

RECUEIL DES ACTES ADMINISTRATIFS

Articles L. 2121-24, L. 2122-29 et R. 2121-10
du code général des collectivités territoriales

Article L. 2121-24 : Dans les communes de 3 500 habitants et plus, le dispositif des délibérations à caractère réglementaire est publié dans un recueil des actes administratifs dans des conditions fixées par décret en Conseil d'État.

Article L. 2122-29 : Dans les communes de 3 500 habitants et plus, les arrêtés municipaux à caractère réglementaire sont publiés dans un recueil des actes administratifs dans des conditions fixées par décret en Conseil d'État.

Article R. 2121-10 : Dans les communes de 3 500 habitants et plus, le dispositif des délibérations du conseil municipal visé au second alinéa de l'article L.2121-24 et les arrêtés du maire, à caractère réglementaire, visés au deuxième alinéa de l'article L.2122-29, sont publiés dans un recueil des actes administratifs ayant une périodicité au moins trimestrielle.

Ce recueil est mis à la disposition du public à la mairie et, le cas échéant, dans les mairies annexes, à Paris, Marseille et Lyon dans les mairies d'arrondissement. Le public est informé, dans les vingt-quatre heures, que le recueil est mis à sa disposition par affichage aux lieux habituels de l'affichage officiel.

La diffusion du recueil peut être effectuée à titre gratuit ou par vente au numéro ou par abonnement.

SOMMAIRE

| | Pages |
|--|-------|
| <u>PREMIÈRE PARTIE</u> : DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL | 1 |
| <u>DEUXIÈME PARTIE</u> : DÉCISIONS DU MAIRE | 555 |
| <u>TROISIÈME PARTIE</u> : ARRÊTÉS DU MAIRE | 589 |

- JUIN 2021 -

- N° 152 -

PREMIÈRE PARTIE



DÉLIBÉRATIONS

DU

CONSEIL MUNICIPAL

SOMMAIRE

PREMIÈRE PARTIE : DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

SÉANCE DU 28 JUIN 2021 - N° 505

QUESTION DU MAIRE

| | | |
|-------------|---|-----|
| I - | Attribution d'une subvention complémentaire à l'association départementale de protection civile dans le cadre de la participation à l'activité du centre de vaccination à Laval | 1 |
| II - | Modification de la composition de la commission permanente du conseil municipal "Transition urbaine, écologique et commerciale" | 2 |
| III - | Modification de la désignation des représentants du conseil municipal au sein de la société publique locale Laval Mayenne Aménagements (SPL LMA) | 3 |
| IV - | Désignation de représentants au conseil d'administration de La Maison de l'Europe en Mayenne – Modification | 5 |
| V - | Modification du règlement intérieur du conseil municipal | 6 |
| TUEC - 1 - | Approbation du compte-rendu annuel d'activité portant sur la concession de la ZAC Ferrié présenté à la collectivité par la SPL LMA arrêté au 31 décembre 2020 | 21 |
| TUEC - 2 - | Approbation du compte-rendu annuel d'activité portant sur la concession de la ZAC Gare "LGV" présenté à la collectivité par la SPL LMA arrêté au 31 décembre 2020 | 81 |
| TUEC - 3 - | Modification des tarifs minorés en restauration scolaire pour l'accueil des enfants présentant une contre-indication sur le plan alimentaire | 146 |
| TUEC - 4 - | Avis sur le projet de modification de droit commun n° 1 du PLUi de Laval Agglomération | 148 |
| TUEC - 5 - | Cession d'un immeuble situé au 14, place Saint-Tugal à Madame Morgane Foulon et Monsieur Maxime Betton | 348 |
| TUEC - 6 - | Cession d'un immeuble situé au 48, rue du Val de Mayenne à Monsieur Fathi Ouaz | 350 |
| TUEC - 7 - | Cession d'un immeuble dit "Colbus" situé au 11, rue du Douanier Rousseau à Monsieur Thomas Marquet | 352 |
| TUEC - 8 - | Cession de terrain situé au 48, rue Sainte-Catherine à Monsieur Xavier Manceau et Madame Isabelle Grigy | 354 |
| TUEC - 9 - | Acquisition de terrain situé au 44, rue de Bretagne, auprès de la Compagnie immobilière de restauration (CIR) | 356 |
| TUEC - 10 - | Transfert de l'impasse Noémie Hamard dans le patrimoine communal | 358 |
| TUEC - 11 - | 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 | 360 |
| TUEC - 12 - | Déclassement de l'aire de stationnement de Corbineau | 362 |
| TUEC - 13 - | Rapport sur les travaux de la commission consultative des services publics locaux de l'année 2020 | 367 |
| TUEC - 14 - | Effacement des réseaux boulevard André Marie Ampère par Territoire d'Énergie Mayenne | 374 |
| TUEC - 15 - | Convention entre la ville de Laval et Laval Agglomération relative aux modalités de répartition du produit 2021 des forfaits post-stationnement | 378 |
| TUEC - 16 - | Expérimentation - Choix d'un opérateur pour le déploiement de trotinettes électriques en libre-service | 380 |
| TUEC - 17 - | Plan de prévention du bruit dans l'environnement | 393 |
| RHTF - 1 - | Modalités d'organisation des astreintes | 418 |
| RHTF - 2 - | Pérennisation d'un poste d'animateur à temps complet à la direction de la démocratie locale | 441 |
| RHTF - 3 - | Transformation d'un poste de responsable du service patrimoine voirie (catégorie B) en poste de responsable du service voirie (catégorie A) - création de poste | 443 |
| RHTF - 4 - | Mise en place de permanences pour le centre de vaccination et les manifestations locales | 445 |
| RHTF - 5 - | Modification du tableau des emplois permanents | 447 |
| RHTF - 6 - | Admissions en non-valeur n° 1 pour l'exercice 2021 | 468 |
| RHTF - 7 - | Tarifs de la taxe locale sur la publicité extérieure (TLPE) 2022 | 470 |
| RHTF - 8 - | Création d'un groupement de commandes relatif aux travaux dans le cadre du projet de renouvellement urbain du quartier Saint-Nicolas | 473 |

| | | |
|------------|--|-----|
| RHTF - 9 - | Exonération des redevances d'occupation du domaine public pour les terrasses de juillet à décembre 2021 | 477 |
| CRV - 1 - | Convention de partenariat entre la ville de Laval et Laval Agglomération pour l'organisation du festival "Estivales Agglo" | 479 |
| CRV - 2 - | Convention de partenariat entre la ville de Laval, Laval Agglomération, le Théâtre de Laval et l'association K-Danse Laval pour l'organisation du festival "Jeunesses 2 Karactère" (J2K) | 483 |
| CRV - 3 - | Convention de partenariat entre l'association Mayenne Culture et la ville de Laval dans le cadre du festival des Nuits de la Mayenne 2021 | 488 |
| CRV - 4 - | Adhésion au dispositif Pass Culture | 492 |
| CRV - 5 - | Demande d'aide exceptionnelle à la relance des bibliothèques auprès du Centre National du Livre | 493 |
| CRV - 6 - | Convention de partenariat entre la ville de Laval et Le Mans université relative au fonds Lesuire | 494 |
| CRV - 7 - | Convention d'accès à la « Grotte de la Roche » et de ses alentours à Louverné entre la ville de Laval et le Comité départemental de spéléologie | 498 |
| CRV - 8 - | Festivités de fin d'année 2021 | 509 |
| CRV - 9 - | Convention de partenariat avec la Maison de l'Europe en Mayenne en vue de la manifestation "70 km de randonnée en Mayenne, 70 bougies à souffler pour l'Europe " | 511 |
| VQC - 1 - | Dénomination du terrain de rugby situé au stade Francis Le Basser, avenue Pierre de Coubertin | 515 |
| VQC - 2 - | Dénomination de voie îlot Saint-Julien | 516 |
| VQC - 3 - | Conventions de prestations de service des accueils de loisirs sans hébergement (ALSH) pour les temps péri et extra scolaires | 517 |
| VQC - 4 - | Convention d'organisation des temps périscolaires des écoles privées | 518 |
| VQC - 5 - | Partenariat entre la ville de Laval et le CIDFF Mayenne (Centre d'information sur les droits des femmes et des familles) pour la mise en place d'ateliers NEGOTRAINING avec AUDENCIA | 521 |
| VQC - 6 - | Convention de partenariat entre la ville de Laval et la Ligue de l'enseignement de la Mayenne - FAL 53 coordinatrice du collectif "Unissons nos différences" | 526 |
| VQC - 7 - | Remboursement de la cotisation des activités techniques réalisées en maison de quartier | 532 |
| VQC - 8 - | Création du Conseil des jeunes de Laval | 534 |
| VQC - 9 - | Nouvelle convention cadre d'objectifs et de moyens entre la ville de Laval, le CCAS de Laval, Laval Agglomération et l'association Unis-Cité | 541 |
| VQC - 10 - | Remplacement des éclairages de certains gymnases par des LED dans le cadre du plan de relance du Conseil départemental de la Mayenne | 550 |
| VQC - 11 - | Programmation 2021 du contrat de ville - volet complémentaire Quartiers d'été et Quartiers solidaires | 552 |

N° S505 - QM - I

CONSEIL MUNICIPAL DE LAVAL DU 28 JUIN 2021

ATTRIBUTION D'UNE SUBVENTION COMPLÉMENTAIRE À L'ASSOCIATION DÉPARTEMENTALE DE PROTECTION CIVILE DANS LE CADRE DE LA PARTICIPATION À L'ACTIVITÉ DU CENTRE DE VACCINATION DE LAVAL

Rapporteur : Georges Poirier

LE CONSEIL MUNICIPAL,

Vu la loi n° 2000-321 du 12 avril 2000 relative aux droits des citoyens dans leurs relations avec les administrations,

Vu le décret n° 2001-495 du 6 juin 2001 pris pour application de l'article 10 de la loi précitée et relatif à la transparence financière des aides octroyées par les personnes publiques,

Vu le code général des collectivités territoriales et notamment l'article L2121-29,

Vu la délibération du conseil municipal du 14 décembre 2020 portant sur le vote des subventions aux associations,

Considérant qu'il convient de reconnaître l'action de l'association départementale de protection civile de la Mayenne (ADPC 53) dans le cadre des opérations de vaccination portées par la ville de Laval au bénéfice de la population,

DÉLIBÈRE

Article 1er

Une subvention complémentaire de 1 500 € est attribuée à l'association l'ADPC 53 au titre de sa participation aux activités du centre de vaccination porté par 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.

Le maire

Signé : Florian Bercault

Affiché le 2 juillet 2021
Récépissé Préfecture le 2 juillet 2021
Exécutoire le 2 juillet 2021

N° S505 - QM - II

CONSEIL MUNICIPAL DE LAVAL DU 28 JUIN 2021

MODIFICATION DE LA COMPOSITION DE LA COMMISSION PERMANENTE
DU CONSEIL MUNICIPAL "TRANSITION URBAINE ÉCOLOGIQUE ET
COMMERCIALE"

Rapporteur : Le maire

LE CONSEIL MUNICIPAL,

Vu le code général des collectivités territoriales et notamment l'article L2121-22,

Vu la délibération en date du 17 juillet 2020 par laquelle le conseil municipal
a constitué ses commissions permanentes,

Vu la délibération en date du 21 septembre 2020 par laquelle le conseil municipal
a modifié la composition de la commission "Transition urbaine écologique et
commerciale",

Vu la décision unanime du conseil municipal de ne pas recourir au scrutin secret,

Considérant que par courrier en date du 6 mai 2021, Xavier Dubourg a présenté
sa démission de ses fonctions de conseiller municipal,

Que Monsieur Dubourg siégeait au sein de la commission "Transition urbaine
écologique et commerciale",

Qu'il convient de pourvoir à son remplacement,

DÉLIBÈRE

Article 1er

Est désigné pour siéger à la commission "Transition urbaine écologique et
commerciale", en remplacement de Xavier Dubourg :

- Raymond Mauny.

Article 2

La commission transition urbaine écologique et commerciale est donc composée
du maire, président, et des membres du conseil municipal élus à la représentation
proportionnelle au plus fort reste suivants :

- | | |
|----------------------|--------------------------|
| - Bruno Bertier | - Béatrice Ferron |
| - Isabelle Eymon | - Geneviève Pham-Sigmann |
| - Antoine Caplan | - Nadège Davoust |
| - Caroline Garnier | - Ludivine Leduc |
| - Geoffrey Begon | - Samia Soultani |
| - Guillaume Agostino | - Vincent d'Agostino |
| - Patrice Morin | - Raymond Mauny |
| - Noémie Coquereau | |

Article 3

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

La délibération est adoptée à l'unanimité.

Le maire

Signé : Florian Bercault

CONSEIL MUNICIPAL DE LAVAL DU 28 JUIN 2021**MODIFICATION DE LA DÉSIGNATION DES REPRÉSENTANTS DU CONSEIL MUNICIPAL AU SEIN DE LA SOCIÉTÉ PUBLIQUE LOCALE LAVAL MAYENNE AMÉNAGEMENTS (SPL LMA)**

Rapporteur : Le maire

LE CONSEIL MUNICIPAL,

Vu le code général des collectivités territoriales et notamment l'article L2121-33,

Vu la délibération en date du 17 juillet 2020 par laquelle le conseil municipal a procédé à la désignation de ses membres pour siéger au sein d'organismes extérieurs et notamment au sein de la société publique locale Laval Mayenne Aménagements (SPL LMA),

Vu la décision unanime du conseil municipal de ne pas recourir au scrutin secret,

Considérant que par courrier en date du 6 mai 2021, Xavier Dubourg a présenté sa démission de ses fonctions de conseiller municipal,

Que Monsieur Dubourg siégeait comme délégué représentant la ville au conseil d'administration de la SPL LMA,

Qu'il convient de pourvoir à son remplacement,

DÉLIBÈRE**Article 1er**

Est désigné pour siéger comme délégué représentant la ville au conseil d'administration de la SPL LMA, en remplacement de Xavier Dubourg :

- Raymond Mauny.

Article 2

Les représentants du conseil municipal au sein de la SPL LMA est donc la suivante :

TRANSITION URBAINE ÉCOLOGIQUE ET COMMERCIALE**SOCIÉTÉ PUBLIQUE LOCALE LAVAL MAYENNE AMÉNAGEMENTS (SPL LMA)**

Les cinq sièges attribués à la ville de Laval sont pourvus comme suit :

- Florian Bercault comme représentant la ville
aux assemblées générales
- Antoine Caplan
- Bruno Bertier comme délégués, représentant
la ville au conseil d'administration
- Georges Poirier
- Patrice Morin
- Raymond Mauny.

Article 3

Le maire ou son représentant est autorisé à signer tout document à cet effet.

Article 4

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

La délibération est adoptée à l'unanimité.

Le maire

Signé : Florian Bercault

Affiché le 2 juillet 2021
Récépissé Préfecture le 2 juillet 2021
Exécutoire le 2 juillet 2021

N° S505 - QM - IV

CONSEIL MUNICIPAL DE LAVAL DU 28 JUIN 2021

DÉSIGNATION DE REPRÉSENTANTS AU CONSEIL D'ADMINISTRATION
DE LA MAISON DE L'EUROPE EN MAYENNE - MODIFICATION

Rapporteur : Georges Poirier

LE CONSEIL MUNICIPAL,

Le conseil municipal de la Ville de Laval,

Vu le code général des collectivités territoriales et notamment l'article L2121-33,

Vu la délibération S499-V en date du 17 juillet 2020 relative à la désignation des représentants du conseil municipal dans les organismes extérieurs,

Vu la décision unanime du conseil municipal de ne pas recourir au scrutin secret,

Considérant que par délibération en date du 17 juillet 2020 Nadège Davoust et Solange Bruneau ont été désignées pour représenter la ville au sein du conseil d'administration de La Maison de l'Europe en Mayenne,

Que Nadège Davoust siégeant nouvellement pour Laval Agglomération au sein de ce conseil d'administration, il convient de pourvoir à son remplacement

DÉLIBÈRE

Article 1er

Le conseil municipal désigne comme représentants de la ville de Laval au sein du conseil d'administration de l'association La Maison de l'Europe en Mayenne :

- Solange Bruneau, titulaire,
- Georges Poirier, suppléant.

Article 2

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

La délibération est adoptée à l'unanimité.

Le maire

Signé : Florian Bercault

Affiché le 2 juillet 2021
Récépissé Préfecture le 2 juillet 2021
Exécutoire le 2 juillet 2021

N° S505 - QM - V

CONSEIL MUNICIPAL DE LAVAL DU 28 JUIN 2021

RÈGLEMENT INTÉRIEUR DU CONSEIL MUNICIPAL - MODIFICATION

Rapporteur : le maire

LE CONSEIL MUNICIPAL,

Vu le code général des collectivités territoriales et notamment l'article L2121-29,

Vu le code général des collectivités territoriales et notamment les articles L. 2121-8, L. 2121-12, L. 2121-19, L. 2121-22-1, L. 2121-27-1 et L. 2312-1,

Considérant que la salle du conseil municipal a été réhabilitée et équipée d'un nouveau système de conférence et d'un système vidéo avec des caméras dites "intelligentes",

Que les micros conférence permettent de prendre la parole mais également de voter,

Que ce procédé de vote électronique n'étant pas prévu au règlement intérieur du conseil municipal, il convient d'effectuer une modification de l'article 10 de ce règlement,

DÉLIBÈRE

Article 1er

Le règlement intérieur annexé à la présente délibération est approuvé.

Article 2

Le maire ou représentant est autorisé à signer tout document lié.

Article 3

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

La délibération est adoptée à l'unanimité.

Le maire

Signé : Florian Bercault

Affiché le 2 juillet 2021
Récépissé Préfecture le 2 juillet 2021
Exécutoire le 2 juillet 2021



RÈGLEMENT INTÉRIEUR DU CONSEIL MUNICIPAL

Adopté par délibération

du conseil municipal en date du

Le maire,

Florian BERCAULT

SOMMAIRE

| | |
|--|----|
| PRÉAMBULE | 4 |
| CHAPITRE I – RÉUNIONS DU CONSEIL MUNICIPAL | 4 |
| Article 1er : périodicité des séances | 4 |
| Article 2 : convocations | 4 |
| Article 3 : ordre du jour | 5 |
| CHAPITRE II - TENUE DES SÉANCES | 5 |
| Article 4 : présidence | 5 |
| Article 5 : pouvoirs | 5 |
| Article 6 : séances publiques | 5 |
| Article 7 : police de l'assemblée | 6 |
| Article 8 : retransmission des séances | 6 |
| CHAPITRE III - ORGANISATION DES DÉBATS | 7 |
| Article 9 : Déroulement de la séance | 7 |
| Article 10 : modalités de vote | 8 |
| Article 11 : conseillers intéressés | 9 |
| Article 12 : suspension de séance | 9 |
| Article 13 : amendements | 9 |
| Article 14 : compte rendu analytique | 9 |
| Article 15 : procès-verbal | 9 |
| CHAPITRE IV - DROITS DES CONSEILLERS MUNICIPAUX | 10 |
| Article 16 : droit d'être informé | 10 |
| Article 17 : mission d'information et d'évaluation | 10 |
| Article 18 : questions orales | 11 |
| Article 19 : questions écrites | 11 |
| Article 20 : local et secrétariat de l'opposition | 12 |
| Article 21 : espace d'expression dans le journal municipal | 12 |
| Article 22 : projet de l'opposition | 12 |
| CHAPITRE V - COMMISSIONS PERMANENTES | 12 |
| Article 23 : composition | 12 |
| Article 24 : rôle | 13 |
| CHAPITRE VI – DROIT DES CITOYENS | 13 |
| Article 25 : Droit d'assister aux conseils municipaux | 13 |
| Article 26 : Questions des citoyens | 13 |
| Article 27 : Droit à communication | 14 |
| CHAPITRE VII - DISPOSITIONS DIVERSES | 14 |
| Article 28 : Modification du règlement | 14 |
| Article 29 : Autres dispositions | 14 |
| Article 30 : Application du règlement | 14 |

PRÉAMBULE

Le présent règlement intérieur a pour objet de définir les règles propres de fonctionnement interne de l'assemblée délibérante, dans le respect des dispositions du code général des collectivités territoriales.

CHAPITRE I – RÉUNIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Article 1er : périodicité des séances

Le conseil municipal se réunit au moins une fois par trimestre. Le maire peut le réunir chaque fois qu'il le juge utile.

Lors du renouvellement général des conseils municipaux, la première réunion se tient de plein droit au plus tôt le vendredi et au plus tard le dimanche suivant le tour de scrutin à l'issue duquel le conseil a été élu au complet. Par dérogation à l'article L.2121-12 du CGCT, dans les communes de 3 500 habitants et plus, la convocation est adressée aux membres du conseil municipal trois jours francs au moins avant celui de cette première réunion.

Le maire est tenu de réunir l'assemblée dans un délai maximal de trente jours à la demande motivée, adressée au maire, du tiers au moins des membres du conseil municipal en exercice, ou à la demande du représentant de l'État.

En cas d'urgence, le représentant de l'État dans le département peut abréger ce délai.

Article 2 : convocations

Les convocations sont adressées, par le maire, à chaque conseiller municipal en exercice.

Elles indiquent les questions portées à l'ordre du jour de la séance et sont soumises aux formalités de publicité habituelles.

Ces convocations sont adressées, par écrit, sous quelque forme que ce soit, par voie dématérialisée, à l'adresse électronique de leur choix.

La convocation adressée aux conseillers municipaux doit être accompagnée, pour chaque affaire inscrite à l'ordre du jour, d'une note explicative de synthèse qui contient les éléments essentiels permettant d'apprécier l'objet de la décision.

En application de l'article L.2121-12 du CGCT, le délai de convocation est fixé à cinq jours francs. En cas d'urgence, le délai peut être abrégé, sans pouvoir être inférieur à un jour franc.

Cette initiative, qui n'appartient qu'au maire, est soumise dès l'ouverture de la séance à l'appréciation du conseil municipal qui se prononce sur l'urgence et qui, s'il désapprouve à la majorité, peut renvoyer tout ou partie des questions concernées à l'ordre du jour d'une séance ultérieure.

Pour toute élection du maire ou des adjoints, les membres du conseil municipal sont convoqués dans les formes et délais prévus au CGCT. La convocation contient mention spéciale de l'élection à laquelle il doit être procédé.

Article 3 : ordre du jour

L'ordre du jour est fixé par le maire. Celui-ci est reproduit sur la convocation et porté à la connaissance du public.

CHAPITRE II - TENUE DES SÉANCES

Article 4 : présidence

Le maire assure la présidence des séances du conseil municipal.

En cas d'empêchement, il est remplacé par un adjoint, dans l'ordre des nominations et, à défaut d'adjoint, par un conseiller municipal désigné par le conseil ou, à défaut, pris dans l'ordre du tableau.

Le maire a seul la police des séances du Conseil Municipal.

Le maire ouvre les séances à l'heure fixée par la convocation, vérifie le quorum et la validité des pouvoirs, dirige les débats, accorde la parole, rappelle les orateurs à l'affaire soumise au vote, met fin, s'il y a lieu, aux interruptions de séance, met aux voix les propositions et les délibérations, décompte les scrutins, juge conjointement avec les secrétaires de séance les épreuves des votes, en proclame les résultats, maintient l'ordre, prononce la clôture des débats ainsi que la clôture de la séance.

Dans les séances où le compte administratif est débattu, le conseil municipal élit son président. Dans ce cas, le maire peut assister à la discussion, mais il doit se retirer au moment du vote.

La séance au cours de laquelle est procédé à l'élection du maire est présidée par le plus âgé des membres du conseil municipal.

Article 5 : pouvoirs

Un conseiller municipal empêché d'assister à une séance peut donner à un collègue de son choix pouvoir écrit de voter en son nom. Un même conseiller municipal ne peut être porteur que d'un seul pouvoir.

Le pouvoir est toujours révocable. Sauf cas de maladie dûment constatée, il ne peut être valable pour plus de trois séances consécutives.

Les pouvoirs sont remis au maire, au plus tard, au début de la séance et annoncés à l'appel. Le pouvoir doit être écrit, daté et signé. La délégation de vote peut être établie au cours d'une séance à laquelle participe un conseiller obligé de se retirer avant la fin de la séance.

Article 6 : séances publiques

Les séances du conseil municipal sont publiques.

Néanmoins, sur la demande de trois membres, ou du maire, le conseil municipal peut décider, sans débat, et à la majorité absolue des membres présents ou représentés, qu'il se réunit à huis clos.

Article 7 : police de l'assemblée

Le maire dirige les délibérations. Il veille à ce que le droit d'expression de tous les conseillers municipaux soit respecté.

Le maire a seul la police de l'Assemblée. Le maire fait observer et respecter le présent règlement. Le maire répartit la parole entre les conseillers municipaux. Il peut retirer la parole à un conseiller municipal en cas de dérapage dans les propos (diffamation, injure) ou plus couramment de monopolisation du temps de parole.

Il appartient au maire de prendre toutes mesures (rappel à l'ordre, injonction, expulsion, interdiction de l'accès) destinées à empêcher tout trouble du déroulement des séances du conseil municipal : non-respect des règles de bonne conduite, propos injurieux ou diffamatoires, non-respect du présent règlement.

En cas de crime ou de délit, il en dresse un procès-verbal et le procureur de la République en est immédiatement saisi.

Le maire peut faire expulser de l'auditoire ou arrêter tout individu qui trouble l'ordre (*Article L 2121-16*).

Le maire a compétence pour prendre les mesures préventives destinées à assurer l'ordre en faisant interdire, pour des raisons de sécurité et d'ordre public, l'accès de la salle aux personnes dont le comportement traduit l'intention de manifester et de perturber les débats du Conseil Municipal.

Les infractions au présent règlement, commises par les membres du Conseil municipal, feront l'objet des sanctions suivantes prononcées par le maire :

- rappel à l'ordre,
- rappel à l'ordre avec inscription au procès-verbal.

Est rappelé à l'ordre, tout conseiller qui entrave le déroulement de la séance de quelque manière que ce soit.

En qualité de président de séance, si le comportement d'un conseiller est de nature à perturber l'organisation de la séance, le maire dispose de mesures préventive à toute expulsion (rappels à l'ordre, retrait de la parole au conseiller concerné, suspension, temporaire de séance, demande de huis clos) jusqu'à ce que la sérénité des débats soit retrouvée.

Toutefois, si l'attitude du conseiller en cause ne permet pas la poursuite de la séance dans de bonnes conditions (persistance du comportement, commission d'un crime ou d'un délit), son expulsion pourra être prononcée, celui-ci étant alors considéré comme ne se comportant plus en conseiller mais en perturbateur de la séance.

Article 8 : retransmission des séances

Sans préjudice des pouvoirs que le maire tient de l'article L.2121-16 du CGCT, chaque séance peut être retransmise, en direct ou en différé, par les moyens appropriés de communication audiovisuelle et/ou numérique.

Un emplacement spécial est également réservé aux représentants de la presse.

Article 9 : Déroulement de la séance

article 9-1 : appel et vérification du quorum

Le maire, à l'ouverture de la séance, procède à l'appel des conseillers, cite les pouvoirs reçus, constate le quorum, proclame la validité de la séance si le quorum est atteint.

Le quorum s'apprécie au moment de la mise en discussion de chacun des points à l'ordre du jour, c'est-à-dire lorsque le président de séance déclare ouvrir la discussion.

Le quorum s'apprécie délibération par délibération.

Le conseil municipal ne délibère valablement que lorsque la majorité de ses membres en exercice est présente. Lorsqu'il y a partage égal des voix et sauf cas de scrutin secret, la voix du maire est prépondérante.

Les conseillers absents, représentés par les mandataires auxquels ils ont donné procuration, ne comptent pas dans le calcul des présents.

Si, après une première convocation régulièrement faite, ce quorum n'est pas atteint, le conseil municipal est à nouveau convoqué à trois jours au moins d'intervalle. Il délibère alors valablement sans condition de quorum.

article 9-2 : élection des secrétaires de séance

Avant l'examen de l'ordre du jour, le maire fait élire deux membres du conseil municipal pour remplir les fonctions de secrétaire.

Il peut être adjoint à ces secrétaires des auxiliaires, pris en dehors des membres du conseil, qui assistent aux séances mais sans participer aux débats ou aux votes des délibérations.

article 9-3 : compte rendu des décisions municipales et des marchés publics

À chaque séance, le maire rend compte des décisions municipales prises par délégation du conseil municipal, ainsi que des marchés conclus depuis la dernière réunion publique, en vertu des délégations reçues du conseil municipal.

A cette occasion, tout conseiller municipal a le droit de demander des précisions ou explications sur les décisions présentées.

article 9-4 : examen des points à l'ordre du jour

Le maire appelle les questions inscrites à l'ordre du jour.

Au préalable, il indique que certaines questions vont être présentées dans un ordre différent de celui joint à la convocation du conseil, ou encore, que certaines questions doivent être retirées de l'ordre du jour en indiquant les motifs.

Chaque affaire fait l'objet d'un rapport oral par le président ou les rapporteurs désignés par lui-même. Ce rapport peut être précédé ou suivi d'une intervention du maire, de l'adjoint ou du conseiller délégué en charge du secteur.

article 9-5-1 : débat ordinaire

Après présentation du projet, le maire ouvre le débat. Les conseillers municipaux qui souhaitent intervenir le font savoir. Le maire donne la parole à chacun d'entre eux et peut limiter le temps de parole dans un esprit d'équité. En dernier lieu, la parole est donnée au rapporteur.

Lorsqu'un membre du conseil municipal s'écarte de la question traitée ou qu'il trouble le bon déroulement de la séance par des interruptions ou des attaques personnelles, la parole peut lui être retirée par le maire qui peut alors faire application des dispositions de l'article 7 du présent règlement relatif à la police de l'assemblée.

En cas d'intervention trop longue, le maire peut interrompre l'orateur et l'inviter à conclure très brièvement.

Il est convenu que chaque conseiller ne peut relancer le débat plus de deux fois sur un même dossier sauf pour une explication de vote.

article 9-5-2 : débat d'orientation budgétaire

Dans un délai de deux mois précédant l'examen en séance publique du budget primitif, le conseil municipal se prononce sur les orientations générales du budget.

Ce débat est introduit par un rapport du maire ou de son adjoint délégué, portant sur les orientations générales du budget de l'exercice ainsi que sur les engagements pluriannuels envisagés et sur l'évolution et les caractéristiques de l'endettement de la commune.

Ce débat donne lieu à délibération. Elle prend acte de la tenue du débat mais également de l'existence du rapport sur la base duquel se tient le débat.

Article 10 : modalités de vote

Le maire soumet, successivement ou de façon groupée, sauf opposition d'un conseiller, les questions à la délibération du conseil municipal.

Les délibérations sont prises à la majorité absolue des suffrages exprimés.

Le mode de votation ordinaire est le vote électronique via le système de micro-conférence ou le vote à main levée. Il est constaté par le président et les secrétaires qui comptent le nombre de votants pour, le nombre de votants contre et les abstentions.

Lorsqu'il y a partage égal des voix et sauf cas de scrutin secret, la voix du président est prépondérante.

Toutefois, le vote a lieu au scrutin public à la demande du quart des membres présents. Chaque conseiller fait connaître son vote à l'appel de son nom. Dans ce cas, le registre des délibérations et le procès-verbal de la séance précisent le nom des votants et l'indication du sens de leur vote.

Le vote a lieu au scrutin secret lorsqu'un tiers des membres présents le réclame. Il en est de même lorsqu'il s'agit de procéder à une nomination ou à une représentation.

En cas de vote à scrutin secret, le président doit s'opposer à ce que des conseillers motivent publiquement leur vote, ce qui aurait pour effet de changer le scrutin secret en scrutin public.

Le conseil municipal peut décider, à l'unanimité, de ne pas procéder au scrutin secret aux nominations ou présentations, sauf disposition législative ou réglementaire prévoyant expressément ce mode de scrutin.

Les bulletins ou votes nuls et les abstentions ne sont pas comptabilisés dans les suffrages exprimés.

Le vote du compte administratif présenté annuellement par le maire doit intervenir avant le 30 juin de l'année suivant l'exercice. Le compte administratif est arrêté si une majorité de voix ne s'est pas dégagée contre son adoption.

Article 11 : conseillers intéressés

En application de l'article L 2131-11 du code général des collectivités territoriales, sont illégales les délibérations auxquelles ont pris part un ou plusieurs membres du conseil intéressés à l'affaire qui en fait l'objet, soit en leur nom personnel, soit comme mandataires.

En conséquence, les membres du conseil intéressés à la question qui fait l'objet d'une délibération, soit en leur nom, soit comme mandataires, ne peuvent prendre part ni aux travaux préparatoires, ni au débat, ni au vote. Ils se doivent de quitter la séance le temps de l'examen de la délibération en question.

Il leur appartient au vu du contenu des délibérations qui leur est proposé de vérifier qu'ils peuvent ou non prendre part au débat et au vote. Si tel est le cas, chaque conseiller en fait part oralement à la présidence ou au président de séance, préalablement à l'examen de la délibération. Cette mention est alors portée au procès-verbal de la séance et sur la délibération.

Article 12 : suspension de séance

La suspension de séance est décidée par le président de séance. Le président met aux voix toute demande émanant d'au moins dix conseillers municipaux.

Il revient au président de fixer la durée des suspensions de séance.

Article 13 : amendements

Chaque membre du conseil municipal peut proposer des amendements présentés par écrit au maire sur les affaires portées à l'ordre du jour des séances du conseil municipal.

Sur proposition du maire, le conseil municipal décide, à la majorité absolue de ses membres, si ces amendements sont mis en délibération, rejetés ou renvoyés à une prochaine séance.

Article 14 : compte rendu analytique

Un compte-rendu analytique de la séance est affiché dans la huitaine au siège de la mairie.

Il présente une synthèse des délibérations et vaut affichage de ces dernières.

Article 15 : procès-verbal

Le procès-verbal d'une séance est établi à partir de la transcription des débats.

Les délibérations sont inscrites par ordre de date.

Sans préjudice des pouvoirs que le maire tient de l'article L 2121-16, ces séances peuvent être retransmises en direct ou en différé, par les moyens de communication audiovisuelle (*Article L 2121-18*).

Les séances publiques du Conseil Municipal sont enregistrées et donnent lieu à l'établissement du procès-verbal de l'intégralité des débats. Une copie de ce procès-verbal, une fois établi, est adressée à chacun des membres du Conseil Municipal.

La signature des conseillers municipaux est déposée sur la dernière page du procès-verbal de séance, après l'ensemble des délibérations.

Chaque procès-verbal de séance est mis aux voix pour adoption à une des séances qui suit son établissement.

Les membres du Conseil Municipal ne peuvent intervenir à cette occasion que pour une rectification à apporter au procès-verbal.

Toute correction portée au procès-verbal d'une séance est mentionnée dans le procès-verbal de la séance suivante au cours de laquelle la rectification a été demandée.

Après approbation par le Conseil Municipal, le procès-verbal est consultable sur Intranet et Internet.

CHAPITRE IV - DROITS DES CONSEILLERS MUNICIPAUX

Article 16 : droit d'être informé

Chaque membre du conseil municipal a le droit, dans le cadre de sa fonction, d'être informé des affaires de la commune qui font l'objet d'une délibération.

De façon générale, tous les documents annexes des projets de délibérations soumis au conseil municipal peuvent être consultés.

Les demandes de consultation doivent être adressées au maire via le directeur général des services.

Lorsque la délibération concerne un contrat de service public, le projet de contrat ou de marché, accompagné des pièces, peut, à la demande du conseiller municipal, être consulté à la mairie.

Par ailleurs, dans un souci de meilleure information de l'assemblée délibérante, le maire peut faire appel, au cours de la séance, à un intervenant extérieur pour présenter l'état de la situation et/ou une expertise technique, juridique ou financière sur un dossier à l'ordre du jour.

Article 17 : mission d'information et d'évaluation

Lorsqu'au moins un sixième de ses membres le demande, le conseil municipal délibère de la création d'une mission d'information et d'évaluation, chargée de recueillir des éléments d'information sur une question d'intérêt communal ou de procéder à l'évaluation d'un service communal. Un même conseiller municipal ne peut s'associer à une telle demande plus d'une fois par an. Aucune mission ne peut être créée à partir du 1^{er} janvier de l'année civile qui précède l'année du renouvellement général des conseils municipaux.

La demande doit être adressée par écrit au maire.

Si la demande est reçue quinze jours avant la prochaine séance du conseil municipal à venir, elle sera examinée lors de cette séance. Dans le cas contraire, elle sera examinée lors de la séance ultérieure.

Il appartient au conseil municipal de se prononcer sur l'opportunité de la création de la mission d'information et d'évaluation.

Le conseil municipal délibère sur l'objet de la mission et en fixe la durée.

Chaque mission est composée du maire, et de douze membres du conseil municipal désignés en son sein à la représentation proportionnelle au plus fort reste.

Chaque mission procède à la désignation de son vice-président.

Celui-ci convoque les membres de la mission chaque fois que nécessaire au cours de la période impartie à cette mission. Il dirige les séances de travail de la mission.

La mission désigne un rapporteur qui sera chargé de rédiger le rapport et de le présenter au conseil municipal. À défaut d'une telle désignation, le vice-président est considéré comme étant le rapporteur.

Le rapport doit être adopté à la majorité absolue des membres de la mission. Il doit être remis au maire au plus tard à la date d'expiration du délai impartie à la mission.

Le maire inscrit la question à l'ordre du jour de la séance du conseil municipal la plus proche, sauf à ce que le délai soit inférieur à quinze jours.

Le rapport ne fait l'objet d'aucune instruction dans l'une des commissions permanentes prévues à l'article 22 du présent règlement. Le rapport remis par la mission d'information et d'évaluation ne saurait en aucun cas lier le conseil municipal.

Le rapport est transmis aux membres du conseil municipal dans les mêmes conditions que les projets de délibérations.

Le rapport fait l'objet d'une présentation en conseil municipal, et est transcrit au procès-verbal de la séance considérée.

Article 18 : questions orales

Les conseillers municipaux peuvent exposer en séance du conseil des questions orales ayant trait aux affaires de la commune, sur des sujets d'intérêt général. Elles devront être déposées, par écrit, 48 heures avant la séance du conseil municipal, auprès du maire, pour permettre d'apporter à chacune des questions une réponse précise et argumentée.

Si le délai de 48 heures n'est pas respecté, il sera répondu à la question lors de la séance suivante du conseil municipal.

Les questions seront rédigées de la manière la plus claire et la plus succincte possible, dans les termes de l'exposé oral qui aura lieu en séance.

La question orale et la réponse correspondante feront l'objet d'une inscription au procès-verbal du conseil municipal.

Les questions orales sont traitées à la fin de chaque séance, une fois l'ordre du jour épuisé.

Le temps impartie à l'examen de l'intégralité des questions orales est fixé par séance à une demi-heure.

Article 19 : questions écrites

Chaque membre du conseil municipal peut adresser au maire des questions écrites sur toute affaire ou tout problème concernant la commune ou l'action municipale.

Le maire ou l'adjoint répond par écrit aux questions posées par les conseillers municipaux dans un délai de 15 jours. En cas d'étude complexe, ce délai peut être porté à un mois.

Article 20 : local et secrétariat de l'opposition

Les conseillers municipaux n'appartenant pas à la majorité municipale peuvent disposer sans frais du prêt d'un local dont l'aménagement comprend du matériel de bureau ainsi qu'un équipement téléphonique et informatique.

Le local mis à disposition ne saurait en aucun cas être destiné à une permanence ou à accueillir des réunions publiques.

Un poste de secrétariat équivalent à un mi-temps est mis à disposition.

Article 21 : espace d'expression dans le journal municipal

La majorité et l'opposition municipale disposent d'un espace d'expression, portant exclusivement sur la politique municipale, dans chaque édition du bulletin d'information, quel que soit le support.

L'expression se traduit par un texte de 1 500 signes (espaces compris)

Les articles devront être remis, au directeur de publication pour parution dans l'édition suivante 15 jours avant le bon à tirer (BAT).

L'expression des élus de l'opposition municipale étant une obligation légale issue de l'article L.2121-27-1 du CGCT, la responsabilité du directeur de publication ne peut être engagée sur le contenu de cette expression.

Le maire se réserve le droit de refuser la publication de tout texte mettant en cause des personnes physiques ou dépassant le droit légitime à la critique, à l'expression démocratique.

Article 22 : projet de l'opposition

Chaque année, l'ordre du jour d'une séance du conseil municipal peut mentionner la présentation d'un projet des conseillers n'appartenant pas à la majorité municipale.

La date de la séance durant laquelle est présentée le projet est décidée par le maire, selon les propositions des conseillers n'appartenant pas à la majorité municipale.

Le projet doit faire l'objet d'un rapport adressé au maire, au plus tard vingt jours avant la séance du conseil municipal considérée.

Les conseillers n'appartenant pas à la majorité ont la faculté, après demande expresse au maire via le directeur général des services, de saisir les services pour obtenir un appui technique.

CHAPITRE V - COMMISSIONS PERMANENTES

Article 23 : composition

Par délibération en date du 17 juillet 2020, ont été créées quatre commissions permanentes ainsi dénommées :

- ✓ Cultures et rayonnement de la ville
- ✓ Transition urbaine, écologique et commerciale
- ✓ Ressources humaines, techniques et financières
- ✓ Vie quotidienne et citoyenne

Chaque commission est composée du maire, président, et de membres du conseil municipal désignés en son sein à la représentation proportionnelle au plus fort reste.

Chaque commission procède à la désignation de son vice-président.

Article 24 : rôle

Les commissions se réunissent sur convocation du maire ou du vice-président.

Les commissions permanentes n'ont aucun pouvoir de décision propre. Elles ont pour mission d'étudier toutes questions d'intérêt municipal et de formuler de simples avis sur les affaires qui leur sont présentées ou de formuler des propositions.

Les réunions des commissions permanentes ne sont pas publiques. Seuls les fonctionnaires municipaux concernés peuvent y assister.

CHAPITRE VI – DROIT DES CITOYENS

Article 25 : Droit d'assister aux conseils municipaux

Les séances du conseil municipal sont publiques.

Article 26 : Questions des citoyens

Une période "questions de citoyens" est prévue au début du conseil municipal (après l'appel) pour une durée de trente minutes.

Pour poser une question, la personne doit être un administré lavallois. Elle doit remplir un formulaire disponible sur le site de la Ville et y inscrire sa question.

La question, brève et précise, doit porter sur un sujet d'intérêt public relevant de la compétence de la ville. Elle doit être écrite dans un langage convenable et respectueux. Elle ne peut compter des allusions personnelles et/ou des insinuations malveillantes, ce qui entraînerait le rejet de la question.

Le formulaire comportant la question doit être déposé en mairie par courrier, courriel ou dépôt direct au moins 5 jours ouvrés avant la tenue du Conseil Municipal. Ceci afin de permettre une réponse circonstanciée du maire ou d'un élu lors de la période de questions.

