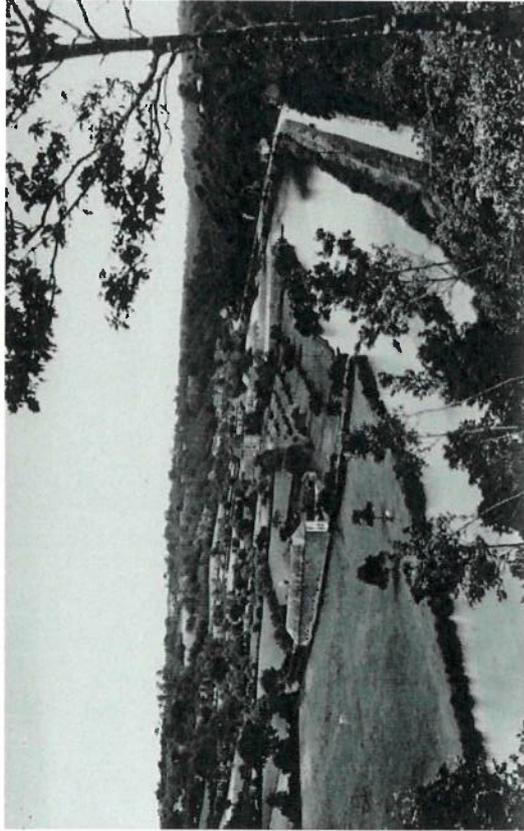
Cadastra napoléonien d'Avenières et de l'Huisserie (1808 et 1835). La voie longeant la Mayenne, rive droite, n'existe apparemment pas en 1808



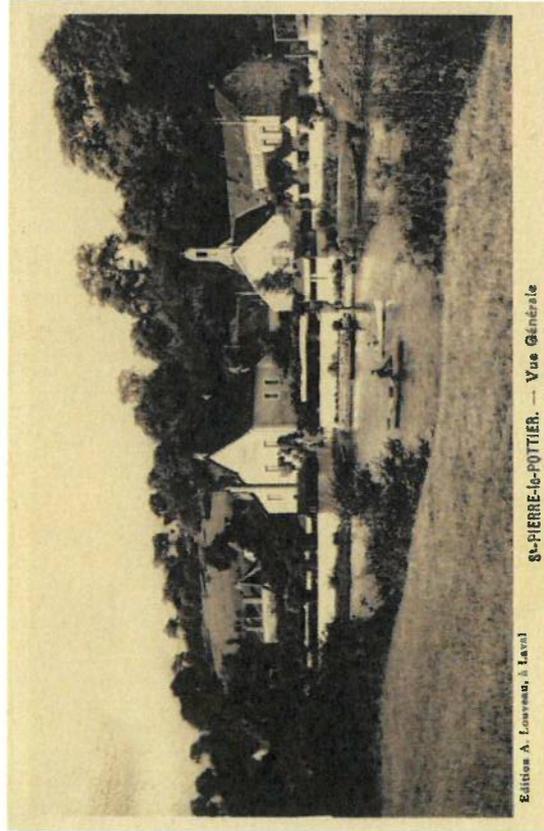
Photographie aérienne de 2016

Rapport de Présentation

**Cartes postales anciennes (source : Delcampe.fr)**



Carte postale ancienne montrant le village de Saint-Pierre-le-Potier en contrebas du coteau de la Mayenne, vu depuis l'écluse de Cumont, au sud du centre-ville de Laval



Éditions A. Lavoisier, à Laval  
St-Pierre-le-Pottier. — Vue Générale

Saint-Pierre-le-Pottier - Vue Générale

Périmètre délimité des abords (PDA) – Eglise Saint-Pierre-le-Potier (Laval)

**SAINT-PIERRE-LE-POTIER : HISTOIRE DU MONUMENT HISTORIQUE**

Sources : Base Mérimée ; Rapport de Présentation de l'AVAP (avril 2016) ; site officiel de la commune ; laval63000.fr ; Ouest-France ; Dictionnaire historique, topographique et biographique de la Mayenne de l'abbé Alphonse Angot – Archives départementales de la Mayenne

**EGLISE SAINT-PIERRE-LE-POTIER**

<b>Type de protection</b>	inscrit par arrêté du 22/08/1996
<b>Parties protégées</b>	Eglise, y compris son décor peint (cad. BP 25)
<b>Localisation</b>	Chemin de Saint-Pierre-le-Potier

**Historique et description**

L'église Saint-Pierre-le-Potier devient une dépendance du prieuré d'Avénières en 1050. Elle est un témoin typique des édifices romans établis à Laval, comme également la chapelle Notre-Dame-de-Pritz. Elle date du XIe siècle et présente un assemblage traditionnel de gré rousard. Le rapport de présentation de l'AVAP en livre une description : « de plan très simple, elle se compose d'une nef s'achevant par un chœur étroit. Le pignon occidental, flanqué de deux contreforts plats, est couronné d'un clocher-mur à une baie. Les petites fenêtres primitives de la nef sont encadrées par des contreforts d'inégales importances. A la clé de l'arc de la porte d'entrée, est gravée la représentation d'un Saint-Pierre assis tenant une clé. (...) L'arc d'entrée et la voûte de celle-ci présentent des vestiges de peintures murales du XIIe siècle, notamment un calendrier [des travaux agricoles] ».

La ville de Laval est dotée d'une Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) intégrant le village de Saint-Pierre-le-Potier.

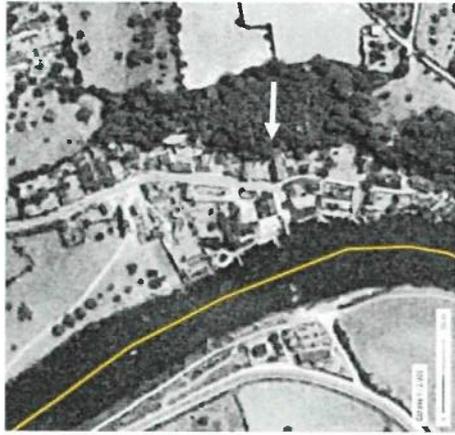
Rapport de Présentation

**Iconographies anciennes et actuelles**

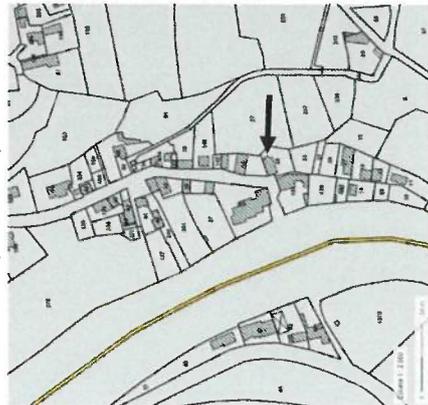
**Vues en plan**



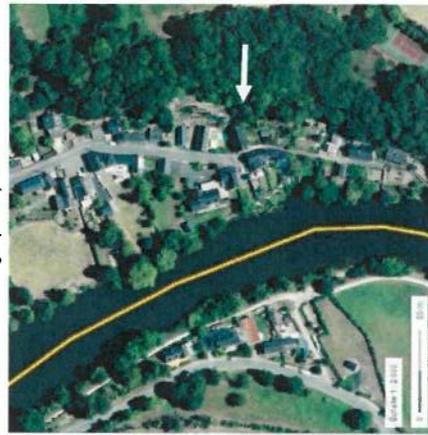
Cadastré napoléonien 1808 (source : Archives départementales)



Photographie aérienne 1950-1965 (source : geoportail)

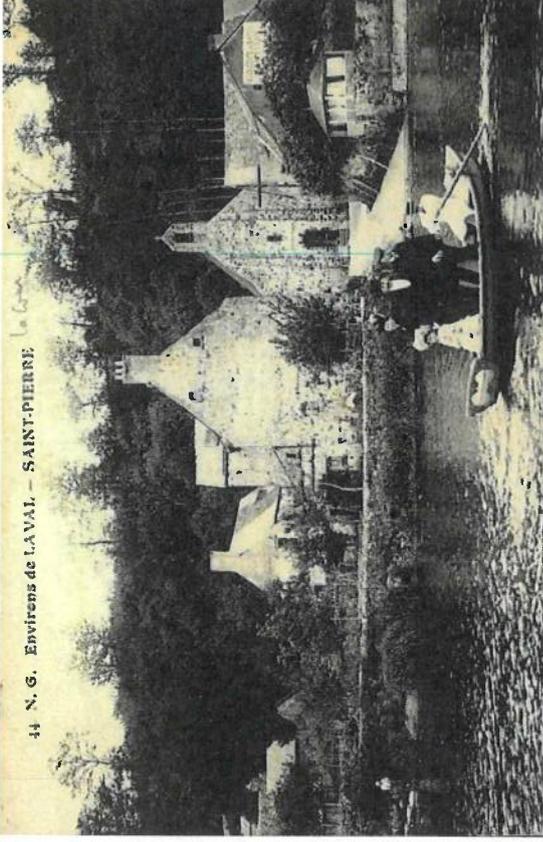


Cadastré actuel 2018 (source : geoportail)

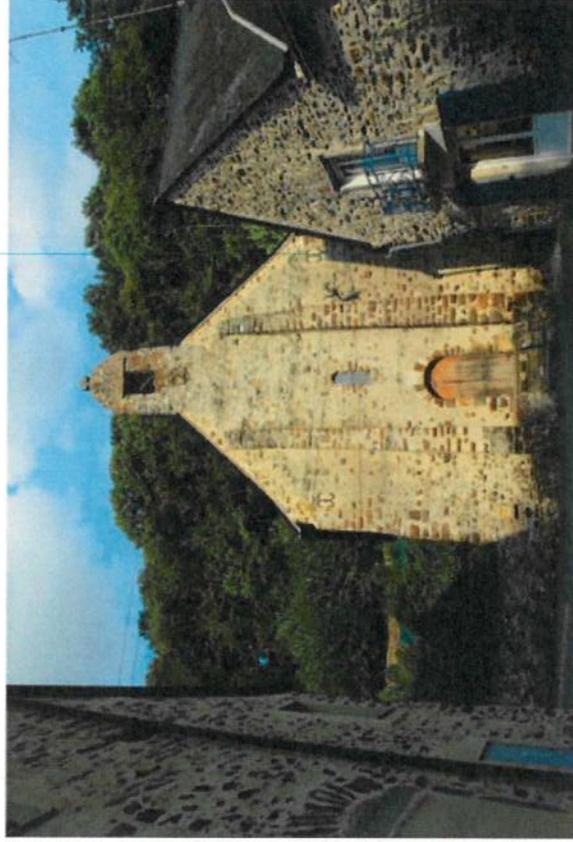


Photographie aérienne 2016 (source : geoportail)

**Photographies anciennes et actuelles**



Carte postale ancienne (delcampe.net)



Photographie issue du Rapport de Présentation de l'AVAP - Ville de Laval

## LES ORIENTATIONS DE PROTECTION DES ABORDS DU MONUMENT HISTORIQUE

### ANALYSE, ENJEUX ET JUSTIFICATIONS DU PDA DU MONUMENT HISTORIQUE

Le reportage photographique et la carte des enjeux ne visent pas à un repérage exhaustif qui serait peu constructif de tous les points de visibilité, mais bien à établir une vision d'ensemble des sensibilités paysagères au regard de la cohérence urbaine, paysagère et architecturale environnante.

L'objectif du PDA n'est donc pas en soit de préserver l'ensemble des vues offertes sur le monument, mais bien à préserver la qualité des perspectives ou mises en scène des monuments les plus patrimoniales qui pourraient être remises en cause soit par des aménagements ou constructions nouvelles de tout type (habitat, équipements, activités économiques), soit par une évolution non maîtrisée des constructions, murs et clôtures ou espaces publics existants.

Les numéros entre parenthèses renvoient aux planches photographiques et à la cartographie pages suivantes.

### REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE ET ENJEUX : LE MONUMENT HISTORIQUE DANS LE CONTEXTE PAYSAGER ET BÂTI ENVIRONNANT

#### ➔ Identification des visibilités et de la cohérence paysagère et urbaine

*Remarque : le village de Saint-Pierre-le-Poitier étant couvert par l'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) de la ville de Laval, ce sont les visibilités entretenues depuis la commune de l'Huisserie qui ont été étudiées.*

Le reportage photographique et la carte des enjeux pages suivantes illustrent et détaillent les visibilités majeures et les ambiances urbaines et paysagères créant écart autour du Monument Historique. La synthèse suivante peut en être faite :

- ➔ la densité de la végétation sur les berges de la Mayenne contribue à ne pas autoriser de visibilités significatives sur l'église lors de la traversée de la RD1 (1). En revanche, en remontant le coteau rive droite, sur la commune de l'Huisserie, et en empruntant l'ancien chemin de Sainte-Croix, l'église apparaît en fond de perspective (1), au cœur de la vallée boisée de la Mayenne. Un autre point de vue est repéré, toujours rive droite, dans la courbe du méandre de la Mayenne, juste en face de l'église, depuis l'ancienne route de Laval, en contrebas de la RD1 (2) ;
- ➔ l'église s'insère ainsi dans un environnement très boisé et qualitatif, en dehors des parties urbanisées de Laval, le village étant annoncé par l'écluse et le bâti ancien

de Curmont (2). Cette séquence paysagère qualitative et homogène est identifiée dans l'AVAP qui signale un paysage assez fermé et un encaissement du village, ayant tendance à quitter le contrebas du coteau où le village ancien s'est historiquement constitué, pour remonter sur le coteau et être bien davantage exposées aux vues (séquence n° 6) ;

- ➔ pour la partie concernant la commune de l'Huisserie, non couverte par une AVAP, l'enjeu ne se positionne pas au niveau du quartier pavillonnaire de Sainte-Croix qui ne présente pas de visibilités avec l'église (3), mais se limite au chemin de Sainte-Croix et sa belle perspective sur l'édifice. En effet, aujourd'hui, cette ancienne voie présente un profil rural, avec des accotements enherbés et des clôtures à dominante végétale, voire à l'absence de clôture qui confèrent à l'ensemble une continuité paysagère avec la vallée de la Mayenne.



## ENJEUX ARCHITECTURAUX ET PAYSAGERS



### Monument Historique

①

renvoi au reportage  
photographique et aux planches  
photographiques thématiques



Covisibilités avec l'église depuis le chemin  
de Sainte-Croix (chemin historique  
d'accès)



### Perspective monumentale

Éléments paysagers et architecturaux  
jouant un rôle d'écrin valorisant pour la  
chapelle :

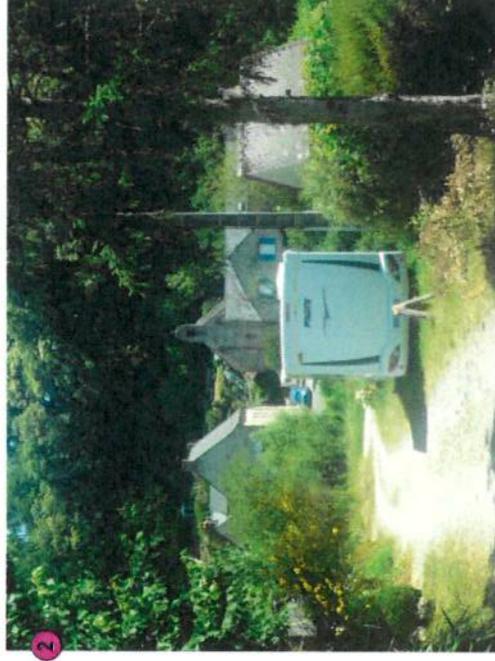
- ensemble paysager très qualitatif  
générant une ambiance forestière et  
intime, composé par les bois de  
l'Huisserie et la vallée de la Mayenne  
et ses berges fortement végétalisées
- église de Cumont et bâti ancien,  
jouant un rôle de porte d'entrée dans  
la vallée de Saint-Pierre-le-Potier





Depuis le chemin de Sainte-Croix, sur la commune de l'Huisserie, l'église romane est mise en valeur par une belle perspective. Il est à noter que cette voie de desserte du quartier de Sainte-Croix correspond à un ancien chemin apparaissant sur les cartographies anciennes (cf. analyse historique précédente), tracé dans l'axe de l'église, et non dévié malgré les phases d'urbanisation successives.

En effet, malgré l'implantation de nouvelles constructions, ce cône de vue conserve une ambiance végétale dans la continuité de la vallée de la Mayenne

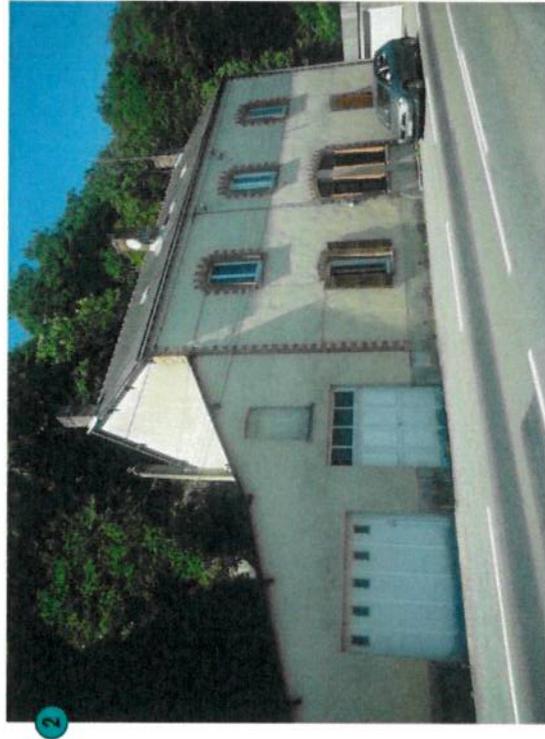
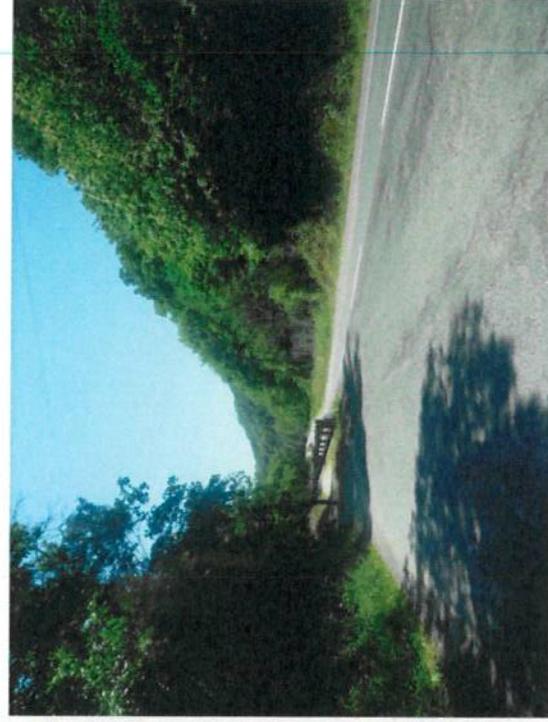
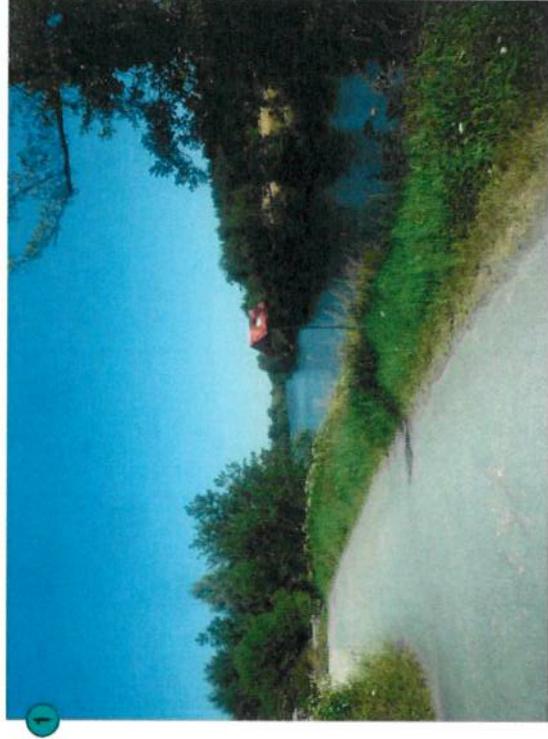


En descendant dans la vallée de la Mayenne, toujours au long de l'ancien chemin, les vues sur l'église sont de plus en plus proches et l'édifice apparaît, inséré dans l'écrin boisé du coteau, et cadré par du bâti ancien de qualité



Depuis le quartier de Sainte-Croix, aucune covisibilité avec le Monument n'est constatée, seule les boisements de la vallée de la Mayenne, émergent au travers des jardins.