L'inscription des questions se fait selon l'ordre chronologique de réception des questions. Lors de la période de "questions des citoyens", le maire suspend la séance. L'auteur d'une question est invité à présenter oralement sa demande dans les mêmes termes que sa question écrite et dans un temps qui ne peut excéder trois minutes. Après la réponse du maire ou de l'élu concerné, il n'y a pas de débat. Une nouvelle question est alors posée dans la limite des trente minutes consacrées à la période des "questions des citoyens".

La période "questions de citoyens" sera retranscrite au procès-verbal.

À l'issue de cette période "question de citoyens", le maire prononce la reprise des débats.

Les questions non retenues en séance publique feront l'objet d'une réponse écrite.

Article 27 : Droit à communication

Toute personne physique ou morale a le droit de demander communication sans déplacement et de prendre copie totale ou partielle des procès-verbaux du Conseil Municipal, des budgets et des comptes de la Mairie (*Article L 5211-46*).

La personne désireuse de se faire communiquer la copie des budgets ou des comptes peut l'obtenir à ses frais, s'agissant de frais de reproduction.

| |
|--------------------------------------|
| CHAPITRE VII - DISPOSITIONS DIVERSES |
|--------------------------------------|

Article 28 : Modification du règlement

Ce règlement peut à tout moment faire l'objet de modifications à la demande et sur proposition du maire ou d'un tiers des membres en exercice de l'assemblée communale. Le règlement ainsi modifié est de nouveau soumis au conseil municipal.

Article 29 : Autres dispositions

Pour toutes les questions non prévues dans ce règlement, les dispositions législatives et réglementaires en vigueur s'appliquent.

Article 30 : Application du règlement

Le présent règlement est applicable dès son adoption et sa transmission au représentant de l'État dans le département.

Il sera ensuite adopté à chaque renouvellement du conseil municipal dans les six mois qui suivent son installation.

CONSEIL MUNICIPAL DE LAVAL DU 28 JUIN 2021

APPROBATION DU COMPTE-RENDU ANNUEL D'ACTIVITÉ PORTANT SUR LA CONCESSION DE LA ZAC FERRIÉ PRÉSENTÉ À LA COLLECTIVITÉ PAR LA SPL LMA ARRÊTÉ AU 31 DÉCEMBRE 2020

Rapporteur : Bruno Bertier

LE CONSEIL MUNICIPAL,

Vu le code général des collectivités territoriales et notamment l'article L2121-29,

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L300-4 et L300-5,

Vu le traité de concession approuvé le 14 décembre 2014, et son avenant n° 1 approuvé le 16 décembre 2019,

Vu le dossier de réalisation de la ZAC Ferrié approuvé en conseil municipal le 25 septembre 2017,

Vu le compte-rendu annuel d'activité pour l'année 2020 réceptionné en mairie le 12 avril 2020,

Considérant que le concédant doit exercer son contrôle portant sur le bilan de l'activité, le plan de trésorerie et le tableau des cessions et acquisitions foncières et immobilières composant le compte-rendu annuel d'activité (CRACL) à la collectivité locale,

Sur proposition de la commission transition urbaine écologique et commerciale,

DÉLIBÈRE**Article 1er**

Le compte-rendu annuel d'activité sur l'année 2020 présenté par la société publique locale Laval Mayenne Aménagements (SPL LMA) et portant sur la concession de la ZAC Ferrié est approuvé.

Article 2

Le maire ou son représentant est autorisé à signer tout document y afférent et notamment les avenants au traité de concession dont l'objet est mentionné dans le compte-rendu annuel présenté.

Article 3

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

Florian Bercault, Antoine Caplan, Bruno Bertier, Georges Poirier, Patrice Morin, Geoffrey Begon et Raymond Mauny ne prennent pas part au vote en tant qu'administrateurs de la SPL LMA.

La délibération est adoptée à l'unanimité.

Le maire

Signé : Florian Bercault

Affiché le 2 juillet 2021

Récépissé Préfecture le 2 juillet 2021

Exécutoire le 2 juillet 2021



SPL LAVAL MAYENNE AMENAGEMENTS

ZAC FERRIE



Compte-rendu annuel d'activité – exercice 2020

Table des matières

| | |
|---|----|
| 1. Présentation de l'opération | 3 |
| <i>Préambule</i> | 3 |
| 1.1 / Objectifs..... | 4 |
| 1.2/ Programme / Composition..... | 5 |
| 1.3/ Cadre juridique | 7 |
| 1.4/ Intervenants | 8 |
| 2. Etat d'avancement de l'opération | 9 |
| 2.1/ Etudes de maîtrise d'œuvre urbaine..... | 9 |
| 2.2/ Foncier..... | 15 |
| 2.3/ Travaux d'aménagement..... | 19 |
| 2.4/ Commercialisation des projets en cours | 24 |
| 2.5/ Modalités de conduite et de gestion opérationnelle..... | 34 |
| 2.6/ Communication et concertation..... | 35 |
| 2.7/ Rémunération Aménageur | 36 |
| 2.8/ Labellisation éco-quartier | 36 |
| 3. Eléments financiers..... | 37 |
| 3.1/ Bilan financier prévisionnel | 37 |
| 3.2/ Trésorerie et financement..... | 43 |
| 4. Perspectives..... | 45 |
| 4.1 / Objectifs principaux à court terme..... | 45 |
| 4.2 / Délibérations de la collectivité à prévoir..... | 46 |
| ANNEXES prévues à l'article 17.1 de la concession..... | 47 |
| ANNEXE 1 : BILAN PREVISIONNEL GLOBAL ACTUALISE ET PLAN GLOBAL DE TRESORERIE | 48 |
| ANNEXE 2 : TABLEAU DES ACQUISITIONS ET DES CESSIONS | 53 |
| ANNEXE 3 : NOTE DE CONJONCTURE..... | 54 |
| ANNEXE 4 : BILAN DES CONVENTIONS D'AVANCES..... | 59 |
| ANNEXE 5 : COMPTE RENDU D'UTILISATION DES SUBVENTIONS VERSEES PAR LES AUTRES PERSONNES PUBLIQUES (article 16.3) | 60 |

1. Présentation de l'opération

Préambule

La dissolution du 42^e Régiment de Transmissions de Laval est effective depuis juin 2011. La Ville de Laval bénéficie des mesures d'aide initiées par l'État pour accélérer la reconversion du site militaire désaffecté, avec la mise en œuvre d'un CRSD (Contrat de Redynamisation du Site de Défense de Laval) et la cession par l'État de l'ensemble du foncier et des biens immobiliers selon des modalités mises en œuvre dans le temps. L'enjeu pour la Ville de Laval est d'assurer la reconversion de ce vaste site de 50 hectares, pour moitié bâti, qui est directement inséré dans son tissu urbain, afin de créer un nouveau quartier parfaitement intégré et relié à la Ville.

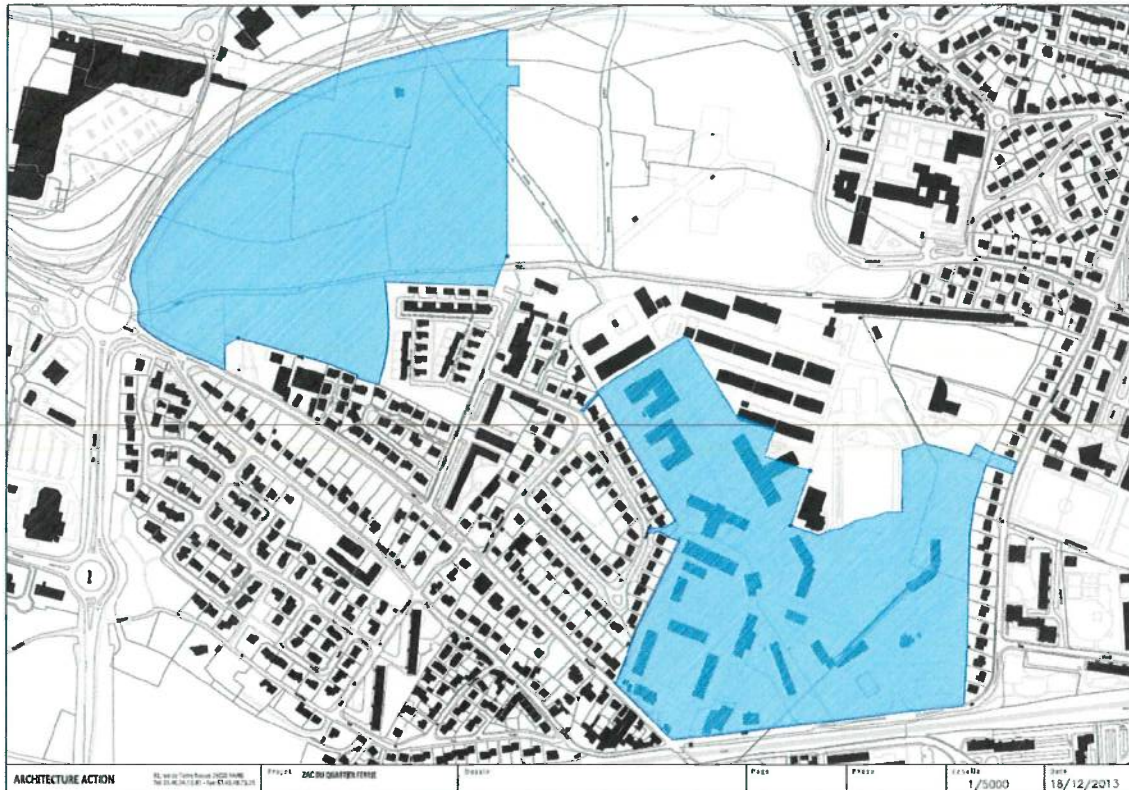
Le quartier Ferrié, avec une surface équivalente au centre-ville historique de Laval, est en conséquence une opportunité unique pour un projet urbain de réorganisation et de développement de l'ensemble ouest de la ville. Dans un contexte élargi, le quartier Ferrié devient un pôle pilote structurant pour Laval et son agglomération, rayonnant sur les secteurs proches et leur fournissant un haut niveau de services. La modernité caractérise ce nouveau quartier pilote, créée par l'enseignement, l'innovation, la communication et la culture sous toutes ses formes, la recherche dans l'habitat et l'environnement, les liaisons avec les autres secteurs de la ville et les transports. Elle enclenchera la synergie d'un lieu exemplaire des modes de vie en train de se construire. Dans ce cadre, la création de la ZAC Ferrié constitue le moyen retenu par la ville de Laval pour réaliser les infrastructures, les équipements publics, les espaces publics constitutifs de ce nouveau quartier de la Ville et accueillir le programme mixte de constructions attendu.

Les études pré-opérationnelles ont été réalisées, avec notamment la définition du parti d'ensemble, la définition des programmes et des cahiers des charges des lots cessibles. Elles ont été poussées au niveau de précision d'un avant-projet, comprenant un chiffrage du montant des travaux à réaliser en matière d'infrastructures, de réseaux, de création et réaménagement d'espaces publics. Compte tenu des délais envisageables pour la reconversion globale du site, de l'ordre de 30 à 40 ans, la Ville a choisi de limiter cette ZAC à une partie du site.

Un premier cycle d'études pré-opérationnelles a permis l'élaboration du dossier de création. La ZAC Ferrié a été créée par délibération du Conseil Municipal en date du 3 février 2014. Par délibération du Conseil Municipal en date du 15 décembre 2014, la Ville de Laval a confié la concession d'aménagement de la ZAC Ferrié à la Société Publique Locale LAVAL SPLA, désormais appelée Laval Mayenne Aménagements. Une nouvelle équipe de maîtrise d'œuvre urbaine a été désignée en 2016 pour conduire les études qui aboutissent au dossier de réalisation de la ZAC adopté en septembre 2017.

La ZAC Ferrié s'étend sur deux emprises d'une superficie totale de 29,2 hectares. Il s'agit d'une ZAC multi-sites. La première zone à l'ouest (14,1 ha) intègre l'emplacement retenu pour « Espace Mayenne », équipement destiné à accueillir des activités sportives,

culturelles et événementielles et réalisé par le Département de la Mayenne. Elle accueillera aussi des locaux d'activités ainsi que des logements. La deuxième zone au sud-est du site (15,1 ha) comprend des bâtiments existants à proximité directe de l'avenue de Fougères et de la rue de la Gaucherie. Elle est destinée à accueillir un ensemble diversifié de logements, locaux tertiaires, services et équipements.



1.1 / Objectifs

Parmi les objectifs fixés à court terme dans le CRACL 2019, ceux portant sur l'exercice 2020 visaient à :

- Rédaction d'une convention de co-financement du programme des équipements publics par Laval Agglomération,
- Avenant n°2 au Traité de concession d'aménagement :
 - actant la répartition du co-financement du programme des équipements publics entre la Ville de Laval et Laval Agglomération,
 - portant sur la modification des conditions de détermination de la rémunération de l'Aménageur.
- Accompagnement de la Ville de Laval sur le déclassement et la désaffectation du domaine public situé dans les futures emprises constructibles de la ZAC,
- Etudes opérationnelles (phase PRO et suivantes) sur des secteurs ciblés,
- Réalisation du programme des équipements publics du dossier de réalisation :
 - Finalisation de la viabilisation du secteur nord de la ZAC,
 - Poursuite du réaménagement de la partie sud-ouest de la ZAC,

- Poursuite de l'aménagement de la voie de transport en commun en site propre sur la partie sud de la ZAC,
 - Poursuite du réaménagement de la partie sud-est de la ZAC, dans la continuité des infrastructures réalisées autour de l'EHPAD – résidence Ferrié.
-
- Missions de coordination et de suivi d'opérations immobilières,
 - Signature des actes authentiques pour les îlots G4, G7 acb, A1,
 - Désignation d'opérateurs pour les îlots B1b, C2-C3-C4 et G1,
 - Consultation d'opérateurs sur des îlots résidentiels et d'activités,
 - Poursuite des actions de communication et de concertation (ateliers de co-production, Jours Ferrié).

1.2/ Programme / Composition

Le programme figurant au dossier de réalisation n'a pas connu d'évolution majeure au cours de l'exercice 2020.

Le programme global des constructions du dossier de réalisation de la ZAC approuvé par le Concédant en date du 25 septembre 2017 détermine les volumes de surface de plancher par type de programme comme suit :

- logements : 64 268 m²,
- activités : 25 452 m²,
- équipements : 32 981 m².

Le volume total de surface de plancher dans la ZAC s'établit à 122 701 m².



Plan-guide de la ZAC Ferrié – état 2020



Plan des fragments d'urbanisation de la ZAC Ferrié – état 2020

1.3/ Cadre juridique

- Date de création de la ZAC : 3 février 2014
- Contrat de concession initial entre la Collectivité et la SPL :
 - Date de délibération : 15 Décembre 2014
 - Date signature : 2 Février 2015
- Fin de validité de la concession : 2 Février 2030 Approbation du Cahier des Charges de Cession ou de location des Terrains : 25 septembre 2017
- Approbation du Programme des Equipements Publics : 25 septembre 2017
- Approbation du bilan de la mise à disposition du public du complément d'étude d'impact et de l'avis de l'autorité environnementale : 25 septembre 2017
- Approbation de la convention de participation type applicable au sein de la zone d'aménagement concerté : 25 septembre 2017
- ~~Approbation de la convention autorisant l'Aménageur sur le domaine public et privé du Concédant : 25 septembre 2017~~
- Approbation du dossier de réalisation de la ZAC : 25 septembre 2017
- Avenant n°1 au Traité de concession : 16 décembre 2019

1.4/ Intervenants

- **Concédant** : Ville de Laval
- **Concessionnaire d'aménagement** : SPL Laval Mayenne Aménagements
La conduite d'opération et la commercialisation de la ZAC Ferrié sont assurées par :
 - Jean-Marc BESNIER, Directeur Général,
 - Alexandre GRANGER, Chargé d'opérations.
- **Maitre d'œuvre urbain** : IN SITU Architecture, Culture(s) et Ville / MAP Paysagistes / A2I Infra (remplaçant du groupe NOX) / Scopic / Alphaville / Caradeux Consultants / Graphic Images (contrat signé en 2016)

2. Etat d'avancement de l'opération

2.1/ Etudes de maîtrise d'œuvre urbaine

L'accord cadre de maîtrise d'œuvre urbaine a vocation à encadrer la passation de marchés subséquents qui ont pour objet des missions de maîtrise d'œuvre des infrastructures et des espaces publics constitutifs du projet d'aménagement urbain de la ZAC Ferrié ainsi que des missions connexes.

Au 31 décembre 2020, la SPL LMA a conclu 9 marchés subséquents.

1. **Le marché subséquent n°1 (missions connexes)**, notifié au groupement de maîtrise d'œuvre urbaine le 18.02.2016 est un marché à bons de commande.

En 2019, trois bons de commande ont été notifiés pour la réalisation des prestations suivantes, prévues à l'accord cadre :

BC 12

- Production de la fiche du lot E2a,
- Production de la fiche du lot E2b,
- Production d'un VISA sur le dossier de déclaration préalable pour les travaux de réhabilitation de la toiture du bâtiment 45 (îlot F4).
- Animation de la visite de la ZAC avec des élèves de primaire,
- Actualisation du planning général annuel.

BC 13

- Coordination technique de l'îlot B1b,
- Coordination technique des îlots C2-C3-C4,
- Production de la fiche du lot B1b,
- Production de la fiche du lot B3,
- Coordination architecturale de l'îlot B1b,
- Coordination architecturale de l'îlot E1b,
- Coordination architecturale de l'îlot F5.

BC 14

- Analyse des conséquences du découpage de l'îlot A1 en deux opérations distinctes,
- Coordination technique de l'îlot G7b,
- Animation d'une visite de l'éco-quartier Ferrié dans le cadre de la Semaine Européenne du Développement Durable.

BC 15

- Coordination technique de l'îlot B1b,
- Coordination architecturale de l'îlot A5,

- Préparation et animation de réunions de présentation du projet urbain à la nouvelle équipe municipale.

BC 16

- Production d'une note synthétique de présentation du projet urbain,
- Actualisation du schéma d'accessibilité du secteur des places d'armes (parking A. Jacquard, accès livraison, répurgation...),
- Actualisation de l'approche capacitaire et de la structuration des îlots D4 et D5,
- Coordination technique des îlots C2-C3-C4,
- Coordination technique de l'îlot F5,
- Coordination architecturale des îlots C2-C3-C4,
- Coordination architecturale de l'îlot F2,
- Accompagnement de l'expertise éco-quartier du projet urbain.

Le coût des honoraires liées à ces études s'élève à 91.192,50 € HT.

TABLEAU DES BONS DE COMMANDE (marché subséquent n°1)

| Bon de commande | Date | Montant € HT |
|-----------------|------------|-------------------|
| n°1 | 04/03/2016 | 48.033,75 |
| n°2 | 09/06/2016 | 57.941,13 |
| n°3 | 25/01/2017 | 93.440,00 |
| n°4 | 10/05/2017 | 66.387,50 |
| n°5 | 25/07/2017 | 12.440,00 |
| n°6 | 05/01/2018 | 56.680,00 |
| n°7 | 24/05/2018 | 34.177,50 |
| n°8 | 23/10/2018 | 14.555,00 |
| n°9 | 10/04/2019 | 31.131,25 |
| n°10 | 13/06/2019 | 9.562,50 |
| n°11 | 23/09/2019 | 22.275,00 |
| n°12 | 10/01/2020 | 27.847,50 |
| n°13 | 12/02/2020 | 19.030,00 |
| n°14 | 01/09/2020 | 7.112,50 |
| n°15 | 02/09/2020 | 7.202,50 |
| n°16 | 13/11/2020 | 30.000,00 |
| Total | | 537.816,13 |

2. Le marché subséquent n°2, notifié au groupement de maîtrise d'œuvre urbaine le 08.02.2017 portait sur la réalisation de l'avant-projet (AVP) général de la ZAC, pour un montant de 111.870,00 € HT (marché soldé).

3. Le marché subséquent n°3, notifié au groupement de maîtrise d'œuvre urbaine le 27.06.2017 portait sur les missions de conception et de suivi des travaux (PRO-ACT-VISA-DET-AOR-OPC) du fragment D1, pour un montant de 92.605,20 € HT.



Périmètre du fragment D1

4. Le marché subséquent n°4, notifié au groupement de maîtrise d'œuvre urbaine le 07.09.2017 portait sur les missions de conception et de suivi des travaux (PRO-ACT-VISA-DET-AOR-OPC) des fragments A et B partiels (giratoire Fougères-Gaucherie, abords Etat-Major et restaurant solidaire), pour un montant de 37.320,73 € HT.



Périmètre indicatif des fragments A et B partiels

5. Le marché subséquent n°5, notifié au groupement de maîtrise d'œuvre urbaine le 18.04.2018 portait sur les missions de projet (PRO) et d'assistance à la passation

des contrats de travaux (ACT) des fragments VH1a, A, E, F1, C2, VH2, VH3, V1, V2, V3, V4, VH4, G1, VH6, VH7 et VH8 (voir plan ci-dessous), dans le but d'établir un accord-cadre de travaux, pour un montant de 158.522,06 € HT.



Périmètre étudié dans le MS5

6. Le marché subséquent n°6, notifié au groupement de maîtrise d'œuvre urbaine le 27.03.2019 portait sur les missions de projet (PRO) du fragment G2, de suivi des travaux (PRO-ACT-VISA-DET-AOR-OPC) sur les fragments G1, V4, VH3, VH4, VH6, VH8, et de suivi des travaux (PRO-ACT-VISA-DET-AOR-OPC) de déconstruction partielle du mur d'enceinte et de déconstruction intégrale du bâtiment 58 (fragment A), pour un montant de 124.899,07 € HT.



7. Le marché subséquent n°7, notifié au groupement de maîtrise d'œuvre urbaine le 10.02.2020 portait sur la mission d'assistance à la passation des contrats (ACT) du marché subséquent n°3 de l'accord-cadre de travaux, pour un montant de 11.165,97€HT.



Périmètre du marché subséquent n°3 de l'accord-cadre de travaux

8. Le marché subséquent n°8, notifié au groupement de maîtrise d'œuvre urbaine le 10.02.2020 portait sur les missions PRO et ACT du projet de square du bois de l'Etat-Major ainsi que sur les missions de suivi des travaux (VISA-DET-AOR-OPC) du marché subséquent n°3 de l'accord-cadre de travaux, pour un montant de 107.960,07 € HT.



Localisation du square de l'Etat-Major

9. Le marché subséquent n°9, notifié au groupement de maîtrise d'œuvre urbaine le 13.11.2020 portait sur les missions de suivi des travaux (VISA-DET-AOR-OPC) du square du bois de l'Etat-Major, pour un montant de 19.096,00 € HT.

TABLEAU DES MARCHES SUBSEQUENTS (2 à 9)

| MS | Date | Montant € HT |
|--------------|------------|-------------------|
| n°2 | 08/02/2017 | 111.870,00 |
| n°3 | 27/06/2017 | 92.605,20 |
| n°4 | 07/09/2017 | 37.320,73 |
| n°5 | 18/04/2018 | 158.522,06 |
| n°6 | 27/03/2019 | 124.899,07 |
| n°7 | 10/02/2020 | 11.165,97 |
| n°8 | 10/02/2020 | 107.960,07 |
| n°9 | 13/11/2020 | 19.096,00 |
| Total | | 663.439,10 |

TABLEAU DES AUTRES MARCHES PUBLICS CONCLUS EN 2020

| Catégorie d'achat | Objet et caractéristiques | Titulaire | Montant € HT |
|-------------------|---|--|---|
| Services | Marché de contrôle technique et de sécurité/protection de la santé pour la réalisation de l'aire de jeux de l'Etat-Major | SPS : Apave CT : Apave | SPS : 857,50 CT : 1.662,00 |
| Services | Marché de maîtrise d'œuvre pour la dépollution de la prairie aux lézards | AD Ingé | 8.900,00 |
| Services | Marché portant sur la mise en œuvre de missions de coordination en matière de sécurité et de protection de la santé encadrant l'évacuation et le traitement de déchets inertes et amiantés au sein de la prairie aux lézards. | Pbudo53 | 715,00 |
| Services | Etude de perméabilité des sols | Ginger CEBTP | 5.060,00 |
| Travaux | Marché de travaux pour l'aménagement de l'aire de jeux dans le bois de l'Etat Major | Lot 1 : Eurovia Lot 2 : Leroy Paysages | Lot 1 : 33.777,75 Lot 2 : 207.000,00 |

| | | | |
|--------------|---|-----------------|----------------------|
| Travaux | Eclairage allée Patton | Sorelum | 8.450,00 |
| Travaux | Parking provisoire Laval Agglomération "Noel Meslier" | Eurovia | 5.538,74 |
| Travaux | Installation caméras - Fragment VH3 | Elitel Réseaux | 23.844,50 |
| Travaux | ZAC Ferrié - Éclairage liaison piétonne mail Espace Mayenne et giratoire de l'Octroi | Sorelum | 15.218,50 |
| Travaux | Travaux complémentaires avenue de Fougères et mise en place d'un éclairage provisoire | Eurovia SPIE | 6.473,43 3.666,00 |
| TOTAL | | | 321.163,42 |

2.2/ Foncier

2.2.1 Acquisitions réalisées en 2020

Acquisitions réalisées auprès de la Commune de Laval :

Par délibération en date du 27 janvier 2020, le Conseil Municipal de Laval a cédé les îlots B1b, C2-C3-C4 et E1b à la SPL.

L'acte authentique a été signé :

- le 26 juin 2020 pour les îlots B1b et E1b,
- le 12 novembre 2020 pour les îlots C2-C3-C4.

D'une surface totale de 9.319,00 mètres carrés, ces terrains ont été cédés à l'euro symbolique, au titre de l'apport de la Collectivité au bilan d'opération.

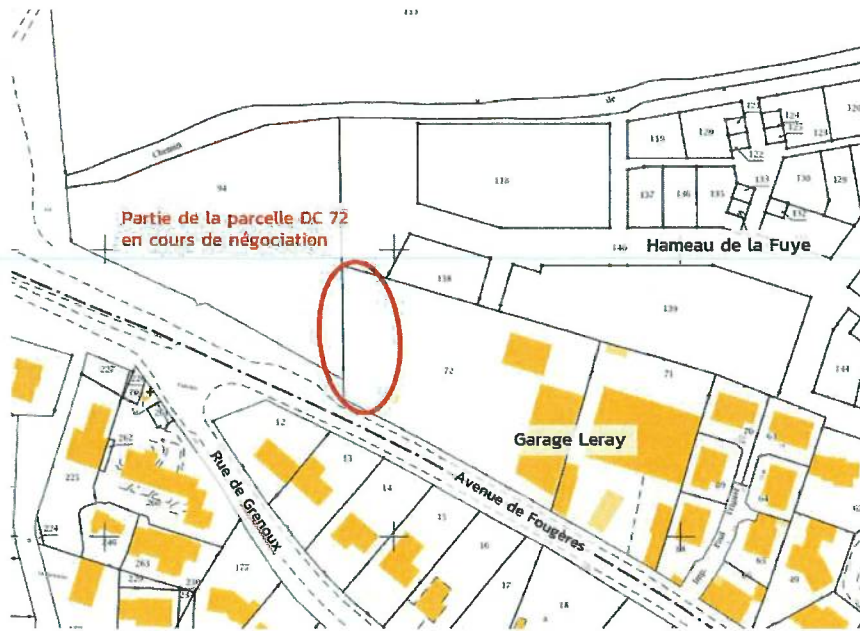


Localisation des îlots B1b, C2-C3-C4 et E1b

Situé sur l'îlot C2, le bâtiment 73 doit impérativement être désaffecté en février 2022, au plus tard. Faute de quoi, la cession du terrain au promoteur notifié pourrait être compromise, impactant à la fois le bilan financier de la ZAC et l'équilibre du programme immobilier.

Acquisitions réalisées par la SPL auprès de propriétaires privés :

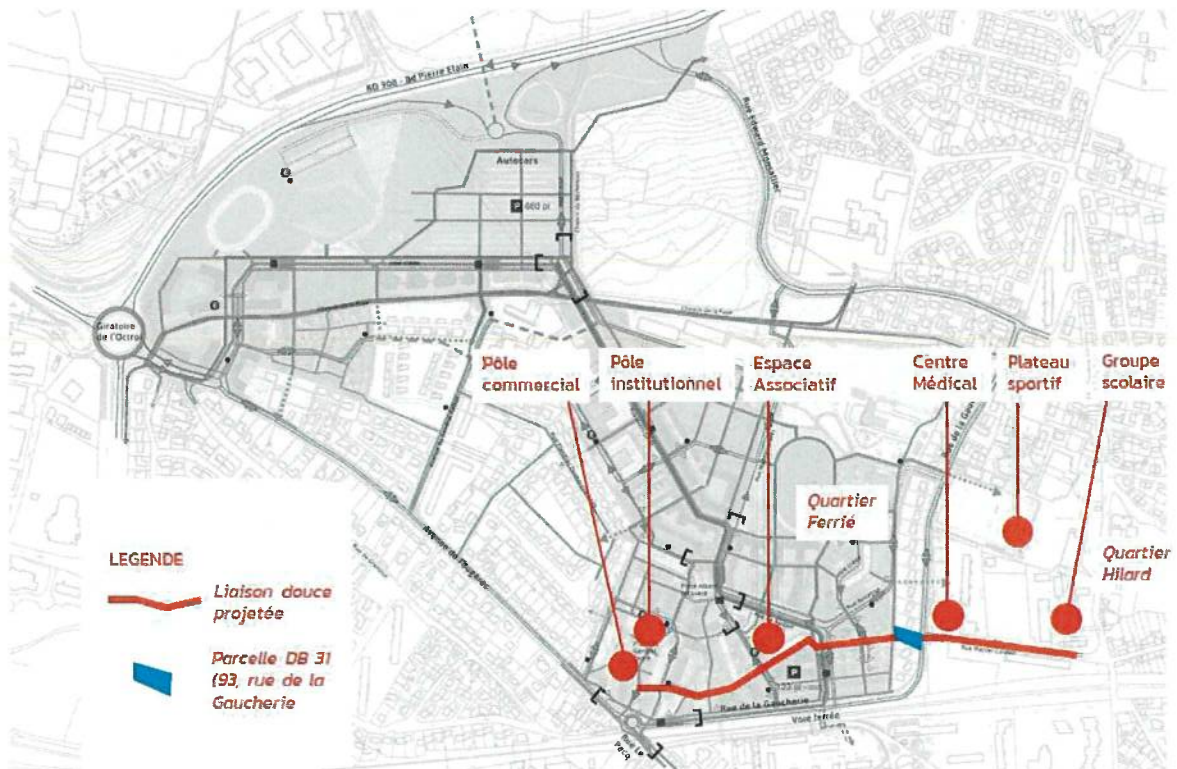
L'acte d'échange foncier avec les propriétaires de la parcelle DC 72 a été signé le 14 février 2020. Cet échange s'effectue sans soulte.



Acquisitions réalisées par la Ville de Laval auprès de propriétaires privés :

La Ville de Laval a acquis la parcelle DB 31 (93, rue de la Gaucherie) le 26 juin 2020.

La parcelle se situe en-dehors du périmètre de la ZAC Ferrié. Cette acquisition permettra de concrétiser une liaison douce interquartier.



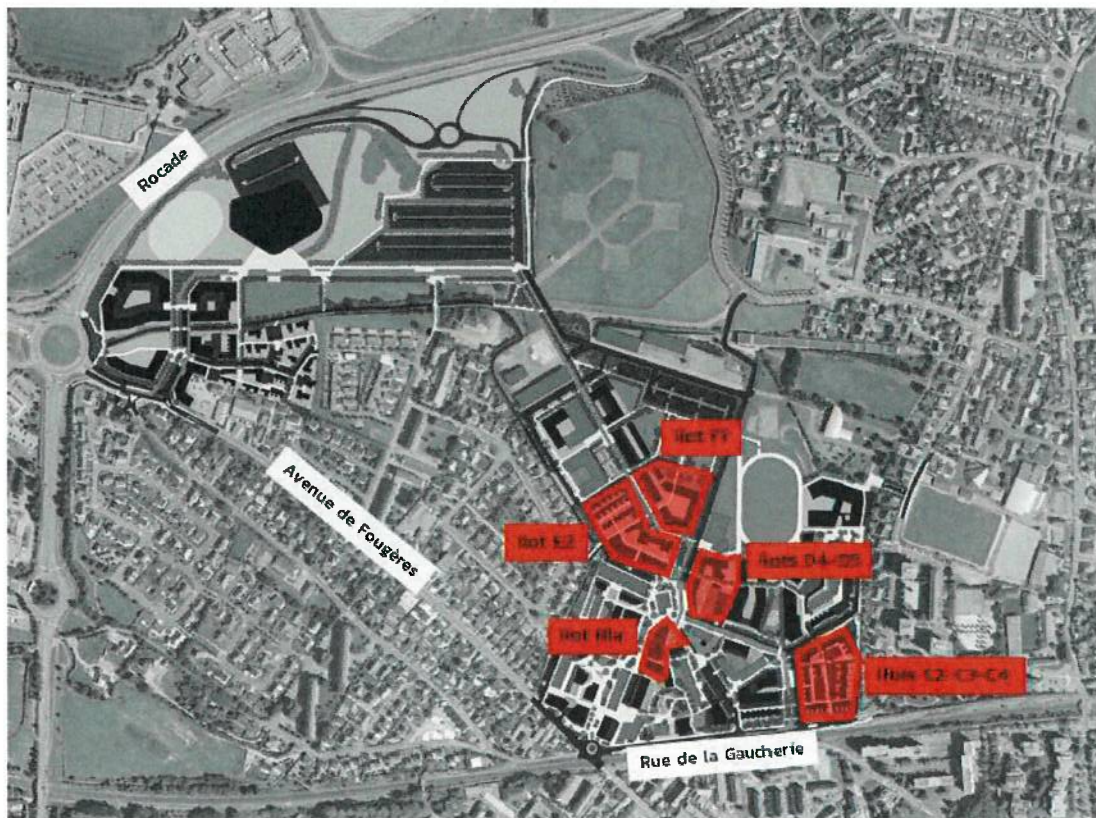
Liaison douce interquartier projetée, passant par la parcelle DB 31

2.2.2 Acquisitions restant à réaliser

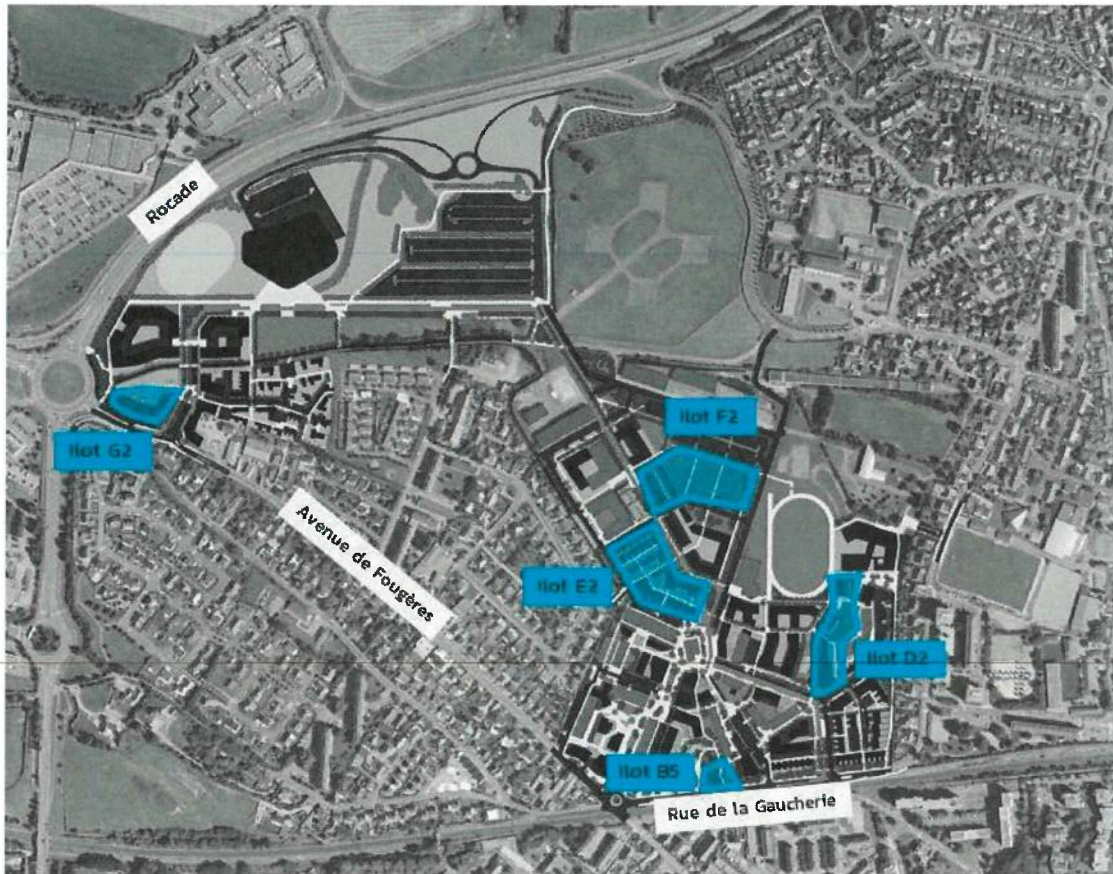
L'Aménageur acquiert les terrains constructibles situés dans le périmètre de la ZAC Ferrié à l'avancement des commercialisations aux opérateurs.

Selon le calendrier des prochaines cessions, la SPL acquerra auprès du Concédant le terrain d'assiette des îlots B5, D2, E2, F2 et G2. Toutefois, ces acquisitions ne s'effectueront qu'à partir de 2022, compte-tenu du calendrier prévisionnel des cessions et des conditions de libération de ces fonciers. En effet, la transformation de plusieurs terrains est compromise par la présence de bâtiments occupés temporairement. Le calendrier prévisionnel des cessions et le bilan financier du projet urbain pourront être impactés par le report de désaffectation des bâtiments existants.

| Calendrier prévisionnel de désaffectation des bâtiments situés dans la ZAC Ferrié | | |
|---|-------------|--------------------------------|
| ILOT | BÂTIMENT | Date butoir de désaffectation |
| C2-C3-C4 | Bâtiment 73 | Février 2022 |
| E2 | Bâtiment 46 | Mai 2022 |
| F1 | Bâtiment 19 | 1 ^{er} trimestre 2024 |
| B1a | Bâtiment 13 | 1 ^{er} trimestre 2025 |
| D4-D5 | Bâtiment 18 | 1 ^{er} semestre 2025 |



Localisation des terrains comprenant des bâtiments à désaffecter



Localisation des terrains dont l'acquisition est programmée en 2022

2.2.3 Gestion du patrimoine

En 2020, la SPL ne s'est acquittée d'aucune dépense (taxe foncière, assurance...).

2.3/ Travaux d'aménagement

1. Aménagement des espaces publics autour de l'EHPAD de Ferrié (fragment D1 partiel)

Les ouvrages ont été définitivement terminés en 2019. Leur remise au Concédant interviendra en 2021.



Aménagement des abords de l'EHPAD

2. Aménagements ponctuels dans les fragments A et B

Les ouvrages ont été intégralement terminés en 2019. Leur remise au Concédant interviendra en 2021.



Aménagement entre l'agence Pôle Emploi et le bâtiment d'Etat-Major

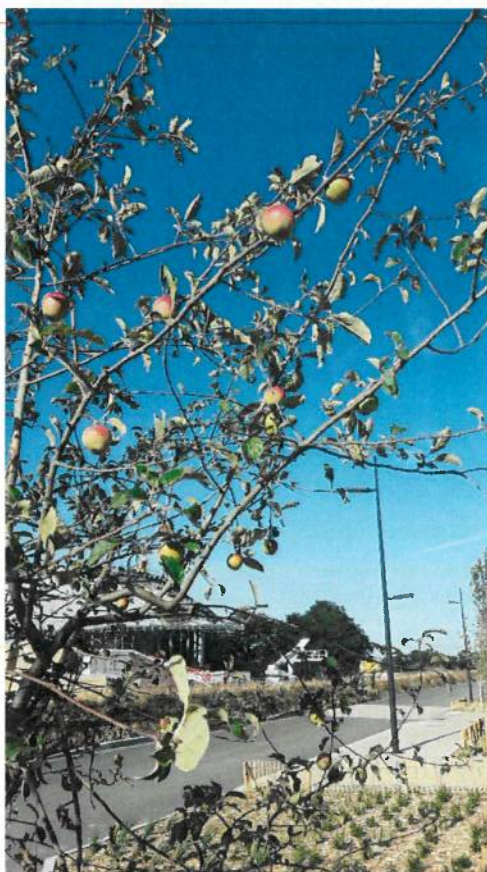
3. Viabilisation du secteur nord

La viabilisation du secteur nord de la ZAC a démarré à compter de novembre 2018.

Au 31 décembre 2020, les ouvrages sont en voie de finalisation pour une remise au Concédant programmée début 2021.



Le Hameau de la Fuye



Le secteur d'Espace Mayenne

Les aménagements suivants sont toutefois ajournés :

- doublement de la rue Arnaud Beltrame en entrée de quartier. Cet aménagement est suspendu dans l'attente du déplacement préalable de la station de lavage du

garage Leray. La SPL n'en assure pas la maîtrise d'ouvrage. Le déplacement de cet équipement devrait être effectif courant 2021.

- modification de l'accès à la copropriété sise 167, avenue de Fougères. La SPL est dans l'attente de l'accord des copropriétaires, qui devrait intervenir début 2021.

Par ailleurs, le délégataire du réseau de chauffage urbain a alerté la SPL quant à de possibles désordres sur la conduite de raccordement d'Espace Mayenne. Au 31 décembre 2020, la SPL et LEN sont en discussion pour résoudre ce problème.

4. Requalification du secteur sud-ouest

Les travaux préparatoires ont débuté fin 2019 et les premières campagnes d'aménagement se sont déroulées en 2020.

Deux sites ont été livrés :

- le skatepark, au nord du bâtiment 14,
- le potager collectif et les espaces attenants, à l'arrière du CCAS.



Le skatepark

En 2021, les travaux se poursuivront notamment sur le secteur de la place du Général Ferrié, autour de l'Hôtel Communautaire.



Périmètre de requalification du secteur sud-ouest

5. Création de l'aire de jeux de l'Etat-Major

Le chantier d'aménagement de l'aire de jeux de l'Etat-Major a démarré en octobre 2020, et se terminera en avril 2021.



L'aire de jeux en cours d'aménagement

2.4/ Commercialisation des projets en cours

2.4.1/ Fonciers cédés par la SPL

➤ Ilot A1

Le programme immobilier « Chrysalide » est porté par la société PRAGMAA sur la place du Général Ferrié.

En raison de la crise sanitaire, le calendrier du projet a été retardé. L'acte sera signé début 2021.

L'opération devrait être livrée courant 2023.



L'opération Chrysalide vue depuis l'avenue de Fougères

➤ Ilot B1b

La société Ecovivre Habitat a été notifiée le 24 février 2020 pour porter un programme immobilier de sept logements individuels groupés en accession. Le calendrier du projet a été retardé en raison de la crise sanitaire.

La promesse a été signée le 16 octobre 2020.

L'opérateur prévoit de démarrer la commercialisation début 2021.

L'acte devrait être signé fin 2021. La charge foncière attendue s'élève à 201 000,00 € HT.



Le programme sis îlot B1b

➤ Ilots B3-B5

La SPL et la société Méduane Habitat ont entamé des discussions relatives à la restructuration et à l'extension de la résidence de la Closerie des Ormeaux. Les échanges se poursuivront en vue d'arbitrages à solliciter en 2021.



Localisation des îlots B3 et B5

➤ **Ilots C2-C3-C4**

La société Atrealis a été notifiée le 11 mars 2020 pour porter un programme immobilier de soixante-dix-sept logements collectifs, intermédiaires et individuels en accession. Le calendrier du projet été retardé en raison de la crise sanitaire.

La promesse sera signée début 2021.

L'acte devrait être signé au printemps 2022.

La charge foncière attendue s'élève à 1 415 000,00 € HT.

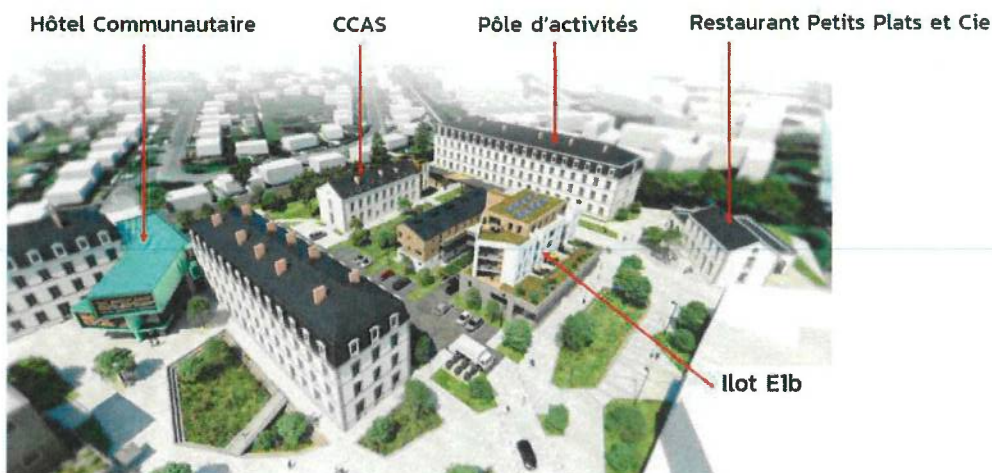


Le programme sis îlots C2-C3-C4

➤ **Ilot E1b**

Le concours de maîtrise d'œuvre lancé par la société Méduane Habitat a été interrompu. Il sera relancé en 2021.

L'acte authentique sera signé mi 2023. La charge foncière attendue s'élève à 495 200,00€HT.



Localisation de l'îlot E1b – place A. Jacquard

➤ Ilot F2

L'ADAPEI a renouvelé son intérêt pour la création d'un Pôle Autisme sur l'îlot F2, lequel comprendrait des locaux d'activités et un foyer d'accueil médicalisé. Des structures partenaires du monde du handicap seraient susceptibles de rejoindre le projet. L'ADAPEI devrait lancer des études de programmation courant 2021. A ce jour, aucun engagement de cession du terrain n'a été formalisé.



Localisation de l'îlot F2

➤ Ilot G1

La consultation d'opérateurs programmée sur l'îlot G1 (hôtellerie – tertiaire) est ajournée.



Localisation de l'îlot G1

➤ Ilot G2

En substitution de la consultation sur l'îlot G1, la SPL a programmé une consultation d'opérateurs sur l'îlot G2 début 2021, pour un programme tertiaire pouvant intégrer une offre commerciale et servicielle en appoint.



Localisation de l'îlot G2

➤ Ilot G4

L'acte authentique a été signé avec la société Méduane Habitat le 9 juin 2020. Le prix de cession s'élève à 211 000,00 € HT.

L'opérateur prévoit un démarrage du chantier avant l'été 2021.



Programme résidentiel sur l'îlot G4

➤ Ilots G7 a et c

Le dernier acte authentique a été signé le 20 mai 2020. Au 31 décembre 2020, l'ensemble des dix-sept lots libres de constructeur du Hameau de la Fuye est commercialisé. La plupart des logements est désormais terminée.



Chantiers livrés au Hameau de la Fuye (flots G7 a et c)

➤ **Ilot G7b**

L'acte authentique a été signé avec la société Procivis le 9 juin 2020. Le prix de cession final du terrain s'élève à 259 172,67 € HT.

Le chantier a démarré en juillet 2020 et se terminera en juin 2021.

Au 31 décembre 2020, onze des dix-sept logements proposés sont signés ou réservés.



Opération « ISBA » - Ilot G7b

2.4.2/ Fonciers non cédés par la SPL

➤ **Ilot D6**

Le chantier de la seconde tranche de la résidence Avicenne sera terminé en avril 2021.

Le solde de la participation du constructeur aux équipements publics de la ZAC sera alors appelé, soit 37 882.46 €.



Résidence Avicenne – Tranche 2

➤ **Ilot E1a**

Une reprogrammation de l'immeuble est en cours, et la Coop de Construction sera invitée à remettre une nouvelle offre programmatique et financière courant 2021.

La SPL ne percevra aucune recette sur la vente du bâtiment 47, propriété communale. Par ailleurs, aucune surface de plancher ne sera créée, ne générant pas de participation aux équipements publics de la ZAC.



Projet de réhabilitation du bâtiment 47 (îlot E1a)

➤ Ilot H

En raison de la crise sanitaire, le chantier d'Espace Mayenne a été retardé. L'équipement sera livré au printemps 2021.

Le constructeur s'acquittera alors du solde de la participation aux équipements publics de la ZAC, soit 334 485,00 €.



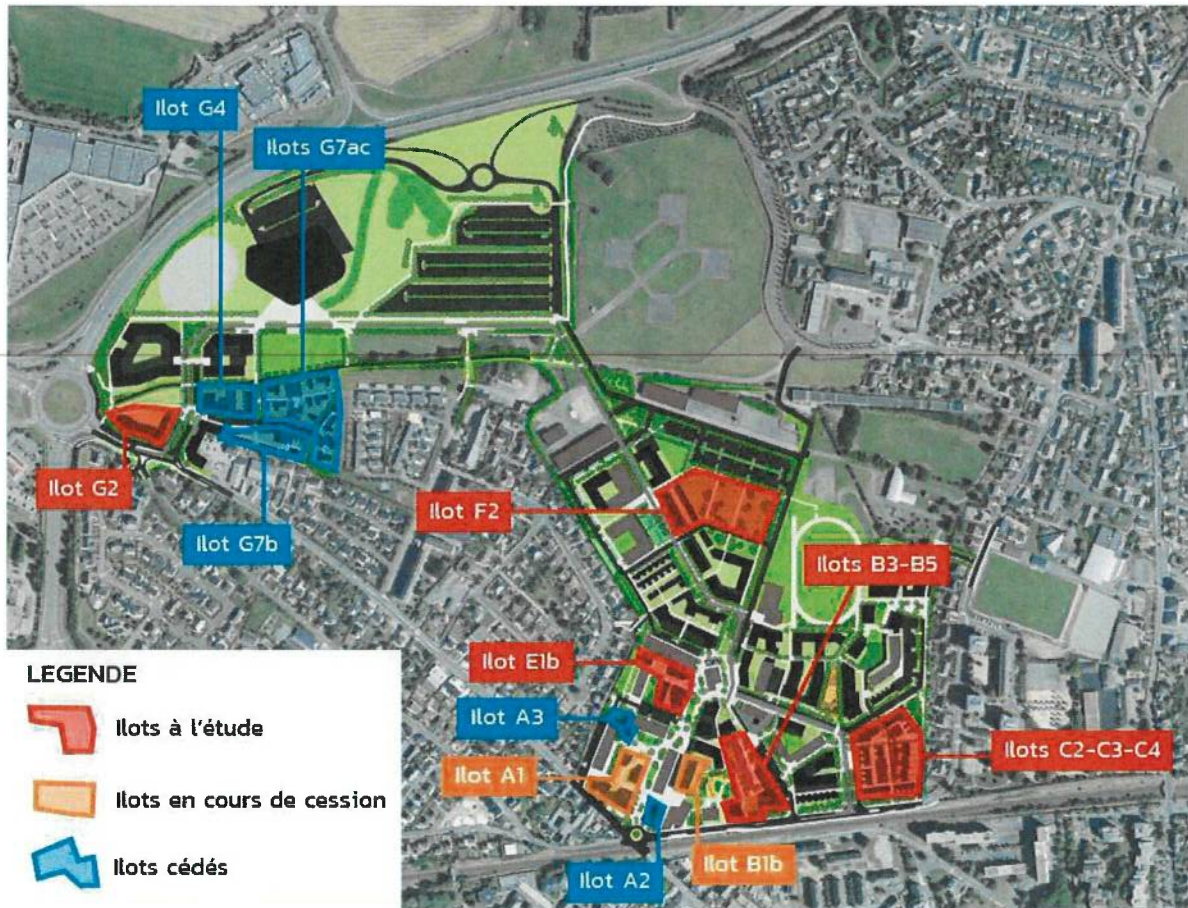
Chantier d'Espace Mayenne

ETAT RECAPITULATIF DES ACTES AUTHENTIQUES SIGNES

| Lot | Promoteur | Année | Montant charge foncière |
|-------------------|------------------------|-------|-------------------------|
| A2 | PRAGMAA | 2017 | 233 368,70 € |
| Lot 9 – Ilot G7a | SCI 4G | 2018 | 28 675,00 € |
| Lot 15 – Ilot G7c | MONCEAU | 2018 | 27 775,00 € |
| A3 | LAVAL AGGLOMERATION | 2019 | 198 000,00 € |
| Lot 1 – Ilot G7a | BOURFOUN | 2019 | 28 233,34 € |
| Lot 2 – Ilot G7a | HEURTEBIZE | 2019 | 28 233,33 € |
| Lot 3 – Ilot G7a | OUKALTOUM | 2019 | 26 216,67 € |
| Lot 4 – Ilot G7a | PRAGMAA | 2019 | 26 216,67 € |
| Lot 5 – Ilot G7a | RENARD | 2019 | 26 216,67 € |
| Lot 6 – Ilot G7a | BAUVIN | 2019 | 30 892,00 € |
| Lot 7 – Ilot G7a | FLANDRIN | 2019 | 30 800,00 € |
| Lot 8 – Ilot G7a | IACOB | 2019 | 31 075,00 € |
| Lot 10 – Ilot G7a | LIVINSCHI | 2019 | 28 875,00 € |
| Lot 12 – Ilot G7a | LUYEYE | 2019 | 32 358,33 € |
| Lot 13 – Ilot G7c | BOUHALLIER | 2019 | 25 483,33 € |
| Lot 14 – Ilot G7c | LESERF | 2019 | 27 316,66 € |
| Lot 16 – Ilot G7c | SORIN | 2019 | 29 883,33 € |
| Lot 17 – Ilot G7c | BUFI | 2019 | 33 916,66 € |

| | | | |
|-------------------|-----------------|------|-----------------------|
| Lot 11 – Ilot G7a | JAOUEN-TREVISAN | 2020 | 28 875,00 € |
| G4 | MEDUANE HABITAT | 2020 | 211 000,00 € |
| G7b | PROCIVIS | 2020 | 259 172 ,67 € |
| TOTAL | | | 1 392 583,36 € |

PLAN DE LOCALISATION DES ILOTS CEDES, EN COURS DE CESSION ET A L'ETUDE



➤ Charte partenariale

Une charte partenariale a été signée par les opérateurs, le 24 octobre 2016 à l'hôtel de Ville en présence de Monsieur le Maire, Monsieur l'adjoint à l'urbanisme et Monsieur le Président de la SPL Laval Mayenne Aménagements.

Les signataires de cette charte partenariale (aménageur, opérateurs immobiliers et partenaires d'opérations) s'engagent à réaliser l'opération avec une forte exigence de qualité, insertion dans le paysage urbain, qualité des constructions, recherche de la mixité optimale, développement durable, innovation, labellisation, conception des espaces communs, clause d'insertion sociale).

En 2020, la société Ecovivre Habitat a signé la charte partenariale.

2.5/ Modalités de conduite et de gestion opérationnelle

En 2020, la SPL Laval Mayenne Aménagements a assuré la coordination des différents opérateurs intervenant pour la mise en œuvre des éléments du programme de l'opération et a informé la Collectivité concédante sur les conditions de déroulement de l'opération notamment à travers des comités de projet qui se sont tenus une fois par mois, hors période de confinement et à l'exception des mois de juillet et août. Ces comités de projet permettent de faire un état d'avancement des projets en cours et notamment de la ZAC Ferrié. Ces comités de projet ont fait l'objet d'un relevé de décisions transmis à l'ensemble des participants.

Jusqu'en juin 2020, les membres du Comité de projet ont été :

- Mr Xavier Dubourg, adjoint à l'urbanisme
- Mr Philippe Habault, adjoint aux finances, Président de la SPL
- Mr. Jean-Pierre Fouquet, conseiller municipal habitat et logement
- Mr Benoit Lion, DGS Ville de Laval et Laval Agglomération
- Mr Yoann Château, DGA SUI Ville de Laval et Laval Agglomération
- Mr Rémy Benoît, DGA Aménagement Ville de Laval et Laval Agglomération
- Mr Yves Letaille, adjoint DGA SUI Ville de Laval et Laval Agglomération
- Mr Gérard Nicolas, DGD patrimoine, Ville de Laval
- Mr Christian Persin, directeur de l'urbanisme Ville de Laval
- Mr Philippe Doudard, directeur voirie et espaces publics Ville de Laval
- Mr Jean-Marc Besnier, Directeur Général de la SPL
- Mme Audrey Lagautrière, chargée d'opérations SPL
- Mr Alexandre Granger, chargé d'opérations SPL

A partir de septembre 2020, les membres du Comité de projet sont :

- Mr Bruno Bertier, adjoint à la transition urbaine et Président de la SPL,
- Mr Antoine Caplan, adjoint aux finances,
- Mr Georges Poirier, adjoint vie quotidienne et citoyenne,
- Mr Patrice Morin, adjoint logement et mixité sociale,
- Mr Geoffrey Bégon, adjoint mobilités urbaines,
- Mr Benoit Lion, DGS Ville de Laval et Laval Agglomération,
- Mr Yoann Château, DGA SUI Ville de Laval et Laval Agglomération,
- Mr Rémy Benoît, DGA Aménagement Ville de Laval et Laval Agglomération,
- Mr Yves Letaille, adjoint DGA SUI Ville de Laval et Laval Agglomération,
- Mr Gérard Nicolas, DGD patrimoine, Ville de Laval,
- Mr Christian Persin, directeur de l'urbanisme Ville de Laval,
- Mr Philippe Doudard, directeur voirie et espaces publics Ville de Laval,

- Mr Jean-Marc Besnier, Directeur Général de la SPL,
- Mme Audrey Lagautrière, chargée d'opérations SPL,
- Mr Alexandre Granger, chargé d'opérations SPL.

2.6/ Communication et concertation

Les actions de communication et de concertation ont été perturbées en 2020 par la crise sanitaire.

Pour autant, la SPL a organisé plusieurs présentations du projet urbain :

- février : devant le Conseil de Vie Sociale de l'EHPAD et le CHSCT de Laval Agglomération,
- septembre : visite de l'éco-quartier dans le cadre de la Semaine Européenne du Développement Durable et des Journées Européennes du Patrimoine,

La SPL a participé à l'organisation d'un documentaire réalisé par France 3 Pays-de-Loire sur les projets de requalification urbaine.

Sur demande de la Ville de Laval, la SPL a également fourni des éléments de présentation de la ZAC Ferrié en vue de la parution d'un article dans le journal municipal de septembre-octobre.

➤ Identité visuelle

L'ensemble des panneaux de chantiers, panneaux de commercialisation des opérateurs immobiliers, dossiers de presse et documents relatifs à la ZAC Ferrié respectent les principes de la charte graphique et reprennent le logo « Laval Grandit avec vous » ZAC Ferrié.

➤ Réunions publiques

Le 1^{er} octobre 2020, une réunion publique de présentation du programme Chrysalide a été organisée dans le bâtiment 13.

➤ Inaugurations

Le 17 octobre 2020, le skatepark a été inauguré.

➤ Concertation

En 2020, aucun atelier de concertation n'a été organisé.

➤ Communication travaux

La SPL effectue des campagnes de mailing afin d'informer les acteurs du quartier, les bailleurs sociaux riverains, les commerçants riverains et les services concernés de la Collectivité, ainsi que les concessionnaires et les délégataires, de l'avancement des travaux et, le cas échéant, des mesures prises pour la fermeture de voies, la déviation de la circulation, etc.

Si besoin, la distribution de flyers dans les boîtes aux lettres des riverains est également réalisée, soit par la SPL, soit par la Ville en fonction de l'ampleur du boîlage.

La SPL LMA envoie une « information travaux » au cabinet du maire, précisant les fermetures de voiries et déviations mises en place dans le cadre des travaux en cours et informant des modifications éventuelles de calendrier en vue d'informer le grand public par voie de presse ou via les supports d'information de la collectivité (site Internet, journal...).

2.7/ Rémunération Aménageur

Au titre de l'exercice 2020, la rémunération de la SPL LMA s'établit à 335 692 € répartie de la façon suivante :

- 110 000 €, montant forfaitaire au titre de la rémunération d'études et tâches administratives prévues aux articles 2b, 2g et 2h de la concession d'aménagement,
- 214 254 € pour les tâches de suivi technique relatives à la réalisation des travaux d'aménagement et de construction (8% des dépenses TTC de travaux),
- 11 365 € pour les tâches de commercialisation (2% des dépenses TTC),
- 72 € pour les tâches d'acquisition (2% des dépenses d'acquisition en ce compris les frais).

2.8/ Labellisation éco-quartier

En 2020, la SPL a fait acte de candidature à l'étape 2 du label Eco-quartier, en concertation avec la Ville de Laval.

L'expertise s'est déroulée en novembre et une audition devant la Commission régionale a eu lieu en décembre. Les résultats de la campagne de labellisation seront dévoilés en février 2021.

3. Eléments financiers

3.1/ Bilan financier prévisionnel

Le bilan financier est construit selon un objectif de finalisation de la ZAC pour l'année 2029.

Recettes :

- Le concessionnaire du réseau d'électricité reverse une participation à la SPL lors de travaux de déploiement. Encadrée par des conventions RRO, le montant de cette participation s'élève à 36 K€ en 2020.

- Au titre de l'extension de la résidence Avicenne, le constructeur versera en 2021 le solde de la participation aux équipements publics, soit 37 K€.

- Le Concédant participe au programme des équipements publics de la ZAC Ferrié à hauteur de 1.2 M€. La SPL propose d'échelonner la participation du Concédant comme suit:

- 2022 : 400 K€,
- 2023 : 400 K€,
- 2024 : 200 K€,
- 2025 : 157 K€,
- 2026 : 100 K€.

Dépenses :

- Suite à l'identification de possibles désordres sur la conduite de raccordement au chauffage urbain d'Espace Mayenne, la SPL a provisionné :

- 45 K€ pour des travaux de reprise de la voirie dans le cas où le délégataire devrait réintervenir sur le réseau. Cette dépense est imputée au poste travaux.
- 10 K€ pour la réalisation d'une expertise sur le réseau. Cette dépense est imputée au poste frais divers.

- La SPL a reçu un appel à régler la taxe d'aménagement pour la création du parking Madeleine Brès. 29 K€ sont imputés au poste impôts et taxes. En 2020, la moitié de cette somme a été réglée.

- Le poste frais financiers est minoré de 18 K€ pour tenir compte des conditions de réalisation du projet.

A ce jour, l'ensemble des dépenses est couvert par les recettes. Le bilan prévisionnel de la ZAC demeure équilibré.

Le tableau détaillé figure en annexe 1.

PREVISIONNEL SYNTHETIQUE ZAC QUARTIER FERRIE

| | CRACL | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | CRACL |
|--|------------|----------|---------|-----------|-----------|------------|------------|------------|------------|------------|-----------|-----------|-----------|-----------|----------|-----------|------------|
| Ligne intitulé | 2019 | Année | Année | Année | Année | Année | Année | Année | Année | Année | Année | Année | Année | Année | Année | Année | 2020 |
| RESULTAT D'EXPLOITATION | 0 | -116 792 | 70 450 | 796 776 | 187 273 | -1 506 616 | -2 258 948 | -508 345 | 492 873 | 989 663 | 323 711 | 69 921 | 586 987 | 799 656 | 101 643 | 1 699 | 0 |
| DEPENSES | 20 474 354 | 116 792 | 218 753 | 681 596 | 1 455 490 | 3 965 003 | 2 820 762 | 2 887 177 | 1 553 895 | 1 034 987 | 1 273 341 | 1 915 457 | 577 863 | 551 744 | 416 617 | 1 078 801 | 20 544 556 |
| A Etudes Générales | 737 704 | | 97 820 | 200 431 | 107 638 | 87 088 | 88 100 | 30 000 | 31 000 | 30 000 | 22 627 | 15 000 | 10 000 | 10 000 | 5 000 | 3 000 | 737 704 |
| B Acquisitions et Frais | 989 041 | | | 148 211 | 8 024 | 3 885 | 3 126 | 505 720 | 37 976 | 21 385 | 91 161 | 46 343 | 58 029 | 33 030 | 32 181 | | 989 041 |
| C Travaux | 13 361 816 | | | 48 117 | 937 057 | 3 284 647 | 2 231 816 | 2 118 132 | 1 309 810 | 827 244 | 634 999 | 805 571 | 331 098 | 349 027 | 225 212 | 304 085 | 13 406 814 |
| D Ingénierie | 1 586 749 | | 1 700 | 1 45 852 | 191 276 | 112 149 | 137 065 | 188 540 | 144 002 | 126 000 | 105 786 | 113 500 | 88 500 | 88 500 | 83 500 | 58 879 | 1 586 749 |
| E Frais gestion, aménageur, communicat | 1 362 537 | 110 000 | 110 000 | 124 362 | 192 680 | 439 900 | 335 692 | | | | | 70 258 | 74 733 | 57 171 | 58 314 | 69 480 | 1 642 611 |
| F Frais Financiers | 969 855 | 74 | 142 | | | | 4 158 | 9 000 | 4 337 | 8 388 | 6 768 | 5 140 | 3 503 | 1 859 | 310 | 631 937 | 675 616 |
| G Assurances | 128 | | | 128 | | | | | | | | | | | | | 128 |
| H Impôts & Taxes | 14 314 | | | | 1 157 | | 14 685 | 14 685 | 1 000 | 2 000 | 1 000 | 2 000 | 2 000 | 2 157 | 2 000 | 1 000 | 43 684 |
| I Frais de Commercialisation | 151 080 | | | | 6 790 | 17 880 | 3 260 | 10 000 | 25 730 | 20 000 | 20 000 | 10 000 | 10 000 | 10 000 | 10 000 | 7 420 | 151 080 |
| J Frais Divers | 63 411 | 6 678 | 9 191 | 14 435 | 8 868 | 19 453 | 2 860 | 11 000 | | | | 925 | | | | | 73 411 |
| K T.V.A | 0 | | | | | | | | | | | | | | | | 0 |
| L Fonds de concours | 1 237 720 | | | | | | | | | | 391 000 | 846 720 | | | | | 1 237 720 |
| RECETTES | 20 474 353 | | 288 712 | 1 478 332 | 1 642 763 | 2 458 387 | 561 814 | 2 378 832 | 2 046 728 | 2 074 650 | 1 597 051 | 1 385 378 | 1 164 850 | 1 321 400 | 518 160 | 1 077 500 | 20 544 557 |
| A Cessions | 12 839 885 | | | 233 360 | 56 451 | 604 011 | 499 048 | 1 271 000 | 1 610 000 | 1 605 100 | 1 310 606 | 1 783 700 | 1 010 100 | 1 290 300 | 488 700 | 1 077 500 | 12 839 885 |
| B Participations | 1 944 228 | | 288 712 | 364 155 | 799 542 | 153 868 | | 372 389 | | | | | | | | | 1 978 144 |
| C Subventions | 5 608 907 | | | 880 808 | 785 561 | 1 647 363 | | 735 464 | 436 728 | 419 550 | 286 445 | 201 678 | 154 750 | 31 100 | 29 460 | | 5 608 907 |
| D Produits Divers | 79 859 | | | | | 53 380 | 62 766 | | | | | | | | | | 116 146 |
| E Produits Financiers | 1 474 | | | | 1 210 | 264 | | | | | | | | | | | 1 474 |
| FINANCEMENT | 0 | | | | | | 1 783 740 | 216 260 | -164 431 | -330 073 | -331 693 | -333 322 | -334 958 | -336 602 | -168 921 | | 0 |
| AMORTISSEMENTS | 2 000 000 | | | | | | | | 164 431 | 330 073 | 331 693 | 333 322 | 334 958 | 336 602 | 168 921 | | 2 000 000 |
| G Amortissements | 2 000 000 | | | | | | | | 164 431 | 330 073 | 331 693 | 333 322 | 334 958 | 336 602 | 168 921 | | 2 000 000 |
| T TVA | 0 | | | | | | | | | | | | | | | | 0 |
| MOBILISATIONS | 2 000 000 | | | | | | 1 783 740 | 216 260 | | | | | | | | | 2 000 000 |
| F Mobilisations | 2 000 000 | | | | | | 1 783 740 | 216 260 | | | | | | | | | 2 000 000 |
| T TVA | 0 | | | | | | | | | | | | | | | | 0 |
| TRESORERIE | 0 | -114 304 | -28 011 | 732 722 | 744 112 | -716 105 | -648 047 | -1 770 823 | -1 391 837 | -1 913 389 | -557 572 | -604 073 | -386 579 | 34 958 | -32 238 | -37 915 | 0 |

> En dépenses (en € HT)

A. Etudes générales (737.704 €)

Ce poste comprend :

- Les études d'aménagement et de procédure, prévues dans le cadre des missions connexes confiées à l'équipe de maîtrise d'œuvre (plan guide, coordination technique, fiches de lots...),
- Les diagnostics techniques,
- Les frais de géomètre (relevés topographiques, bornages contradictoires...),
- Les études et analyses juridiques.

B. Acquisitions et frais (989.041 €)

Ce poste comprend :

- Les acquisitions des terrains situés dans l'emprise de l'ancienne caserne militaire, réalisées auprès du Concédant, lesquelles sont également valorisées en recette au titre d'un apport en terrain,
- Les acquisitions de biens situés en-dehors de l'emprise de l'ancienne caserne militaire réalisées auprès du Concédant,
- Les acquisitions réalisées auprès d'autres propriétaires afin de permettre la réalisation du programme des équipements publics,
- Les frais annexes.

C. Travaux (13.406.814 €)

Ce poste comprend :

- La mise en état des sols et la déconstruction de bâtiments,
- Les travaux d'infrastructures.

Le dossier de réalisation ne prévoit pas l'exécution par l'Aménageur d'équipements publics de superstructures.

D. Ingénierie (1.586.749 €)

Ce poste comprend :

- les honoraires de maîtrise d'œuvre,
- les honoraires du contrôleur technique,
- les honoraires du coordonnateur SPS,
- les frais de géomètre liés aux travaux (implantation des ouvrages...),
- les honoraires divers de maîtrise d'œuvre.

E. Frais de gestion, aménageur, communication (1.642.611 €)

Ce poste comprend l'ensemble des rémunérations prévues au contrat de concession jusqu'à sa clôture. Un avenant sera rédigé en 2021 afin d'ajuster le niveau de rémunération au temps réellement passé pour le suivi des tâches administratives. Le montant initialement prévu de 1 362 537 €, insuffisant pour la durée de l'opération, a été porté à 1 642 611 €.

F. Frais financiers (229.939€)

Ce poste comprend les frais liés aux emprunts. Le montant prévu initialement de 969 855 € a été ramené à 229 939 € en tenant compte des intérêts du prêt mis en place en 2020 (43 K€). Le solde disponible de 186 260 € a été inscrit en 2029.

G. Assurances (128 €)

Ce poste a été ajouté pour intégrer la prime d'assurance de l'immeuble sis 137, rue de la Gaucherie que l'Aménageur a démoli pour réaliser une voie d'accès à la ZAC.

A compter du CRAC 2018, ces dépenses sont déduites du poste Frais financiers.

H. Impôts et taxes (43.684 €)

Ce poste est ajouté à compter du CRAC 2018. Les dépenses sont déduites du poste Frais financiers.

I. Frais de commercialisation (151.080 €)

Ce poste comprend les frais liés à la commercialisation auprès des promoteurs (agents de commercialisation, frais de géomètre...).

Ce poste est ajouté à compter du CRAC 2018. Les dépenses sont déduites du poste Frais financiers.

J. Frais divers (73.411 €)

Ce poste comprend les frais d'entretien des terrains, de publication (BOAMP...), d'impression de documents.

K. TVA

Néant

L. Participation aux équipements publics (1.237.720 €)

Ce poste comprend la participation de l'Aménageur aux équipements publics de superstructures (équipement scolaire et salle d'activités)

Les dépenses prévisionnelles font apparaître un montant de 20.544.557 € HT.

> En recettes (en € HT)

A. Cessions (12.839.885 €)

Ce poste comprend la cession des terrains par l'Aménageur aux constructeurs intervenant dans la ZAC.

B. Participations (1.978.144 €)

Ce poste comprend la perception d'une participation aux équipements publics de la ZAC versée par des constructeurs intervenant sur des terrains non maîtrisés par l'Aménageur. Le fait générateur de la participation aux équipements publics est la création de surface de plancher constructible.

C. Subvention (5.608.907 €)

Ce poste comprend :

- Les subventions versées par les partenaires du Contrat de Redynamisation du Site de Défense,
- Les subventions versées au titre du co-financement du programme des équipements publics,
- La valorisation des terrains apportés par le Concédant.

D. Produits divers (116.146 €)

Ce poste comprend notamment les conventions RRO conclues avec le concessionnaire Enedis.

E. Produits Financiers (1.474 €)

Ce poste comprend les intérêts générés par la trésorerie positive de l'opération.

Les recettes prévisionnelles font apparaître un montant de 20.544.557 € HT.

3.2/ Trésorerie et financement

➤ Cessions

La SPL LMA a soldé son programme de cessions des îlots G7 a, b et c. L'aménageur a également procédé à la vente de l'îlot G4. Au titre de l'année 2020, trois cessions ont été conclues pour un montant global de 499 K€.

➤ Participations

La SPL n'a perçu aucune participation aux équipements publics en 2020.

➤ Subventions CRSD

La subvention a été soldée en 2019.

➤ Produits divers

62 K€ ont été perçus au titre d'une convention RRO signée avec ENEDIS.

➤ Produits financiers

Néant.

➤ Ouverture de crédit

Néant.

➤ Emprunt mobilisé

Le Crédit Coopératif s'est positionné pour accompagner financièrement, à compter du 01/01/2020, l'opération aux conditions suivantes :

- Financier : Crédit Coopératif
- Montant : 2 000 000 €
- Durée : 96 mois
- Différé : 24 mois
- Taux fixe : 0,49%
- Remboursement du capital : trimestriel
- Remboursement des intérêts : trimestriel
- Frais de dossier : 4 000 €

➤ Garantie du concédant

Suite à la proposition bancaire du Crédit Coopératif, la garantie des collectivités, Ville de LAVAL et LAVAL AGGLO, a été sollicitée à hauteur de 40% chacune :

- La Ville de LAVAL a délibéré en date du 09/12/2019
- LAVAL AGGLO a délibéré en date du 02/12/2019

➤ Trésorerie au 31/12/2020

La trésorerie de l'opération de la ZAC FERRIE est de – 848 047 € au 31.12.2020.

4.1 / Objectifs principaux à court terme

A court terme, la SPL LMA prévoit les actions suivantes :

- Rédaction d'une convention de co-financement du programme des équipements publics par Laval Agglomération,
- Avenant n°2 au Traité de concession d'aménagement :
 - actant la répartition du co-financement du programme des équipements publics entre la Ville de Laval et Laval Agglomération,
 - portant sur la modification des conditions de détermination de la rémunération de l'Aménageur.
- Accompagnement de la Ville de Laval sur le déclassement et la désaffectation du domaine public situé dans les futures emprises constructibles de la ZAC,
- Etudes opérationnelles (phase PRO et suivantes) sur des secteurs ciblés
- Réalisation du programme des équipements publics du dossier de réalisation :
 - Poursuite du réaménagement de la partie sud-ouest de la ZAC,
 - Finalisation de l'aire de jeux de l'aire de jeux de l'Etat-Major,
 - Requalification du secteur sud-est de la ZAC et création d'une nouvelle porte d'entrée sur la rue de la Gaucherie, dans l'axe de la rue M. Cerdan.
- Accompagnement de la Ville de Laval sur l'analyse de sites potentiels d'implantation du groupe scolaire Hilard-Ferrié,
- Missions de coordination et de suivi d'opérations immobilières,
- Signature des actes authentiques pour les îlots A1 et B1b, et du compromis pour les îlots C2-C3-C4,
- Désignation d'opérateurs pour les îlots G2, E2 et F2,
- Consultation d'opérateurs sur des îlots résidentiels et d'activités,
- Poursuite des actions de communication et de concertation (ateliers de co-production, Jours Ferrié).

NOTA complément de prix : conformément aux termes de l'acte de cession conclu entre l'Etat et la Ville de Laval, la SPL soumet au représentant de la direction des finances publiques, pour chaque vente de terrain constructible, un dossier justifiant l'absence d'imputation d'un complément de prix en raison des dépenses engagées pour sa valorisation. Une décision d'exemption du complément de prix a été rendue pour la cession de l'îlot A2. La SPL a soumis un nouveau dossier dans le cadre de la vente des îlots G4 et G7. La décision rendue s'étant avérée en contradiction avec celle relative à l'îlot A2, alors que les modalités de valorisation desdits terrains étaient identiques, des échanges ont été engagés en 2020 entre les représentants de l'Etat, de la Ville de Laval

et de la SPL afin d'arrêter une méthodologie d'analyse des conditions d'exercice du complément de prix. Les conséquences de l'application systématique d'un complément de prix sur le bilan financier de l'opération d'aménagement peuvent être importantes. Au 31 décembre 2020, la méthodologie d'analyse des conditions d'exercice du complément de prix ne sont pas arrêtées.

4.2 / Délibérations de la collectivité à prévoir

- Délibération relative au déclassement et à la désaffectation du domaine public situé dans les futures emprises constructibles,
- Délibération d'acceptation du compte rendu d'activités à la collectivité,
- Délibération relative à la convention de co-financement du programme des équipements publics par Laval Agglomération,
- Délibération relative à l'avenant n°2 du Traité de concession d'aménagement (répartition du co-financement du programme des équipements publics).

ANNEXES prévues à l'article 17.1 de la concession

| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|----------|--|------------|---------|-----------|-----------|-----------|---------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|---------|-----------|------------|---------|------------|
| E015 | Rémunération de suivi technique | | | 5 717 | 81 288 | 315 326 | 214 254 | | | | | | | | | | | | 616 586 |
| E030 | Commercialisation | | | 5 601 | 1 349 | 14 496 | 11 368 | | | | | | | | | | | | 32 811 |
| E050 | Liquidation | | | | | | | | | | | | | | | | | 10 000 | 10 000 |
| E060 | Autres rémunérations | 110 000 | 110 000 | 110 000 | 110 000 | 110 000 | 110 000 | | | | | 70 258 | 74 233 | 57 171 | 58 314 | | | 52 480 | 979 956 |
| F | Frais Financiers | 969 855 | 74 | 142 | | | 4 158 | 9 000 | 4 337 | 8 388 | 6 768 | 5 140 | 3 503 | 1 859 | 310 | | | 631 937 | 675 616 |
| F001 | Bilan d'origine Frais Financiers | 969 855 | | | | | | | | | | | | | | | | 631 937 | 631 937 |
| F011 | Intérêts sur emprunt | | | | | | | | 4 337 | 8 388 | 6 768 | 5 140 | 3 503 | 1 859 | 310 | | | | 30 305 |
| F029 | Frais Financiers sur CT | | | | | | | 9 000 | | | | | | | | | | | 9 000 |
| F090 | Autres Frais Financiers | | 74 | 142 | | | 4 158 | | | | | | | | | | | | 4 374 |
| G | Assurances | 128 | | | 128 | | | | | | | | | | | | | | 128 |
| G010 | Assurances | 128 | | | 128 | | | | | | | | | | | | | | 128 |
| H | Impôts & Taxes | 14 314 | | | 1 157 | | 14 685 | 14 685 | 1 000 | 2 000 | 1 000 | 2 000 | 2 000 | 2 157 | 2 000 | 1 000 | | | 43 694 |
| H000 | Taxe Foncière | 14 314 | | | 1 157 | | | | | | | | | | | | | | 1 157 |
| H140 | Autres Taxes | | | | | | 14 685 | 14 685 | 1 000 | 2 000 | 1 000 | 2 000 | 2 000 | 2 157 | 2 000 | 1 000 | | | 42 527 |
| I | Frais de Commercialisation | 151 080 | | | 6 790 | 17 880 | 3 260 | 10 000 | 25 730 | 20 000 | 20 000 | 10 000 | 10 000 | 10 000 | 10 000 | 10 000 | 7 420 | | 151 080 |
| I001 | Bilan d'origine Frais Commercialisation | | | | | | | | 10 000 | 25 730 | 20 000 | 20 000 | 10 000 | 10 000 | 10 000 | 10 000 | 7 420 | | 123 150 |
| I210 | Agents de commercialisation | 151 080 | | | 2 500 | 17 500 | | | | | | | | | | | | | 20 000 |
| I220 | Géomètres (Borneage des Lots) | | | | 4 290 | 390 | 3 260 | | | | | | | | | | | | 7 930 |
| J | Frais Divers | 63 411 | 6 678 | 9 191 | 14 435 | 8 868 | 19 453 | 2 860 | 11 000 | | | | 925 | | | | | | 73 411 |
| J000 | Frais de Tirages (Plans, Copies, ...) | | | | 2 129 | 953 | 540 | | | | | | | | | | | | 3 621 |
| J020 | Frais de publications | | 6 678 | 450 | 2 240 | 2 615 | | 2 542 | 1 000 | | | | 925 | | | | | | 16 551 |
| J020 | Espaces Verts (entretien) | | | | | | | | | | | | | | | | | | 83 |
| J030 | Convierbeur | | | | | | | 150 | 10 000 | | | | | | | | | | 10 150 |
| J040 | Autres Dépenses | | | | | | 18 374 | | | | | | | | | | | | 18 374 |
| J055 | Autres dépenses non rémunérables 50 % PLAQUETTE "LAVAL GRANDT AVEC VOUS" | | | 3 689 | 1 298 | 372 | 540 | 85 | | | | | | | | | | | 5 984 |
| J390 | | | | 5 052 | 8 669 | 4 928 | | | | | | | | | | | | | 18 648 |
| L | Fonds de concours | 1 237 720 | | | | | | | | | | 391 000 | 846 720 | | | | | | 1 237 720 |
| L010 | Fonds de concours | 1 237 720 | | | | | | | | | | 391 000 | 846 720 | | | | | | 1 237 720 |
| RECETTES | | 20 474 353 | 288 712 | 1 478 332 | 1 642 763 | 2 458 387 | 561 814 | 2 378 832 | 2 046 728 | 2 024 650 | 1 597 051 | 1 985 378 | 1 164 850 | 1 321 400 | 518 160 | 1 077 500 | 20 544 557 | | 20 544 557 |
| A | Cessions | 12 839 885 | | 233 369 | 56 451 | 604 011 | 499 048 | 1 271 000 | 1 610 000 | 1 605 100 | 1 310 606 | 1 783 700 | 1 010 100 | 1 290 300 | 488 700 | 1 077 500 | 12 839 885 | | 12 839 885 |
| A140- | A140 - Fragment | | | 233 369 | 56 451 | 604 011 | 499 048 | 1 271 000 | 1 610 000 | 1 605 100 | 1 310 606 | 1 783 700 | 1 010 100 | 1 290 300 | 488 700 | 1 077 500 | 12 839 885 | | 12 839 885 |
| A140-FA | A140 - Fragment A | | | | 233 369 | | 158 000 | | 1 070 000 | | | | | | | | | | 1 501 369 |
| A140-FB | A140 - Fragment B | | | | | | | | 201 000 | | | | | | | | | | 1 177 900 |
| A140-FC | A140 - Fragment C | | | | | | | | | | | | | | | | | | 1 980 200 |
| A140-FD | A140 - Fragment D | | | | | | | | 1 415 000 | | | | | | | | | | 1 782 901 |
| A140-FE | A140 - Fragment E | | | | | 1 | | | | 473 100 | | | 320 100 | 329 100 | 334 800 | 334 800 | | | 1 535 606 |
| A140-FF | A140 - Fragment F | | | | | | | | | 495 000 | 1 040 606 | | | | | | | | 1 269 400 |
| A140-FG | A140 - Fragment G | | | | | 56 450 | 406 011 | 499 048 | | 195 000 | | 615 700 | | | | | | | 3 592 509 |
| B | Participations | 1 544 228 | 288 712 | 364 155 | 799 542 | 153 368 | | 372 368 | | | | 405 000 | 690 000 | 405 000 | | | | | 1 978 144 |
| B020- | Autres participations - Fragment | | 288 712 | 364 155 | 799 542 | 153 368 | | 372 368 | | | | | | | | | | | 1 978 144 |
| B020-FA | Autres participations - Fragment A | | | | | | 8 072 | | | | | | | | | | | | 8 072 |
| B020-FB | Autres participations - Fragment B | | | | 4 155 | | | | | | | | | | | | | | 4 155 |
| B020-FD | Autres participations - Fragment D | | 288 712 | | 319 542 | 36 044 | | 17 683 | | | | | | | | | | | 682 180 |
| B020-FF | Autres participations - Fragment F | | | | | 109 253 | | | | | | | | | | | | | 109 253 |
| B020-FH | Autres participations - Fragment H | | | 360 000 | 480 000 | | | 334 485 | | | | | | | | | | | 1 178 465 |
| C | Subventions | 5 608 907 | | 880 808 | 785 561 | 1 647 363 | | 735 464 | 436 728 | 419 550 | 288 445 | 201 678 | 154 750 | 31 100 | 29 460 | | | | 5 608 907 |

ANNEXE 2 : TABLEAU DES ACQUISITIONS ET DES CESSIIONS

Conformément aux dispositions de l'article L. 1524-3 du code général des collectivités territoriales, l'Aménageur doit présenter chaque année à la Collectivité un rapport spécial sur les conditions de l'exercice de ses droits de préemption et d'expropriation. Le concessionnaire doit adresser ce rapport spécial au représentant de l'Etat dans le Département.