## Ambiances architecturales et paysagères



Depuis la route de Laval ou RD1, il n'est pas observé de covisibilités particulières, ni sur l'église, ni d'ailleurs sur les parties anciennes du village. En revanche, la vallée et sa ripisylve densément arborée, relayées par les bois de l'Huisserie, créent une ambiance forestière et bucolique qualitative. En amont, l'écluse de Cumont et le bâti ancien qui lui fait face structurent en outre une séquence paysagère très cohérente, amorçant le virage de la RD1 qui offre des vues sur l'église.

## JUSTIFICATIONS DE LA DÉLIMITATION DU PÉRIMÈTRE DÉLIMITÉ DES ABORDS

### ➔ Principe général conduisant à l'établissement du PDA et à sa justification

Comme l'a montré l'analyse précédente, l'enjeu du PDA de l'église Saint-Pierre-le-Potier repose sur deux axes :

- protéger l'ensemble paysager des abords boisés de la Mayenne, environnement qualitatif dans lequel s'insère l'église ;
- préserver la mise en scène de l'église romane depuis le chemin de Sainte-Croix, sur la commune de l'Huisserie.

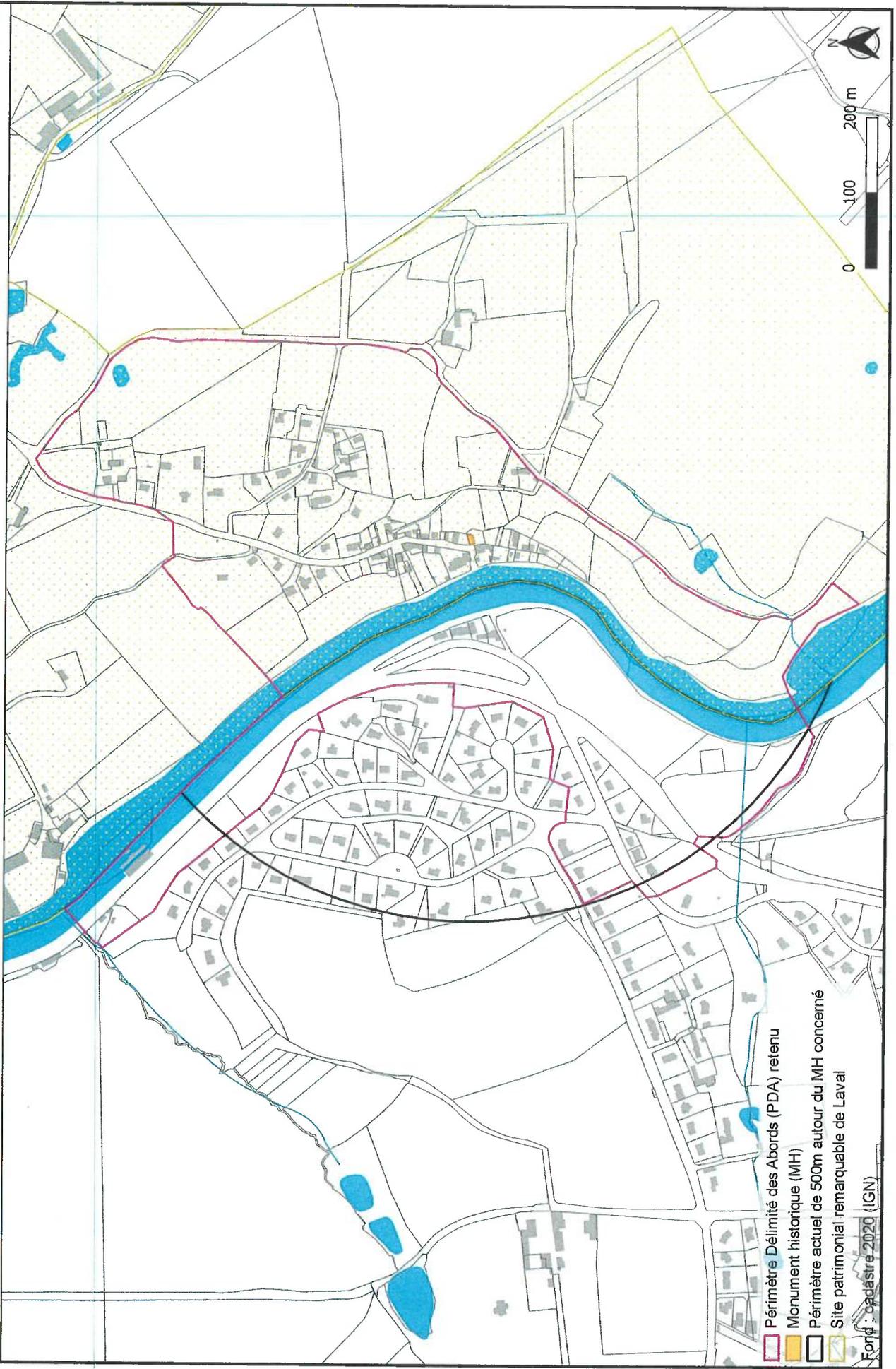
### ➔ Justification du PDA de l'église Saint-Pierre-le-Potier

Les lettres entre parenthèses (A) renvoient à la cartographie du PDA page suivante.

Au vu des enjeux de protection et de valorisation identifiés ci-avant, il apparaît pertinent :

- ⇨ **concernant la limite Nord** : d'intégrer au PDA l'ensemble de l'écluse de Curmont (A), événement bien visible lors de la traversée de la RD1 et qui amorce donc une séquence paysagère qualitative, celle des berges très arborées de la vallée de la Mayenne faisant face au village de Saint-Pierre-le-Potier ;
- ⇨ **concernant la limite Ouest**, d'exclure le quartier de Sainte-Croix qui ne présente pas d'enjeux particuliers en terme de covisibilités et de qualité urbaine et paysagère, mais de s'intéresser en revanche au premier plan végétal qui borde la RD1 et qu'il convient de préserver, car élément d'intégration paysagère du quartier (B) ;
- ⇨ **concernant la limite Sud-Ouest**, d'intégrer le chemin de Sainte-Croix et le premier plan urbanisé jusqu'au virage (C), afin de garantir une maîtrise de l'aspect des clôtures et de l'implantation des constructions et conserver une perspective qualitative sur l'église ;
- ⇨ **concernant la limite Sud**, de délimiter l'écrit boisé valorisant l'église (D) en s'appuyant sur des limites naturelles aux abords du Monument (chemin forestier au sud et coteau boisé en aval du village de Saint-Pierre-le-Potier) ;
- ⇨ **concernant la limite Est (côté Laval, au sein de l'AVAP)**, d'être cohérent avec les enjeux soulevés par l'AVAP de maîtrise de l'intégration des constructions récentes remontant sur le coteau et de protection du patrimoine bâti ancien, en intégrant au PDA l'ensemble des parties déjà urbanisées du hameau et leur écrit bocager ou agricole environnant (E), en s'appuyant sur les haies bocagères existantes.





## ANNEXE : ARRÊTE DE PROTECTION

REPUBLIQUE FRANCAISE

PREFECTURE DE LA REGION DES PAYS DE LA LOIRE

ARRÊTE DRAC/ 952

portant inscription sur l'inventaire supplémentaire des monuments historiques de l'église  
Saint-Pierre-le-Potier à LAVAL (Mayenne),

Le Préfet de la Région des Pays de la Loire,  
Préfet de Loire-Atlantique  
Chevalier de la Légion d'Honneur  
Commandeur de l'Ordre National du Mérite

VU la loi du 31 décembre 1913 sur les monuments historiques notamment l'article 2, modifiée et complétée par les lois des 23 juillet, 1927, 27 août 1941, 25 février 1943 et 30 décembre 1966 et les décrets modifiés du 18 mars 1924 et n° 61.428 du 18 avril 1961 ;

VU le décret n° 82.390 du 10 mai 1982 modifié relatif aux pouvoirs des commissaires de la République de région ;

VU le décret n° 84.1006 du 15 novembre 1984 relatif au classement parmi les monuments historiques et à l'inscription sur l'inventaire supplémentaire des monuments historiques ;

VU le décret n° 84.1007 du 15 novembre 1984 instituant auprès des Commissaires de la République de région une commission régionale du patrimoine historique, archéologique et ethnologique ;

La Commission régionale du patrimoine historique, archéologique et ethnologique de la région des Pays de la Loire entendue, en sa séance du 12 avril 1996 ;

VU les autres pièces produites et jointes au dossier ;

CONSIDERANT que l'église Saint-Pierre-le-Potier à LAVAL (Mayenne) présente au point de vue de l'histoire et de l'art un intérêt suffisant pour en rendre désirable la préservation en raison du caractère d'authenticité présenté par cet édifice du XI<sup>ème</sup> siècle et de la qualité de ses peintures murales de la fin du XIII<sup>ème</sup> siècle ou début du XIV<sup>ème</sup> siècle.

ARRÊTE

Article 1<sup>er</sup>. - Est inscrite sur l'inventaire Supplémentaire des Monuments Historiques, en totalité, y compris son décor peint, l'église Saint-Pierre-le-Potier à LAVAL (Mayenne) figurant au cadastre de LAVAL, Section BP, sur la parcelle 25, d'une contenance de 4 a 00 ca, et appartenant à la commune de LAVAL par acte passé par-devant Me Romain MESSAGER en concours avec Mes Guy-Michel SIZARET et Dominique FERRO en dates des 17 avril, 31 mai et 5 juin 1990 et publiée aux bureaux des Hypothèques de LAVAL le 16 juillet 1990, volume 1990 P n° 2529.

Article 2. - Le présent arrêté, dont une ampliation certifiée conforme sera adressée sans délai au Ministre chargé de la Culture, sera publié au bureau des hypothèques de la situation de l'immeuble inscrit et au recueil des actes administratifs de la Préfecture de région.

Article 3. - Il sera notifié au Préfet du département, au maire de la commune, propriétaire, intéressés, qui seront responsables, chacun en ce qui le concerne, de son exécution.

POUR COPIE CONFORME

Fait à NANTES, le 22 AOÛT 1996

Le Conservateur Régional  
des Monuments Historiques



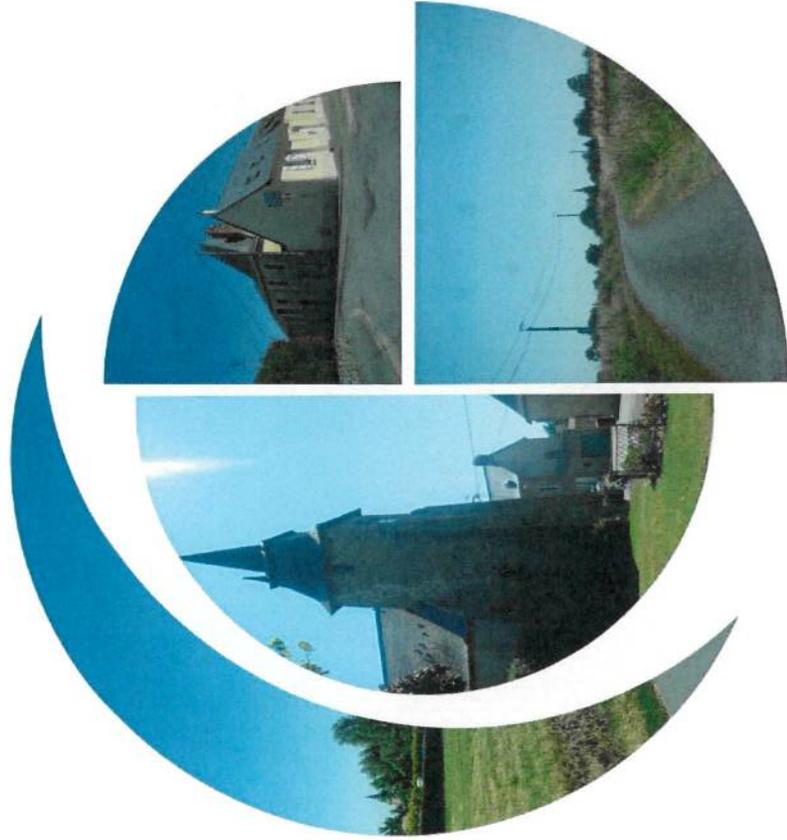
Charles-Noël HARDY

# PDA

**Périmètre Délimité des Abords**

LOUVIGNÉ (53) — EGLISE SAINT-MARTIN

## RAPPORT DE PRÉSENTATION





## SOMMAIRE

RAPPEL DU CONTEXTE JURIDIQUE ET DÉMARCHE D'INSTALLATION DU PÉRIMÈTRE DÉLIMITÉ DES ABORDS (PDA).....	4
PRÉSENTATION HISTORIQUE DU MONUMENT ET MOTIFS DE PROTECTION .....	5
LOUVIGNÉ : ÉLÉMENTS HISTORIQUES .....	5
LOUVIGNÉ : HISTOIRE DU MONUMENT HISTORIQUE.....	7
LES ORIENTATIONS DE PROTECTION DES ABORDS DU MONUMENT HISTORIQUE.....	9
ANALYSE, ENJEUX ET JUSTIFICATIONS DU PDA DU MONUMENT HISTORIQUE.....	9
ANNEXE : ARRÊTE DE PROTECTION.....	19

## RAPPEL DU CONTEXTE JURIDIQUE ET DÉMARCHE D'INSTALLATION DU PÉRIMÈTRE DÉLIMITÉ DES ABORDS (PDA)

Les Périmètres Délimités des Abords (PDA) ont été créés par la loi relative à la Liberté de la Création, à l'Architecture et au Patrimoine (LCAP) de juillet 2016 : « les immeubles ou ensembles d'immeubles qui forment avec un monument historique un ensemble cohérent ou qui sont susceptibles de contribuer à sa conservation ou sa mise en valeur sont protégés au titre des abords » (art. L621-30 du Code du patrimoine).

Deux cas de figure se présentent :

- ➔ la protection au titre des abords s'applique à tout immeuble (bâti ou non bâti) situé dans un périmètre délimité (PDA) par l'autorité administrative, soit le Préfet de Région sur proposition de l'Architecte des Bâtiments de France. Ce périmètre peut être commun à plusieurs monuments historiques ;

- ➔ à défaut, la protection au titre des abords s'applique à tout immeuble (bâti ou non bâti) situé à moins de 500 m de celui-ci, visible du monument historique ou visible en même temps que lui.

Dans le premier cas du PDA, deux objectifs majeurs ont été recherchés par le législateur :

- ➔ conditionner l'obtention des demandes d'urbanisme à un avis conforme de l'ABF pour les travaux susceptibles de modifier l'aspect extérieur d'un immeuble, bâti ou non bâti (art. L621-32 du Code du patrimoine) ;
- ➔ Clarifier la situation vis-à-vis des porteurs de projet en identifiant ce qui représente effectivement un intérêt patrimonial autour du monument historique, et ce, en fonction du contexte local. L'objectif est de mettre fin au caractère arbitraire du rayon de 500 m autour du Monument Historique en offrant la possibilité d'adapter ce périmètre de 500 m en l'étendant et/ou en le réduisant.

La délimitation d'un PDA s'effectue alors en identifiant :

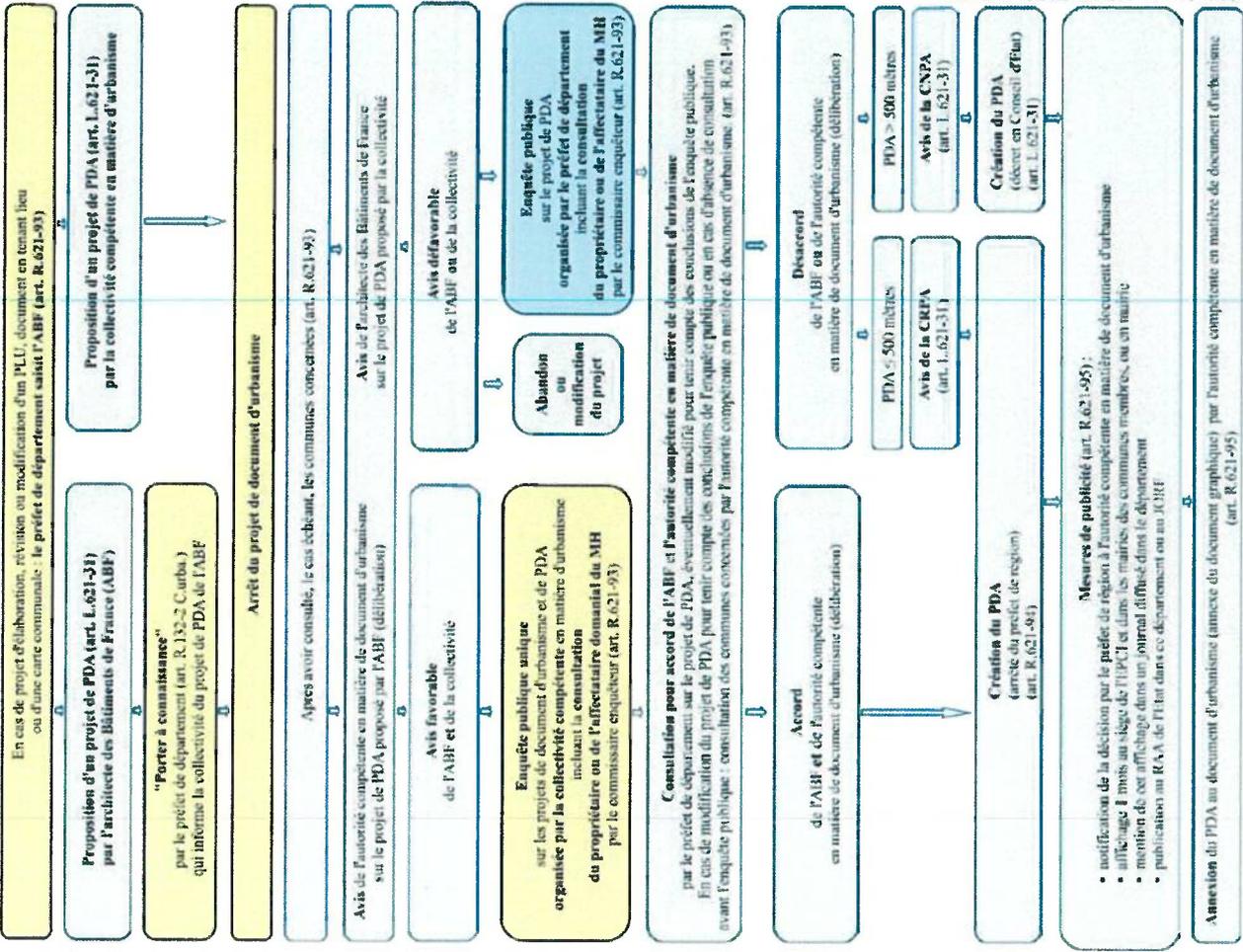
- ➔ le champ de visibilité du monument,
- ➔ la qualité patrimoniale (en termes d'architecture, d'urbanisme, de paysage) des abords du monument,
- ➔ la cohérence de l'ensemble urbain d'un Monument historique,
- ➔ les perspectives monumentales,
- ➔ les enjeux qui résultent du croisement de ces deux dimensions.