> La SPL LMA n'a pas fait usage du droit de préemption et d'expropriation sur l'exercice 2020

TABLEAU DES ACQUISITIONS EN 2020

| Parcelle | Adresse | Estimation vénale * |
|---|-----------------------|---------------------|
| DB 136 – DB 137 | Place Albert Jacquard | 32 990,00 € |
| DB 139 – DB 141 – DB 143 – DB 144 – DB 145 – DB 146 | Rue Avicenne | 60 200,00 € |

* Les terrains font l'objet d'un apport en nature dans le bilan de la ZAC

TABLEAU DES CESSIIONS EN 2020

| Lot | Promoteur | Montant charge foncière |
|-------------------|-----------------|-------------------------|
| Lot 11 – Ilot G7a | JAOUEN-TREVISAN | 28 875,00 € |
| G4 | MEDUANE HABITAT | 211 000,00 € |
| G7b | PROCIVIS | 259 172,67 € |
| TOTAL | | 499 047,67 € |

ANNEXE 3 : NOTE DE CONJONCTURE

L'année 2020 a été marquée par un évènement majeur qui a affecté et ralenti les activités de la SPL Laval Mayenne Aménagements ainsi que les conditions de mise en œuvre des différentes missions confiées par la Ville de Laval dans le cadre de cette concession d'aménagement.

En effet, afin de lutter contre la propagation du virus covid-19, reconnu en tant que pandémie par l'Organisation Mondiale de la Santé le 11 mars 2020, l'État a déclaré l'état d'urgence sanitaire et mis en place une série de mesures, parmi lesquelles figurent :

- La fermeture des établissements recevant du public (écoles, commerces, bibliothèques,...),
- La restriction des déplacements sur la période allant du 16 mars au 11 mai 2020.
- L'adaptation des modalités de déplacement à compter du 11 mai 2020.
- La restriction des déplacements sur la période allant du 30 octobre au 15 décembre 2020.

Les impacts de cette crise sanitaire sur les conditions de mise en œuvre de l'opération d'aménagement sont multiples :

1. Mise en œuvre du programme des équipements publics

Conformément aux stipulations du traité de concession, la SPL Laval Mayenne Aménagements assure la maîtrise d'ouvrage des études et travaux des ouvrages et équipements concourant à l'opération.

Les membres du groupement de maîtrise d'œuvre urbaine ont pris chacun des mesures spécifiques pour adapter leur activité à la période de confinement. Les moyens humains mobilisables pour la conduite des différentes études (maîtrise d'œuvre urbaine, coordination des projets immobiliers, etc.) ont été ponctuellement réduits, impactant de fait le calendrier de réalisation de plusieurs missions. En conséquence, la SPL a reporté les échéances de :

- finalisation du dossier de consultation des entreprises pour la réalisation d'une aire de jeux dans le bois d'Etat-Major (fragment B). Initialement programmée en mars 2020, la consultation des entreprises a été reportée au mois de juin 2020,
- production du dossier de consultation des entreprises pour la réalisation des équipements publics des fragments C2 et D1 (secteur sud-est de la ZAC). La mission devait être commandée au printemps 2020. Compte-tenu des reports calendaires affectant les

autres éléments de mission en cours, la SPL a reporté cette échéance au 2nd semestre 2021.

Afin de préserver la sécurité de l'ensemble des intervenants, la suspension des chantiers a été prononcée le 16 mars 2020.

Les impacts directs pour la ZAC Ferrié ont été notables dans la mesure où, à cette période, plusieurs campagnes de travaux étaient en cours :

- marché subséquent n°1 de l'accord-cadre de travaux, concernant la viabilisation de l'ensemble du secteur nord de la ZAC,
- marché subséquent n°3 de l'accord-cadre de travaux, concernant la transformation du secteur sud-ouest de la ZAC.

La suspension subite des travaux a entraîné l'arrêt immédiat d'ouvrages en cours de mise en œuvre et la sécurisation de l'ensemble des zones de chantier.

Durant la période de confinement, la SPL a exceptionnellement autorisé une reprise d'activité ponctuelle, après concertation de la maîtrise d'œuvre urbaine, du coordinateur sécurité et protection de la santé, et de l'entreprise demandeuse. Il s'est agit d'une campagne d'arrosage d'arbres ainsi que de la préparation d'une campagne de plantation de vivaces, dans le cadre du marché subséquent n°1 de l'accord-cadre de travaux.

Préalablement à la levée des mesures de confinement, la SPL a sollicité la maîtrise d'œuvre urbaine, le coordinateur sécurité et protection de la santé ainsi que l'ensemble des entreprises titulaires des marchés de travaux en cours afin d'évaluer les possibilités de reprise des chantiers. Un redémarrage progressif de l'activité a été planifié courant mai 2020, l'intégralité des intervenants ayant été pleinement disponible à partir de début juin.

A l'issue de l'analyse des conditions de reprise des chantiers, le renforcement des mesures d'hygiène et de sécurité exigées par la puissance publique a entraîné les plus-values suivantes pour les marchés de travaux en cours :

- nécessité d'une base vie spécifique à l'entreprise Jourdanière Nature en charge des plantations de vivaces. La SPL a participé financièrement au coût d'établissement et de nettoyage quotidien de ces installations, pour la somme de 435 € HT.
- instauration d'une procédure de nettoyage et de décontamination quotidiens de la base vie installée par l'entreprise Eurovia pour l'exécution des marchés subséquents n°1 et 3. La SPL a participé financièrement à cette prestation, à raison d'un forfait de 15 € HT / jour.

La SPL accompagne le déroulement des programmes immobiliers dans la ZAC, ainsi que les procédures de raccordement aux réseaux. Les calendriers respectifs ont été ajustés

afin de tenir compte de problématiques de co-activités, d'interdépendance des ouvrages, etc.

D'une manière générale, les impacts de la crise sanitaire sur le calendrier des travaux sont notables, la réalisation des aménagements dépendant en effet :

- De la capacité de la chaîne de production à se reconstituer afin de finaliser les études de conception, de déterminer des conditions d'exécution des travaux et les conditions sanitaires afférentes, et de disposer de l'ensemble des moyens matériels ainsi que des matériaux en temps voulu,
- De la trésorerie de l'opération disponible à court et moyen terme.

2. Commercialisation des opérations

La crise sanitaire ayant provoqué un arrêt de la quasi-totalité de la chaîne de production des secteurs de la construction et de la promotion immobilière, le calendrier initial des cessions a été modifié.

En effet, les impacts pour les opérations concernent :

- La suspension des délais d'instruction des autorisations d'urbanisme,
- La suspension des délais de recours,
- La suspension des chantiers,
- La capacité des opérateurs immobiliers et de leurs prestataires à maintenir leur activité durant la période de confinement.

En outre, les conséquences de la crise sanitaire sur le marché de l'immobilier d'entreprises ou du logement sont incertaines. Le contenu des actions pour soutenir ce secteur (dispositifs fiscaux,...) n'est pas encore pleinement stabilisé.

Les opérateurs intervenant actuellement dans la ZAC Ferrié expriment généralement un manque de visibilité quant à l'évolution du marché immobilier à court terme, dû notamment à des facteurs tels que :

- l'impact de la crise économique sur le pouvoir d'achat des ménages, et la révision de leurs priorités d'investissement,
- les attentes des ménages vis-à-vis du logement (typologie, prestations, etc.),
- le soutien des partenaires bancaires et des assurances,
- l'attitude des investisseurs vis-à-vis du marché immobilier, au regard d'autres produits financiers.

D'un point de vue calendaire, les opérations suivantes subissent un ajustement :

- Ilot A1 : décalage de l'instruction de la demande de permis de construire, allongement des délais d'études et de la consultation des entreprises de travaux, stabilisation du montage financier. La signature de l'acte a été reportée à début 2021,

- Ilots C2-C3-C4 : report du dépôt du dossier de demande de permis de construire et de la signature du compromis,

En revanche, les opérations suivantes n'accusent pas de retard notable dû aux conséquences de la crise sanitaire :

- îlot B1b : dépôt du dossier de demande de permis de construire en août 2020 et compromis signé en octobre 2020,

- îlot E1b : calendrier du concours de maîtrise d'œuvre adapté avant la mise en place des mesures de confinement,

- îlot G4 : signature de l'acte authentique en juin 2020,

- îlot G7 a et c : signature de l'acte authentique du dernier lot en mai 2020,

- îlot G7 b : signature de l'acte authentique en juin 2020.

Plusieurs opérateurs immobiliers envisagent ou souhaitent une modification des conditions de commercialisation de leur programme :

- Ilot A1 : l'opérateur et son partenaire bancaire s'interrogent notamment quant aux conséquences de la crise économique sur les prix de vente des logements à Laval et leur impact sur le bilan de promotion. La SPL a identifié des marges d'ajustement du bilan, et a indiqué à l'opérateur que la charge foncière ne constituait pas un levier d'optimisation de sa marge,

- Ilot B1b : l'opérateur a adressé à la SPL une demande de levée de la clause de répartition des logements dédiés aux propriétaires occupants et aux investisseurs. La SPL n'y est pas favorable, tout en invitant l'opérateur à un reporting régulier de sa commercialisation afin de l'accompagner au plus près,

- Ilots C2-C3-C4 : l'opérateur n'envisage pas de modifier la répartition des typologies résidentielles. Il réfléchit toutefois à la vente en bloc de l'un des immeubles collectifs afin de consolider son bilan.

Conséquences pour l'opération d'aménagement :

Au regard de ces éléments, la trésorerie de l'opération pourra être impactée par des décalages de cession des îlots. De ce fait, celle-ci sera ajustée par la SPL Laval Mayenne Aménagements durant les années 2020 et 2021, en relation directe avec ses partenaires

bancaires. La Ville de Laval sera régulièrement informée afin, notamment, d'anticiper les éventuels besoins en termes de garantie.

Au-delà des cessions en cours et programmées, la SPL ne dispose pas d'une visibilité suffisante à ce jour quant au succès des prochaines consultations immobilières. De nombreux facteurs structurels et conjoncturels, endogènes et exogènes, peuvent en effet interroger dans des proportions variables la pertinence du programme global des constructions du dossier de réalisation, tout comme le régime des charges foncières acceptables par les opérateurs.

Les conséquences sur le bilan d'opération pourront être détaillées à compter de l'exercice 2020/2021. De ce fait, la SPL Laval Mayenne Aménagements adaptera, en accord avec la Ville de Laval, le calendrier de mise en œuvre du programme des équipements publics et étudiera les solutions alternatives permettant de maintenir l'activité de l'opération (urbanisme temporaire,...).

ANNEXE 4 : BILAN DES CONVENTIONS D'AVANCES

Aucune convention d'avance n'a été établie entre le Concédant et la SPL LMA.

ANNEXE 5 : COMPTE RENDU D'UTILISATION DES SUBVENTIONS VERSEES PAR LES AUTRES PERSONNES PUBLIQUES (article 16.3)

L'intégralité des subventions ayant été versée, le Contrat de redynamisation du Site de Défense est désormais clos.

En 2020, les échanges entre les représentants de la Ville de Laval et de Laval Agglomération afin de déterminer la répartition des quote-part de financement du programme des équipements publics de la ZAC Ferrié ont été suspendus. Ils devront reprendre en 2021 afin de concrétiser un avenant au Traité de concession d'aménagement et une convention de versement de la quote-part de l'EPCI.

N° S505 - TUEC - 2

CONSEIL MUNICIPAL DE LAVAL DU 28 JUIN 2021

APPROBATION DU COMPTE-RENDU ANNUEL D'ACTIVITÉ PORTANT SUR LA CONCESSION DE LA ZAC GARE "LGV" PRÉSENTÉ À LA COLLECTIVITÉ PAR LA SPL LMA ARRÊTÉ AU 31 DÉCEMBRE 2020

Rapporteur : Bruno Bertier

LE CONSEIL MUNICIPAL,

Vu le code général des collectivités territoriales et notamment l'article L2121-29,

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L300-4 et L300-5,

Vu la délibération du conseil municipal en date du 3 février 2014 approuvant la création de la ZAC "LGV" sur le site de la gare,

Vu la délibération du conseil municipal en date du 15 décembre 2014 approuvant le projet de concession d'aménagement entre la ville de Laval et la société publique locale Laval SPLA,

Vu le contrat de concession signé en date du 2 février 2015, et son avenant n° 1 signé le 16 décembre 2019,

Vu le compte-rendu annuel d'activité adressé par la SPL LMA à la ville de Laval le 6 avril 2020,

Considérant que le concédant doit exercer son contrôle portant sur le bilan de l'activité, le plan de trésorerie et le tableau des cessions et acquisitions foncières et immobilières composant le compte-rendu annuel d'activité à la collectivité locale (CRACL),

Sur proposition de la commission transition urbaine écologique et commerciale,

DÉLIBÈRE

Article 1er

Le compte rendu annuel d'activité sur l'année 2020 présenté par la société publique locale Laval Mayenne Aménagements (SPL LMA) et portant sur la concession d'aménagement de la ZAC "LGV", ci-annexé, est approuvé.

Article 2

Le maire ou son représentant est autorisé à signer tout document y afférent et notamment les avenants aux traités de concession dont l'objet est mentionné dans le compte rendu annuel présenté.

Article 3

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

Florian Bercault, Antoine Caplan, Bruno Bertier, Georges Poirier, Patrice Morin, Geoffrey Begon et Raymond Mauny ne prennent pas part au vote en tant qu'administrateurs de la SPL LMA.

La délibération est adoptée à l'unanimité.

Le maire

Signé : Florian Bercault

Affiché le 2 juillet 2021
Récépissé Préfecture le 2 juillet 2021
Exécutoire le 2 juillet 2021



SPL LAVAL MAYENNE AMÉNAGEMENTS

ZAC LAVAL GRANDE VITESSE

Compte rendu annuel à la collectivité locale au 31/12/2020



Figure 1 – Rue des 3 Régiments à Laval

Table des matières

| | |
|--|----|
| 1. Présentation de l'opération | 3 |
| <i>Préambule</i> | 3 |
| 1.1 / Objectifs..... | 4 |
| 1.2 / Programme / Composition..... | 4 |
| 1.3 / Cadre juridique..... | 5 |
| 1.4 / Intervenants | 6 |
| 2. Etat d'avancement de l'opération..... | 7 |
| 2.1/ Etudes..... | 7 |
| 2.2/ Foncier..... | 13 |
| 2.2.1 Acquisitions réalisées en 2019 | 13 |
| 2.2.2 Acquisitions restant à réaliser..... | 15 |
| 2.2.3. Gestion du patrimoine | 18 |
| 2.3/ Travaux d'aménagement | 18 |
| 2.4/ Commercialisation des projets en cours..... | 23 |
| 2.5/ Modalités de conduite et de gestion opérationnelle..... | 35 |
| 2.6/ Communication..... | 37 |
| 2.7/ Rémunération Aménageur..... | 39 |
| 3. Eléments financiers..... | 40 |
| 3.1/ Bilan financier prévisionnel..... | 40 |
| 3.2/ Trésorerie et financement..... | 44 |
| 4. Perspectives..... | 47 |
| 4.1 / Objectifs principaux à court terme | 47 |
| 4.2 / Délibérations et courriers de la collectivité à prévoir | 48 |
| ANNEXES prévues à l'article 17.1 de la concession..... | 49 |
| ANNEXE 1 : BILAN PREVISIONNEL GLOBAL ACTUALISE ET PLAN GLOBAL DE TRESORERIE..... | 50 |
| ANNEXE 2 : TABLEAU DES ACQUISITIONS | 56 |
| ANNEXE 3 : NOTE DE CONJONCTURE | 57 |
| ANNEXE 4 : BILAN DES CONVENTIONS D'AVANCES | 61 |
| ANNEXE 5 : COMPTE RENDU D'UTILISATION DES SUBVENTIONS APPELEES AUX AUTRES PERSONNES PUBLIQUES (article 16.3)..... | 62 |

1. Présentation de l'opération

Préambule

La Ville de Laval a pris l'initiative, le 10 septembre 2012, de la création d'une opération de Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) sur le quartier de la Gare dite « Laval Grande Vitesse ». Elle a précisé les objectifs publics et les modalités de la concertation avec le public en vue de sa mise en œuvre.

Le quartier de la gare est en effet une entrée majeure de la Ville de Laval, dont elle entend tirer parti afin de renforcer l'attractivité du territoire à toutes ses échelles.

Le quartier de la gare accueille également un « Pôle d'Echanges Multimodal » ; ce PEM constitue le point de départ du projet urbain portant sur l'ensemble du quartier. Avec la mise en service de la Ligne à Grande Vitesse (LGV) le 2 juillet 2017, Laval est désormais située à 70 minutes de Paris. La mise en service de la LGV et de la virgule de Sablé, a généré une nouvelle offre des trains régionaux (TER) plaçant Laval, pour certaines liaisons, à 24 minutes de Rennes et améliorant les échanges avec Nantes et Angers.

C'est dans ce contexte que le Pôle d'Echanges Multimodal de la gare a fait l'objet d'un « Protocole d'Accord », signé le 8 mars 2013, entre l'Etat, la Région des Pays de la Loire, le Département de la Mayenne, la Communauté d'Agglomération de Laval, la Ville, la SNCF (Devenue SNCF Gares & Connexions) et Réseau Ferré de France (Devenu SNCF Réseau).

Par délibération du Conseil Municipal en date du 15 décembre 2014 et par convention de concession notifiée par courrier daté du 13 mars 2015, la Ville de Laval a confié la concession d'aménagement de la ZAC LGV à la Société Publique Locale SPL Laval Mayenne Aménagements (anciennement LAVAL SPLA).

Le dossier de réalisation de la zone d'aménagement concerté a été approuvé par la Ville de Laval par délibération en date du 19 septembre 2016.

1.1 / Objectifs

Parmi les objectifs fixés à court terme dans le CRACL 2019, ceux portant sur l'exercice 2020 visaient à :

- Poursuivre les études et engager les travaux (DCE, ACT –, Carrefour Nord Pont de Paris),
- Signer l'acte authentique de vente pour l'îlot Magenta avec Duval Développement Grand Ouest,
- Signer les actes authentiques avec ADIM Ouest les lots 1a et 1b,
- Poursuivre les recherches de prospects et accompagner ADIM Ouest dans la faisabilité du lot diamant.
- Signer l'acte authentique avec bWOOD pour le lot 2,
- Poursuivre les échanges avec MEDUANE pour le lot 5a,
- Signer les actes avec Séché pour le lot 3,
- Poursuivre la commercialisation et la promotion de la ZAC (lot 4),
- Suivre les conventions avec les partenaires financiers du PEM et proposer les nouvelles conventions à conclure conformément au protocole PEM
- Définir les conditions de réalisation et les modalités de prise en charge financière des travaux d'extension du parking Nord en aérien.
- Engager les études pour le parking silo au Nord de la ZAC
- Engager les études de mise à jour et de faisabilité du secteur 2 et 3
- Actualiser le bilan

1.2 / Programme / Composition

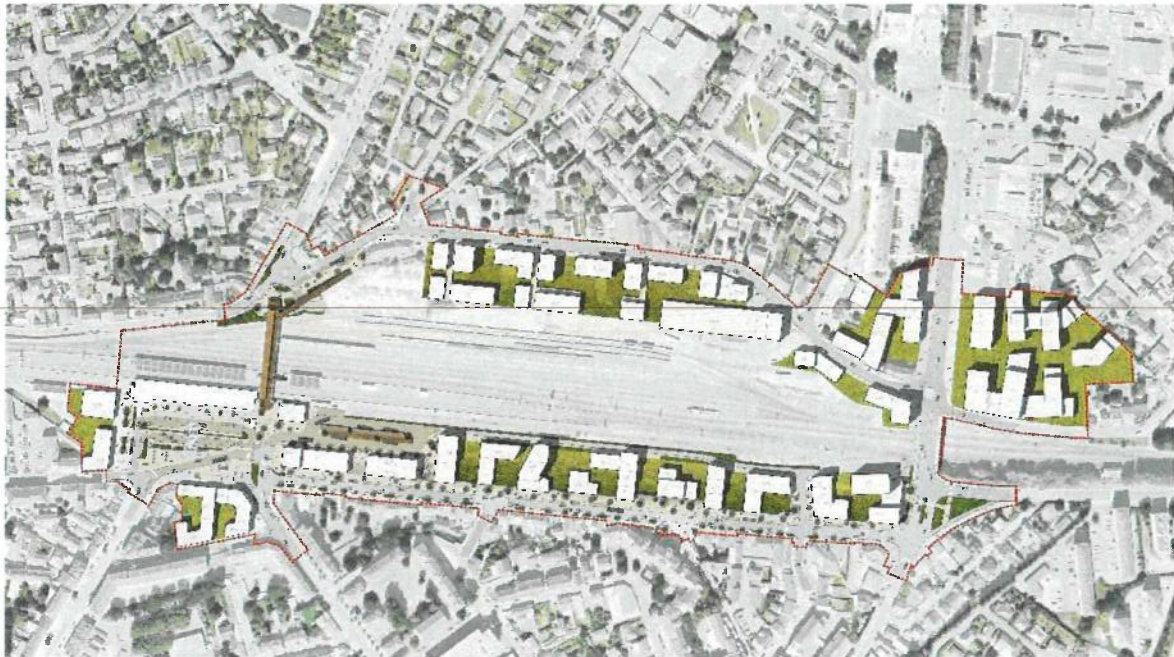
Le programme, figurant au dossier de réalisation, n'a pas connu d'évolution au cours de l'exercice 2020.

Sur la base du plan masse ci-dessous, l'aménagement de la ZAC doit permettre, à terme, la réalisation d'un programme global de constructions 138.000 m² de SDP (Surface de Plancher) se répartissant comme suit :

- Logements : 73.130 m² de SDP soit de 1.000 à 1.100 logements sur une base de 70m²/logement, 25% de logements sociaux et une résidence étudiante
- Bureaux et activités : environ 50.000 m² de SDP
- Commerces et hôtellerie : 6.000 m² de SDP
- Equipements collectifs et services de proximité : de 3.000 m² de SDP
- Equipements publics de superstructure : parking de 300 places environ soit 6.000 m² de SDP

Le programme global des constructions sera mis en œuvre par phases de manière à tenir compte de la maîtrise foncière progressive du site et de la commercialisation des lots.

Le programme des équipements publics de la ZAC comprend une partie des éléments constitutifs du Pôle d'Echanges Multimodal dont le périmètre s'inscrit dans celui de la ZAC.



➤ Figure 2 : Plan Masse actualisé - Richez_associés décembre 2018

Il intègre notamment, sous maîtrise d'ouvrage de la SPL Laval Mayenne Aménagements, dans le cadre de la concession d'aménagement :

- La création de la gare routière
- L'aménagement du parvis de la gare (espaces publics, stationnements cycles, parkings véhicules).
- Des aménagements d'espaces publics et la requalification du réseau viaire environnant.

Il inclut par ailleurs les infrastructures et équipements de la ZAC dédiés à la desserte et à la viabilité des futurs programmes immobiliers.

1.3 / Cadre juridique

- Création de la ZAC : 3 février 2014
- Contrat de concession entre la collectivité et la SPL :

- Date de délibération : 15 Décembre 2014
- Date de signature : 2 Février 2015
- Avenant n°1 au contrat de concession : 16 décembre 2019 (délibération du conseil municipal du 09 décembre 2019),
 - Expiration de la concession : 2 Février 2030
- Approbation du cahier des charges type de cession ou de location des terrains (CCCT) : 19 septembre 2016
- Approbation du programme des équipements publics : 19 septembre 2016
- Approbation du dossier de réalisation : 19 septembre 2016
- Approbation du bilan de la mise à disposition du public de l'avis de l'autorité environnementale portant sur le complément d'étude d'impact : 19 septembre 2016,
- Approbation de la convention de participation type applicable au sein de la zone d'aménagement concerté : 25 septembre 2017
- Approbation de la convention autorisant l'Aménageur sur le domaine public et privé du Concédant : 25 septembre 2017

1.4 / Intervenants

- **Concédant** : Ville de Laval
- **Concessionnaire d'aménagement** : SPL Laval Mayenne Aménagements
La conduite d'opération et la commercialisation de la ZAC LGV sont assurées par :
 - Jean-Marc BESNIER, Directeur Général,
 - Audrey LAGAUTRIERE, Chargée d'opérations,
- **Maître d'œuvre urbain** : RICHEZ_Associés, (mandataire) / Artélia / JG Consultant / Transitec

2. Etat d'avancement de l'opération

2.1/ Etudes

L'accord cadre de maîtrise d'œuvre urbaine a vocation à encadrer la passation de marchés subséquents qui ont pour objet des missions de maîtrise d'œuvre des infrastructures et des espaces publics constitutifs du projet d'aménagement urbain de la ZAC LGV ainsi que des missions connexes.

La SPL LMA a conclu 11 marchés subséquents

1. **Le marché subséquent n°1 (missions connexes)**, notifié à Richez_associés le 10.06.2015 est un marché subséquent à bons de commande.

En 2020, il n'y a pas eu de nouveaux bons de commande

TABLEAU DES BONS DE COMMANDE (marché subséquent n°1)

| Bon de commande | Date | Montant € HT |
|-----------------|------------|---------------------|
| n°1 | 11/06/2015 | annulé |
| n°2 | 08/07/2015 | 90.000,00 € |
| n°3 | 03/08/2015 | 29.350,00 € |
| n°4 | 16/10/2015 | 57.680,00 € |
| n°5 | 10/11/2015 | 34.150,00 € |
| n°6 | 15/02/2016 | 23.100,00 € |
| n°7 | 21/03/2016 | 4.500,00 € |
| n°8 | 08/04/2016 | 9.025,00 € |
| n°9 | 07/06/2016 | 18.244,12 € |
| n°10 | 07/07/2016 | 33.618,40 € |
| n°11 | 09/11/2016 | 19.382,88 € |
| n°12 | 04/01/2017 | 39.630,00 € |
| n°13 | 31/05/2017 | 11.470,00 € |
| n°14 | 15/09/2017 | 7.400,00 € |
| n°15 | 14/02/2018 | 31.525,06 € |
| n°16 | 13/04/2018 | 13.757,50 € |
| n°17 | 12/12/2018 | 25.113,99 € |
| n°18 | 11/06/2019 | 23.726,23 € |
| n°19 | 22/11/2019 | 9.800 € |
| Total | | 481.473,18 € |

2. **Le marché subséquent n°2**, notifié à Richez_Associés le 01/10/2015 portait sur la mission « études préliminaires » pour un montant de 24.095 € HT (**marché soldé**)
3. **Le marché subséquent n°3**, notifié à Richez_Associés le 09/11/2015 portait sur la mission « avant-projet » pour un montant de 130.671,12 € HT (**marché soldé**)
4. **Le marché subséquent n°4**, notifié à Richez_Associés le 10/06/2016 portait sur la mission « Projet » et la mission « ACT » (gare routière et parvis) pour un montant de 165.620,25 € HT (**marché soldé**)
5. **Le marché subséquent n°5**, notifié à Richez_Associés le 10.02.2017 porte sur les missions :
 - une deuxième phase des études de projets (PRO) pour le giratoire de Coubertin, la gare routière Nord, le revêtement phonique de la rue Beuneux, la mise en séparatif de la gare routière Nord.
 - assistance à maîtrise d'ouvrage pour la passation des Contrats de travaux (ACT) pour le giratoire de Coubertin, la gare routière Nord, le revêtement phonique de la rue Beuneux, la mise en séparatif de la gare routière Nord, la voie haute et la rénovation de l'ouvrage d'art Pont de Paris.
 - suivi en phase travaux de VISA à DOE et OPC pour la gare routière Nord et Sud, le parvis de la gare SNCF, le Giratoire de Coubertin, le revêtement phonique de la rue Beuneux, la mise en séparatif de la gare routière Nord, la voie haute et la rénovation de l'ouvrage d'art Pont de Paris et le redressement du carrefour Beuneux/Leclerc.

Le montant du MS 5 est de 294.092,18 € HT. L'avenant n°1 modifie le montant du marché subséquent n°5 qui s'élève à 289 517,67 € HT (afin de tenir compte des modifications de programme : suppression de mise en séparatif du réseau d'assainissement du PEM) (**marché soldé**).

6. **Le marché subséquent n°6**, notifié à Richez_Associés le 27/10/2017 porte sur les missions :
 - Deuxième phase d'études d'avant-projets (AVP) pour : le carrefour Dépôt/Neveu/Bonnefoy, le carrefour Nord Pont de Paris et le carrefour Beuneux/Buron/Desprès
 - Troisième phase des études de Projet (PRO) pour : le carrefour Dépôt/Neveu/Bonnefoy, le carrefour Nord Pont de Paris, le carrefour Beuneux/Buron/Desprès, la Rue des 3 Régiments – Phase 1 – terrassements et réseaux
 - Assistance à maîtrise d'ouvrage pour la passation des Contrats de Travaux (ACT) pour : le carrefour Dépôt/Neveu/Bonnefoy, le carrefour

Beuneux/Buron/Desprès, le carrefour Nord Pont de Paris, le carrefour Sud Pont de Paris, la rue des 3 Régiments - Phase 1 - terrassements et réseaux, la rue des 3 Régiments - Phase 2 - voirie et paysage et les escaliers habités.

- VISA à DOE + OPC pour : le carrefour Dépôt/Neveu/Bonnefoy, le carrefour Beuneux/Buron/Desprès, la rue Beuneux - enrobés phoniques, le carrefour Nord Pont de Paris, le carrefour Sud Pont de Paris, la rue des 3 Régiments - Phase 1 - terrassements et réseaux, la rue des 3 Régiments - Phase 2 - voirie et paysage et les escaliers habités.
- Etudes d'avant-projets (AVP) et études de projets (PRO) pour le carrefour Sud Pont de Paris.

Le montant du MS 6 est de 304 204,79 € HT.

Un premier avenant au marché subséquent n°6 a été notifié le 20/06/2018. Celui-ci porte sur la demande d'une nouvelle hypothèse d'aménagement du Carrefour Beuneux/Buron/Desprès, qui nécessite une reprise du plan et de l'étude technique du carrefour.

Un second avenant au marché subséquent n°6 a été notifié le 28/05/2019. Celui-ci porte sur la reprise des études d'avant-projet intégrant un plan de signalisation et de circulation global ainsi que l'établissement d'un descriptif du principe de fonctionnement des feux du carrefour sud et des contraintes pour les convois exceptionnels.

En intégrant ces deux avenants, le montant du marché subséquent est en conséquence, augmenté de 8.156,08 € HT soit 312.360,87 € HT.

En effet, les tranches conditionnelles n'ont pas été affermées. Et la phase 2 pour l'aménagement de la rue des 3 Régiments n'a pas été déclenchée.

Le marché est soldé avec un reliquat de 114 395,19 €. Le montant final du MS6 est de 194 931,67 € HT. **(marché soldé).**

7. **Le marché subséquent n°7** notifié à Richez_Associés le 29/05/2019 porte sur les missions :

- Etudes préliminaires (EP) portant sur la modification des aménagements de la rue Auguste Beuneux à Laval (53000),
- Assistance à maîtrise d'ouvrage pour l'ordonnancement, le pilotage et la coordination urbaine des travaux de la zone.

Le montant du MS 7 est de 21 650 € HT **(marché soldé).**

8. **Le marché subséquent n°8** notifié à Richez_Associés le 08/08/2019 porte sur les missions :

- Etude capacitaire pour l'aménagement d'un parking provisoire sur l'îlot 5b-6 de la ZAC Laval Grande Vitesse à Laval (53000),
- Etude capacitaire pour l'optimisation et l'extension aérienne du parking nord de la ZAC Laval Grande Vitesse à Laval (53000).

Tranches conditionnelles :

- Etudes préliminaires (EP) pour l'aménagement d'un parking provisoire sur l'îlot 5b-6 de la ZAC Laval Grande Vitesse à Laval (53000),
- Etudes préliminaires (EP) pour l'optimisation et l'extension aérienne du parking nord de la ZAC Laval Grande Vitesse à Laval (53000).

Le montant du MS 8 est de 19 728 € HT dont 15.518 € de tranches conditionnelles non affermies. (marché soldé).

9. **Le marché subséquent n°9** notifié à Richez_Associés le 24/01/2020 porte sur les missions :

- Etude d'avant-projet pour l'aménagement et l'extension aérienne du parking nord de la ZAC Laval Grande Vitesse à Laval.
- Analyse préalable pour la réalisation d'un abri-vélo sécurisé sur le parvis de la gare à Laval.

Le montant du MS 9 est de 7 598,71 € HT. (marché soldé).

10. **Le marché subséquent n°10** notifié à Richez_Associés le 24/06/2020 porte sur les missions :

- Etudes d'avant-projets (AVP) – Abords lot 1C, rue des 3 Régiments à Laval
- Assistance à maîtrise d'ouvrage pour l'ordonnancement, le pilotage et la coordination urbaine des travaux de la zone.

Le montant du MS 10 est de 29 858,60 € HT. (marché en cours).

11. **Le marché subséquent n°11** notifié à Richez_Associés le 11/12/2020 porte sur les missions :

Tranche ferme :

- PRO, ACT, VISA, DET, AOR et OPC pour les travaux d'aménagements de l'escalier habité et des abords de l'îlot 1C de la ZAC Laval Grande Vitesse à Laval (53000),
- PRO, ACT, VISA, DET, AOR et OPC pour les travaux d'aménagements du parking Nord de la ZAC Laval Grande Vitesse à Laval (53000),
- VISA PC – Restaurant avenue Robert Buron à Laval (53 000) (hors ZAC).

Tranche optionnelle :

- Rédaction d'un cahier des charges pour la réalisation d'un enrobé phonique rue Beuneux à Laval (53000).
- VISA, DET, AOR et OPC pour la réalisation d'un enrobé phonique rue Beuneux à Laval (53000).

Le montant du MS 11 est de 100 662,60 € HT dont 4 210 € HT soit 5 052 € TTC de tranche optionnelle. (marché en cours).

TABLEAU DES MARCHES SUBSEQUENTS (2 à 11)

| MS | Date | Montant € HT |
|------------------|------------|----------------------|
| n°2 | 01/10/2015 | 24.095,00 € |
| n°3 | 09/11/2015 | 130.671,12 € |
| n°4 | 10/06/2016 | 165.620,25 € |
| n°5 et avenant 1 | 10.02.2017 | 289 517,67 € |
| n°6 et avenants | 20/06/2018 | 194 931,67€ |
| n°7 | 27/05/2019 | 21.650 € |
| n°8 | 07/08/2019 | 19.728 € |
| n°9 | 24/01/2020 | 7 598,71 € |
| n°10 | 24/06/2020 | 29 858,60€ |
| n°11 | 11/12/2020 | 100 622,60 € |
| Total | | 984 293,62 €. |

➤ Parking Nord

La SPL LMA avait lancé un appel à projets pour la centrale de mobilité au Nord de la gare le 10 novembre 2017. Les conditions de l'unique offre reçue n'ont pas permis à la SPL de donner suite à cette consultation.

La Ville de Laval et la SPL LMA étudient plusieurs hypothèses pour la mise en œuvre de ce parking.

La SNCF a transmis en 2019 à la SPL LMA des plans précisant l'emprise du câble d'alimentation de la gare SNCF. Ce câble se situe sur l'emprise initialement prévue pour

le parking en ouvrage. La SPL LMA étudie en lien avec sa maîtrise d'œuvre, le décalage du parking en ouvrage, pour s'affranchir de la contrainte du câble SNCF.

En parallèle, et préalablement à la réalisation d'un parking en ouvrage, un projet d'extension du parking nord en aérien est à l'étude. Il proposera 86 places publiques supplémentaires pour répondre à la pression croissante du stationnement.



Figure 2 - Etude d'avant-projets extension parking Nord - Artelia

➤ Abri vélo sécurisé

Un abri-vélo sécurisé a été mis en place par Laval Agglomération sur le parvis de la gare en octobre 2020. Il permettra aux usagers du quartier et notamment du train, de laisser leur vélo à la journée ou pour plusieurs jours, dans un local sécurisé et abrité. Il viendra compléter l'offre de VeliTUL et les arceaux vélos libres situés sur le parvis de la gare. La SPL LMA a accompagné Laval Agglomération dans cette démarche et a préparé et financé la livraison du génie-civil.



Figure 3 - Abri-vélo sécurisé sur le parvis de la gare

2.2/ Foncier

2.2.1 Acquisitions réalisées en 2020

La SPL Laval Mayenne Aménagements n'a pas effectué d'acquisition en 2020.

Les parcelles propriétés de la SPL figurent en rose et rouge sur le plan suivant

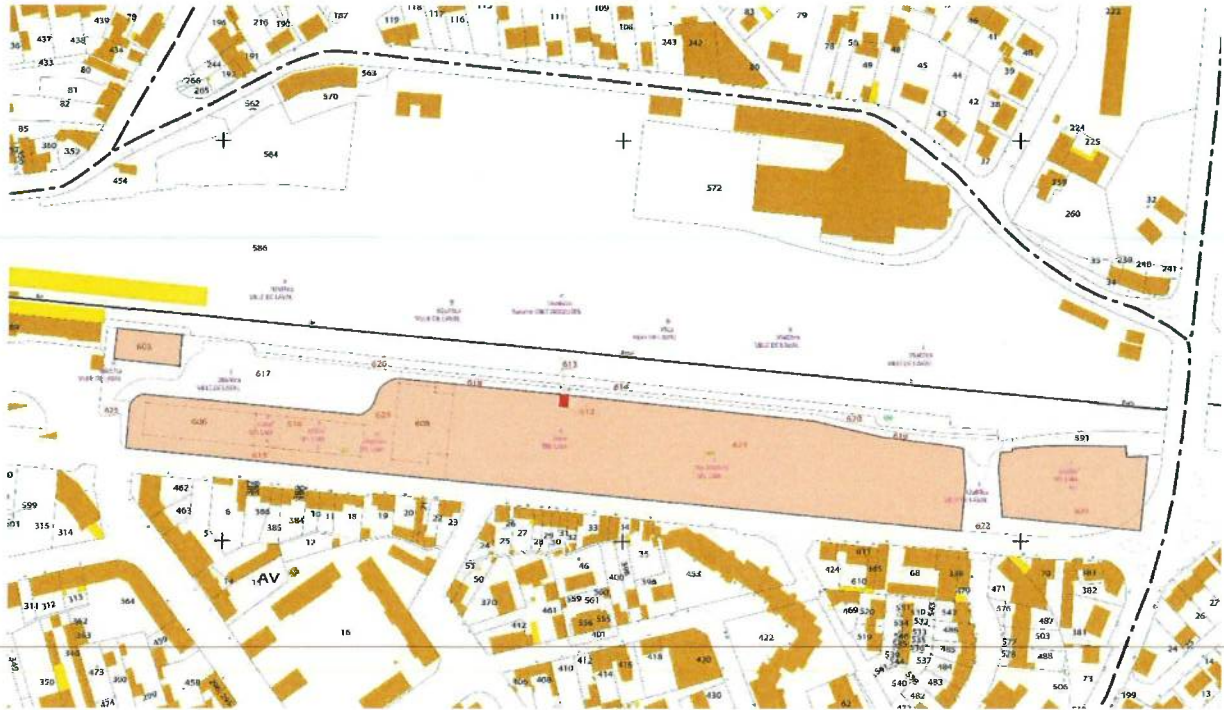


Figure 4 – Parcelles propriétés de la SPL LMA (rose et rouge)

La SPL LMA est également propriétaire (en bleu) :

- De l'immeuble 20 place de la Gare composé de trois appartements, édifié en 1968 sur les parcelles cadastrées AV580 pour 171m² et 581 pour 61m².
- De l'immeuble 22 place de la gare (AV102), ex-hôtel arobase
- Des parcelles AV 585 et AV 587 (ex-centre de tri)

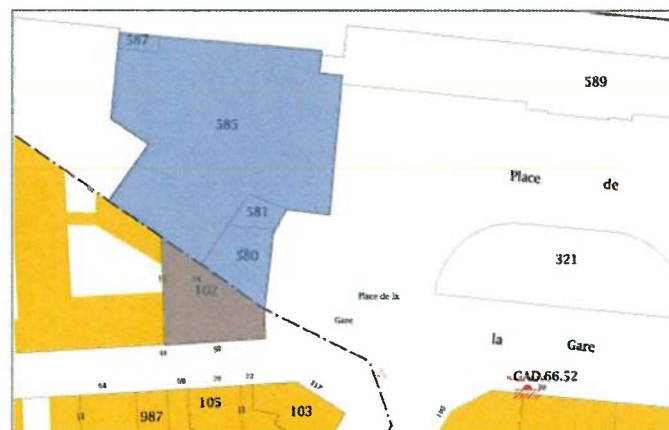




Figure 5 – Immeubles 20 et 22 place de la gare

2.2.2 Acquisitions restant à réaliser

Le périmètre opérationnel qui sera urbanisé dans une première phase est pour grande partie sous maîtrise foncière de la SPL Laval Mayenne Aménagements.

Néanmoins une parcelle reste à acquérir. Il s'agit de la parcelle cadastrée AV 575, propriété de la SNCF, d'une surface de 1 380m², sur laquelle un bâtiment de 300m² est mis à disposition par le comité d'entreprise de la SNCF au profit d'associations sportives et de retraités de l'entreprise et des garages (50m²). Le foncier ne sera cessible que dans la mesure où les fonctionnalités actuelles seront reconstituées à proximité de la gare. Un courrier de relance a été adressé à la SNCF en juillet 2019. La SNCF a répondu à la SPL en octobre 2019. Les conditions de cession et notamment de reconstitution proposées par la SNCF ne sont pas acceptables à ce jour. En effet, la SNCF demande 290 m² de reconstitution dont 190 m² avec une hauteur sous plafond minimale de 3,10 mètres et précise qu'aucune mutualisation n'est possible avec des locaux existants de la Ville de Laval.

Cette situation n'impacte pas le projet de l'îlot Magenta qui peut démarrer avec une première phase de construction. L'acquisition du CE de la SNCF pourra être envisagée ultérieurement.

En ce qui concerne le Nord de la ZAC, le foncier appartient majoritairement à des propriétaires privés, dont la SNCF pour le secteur 2.

La SPL LMA a engagé en 2018 des discussions avec la SNCF en vue d'acquérir les parcelles nécessaires à la réalisation du parking en ouvrage prévu au Nord des voies ferrées.

Il s'agit des parcelles AV 564, AV 570 et AV 647. Ces discussions se sont poursuivies en 2019. Un bornage a ainsi été réalisé pour définir les parcelles que la SNCF pourrait céder. La SNCF a interrogé les services des domaines afin de déterminer la valeur du terrain en vue d'une cession.