L'instauration d'un PDA revêt d'autres intérêts :

- ➔ conférer une plus grande sécurité juridique aux décisions prises en termes de demandes d'autorisation d'urbanisme : plus d'interprétation possible quant à la nature de l'avis de l'ABF simple ou conforme et une délimitation « nette » en s'appuyant sur le parcellaire ;
- ➔ assurer une liaison entre l'abords du Monument historique et l'enjeu patrimonial local.

## PÉRIMÈTRES DÉLIMITÉS DES ABORDS (PDA)

Procédure de création ou de modification d'un PDA : procédure document d'urbanisme (articles L.621-31 et R.621-92 à R.621-95 du code de patrimoine et R.132-2 du code de l'urbanisme)



## PRÉSENTATION HISTORIQUE DU MONUMENT ET MOTIFS DE PROTECTION

### LOUVIGNÉ : ÉLÉMENTS HISTORIQUES

Sources : site officiel de la commune ; Dictionnaire historique, topographique et biographique de la Mayenne de l'abbé Alphonse Angot – Archives départementales de la Mayenne

#### Les origines du site et son évolution au cours des siècles

Les premières toponymies de Louvigné apparaissent dans les écrits sous la forme de Ecclesia de Lupiniaco en 1118 et Ecclesia de Lovigniaco en 1316.

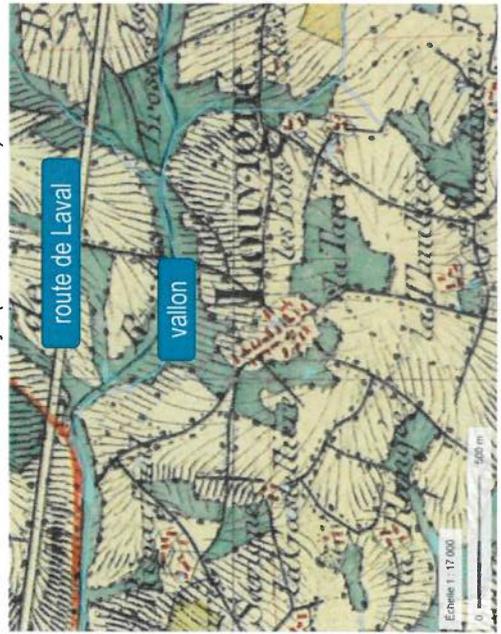
On trouve peu d'éléments sur l'histoire de cette commune. Au XI<sup>e</sup> siècle, le seigneur de Louvigné, Fouleu de Marboué lègue l'église à l'évêque Hildebert, qui la transmet aux moines de Marmoutier de Tours.

Tout d'abord indépendant, le fief de Louvigné est remis en 1411 à Pierre Auvré puis à sa fille Jeanne. Le fief de Louvigné dépend ensuite de Sarigné et du fief de Malitourne d'Argentré, avec d'appartenir dans le courant du XVI<sup>e</sup> siècle aux seigneurs de Marboué et Poligné.

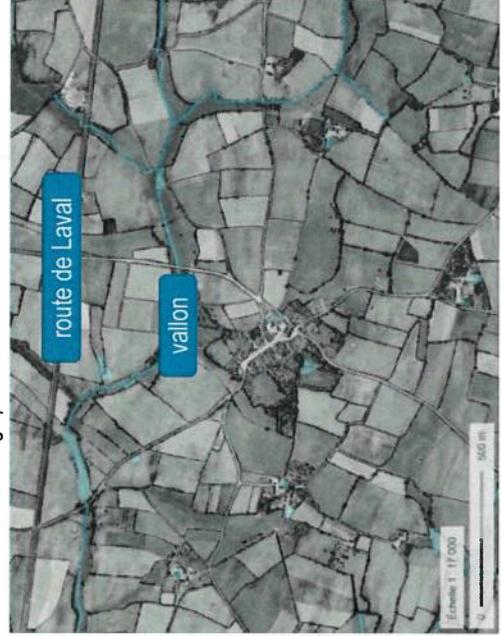
Comme le montre la carte de Cassini, le bourg ancien de Louvigné s'implante dans le vallon d'un affluent de la Jouanne, le ruisseau de la Chauvinière. Le bourg s'est ensuite développé à l'arrière du village rue, ainsi qu'en direction du vallon, vers le nord-ouest, au long de la route de l'Étang. Ce vallon marque une limite naturelle nord assez nette dans le paysage, au-delà duquel s'implantent la zone artisanale de la Chauvinière, la 2x2 voies RD52, route de Laval, et la ligne et la LGV Bretagne Pays de la Loire.

#### Evolution de l'urbanisation à Louvigné (source : géoportail.fr)

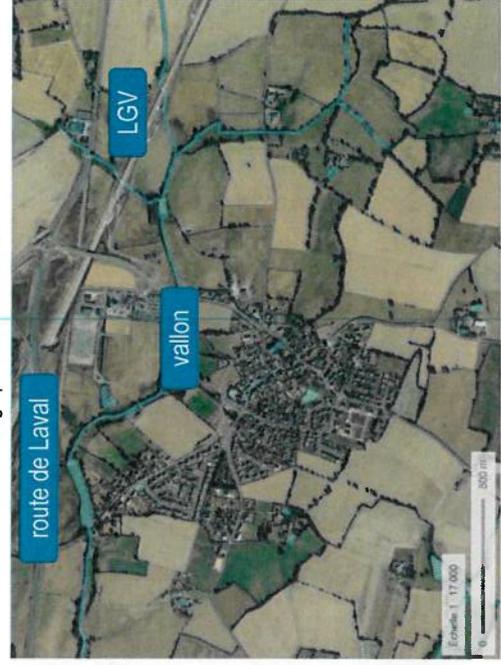
Carte de l'Etat-major (entre 1820 et 1866)



Photographie aérienne des années 1950

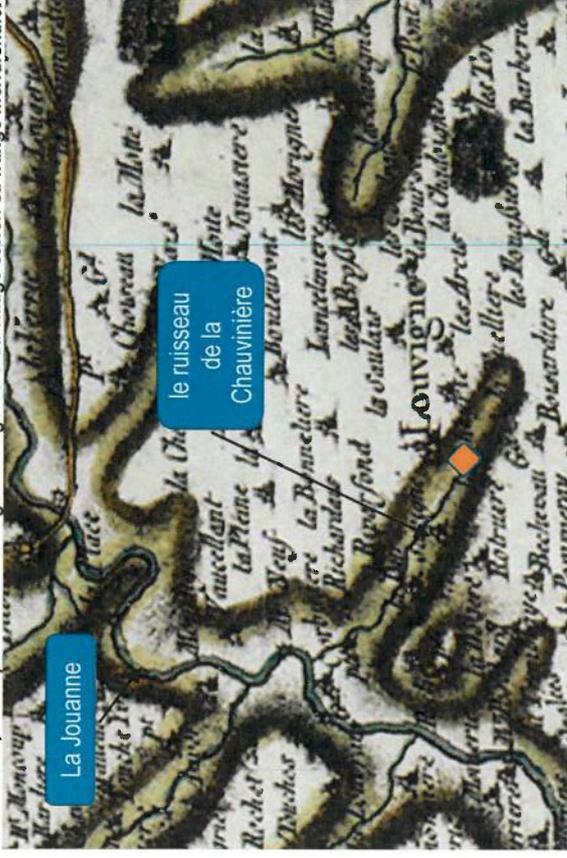


Photographie aérienne de 2016

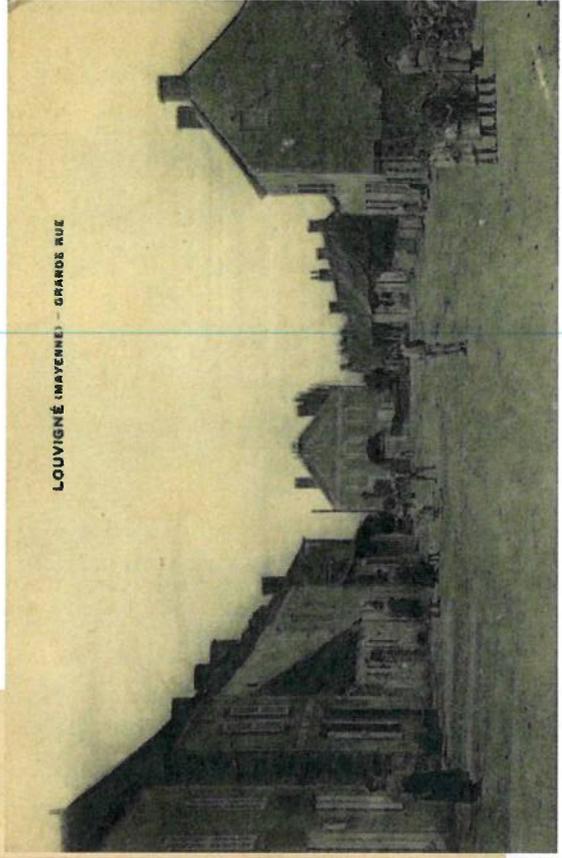


Carte de Cassini (feuilles gravées et aquarellées, issue de l'exemplaire dit de « Marie-Antoinette » du XVIII<sup>e</sup> siècle - source : géoportail)

Curieusement, sur la carte de Cassini, la paroisse de Louvigné apparaît au nord du vallon de la Chauvinière, alors que ce dernier longe la frange nord du village et non sa frange méridionale.



**Cadastrre napoléonien de 1808 du bourg de Louvigné** (source : Archives départementales de la Mayenne) et **carte postale ancienne du bourg** (source : delcampé.net)



## LOUVIGNÉ : HISTOIRE DU MONUMENT HISTORIQUE

Sources : Base Mérimée ; site officiel de Louvigné ; Dictionnaire historique, topographique et biographique de la Mayenne de l'abbé Alphonse Angot – Archives départementales de la Mayenne

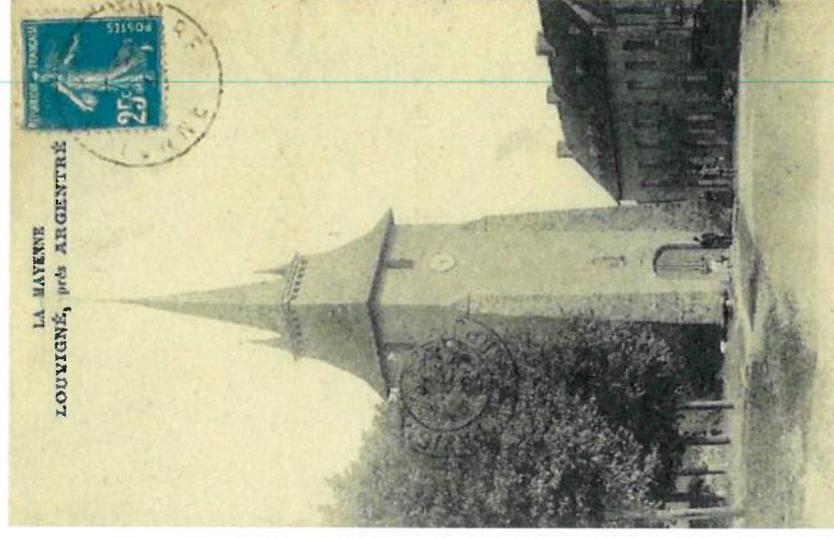
### EGLISE SAINT-MARTIN

Type de protection	inscrite par arrêté du 21/06/2018
Parties protégées	en totalité
Localisation	place Saint-Martin

#### Historique et description

La fondation de l'église remonte au XII<sup>e</sup> siècle. Elle a été agrandie et reconstruite au XIV<sup>e</sup> siècle par les seigneurs de Marboué qui lui ont notamment accolé une chapelle servant aujourd'hui de sacristie, ornée de restes de fresques murales du XIV<sup>e</sup> siècle. L'une d'entre elle représenterait un épisode de la Création.

La nef est surmontée d'élégantes fenêtres à meneaux et de rosaces.



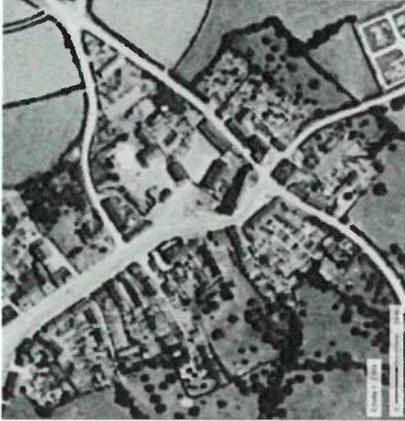
Carte postale ancienne (source : delcampe.net)

## Iconographies anciennes et actuelles

### Vues en plan



Cadastré napoléonien 1808 (source : Archives départementales)



Photographie aérienne 1950-1965 (source : géoportail)



Cadastré actuel 2018 (source : géoportail)



Photographie aérienne 2016 (source : géoportail)

### Photographies actuelles (photographies prises en 2019)



Façade Nord, à gauche et façade Sud, à droite

## LES ORIENTATIONS DE PROTECTION DES ABORDS DU MONUMENT HISTORIQUE

### ANALYSE, ENJEUX ET JUSTIFICATIONS DU PDA DU MONUMENT HISTORIQUE

Le reportage photographique et la carte des enjeux ne visent pas à un repérage exhaustif qui serait peu constructif de tous les points de covisibilités, mais bien à établir une vision d'ensemble des sensibilités paysagères au regard de la cohérence urbaine, paysagère et architecturale environnante.

L'objectif du PDA n'est donc pas en soit de préserver l'ensemble des vues offertes sur le monument, mais bien à préserver la qualité des perspectives ou mises en scène des monuments les plus patrimoniales qui pourraient être remises en cause soit par des aménagements ou constructions nouvelles de tout type (habitat, équipements, activités économiques), soit par une évolution non maîtrisée des constructions, murs et clôtures ou espaces publics existants.

Les numéros entre parenthèses renvoient aux planches photographiques et à la cartographie pages suivantes.

### REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE ET ENJEUX : LE MONUMENT HISTORIQUE DANS LE CONTEXTE PAYSAGER ET BÂTI ENVIRONNANT

#### ➔ Identification des covisibilités et de la cohérence paysagère et urbaine

Le reportage photographique et la carte des enjeux pages suivantes illustrent et détaillent les covisibilités majeures et les ambiances urbaines et paysagères créant écrivin autour du Monument Historique. La synthèse ci-dessous peut en être faite.

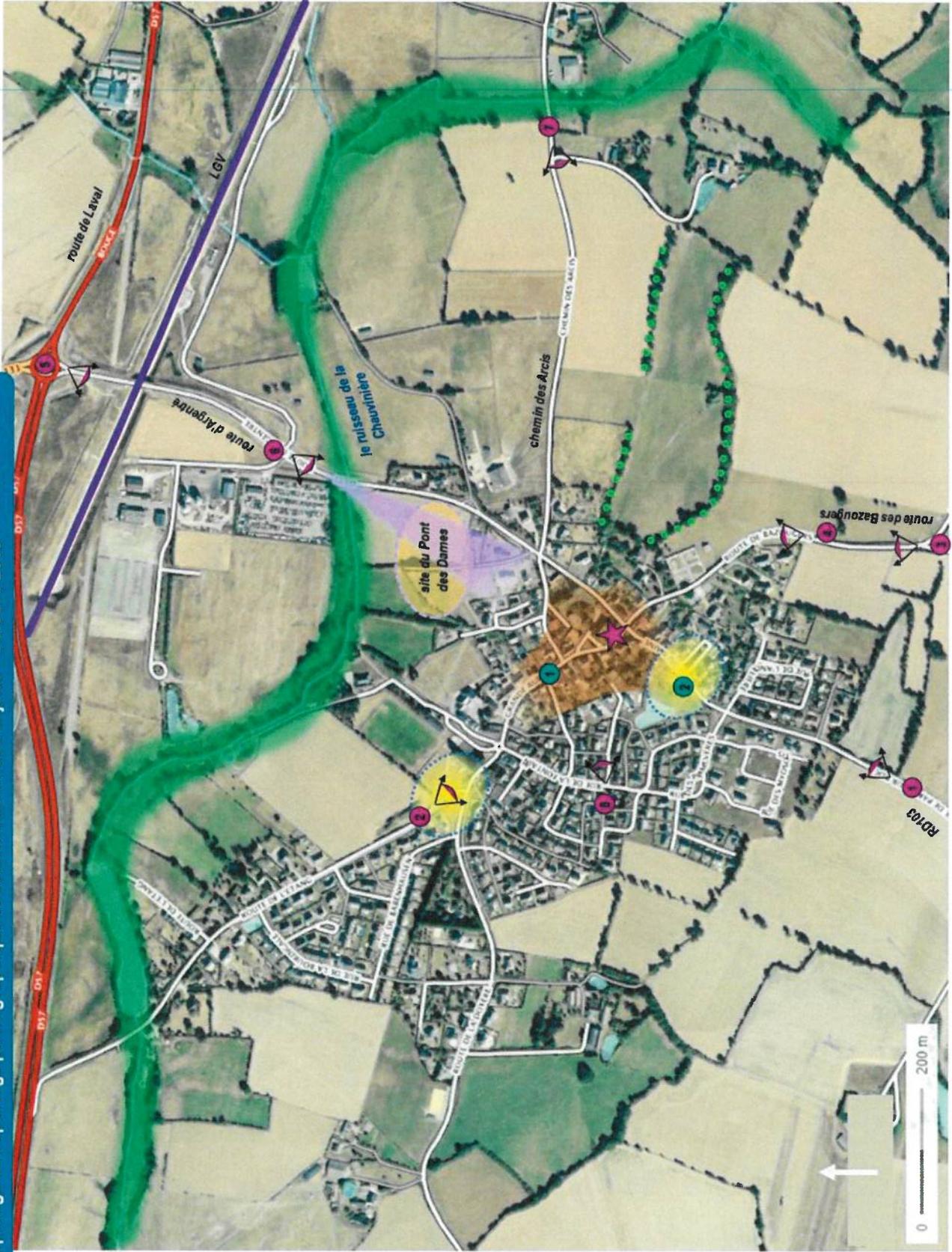
L'église de Louvigné s'établit au croisement des deux rues principales du centre ancien, la Grande Rue et la rue du Maine. Louvigné apparaît alors comme un village rue, à l'aspect très minéral, toutefois ponctué d'événements paysagers qualitatifs qu'il convient de préserver (1).

L'église de Louvigné constitue un point d'appel fort dans les paysages de Louvigné. Elle est perceptible depuis de nombreux endroits du bourg et en dehors du bourg. Toutefois, les enjeux de covisibilités sont plus ou moins fort selon les sites :

⇒ les vues depuis les franges sud et est du bourg sont particulièrement identitaires (1, 3, 4 et 7), car replaçant le monument dans le contexte du paysage bocager : haies soulignant la vue, impression que l'église domine le bocage sans que le bourg soit perceptible en lui-même...