La SNCF a transmis en février 2020, les estimations des domaines pour les terrains cessibles. Les propositions de cessions sont assorties de nombreuses conditions particulières et servitudes. Les prix sont détaillés par terrains. (Voir plan ci-dessous)

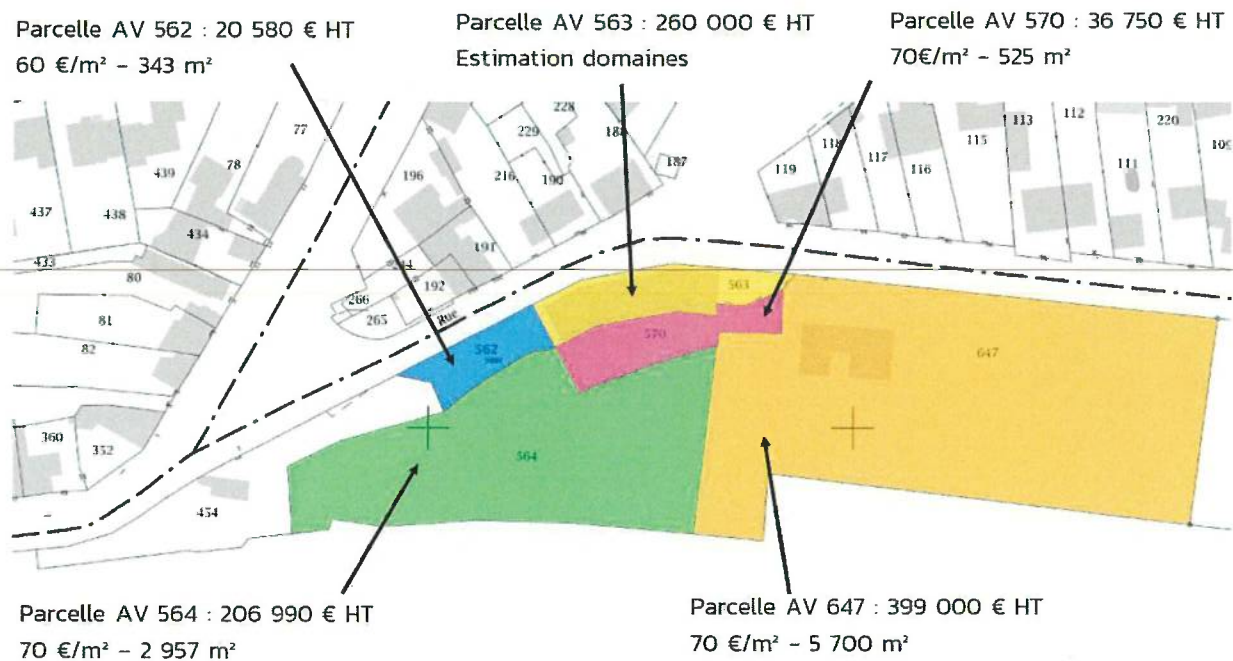


Figure 6 - Périmètre des emprises cessibles par la SNCF à court-moyen terme

Après une rencontre avec la SNCF en juin 2020, la SPL LMA a demandé plusieurs compléments d'investigations de réseaux et des précisions sur les servitudes.

Ces informations sont essentielles pour que les maîtres d'œuvres mettent à jour le plan-guide du secteur Nord.

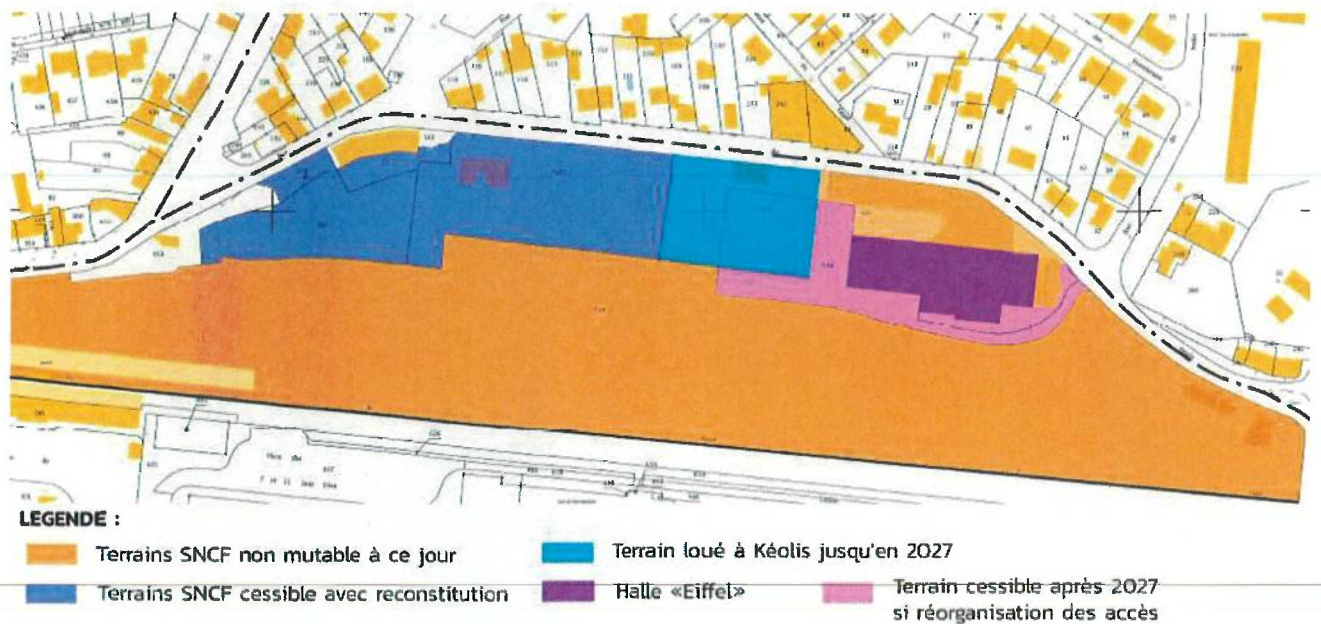


Figure 7 - Périmètre des emprises SNCF - Secteur Nord

A ce titre, la SPL LMA a demandé à la SNCF de lui transmettre les estimations des domaines pour l'ensemble des terrains du secteur Nord (Halle SNCF comprise) afin de pouvoir actualiser le plan-guide et le bilan du secteur Nord, tout en phasant les différentes cessions. Fin 2020, la SNCF n'avait pas transmis de courrier en ce sens.

Une visite de la Hall SNCF a été organisée le 19 novembre 2020, avec la SNCF, les services et les élus.

Une réhabilitation de ce bâtiment sera à étudier courant 2021, notamment avec des premiers diagnostics préalables avant travaux.



Figure 8 - Intérieur de la Hall SNCF

2.2.3. Gestion du patrimoine

Les bâtiments de la place de la gare sont toujours dans le patrimoine de la SPL LMA en raison du décalage de l'opération Magenta. La SPL a fait réaliser plusieurs interventions de travaux afin de sécuriser les bâtiments et d'éviter les intrusions.

Elle a également autorisé l'association pour le rayonnement et la postérité de l'œuvre de Robert Tatin à déposer et récupérer l'œuvre située dans le sous-sol de l'ancien hôtel @.

2.3/ Travaux d'aménagement

1. Aménagement du giratoire Pierre de Coubertin, de la gare routière Nord et de la voie haute d'accès à la gare routière Sud.

Ces travaux tels que prévus par le programme des équipements de l'opération, comprennent :

- La création du pôle d'échanges multimodal de la zone (gare routière nord, réaménagement de la place Pierre de Coubertin...),
- Les travaux d'aménagement de la zone (voirie et réseaux divers, espaces verts...).

La SPL a procédé, sur la période allant du 22 août 2017 au 30 août 2018, aux travaux d'aménagement du giratoire de l'avenue Pierre de Coubertin, de la Gare routière Nord et de la voie Haute du Pôle d'Echanges Multimodal la zone d'aménagement concerté Laval Grande Vitesse.

Les travaux ont été réceptionnés par le Concessionnaire pour les lots 1 (VRD) et 2 (réseaux souples) le 8 avril 2019 en présence du Concédant.

Les ouvrages ont été remis au Concédant le 24 juin 2019. Un procès-verbal de remise d'ouvrage ainsi que les documents (fiche d'ouvrage, DOE,...) permettant leur gestion par le Concédant ont été mis en place entre le Concédant et le Concessionnaire.

Pour le lot 3 (Espaces verts), au vu du procès-verbal des opérations préalables à la réception en date du 20 décembre 2018 établi par le maître d'œuvre et suite à la visite sur site du 19 décembre 2019 au terme de l'année de garantie de parfait achèvement, les ouvrages ont été remis au Concédant le 19 décembre 2019. Le procès-verbal a été signé le 20 décembre 2019.

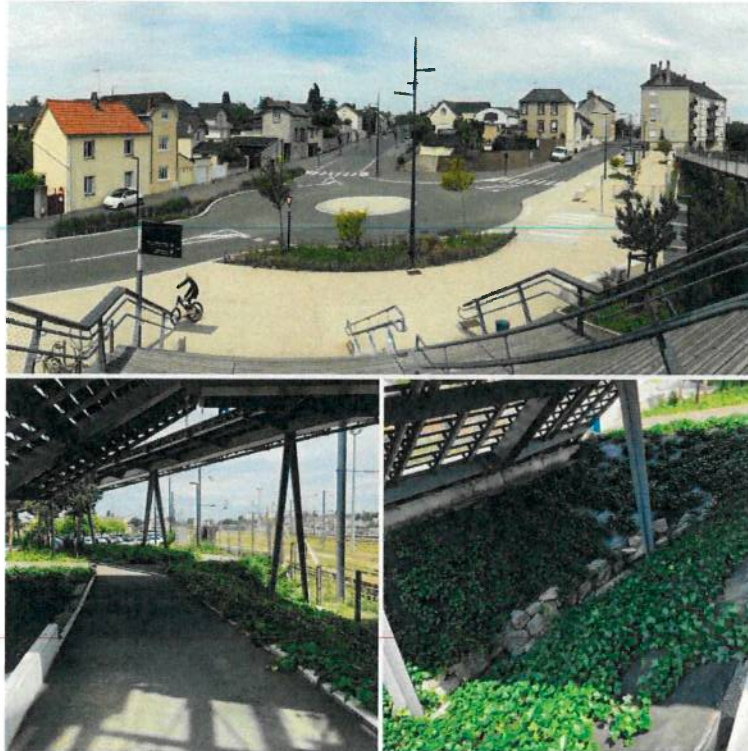


Figure 9 – Giratoire de Coubertin et aménagement paysager sous l'escalier de la passerelle

2. Aménagement de la rue des 3 Régiments, du carrefour Sud du Pont de Paris et du carrefour Beuneux/Buron

Ces travaux tels que prévus par le programme des équipements de l'opération, comprennent :

- Un terrassement important du talus, afin d'élargir la rue pour passer de 10 à 20 mètres, qui permettra de réaliser des immeubles de bureaux et de logements qui profiteront de vues sur la ville et d'un ensoleillement privilégié. Le trottoir sud a été élargi et sera planté,
- Les travaux d'aménagement de la zone (voirie et réseaux divers, espaces verts...),
- Le réaménagement du carrefour Sud du Pont de Paris,
- Le réaménagement du carrefour Beuneux/Buron pour améliorer la visibilité.

La SPL a procédé, sur la période allant du 18 juin 2017 au 30 août 2019, aux travaux d'aménagement de la rue des 3 Régiments, du carrefour Sud du Pont de Paris et du carrefour Beuneux/Buron. du Pôle d'Echanges Multimodal la zone d'aménagement concerté Laval Grande Vitesse.

Les travaux du carrefour Sud pont de paris ont eu lieu entre le 22 août 2018 et le 14 décembre 2018. Les travaux d'aménagement de la rue des 3 Régiments ont eu lieu entre le 18 juin 2017 au 30 août 2018.



Figure 10 - Carrefour Sud Pont de Paris

Les travaux d'aménagements d'espaces verts de la rue des 3 Régiments ont été réalisés en avril et mai 2020.



Figure 11 - Rue des 3 Régiments

Les travaux d'aménagement du carrefour Beuneux/Buron ont été réalisés du 17 au 28 juin 2019. Ils ont permis de sécuriser le carrefour en offrant une meilleure visibilité à l'angle Beuneux/Buron.



Figure 12 - Carrefour Beuneux - Buron

TABLEAU DES AUTRES MARCHES PUBLICS CONCLUS EN 2020

| Catégorie d'achat | Objet & Caractéristiques | Titulaire | Montant € HT |
|-------------------|---|----------------------|--------------|
| Travaux | Dalle abri-vélo installé sur le parvis de la gare | Eiffage construction | 6943,15 € |
| Travaux | Fourniture du mât de jalonnement dynamique des parkings de la gare | TTS | 9355,00 € |
| Travaux | Installation et mise en service du mât de jalonnement dynamique des parkings gare | SPIE | 5799,50 € |

2.4/ Commercialisation des projets en cours

SECTEUR GARE

➤ Ilot Ex-trésorerie – Phase 1

Les travaux se sont achevés en avril 2019.

Le bâtiment baptisé « Le Trèfle » accueille sur une surface de 5100 m², un espace de co-working, deux banques, une étude notariale, une agence immobilière, une agence de communication, des bureaux partagés ...



Figure 13 - Le Trèfle livré – Crédits : Nexity

➤ Ilot Magenta

Le permis de construire de cette opération portée par Duval Développement Grand Ouest a été délivré en date du 25 mai 2018. Le programme de 5500 m² de SPC comprend une résidence hôtelière, des bureaux et des activités/commerces.



Figure 14 – Ilot Magenta – Groupe Duval – Crédits : Reichen et Robert & associés architectes

Un compromis de vente a été signé le 25 juillet 2017, en la SCP COLLET, ORY, ROZEL.

Plusieurs avenants de prorogation de délai ont été conclus en raison des difficultés rencontrées par le promoteur pour finaliser un accord avec un investisseur hôtelier :

- avenant au compromis de vente signé le 29 décembre 2017 afin de proroger la date de dépôt du permis de construire initialement fixée au 31 décembre 2017 au 28 février 2018 et de prolonger la date de réitération de l'acte fixée au 21 décembre 2018.
- avenant n°2 au compromis de vente signé le 20 décembre 2018 afin de proroger la date de signature de l'acte authentique fixée au 21 décembre 2018 au 31 mars 2019,
- avenant n°3 au compromis de vente signé le 2 avril 2019 afin de proroger la date de signature de l'acte authentique fixée au 31 mars 2019 au 31 décembre 2019,
- avenant n°4 au compromis de vente signé le 20 décembre 2019 afin de proroger la date de signature de l'acte authentique fixée au 31 décembre 2019 au 30 juin 2020,
- avenant n°5 au compromis de vente a été signé le 10 avril 2020 en raison du COVID-19 afin de proroger la date de signature de l'acte authentique fixée au 30 juin 2020 au 31 décembre 2020.
- avenant n°6 au compromis de vente signé le 04 décembre 2020 afin de prendre en compte le décalage calendaire de l'opération résultant de l'abandon de la partie hôtellerie du projet. La date limite de signature de l'acte authentique est reportée au 30 juin 2021.

En effet, en 2020, en raison de la crise sanitaire, qui affecte durablement le secteur hôtelier, l'opérateur Duval Développement a proposé une évolution de la programmation de l'îlot Magenta.

La modification porte sur :

- La suppression de la programmation hôtelière (- 2400 m²)
- l'augmentation des surfaces de bureaux (+ 1807 m²)
- l'ajout du surface de logements (+ 742 m²)
- une réduction de la surface commerciale (- 89 m²)
- L'ajout d'un niveau de parking de 33 places
- Les modifications de façades nécessaires à l'évolution du projet

La surface de plancher totale du projet est augmentée de 60 m².

Le projet a été accepté par la SPL LMA, il fera l'objet d'un permis de construire modificatif début 2021. Un avenant au CCCT approuvant les modifications apportées au projet a été approuvé par la Ville de Laval le 16 février 2021.

SECTEUR RUE DES 3 REGIMENTS

Ce secteur comprend 7 lots.



Figure 15 - Lots du secteur rue des 3 Régiments

➤ Lot 1 (rue des 3 Régiments)

Cet îlot a été attribué à ADIM OUEST (diamant, 1A et 1B) et PROCIVIS (1C).

A l'origine, la SPL avait envisagé céder la totalité de ce lot à un promoteur unique. Pour donner suite aux négociations, il a été décidé de diviser le lot en 4 lots :

Diamant + 1A

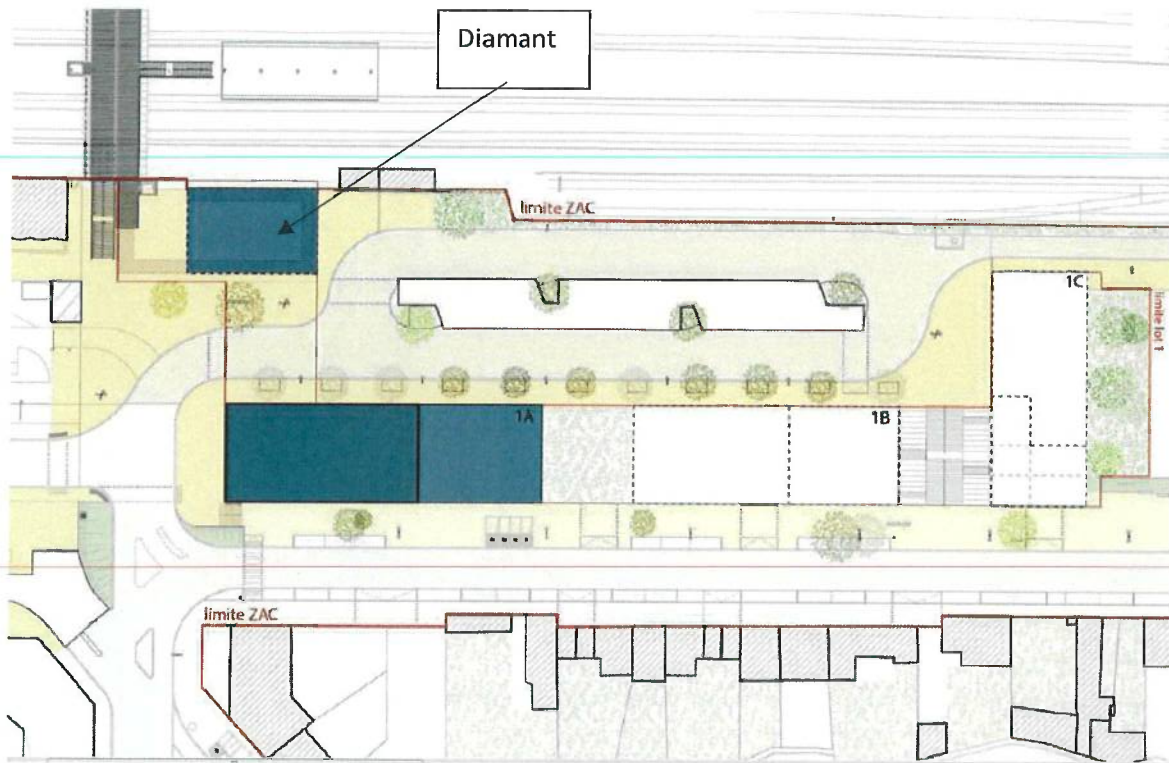


Figure 16 - Lot 1A - Immeuble tertiaire - ADIM Ouest - Richez_Associés

Le projet d'ADIM prévoit la réalisation d'un ensemble immobilier à vocation tertiaire comprenant un pôle de service (« diamant » de 1.035 m²) et un immeuble tertiaire de 3952 m².

Le permis de construire du lot 1A (immeuble tertiaire) a été délivré le 18 juillet 2019. Il est purgé de tout recours.

Le compromis de vente du lot 1A a été signé le 19 juillet 2019.

La réitération de l'acte authentique est fixée au 31 décembre 2020 si les conditions suspensives suivantes ont été levées :

- Obtention d'une garantie financière d'achèvement
- Pré-commercialisation locative des locaux à concurrence d'au moins 50 % des surfaces utiles brutes locatives aux conditions suivantes :
 - o Bureaux : 150 € HT / m² de SUBL/an minimum soit un prix de vente de 2000 € HT/m² de SUBL minimum
 - o Parkings : 750 € HT /an minimum soit un prix de vente de 12 000 € HT minimum.

ADIM Ouest a sollicité la prolongation jusqu'au 15 juillet 2021 de la promesse de vente conclue pour l'acquisition du lot 1a, afin de finaliser la commercialisation des bureaux ralentie par la crise sanitaire. Une lettre-avenant a été signée en ce sens le 21 septembre 2020 ;

1B

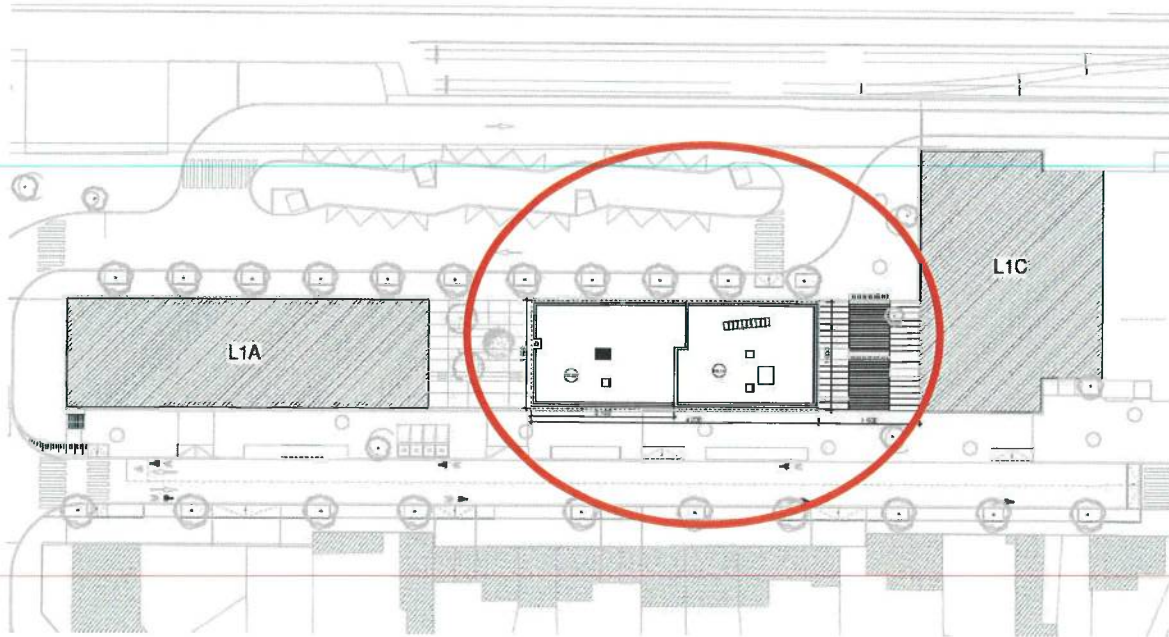


Figure 17- Plan de masse Lot 1b

Le permis de construire du lot 1B a été délivré le 5 juin 2019 pour la réalisation d'une résidence étudiante de 112 chambres. Le projet prévoit la construction d'un bâtiment passif de 2616 m² de SPC.

Plusieurs réunions de présentation du projet ont eu lieu en présence de la SPL LMA, des élus et des promoteurs. Un recours contentieux a été déposé contre l'arrêté autorisant ce permis de construire. La Ville de Laval a déposé son mémoire en réponse le 15 janvier 2020.

Un compromis de vente a été signé le 19 juillet 2019.

112 agréments PLS (Prêt locatif social) ont été attribués à l'investisseur Axentia. La résidence sera gérée par le CROUS.

Considérant le recours pendant devant le tribunal administratif de Nantes, le calendrier de cession de cet îlot devra être adapté.

En effet, en raison de la procédure en cours et des conditions suspensives qui ne peuvent être levées, la réitération de l'acte authentique ne peut pas être envisagée à la date prévue dans le compromis de vente.

Le recours a été rejeté par jugement du tribunal administratif de Nantes en date du 25 juin 2020. Le requérant n'a pas formé appel du jugement. La procédure contentieuse est donc clôturée pour ce projet.

Le promoteur a fait évoluer le programme de la résidence étudiante Un permis de construire modificatif a été déposé par ADIM Ouest, le 17 décembre 2020.

Il concerne l'ajout de deux chambres supplémentaires. La capacité totale est de 114 chambres pour un total de 2665 m² de Surface de Plancher Constructible, soit une augmentation de 49 m² de SPC par rapport au permis initialement déposé. Sont modifiés :

- Le rdc, avec l'ajout de deux chambres,
- Le R-2 (donnant sur la rue des 3 Régiments) avec la réorganisation du parking (suppression d'une place), du local vélos (un seul au lieu de deux) et l'intégration de la salle de convivialité à côté de la laverie.

Lot 1C



Figure 18 - Lot 1C - KONECT - Projet Procivis -

Le permis de construire du lot 1C a été délivré le 02 mai 2018 pour la réalisation de 35 logements de typologies variés :

- Sept appartements T1
- Sept appartements T2
- Quatorze appartements T3
- Cinq appartements T4
- Deux appartements T5

L'acte authentique de vente du lot 1C a été signé le 29 novembre 2018.

Les travaux ont débuté en octobre 2019. La livraison est prévue au mi-juin 2021.

➤ Lot 2

Le promoteur bWOOD a manifesté un intérêt pour construire une résidence senior de 88 logements de typologie T2 et T3 pour une surface de plancher de 4966 m² de SPC.

~~Le compromis de vente du lot 2 a été signé le 19 juillet 2019. La réitération de l'acte authentique est prévue dans un délai de 10 mois à compter de la purge des délais de recours et de retrait contre le permis de construire obtenu si l'acquéreur a commercialisé la résidence sénior à concurrence d'au moins 40% du chiffre d'affaire prévisionnel.~~

Un permis de construire a été délivré le 16 mars 2020. Le projet porte sur la construction d'une résidence seniors de 88 logements pour une surface de plancher de 4 996 m².

L'opérateur b-WOOD a écrit à la SPL LMA le 15 mai 2020 pour indiquer que la crise sanitaire du COVID-19 remettait en cause l'équilibre financier du projet et que la commercialisation ne démarrerait pas avant septembre 2020.

Une baisse de charge foncière de 210 000 € HT est de plus sollicitée par l'opérateur, sans quoi l'opération ne serait pas envisageable.

La SPL LMA a répondu à b-WOOD le 26 mai 2020, en sollicitant un bilan détaillé mentionnant les coûts prévisionnels et les surcoûts liées aux différentes contraintes évoquées par le promoteur dans son courrier.

L'opérateur b-WOOD a répondu à la SPL LMA le 16 octobre 2020 en maintenant sa demande de baisse de charge foncière à hauteur de 210 000 € HT en précisant les surcoûts engendrés par les contraintes acoustiques, vibratoires, et la problématique topographique.

La SPL LMA a refusé la sollicitation de baisse de charge foncière, ne pouvant déséquilibrer le bilan de l'opération d'aménagement de la ZAC LGV. Elle a toutefois proposé à

l'opérateur, une prolongation du compromis de vente afin de permettre d'intégrer les délais complémentaires pour le montage de l'opération.

L'opérateur b-WOOD a écrit à la SPL LMA, le 4 janvier 2021, pour lui signifier qu'il ne souhaitait pas de prolongation du compromis de vente. Les conditions suspensives n'étaient pas levées le compromis est caduc.

La SPL LMA va lancer début 2021, une consultation d'opérateurs immobiliers sur l'îlot 2, pour un programme résidentiel.

➤ **Lot 3**

Le groupe Séché a manifesté son intérêt pour construire son siège sur ce lot pour une surface de plancher de 4.450 m² environ.

L'offre du groupe Séché a été retenue par la SPL et la Ville pour une construction en deux phases. 1 première phase pour 3000 m² de SPC et une seconde phase de 1450 m² de SPC environ à réaliser dans un délai maximum de 7 ans à compter de la date de signature de l'acte authentique.

La SPL LMA accompagne le groupe Séché dans les changements de pratiques de ses salariés pour passer progressivement du véhicule individuel aux mobilités douces. Elle s'engage à mettre à disposition du groupe Séché, un minimum de places de parking sur un parking privé aérien qui sera aménagé sur les lots 5b-6 de la ZAC LGV, au niveau du Pont de Paris par la SPL LMA pour un montant de 35 € HT/mois/place. L'engagement de location porte sur une durée de cinq ans maximums à compter de l'achèvement de la construction de la première tranche de l'immeuble.

Un compromis de vente a été signé le 20 février 2020.

En raison de la crise sanitaire du COVID-19, et de la volonté du Groupe Séché de réaliser de la concertation inter-services pour la réalisation du projet, un avenant a été signé le 7 septembre 2020, afin de proroger la promesse de vente au 30 juin 2022.

Un permis de construire devrait être déposé au deuxième semestre 2021.

➤ Lot 4



Figure 19- Ilot 4

La SPL a lancé une consultation en octobre 2019 en deux phases pour la commercialisation de cet îlot, pour une opération composée de logements collectifs libres et en accession sociale et de surfaces commerciales ou de services (en rdc).

Deux groupements d'opérateurs ont répondu et ont été admis à remettre une offre au mois de mars 2020.

Le premier groupement est constitué de Procivis pour les logements libres et de Coop Logis pour les logements en accession.

Le deuxième groupement est constitué de Réalités pour les logements libres et de Podeliha pour les logements en accession.

Le groupement Réalités – Podeliha a indiqué ne pas être en mesure de remettre une offre au regard des contraintes techniques et de la charge foncière attendue.

Seul le groupement Procivis – Coop Logis a remis une offre, d'un montant total de 100 000 € HT alors que la SPL avait fixé, conformément au dossier de réalisation une charge foncière plancher de 820 000 € HT (220 €/m² pour les logements libres et 120 €/m² pour les logements en accession sociale).

L'offre du groupement Procivis – Coop Logis est déterminée selon le barème suivant : 45 € HT/m² de charges foncières pour les logements libres et à 0 € pour les logements en accession sociale.

En raison de l'unique offre reçue, proposant des charges foncières très en deçà des attendus, la consultation a été déclarée infructueuse.

En octobre 2020, le groupe Nexity a manifesté son intérêt pour l'îlot 4 et a présenté une faisabilité à la SPL LMA pour la réalisation d'un immeuble de 54 logements en accession libre, et d'un immeuble de 26 logements locatifs sociaux.

La remise d'une offre est prévue début janvier 2021.

En parallèle, la SPL LMA a échangé avec les opérateurs Procivis et Réalités pour travailler sur une optimisation de la fiche de lot afin de rendre le projet réalisable.

Fin 2020 Réalités s'est retiré du dossier et Procivis a conservé son intérêt pour l'îlot 4 et travaille le sujet. Procivis a également indiqué être intéressé par l'îlot 2.

➤ Lot 5a

MEDUANE HABITAT étudie sur ce lot la réalisation de son nouveau siège social.

La SPL LMA a participé le 10 mars 2020 au jury de concours de Méduane Habitat, pour la sélection de quatre architectes.

La crise sanitaire du COVID-19 a ralenti les échanges entre Méduane Habitat et les équipes retenues. Les quatre équipes retenues doivent remettre leur projet à Méduane Habitat début 2021.

L'année 2021 sera consacrée à la sélection de l'architecte et à la préparation du permis de construire.

Un permis de construire devrait être déposé fin 2021.

➤ Lot 5b et 6

En accord avec la Ville de Laval, la SPL a décidé de geler la commercialisation de ces parcelles pendant quelques années.

Dans un premier temps, ces parcelles continueront d'être utilisées par les différents chantiers de bâtiments ou d'espaces publics.

Dans un deuxième temps, à compter de la livraison du bâtiment du groupe Séché (estimée à 2023), cette parcelle sera aménagée en parking privé, et louée à des entreprises qui s'installent sur la ZAC afin d'accompagner leurs salariés dans une transition vers des mobilités douces. Un accord a déjà été conclu avec l'entreprise Séché pour la location de 50 places minimum pour une durée de 5 ans.

➤ Ilot Dépôt (Secteur Mayenne)

La SPL avait été sollicitée en 2017 par JMP Expansion pour la réalisation d'un programme immobilier sur les parcelles privées AN 35, 259 et 260 situées dans le périmètre de la ZAC.

La SPL n'a pas eu connaissance, en 2020, de l'avancée de ce projet par le promoteur

ETAT RECAPITULATIF DES ACTES SIGNES

| Lot | Promoteur | Etat | Montant charge foncière |
|---------------|--------------|---|---|
| Ex-trésorerie | NEXPROM | Acte authentique signé (2017) | 934 536,47 € |
| Magenta | DUVAL | Compromis de vente signé (2018) | 992.600,00 € |
| 1C | PROCIVIS | Acte authentique signé (2018) | 407.364,00 € |
| 1A2 | ADIM Ouest | Compromis de vente signé (2019) | 903.499,20 € |
| 1B | ADIM Ouest | Compromis de vente signé (2019) | 470.400,00 € |
| 2 | b-WOOD | Compromis de vente signé (2019) – Caduc | 900.000 € |
| 3 | Groupe Séché | Compromis de vente signé (2020) | Phase 1 : 525 000€ Phase 2 : 253 750 € |

➤ Secteur gare – Marin Hôtel

Un échange foncier a été réalisé avec l'hôtel Marin lors de la construction de l'îlot ex-trésorerie, de ce fait une partie de leur propriété est située dans le périmètre de la ZAC LGV. Les propriétaires ont réalisé une réhabilitation et une extension de leur complexe hôtelier en aménageant 2 appartements indépendants. 15 m² de surface de plancher constructible sont compris dans le périmètre de la ZAC ; Une convention de participation aux équipements publics a été signée le 3 avril 2018 pour un montant de 1059 €. Les travaux ont eu lieu en 2019.



Figure 18 Les appartements Marin – Crédits : Hôtel Marin

➤ Charte partenariale

Une charte partenariale a été signée par les opérateurs, le 24 octobre 2016 à l'hôtel de Ville en présence de Monsieur le Maire, Monsieur l'adjoint à l'urbanisme et Monsieur le Président de la SPL Laval Mayenne Aménagements.

Les signataires de cette charte partenariale (aménageur, opérateurs immobiliers et partenaires d'opérations) s'engagent à réaliser l'opération avec une forte exigence de qualité, insertion dans le paysage urbain, qualité des constructions, recherche de la mixité optimale, développement durable, innovation, labellisation, conception des espaces communs, clause d'insertion sociale).

En 2020, aucune nouvelle signature n'a eu lieu.

2.5/ Modalités de conduite et de gestion opérationnelle

La SPL Laval Mayenne Aménagements a assuré la coordination des différents opérateurs intervenant pour la mise en œuvre des éléments du programme de l'opération et a informé la Collectivité concédante sur les conditions de déroulement de l'opération notamment à travers des comités de projet qui se sont tenus une fois par mois, à l'exception du mois d'août. Ces comités de projet permettent de faire un état d'avancement des projets en cours et notamment de la ZAC Laval Grande Vitesse. Ces comités de projet ont fait l'objet d'un relevé de décisions transmis à l'ensemble des participants.

Pour la période de janvier 2020 à juin 2020 il s'agit de :

- M. Xavier Dubourg, adjoint à l'urbanisme
- M. Philippe Habault, adjoint aux finances, PDG de la SPL
- M. Jean-Pierre Fouquet, conseiller municipal habitat et logement
- M. Benoit Lion, DGS Ville de Laval et Laval Agglomération
- M. Yoann Château, DGA SUI Ville de Laval et Laval Agglomération
- M. Rémy Benoît, DGA Aménagement Ville de Laval et Laval Agglomération
- M. Yves Letailleur, adjoint DGA SUI Ville de Laval et Laval Agglomération
- M. Gérard Nicolas, DGD patrimoine, Ville de Laval
- M. Christian Persin, directeur de l'urbanisme Ville de Laval
- M. Philippe Doudard, directeur voirie et espaces publics Ville de Laval
- M. Jean-Marc Besnier, DG SPL
- Mme Audrey Lagautrière, chargée d'opérations SPL
- M. Alexandre Granger, chargé d'opérations SPL

Pour la période de juillet 2020 à décembre 2020 il s'agit de :

- M. Bruno Bertier, 1er adjoint et Président de la SPL
- M. Antoine Caplan, adjoint aux finances
- M. Patrice Morin, adjoint logement et mixité sociale
- M. Georges Poirier, adjoint vie citoyenne
- M. Geoffrey Begon, adjoint mobilités urbaines
- M. Benoit Lion, DGS Ville de Laval et Laval Agglomération
- M. Yoann Château, DGA SUI Ville de Laval et Laval Agglomération
- M. Rémy Benoît, DGA Aménagement Ville de Laval et Laval Agglomération
- M. Yves Letailleur, adjoint DGA SUI Ville de Laval et Laval Agglomération
- M. Gérard Nicolas, DGD patrimoine, Ville de Laval
- M. Christian Persin, directeur de l'urbanisme Ville de Laval
- M. Philippe Doudard, directeur voirie et espaces publics Ville de Laval
- M. Jean-Marc Besnier, DG SPL
- Mme Audrey Lagautrière, chargée d'opérations SPL
- M. Alexandre Granger, chargé d'opérations SPL

Dans le cadre de sa mission de conduite du pôle d'échanges multimodal, qui a fait l'objet d'un protocole d'accord signé le 12 novembre 2012, la SPL LMA a organisé :

- Un comité technique, lequel s'est tenu le 06 novembre 2020.
- Il n'y a pas eu de comité de pilotage en 2020.

Ces comités ont fait l'objet d'un compte-rendu adressé aux participants.

L'ensemble des documents (supports, comptes-rendus...) est disponible sur la GED partagée avec le Concédant.

2.6/ Communication

Le groupe « communication » comprenant les services communication de la Ville de Laval et de Laval Agglomération s'est réuni le 10 décembre 2020 avec les nouveaux élus, Monsieur Bruno Bertier et Monsieur Antoine Caplan.

La stratégie de communication a été évoquée pour les grands projets urbains. Le projet de centre-ville est inclus. Il a été décidé de se réunir plus régulièrement (mensuellement) afin d'assurer un suivi régulier sur les projets.

Le cabinet du maire et les services communication mettront à profit l'année 2021 pour bâtir la nouvelle stratégie de communication du mandat.

➤ Identité visuelle

L'ensemble des panneaux de chantiers, panneaux de commercialisation des opérateurs immobiliers, dossiers de presse et documents relatifs à la ZAC LGV respecte la charte graphique et reprend le logo « Laval Grandit avec vous » ZAC LGV.

➤ Réunions publiques

Il n'y a pas eu de réunion publique sur l'année 2020.

Une visite de la ZAC « Laval Grande Vitesse » a été organisée le 19 novembre 2020 en présence de Richez_Associés afin de présenter aux nouveaux élus et aux services, l'avancée du projet.

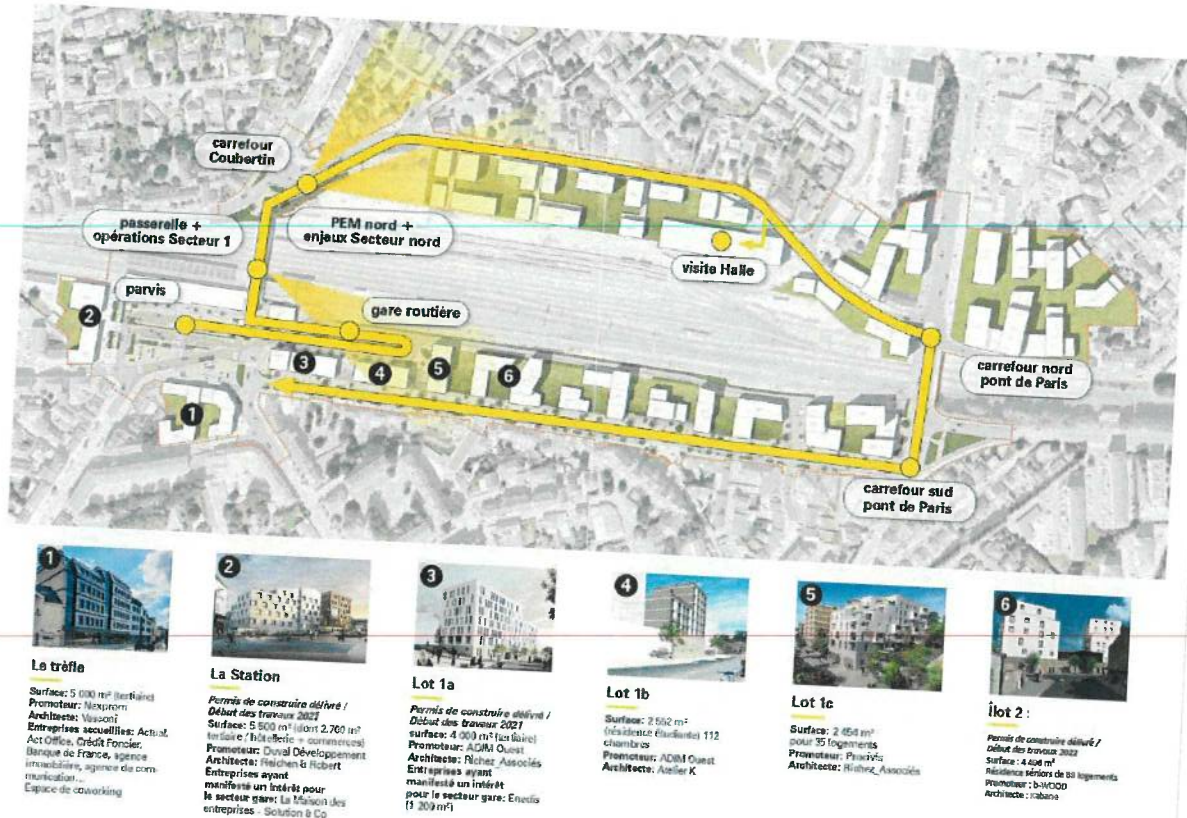


Figure 20 - Parcours de la visite de site

➤ Communication travaux

Les riverains sont tenus régulièrement informés des fermetures de voiries et de l'avancement des travaux, par des flyers distribués dans les boîtes aux lettres par l'entreprise de travaux ou par la SPL LMA. L'ensemble des services concernés (Ville, Agglo, transport, concessionnaires ...) reçoit les plans et des déviations voiries par mail une à deux semaines avant le démarrage des travaux.

La SPL LMA envoie une « information travaux » au cabinet du maire, précisant les fermetures de voiries et déviations mises en place dans le cadre des travaux en cours et informant des modifications éventuelles de calendrier en vue d'informer les habitants par voie de presse ou via les supports d'information de la collectivité (site Internet, journal...).

2.7/ Rémunération Aménageur

Au titre de l'exercice 2020, la rémunération de la SPL LMA s'établit à :

- 110 000,00 €, montant forfaitaire au titre de la rémunération d'études et tâches administratives prévues aux articles 2b, 2g et 2h et la concession d'aménagement.
- Pas de montant au titre de la rémunération de commercialisation prévues aux articles 2f et 20.2 de la concession d'aménagement.
- Pas de montant au titre de la rémunération pour les tâches d'acquisition
- 4 403,00 € pour les tâches de suivi technique relatives à la réalisation des travaux d'aménagement et de construction soit 8% des dépenses TTC de travaux.

Cette rémunération, inscrite au sein du bilan d'opération fait partie des dépenses globales de l'opération. En termes de trésorerie pour la Ville de Laval, la rémunération ne fait pas l'objet d'un appel de fonds auprès de la collectivité.

3. Eléments financiers

3.1/ Bilan financier prévisionnel

Le bilan financier 2020 n'apporte pas de modifications par rapport au bilan figurant dans le CRACL 2019.

Le bilan est équilibré.

Le tableau détaillé figure en annexe 1.

> En dépenses (en € HT)

A. Etudes générales (737 984€) dont 10 549 € en 2020.

Ce poste comprend :

- Les études d'aménagement et de procédure, prévues dans le cadre des missions connexes confiées à l'équipe de maîtrise d'œuvre (plan guide, coordination technique, fiches de lots...)
- Les diagnostics techniques et environnementaux
- Les frais de géomètre
- Les études et analyses juridiques

B. Acquisitions foncières (9.865.570 €) dont 0 € HT en 2020.

Ce poste comprend les acquisitions réalisées auprès des propriétaires et auprès du Concédant (hôtel arobase, terrain Sud SNCF, centre de tri). L'acquisition du terrain Sud SNCF a été comptabilisée pour un montant de 1.742 K€

C. Travaux (14.776.300 €) dont 46 299 € en 2020.

Ce poste comprend :

- La mise en état des sols et les honoraires associés pour un montant de 1.240.204 €
- Les travaux d'infrastructures liés à l'aménagement de PEM et des espaces publics (rue du dépôt, avenue de Mayenne, viabilisation des ilots, réseaux d'assainissement...)
- Les travaux de superstructures (gare routière)
- Un poste « Autres marchés à venir » détaille désormais les travaux qui seront réalisés à court/moyen terme. Ils pourront être regroupés dans un même marché.

D - Ingénierie (1.723 168. €) dont 33 985 € en 2020.

Ce poste comprend les prestations de services mises en œuvre pour la réalisation des travaux :

- les honoraires de maîtrise d'œuvre
- les honoraires du contrôleur technique
- les honoraires du SPS
- les frais de géomètre liés aux travaux (piquetage, détection de réseaux...)
- les frais divers (Attestation CAC...)

D. Rémunération de l'aménageur (2.003.861 €) dont 114.403 € en 2020.

Ce poste comprend l'ensemble des rémunérations prévues au contrat de concession jusqu'en 2020. Une adaptation sera à envisager pour ajuster le niveau de rémunération au temps réellement passé pour le suivi des tâches administratives (dans le cadre d'un projet avenant à la concession).

E. Frais financiers (918.995 €) dont 57 529 € en 2020.

Ce poste comprend les frais liés aux ouvertures de crédit et emprunts mis en place.

F. Assurance (20.000 €) dont 0 € en 2020.

Ce poste a été ajouté pour intégrer les primes d'assurance des immeubles propriété de la SPL, dans la ZAC, en l'attente de revente.

G. Impôts et taxes (65 861 €) dont 13 446 € en 2020.

Ce poste comprend les taxes foncières des biens détenus par la SPL.

H. Frais de commercialisation (120.000 €) dont 480 € en 2020.

Ce poste comprend les frais liés à la commercialisation auprès des promoteurs (supports de communication, identité visuelle...)

I. Frais divers (150.000 €) dont 115 € en 2020.

Ce poste comprend les frais d'entretien des immeubles (consommations, abonnement, maintenance), les frais de publication (BOAMP...), les frais de tirage...

J. TVA

Néant

K. Fond de concours (2.261.000 €) dont 0 € en 2020.

Ce poste comprend la participation de l'aménageur aux équipements publics (extension de locaux scolaires, équipements municipaux, participation à la rampe vélo sud...)

Les dépenses prévisionnelles font apparaître un montant de 32.642.740 € HT, stable par rapport au CRAC 2019.

> En recettes (en € HT)

A. Cessions (20.635.893 €) dont 0€ en 2020.

Aucune cession a été réalisée en 2020.

B. Participations (1.505.134 €) dont 0 € en 2020.

Aucune participation n'a été versée en 2020.

C. Subventions publiques (10.202 339 €) dont 19 925 € en 2020.

Ce poste comprend les subventions apportées par les signataires du protocole PEM (Europe, Région, Etat, Ville, Département et Laval Agglomération) et les contributions apportées par les collectivités sur le foncier.

L'annexe 5 relate l'ensemble des versements effectués et à venir par financeur.

D. Produits divers (299 374 € dont 0 € en 2020)

Ce poste comprend notamment les loyers et les conventions de raccordement.

E. Produits Financiers

Néant

Les recettes prévisionnelles font apparaître un montant de 32.642.740 € HT, stable par rapport au CRAC 2019.

3.2/ Trésorerie et financement

➤ Convention de financement

Néant

➤ Participation financière au titre du protocole PEM

Dans le cadre du protocole d'accord PEM, signé par les partenaires le 08 mars 2013, la SPL LMA a rédigé et notifié des conventions avec les partenaires concernés par opérations :

Convention de financement n°1 – Déplacement gare routière Provisoire et voie haute – Notifiée le 18 janvier 2017

- La totalité des appels de fonds a été adressée aux partenaires et réglée.

Convention de financement n°2 – Travaux d’interfaces et adaptations du parvis de la gare existant – Notifiée le 20 mars 2017

- La totalité des appels de fonds a été adressée aux partenaires et réglée.

Convention de financement n°3 – Gare routière – Notifiée le 18 avril 2017

- La totalité des appels de fonds a été adressé au Département et réglée.

Convention de financement n°4 – Secteur Coubertin – Notifiée le 9 octobre 2017

- La totalité des appels de fonds a été adressée aux partenaires et réglée.

Convention de financement n°5 – Pont de Paris – Notifiée le 4 décembre 2017

- Le dernier appel de fonds a été adressé aux partenaires en 2020.

Convention de financement n°6 – Rue des 3 Régiments – Notifiée le 4 décembre 2017

- Un appel de fonds a été adressés aux partenaires en 2020. Le solde sera adressé aux partenaires fin 2021 selon l’avancée des opérations.

Convention de financement n°7 – Carrefour Sud du Pont de Paris – Notifiée le 4 décembre 2017

- La totalité des appels de fonds a été adressée aux partenaires et réglée.

Convention de financement n°8 – Carrefour Nord Pont de Paris

La convention de financement relative à l’aménagement du carrefour Nord Pont de Paris sera rédigée en 2021.

Le carrefour Nord fait partie de la convention FRED ; A ce titre le montant de 40 811,83 €HT a été versé par l’état dans le cadre des études d’avant-projets, et d’études diverses menées sur l’ensemble du périmètre PEM.

➤ Emprunt mobilisé

Le Crédit Agricole et la BPGO accompagnent financièrement l’opération ZAC LGV à compter du 01/01/2020 aux conditions suivantes :

Crédit Agricole

- Montant : 1 000 000 €
- Durée : 72 mois
- Différé : 12 mois
- Taux fixe : 0,87%
- Remboursement du capital et des intérêts : semestriel

BPGO

- Montant : 1 000 000 €
- Durée : 72 mois
- Différé : 12 mois
- Taux fixe : 0,87%
- Remboursement du capital et des intérêts : semestriel

➤ Garantie du concédant

La garantie de la Ville de LAVAL et LAVAL AGGLO a été sollicitée à hauteur de 40% chacune :

- La Ville de LAVAL a délibéré favorablement en date du 09/12/2019
- LAVAL AGGLO a délibéré favorablement en date du 02/12/2019

➤ Ouverture de crédit

L'ouverture de crédit mis en place par la SPL LMA auprès du Crédit Agricole en 2019 pour un montant de 2 000 000 € arrivée à échéance le 20/01/2020 a été remboursée par la mise en place des prêts.

Les modalités étaient les suivantes :

- Financier : Crédit Agricole
- Montant : 2 000 000 €
- Durée : 12 mois (20.01.2020)
- Taux : EURIBOR à 3 mois + 1.30%
- Remboursement du capital : in fine
- Remboursement des intérêts : trimestriellement
- Frais de dossier : 150 €
- Commission d'engagement : 1 250 €

La cession avec Duval Développement ayant été reportée au 30.06.2021, le Crédit Agricole et la BPGO ont prolongé, en parallèle des prêts, les ouvertures de crédit de 500 000 € chacune pour l'année 2021.

➤ Trésorerie au 31/12/2020

La trésorerie de l'opération de la ZAC LGV est de – 1.473.696 € au 31.12.2020.

4.1 / Objectifs principaux à court terme

A court terme, la SPL LMA prévoit les actions suivantes :

- Poursuivre les études et engager les travaux (DCE, ACT –, Carrefour Nord Pont de Paris),
- Signer l'acte authentique de vente pour l'îlot Magenta avec Duval Développement Grand Ouest,
- Signer les actes authentiques avec ADIM Ouest les lots 1a et 1b,
- Lancer une consultation d'opérateurs immobiliers pour le lot 2,
- Poursuivre les échanges avec MEDUANE pour le lot 5a,
- Signer l'acte authentique de vente avec Sêché pour le lot 3,
- Poursuivre la commercialisation et la promotion de la ZAC (lot 4),
- Suivre les conventions avec les partenaires financiers du PEM et proposer les nouvelles conventions à conclure conformément au protocole PEM
- Poursuivre les études et engager les travaux d'extension du parking Nord en aérien.
- Engager les études pour le parking silo au Nord de la ZAC
- Engager les études de mise à jour et de faisabilité du secteur 2
- Actualiser le bilan

La SPL proposera à la Ville de Laval d'engager, en 2021, une actualisation du projet urbain des deux secteurs d'urbanisation, situés au Nord de la ZAC. En effet, l'évolution du programme, du marché immobilier et du contexte nécessite d'interroger le projet et ses conséquences sur le bilan d'opération.

A titre d'exemple :

- le secteur 2 prévoit actuellement 26 965 m² de SPC et 3 789 890 € HT de charges foncières. Or, compte tenu du déplacement du parking SILO Nord, de la réduction de la constructibilité induite et des contraintes fixées par la SNCF, des économies devront nécessairement être réalisées afin de garantir l'équilibre financier de l'opération.
- Le secteur 3 concentre à lui seul 44 830 m² de SPC et 8 743 792 € HT de charges foncières. La densité attendue et la programmation de logements collectifs interpellent, d'autant plus que l'urbanisation nécessite l'acquisition de nombreuses

propriétés bâties, toujours en activité (concession automobile, station-service...) en vue de les dépolluer, de les démolir et les transformer

Il convient également de préciser que la crise sanitaire liée au COVID pourrait avoir des incidences sur le calendrier évoqué ci-avant.

4.2 / Délibérations et courriers de la collectivité à prévoir

- Délibération d'acceptation du compte rendu d'activités à la collectivité,
 - Avenant n°2 à la concession d'aménagement de la ZAC LGV en 2021 (modification de la rémunération de l'aménageur)
-

ANNEXES prévues à l'article 17.1 de la concession

ANNEXE 1 : BILAN PREVISIONNEL GLOBAL ACTUALISE ET PLAN GLOBAL DE TRESORERIE

| Intitulé | CRACL 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | au-delà | CRACL 2020 |
|---|------------|----------|-----------|---------|-----------|---------|----------|----------|---------|---------|----------|------------|------------|
| | | Année | Année | Année | Année | Année | Année | Année | Année | Année | Année | | |
| RESULTAT D'EXPLOITATION | 0 | -256 881 | 1 230 421 | 207 614 | 587 381 | 180 813 | -215 339 | -251 245 | 524 294 | 622 031 | -156 701 | 376 738 | 0 |
| DEPENSES | 32 642 740 | 276 806 | 1 838 901 | 769 886 | 1 197 166 | 322 787 | 735 126 | 283 645 | 255 236 | 161 869 | 156 701 | 12 289 662 | 32 642 740 |
| Etudes Générales | 737 984 | 10 549 | 22 000 | 25 000 | 22 000 | 15 500 | 14 000 | 10 000 | 11 000 | 10 000 | 10 000 | 83 193 | 737 984 |
| Etudes urbaines | 600 000 | 7 309 | 20 000 | 25 000 | 20 000 | 15 500 | 12 000 | 10 000 | 10 000 | 10 000 | 10 000 | 29 722 | 600 000 |
| Etudes urbaines | 570 278 | 7 309 | 20 000 | 25 000 | 20 000 | 15 500 | 12 000 | 10 000 | 10 000 | 10 000 | 10 000 | 0 | 570 278 |
| Relevés topes et bornages | 35 000 | | 2 000 | | 2 000 | | | | 1 000 | | | 22 770 | 35 000 |
| Etudes Sols, Sondages | 51 893 | 3 240 | | | | | | | | | | 30 701 | 51 893 |
| Etudes de sols - sondages | 6 670 | | | | | | | | | | | 0 | 6 670 |
| Rue des 3 régiments | 14 522 | 3 240 | | | | | | | | | | 0 | 14 522 |
| Etudes acoustiques, vibratoires, env. | 51 091 | | | | | | | | | | | 0 | 51 091 |
| Etudes acoustiques et vibratoires | 15 200 | | | | | | | | | | | 0 | 15 200 |
| Etudes pollutions des sols | 29 231 | | | | | | | | | | | 0 | 29 231 |
| Autres études état initial | 6 660 | | | | | | | | | | | 0 | 6 660 |
| Acquisitions Foncières | 9 865 571 | | 500 000 | | 495 000 | | | | | | | 4 384 591 | 9 865 571 |
| Acquisitions | 9 702 054 | | 450 000 | | 450 000 | | | | | | | 4 434 591 | 9 702 054 |
| Terrains (hors concédant) | 6 195 511 | | 450 000 | | 450 000 | | | | | | | 4 434 591 | 6 195 511 |
| Libération d'emprises Sud | 515 920 | | | | | | | | | | | 0 | 515 920 |
| Echange foncier NISSAN | 0 | | | | | | | | | | | 0 | 0 |
| Terrain SNCF Nord (Parking) | 450 000 | | | | 450 000 | | | | | | | 0 | 450 000 |
| Immeuble Machrouf | 345 000 | | | | | | | | | | | 0 | 345 000 |
| Immeuble Poste-Immo | 450 000 | | 450 000 | | | | | | | | | 0 | 450 000 |
| Indemnités résiliation (Bail, Eviction) | 341 094 | | | | | | | | | | | 0 | 341 094 |
| Indemnité d'éviction hôtel @ M. Belloche | 338 086 | | | | | | | | | | | 0 | 338 086 |
| Indemnité d'éviction Mme Machrouf | 3 007 | | | | | | | | | | | 0 | 3 007 |
| Indemnités déménagement (hors concédant) | 2 640 | | | | | | | | | | | 0 | 2 640 |
| Frais de déménagement Mme Machrouf | 2 640 | | | | | | | | | | | 0 | 2 640 |
| Acquisitions au concédant | 3 162 809 | | | | | | | | | | | 0 | 3 162 809 |
| Frais sur Acquisitions | 163 517 | | 50 000 | | 45 000 | | | | | | | -50 000 | 163 517 |
| Notaires | 0 | | 50 000 | | 45 000 | | | | | | | -206 494 | 0 |
| Frais annulation ZAC | 0 | | | | | | | | | | | 0 | 0 |
| Frais notaire acquisition | 206 494 | | 50 000 | | 45 000 | | | | | | | 0 | 206 494 |
| Avocat | 0 | | | | | | | | | | | -6 300 | 0 |
| Avocat - Terrain Sud | 4 200 | | | | | | | | | | | 0 | 4 200 |
| Avocat - Avenant concession ZAC LGV | 2 100 | | | | | | | | | | | 0 | 2 100 |
| Autres Frais sur Acquisitions | 163 517 | | | | | | | | | | | 162 794 | 163 517 |
| Travaux | 14 776 300 | 46 299 | 1 052 641 | 589 970 | 482 000 | 252 000 | 601 035 | 140 000 | 130 000 | 60 000 | 60 000 | 4 467 710 | 14 776 300 |
| Mise en Etat des Sols | 1 240 204 | 781 | | | | | | | | | | 1 202 136 | 1 240 204 |
| Déconstruction, Evacuations de Matériaux | 1 240 204 | | | | | | | | | | | 1 240 204 | 1 240 204 |
| Dépollution | 0 | 781 | | | | | | | | | | -38 068 | 0 |
| Secteur 1 - Lot 1b | 37 908 | 781 | | | | | | | | | | 0 | 37 908 |
| Divers | 0 | | | | | | | | | | | -160 | 0 |
| Travaux d'aménagement | 13 432 269 | 45 518 | 1 048 573 | 589 970 | 482 000 | 252 000 | 601 035 | 140 000 | 130 000 | 60 000 | 60 000 | 3 265 574 | 13 432 269 |
| Marché 1 - Gare routière provisoire | 163 777 | | | | | | | | | | | 316 | 163 777 |
| Marché 2 - Gare routière, Paris, Pont Paris | 2 409 646 | 24 678 | | | | | | | | | | -13 437 | 2 409 646 |
| Lot 1 - VRD, Terrassements, assainissement | 1 645 171 | | | | | | | | | | | 0 | 1 645 171 |
| Lot 2 - Réseaux souples | 236 572 | | | | | | | | | | | 0 | 236 572 |
| Lot 3 - Structure gare routière | 475 317 | | | | | | | | | | | 0 | 475 317 |
| Lot 4 - Espaces verts | 27 780 | | | | | | | | | | | 0 | 27 780 |
| Petits travaux complémentaires | 38 243 | 24 678 | | | | | | | | | | 0 | 38 243 |
| Marché 3 - Couvertin, Voie haute | 1 732 909 | 355 | | | | | | | | | | 0 | 1 732 909 |
| Marché 4 - 3 Régiments, Carrefour Sud | 2 463 290 | 19 882 | 11 043 | | | | | | | | | -11 043 | 2 463 290 |
| Marché 5 - Carrefour Nord Pont de Paris | 420 000 | | 420 000 | | | | | | | | | 0 | 420 000 |
| Carrefour Nord | 420 000 | | 420 000 | | | | | | | | | 0 | 420 000 |
| Autres marchés à vérifier | 6 102 078 | | 617 530 | 589 970 | 482 000 | 252 000 | 601 035 | 140 000 | 130 000 | 60 000 | 60 000 | 3 169 543 | 6 102 078 |
| Revetement définitif Magenta | 54 000 | | | 54 000 | | | | | | | | 0 | 54 000 |
| Enrobés phoniques rue Beunieux | 20 000 | | 2 530 | 17 470 | | | | | | | | 0 | 20 000 |
| Parking provisoire Nord | 350 000 | | 350 000 | | | | | | | | | 0 | 350 000 |
| Abords lot 1 - Escalier monumental | 556 500 | | 265 000 | 191 500 | 100 000 | | | | | | | 0 | 556 500 |
| Parking provisoire 5b-6 | 182 000 | | | 182 000 | | | | | | | | 0 | 182 000 |
| Rue des 3 Régiments - par tranches | 1 245 000 | | | 145 000 | 330 000 | 200 000 | 180 000 | 140 000 | 130 000 | 60 000 | 60 000 | 0 | 1 245 000 |
| Voie haute Trottoir déf +espaces verts | 174 000 | | | 52 000 | 52 000 | 70 000 | | | | | | 0 | 174 000 |
| Redressement Beunieux/Leclerc | 351 035 | | | | | | 351 035 | | | | | 0 | 351 035 |

| | | | | | | | | | | | | |
|--|------------|--------|-----------|---------|-----------|---------|---------|--------|---------|---------|------------|------------|
| RECETTES | 32 642 740 | 19 925 | 3 069 322 | 977 500 | 2 184 548 | 503 800 | 519 787 | 32 400 | 779 530 | 783 900 | 12 666 400 | 32 642 740 |
| Cessions | 20 635 893 | | 2 018 564 | 975 000 | 1 727 800 | 471 200 | 487 387 | | 747 130 | 783 900 | 12 023 720 | 20 635 893 |
| Secteur 1 | 8 102 211 | | 2 018 564 | 975 000 | 1 727 800 | 471 200 | | | 747 130 | 783 900 | 36 837 | 8 102 211 |
| Activités tertiaires | 4 161 322 | | 1 415 316 | 975 000 | 162 000 | | | | 253 750 | 783 900 | -362 000 | 4 161 322 |
| Bot ex-Trésorerie - La Tréille | 933 356 | | | | | | | | | | 0 | 933 356 |
| Bot Magenta | 760 000 | | 760 000 | | | | | | | | 0 | 760 000 |
| Lot 1A - ADIM | 655 316 | | 655 316 | | | | | | | | 0 | 655 316 |
| Lot diamant | 162 000 | | | | 162 000 | | | | | | 0 | 162 000 |
| Bot 3 - Sèche | 778 750 | | | 525 000 | | | | | 253 750 | | 0 | 778 750 |
| Lot 3a - Méduane | 450 000 | | | 450 000 | | | | | | | 0 | 450 000 |
| Bot 6 | 783 900 | | | | | | | | | 783 900 | 0 | 783 900 |
| Logements | 1 666 544 | | 120 000 | | 1 565 800 | | | | 493 380 | | -920 000 | 1 666 544 |
| Lot 1C - KONECT | 407 364 | | | | | | | | | | 0 | 407 364 |
| Bot 4 | 765 800 | | | | 765 800 | | | | | | 0 | 765 800 |
| Lot 5b | 493 380 | | | | | | | | 493 380 | | 0 | 493 380 |
| Bot Magenta | 120 000 | | 120 000 | | | | | | | | 0 | 120 000 |
| Bot 2 | 800 000 | | | | 800 000 | | | | | | 0 | 800 000 |
| Résidence étudiante | 341 048 | | 341 048 | | | | | | | | 0 | 341 048 |
| Lot 1B - ADIM | 341 048 | | 341 048 | | | | | | | | 0 | 341 048 |
| Résidence Senior | 900 000 | | | | | | | | | | 900 000 | 900 000 |
| Hôtel | 396 000 | | | | | 471 200 | | | | | -75 200 | 396 000 |
| Bot Poste-Immo | 471 200 | | | | | 471 200 | | | | | 0 | 471 200 |
| Commerces | 157 200 | | 142 200 | | | | | | | | 15 000 | 157 200 |
| Bot Magenta | 45 000 | | | | | | | | | | -45 000 | 45 000 |
| Bot 1 | 97 200 | | 97 200 | | | | | | | | 0 | 97 200 |
| Convention de participation - Secteur 1 | 480 097 | | | | | | | | | | 479 038 | 480 097 |
| Marin/Hôtel | 1 059 | | | | | | | | | | 0 | 1 059 |
| Secteur 2 | 3 789 850 | | | | | | 487 387 | | | | 3 302 503 | 3 789 850 |
| Activités tertiaires | 470 340 | | | | | | | | | | 470 340 | 470 340 |
| Logements | 2 832 163 | | | | | | | | | | 2 832 163 | 2 832 163 |
| Parking | 487 387 | | | | | | 487 387 | | | | 0 | 487 387 |
| Parking SILO Nord | 487 387 | | | | | | 487 387 | | | | 0 | 487 387 |
| Convention de participation - Secteur 2 | 0 | | | | | | | | | | 0 | 0 |
| Secteur 3 | 8 743 792 | | | | | | | | | | 8 684 380 | 8 743 792 |
| Activités tertiaires | 2 626 560 | | | | | | | | | | 2 626 560 | 2 626 560 |
| Logements | 6 057 820 | | | | | | | | | | 6 057 820 | 6 057 820 |
| Convention de participation - Secteur 3 | 59 412 | | | | | | | | | | 0 | 59 412 |
| Participations | 1 505 134 | | | | 270 548 | | | | | | 992 680 | 1 505 134 |
| Concedant | 1 505 134 | | | | 270 548 | | | | | | 1 174 405 | 1 505 134 |
| Av de Mayerne - Rue du dépôt | 0 | | | | | | | | | | 0 | 0 |
| Cession emprise foncière parking Nord | 270 548 | | | | 270 548 | | | | | | 0 | 270 548 |
| Assainissement en séparatif - EP | 60 182 | | | | | | | | | | 0 | 60 182 |
| Assainissement en séparatif - EU - AEP - Laval Agglo | 0 | | | | | | | | | | -181 725 | 0 |
| Rue des 3 Régiments | 181 725 | | | | | | | | | | 0 | 181 725 |
| Autres | 0 | | | | | | | | | | 0 | 0 |
| Subventions Publiques | 10 202 339 | 19 925 | 1 048 258 | | 158 800 | | | | | | -350 000 | 10 202 339 |
| Subventions Nationales | 0 | | | | | | | | | | 0 | 0 |
| Europe et Etat (PEM) | 1 321 053 | | | | | | | | | | 0 | 1 321 053 |
| Convention n°1 - GR prov. + voie haute | 199 260 | | | | | | | | | | 0 | 199 260 |
| Convention n°2 - Parvis de la gare | 51 000 | | | | | | | | | | 0 | 51 000 |
| Convention n°5 - Pont de Paris | 160 000 | | | | | | | | | | 0 | 160 000 |
| Convention n°6 - Rue des 3 Régiments | 352 000 | | | | | | | | | | 0 | 352 000 |
| FNADT - Foncier sud libération des emprises | 273 981 | | | | | | | | | | 0 | 273 981 |
| Convention n°7 - Carrefour Sud Pont de P | 244 000 | | | | | | | | | | 0 | 244 000 |
| Convention n°8 - Carrefour Nord Pont de P | 40 812 | | | | | | | | | | 0 | 40 812 |
| Region (PEM) | 320 000 | | 104 058 | | | | | | | | 0 | 320 000 |
| Convention n°2 - Parvis de la gare | 140 000 | | | | | | | | | | 0 | 140 000 |
| Convention n°6 - Rue des 3 Régiments | 180 000 | | 104 058 | | | | | | | | 0 | 180 000 |
| Département (PEM) | 2 277 588 | | 50 000 | | | | | | | | 0 | 2 277 588 |
| Convention n°1 - GR prov + Voie haute | 255 000 | | | | | | | | | | 0 | 255 000 |
| Convention n°2 - Parvis de la gare | 0 | | | | | | | | | | 0 | 0 |
| Convention n°3 - Gare routière | 1 878 588 | | | | | | | | | | 0 | 1 878 588 |
| Convention n°7 - Carrefour Sud Pont de Paris | 94 000 | | | | | | | | | | 0 | 94 000 |
| Conv. n°8 - Carrefour Nord P. de Paris | 50 000 | | 50 000 | | | | | | | | 0 | 50 000 |

| | | | | | | | | | | | | | |
|---|-----------|------------|----------|----------|----------|----------|----------|------------|----------|----------|----------|------------|------------|
| Agglomération (PEM) | 2 217 822 | 4 599 | 212 038 | | | | | | | | | 0 | 2 217 822 |
| Convention n°1 - GR prov + Voie haute | 270 740 | | | | | | | | | | | | 270 740 |
| Convention n°2 - Paris de la gare | 630 000 | | | | | | | | | | | | 630 000 |
| Convention n°4 - Coubertin | 445 890 | | | | | | | | | | | | 445 890 |
| Convention n°5 - Pont de Paris | 31 599 | 4 599 | | | | | | | | | | | 31 599 |
| Convention n°6 - Rue des 3 régiments | 446 917 | | 67 038 | | | | | | | | | | 446 917 |
| Carrefour Sud Pont de Paris | 97 000 | | | | | | | | | | | | 97 000 |
| Carrefour Nord Pont de Paris | 145 000 | | 145 000 | | | | | | | | | | 145 000 |
| Libérations d'emprises Sud | 150 675 | | | | | | | | | | | | 150 675 |
| Agglomération (Assainissement) | 0 | | | | | | | | | | | | 0 |
| Agglomération - Foncier Nord | 158 800 | | | 158 800 | | | | | | | | | 158 800 |
| Ville de Laval | 3 907 076 | 15 326 | 332 162 | | | | | | | | | | 3 907 076 |
| Convention n°1 - GR prov + Voie haute | 330 000 | | | | | | | | | | | | 330 000 |
| Convention n°2 - Paris de la gare | 174 000 | | | | | | | | | | | | 174 000 |
| Convention n°4 - Coubertin | 314 472 | | | | | | | | | | | | 314 472 |
| Convention n°5 - Pont de Paris | 105 326 | 15 326 | | | | | | | | | | | 105 326 |
| Convention n°6 - Rue des 3 Régiments | 1 561 083 | | 234 162 | | | | | | | | | | 1 561 083 |
| Convention n°7 - Carrefour Sud Pont de Paris | 105 000 | | | | | | | | | | | | 105 000 |
| Convention n°8 - Carrefour Nord Pont de Paris | 98 000 | | 98 000 | | | | | | | | | | 98 000 |
| Acquisition terrain SNCF SUD | 1 219 195 | | | | | | | | | | | | 1 219 195 |
| Ville - Assainissement EP | 0 | | | | | | | | | | | | 0 |
| Agglomération (foncier N et S) | 0 | | | | | | | | | | | | 0 |
| Aubres subventions publiques | 0 | | 350 000 | | | | | | | | | -350 000 | 0 |
| Produits Divers | 299 374 | | 2 500 | 2 500 | 27 400 | 32 400 | 32 400 | 32 400 | 32 400 | | | | 299 374 |
| Loyers | 219 430 | | 2 500 | 2 500 | 27 400 | 32 400 | 32 400 | 32 400 | 32 400 | | | | 219 430 |
| Loyer | 46 939 | | | | | | | | | | | | 46 939 |
| SNCF Mobilités - Terrain ex-centre de tr. | 8 355 | | | | | | | | | | | | 8 355 |
| Loyer Mme Madryhoul | 2 135 | | | | | | | | | | | | 2 135 |
| Loyer parking 50-6 | 157 000 | | | | 27 400 | 32 400 | 32 400 | 32 400 | 32 400 | | | | 157 000 |
| Loyer base-ve ADIM | 5 000 | | 2 500 | 2 500 | | | | | | | | | 5 000 |
| Débts sur vente | 0 | | | | | | | | | | | | 0 |
| Produits divers | 0 | | | | | | | | | | | -79 945 | 0 |
| Autres produits | 4 781 | | | | | | | | | | | | 4 781 |
| Redevance publicitaire - Decaux | 21 157 | | | | | | | | | | | | 21 157 |
| RRO - ENEDIS - Tranche 1 - Phase 1 | 54 006 | | | | | | | | | | | | 54 006 |
| RRO - ENEDIS - Tranche 1 - Phase 2 | 0 | | | | | | | | | | | | 0 |
| Produits divers (loyers) | 79 944 | | | | | | | | | | | 79 944 | 79 944 |
| Produits Financiers | 0 | | | | | | | | | | | | 0 |
| Produits Financiers | 0 | | | | | | | | | | | | 0 |
| FINANCEMENT | 0 | 2 000 000 | -162 717 | -327 560 | -330 415 | -333 297 | -336 203 | -339 134 | -170 674 | | | | 0 |
| AMORTISSEMENTS | 0 | | 162 717 | 327 560 | 330 415 | 333 297 | 336 203 | 339 134 | 170 674 | | | -2 000 000 | 0 |
| Amortissements | 0 | | 162 717 | 327 560 | 330 415 | 333 297 | 336 203 | 339 134 | 170 674 | | | -2 000 000 | 0 |
| Emprunts amortissement | 0 | | 162 717 | 327 560 | 330 415 | 333 297 | 336 203 | 339 134 | 170 674 | | | -2 000 000 | 0 |
| Avances versées | 0 | | | | | | | | | | | | 0 |
| Cautions versées | 0 | | | | | | | | | | | | 0 |
| PréFinancement versés | 0 | | | | | | | | | | | | 0 |
| Fonds de Concours versés | 0 | | | | | | | | | | | | 0 |
| Boni d'opération | 0 | | | | | | | | | | | | 0 |
| TVA | 0 | | | | | | | | | | | | 0 |
| TVA Régulée | 0 | | | | | | | | | | | | 0 |
| MOBILISATIONS | 0 | 2 000 000 | | | | | | | | | | | -2 000 000 |
| Mobilisations | 0 | 2 000 000 | | | | | | | | | | | -2 000 000 |
| Emprunts mobilisation | 0 | 2 000 000 | | | | | | | | | | | -2 000 000 |
| Avances reçues | 0 | | | | | | | | | | | | 0 |
| Cautions reçues | 0 | | | | | | | | | | | | 0 |
| PréFinancement reçus | 0 | | | | | | | | | | | | 0 |
| Fonds de Concours reçus | 0 | | | | | | | | | | | | 0 |
| TVA | 0 | | | | | | | | | | | | 0 |
| Tva remboursée | 0 | | | | | | | | | | | | 0 |
| TRESORERIE | 0 | -1 473 696 | -127 064 | -163 048 | 9 097 | -73 070 | -582 723 | -1 170 896 | -895 750 | -283 142 | -176 738 | | 0 |

| PREVISIONNEL DE TRESORERIE | | | | | | | | | | | | | | |
|-----------------------------------|-----------------------------|------------|------------|-----------|----------|-----------|----------|----------|------------|-----------|-----------|----------|------------|---------------|
| Ligne | Intitulé | CRACL | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | au-delà | CRACL 2020 |
| | | 2019 | Année | Année | Année | Année | Année | Année | Année | Année | Année | Année | | |
| | RESULTAT D'EXPLOITATION | 0 | -256 881 | 1 230 421 | 207 614 | 987 381 | 180 813 | -215 339 | -251 245 | 524 294 | 622 031 | -156 701 | 376 738 | 0 |
| | DEPENSES | 32 642 740 | 276 806 | 1 838 901 | 769 866 | 1 197 168 | 322 787 | 795 126 | 283 645 | 2 552 236 | 1 618 869 | 156 701 | 12 289 662 | 32 642 740 |
| A | Etudes Générales | 737 984 | 10 549 | 22 000 | 25 000 | 22 000 | 15 500 | 14 000 | 10 000 | 11 000 | 10 000 | 10 000 | 83 193 | 737 984 |
| B | Acquisitions Foncières | 9 865 571 | 500 000 | 500 000 | 495 000 | 495 000 | 495 000 | 601 035 | 140 000 | 130 000 | 60 000 | 60 000 | 4 384 591 | 9 865 571 |
| C | Travaux | 14 776 300 | 46 299 | 1 052 641 | 589 970 | 482 000 | 252 000 | 30 500 | 32 500 | 32 000 | 29 500 | 25 500 | 4 467 710 | 14 776 300 |
| D | Ingenierie | 1 723 168 | 33 985 | 225 281 | 126 093 | 46 500 | 35 500 | 30 500 | 32 500 | 32 000 | 29 500 | 25 500 | 248 238 | 1 723 168 |
| E | Rémunération de l'aménageur | 2 003 861 | 114 403 | 114 403 | 114 403 | 114 403 | 74 210 | 74 210 | 86 696 | 70 744 | 54 119 | 55 201 | 194 621 | 2 003 861 |
| F | Frais Financiers | 9 18 995 | 57 529 | 17 400 | 15 273 | 12 418 | 9 537 | 6 631 | 3 699 | 742 | | | 680 370 | 9 18 995 |
| G | Assurances | 20 000 | | | | | | | | | | | 12 505 | 20 000 |
| H | Impôts & Taxes | 65 861 | 13 446 | | | | | | | | | | 1 974 | 65 861 |
| I | Frais de Commercialisation | 120 000 | 480 | 14 080 | 6 300 | 6 000 | 3 000 | 3 000 | 5 000 | 5 000 | 3 000 | 3 000 | 67 497 | 120 000 |
| J | Frais Divers | 150 000 | 115 | 7 500 | 7 250 | 7 250 | 7 250 | 5 750 | 5 750 | 5 750 | 5 250 | 3 000 | 13 963 | 150 000 |
| K | T.V.A | 0 | | | | | | | | | | | 0 | 0 |
| L | Fonds de concours | 2 261 000 | | | | 126 000 | | | | | | | 2 135 000 | 2 261 000 |
| | RECETTES | 32 642 740 | 19 925 | 3 069 322 | 977 500 | 2 184 548 | 503 600 | 519 787 | 32 400 | 779 530 | 783 900 | | 12 665 400 | 32 642 740 |
| A | Cessions | 20 635 893 | | 2 018 564 | 975 000 | 1 727 800 | 471 200 | 487 387 | | 747 130 | 783 900 | | 12 023 720 | 20 635 893 |
| B | Participations | 1 505 134 | | | | 270 548 | | | | | | | 992 660 | 1 505 134 |
| C | Subventions Publiques | 10 202 339 | 19 925 | 1 048 258 | | 158 800 | | | | | | | -350 000 | 10 202 339 |
| D | Produits Divers | 299 374 | | 2 500 | 2 500 | 27 400 | 32 400 | 32 400 | 32 400 | 32 400 | | | 0 | 299 374 |
| E | Produits Financiers | 0 | | | | | | | | | | | 0 | 0 |
| | FINANCEMENT | 0 | 2 000 000 | -162 717 | -327 560 | -330 415 | -333 297 | -336 203 | -339 134 | -170 674 | | | 0 | 0 |
| | AMORTISSEMENTS | 0 | | 162 717 | 327 560 | 330 415 | 333 297 | 336 203 | 339 134 | 170 674 | | | -2 000 000 | 0 |
| G | Amortissements | 0 | | 162 717 | 327 560 | 330 415 | 333 297 | 336 203 | 339 134 | 170 674 | | | -2 000 000 | 0 |
| | MOBILISATIONS | 0 | 2 000 000 | | | | | | | | | | -2 000 000 | 0 |
| F | Mobilisations | 0 | 2 000 000 | | | | | | | | | | -2 000 000 | 0 |
| | TRESORERIE | 0 | -1 473 696 | -427 064 | -463 048 | 9 097 | -73 070 | -582 723 | -1 170 896 | -895 750 | -283 142 | -376 738 | 0 | 0 |

| Ligne Intitulé | CRACL | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | au-delà | CRACL |
|-------------------------------|------------|------------|-----------|----------|-----------|----------|----------|------------|----------|----------|----------|------------|------------|
| | 2019 | Année | Année | Année | Année | Année | Année | Année | Année | Année | Année | | 2020 |
| RESULTAT D'EXPLOITATION | 0 | 256 881 | 1 230 421 | 207 614 | 987 381 | 180 813 | 215 339 | 251 245 | 524 294 | 622 031 | 156 701 | 376 738 | 0 |
| DEPENSES | 32 642 740 | 276 806 | 1 838 901 | 769 886 | 1 197 168 | 322 787 | 735 126 | 283 645 | 255 236 | 161 869 | 156 701 | 12 289 662 | 32 642 740 |
| A Etudes Générales | 737 984 | 10 549 | 22 000 | 25 000 | 22 000 | 15 500 | 14 000 | 10 000 | 11 000 | 10 000 | 10 000 | 83 193 | 737 984 |
| B Acquisitions Foncières | 9 865 571 | 46 299 | 1 052 641 | 589 970 | 482 800 | 252 000 | 601 035 | 140 000 | 130 000 | 60 000 | 60 000 | 4 384 591 | 9 865 571 |
| C Travaux | 14 776 300 | 33 985 | 225 281 | 126 093 | 46 500 | 35 500 | 30 500 | 32 500 | 32 000 | 29 500 | 25 500 | 4 467 710 | 14 776 300 |
| D Ingénierie | 1 723 168 | 114 403 | | | | | 74 210 | 86 696 | 70 744 | 54 119 | 55 201 | 248 238 | 1 723 168 |
| E Rémunération de l'aménageur | 2 003 861 | 57 529 | 17 400 | 15 273 | 12 418 | 9 557 | 6 631 | 3 699 | 742 | | | 194 621 | 2 003 861 |
| F Frais Financiers | 918 995 | | | | | | | | | | | 680 370 | 918 995 |
| G Assurances | 20 000 | | | | | | | | | | | 12 505 | 20 000 |
| H Im pôts & Taxes | 65 861 | 13 446 | | | | | | | | | | 1 974 | 65 861 |
| I Frais de Commercialisation | 120 000 | 480 | 14 080 | 6 300 | 6 000 | 3 000 | 3 000 | 5 000 | 5 000 | 3 000 | 3 000 | 67 497 | 120 000 |
| J Fraies Divers | 150 000 | 115 | 7 500 | 7 250 | 7 250 | 7 250 | 5 750 | 5 750 | 5 750 | 5 250 | 3 000 | 13 963 | 150 000 |
| K T.V.A | 0 | | | | | | | | | | | 0 | 0 |
| L Fonds de concours | 2 261 000 | | | | 126 000 | | | | | | | 2 135 000 | 2 261 000 |
| RECETTES | 32 642 740 | 19 925 | 3 069 322 | 977 500 | 2 184 548 | 503 600 | 519 787 | 32 400 | 779 530 | 783 900 | | 12 666 400 | 32 642 740 |
| A Cessions | 20 635 893 | | 2 018 564 | 975 000 | 1 727 800 | 471 200 | 487 387 | | 747 130 | 783 900 | | 12 023 720 | 20 635 893 |
| B Participations | 1 505 134 | | | | 270 548 | | | | | | | 992 680 | 1 505 134 |
| C Subventions Publiques | 10 202 339 | 19 925 | 1 048 258 | | 158 800 | | | | | | | -350 000 | 10 202 339 |
| D Produits Divers | 299 374 | | 2 500 | 2 500 | 27 400 | 32 400 | 32 400 | 32 400 | 32 400 | | | 0 | 299 374 |
| E Produits Financiers | 0 | | | | | | | | | | | 0 | 0 |
| FINANCEMENT | 0 | 2 000 000 | -162 717 | -327 560 | -330 415 | -333 297 | -336 203 | -339 134 | -170 674 | | | 0 | 0 |
| AVORTISSEMENTS | 0 | | 162 717 | 327 560 | 330 415 | 333 297 | 336 203 | 339 134 | 170 674 | | | -2 000 000 | 0 |
| G Amortissements | 0 | | 162 717 | 327 560 | 330 415 | 333 297 | 336 203 | 339 134 | 170 674 | | | -2 000 000 | 0 |
| MOBILISATIONS | 0 | 2 000 000 | | | | | | | | | | -2 000 000 | 0 |
| F Mobilisations | 0 | 2 000 000 | | | | | | | | | | -2 000 000 | 0 |
| TRESORERIE | 0 | -1 473 696 | -427 064 | -463 048 | 9 097 | -73 070 | -582 723 | -1 170 896 | -895 750 | -283 142 | -376 738 | 0 | 0 |

ANNEXE 2 : TABLEAU DES ACQUISITIONS

Conformément aux dispositions de l'article L. 1524-3 du code général des collectivités territoriales, l'Aménageur doit présenter chaque année à la Collectivité un rapport spécial sur les conditions de l'exercice de ses droits de préemption et d'expropriation. Le concessionnaire doit adresser ce rapport spécial au représentant de l'Etat dans le Département.

> La SPL LMA n'a pas fait usage du droit de préemption et d'expropriation sur l'exercice 2020

Aucune acquisition n'a été réalisée en 2020.

Aucune cession n'a été réalisée en 2020.

ANNEXE 3 : NOTE DE CONJONCTURE

L'année 2020 a été marquée par un évènement majeur qui a affecté et ralenti les activités de la SPL Laval Mayenne Aménagements ainsi que les conditions de mise en œuvre des différentes missions confiées par la Ville de Laval dans le cadre de cette concession d'aménagement.