- ⇒ un enjeu important de prise en compte des vues patrimoniales sur l'église apparaît depuis la frange nord du bourg, avec le projet d'urbanisation du site du Pont des Dames, identifié dans le projet de PLUj (6). En effet, ce quartier potentiel est susceptible de s'établir dans l'axe d'une perspective sur l'église depuis la route d'Argentré. Comme cela a été réalisé dans le quartier de la Fontaine (8) ou depuis la route de Bazougers (4), préserver au moins une vue sur l'église dans la conception du quartier est essentiel. En revanche, bien que le clocher de l'église soit perceptible encore plus au nord, depuis le rond-point de la route de Laval (5), le paysage apparaît suffisamment perturbé par la ligne LGV, les infrastructures routières et les silos agricoles de la Chauvinière pour qu'un enjeu particulier de protection n'émerge. Seule la ligne arborée du ruisseau de la Chauvinière crée alors une limite naturelle nette à l'écrivin du bourg ;
- ⇒ concernant le quartier de la Fontaine, la prise en compte des vues sur l'église induit désormais un moindre enjeu de préservation des covisibilités (8) ;
- ⇒ enfin, à hauteur de l'entrée nord-ouest (2) au carrefour des routes de l'Étang, de la Doyère et de la Grande Rue, et de l'entrée sud, depuis la rue du Maine (2) des vues sur l'église sont perceptibles. Ces entrées dans les parties anciennes du bourg sont des éléments majeurs pour mettre en scène les vues sur le Monument Historique.

**Périmètre Délimité des Abords de l'église Saint-Martin à Louvigné**  
Repérage du reportage photographique et détermination des enjeux – octobre 2019



## ENJEUX ARCHITECTURAUX ET PAYSAGERS



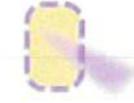
### Monument Historique

①

renvoi au reportage  
photographique et aux planches  
photographiques thématiques



### Principales covisibilités avec l'église Saint-Martin



Site potentiel d'urbanisation dans le projet de PLU implanté dans l'axe d'une vue sur l'église avec présence de haies arborées et environnement bocager

### Éléments paysagers jouant un rôle d'écrin valorisant pour l'église :

- Vallon du ruisseau de la Chauvinière dont la ligne arborée constitue un appui au clocher dans les perspectives lointaines
- Haies bocagères structurant les paysages, jouant des rôles de premiers plans ou de guides des vues sur l'église



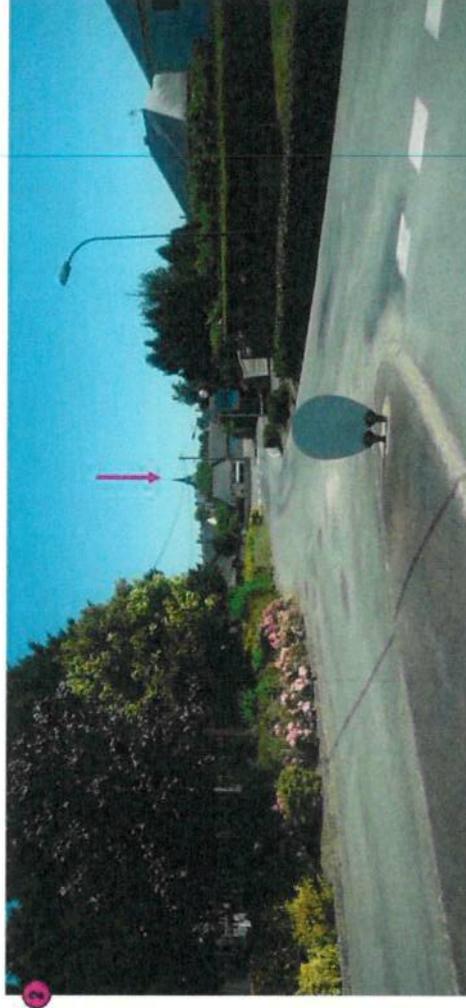
Entrées dans le centre ancien offrant des vues sur l'église



Centre ancien de Louvigné comprenant des éléments architecturaux et urbains participant de la qualité de l'écrin

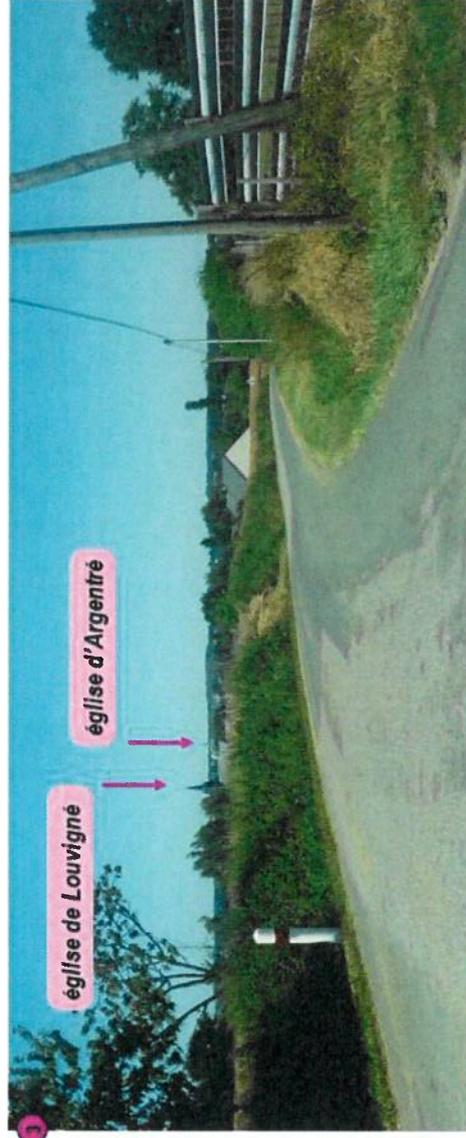


Depuis la RD103, à l'entrée sud-ouest du bourg, le clocher se perçoit derrière la végétation des jardins, la vue étant soulignée par une haie.

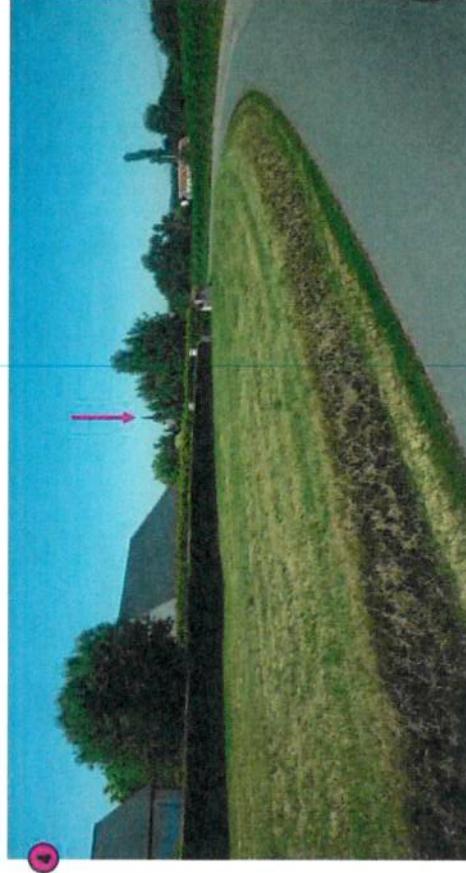


La Grande Rue s'achève sur de l'urbanisation récente, l'espace étant alors très végétalisé. Le clocher de l'église émerge de cette végétation arborée. Mais le garage d'une habitation récente s'implante pile dans l'axe de la perspective. Les abords de ce carrefour entre la Grande Rue/rue de la Doyère et la route de l'Étang sont agréables.

360



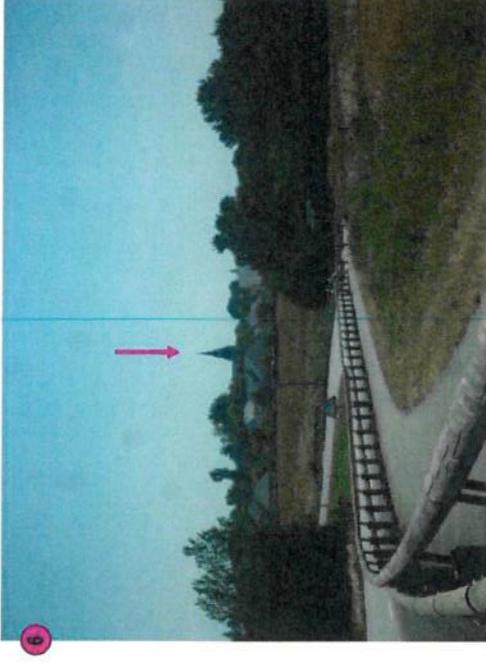
La route de Bazougers offre un panoramique sur l'église de Louvigné, mais aussi sur celle d'Argenté en arrière-plan.



Un dégagement enherbé de la route de Bazougers génère un recul suffisant des constructions pour conserver une vue patrimoniale sur le clocher bien mise en scène avec la haie du cimetière.



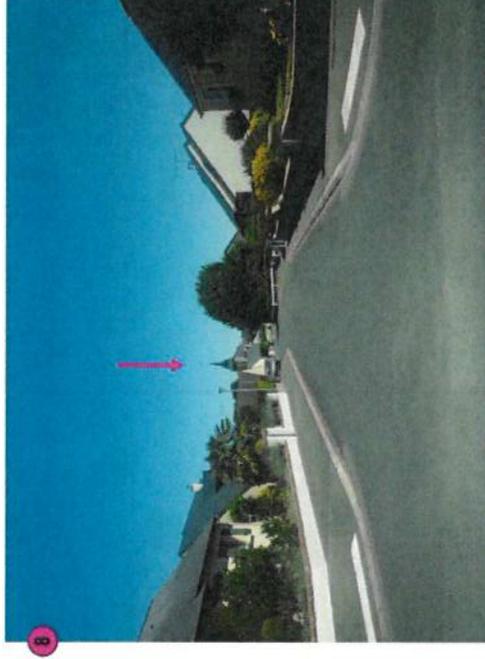
Au-delà du vallon du ruisseau de la Chauvinière, à hauteur de l'accès à la RD57 (route d'Argentré), le clocher est perceptible, mais les enjeux semblent moindres au vu de l'environnement très perturbé de cette frange septentrionale du bourg (2x2 voies, ligne LGV, silos agricoles de la zone d'activités de la Chauvinière... Le vallon arboré du ruisseau de la Chauvinière se perçoit cependant assez nettement dans le paysage



Toujours depuis la route d'Argentré, en se rapprochant du bourg les vues sur le clocher sont plus prégnantes. Il apparaît encadré par la végétation arborée du vallon du ruisseau de la Chauvinière, dans l'axe d'un site potentiel de développement identifié par le PLUi, le site du Pont des Dames



Depuis le chemin des Arcis, l'église apparaît comme isolée au milieu du bocage, comme si aucun espace urbanisé ne l'entourait. Les haies arborées accompagnent cette perspective, très identitaire

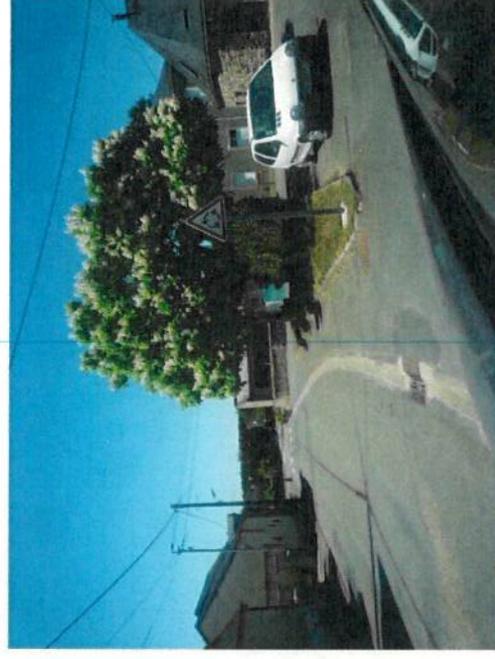
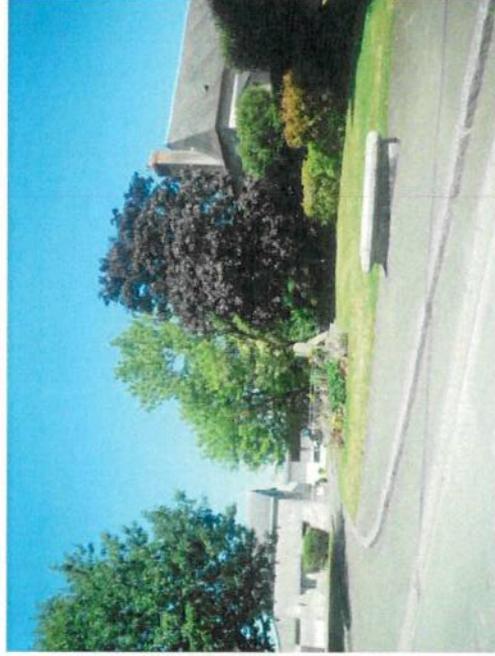
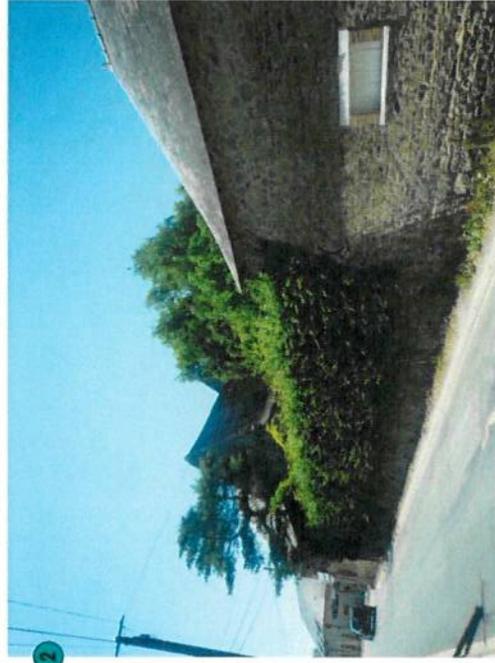


Au sein du lotissement de la Fontaine, de nombreuses vues sur l'église sont observées. Certaines sont d'ailleurs mises en scène grâce au tracé des rues



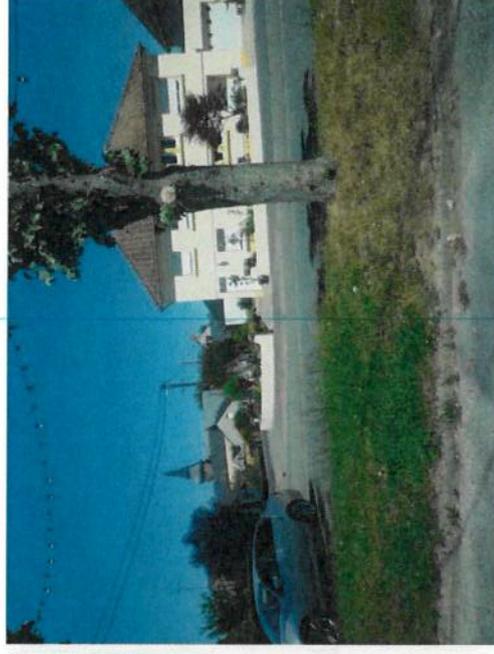
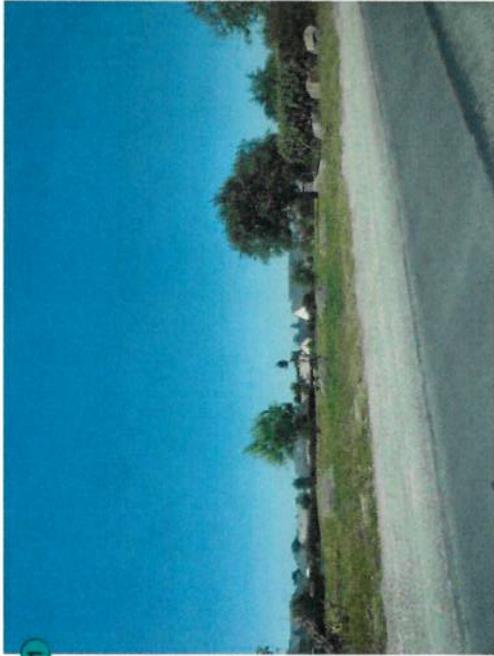
*Le centre ancien de Louvigné s'apparente à un village-rue montrant une certaine cohérence urbaine et architecturale avec ses maisons à l'alignement et ses volumétries assez imposantes avec des maisons de bourg à un étage. Contrairement à d'autres villages anciens, la chaussée demeure très large. Dépourvue d'accompagnement paysager d'ampleur, elle renforce l'aspect très minéral des lieux*

362



*Rompant avec l'aspect minéral du bourg ancien, de petits îlots de verdure viennent animer la traversée du bourg et apporter une plus value paysagère à l'espace : jardin du presbytère à l'arrière de l'église, place Saint-Martin ; quelques punctuations arborées, Grande rue...*

**Ambiances architecturales et paysagères 2/2**



*En entrée sud du bourg, rue du Maine, l'espace vert et la placette de la Porte annonce l'entrée dans le centre ancien, tout en offrant une vue sur l'église.*

## JUSTIFICATIONS DE LA DÉLIMITATION DU PÉRIMÈTRE DÉLIMITÉ DES ABORDS

### ➔ Principes généraux conduisant à l'établissement du PDA et à sa justification

La délimitation du PDA repose sur la hiérarchisation des enjeux de protection des covisibilités déterminés dans le reportage photographique ci-avant. Ainsi, le ruisseau de la Chauvinière constitue une limite naturelle évidente de l'écrin bocager dans lequel l'église Saint-Martin s'insère et l'attention est à porter sur la frange sud et ouest du bourg.

### ➔ Justification du PDA du château et du parc d'Hauterive

Les lettres entre parenthèses (A) renvoient à la cartographie du PDA page suivante.

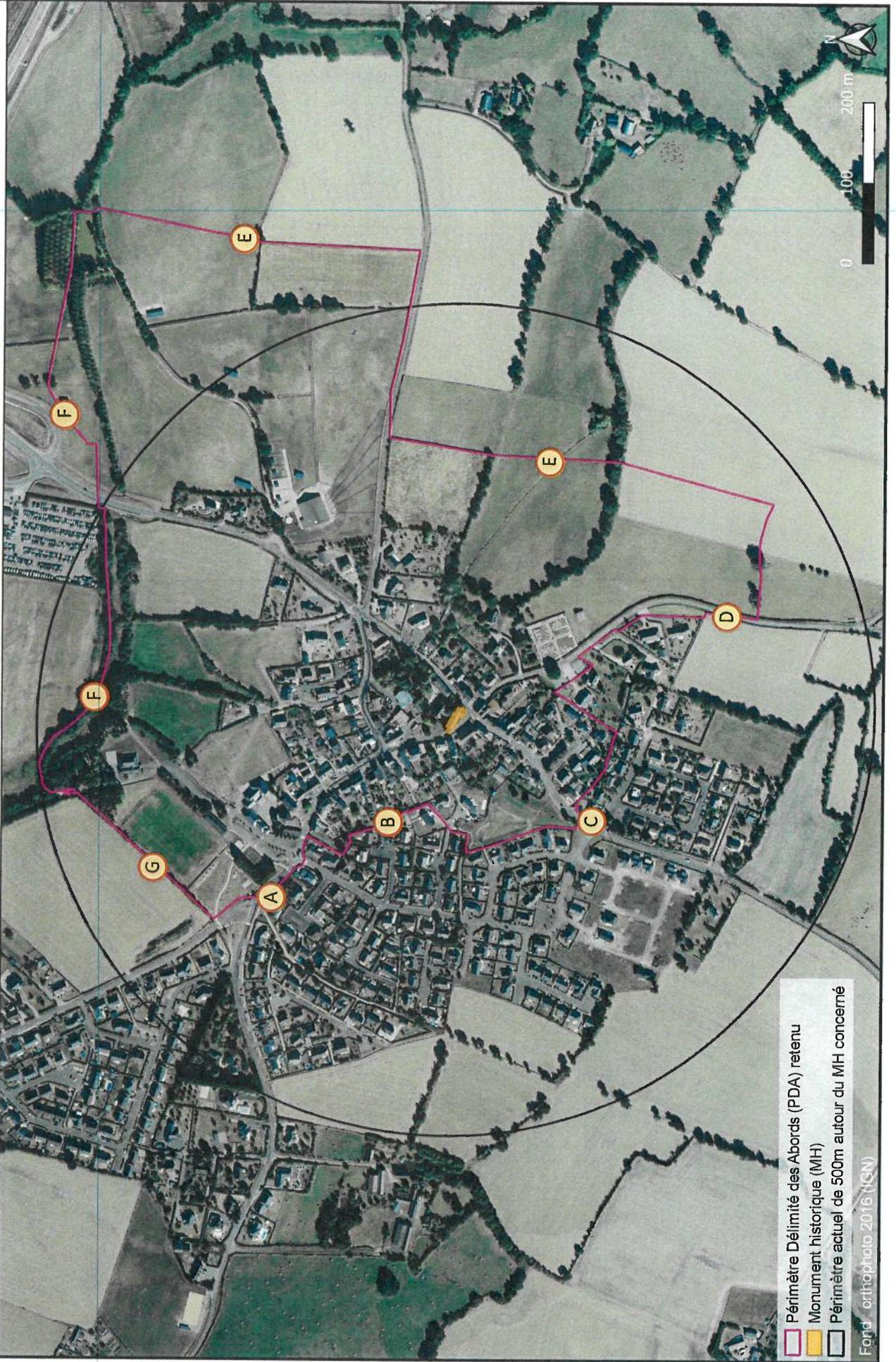
Au vu des principes de protection édictés ci-avant :

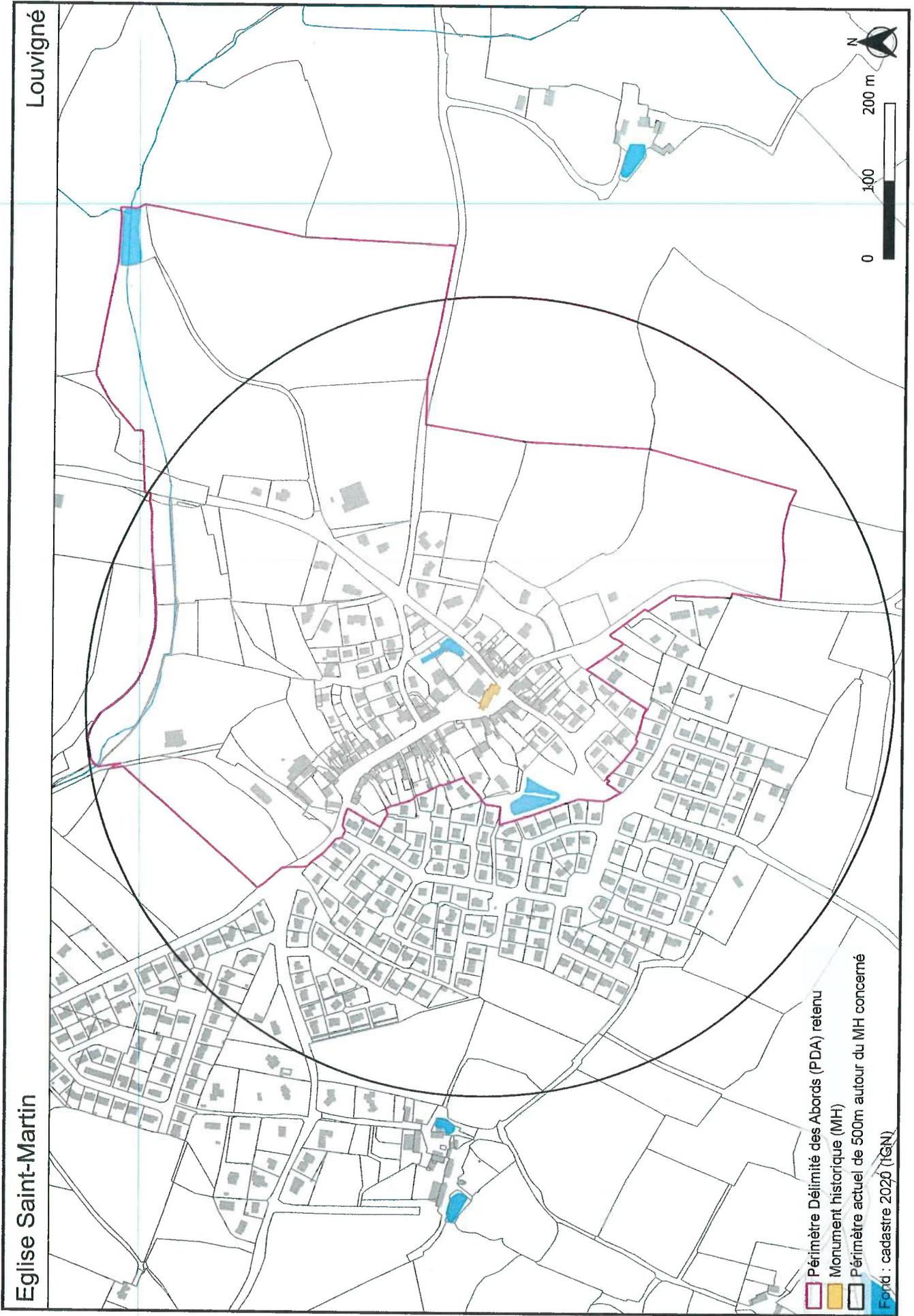
⇒ la limite Ouest du PDA cherche à intégrer les deux espaces de vigilance sur la qualité des espaces publics repérés lors du reportage photographique : l'entrée du bourg par la route de la Doyère (A), et l'entrée sud du bourg ancien s'ouvrant sur l'espace vert du quartier de la Fontaine et la place de la Porte (C), ainsi que les habitations récentes entourant cette place. Entre ces deux sites, la frange ouest du PDA s'arrête au droit des jardins des maisons anciennes de la rue du Maine (B) et inclut l'espace vert de l'entrée d'agglomération, en excluant le lotissement de la Fontaine ne présentant pas d'enjeux paysagers et architecturaux particuliers (même si des vues sur l'église sont offertes). L'ensemble du bourg ancien est ainsi intégré au PDA ;

⇒ la limite Sud prend compte des vues sur l'église depuis la route de Bazougers en s'appuyant sur une haie bocagère qui ferme le paysage à cet endroit. Le recul enherbé des constructions dégageant une vue sur l'église est partie prenante du PDA (D) ;

⇒ une partie de l'espace bocager Est est ajouté au PDA afin de prendre en compte les vues les plus identitaires sur l'église permises depuis le chemin des Arcis. La délimitation s'appuie sur le parcellaire agricole à une distance raisonnable du monument afin de conserver ces vues. Les départs de haies arborées structurantes relevées lors du reportage photographique sont par conséquent incluses (E) ;

⇒ la limite nord du PDA suit le cours d'eau du ruisseau de la Chauvinière, pour son rôle de limite paysagère nette, excluant les infrastructures routières et ferroviaires du nord du bourg (F). Le futur quartier du Pont des Dames est alors inclus au PDA. Elle rejoint les espaces bâtis en suivant sur la frontière visuelle formée par l'alignement d'arbres protégé au PLU, fermant ainsi les perspectives sur le monument (G).





## ANNEXE : ARRÊTE DE PROTECTION



### PREFÊTE DE LA REGION PAYS-DE-LA-LOIRE

#### ARRÊTÉ N° 2018/DRAC/CRPA03 portant inscription au titre des monuments historiques de l'église Saint-Martin de LOUVIGNÉ (Mayenne)

La préfète de la région Pays de la Loire  
préfète du département de la Loire-Atlantique  
Officier de la légion d'honneur  
Commandeur de l'ordre national du mérite

Vu le code du patrimoine, livre VI, titres I et II,

Vu l'article 113 de la loi n° 2016-925 du 7 juillet 2016 modifiée relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine,

Vu le décret n°2004-374 du 29 avril 2004 modifié relatif aux pouvoirs des préfets, à l'organisation et à l'action des services de l'Etat dans les départements et les régions,

Vu l'arrêté n° 2017/SGAR/DRAC/488 du 3 juillet 2017 portant délégation de signature administrative à Mme Nicole PHOYU-YEDID, directrice régionale des affaires culturelles des Pays de la Loire,

Vu l'avis de la commission régionale du patrimoine et de l'architecture rendu le 22 mars 2018 ;

Vu les autres pièces produites et jointes au dossier,

**considérant** que l'église Saint-Martin de LOUVIGNÉ (Mayenne) présente au point de vue de l'histoire et de l'art un intérêt suffisant pour en rendre désirable la préservation en raison de son ancienneté, de son édifice donné à l'abbaye de Marmoutier en 1128, de la grande qualité des décors peints qui ornent les murs de la chapelle priorale et de la présence de quatre retables en pierre et marbre du XVII<sup>e</sup> et des premières années du XVIII<sup>e</sup> siècle,

**SUR** proposition du président de la commission,

**arrête :**

**Article 1<sup>er</sup> :** Est inscrite au titre des monuments historiques, en totalité, l'église Saint-Martin de LOUVIGNÉ, (Mayenne), selon l'emprise délimitée par un trait rouge sur le plan annexé au présent arrêté et figurant au cadastre de la commune Section A sur la parcelle n° 33 d'une contenance de 03 a 80 ca et appartenant à la commune de LOUVIGNÉ, (Mayenne) n° de SIRET 215 301 417 000 14 depuis une date antérieure au 1<sup>er</sup> janvier 1956.

**Article 2 :** Le présent arrêté, dont une copie sera adressée sans délai à la ministre de la Culture, sera publié au fichier immobilier de la situation de l'immeuble inscrit et au recueil des actes administratifs de la préfecture de région.

**Article 3 :** Il sera notifié au préfet du département de la Mayenne, au maire de la commune propriétaire, intéressés, qui seront responsables, chacun en ce qui le concerne, de son exécution.

Direction régionale des affaires culturelles des Pays de la Loire  
Adresse postale : 1 rue Stanislas Baudry - BP 63518 - 44035 NANTES Cedex 1  
Téléphone 02 40 14 23 00 - Télécopie 02 40 14 23 01  
Internet : [www.pays-de-la-loire.culture.gouv.fr](http://www.pays-de-la-loire.culture.gouv.fr)

Article 4 : Tout recours à l'encontre du présent arrêté pourra être porté devant le Tribunal Administratif de NANTES, dans un délai de deux mois suivant sa notification ou publication.

Fait à Nantes, le : **23 JUN 2018**

Pour la Préfète et par délégation,

La directrice régionale  
des affaires culturelles

Nicole PHOYU-YEDID



**M. le Maire :** *On passe aux cessions. Il y a une première session d'un immeuble situé au 14 place Saint-Tugal. Antoine Caplan.*

## CESSION D'UN IMMEUBLE SITUÉ AU 14 PLACE SAINT TUGAL À MADAME MORGANE FOULON ET MONSIEUR MAXIME BETTON

Rapporteur : Antoine Caplan

### I - Présentation de la décision

La ville de Laval est propriétaire d'un immeuble situé au 14, place Saint-Tugal qu'il avait été envisagé de vendre à Monsieur Gabriel Heude, propriétaire de la maison mitoyenne.

La vente n'a pu se conclure et Monsieur Heude a décidé de vendre sa maison à Madame Morgane Foulon et Monsieur Maxime Betton qui souhaitent reprendre le projet de rénovation de l'ensemble des 12 et 14, place Saint-Tugal. Ils ont notamment l'intention de recréer une activité commerciale en rez-de-chaussée.

### II - Impact budgétaire et financier

L'immeuble de la ville a une surface de 25 m<sup>2</sup> par niveau, n'a pas de plancher entre le premier et le second étage, est maintenu par des étrépillons et nécessite de très importants travaux pour une totale réhabilitation.

Compte tenu des contraintes liées au caractère historique de la maison, des lourdes interventions de consolidation et de rénovation, le prix de 15 000 € prévu initialement est maintenu. Ce prix n'appelle pas d'observation de la part de France Domaine.

Il vous est proposé d'accepter cette cession et d'autoriser le maire à signer tout document à cet effet.

**Antoine Caplan :** *Oui, Monsieur le Maire, chers collègues, cession d'un immeuble situé au 14 place Saint-Tugal. Vous avez les photos, et c'est une habitude que nous voulons prendre dorénavant de vous présenter les photos des biens que nous cédon. Cela permet d'expliquer aussi le prix des cessions. La ville avait fait l'acquisition en 2011 de cet immeuble, dont elle était d'ailleurs locataire depuis de nombreuses années. Le rez-de-chaussée était mis à la disposition d'une association. Lors de la précédente mandature, ce devait être en janvier 2020, une délibération avait été adopté pour vendre ce bien à Monsieur Heude, qui est propriétaire de la maison mitoyenne et qui est le promoteur également de l'immeuble à proximité, sur le site de l'ancien cinéma Le Maine, pour les plus anciens des Lavallois. Finalement, cette vente n'a pas pu conclure. Monsieur Heude a décidé de vendre sa maison du 12 à Monsieur Betton et Madame Foulon, qui se sont également déclarés intéressés pour acquérir le numéro 14, propriété de la ville. Il s'agit de recréer une activité commerciale au rez-de-chaussée. Ce qui permettra de donner aussi davantage de vitalité, d'animation à cette place Saint-Tugal. L'immeuble est très exigü, en très mauvais état. Vous avez quelques photos. Il n'y a pas de plancher entre le premier étage et le deuxième étage. Ces travaux sont très importants et expliquent, en plus du caractère historique de cette bâtisse, ce prix de cession proposé à 15 000 €.*

*C'était déjà le prix de cession adopté par le conseil municipal en 2020. Ce prix n'appelle pas d'observation de France domaines, et est également dans l'étiage d'une estimation notariale.*

**M. le Maire :** *Est-ce qu'il y a des questions ? Vous avez les photos, effectivement. Nous passons au vote. C'est adopté. Je vous remercie.*

N° S505 - TUEC - 5

CESSION D'UN IMMEUBLE SITUÉ AU 14, PLACE SAINT-TUGAL À MADAME MORGANE FOULON ET MONSIEUR MAXIME BETTON

Rapporteur : Antoine Caplan

LE CONSEIL MUNICIPAL,

Vu le code général des collectivités territoriales et notamment les articles L2121-29 et L2241-1,

Vu le code général de la propriété des personnes publiques et notamment les articles L1111-1 et L3211-14,

Vu la délibération S496 - UTEU - 7 en date du 27 janvier 2020, relative à la cession de l'immeuble situé au 14, place Saint-Tugal à Monsieur Gabriel Heude, devenue sans objet faute de régularisation de la vente au 31 décembre 2020,

Vu l'avis des domaines en date du 3 mai 2021,

Considérant que la ville de Laval est propriétaire d'un immeuble situé au 14, place Saint-Tugal qu'il avait été envisagé de vendre à Monsieur Gabriel Heude, propriétaire de la maison mitoyenne,

Que la vente n'a pu se conclure,

Que Monsieur Heude a décidé de vendre sa maison à Madame Morgane Foulon et Monsieur Maxime Betton qui souhaitent reprendre le projet de rénovation de l'ensemble des 12 et 14, place Saint-Tugal,

Qu'ils ont notamment l'intention de recréer une activité commerciale en rez-de-chaussée,

Que l'immeuble de la ville a une surface de 25 m<sup>2</sup> par niveau, n'a pas de plancher entre le premier et le second étage, est maintenu par des étrépillons et nécessite de très importants travaux pour une totale réhabilitation,

Que compte tenu des contraintes liées au caractère historique de la maison, des lourdes interventions de consolidation et de rénovation, le prix de 15 000 € prévu initialement est maintenu,

Que ce prix n'appelle pas d'observation de la part de France Domaine,

Sur proposition de la commission transition urbaine écologique et commerciale,

## DÉLIBÈRE

### Article 1er

La ville de Laval vend à Madame Morgane Foulon et Monsieur Maxime Betton, ou toute société qui leur serait substituée, une maison située au 14, place Saint-Tugal, cadastrée CK 165, au prix de 15 000 € hors taxe et net vendeur.

### Article 2

L'acte de vente devra être signé au plus tard le 31 décembre 2021. Si sa signature ne pouvait intervenir dans ce délai, pour un motif quelconque tenant à l'une ou l'autre des parties, l'acquéreur ne pourra prétendre à aucun droit.

### Article 3

Le maire est chargé de l'exécution de la présente délibération.

La délibération est adoptée à l'unanimité.

**M. le Maire :** *On passe à la cession suivante. Caroline Garnier.*

## CESSION D'UN IMMEUBLE SITUÉ AU 48 RUE DU VAL DE MAYENNE À MONSIEUR FATHI OUAZ

Rapporteur : Caroline Garnier

### I - Présentation de la décision

La ville de Laval est propriétaire d'un immeuble situé au 48, rue du Val de Mayenne, acquis en vue de permettre la réalisation d'un ascenseur urbain.

En raison des difficultés de la mise en œuvre et des coûts de l'opération, la ville de Laval a décidé de ne pas donner suite à ce projet et de mettre en vente l'immeuble du 48, rue du Val de Mayenne.

Souhaitant relocaliser son activité et bénéficier de surfaces plus adaptées à son développement, Monsieur Fathi Ouaz, tapissier décorateur installé place de la Trémoille, a manifesté son intérêt pour cet immeuble.

Son projet qui conduira à une rénovation totale du bien situé en cœur de ville contribuera, avec la concrétisation du projet Val de Mayenne, à la redynamisation de ce lieu au pied du Château-Neuf.

### II - Impact budgétaire et financier

L'immeuble du 48, rue du Val de Mayenne a une surface habitable de 120 m<sup>2</sup> environ et nécessite de très importants travaux de réhabilitation dans un site historique contraint.

La ville de Laval a proposé un prix de 50 000 €, ce qui a été accepté par M. Ouaz.

Il vous est proposé d'accepter cette cession et d'autoriser le maire à signer tout document à cet effet.