En effet, afin de lutter contre la propagation du virus covid-19, reconnu en tant que pandémie par l'Organisation Mondiale de la Santé le 11 mars 2020, l'État a déclaré l'état d'urgence sanitaire et mis en place une série de mesures, parmi lesquelles figurent :

- La fermeture des établissements recevant du public (écoles, commerces, bibliothèques,...),
- La restriction des déplacements sur la période allant du 16 mars au 11 mai 2020.
- L'adaptation des modalités de déplacement à compter du 11 mai 2020.
- La restriction des déplacements sur la période allant du 30 octobre au 15 décembre 2020.

Les impacts de cette crise sanitaire sur les conditions de mise en œuvre de l'opération d'aménagement sont multiples :

1. Mise en œuvre du programme des équipements publics

Conformément aux stipulations du traité de concession, la SPL Laval Mayenne Aménagements assure la maîtrise d'ouvrage des études et travaux des ouvrages et équipements concourant à l'opération.

Les membres du groupement de maîtrise d'œuvre urbaine ont pris chacun des mesures spécifiques pour adapter leur activité à la période de confinement. Les moyens humains mobilisables pour la conduite des différentes études (maîtrise d'œuvre urbaine, coordination des projets immobiliers, etc.) ont été ponctuellement réduits, impactant de fait le calendrier de réalisation de plusieurs missions.

Les impacts de la crise sanitaire pour la conduite des études et des travaux doivent être distingués selon la période de confinement :

- 1^{er} confinement (mars – mai 2020)

Durant le premier confinement, la SPL a reporté les échéances de la mission d'OPCU urbain.

Afin de préserver la sécurité de l'ensemble des intervenants, la suspension des chantiers a également été prononcée le 16 mars 2020.

Les impacts directs pour la ZAC LGV sont limités dans la mesure où, à cette période, seule l'entreprise Leroy Paysages était missionnée pour exécuter des prestations de finition liés aux plantations effectuées lors de l'aménagement de la rue des 3 régiments. En effet, seuls 3 jours d'intervention restaient à exécuter lors de la suspension du chantier.

▪ Période juin – décembre 2020

Le second semestre de l'année 2020 a compris une activité adaptée, intégrant les spécificités de la crise sanitaire pour la conduite des opérations (protocoles professionnels déployés pour les différentes interventions).

De ce fait, l'activité des différents intervenants (maître d'œuvre, entreprises) a pu se poursuivre et permettre la réalisation des engagements confiés par la SPL LMA.

Au final, l'impact de l'arrêt des chantiers lié à cette crise sanitaire est nul pour la ZAC LGV.

À l'inverse, les impacts sur le calendrier des travaux restant à programmer seront plus importants, celui-ci étant principalement dépendant :

- De la capacité de la chaîne de production de finaliser les études de conception et de déterminer des conditions d'exécution des travaux et les conditions sanitaires afférentes,
- De la trésorerie de l'opération disponible à court et moyen terme.

2. Commercialisation des opérations

La crise sanitaire ayant provoqué un arrêt de la quasi-totalité de la chaîne de production des secteurs de la construction et de la promotion immobilière, le calendrier initial des cessions a été fortement modifié durant l'année 2020.

En effet, les impacts pour les opérations concernent :

- La suspension des délais d'instruction des autorisations d'urbanisme,
- La suspension des délais de recours,
- La suspension des chantiers,
- La capacité des opérateurs immobiliers et de leurs prestataires à maintenir leur activité durant les périodes de confinement.

Les opérateurs intervenant actuellement dans la ZAC LGV expriment généralement un manque de visibilité quant à l'évolution du marché immobilier à court terme, dû notamment à des facteurs tels que :

- l'impact de la crise économique sur le pouvoir d'achat des ménages, et la révision de leurs priorités d'investissement,

- les attentes des ménages vis-à-vis du logement (typologie, prestations, etc.),
- le soutien des partenaires bancaires et des assurances,
- l'attitude des investisseurs vis-à-vis du marché immobilier, au regard d'autres produits financiers.

Le groupe DUVAL a sollicité la prolongation jusqu'au 31 décembre 2020 puis jusqu'au 30 juin 2021 de la promesse de vente conclue pour l'acquisition de l'îlot Magenta afin d'envisager, avec ses prospects, les modalités de mise en œuvre de l'opération. Evolution de la programmation : Suppression de la partie hôtel => transformation en logement.

Le groupe Séché a sollicité la prolongation jusqu'au 30 juin 2022 de la promesse de vente conclue pour l'acquisition de l'îlot 3, afin notamment d'envisager les évolutions à apporter à la programmation de l'ensemble immobilier au regard des nouveaux usages impliqués par la crise sanitaire (développement du télétravail, bureaux partagés,...).

ADIM Ouest a sollicité la prolongation jusqu'au 15 juillet 2021 de la promesse de vente conclue pour l'acquisition du lot 1a, afin de finaliser la commercialisation des bureaux ralentie par la crise sanitaire.

b-WOOD a sollicité une très forte réduction de charge foncière pour l'acquisition de l'îlot 2. La SPL LMA ayant refusé la proposition de réduction de charge foncière proposée par la société b-WOOD, les Parties ont constaté la caducité de la promesse de vente en raison de l'absence de levée des conditions suspensives au profit du promoteur.

3. Conséquences générales de la crise sanitaire pour l'opération d'aménagement

Au regard de ces éléments, l'impact de la crise sanitaire concernera, dans un premier temps, la trésorerie de l'opération. De ce fait, celle-ci sera ajustée par la SPL Laval Mayenne Aménagements durant les années 2020 et 2021, en relation directe avec nos partenaires bancaires.

La Ville de Laval sera régulièrement informée afin, notamment, d'anticiper les éventuels besoins en termes de garantie.

Au-delà des cessions en cours et programmées, la SPL ne dispose pas d'une visibilité suffisante à ce jour quant au succès des prochaines consultations immobilières. De nombreux facteurs structurels et conjoncturels, endogènes et exogènes, peuvent en effet interroger dans des proportions variables la pertinence du programme global des

constructions du dossier de réalisation, tout comme le régime des charges foncières acceptables par les opérateurs.

Les conséquences sur le bilan d'opération pourront être détaillées à compter de l'exercice 2020/2021, intégrant les conséquences financières de la crise économique sur le marché de l'immobilier, et, incidemment, sur le programme de cession à conduire et les charges foncières proposées par les promoteurs immobiliers. De ce fait, la SPL Laval Mayenne Aménagements adaptera, en accord avec la Ville de Laval, le calendrier de mise en œuvre du programme des équipements publics et étudiera les solutions alternatives permettant de maintenir l'activité de l'opération (urbanisme temporaire,...).

4. Impact sur le traité de concession

Afin de prendre en compte les conséquences techniques et financières de la crise sanitaire sur les marchés publics et les contrats de concession confiés par les personnes publiques, plusieurs dispositifs ont été créés pour permettre aux Concédants de modifier leurs contrats.

Plusieurs mécanismes de droit commun (force majeure, imprévision) sont également mobilisables.

Enfin, le traité de concession d'aménagement étant conclu entre la Ville de Laval et la SPL Laval Mayenne Aménagements directement et sans mise en concurrence en vertu du dispositif de quasi-régie « in house » désormais repris par les articles 3211-1 et suivants du code de la commande publique, les Parties peuvent également adapter les stipulations contractuelles pour intégrer les conséquences de la crise sanitaire.

Au regard des éléments techniques et financiers présentés pour l'exercice 2020 et des prévisions de l'exercice 2021, la SPL Laval Mayenne Aménagements ne sollicite pas, à ce jour, d'avenant à la concession d'aménagement.

ANNEXE 4 : BILAN DES CONVENTIONS D'AVANCES

Aucune convention n'a été conclue sur l'exercice 2020.

ANNEXE 5 : COMPTE RENDU D'UTILISATION DES SUBVENTIONS APPELÉES AUX AUTRES PERSONNES PUBLIQUES (article 16.3)

Les participations appelées aux partenaires du Pôle d'échanges multimodal de Laval ont permis de financer une partie des premiers travaux d'aménagement engagés, frais d'études urbaines, de maîtrise d'œuvre, de contrôle technique, de coordonnateur sécurité et protection de la santé, de communication et d'informations riverains.

Le tableau joint liste l'ensemble des appels de fonds.

La SPL LMA a appelé en 2020, dans le cadre du protocole d'accord PEM, signé par les partenaires le 8 mars 2013, les participations suivantes :

Convention de financement n°7 – Pont de Paris – % sur présentation d'un état récapitulatif des factures acquittées

- Laval Agglomération : 4 599,20 € HT
- Ville de Laval : 15 326,28 € HT

Planex Company

REPORT DEL ESTADO DE PAGOS, TRANSACCIONES DE FINANCIAMIENTO POR MONEDA EXTRANJERA Y MONEDA LOCAL DEL EJERCICIO 2018

| DESCRIPCION | MONEDA EXTRANJERA | | | | MONEDA LOCAL | | | | TOTAL | CANTIDAD | VALOR |
|--|-------------------|------|-------|-------|--------------|------|-------|-------|-------|----------|-------|
| | PLAZO | TIPO | MONTO | VALOR | PLAZO | TIPO | MONTO | VALOR | | | |
| RENTAS | | | | | | | | | | | |
| RENTAS DE INVERSIONES | | | | | | | | | | | |
| RENTAS DE INVERSIONES EN MONEDA EXTRANJERA | | | | | | | | | | | |
| RENTAS DE INVERSIONES EN MONEDA LOCAL | | | | | | | | | | | |
| INGRESOS | | | | | | | | | | | |
| INGRESOS DE OPERACIONES | | | | | | | | | | | |
| INGRESOS DE OPERACIONES EN MONEDA EXTRANJERA | | | | | | | | | | | |
| INGRESOS DE OPERACIONES EN MONEDA LOCAL | | | | | | | | | | | |
| EGRESOS | | | | | | | | | | | |
| EGRESOS DE OPERACIONES | | | | | | | | | | | |
| EGRESOS DE OPERACIONES EN MONEDA EXTRANJERA | | | | | | | | | | | |
| EGRESOS DE OPERACIONES EN MONEDA LOCAL | | | | | | | | | | | |
| FINANCIAMIENTO | | | | | | | | | | | |
| FINANCIAMIENTO EN MONEDA EXTRANJERA | | | | | | | | | | | |
| FINANCIAMIENTO EN MONEDA LOCAL | | | | | | | | | | | |
| OTROS | | | | | | | | | | | |
| OTROS EN MONEDA EXTRANJERA | | | | | | | | | | | |
| OTROS EN MONEDA LOCAL | | | | | | | | | | | |
| TOTAL | | | | | | | | | | | |

Legend:
 Cuenta de Ingresos y Egresos
 Cuenta de Ingresos y Egresos
 Cuenta de Ingresos y Egresos

CONSEIL MUNICIPAL DE LAVAL DU 28 JUIN 2021**MODIFICATION DES TARIFS MINORÉS EN RESTAURATION SCOLAIRE POUR L'ACCUEIL DES ENFANTS PRÉSENTANT UNE CONTRE INDICATION SUR LE PLAN ALIMENTAIRE**

Rapporteur : Marie-Laure Le Mée Clavreul

LE CONSEIL MUNICIPAL,

Vu le code général des collectivités territoriales et notamment l'article L2121-29 et les articles L2331-1 et suivants,

Vu la délibération du 28 juin 1996 créant la grille unique de quotients familiaux applicable aux prestations sociales, culturelles, éducatives et sportives,

Vu la délibération du 28 juin 2007 relative aux tarifs des prestations municipales à caractère social, culturel, éducatif et sportives soumises à quotient familial,

Vu la délibération du 17 juillet 2020 mettant en œuvre le dispositif « Cantine à 1 € »,

Considérant que la tarification minorée proposée aux familles d'enfants ayant un régime alimentaire particulier autour du projet d'accueil individualisé (PAI) fournissant soit un panier repas complet ou adapté doit être modifiée et rendue plus accessible,

Sur proposition de la commission transition urbaine écologique et commerciale,

DÉLIBÈRE**Article 1er**

L'article 3 de la délibération N° S 499 - QM - X en date du 17 juillet 2020, relative à la mise en œuvre du dispositif « Cantine à 1 € » est ainsi modifié :

Les enfants présentant une contre-indication formelle sur le plan alimentaire bénéficient d'une tarification minorée par rapport au tarif de base :

- lorsque la famille doit fournir un panier repas complet : - 60 %,
- lorsque la famille doit fournir un panier repas adapté : - 25 %.

D'où le tarif défini comme suit à compter de la rentrée scolaire 2021 :

| Codes QF | Tarifs | Panier repas complet -60% | Panier repas adapté -25% |
|------------|--------|---------------------------|--------------------------|
| 1 | 1,00 € | 0,40 € | 0,75 € |
| 2 | 1,80 € | 0,72 € | 1,35 € |
| 3 | 2,65 € | 1,06 € | 1,99 € |
| 4 | 3,58 € | 1,43 € | 2,69 € |
| 5 | 4,32 € | 1,73 € | 3,24 € |
| 6 | 4,85 € | 1,94 € | 3,64 € |
| 7 | 5,20 € | 2,08 € | 3,90 € |
| 8 | 5,68 € | 2,27 € | 4,26 € |
| Hors Laval | 5,68 € | 2,27 € | 4,26 € |

Article 2

Les autres dispositions de la délibération N° S 499 - QM - X en date du 17 juillet 2020 demeurent inchangées.

Article 3

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

La délibération est adoptée à l'unanimité.

Le maire

Signé : Florian Bercault

Affiché le 2 juillet 2021
Récépissé Préfecture le 2 juillet 2021
Exécutoire le 2 juillet 2021

CONSEIL MUNICIPAL DE LAVAL DU 28 JUIN 2021**AVIS SUR LE PROJET DE MODIFICATION DE DROIT COMMUN N 1 DU PLUi DE LAVAL AGGLOMÉRATION**

Rapporteur : Bruno Bertier

LE CONSEIL MUNICIPAL,

Vu le code général des collectivités territoriales et notamment l'article L2121-29,

Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L153-36 à L153-44 et R153-1,

Vu le transfert de compétence sur la planification urbaine adoptée par délibération du conseil communautaire en date du 23 juin 2015,

Vu l'arrêté préfectoral en date du 20 novembre 2015 portant modification des statuts de Laval Agglomération,

Vu le plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de Laval Agglomération approuvé le 16 décembre 2019,

Vu l'arrêté du président de Laval Agglomération du 24 septembre 2020 prescrivant la procédure de modification et établissant son contenu,

Considérant le projet de modification notifié aux personnes publiques associées (PPA) et notamment la notice explicative en annexe de la présente délibération,

Que la ville de Laval, en tant que PPA, peut émettre un avis dans le cadre de cette notification,

Que la présente délibération sera jointe au dossier lors de l'enquête publique,

Sur proposition de la commission transition urbaine écologique et commerciale,

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.

Le maire

Florian Bercault

Affiché le 2 juillet 2021
Récépissé Préfecture le 2 juillet 2021
Exécutoire le 2 juillet 2021

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 règlementaires 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'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

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

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

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>1.3. Destinations, sous-destinations, usages, affectations des sols et types d'activités autorisés sous conditions</p> <p>Ouvrages spécifiques</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"> 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. Certains ouvrages exceptionnels tels que : clocher, mât, pylône, antenne, silo, éolienne, ... dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles des différents règlements de zones. | <p>1.3. Destinations, sous-destinations, usages, affectations des sols et types d'activités autorisés sous conditions</p> <p>Ouvrages spécifiques</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"> Ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, écostations, abris pour arrêts de transports collectifs, abris pour modes de déplacements doux et actifs...), nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique. Certains ouvrages exceptionnels tels que : clocher, mât, pylône, antenne, silo, ouvrages permettant l'accès des PMR, petits équipements et installations permettant la production d'énergies renouvelables et la récupération des eaux pluviales,... dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans la zone |

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>Article 2 – Volumétrie et implantation des constructions</p> <p>2.1. Recul par rapport aux voies et emprises publiques</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. Cette marge de recul constitue un minimum absolu.</p> <p>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 :</p> <p>Le tableau des servitudes d'alignement par rapport aux voies départementales n'est pas repris ici.</p> | <p>Article 2 – Volumétrie et implantation des constructions</p> <p>2.1. Recul par rapport aux emprises publiques et aux voies</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"> des constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ; des services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ; des bâtiments d'exploitation agricole ; des réseaux d'intérêt public ; des infrastructures de production d'énergie solaire lorsqu'elles sont installées sur des parcelles déclassées par suite d'un changement de tracé des voies du domaine public routier ou de l'ouverture d'une voie nouvelle ou sur |

~~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 ^{ère} catégorie | 2 ^{ème} catégorie | 3 ^{ème} catégorie |
| | RD 20 (section Bazougers / Soulgé-sur-Ouette), RD 31, RD 57 et RD 900 | RD 1 (section RD 910 / Quelaines-Saint-Gault), RD 20 (section Soulgé-sur-Ouette / La Chapelle-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 |
| ZONES URBAINES | | | | |
| ZONES UR, UB, UH | 20 m / alignement | 20 m / alignement | 10 m / alignement | 5 m / alignement |
| ZONE UE | 20 m / alignement | 20 m / alignement | 20 m / alignement | 10 m / alignement |
| ZONE UL | 20 m / alignement | 20 m / alignement | 20 m / alignement | 10 m / alignement |
| ZONES À URBANISER | | | | |
| ZONE AUH | Loi Barnier (art. L. 111-6) | 20 m / alignement | 10 m / alignement | 5 m / alignement |
| ZONE AUE | | 20 m / alignement | 20 m / alignement | 10 m / alignement |
| ZONE AUL | | 20 m / alignement | 20 m / alignement | 10 m / alignement |
| ZONE N | | 20 m / alignement | 15 m / alignement | 10 m / alignement |
| ZONE A | | 20 m / alignement | 15 m / alignement | 10 m / alignement |

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>Article 3 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</p> <p>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</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"> • les chemins de randonnées, • les murs d'intérêt, • 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"> ○ le patrimoine exceptionnel qui fait l'objet de fiches individualisées avec des prescriptions particulières pour chaque bâtiment, ○ le patrimoine remarquable qui fait l'objet de prescriptions générales, ○ le patrimoine intéressant qui fait l'objet de prescriptions générales. <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>3.2. Clôtures</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>3.3. Matériaux</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>Article 3 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</p> <p>3.1. Permis de démolir</p> <p>Les démolitions d'immeuble ou partie d'immeuble sont soumises à permis de démolir dans les conditions prévues par le Code de l'urbanisme, par délibération du Conseil communautaire.</p> <p>3.2. Reconstruction à l'identique d'un bâtiment</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"> • le bâtiment doit avoir été détruit ou démoli depuis moins de 10 ans ; • le bâtiment détruit ou démoli doit avoir été régulièrement édifié ; • la possibilité d'une reconstruction ne doit pas être exclue par le PLUi ; • la construction ne doit pas être soumise à un risque certain et prévisible de nature à mettre en danger la sécurité des occupants. <p>Cette reconstruction à l'identique est soumise à autorisation d'urbanisme.</p> <p>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</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"> • 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). • Les murs d'intérêt. Cette prescription relève des dispositions applicables à chaque zone en termes de qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (article 3). • 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"> ○ le patrimoine exceptionnel qui fait l'objet de fiches individualisées avec des prescriptions particulières pour chaque bâtiment, ○ le patrimoine remarquable qui fait l'objet de prescriptions générales, |

| | |
|--|---|
| | <ul style="list-style-type: none"> ○ le patrimoine intéressant qui fait l'objet de prescriptions générales. <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>3.4. Clôtures</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>3.5. Matériaux</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>Article 5 – Stationnement</p> <p>5.2. Stationnement des deux roues</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 200m², 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"> • de 2.5% de la surface de plancher et minimum 10 m² pour les logements, • de 2% de la surface de plancher pour les autres. <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"> • toute construction neuve, • tout changement de destination ou augmentation de la surface de plancher impliquant l'atteinte des seuils définis. | <p>Article 5 – Stationnement</p> <p>5.2. Stationnement des deux roues</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 m² 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"> • de 2.5% de la surface de plancher et minimum 10 m² pour les logements, • de 2% de la surface de plancher pour les autres. <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"> • toute construction neuve, • tout changement de destination ou augmentation de la surface de plancher impliquant l'atteinte des seuils définis. |

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

| |
|---|
| 2. Volumétrie et implantation des constructions |
| 2.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives |

| Rédaction PLUI approuvé | Version modifiée |
|---|--|
| <p>En secteur UA-1</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"> pour assurer la préservation d'une composante végétale identifiée au plan de zonage ou d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage ; 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) ; pour permettre l'isolation thermique par l'extérieur (ITE) d'une construction existante à la date d'approbation du PLUI. <p>La distance d'implantation ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.</p> | <p>En secteur UA-1</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"> pour assurer la préservation d'une composante végétale identifiée au plan de zonage ou d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage ; 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) ; pour permettre l'isolation thermique par l'extérieur (ITE) d'une construction existante à la date d'approbation du PLUI. <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+

| |
|---|
| 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>Les constructions devront être implantées à l'alignement.</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"> 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 ; 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 ; pour permettre l'isolation thermique par l'extérieur (ITE) d'une construction existante à la date d'approbation du PLUI ; | <p>L'implantation par rapport aux emprises publiques n'est pas réglementée.</p> <p>Les constructions devront être implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> à l'alignement de toutes les voies ; dans le prolongement d'un front bâti (pouvant être constitué d'une seule construction avoisinante) caractérisé par la régularité d'un alignement différent ; des reculs ponctuels (ex. : loggia, coursives...) peuvent être autorisés sous réserve de participer à la bonne intégration architecturale du projet dans son environnement. <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>Des implantations différentes par rapport aux voies sont autorisées dans les cas suivants :</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.

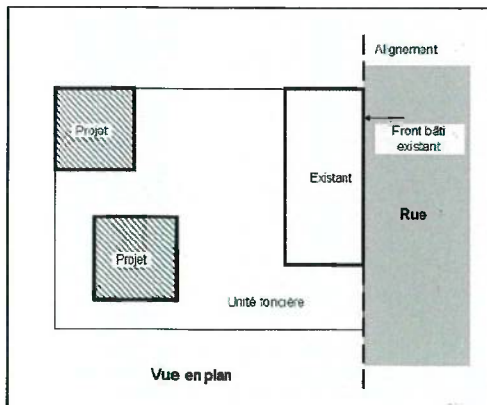
La distance d'implantation ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

- 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 PLUi.

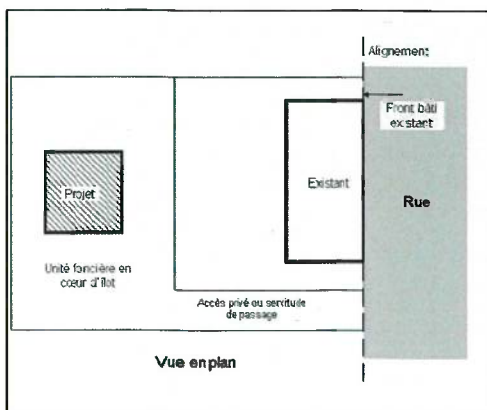
La distance d'implantation par rapport aux voies ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

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 :



| | |
|--|---------------------|
| 3. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère | |
| | 3.2 Toitures |

| 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> |

| | |
|--|---------------------|
| 3. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère | |
| | 3.4 Clôtures |

| 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"> • soit d'un mur plein, • soit d'un muret plein surmonté d'une grille pouvant être doublé d'une haie composée d'essences locales. <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"> • soit d'un mur plein, • soit d'un muret plein surmonté d'une grille pouvant être doublé d'une haie composée d'essences locales, • soit d'une haie composée d'essences locales pouvant être doublée d'un grillage. <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"> • 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 plaques/poteaux en béton et de matériaux susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. <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"> • 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 composé d'une grille. Ces clôtures pourront être doublées d'une haie composée d'essences locales implantée à l'arrière de la clôture. |

La hauteur maximale des clôtures en limites séparatives est limitée à 1,8 mètre.

Clôtures en limites séparatives :

La hauteur maximale des clôtures en limites séparatives est limitée à 1,8 mètre.

Elles devront être constituées :

- soit d'une haie composée d'essences locales pouvant être doublée d'un grillage ;
- soit d'un mur plein en pierre apparente ou maçonné et enduit ;
- soit d'un mur bahut maçonné et enduit surmonté d'un grillage, d'une grille ou d'un dispositif occultant ;
- 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) sont interdits en façade sur emprise publique et sur voie.</p> <p>Les capteurs solaires devront être :</p> <ul style="list-style-type: none"> • intégrés à la toiture ; • regroupés en un seul champ, par pan de toiture ; • d'une forme géométrique simple. <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

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><u>Hors périmètre SPR</u></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"> • lorsque la construction assure une implantation cohérente avec les constructions voisines existantes, • en cas d'extension d'une construction existante déjà en retrait, • 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, • le long du domaine public ferroviaire, • pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, | <p><u>Hors périmètre SPR</u></p> <p>L'implantation par rapport aux emprises publiques n'est pas réglementée.</p> <p>La majeure partie de la façade des constructions doit être implantée à l'alignement des voies. 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 :

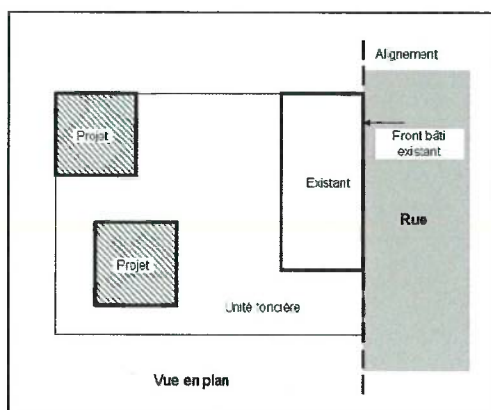
- dans le prolongement d'un front bâti (pouvant être constitué d'une seule construction avoisinante) caractérisé par la régularité d'un alignement différent ;
- pour permettre l'extension, l'aménagement ou la modification d'une construction existante qui ne respecte pas la règle dès lors que cette extension, 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 :

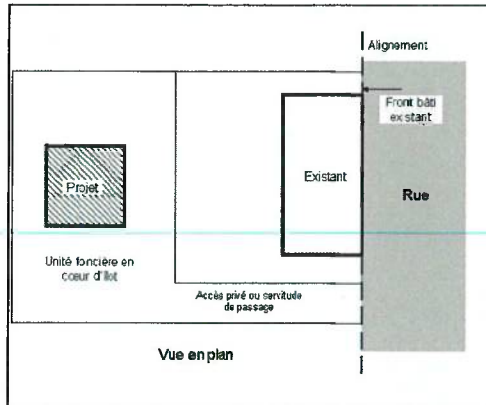
- aux équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- le long du domaine public ferroviaire.

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"> • aux annexes des habitations qui peuvent être implantées à 1 mètre minimum, • à l'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, • aux équipements d'intérêt collectif et services publics. | <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"> • 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 ; • 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. • pour les surélévations des constructions existantes qui ne respectent pas la règle d'implantation ; • pour permettre l'isolation thermique par l'extérieur (ITE) d'une construction existante à la date d'approbation du PLUi. <p>La distance d'implantation ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.</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"> • elles ne doivent pas excéder 2 mètres, • elles sont réalisées soit en pierre apparente, soit en maçonnerie enduite, • elles sont constituées soit par : <ul style="list-style-type: none"> ○ un mur plein, | <ul style="list-style-type: none"> • 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. |

| | |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> o 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. <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"> • Toute utilisation de PVC, de tous types de plaques/poteaux en béton et de matériaux susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. <p>Clôtures sur emprises publiques et sur voies :</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"> • 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 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. <p>Clôtures en limites séparatives :</p> <p>Les dispositions communes aux clôtures s'appliquent.</p> |

| | |
|--|--|
| 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>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

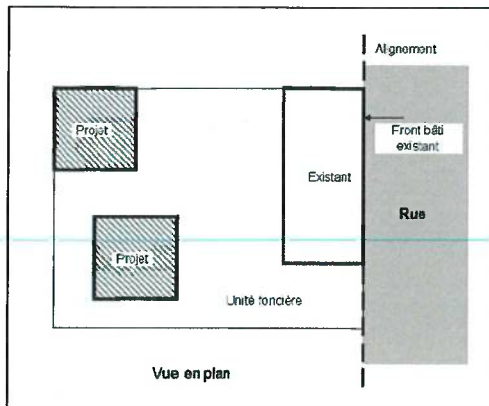
| | |
|--|---|
| 2. Volumétrie et implantation des constructions | |
| | 2.1 Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies |

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

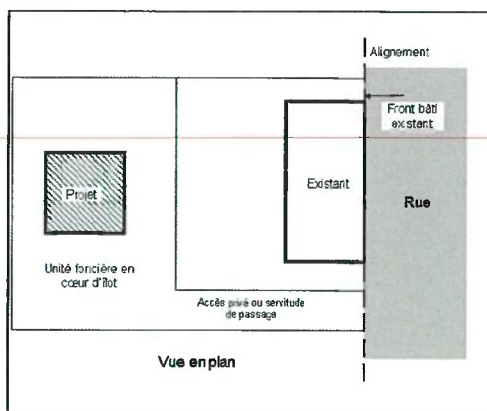
| | |
|---|---|
| <p>l'alignement.</p> <p><u>Dans l'ensemble de la zone</u></p> <p>Des implantations différentes sont autorisées dans les cas suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> à l'intérieur de l'unité foncière, s'il existe déjà un immeuble à l'alignement ou en retrait ou lorsque la configuration de la parcelle sur voie ne permet qu'un accès, pour 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, pour permettre l'isolation thermique par l'extérieur (ITE) d'une construction existante à la date d'approbation du PLUi, 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, pour les surélévations des constructions existantes qui ne respectent pas la règle d'implantation. <p>La distance d'implantation ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.</p> | <ul style="list-style-type: none"> soit avec un recul de 2 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies en secteur UB-1 ; soit avec un recul de 3 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies en UB-2. <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><u>Dans l'ensemble de la zone</u></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>Des implantations différentes par rapport aux voies sont autorisées dans les cas suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> 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 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 PLUi ; 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. <p>La distance d'implantation par rapport aux voies ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.</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><u>Dans l'ensemble de la zone</u></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"> 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 ; pour permettre l'isolation thermique par l'extérieur (ITE) d'une construction existante à la date d'approbation du PLUi. <p>La distance d'implantation ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.</p> <p><u>En secteur UB-1</u></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"> 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 ; 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. pour les surélévations des constructions existantes qui ne respectent pas la règle d'implantation ; pour permettre l'isolation thermique par l'extérieur (ITE) d'une construction existante à la date d'approbation du |

les) limite(s) séparative(s).

En secteur UB-2

Les règles d'implantation ne s'appliquent pas pour les surélévations des constructions existantes qui ne respectent pas la règle d'implantation.

PLUi.

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

3. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

3.2 Toitures

| Rédaction PLUi approuvé | Version modifiée |
|--|--|
| <p><u>En secteur UB-1</u></p> <p>Formes :</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>Matériaux :</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><u>En secteur UB-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><u>En secteur UB-1</u></p> <p>Formes :</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>Matériaux :</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><u>En secteur UB-2</u></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> |

3. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

3.4 Clôtures

| Rédaction PLUi approuvé | Version modifiée |
|---|--|
| <p><u>En secteur UB-1 :</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>En secteur UB-1 :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> 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 |

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><u>En secteur UB-1</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>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><u>En secteur UB-2</u></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><u>En secteur UH-1</u></p> <p>L'implantation des constructions doit se conformer aux dispositions du règlement applicable à l'intérieur du SPR.</p> <p><u>En secteur UH-2</u></p> <p>Les constructions devront être implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> • soit à l'alignement, • soit en retrait avec un recul minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement. <p>Des implantations différentes sont autorisées dans les cas suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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 | <p><u>En secteur UH-1</u></p> <p>Les prescriptions et recommandations du Site Patrimonial Remarquable s'appliquent.</p> <p><u>En secteur UH-2</u></p> <p>L'implantation par rapport aux emprises publiques n'est pas réglementée.</p> <p>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.</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"> pour permettre l'isolation thermique par l'extérieur (ITE) d'une construction existante à la date d'approbation du PLUi, pour les surélévations des constructions existantes qui ne respectent pas la règle d'implantation. <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>Des implantations différentes par rapport aux voies sont autorisées dans les cas suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> 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 ; 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 PLUi. <p>La distance d'implantation par rapport aux voies ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.</p> |
|---|---|

| | |
|---|--|
| 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 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"> 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, 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), pour permettre l'isolation thermique par l'extérieur (ITE) d'une construction existante à la date d'approbation du PLUi, en secteur UH-2 uniquement : pour les surélévations des constructions existantes qui ne respectent pas la règle d'implantation. <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"> 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, 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), pour permettre l'isolation thermique par l'extérieur (ITE) d'une construction existante à la date d'approbation du PLUi, en secteur UH-2 uniquement : pour les surélévations des constructions existantes qui ne respectent pas la règle d'implantation. <p>La distance d'implantation ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.</p> |

| |
|--|
| 3. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère |
| 3.2 Toitures |

| 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> |

| |
|--|
| 3. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère |
| 3.3 Clôtures |

| 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"> • soit d'un mur plein, • soit d'un muret plein surmonté d'une grille pouvant être doublé d'une haie composée d'essences locales. <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"> • soit d'un mur plein, • soit d'un muret plein surmonté d'une grille pouvant être doublé d'une haie composée d'essences locales. <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"> • 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. <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"> • 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. <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"> • 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 maçonnerie 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"> • encastrés et soit intégrés à la toiture, regroupés en un seul champ, par pan de toiture et d'une forme géométrique simple ; • soit en façade, mur rideau, décoration de vitrage dès lors que la façade n'est pas implantée à l'alignement. <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 Longuerie 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"> 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, 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, 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. | <p>Peuvent être autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> 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, 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, 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, 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. |

| |
|--|
| 3. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère |
| 3.2 Toitures |

| 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 encastrée).</p> <p>La multiplication des dimensions et des implantations sur un même plan 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> |

| |
|--|
| 3. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère |
| 3.4 Clôtures |

| 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.

| |
|--|
| 3. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère |
| 3.5 Capteurs solaires et dispositifs de production d'énergies renouvelables |

| 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

| |
|---|
| 1. Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités |
| 1.2 Nature des occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions |

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"> • l'artisanat et les commerces de détail, • les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, • les constructions et installations à destination de restauration, • l'hébergement hôtelier et touristique, • les constructions, installations et ouvrages à destination des activités des secteurs secondaire ou tertiaire uniquement de type entrepôt et bureaux. | <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"> • l'artisanat et les commerces de détail, • les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, • les constructions et installations à destination de restauration, • l'hébergement hôtelier et touristique, • la location de salles, • les aires de camping et les aires de campings-cars, • les constructions, installations et ouvrages à destination des activités des secteurs secondaire ou tertiaire uniquement de type entrepôt et bureaux. |

| |
|--|
| 2. Volumétrie et implantation des constructions |
| 2.4 Emprise au sol |

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"> 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 m², pour les constructions ayant déjà une emprise au sol 250 m² à la date d'approbation du PLUi, une extension de 25 m² maximum sera néanmoins autorisée. l'emprise au sol cumulée des annexes créées à partir de la date d'approbation du PLUi ne dépasse pas 40 m², une seule piscine d'une surface de bassin maximum de 50 m² ne soit réalisée par habitation existante. | <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"> la superficie totale l'emprise sol de l'extension ne dépasse pas 50% de la surface de plancher de la ou des constructions existantes constituant l'habitat existant à la date d'approbation du PLUi, et que l'emprise au sol totale de la construction après extension ne soit pas supérieure à 250 m², pour les constructions ayant déjà une emprise au sol 250 m² à la date d'approbation du PLUi, une extension de 25 m² maximum sera néanmoins autorisée, l'emprise au sol cumulée des annexes créées à partir de la date d'approbation du PLUi ne dépasse pas 40 m², une seule piscine d'une surface de bassin maximum de 50 m² ne soit réalisée par habitation existante. |

| |
|--|
| 4. Traitement environnemental te 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><u>Hors Laval :</u></p> <p>Au moins 40% de la surface totale du terrain doivent être développés en espaces perméables et plantés d'arbres de haut jet.</p> <p><u>À Laval :</u></p> <p>Les espaces perméables et plantés d'arbres de haut jet doivent représenter au moins :</p> <ul style="list-style-type: none"> 85 % de la surface totale du terrain en Ah, 70% de la surface totale du terrain sur les autres STECAL. | <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 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><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 des arbres et des plantations existants, des noues, talus, fossés, mares et des haies non repérés 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

| |
|---|
| 1. Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités |
| 1.2 Nature des occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions |

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"> • l'artisanat et les commerces de détail, • les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, • les constructions et installations à destination de restauration, • l'hébergement hôtelier et touristique, • les constructions, installations et ouvrages à destination des activités des secteurs secondaire ou tertiaire uniquement de type entrepôt et bureaux. | <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"> • l'artisanat et les commerces de détail, • les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, • les constructions et installations à destination de restauration, • l'hébergement hôtelier et touristique, • la location de salles, • les aires de camping et les aires de campings-cars, • les constructions, installations et ouvrages à destination des activités des secteurs secondaire ou tertiaire uniquement de type entrepôt et bureaux. |

| |
|--|
| 2. Volumétrie et implantation des constructions |
| 2.4 Emprise au sol |

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><u>Dans l'ensemble de la zone N (y compris en secteur Np 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"> • 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 m², • pour les constructions ayant déjà une emprise au sol 250 m² à la date d'approbation du PLUi, une extension de 25 m² maximum sera néanmoins autorisée, • l'emprise au sol cumulée des annexes créées à partir de la date d'approbation du PLUi ne dépasse pas 40 m², | <p><u>Dans l'ensemble de la zone N (y compris en secteur Np 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"> • la superficie totale l'emprise sol de l'extension ne dépasse pas 50% de la surface de plancher de la ou des constructions existantes constituant l'habitat existant à la date d'approbation du PLUi, et que l'emprise au sol totale de la construction après extension ne soit pas supérieure à 250 m², • pour les constructions ayant déjà une emprise au sol 250 m² à la date d'approbation du PLUi, une extension de 25 m² maximum sera néanmoins autorisée, |

- | | |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> une seule piscine d'une surface de bassin maximum de 50 m² ne soit réalisée par habitation existante. | <ul style="list-style-type: none"> l'emprise au sol cumulée des annexes créées à partir de la date d'approbation du PLUi ne dépasse pas 40 m², une seule piscine d'une surface de bassin maximum de 50 m² 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.