**Caroline Garnier :** *C'est une cession d'immeuble situé au 48 rue Val de Mayenne. La ville est propriétaire de cet immeuble. La précédente municipalité l'avait acquis pour y faire un projet d'ascenseur urbain. Mais ce projet est techniquement très difficile et très coûteux. Nous ne souhaitons donc pas donner suite à ce projet. Nous souhaitons donc mettre en vente cet immeuble.*

*Il se trouve que Monsieur Fathi Ouaz, qui est tapissier décorateur installé sur la place de la Trémoille, est intéressé par cet immeuble parce qu'il souhaite relocaliser son activité et trouver un local qui lui permettra aussi d'agrandir sa surface commerciale. Le projet de Monsieur Ouaz l'amènera à conduire une rénovation totale de cet immeuble, qui est situé en plein cœur de ville. Cette rénovation participera forcément à la redynamisation de cet espace situé à la jonction entre les deux parties de la rue piétonne. Cet immeuble fait 120 m<sup>2</sup>. Il nécessite de gros travaux de réhabilitation. Il est situé dans un site historique, avec des contraintes très fortes. La ville de Laval a donc proposé un prix de 50 000 € et Monsieur Ouaz est d'accord.*

*Aussi, il vous est proposé d'accepter cette cession et d'autoriser Monsieur le Maire à signer tout document à cet effet.*

**M. le Maire :** *Merci. Des questions ? Didier Pillon.*

**Didier Pillon :** *Oui, Monsieur le Maire, je voudrais juste intervenir sur ce rapport. Du coup, j'interviendrai également sur le prochain, pour ne pas rallonger les débats et permettre à ceux qui veulent voir le match de football d'être à l'heure.*

*Ceci étant, sur cet immeuble du Val de Mayenne, je voudrais simplement préciser deux choses. D'abord, je regrette, mais c'est votre liberté la plus absolue, que le projet d'ascenseur urbain soit abandonné. C'était un coût de l'ordre d'un million d'euros. Je pense que c'était bien de rassembler le marché et le haut de la ville, place de la Trémoille, pour l'année justement au coin du Pont-Neuf, en traversant le Châteauneuf. C'est votre choix. Je ne le conteste pas. Je rappelle aussi que nous l'avions acheté à l'époque avant même d'avoir l'idée de l'ascenseur urbain. C'est là où il faut être vigilant, parce que cet immeuble, nous le savions, allait être acheté par un marchand de sommeil, qui voulait y mettre des logements tout à fait insalubres. C'est aussi pour cela que nous avons tenu immédiatement à préempter cet immeuble. Je fais confiance à Monsieur Ouaz, mais soyons vigilants aussi. Parce que c'est important que cela ne redevienne pas un lieu qui ne serait, à mon avis, pas bon pour les Lavallois. C'était ce que je voulais dire sur ce rapport. Nous ne nous opposerons pas à la vente de cet immeuble.*

*Je voudrais simplement faire une petite précision sur le rapport suivant, où nous allons vendre quelque chose de beaucoup plus important et de beaucoup plus élevé en termes de prix. Je m'en réjouis. C'est la maison dite Colbus. Je voudrais simplement signaler avec un minimum d'humour que je suis heureux de voir que vous continuez à vendre des immeubles. Parce que j'ai le souvenir que Monsieur Poirier n'était pas tendre avec nous lorsque nous vendions du patrimoine Lavallois. Je me réjouis donc de constater que vous continuez à le faire, parce qu'en effet, à la fois la ville n'a pas vocation à être le premier propriétaire foncier, et cela permet de faire rentrer des recettes dans la ville, et aussi à des Lavallois, il faut bien le dire, de faire des travaux d'embellissement de la ville. Nous voterons également pour le rapport suivant. Même si je le fais par anticipation. Merci.*

**M. le Maire :** *Merci. Effectivement, nous sommes pour une gestion active du patrimoine foncier. La question, c'est la mesure et la parcimonie, puisque 18 millions d'euros de cession, c'était quand même assez important. Cela n'a pas désendetté la ville de 18 millions d'euros. Nous n'allons pas rouvrir le flanc. Mais je comprends qu'une gestion active du patrimoine est un principe évident de bonne gestion. Je vous remercie donc de cette intervention. Nous allons passer au vote de cette première session. C'est adopté. Je vous remercie.*

N° S505 - TUEC - 6

CESSION D'UN IMMEUBLE SITUÉ AU 48, RUE DU VAL DE MAYENNE À MONSIEUR FATHI OUAZ

Rapporteur : Caroline Garnier

LE CONSEIL MUNICIPAL,

Vu le code général des collectivités territoriales et notamment les articles L2121-29 et L2241-1,

Vu le code général de la propriété des personnes publiques et notamment les articles L1111-1 et L3211-14,

Vu l'avis des domaines en date du 18 mars 2021,

Considérant que la ville de Laval est propriétaire d'un immeuble situé au 48, rue du Val de Mayenne, acquis en vue de permettre la réalisation d'un ascenseur urbain,

Qu'en raison des difficultés de la mise en œuvre et des coûts de l'opération, la ville de Laval a décidé de ne pas donner suite à ce projet et de mettre en vente l'immeuble du 48, rue du Val de Mayenne,

Que souhaitant relocaliser son activité et bénéficier de surfaces plus adaptées à son développement, Monsieur Fathi Ouaz, tapissier décorateur installé place de la Trémoille, a manifesté son intérêt pour cet immeuble,

Que son projet qui conduira à une rénovation totale du bien situé en cœur de ville contribuera, avec la concrétisation du projet Val de Mayenne, à la redynamisation de ce lieu au pied du Château-Neuf,

Que l'immeuble du 48, rue du Val de Mayenne a une surface habitable de 120 m<sup>2</sup> environ et nécessite de très importants travaux de réhabilitation dans un site historique contraint,

Que la ville de Laval a proposé un prix de 50 000 €, ce qui a été accepté par Monsieur Ouaz,

Sur proposition de la commission transition urbaine écologique et commerciale,

## DÉLIBÈRE

### Article 1er

La ville de Laval vend à Monsieur Fathi Ouaz, ou toute société qui lui serait substituée, une maison située au 48, rue du Val de Mayenne, cadastrée CI 66, au prix de 50 000 € hors taxe et net vendeur.

### Article 2

L'acte de vente devra être signé au plus tard le 31 mars 2022. Si sa signature ne pouvait intervenir dans ce délai, pour un motif quelconque tenant à l'une ou l'autre des parties, l'acquéreur ne pourra prétendre à aucun droit.

### Article 3

Les travaux devront être achevés pour le 30 septembre 2023. À défaut, la ville de Laval se réserve le droit de demander la rétrocession du bien.

### Article 4

Le maire est chargé de l'exécution de la présente délibération.

La délibération est adoptée à l'unanimité.

**M. le Maire** : *Concernant la maison Colbus, c'est un procédé de vente expérimental, Antoine Caplan ?*

CESSION D'UN IMMEUBLE DIT "COLBUS" SITUÉ AU 11 RUE DU DOUANIER ROUSSEAU  
À MONSIEUR THOMAS MARQUET

Rapporteur : Antoine Caplan

### I - Présentation de la décision

La ville de Laval est propriétaire d'un immeuble situé au 11, rue du Douanier Rousseau qui avait été affecté à l'école d'art de la Perrine, transférée en 2018 à la Scomam.

Cet immeuble, dit "la maison Colbus", est aujourd'hui désaffecté et la ville n'en a plus usage. Il a donc été décidé de le céder par le biais d'une vente aux enchères afin d'assurer la transparence de l'opération et d'obtenir un prix conforme au marché.

Le long de l'allée Adrien Bruneau qui donne accès au jardin de la Perrine, la ville dispose d'un terrain d'environ 1 100 m<sup>2</sup>. Sa partie attenante à la maison Colbus a été libérée par le service des espaces verts et est désaffectée. Cette surface de 345 m<sup>2</sup> a donc pu être intégrée à l'emprise cessible qui offre ainsi une unité foncière de 612 m<sup>2</sup> et la possibilité, pour l'acquéreur, de créer un jardin. La partie conservée pour les usages des équipes municipales en charge de l'entretien du jardin de la Perrine ne recevra pas de constructions susceptibles de modifier le cadre de vie du bien vendu. Une séparation à frais communs délimitera le futur jardin du terrain restant affecté aux services de la ville.

Lors de la vente aux enchères, il a été mentionné que la ville de Laval serait attentive au projet proposé. Il avait été notamment exclu la division de la maison ou la construction d'un immeuble à l'arrière.

Au terme de la procédure, Monsieur Thomas Marquet, qui se propose d'y établir sa résidence principale, a déposé une offre financière.

## II - Impact budgétaire et financier

Compte tenu du caractère historique de la maison, de son emplacement et des travaux à engager, Monsieur Thomas Marquet en propose un prix de 290 000 € net vendeur.

Il vous est proposé d'accepter cette cession et d'autoriser le maire à signer tout document à cet effet.

**Antoine Caplan :** *Tout à fait. En préambule, peut-être rappeler, pour répondre à Didier Pillon, que l'acte de vente de la maison rue du Val de Mayenne garantira le fait, non seulement que les travaux se réalisent rapidement, mais aussi que le bien sera destiné à accueillir un commerce. De ce point de vue, il n'y aura pas de risque de marchand de sommeil. Même si c'est une information qu'on n'avait pas. S'agissant de la maison Colbus, du nom de l'ancien locataire qui occupait cette maison qui a été acquise par la ville en 1954, c'était l'école d'arts plastiques. En 2018, cette école s'est installée ici même à la Scomam. Depuis, le bien était vide. La ville n'en avait pas l'usage. Il est normal dans ces conditions que l'on cède. Il n'y a pas de tabou à ce que la ville cède. Je pense que cela n'a jamais été les propos dans le passé, y compris de la minorité municipale. Nous avons pu exprimer notre opposition à certaines cessions et à certaines conditions de cession, mais jamais à la cession elle-même. Et c'est la raison pour laquelle nous continuons cette politique de cession, qui est d'ailleurs intégrée à notre prospective financière, fait partie intégrante de cette prospective financière, mais pour désendetter la ville. C'était un engagement qu'on avait pris lors de la campagne municipale et c'est un engagement que nous tenons. Pour en revenir à la maison Colbus, nous avons fait le choix effectivement de la mettre en vente via un système d'enchères, pour deux raisons : d'abord, pour assurer la transparence de l'opération pour que tous les acquéreurs potentiels, Lavallois, non Lavallois, puissent s'intéresser au bien, le visiter et présenter une offre. La deuxième raison : il est extrêmement difficile d'estimer le bien, de connaître le prix du marché pour ce bien. La vente aux enchères permettait de déterminer ce prix. Vous le savez, ce bien est exceptionnel parce que c'est un emplacement de choix à l'entrée de la Perrine. C'est également un immeuble qui est classé comme immeuble remarquable dans le document d'urbanisme. Mais c'est un immeuble qui est aussi, à l'image de notre patrimoine, à l'image des cessions qu'on a vues à l'instant, très dégradé. La ville n'entretenait pas ce patrimoine. La maison Colbus nécessite donc des travaux de réhabilitations qui sont lourds. On l'a mis aux enchères avec également des exigences. D'abord, on ne voulait pas que la maison soit divisée pour réaliser des petits logements, comme cela a pu être le cas pour du patrimoine qui a été vendu par la ville, il y a quelques années. On avait exclu également la construction d'immeubles à l'arrière, d'une promotion immobilière, parce qu'on voulait préserver l'écrin de la Perrine absolument. Ce qui explique ces deux conditions et aussi que le prix de cession, volontairement, était limité par nos exigences elles-mêmes. Cette démarche d'enchères avait fait l'objet d'une publicité dans la presse locale, sur des sites Internet bien connus. Puis une offre a été déposée. On aurait souhaité que plusieurs le soient. Une l'a été, parce que nous avons déterminé un prix initial assez élevé, de 290 000 €. Monsieur Marquet a répondu favorablement à cette offre.*

*Nous vous proposons ce soir d'accepter cette cession à 290 000 €. C'est une session au-delà de l'estimation des Domaines qui avait été réalisée en 2015. Là aussi, c'est plutôt une bonne opération pour la ville, qui va nous permettre là encore, et nous avons toujours cet objectif, de désendetter. Voilà la proposition, Monsieur le Maire, que nous faisons ce soir.*

**M. le Maire :** *Merci. Est-ce qu'il y a des remarques ? Non, nous passons au vote. C'est adopté. Je vous remercie.*

N° S505 - TUEC - 7

CESSION D'UN IMMEUBLE DIT "COLBUS" SITUÉ AU 11, RUE DU DOUANIER ROUSSEAU  
À MONSIEUR THOMAS MARQUET

Rapporteur : Antoine Caplan

LE CONSEIL MUNICIPAL,

Vu le code général des collectivités territoriales et notamment les articles L2121-29 et L2241-1,

Vu le code général de la propriété des personnes publiques et notamment les articles L1111-1 et L3211-14,

Vu l'avis des domaines en date du 30 mars 2021,

Considérant que la ville de Laval est propriétaire d'un immeuble situé au 11, rue du Douanier Rousseau qui avait été affecté à l'école d'art de la Perrine, transférée en 2018 à la Scomam,

Que cet immeuble, dit "la maison Colbus", est aujourd'hui désaffecté et la ville n'en a plus usage,

Qu'il a donc été décidé de le céder par le biais d'une vente aux enchères afin d'assurer la transparence de l'opération et d'obtenir un prix conforme au marché,

Que le long de l'allée Adrien Bruneau qui donne accès au jardin de la Perrine, la ville dispose d'un terrain d'environ 1 100 m<sup>2</sup>,

Que sa partie attenante à la maison Colbus a été libérée par le service des espaces verts et est désaffectée,

Que cette surface de 345 m<sup>2</sup> a donc pu être intégrée à l'emprise cessible qui offre ainsi une unité foncière de 612 m<sup>2</sup> et la possibilité, pour l'acquéreur, de créer un jardin,

Que la partie conservée pour les usages des équipes municipales en charge de l'entretien du jardin de la Perrine ne recevra pas de constructions susceptibles de modifier le cadre de vie du bien vendu,

Qu'une séparation à frais communs délimitera le futur jardin du terrain restant affecté aux services de la ville,

Que lors de la vente aux enchères, il a été mentionné que la ville de Laval serait attentive au projet proposé,

Qu'il avait été notamment exclu la division de la maison ou la construction d'un immeuble à l'arrière,

Qu'au terme de la procédure, Monsieur Thomas Marquet, qui se propose d'y établir sa résidence principale, a déposé une offre financière,

Que compte tenu du caractère historique de la maison, de son emplacement et des travaux à engager, il en propose un prix de 290 000 € net vendeur,

Sur proposition de la commission transition urbaine écologique et commerciale,

## DÉLIBÈRE

### Article 1er

La maison, située au 11, rue du Douanier Rousseau, cadastrée CE 255 et le terrain attenant, cadastré CE 257, à ce jour désaffectés, sont déclassés.

### Article 2

La ville de Laval vend à Monsieur Thomas Marquet, ou toute société qui lui serait substituée, une maison et un terrain situés au 11, rue du Douanier Rousseau, cadastrés CE 255 et 257, au prix de 290 000 €, hors taxe, net vendeur.

### Article 3

La séparation entre le bien vendu et le terrain restant la propriété de la ville de Laval fera l'objet d'un descriptif commun. Les coûts de sa réalisation seront pris en charge en fonction des besoins exprimés par chaque partie.

### Article 4

La ville de Laval s'engage pour une durée de 40 ans à limiter le gabarit de ses éventuelles constructions sur la parcelle CE 256 et à ne pas construire d'immeuble susceptible de modifier substantiellement les lieux.

### Article 5

L'acte de vente devra être signé au plus tard le 31 décembre 2021. Si sa signature ne pouvait intervenir dans ce délai, pour un motif quelconque tenant à l'une ou l'autre des parties, l'acquéreur ne pourra prétendre à aucun droit.

### Article 6

Le maire est chargé de l'exécution de la présente délibération.

La délibération est adoptée à l'unanimité.

**M. le Maire** : *Nouvelle cession, rue Sainte-Catherine. Ludivine Leduc.*

CESSION DE TERRAIN SITUÉ AU 48 RUE SAINTE-CATHERINE À MONSIEUR XAVIER MANCEAU ET MADAME ISABELLE GRIGY

Rapporteur : Ludivine Leduc

I - Présentation de la décision

Monsieur Xavier Manceau et Madame Isabelle Grigy sont propriétaires d'une maison située 48, rue Sainte-Catherine. En raison de la topographie des lieux, son terrain contourne et surplombe un terrain de la ville de Laval à usage de stationnement.

Monsieur Manceau et Madame Grigy souhaitent réaliser une extension de leur habitation sur la partie haute de leur propriété et demandent de pouvoir construire un escalier sur le mur de soutènement réalisé par la ville lors de la démolition de la maison préexistante. La responsabilité du soutien des immeubles leur sera transférée.

Pour ce faire, il convient de lui vendre la surface concernée de 15 m<sup>2</sup> environ.

Ils demandent en outre à bénéficier d'une servitude de vue grevant le terrain de la ville.

II - Impact budgétaire et financier

La cession et la création de la servitude se font au prix de 1 500 €, frais à la charge de Monsieur Manceau et Madame Grigy.

Il vous est proposé d'accepter ces modalités de cession et d'autoriser le maire à signer tout document à cet effet.

**Ludivine Leduc :** *Merci, Monsieur le Maire. Cette délibération concerne la cession d'un terrain situé au 48 rue Sainte-Catherine. Monsieur Manceau et Madame Grigy sont propriétaires d'une maison. En raison de la topographie des lieux, leur terrain contourne et surplombe un terrain de la ville à usage de stationnement. Monsieur Manceau et Madame Grigy souhaitent réaliser une extension de leur habitation sur la partie haute de la propriété et demandent de pouvoir construire un escalier sur leur mur de soutènement réalisé par la ville lors de la démolition de la maison préexistante. La responsabilité du soutien des immeubles leur sera transférée. Pour ce faire, il convient de leur vendre la surface concernée de 15 m<sup>2</sup> environ. Ils demandent également à bénéficier d'une servitude de vue grevant le terrain de la ville. La cession et la création de la servitude se font au prix de 1 500 € à la charge de Monsieur Manceau et de Madame Grigy. Il est proposé d'accepter ces modalités de cession et d'autoriser le maire à signer tout document à cet effet.*

**M. le Maire :** *Merci. Est-ce qu'il y a des questions ? Non, nous passons au vote. C'est adopté. Je vous remercie.*

N° S505 - TUEC - 8

CESSION DE TERRAIN SITUÉ AU 48, RUE SAINTE-CATHERINE À MONSIEUR XAVIER MANCEAU ET MADAME ISABELLE GRIGY

Rapporteur : Ludivine Leduc

LE CONSEIL MUNICIPAL,

Vu le code général des collectivités territoriales et notamment les articles L2121-29 et L2241-1,

Vu l'avis de France Domaine en date du 21 mai 2021,

Considérant que Monsieur Xavier Manceau et Madame Isabelle Grigy sont propriétaires d'une maison située au 48, rue Sainte-Catherine,

Qu'en raison de la topographie des lieux, son terrain contourne et surplombe un terrain de la ville de Laval à usage de stationnement,

Que Monsieur Manceau souhaite réaliser une extension de son habitation sur la partie haute de sa propriété et demande de pouvoir construire un escalier sur le mur de soutènement réalisé par la ville lors de la démolition de la maison préexistante,

Que la responsabilité du soutien des immeubles lui sera transférée,

Qu'il convient de lui vendre la surface concernée de 15 m<sup>2</sup> environ,

Qu'il demande en outre à bénéficier d'une servitude de vue grevant le terrain de la ville,

Que la cession et la création de la servitude se font au prix de 1 500 €, frais à la charge de Monsieur Manceau et Madame Grigy,

Sur proposition de la commission transition urbaine écologique et commerciale,

### DÉLIBÈRE

#### Article 1er

La ville de Laval cède à Monsieur Xavier Manceau et Madame Isabelle Grigy le mur situé au 48, rue Sainte-Catherine qui borde leur propriété et accepte la création de servitude de vue pour deux fenêtres, au prix de 1 500 €, net vendeur. Les frais sont à la charge de Monsieur Manceau et Madame Grigy.

#### Article 2

Le maire ou son représentant est autorisé à signer tout document à cet effet.

#### Article 3

Le maire est chargé de l'exécution de la présente délibération.

La délibération est adoptée à l'unanimité.

**M. le Maire :** *Là, c'est une acquisition de terrains rue de Bretagne. Antoine Caplan.*

## ACQUISITION DE TERRAIN SITUÉ AU 44, RUE DE BRETAGNE, AUPRÈS DE LA COMPAGNIE IMMOBILIÈRE DE RESTAURATION (CIR)

Rapporteur : Antoine Caplan

### I - Présentation de la décision

La Compagnie Immobilière de Restauration (CIR) a fait l'acquisition des anciens locaux de la Banque de France au 44, rue de Bretagne.

L'objectif de la CIR est de rénover cet immeuble remarquable et de lui donner tout son cachet.

Afin de limiter les charges de fonctionnement, notamment celles liées à la gestion des parties communes, la CIR propose à la ville de reprendre l'espace boisé d'une surface de 2 300 m<sup>2</sup> et d'en faire un jardin public.

En raison de l'absence d'espaces verts ouverts facilement accessibles au public dans ce quartier, cette acquisition est une opportunité que la ville de Laval ne peut se permettre d'ignorer.

L'ouverture au public nécessitera de réaliser les aménagements indispensables à son accès et à l'accueil des promeneurs.

### II - Impact budgétaire et financier

La CIR accepte de céder à la ville le terrain à l'euro symbolique. Les frais sont à la charge de la ville de Laval qui assurera les frais d'aménagement.

Il vous est proposé d'accepter ces modalités d'acquisition et d'autoriser le maire à signer tout document à cet effet.

**Antoine Caplan :** *Merci, Monsieur le Maire. C'est une délibération que je suis heureux de vous présenter. Pour un adjoint aux finances, d'abord, une acquisition à l'euro symbolique est toujours une bonne nouvelle. Et puis surtout, c'est une bonne nouvelle pour le centre-ville qui va bénéficier d'un nouvel espace vert, d'un nouvel écrin de verdure. Puisque le groupe CIR qui a fait l'acquisition des anciens locaux de la Banque de France, situés rue Bretagne, dans l'objectif de rénover cet immeuble qui est typique de ce que notre premier adjoint appelle l'art bancaire... je sais qu'il y est attaché. Le groupe CIR souhaite créer des logements en centre-ville. Cet acquéreur nous propose de reprendre le parc, qui représente 2 300 m<sup>2</sup>. Nous allons donc l'ouvrir aux Lavallois, en faire un jardin public. Il aurait pu en être différemment, puisque ce jardin était constructible. Il avait été envisagé par des promoteurs de lotir. La ville à l'époque avait renoncé à son droit de préemption, puisque la Banque de France avait proposé à la ville de l'acquérir. La ville n'avait pas répondu malheureusement et donc, il a fallu une intervention forte du maire de Laval auprès de la Banque de France pour éviter ce scénario et préserver cet espace vert. La Banque de France a eu une écoute très attentive à la ville.*

*Ce qui nous permet de vous proposer cette cession à l'euro symbolique, qui va permettre dans quelque temps, puisque les services municipaux seront à l'œuvre dès demain, dans les prochaines semaines, d'ouvrir à tous les Lavallois ce parc de centre-ville. Cela compensera la fermeture d'autres espaces verts dans d'autres secteurs du centre-ville, rive gauche.*

**M. le Maire :** *Merci, Antoine Caplan. Effectivement, c'est une bonne nouvelle pour les Lavallois. On rouvre des espaces verts. Il y a des questions ? Non, nous passons au vote. C'est adopté. Je vous remercie.*

N° S505 - TUEC - 9

ACQUISITION DE TERRAIN SITUÉ 44, RUE DE BRETAGNE AUPRÈS DE LA COMPAGNIE IMMOBILIÈRE DE RESTAURATION (CIR)

Rapporteur : Antoine Caplan

LE CONSEIL MUNICIPAL,

Vu le code général des collectivités territoriales et notamment les articles L2121-29 et L2241-1,

Considérant que la Compagnie Immobilière de Restauration (CIR) a fait l'acquisition des anciens locaux de la Banque de France au 44, rue de Bretagne,

Que l'objectif de la CIR est de rénover cet immeuble remarquable et de lui donner tout son cachet,

Qu'afin de limiter les charges de fonctionnement, notamment celles liées à la gestion des parties communes, la CIR propose à la ville de reprendre l'espace boisé d'une surface de 2 300 m<sup>2</sup> et d'en faire un jardin public,

Qu'en raison de l'absence d'espaces verts ouverts facilement accessibles au public dans ce quartier, cette acquisition est une opportunité que la ville de Laval ne peut se permettre d'ignorer,

Que l'ouverture au public nécessitera de réaliser les aménagements indispensables à son accès et à l'accueil des promeneurs,

Que la CIR accepte de céder à la ville le terrain à l'euro symbolique,

Que les frais sont à la charge de la ville de Laval qui assurera les frais d'aménagement,

Sur proposition de la commission transition urbaine écologique et commerciale,

DÉLIBÈRE

Article 1er

La ville de Laval acquiert, à l'euro symbolique, auprès de la Compagnie Immobilière de Restauration, un jardin de 2 300 m<sup>2</sup> environ, compris dans une propriété située au 44, rue de Bretagne. Les frais sont à la charge de la ville de Laval.

Article 2

Le maire ou son représentant est autorisé à signer tout document à cet effet.

Article 3

Le maire est chargé de l'exécution de la présente délibération.

La délibération est adoptée à l'unanimité.

**M. le Maire :** *Là, il s'agit d'une délibération également attendue par les riverains, le transfert de l'impasse Noémie Hamard dans le patrimoine communal. Je pense que c'est un vieux dossier. Geoffrey Begon.*

## TRANSFERT DE L'IMPASSE NOÉMIE HAMARD DANS LE PATRIMOINE COMMUNAL

Rapporteur : Geoffrey Begon

### I - Présentation de la décision

L'impasse Noémie Hamard a été réalisée afin de rendre constructibles diverses parcelles.

Si la cession des voies et réseaux divers dans le patrimoine communal au terme de l'opération avait été envisagée, aucun acte ne l'a formalisée. Elle est depuis restée au nom des riverains, chacun pour la moitié au droit de son bien.

Faute de cette régularisation, la situation juridique de la voie est indéterminée et n'en permet pas une gestion normale.

Sollicitée par divers riverains et après avoir interrogé toutes les personnes ayant un droit de propriété, la ville de Laval accepte de lancer la procédure préalable au transfert, à titre gratuit, de la voie dans le patrimoine communal.

### II - Impact budgétaire et financier

Cette acquisition se fera à titre gratuit. Les frais seront à la charge de la ville de Laval.

Il vous est proposé d'approuver cette opération et d'autoriser le maire à signer toute pièce à cet effet.

**Geoffrey Begon :** *Merci, Monsieur le Maire. Il s'agit de l'impasse qui aurait dû être municipalisée, selon des délibérations qui datent du début des années 70, mais qui n'avaient pas été formalisées. Du coup, les riverains de cette rue possèdent chacun la moitié de la rue devant leur maison. Ce qui peut poser des problèmes de gestion. Le délai étant depuis les années 70 largement dépassé pour que nous puissions formaliser les actes administratifs, il va être, si nous adoptons cette délibération, procédé à une enquête publique qui permettra par suite de transférer à la ville à titre gratuit la voirie. Les frais seront pris en charge par la ville, naturellement.*

**M. le Maire :** *Merci. Est-ce qu'il y a des questions sur cette délibération ? Non, nous allons procéder au vote. C'est adopté. Je vous remercie.*

N° S505 - TUEC - 10

TRANSFERT DE L'IMPASSE NOÉMIE HAMARD DANS LE PATRIMOINE COMMUNAL

Rapporteur : Geoffrey Begon

LE CONSEIL MUNICIPAL,

Vu le code général des collectivités territoriales et notamment l'article L2121-29,

Vu le code de la voirie routière et notamment les articles L141-3 et R141-4 et suivants,

Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L318-3, R318-10 et R318-11,

Considérant que l'impasse Noémie Hamard a été réalisée afin de rendre constructibles diverses parcelles,

Que si la cession des voies et réseaux divers dans le patrimoine communal au terme de l'opération avait été envisagée, aucun acte ne l'a formalisée,

Qu'elle est depuis restée au nom des riverains de l'impasse, chacun pour la moitié au droit de son bien,

Que faute de cette régularisation, la situation juridique de la voie est indéterminée et n'en permet pas une gestion normale,

Que sollicitée par divers riverains et après avoir interrogé toutes les personnes ayant un droit de propriété, la ville de Laval accepte de lancer la procédure préalable au transfert, à titre gratuit, de la voie dans le patrimoine communal,

Que cette acquisition se fait à titre gratuit, les frais étant à la charge de la ville de Laval,

Sur proposition de la commission transition urbaine écologique et commerciale,

DÉLIBÈRE

Article 1er

La ville de Laval organise l'enquête publique nécessaire au transfert, à titre gratuit, de l'impasse Noémie Hamard dans le domaine public communal.

Article 2

Le maire ou son représentant est autorisé à signer tout document à cet effet.

Article 3

Le maire est chargé de l'exécution de la présente délibération.

La délibération est adoptée à l'unanimité.

**M. le Maire :** *Concernant le déplacement de servitudes d'accès et la création d'une servitude de passage entre la rue de Clermont et les Fourches sur un terrain du Conseil départemental de la Mayenne, Bruno Bertier.*

## DÉPLACEMENT DE SERVITUDE D'ACCÈS ET CRÉATION DE SERVITUDE DE PASSAGE ENTRE LA RUE DE CLERMONT ET LES FOURCHES SUR UN TERRAIN DU CONSEIL DÉPARTEMENTAL DE LA MAYENNE

Rapporteur : Bruno Bertier

### I - Présentation de la décision

Lors du transfert de l'école Eugène Hairy sur le site de la rue de Clermont, afin de permettre la desserte des nouveaux locaux de restauration, une servitude de passage a été instituée sur la propriété du Conseil départemental de la Mayenne, lieu de formation des professeurs des écoles.

Les locaux de formation aujourd'hui inadaptés ont été désaffectés et mis en vente par le Conseil départemental.

Le groupe Steva qui se propose d'en faire l'acquisition pour y créer une résidence service seniors ne souhaite pas que les futurs résidents subissent le passage de véhicules de service étrangers à leurs besoins.

Il propose le transfert de la servitude et demande à la déplacer le long du mur de l'école Eugène Hairy.

Le groupe Steva demande aussi à rectifier une limite, conduisant à une cession d'une surface de 15 m<sup>2</sup> environ par la ville de Laval. Cet espace, nécessaire au fonctionnement de la desserte de l'école dans sa configuration actuelle, devient sans intérêt après le déplacement de la servitude d'accès. La mise en place de ce nouvel accès induira la désaffectation immédiate de ces 15 m<sup>2</sup> qui peuvent d'ores et déjà être déclassés.

En parallèle, la ville de Laval a souhaité pérenniser le passage informel allant du centre-ville, par la rue de Clermont, vers le quartier des Fourches, par la rue du Docteur Corre.

Ce passage reprendra l'emprise de la servitude susvisée et contournera le parc le long des locaux aujourd'hui occupés par le Centre d'information et d'orientation sur un terrain conservé par le Conseil départemental.

### II - Impact budgétaire et financier

L'acquisition et la cession des emprises se font à titre gratuit, frais à la charge de la ville de Laval.

Il vous est proposé d'accepter ces modalités et d'autoriser le maire à signer tout document à cet effet.

**Bruno Bertier** : *Oui, Monsieur le Maire, lors du transfert de l'école Eugène Hairy sur le site de la rue de Clermont, afin de permettre la desserte des nouveaux locaux de restauration, une servitude de passage a été instituée sur la propriété du Conseil départemental de la Mayenne, lieu de formation des professeurs des écoles.*

*Ces locaux sont aujourd'hui vides et inadaptés. Ils ont été désaffectés et mis en vente par le Conseil départemental. Le groupe Steva qui se propose d'en faire l'acquisition pour y créer une résidence service seniors ne souhaite pas que les futurs résidents subissent le passage de véhicules de service étrangers à leurs besoins. Il propose le transfert de la servitude et demande à la déplacer le long du mur de l'école Eugène Hairy. Le groupe Steva demande aussi à rectifier une limite, conduisant à une cession d'une surface de 15 m<sup>2</sup> environ par la ville de Laval. Cet espace, nécessaire au fonctionnement de la desserte de l'école dans sa configuration actuelle, devient sans intérêt après le déplacement de la servitude d'accès. La mise en place de ce nouvel accès induira la désaffectation immédiate de ces 15 m<sup>2</sup> qui peuvent d'ores et déjà être déclassés.*

*En parallèle, la ville de Laval a souhaité pérenniser le passage informel allant du centre-ville, par la rue de Clermont, vers le quartier des Fourches, par la rue du Docteur Corre. Ce passage reprendra l'emprise de la servitude susvisée et contournera le parc le long des locaux aujourd'hui occupés par le Centre d'information et d'orientation sur un terrain conservé par le Conseil départemental.*

*L'acquisition et la cession des emprises se font à titre gratuit, frais à la charge de la ville de Laval.*

**M. le Maire** : *Merci, Bruno Bertier. Des questions ? Non, nous passons au vote. C'est adopté. Je vous remercie.*

N° S505 - TUEC - 11

DÉPLACEMENT DE SERVITUDE D'ACCÈS ET CRÉATION D'UNE SERVITUDE DE PASSAGE ENTRE LA RUE DE CLERMONT ET LES FOURCHES SUR UN TERRAIN DU CONSEIL DÉPARTEMENTAL DE LA MAYENNE

Rapporteur : Bruno Bertier

LE CONSEIL MUNICIPAL,

Vu le code général des collectivités territoriales et notamment les articles L2121-29 et L2241-1,

Vu le code général de la propriété des personnes publiques et notamment son article L2141-2,

Vu l'avis de France Domaine en date du 10 mai 2021,

Considérant que lors du transfert de l'école Eugène Hairy sur le site de la rue de Clermont, afin de permettre la desserte des nouveaux locaux de restauration, une servitude de passage a été instituée sur la propriété du Conseil départemental de la Mayenne, lieu de formation des professeurs des écoles,

Que les locaux de formation, aujourd'hui inadaptés, ont été désaffectés et mis en vente par le Conseil départemental,

Que le groupe Steva qui se propose d'en faire l'acquisition pour y créer une résidence service seniors ne souhaite pas que les futurs résidents subissent le passage de véhicules de service étrangers à leurs besoins,

Qu'il propose le transfert de la servitude et demande à la déplacer le long du mur de l'école Eugène Hairy,

Que le groupe Steva demande aussi à rectifier une limite, conduisant à une cession de 15 m<sup>2</sup> environ par la ville de Laval,

Que cet espace, nécessaire au fonctionnement de la desserte de l'école dans sa configuration actuelle, devient sans intérêt après le déplacement de la servitude d'accès,

Que la mise en place de ce nouvel accès induira la désaffectation immédiate de ces 15 m<sup>2</sup> qui peuvent d'ores et déjà être déclassés,

Qu'en parallèle, la ville de Laval a souhaité pérenniser le passage informel allant du centre-ville, par la rue de Clermont, vers le quartier des Fourches, par la rue du Docteur Corre,

Que ce passage reprendra l'emprise de la servitude susvisée et contournera le parc le long des locaux aujourd'hui occupés par le Centre d'information et d'orientation sur un terrain conservé par le Conseil départemental,

Que l'acquisition et la cession des emprises se font à titre gratuit, frais à la charge de la ville de Laval,

Sur proposition de la commission transition urbaine écologique et commerciale,

## DÉLIBÈRE

### Article 1er

Le terrain de 15 m<sup>2</sup> dépendant de la parcelle CN 604 sera désaffecté après la réalisation du déplacement de l'accès aux locaux de service de l'école. Il est déclassé. La désaffectation interviendra sous un délai de 3 ans.

### Article 2

La ville de Laval fait l'acquisition auprès du Conseil départemental de la Mayenne, à titre gratuit, sur les parcelles CN 538, 601, 604 et 605, des emprises nécessaires, d'une superficie de 400 m<sup>2</sup> environ, ainsi que la parcelle 603 permettant la réalisation d'un passage à usage piéton. Elle cède en échange, à titre gratuit, un terrain de 15 m<sup>2</sup> environ au Conseil départemental de la Mayenne. Les frais sont à la charge de la ville de Laval.

### Article 3

La ville de Laval accepte que la servitude de passage, desservant l'école Eugène Hairy et traversant la parcelle CN 604, soit déplacée le long du mur qui longe la parcelle CN 122. Les frais sont à la charge du groupe Steva.

### Article 4

Le maire ou son représentant est autorisé à signer tout document à cet effet.

Article 5

Le maire est chargé de l'exécution de la présente délibération.

La délibération est adoptée à l'unanimité.

**M. le Maire** : *Il s'agit du déclassement de l'aire de stationnement de Corbineau, Bruno Bertier.*

## DÉCLASSEMENT DE L'AIRE DE STATIONNEMENT DE CORBINEAU

Rapporteur : Bruno Bertier

### I - Présentation de la décision

Par délibération en date du 17 juillet 2020, la ville de Laval a approuvé le projet de cession de Corbineau à France Pierre Patrimoine. La rénovation qui prévoit la réalisation de logements de qualité nécessite que les futurs habitants disposent de stationnement à proximité de leur domicile.

La délibération susvisée a donc mentionné le déclassement de la partie à usage de stationnement qui, conformément aux dispositions du code de la voirie routière, exige la tenue d'une enquête publique préalable. Cette enquête a été étendue à la régularisation juridique du statut d'une autre partie comprenant les places affectées aux locataires de l'immeuble de Méduane Habitat.

Le projet de déclassement concerne au total 137 places de stationnement. Ce total se décompose d'environ 70 places ouvertes à divers publics sur la partie centrale, 30 places sur les parties situées à l'arrière de l'immeuble à l'ouest et 50 places ouvertes aux locataires de Méduane Habitat.

Les places occupées par les locataires de Méduane Habitat ne sont plus ouvertes au public, le déclassement transfère cette partie dans le domaine privé de la commune.

En revanche, le déclassement du reste de l'aire de stationnement n'implique pas sa désaffectation. Elle interviendra pour la seule partie cessible lorsque les conditions seront réunies pour sa fermeture, à savoir la libération des lieux à la suite du transfert du Conservatoire à rayonnement départemental vers le site du Britais.

La partie qui assure la liaison piétonne entre l'allée Corbineau et le jardin des Cordeliers sera maintenue dans le domaine public de la commune de Laval.

Il en est de même de la partie située au nord de l'immeuble de Méduane Habitat qui mène vers la place Notre-Dame, ce qui nécessite la réalisation d'un accès après la démolition du vieil hangar.

L'enquête publique exposant ces modifications a eu lieu du 16 avril au 30 avril 2021.

Aucune remarque n'est parvenue à la ville sur les propositions concernant ce projet. Le commissaire-enquêteur a donné un avis favorable au déclassement de ces terrains qui sont cédés pour partie à France Pierre Patrimoine et pour le reste à remettre à la disposition de Méduane Habitat.

## II - Impact budgétaire et financier

Néant.

Il vous est proposé d'accepter ces modalités et d'autoriser le maire à signer tout document à cet effet.

**Bruno Bertier :** *Par délibération en date du 17 juillet 2020, la ville de Laval a approuvé le projet de cession de Corbineau à France Pierre Patrimoine. La rénovation qui prévoit la réalisation de logements de qualité nécessite que les futurs habitants disposent de stationnement à proximité de leur domicile. La délibération susvisée a donc mentionné le déclassement de la partie à usage de stationnement qui, conformément aux dispositions du code de la voirie routière, exige la tenue d'une enquête publique préalable. Cette enquête a été étendue à la régularisation juridique du statut d'une autre partie comprenant les places affectées aux locataires de l'immeuble de Méduane Habitat. Le projet de déclassement concerne au total 137 places de stationnement. Ce total se décompose d'environ 70 places ouvertes à divers publics sur la partie centrale, 30 places sur les parties situées à l'arrière de l'immeuble à l'ouest et 50 places ouvertes aux locataires de Méduane Habitat. Les places occupées par les locataires de Méduane Habitat ne sont plus ouvertes au public, le déclassement transfère cette partie dans le domaine privé de la commune. En revanche, le déclassement du reste de l'aire de stationnement n'implique pas sa désaffectation. Elle interviendra pour la seule partie cessible lorsque les conditions seront réunies pour sa fermeture, à savoir la libération des lieux à la suite du transfert du Conservatoire à rayonnement départemental vers le site du Britais. La partie qui assure la liaison piétonne entre l'allée Corbineau et le jardin des Cordeliers sera maintenue dans le domaine public de la commune de Laval. Il en est de même de la partie située au nord de l'immeuble de Méduane Habitat qui mène vers la place Notre-Dame, ce qui nécessite la réalisation d'un accès après la démolition du vieux hangar. L'enquête publique exposant ces modifications a eu lieu du 16 avril au 30 avril 2021. Aucune remarque n'est parvenue à la ville sur les propositions concernant ce projet. Le commissaire-enquêteur a donné un avis favorable au déclassement de ces terrains qui sont cédés pour partie à France Pierre Patrimoine et pour le reste à remettre à la disposition de Méduane Habitat. Il n'y a pas d'impact budgétaire et financier pour cette délibération, Monsieur le Maire.*

**M. le Maire :** *Merci. Est-ce qu'il y a des questions ? Non, nous passons au vote. C'est adopté. Je vous remercie.*

N° S505 - TUEC - 12

## DÉCLASSEMENT DE L'AIRE DE STATIONNEMENT DE CORBINEAU

Rapporteur : Bruno Bertier

LE CONSEIL MUNICIPAL,

Vu le code général des collectivités territoriales et notamment l'article L2121-29,

Vu le code de la voirie routière et notamment les articles L141-3 et R141-4 et suivants,

Vu le code général de la propriété des personnes publiques et notamment son article L2141-2,

Vu la délibération en date du 17 juillet 2020 par laquelle la ville de Laval a décidé de vendre le site Corbineau à France Pierre Patrimoine, notamment son article 5 qui précise que les espaces de stationnement attenants ouverts au public seront déclassés au terme de la procédure spécifique prévue à cet effet, qui prévoit une enquête publique,

Vu la promesse de vente en date du 21 janvier 2021,

Vu l'arrêté n° 15 / 2021 en date du 22 mars 2021 décidant d'organiser une enquête publique préalable au déclassement du domaine public d'une aire de stationnement sise allée Corbineau,

Vu le dossier soumis à l'enquête,

Vu le rapport d'enquête en date du 19 mai 2021 établi par M. Joël Métras,

Considérant que par délibération en date du 17 juillet 2020, la ville de Laval a approuvé le projet de cession de Corbineau à France Pierre Patrimoine,

Que la rénovation qui prévoit la réalisation de logements de qualité nécessite que les futurs habitants disposent de stationnement à proximité de leur domicile,

Que la délibération susvisée a donc mentionné le déclassement de la partie à usage de stationnement qui, conformément aux dispositions du code de la voirie routière, exige la tenue d'une enquête publique préalable,

Que cette enquête a été étendue à la régularisation juridique du statut d'une autre partie comprenant les places affectées aux locataires de l'immeuble de Méduane Habitat,

Que le projet de déclassement concerne au total 137 places de stationnement,

Que ce total se décompose d'environ 70 places ouvertes à divers publics sur la partie centrale, 30 places sur les parties situées à l'arrière de l'immeuble à l'ouest et 50 places ouvertes aux locataires de Méduane Habitat,

Que les places occupées par les locataires de Méduane Habitat ne sont plus ouvertes au public, le déclassement transfère cette partie dans le domaine privé de la commune,

Qu'en revanche, le déclassement du reste de l'aire de stationnement n'implique pas sa désaffectation,

Qu'elle interviendra pour la seule partie cessible lorsque les conditions seront réunies pour sa fermeture, à savoir la libération des lieux à la suite du transfert du Conservatoire à rayonnement départemental vers le site du Britais,

Que la partie qui assure la liaison piétonne entre l'allée Corbineau et le jardin des Cordeliers sera maintenue dans le domaine public de la commune de Laval,

Qu'il en est de même de la partie située au nord de l'immeuble de Méduane Habitat qui mène vers la place Notre-Dame, ce qui nécessite la réalisation d'un accès après la démolition du vieil hangar,

Que l'enquête publique exposant ces modifications a eu lieu du 16 avril au 30 avril 2021,

Qu'aucune remarque n'est parvenue à la ville sur les propositions concernant ce projet,

Que le commissaire-enquêteur a donné un avis favorable au déclassement de ces terrains qui sont cédés pour partie à France Pierre Patrimoine et pour le reste à remettre à la disposition de Méduane Habitat,

Sur proposition de la commission transition urbaine écologique et commerciale,

## DÉLIBÈRE

### Article 1er

Il est décidé de déclasser l'emprise des aires de stationnement de Corbineau conformément aux délimitations définies au plan joint à la délibération.

### Article 2

La partie permettant la liaison vers le jardin des Cordeliers, n'ayant plus d'usage de stationnement, demeure dans le domaine public communal à usage de circulation piétonne.

### Article 3

La démolition du hangar, sis allée Corbineau et cadastré CH 354, est autorisée en vue de permettre la réalisation d'un passage vers la place Notre-Dame.

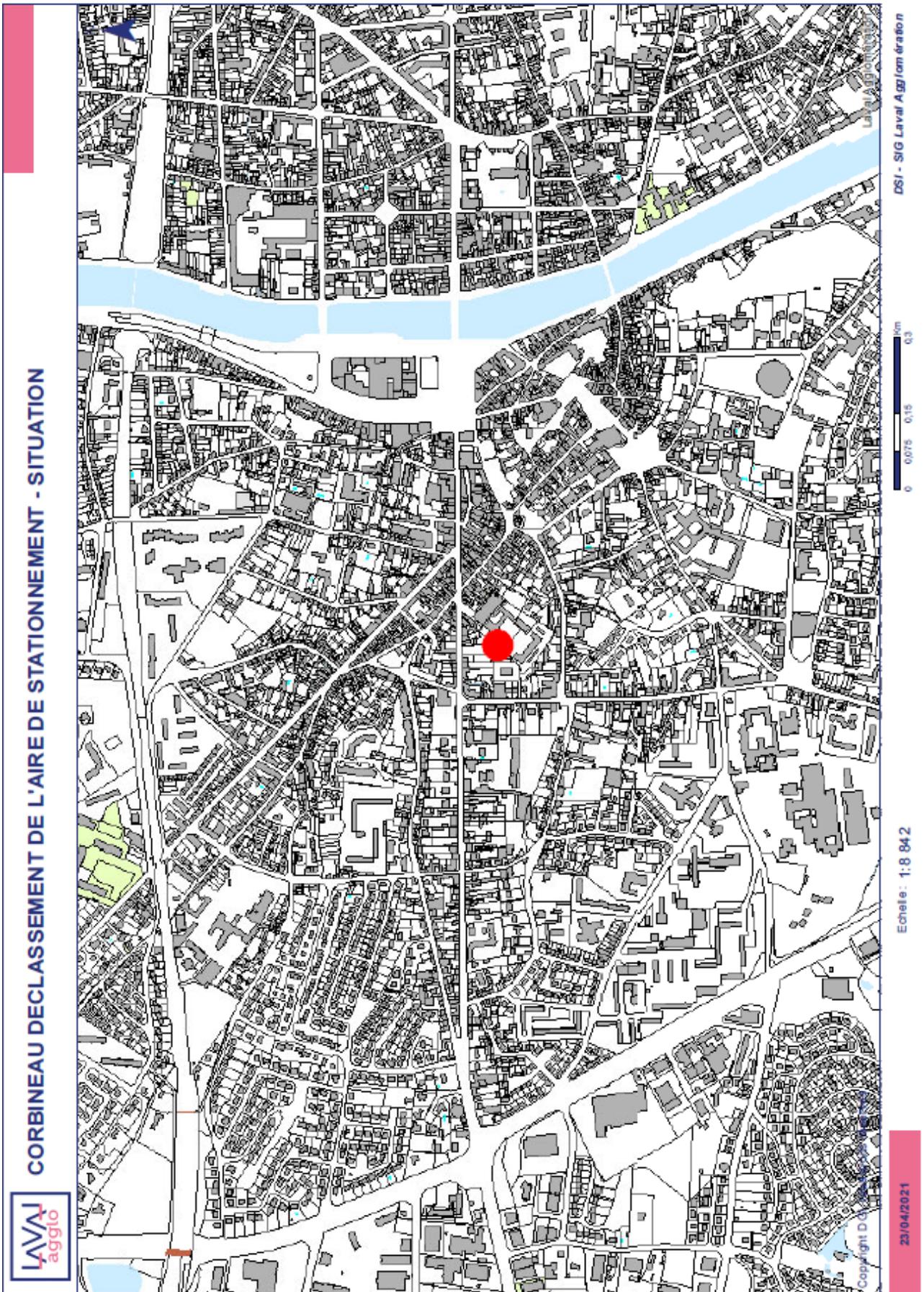
### Article 4

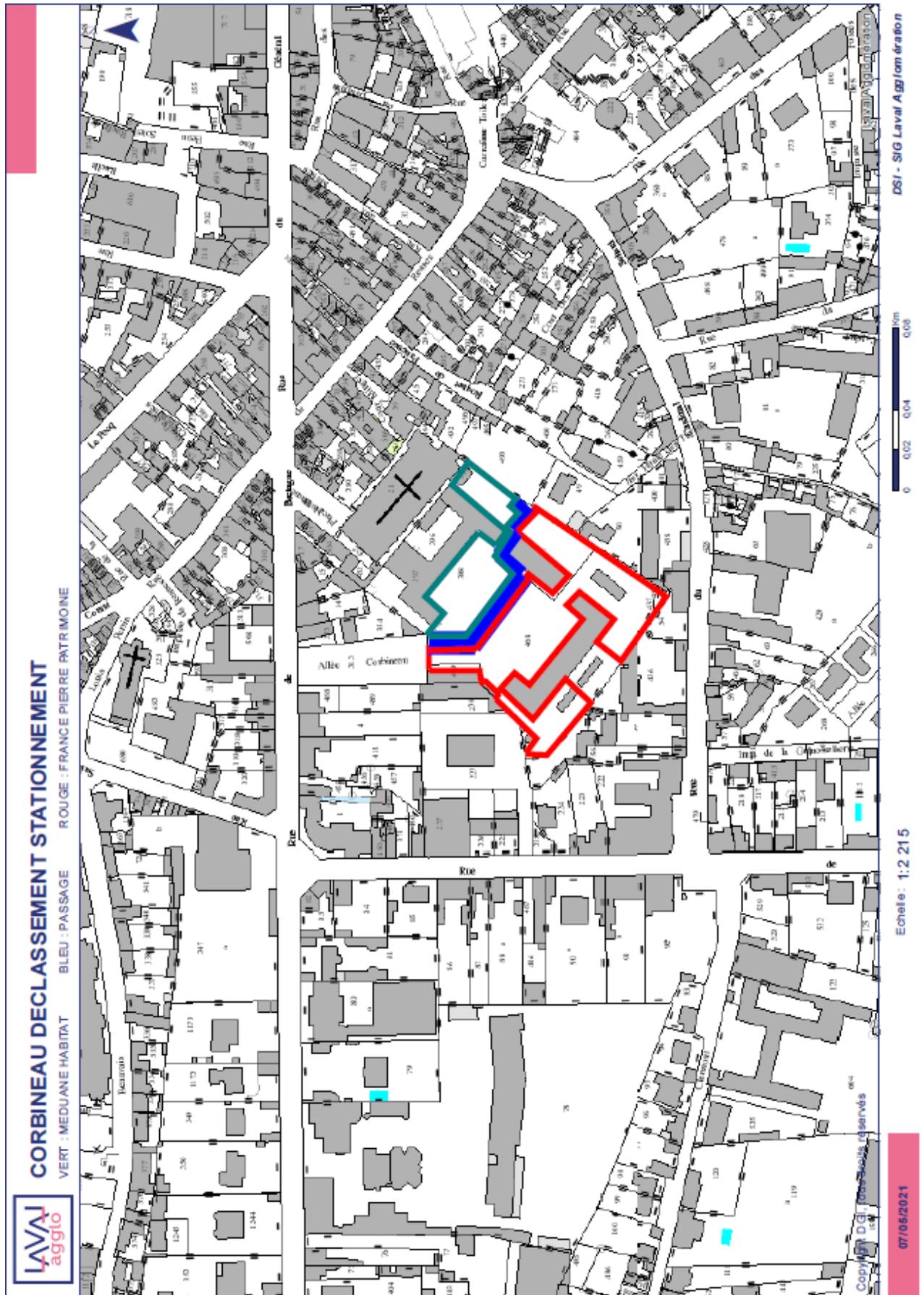
Le maire ou son représentant est autorisé à signer tout document à cet effet.

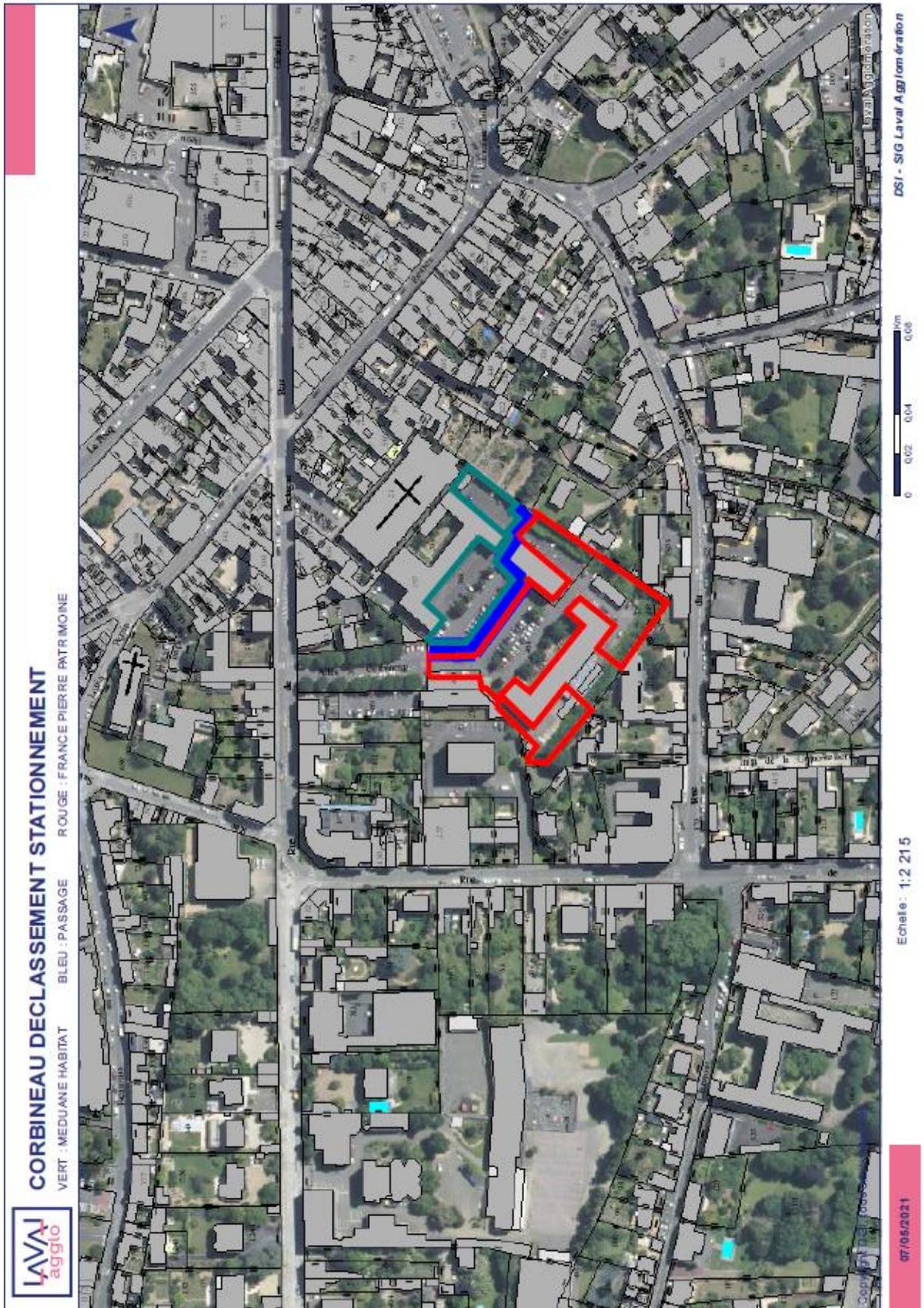
### Article 5

Le maire est chargé de l'exécution de la présente délibération.

La délibération est adoptée à l'unanimité.







**M. le Maire :** *On passe au rapport sur les travaux de la commission consultative des services publics locaux de l'année 2020, Laurent Paviot.*

## RAPPORT SUR LES TRAVAUX DE LA COMMISSION CONSULTATIVE DES SERVICES PUBLICS LOCAUX DE L'ANNÉE 2020

Rapporteur : Laurent Paviot

### I - Présentation de la décision

#### Présentation de la commission

La commission consultative des services publics locaux (CCSPL) est présidée par le maire ou son représentant, désigné par arrêté du maire (Laurent Paviot).

Y siègent :

- 16 représentants titulaires et 16 représentants suppléants du conseil municipal désignés en son sein par l'assemblée délibérante :

#### Titulaires

- Guillaume Agostino
- Isabelle Eymon
- Geoffrey Begon
- Nadège Davoust
- Camille Pétron
- Noémie Coquereau
- Kamel Oghi
- Antoine Caplan
- Georges Poirier
- Béatrice Ferron
- Michel Neveu
- Lucie Chauvelier
- Gwendoline Galou
- Samia Sultani
- Isabelle Marchand
- Vincent D'Agostino

#### Suppléants

- Catherine Roy
- Rihaoui Chanfi
- Ludivine Leduc
- Jonathan Guilemin
- Patrice Morin
- Paul Le Gal-Huaumé
- Solange Bruneau
- Sébastien Buron
- Eric Paris
- Marjorie François
- Bruno Flécharde
- Bruno Bertier
- Marie-Cécile Clavreul
- Pierrick Guesné
- Didier Pillon
- James Charbonnier

- 9 représentants titulaires et 9 représentants suppléants des associations suivantes :
  - Association agréée pêche et protection du milieu aquatique (AAPPMA),
  - Association force ouvrière des consommateurs (AFOC),
  - Association Laval Coeur de commerces,
  - INDECOSA CGT,
  - SOLIHA 53,
  - Association des paralysés de France (APF),
  - Union départementale des associations familiales de la Mayenne UDAF),
  - Union fédérale des consommateurs (UFC) 53,
  - Prévention routière.