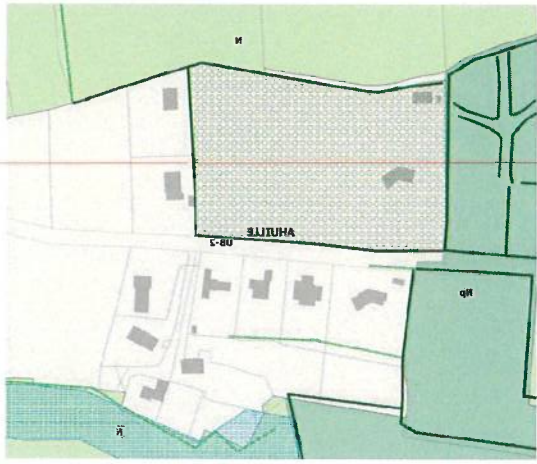
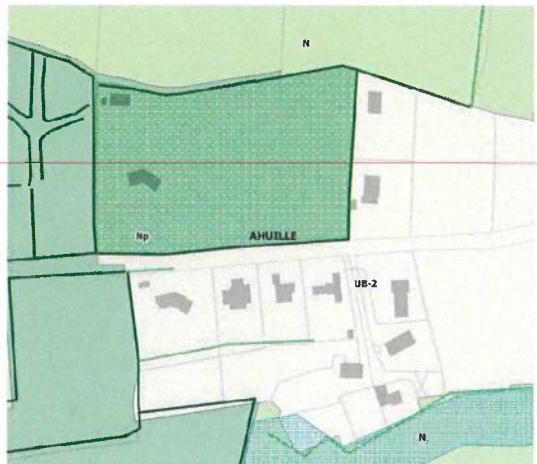
Les modifications apparaissent en rouge dans le tableau ci-après.

| Rédaction PLUi approuvé | Version modifiée |
|---|--|
| <p>Au moins 40% de la surface totale du terrain doivent être développés en espaces perméables et plantés d'arbres de haut jet.</p> | <p><u>À Laval :</u></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><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 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

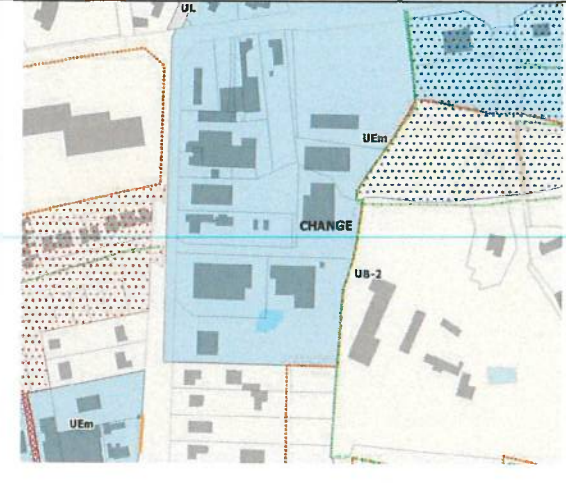
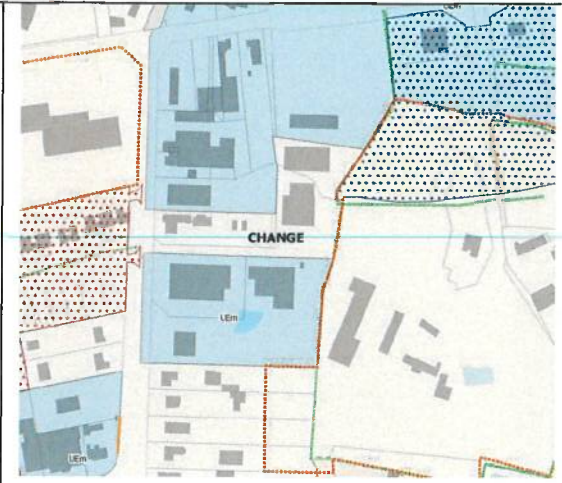
La parcelle C 0158 est recouverte dans son intégralité d'un espace boisé classé et est classée UB-2. Ce zonage, permettant la mobilisation du foncier pour le développement de projets urbains n'est pas cohérent avec une telle prescription environnementale (EBC). Vu le contexte, il convient de classer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

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

b) LA RÉDUCTION DE LA ZONE UEM À CHANGÉ


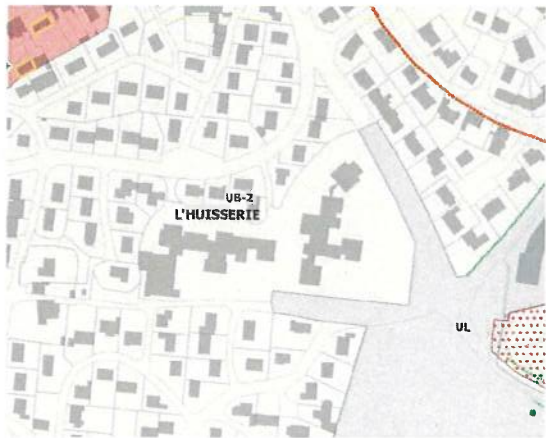
Les parcelles AD 0020, AD 0021, AD 0022 et AD 0031 accueillent des bâtiments à vocation économique qui ne sont plus occupés à ce titre. Ces parcelles font le lien entre un projet résidentiel structurant faisant l'objet d'une OAP (Renouvellement) et les autres quartiers résidentiels situés de l'autre 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 | |
| Règlement graphique avant modification | Règlement graphique après modification |
| | |

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

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

| | |
|--|--|
| Surface de la zone UL avant modification 145,7 hectares | Surface de la zone UL après modification 144,2 hectares |
| Surface de la zone UB-2 avant modification <i>(après prise en compte des autres éléments modificatifs)</i> 1 684,2 hectares | Surface de la zone UB-2 après modification <i>(après prise en compte des autres éléments modificatifs)</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 | |
| Règlement graphique avant modification | Règlement graphique après modification |
|  |  |
| Surface de la zone UEc avant modification 237,7 hectares | Surface de la zone UEc après modification 237,8 hectares |
| Surface de la zone N avant modification 8 282,5 hectares | Surface de la zone N après modification 8 282,4 hectares |

e) RÉDUCTION DE LA ZONE UR À LAVAL

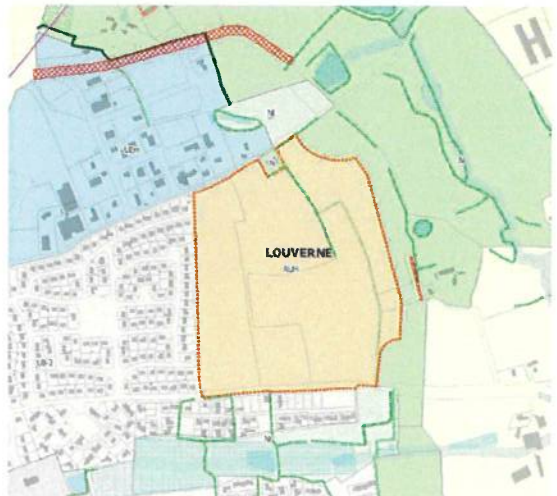
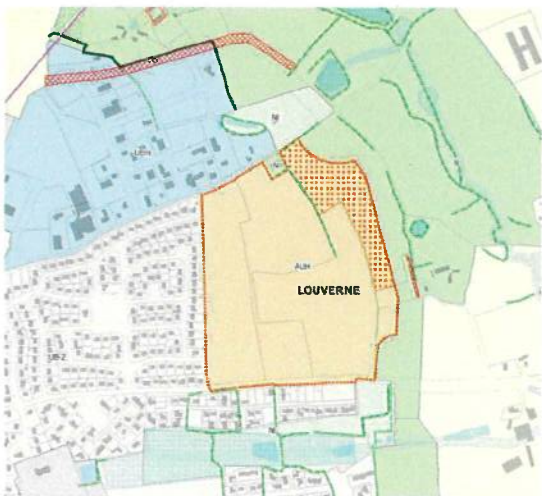
Le site de la technopole s'étend sur les communes de Laval et de Changé sans discontinuité urbaine. La vocation de cette zone d'activités doit permettre des règles de construction cohérentes sur l'ensemble de ce secteur. Il convient donc de proposer un zonage UEt aux parcelles occupées ou à vocation 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 |
|---|--|
|  |  |
| Surface de la zone UR avant modification 674,7 hectares | Surface de la zone UR après modification 668,3 hectares |
| Surface de la zone UEt avant modification 56,5 hectares | Surface de la zone UEt après modification 62,9 hectares |

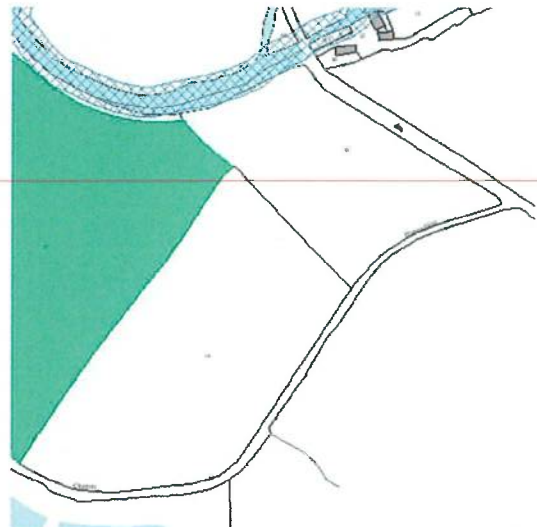
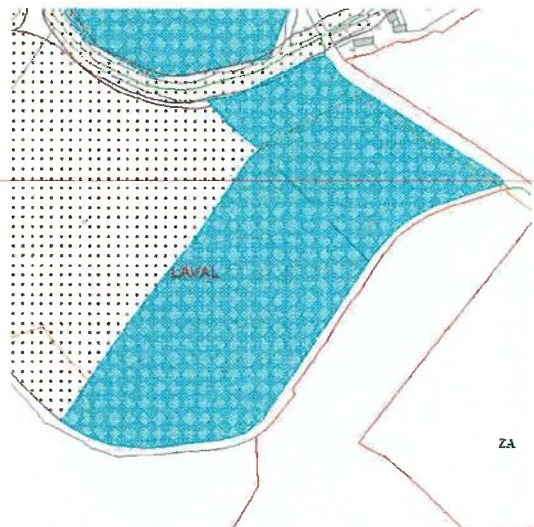
f) AJOUT D'UNE PRESCRIPTION GRAPHIQUE AU PLAN DE ZONAGE DE LOUVERNÉ

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.


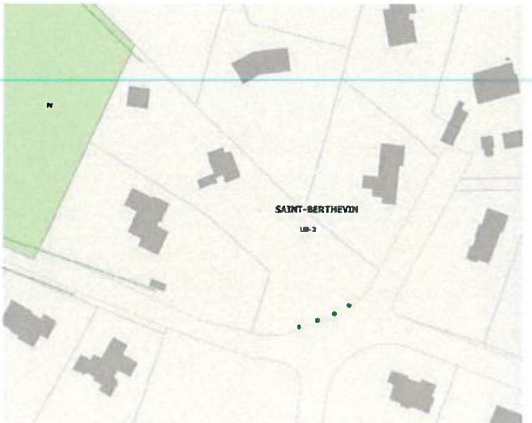
| Commune de Laval | |
|---|--|
| Repérage d'une zone humide | |
| <p>Règlement graphique avant modification</p>  | <p>Règlement graphique après modification</p>  |
| <p>Surface de la zone humide avant modification : Néant</p> | <p>Surface de la zone humide après modification : 4 hectares</p> |

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.

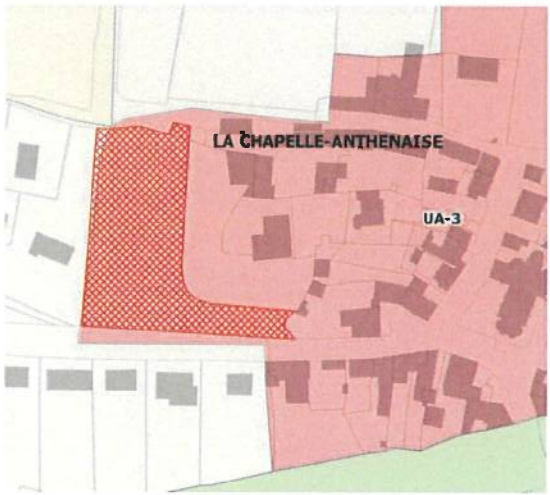

Dans le mémoire en réponse aux observations du public, à la demande du propriétaire de ne pas classer cette parcelle au titre des espaces boisés classés, Laval Agglomération a répondu que "*le règlement graphique ne repère aucun EBC sur la parcelle AS 0431*". Ainsi, le repérage d'un espace boisé sur 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.

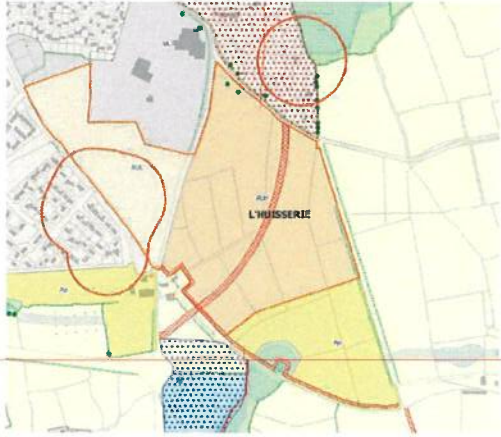
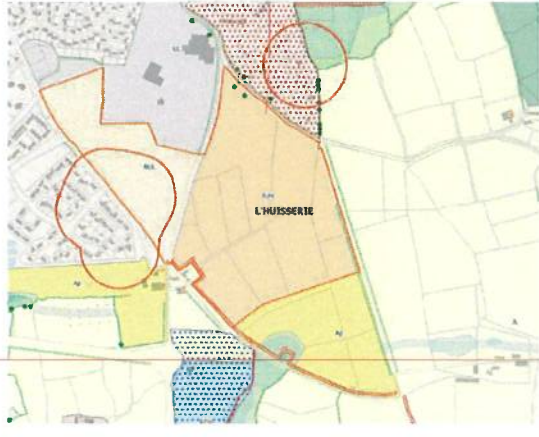
Il est néanmoins proposé de préserver au titre des arbres isolés remarquables, les éléments nécessitant une protection particulière.

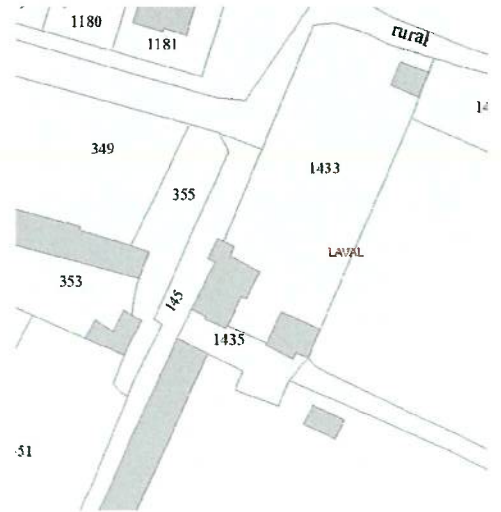
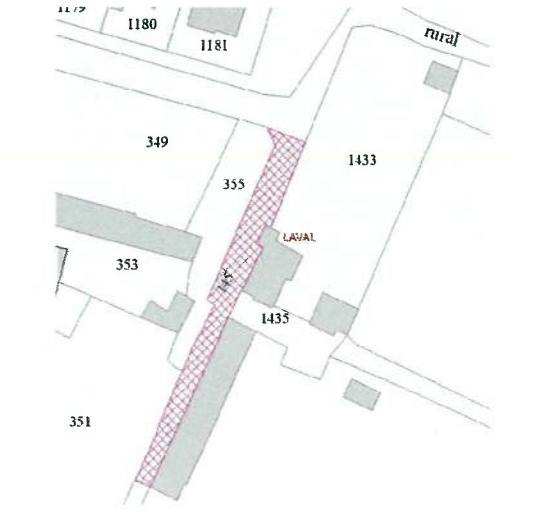
| Commune de Saint-Berthevin | |
|---|--|
| Repérage d'arbres isolés remarquables | |
| Règlement graphique avant modification | Règlement graphique après modification |
|  |  |

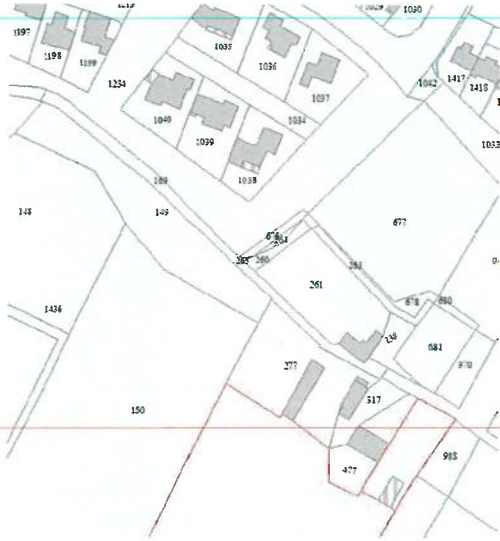

i) LA MISE À JOUR DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

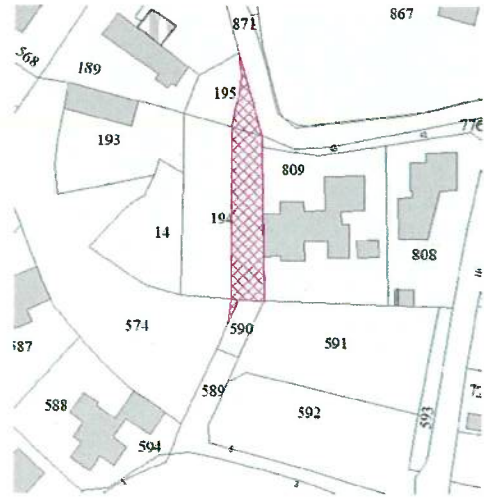

Les précisions apportées à certains projets nécessitent de mettre à jour la liste des emplacements réservés, par création ou par modification du périmètre.



| 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 ² | Surface ER n°1 après modification : Néant |



| Commune de L'Huisserie | |
|---|--|
| <p>Suppression d'un emplacement réservé au profit de la commune de L'Huisserie. Prévu 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> | |
| Règlement graphique avant modification | Règlement graphique après modification |
|  |  |
| Surface ER n°15 avant modification : 9 634 m ² | Surface ER n°15 après modification : Néant |



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

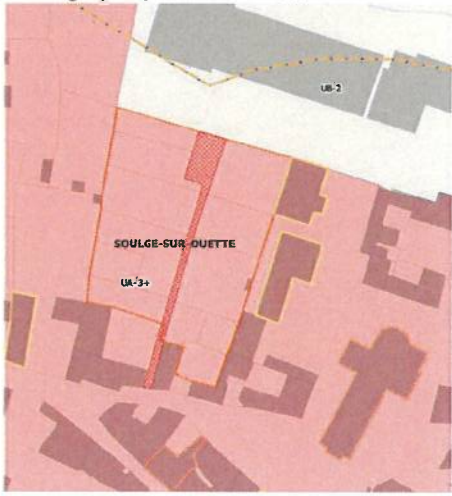

| Commune de Laval | |
|---|--|
| Création d'un emplacement réservé au profit de la ville de Laval afin d'aménager et préserver le tracé d'un chemin rural. Parcelle BX 0169 | |
| Règlement graphique avant modification | Règlement graphique après modification |
|  |  |
| Surface ER n°21 avant modification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

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

| | |
|--|--|
| Commune de Laval | |
| 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. | |
| Règlement graphique avant modification | Règlement graphique après modification |
|  |  |
| Surface ER n°10 avant modification : 202 m ² | Surface ER n°10 après modification : 12,78 m ² |

| | |
|---|--|
| Commune de Laval | |
| 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. | |
| Règlement graphique avant modification | Règlement graphique après modification |
|  |  |
| Surface ER n°22 avant modification : Néant | Surface ER n°22 après modification : 22 176 m ² |

| | |
|--|--|
| Commune de Saint-Berthevin | |
| 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. | |
| Règlement graphique avant modification | Règlement graphique après modification |
|  |  |
| Surface ER n°9 avant modification : Néant | Surface ER n°9 après modification : 6 869 m ² |



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

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 :

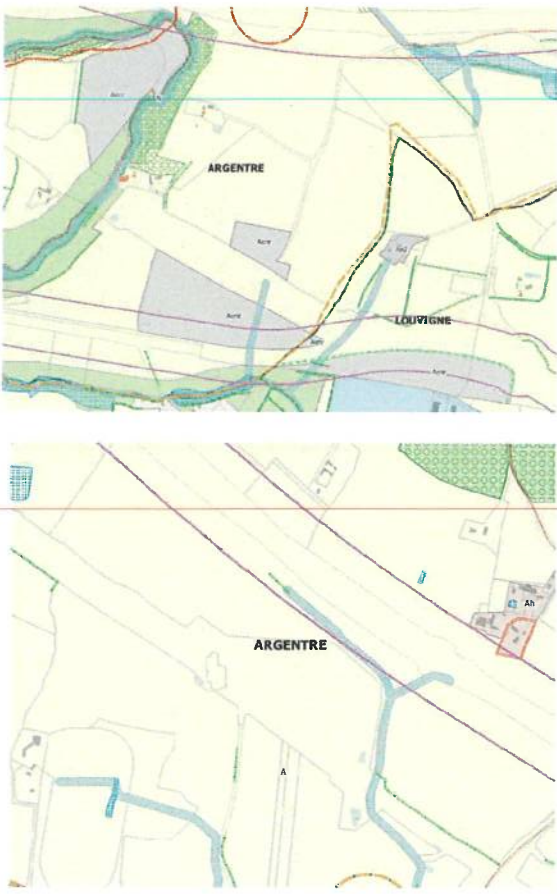
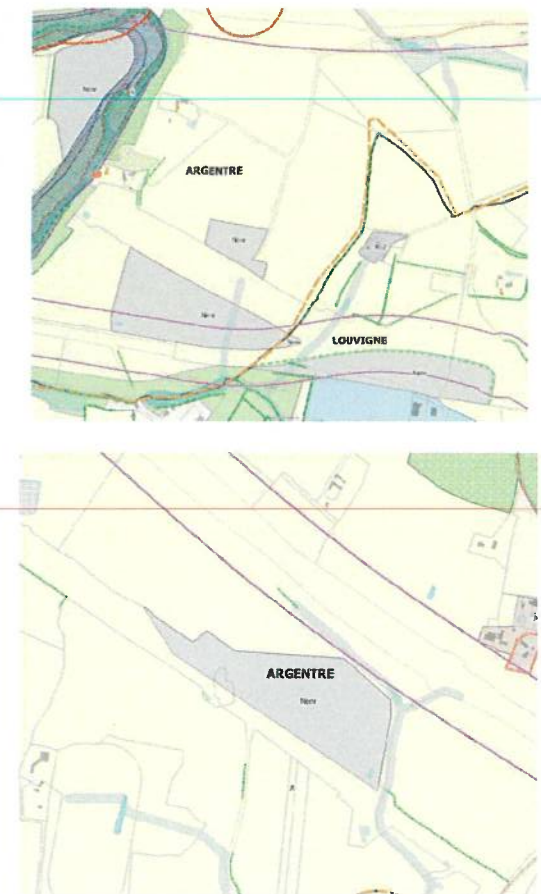
- la prise en compte d'activités économiques, de tourisme ou de loisirs existantes au sein des secteurs agricoles et naturels et qui ont échappé au repérage lors des travaux d'élaboration du PLUi. Ces nouveaux repérages ne constituent pas une consommation de l'espace agricole dans la mesure où les activités 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 :

| Commune d'Argentré | |
|---|--|
| At | Salles de réception et gîte de grande capacité |
| 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. | |
| Règlement graphique avant modification | Règlement graphique après modification |
|  |  |
| Surface STECAL At avant modification : Néant | Surface STECAL At après modification : 0,7 hectare |

| Commune d'Argentré et de Louvigné | |
|--|--|
| Nenr | Projets de champs photovoltaïques |
| 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"> • Parcelle YH 0003 : propriété de SNCF réseau, cette parcelle est un délaissé des travaux LGV. Elle n'accueille aucune activité agricole. • 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. • Parcelle YN 0006 : cette parcelle est un délaissé des travaux LGV. Elle n'accueille aucune activité agricole. | |

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

| Règlement graphique avant modification | Règlement graphique après modification |
|--|---|
|  |  |
| <p>Surface STECAL Nentr avant modification : Néant</p> | <p>Surface STECAL Nentr après modification : 27,45 hectare</p> |

Commune de Bonchamp

Ng1 | Secteur dédié à la sédentarisation des gens du voyage

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 Louverné et de L'Huisserie ont identifié de tels secteurs. À Bonchamp, ce repérage nécessite la création d'un STECAL Ng1.

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:



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 :



- les constructions et aménagement nécessaires l'accueil des gens du voyage,
- les constructions nouvelles à destination habitation, à condition d'être liées à la sédentarisation des gens du voyage,


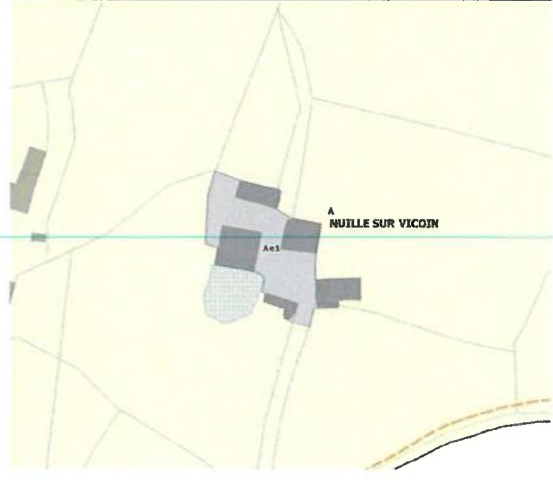
- le stationnement des caravanes constituant un habitat permanent.
- Dans le STECAL Ng1 (aires d'accueil des gens du voyage et terrains familiaux pour la sédentarisation des gens du voyage) :
- L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 20% de la surface du terrain.
- Dans le STECAL Ng1 (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 m²</p> |

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

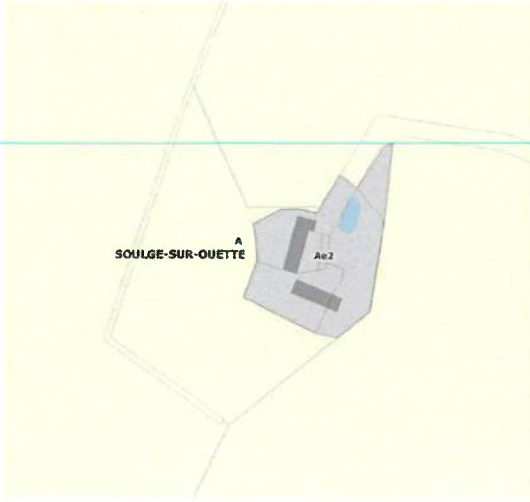
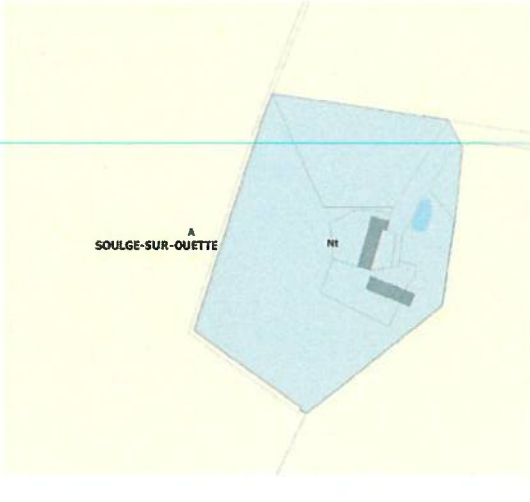
| Commune de Laval | |
|---|---|
| Ar1 | Asinerie et chèvrerie du Bois Gamats |
| <p>La création de ce STECAL Ar1 nécessite de préciser la destination des activités autorisées en secteur Ar1 (page 86 du règlement écrit), comme suit:</p> <p><i>Dans les STECAL Ar1 (centres équestres, centres de découverte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



| Commune de Nuillé-sur-Vicoin | |
|---|--|
| Ae1 | La Guitonnière |
| <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> | |
| Règlement graphique avant modification | Règlement graphique après modification |
|  |  |

| | |
|---|--|
|  |  |
| Surface STECAL Ae1 avant modification : Néant | Surface STECAL Ae1 après modification : 0,2 hectare |

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

| | |
|---|---------------|
| Commune de Soulgé-sur-Ouette | |
| Nt | Launay |
| 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>Règlement graphique avant modification</p>  | <p>Règlement graphique après modification</p>  |
| <p>Surface STECAL Nt avant modification : 0,4 hectare</p> | <p>Surface STECAL Nt après modification : 1,7 hectare</p> |

| | |
|--|---|
| <p>Commune de Soulgé-sur-Ouette</p> | |
| <p>Nc</p> | <p>Le Point du Jour</p> |
| <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>Règlement graphique avant modification</p>  | <p>Règlement graphique après modification</p>  |
| <p>Surface STECAL Nc avant modification : Néant</p> | <p>Surface STECAL Nc après modification : 2,1 hectares</p> |

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

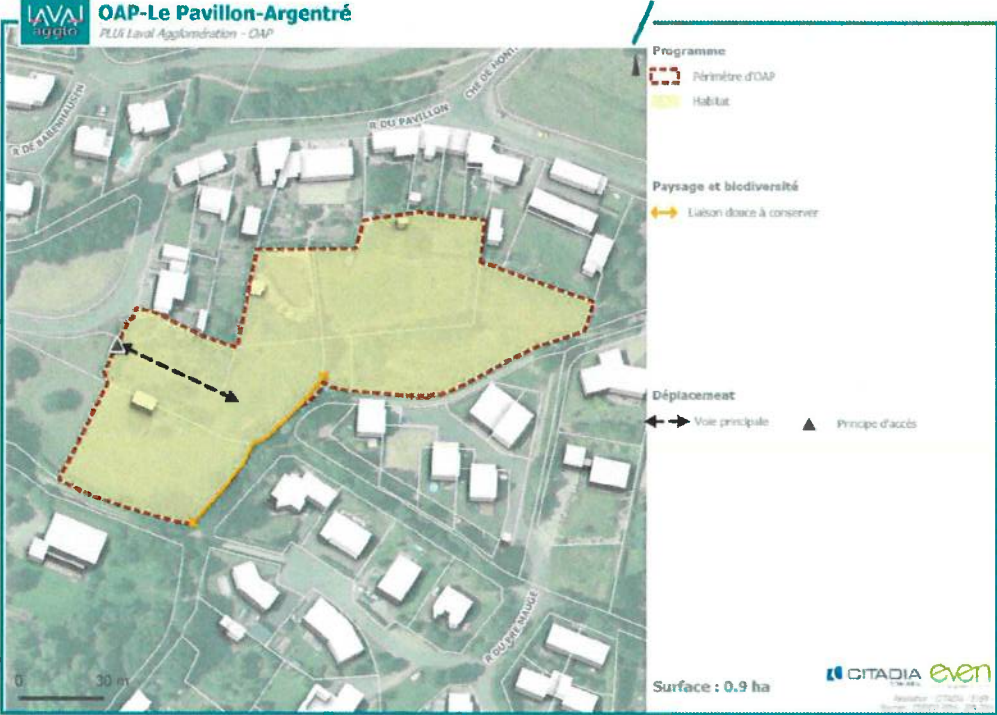
Les modifications apportées permettent d'adapter les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) aux projets urbains.

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 m², 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>Schéma d'organisation avant modification</p> | |
| <p>Schéma d'organisation après modification Néant</p> | |
| <p>Principes d'aménagement avant modification</p> <p>Site n°7 : Les Vignes Le projet prévoira un accès au site depuis la rue de la Cardinière, au Sud.</p> | <p>Principes d'aménagement après modification</p> <p>Site n°7 : Les Vignes Le projet prévoira un accès au site depuis la rue de la Cardinière, au Sud.</p> |

| Programmation avant modification | Programmation après modification |
|---|--|
| <p>Site n°7 : Les Vignes 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>Site n°7 : Les Vignes 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> |

b) OAP LE PAVILLON À ARGENTRÉ

| OAP Le Pavillon – Argentré |
|---|
| <p>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.</p> <p>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.</p> |
| <p>Schéma d'organisation avant modification Néant</p> |
| <p>Schéma d'organisation après modification</p>  <p>Programme</p> <ul style="list-style-type: none"> Périmètre d'OAP Habitat <p>Paysage et biodiversité</p> <ul style="list-style-type: none"> Liaison douce à conserver <p>Déplacement</p> <ul style="list-style-type: none"> Voie principale Principe d'accès <p>Surface : 0,9 ha</p> <p>CITADIA even</p> |
| <p>Principes d'aménagement</p> <p>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.</p> <p>La voirie principale de desserte interne du site devra se faire par un accès depuis le chemin de la Turmauderie,</p> |

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 faîtage 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

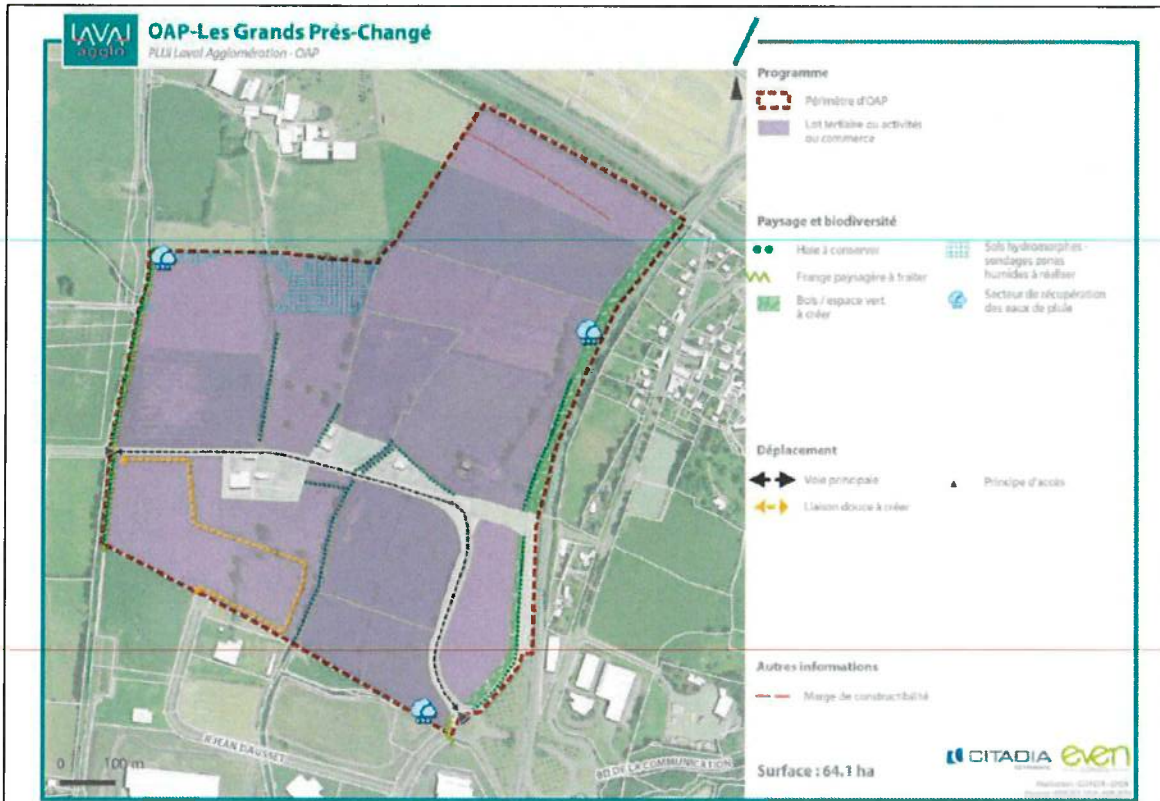
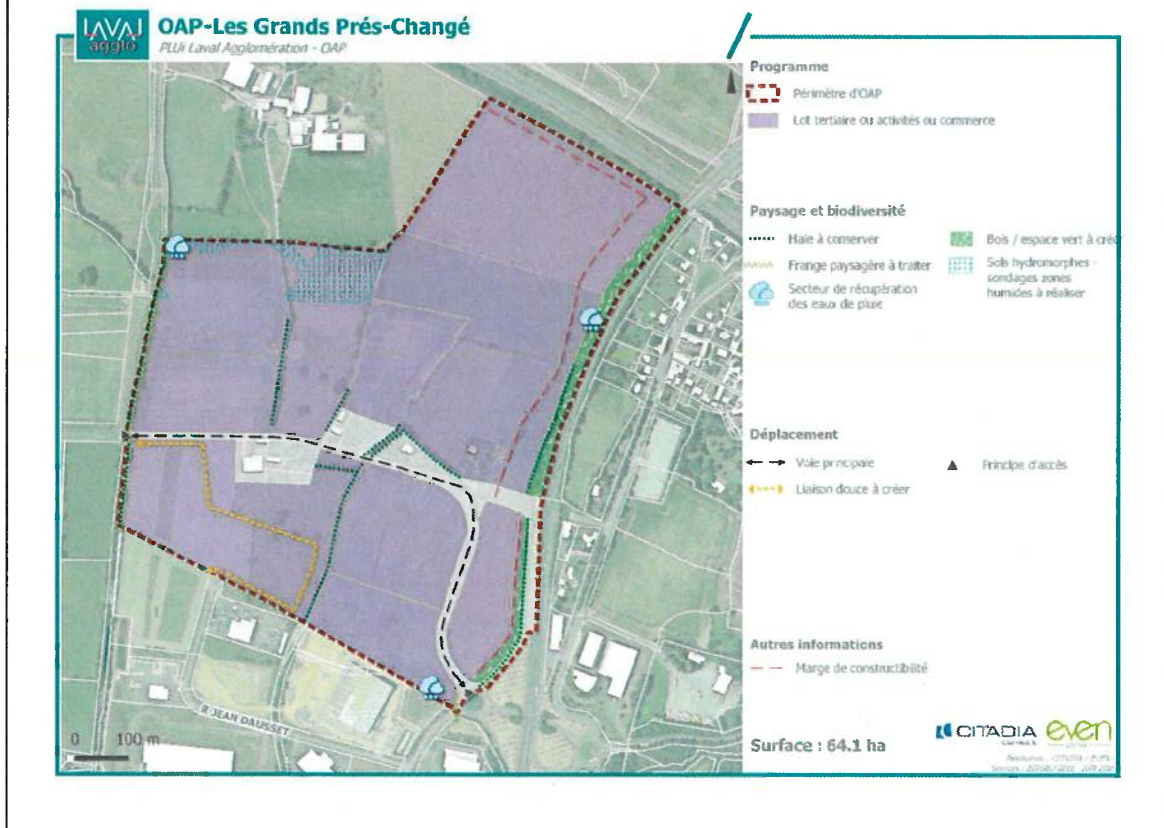


Schéma d'organisation après modification

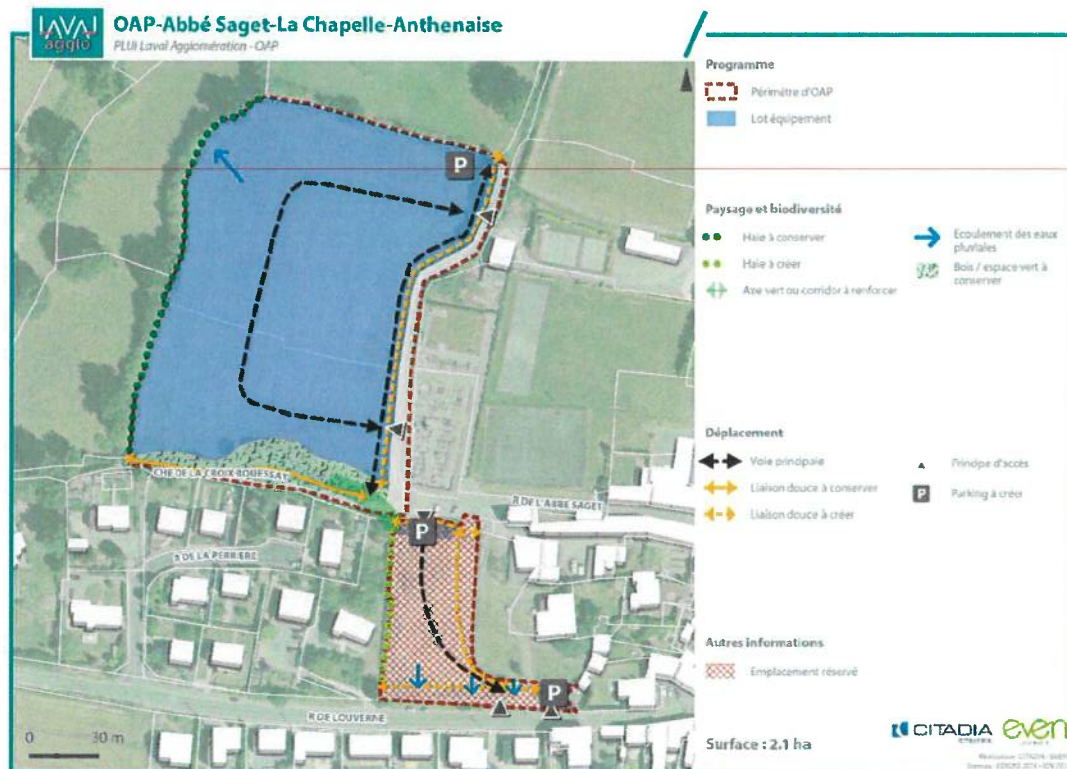


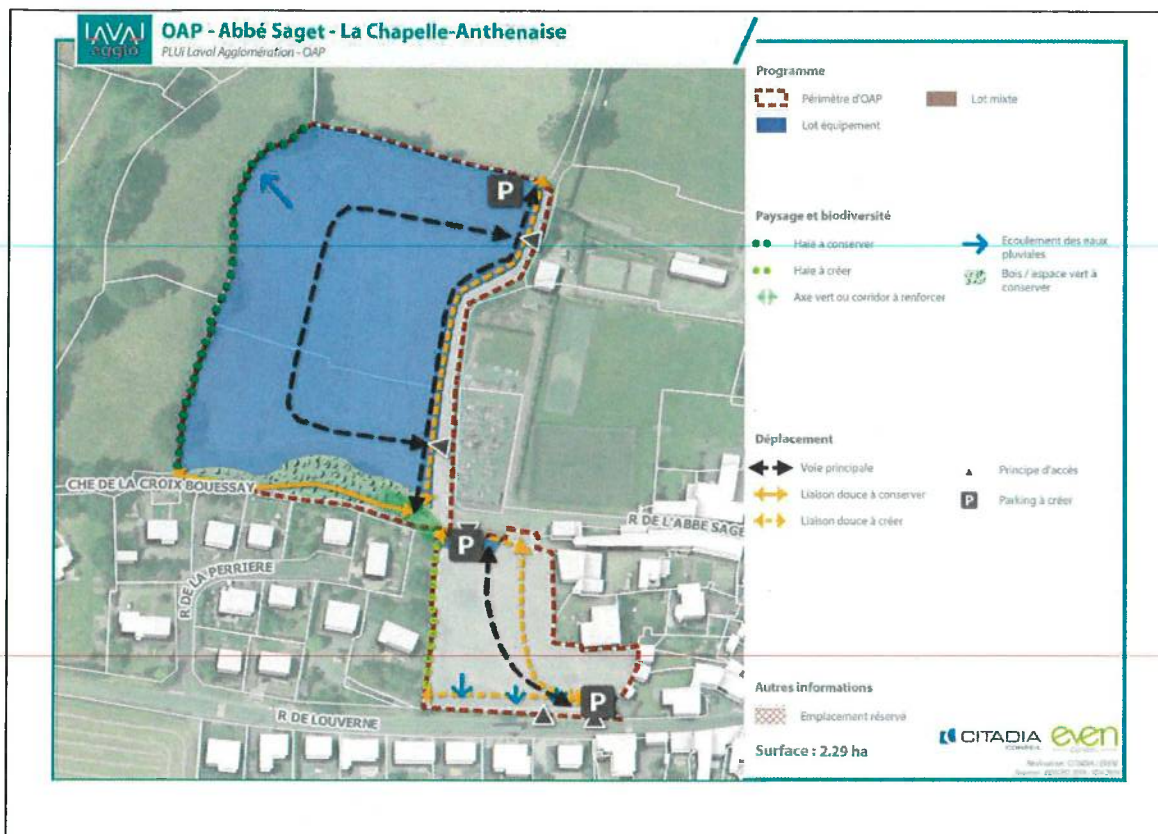
d) OAP CENTRE-BOURG – ABBÉ SAGET À LA CHAPELLE-ANTHENAISE

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 viarie 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

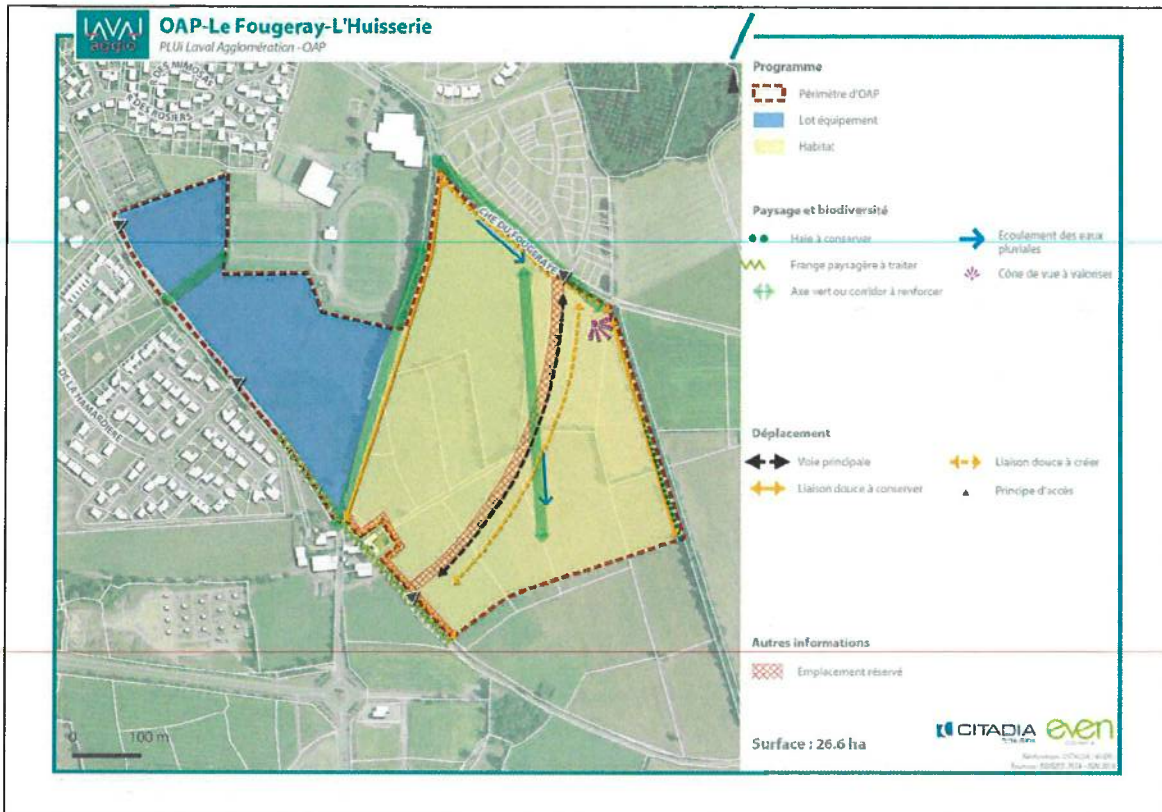
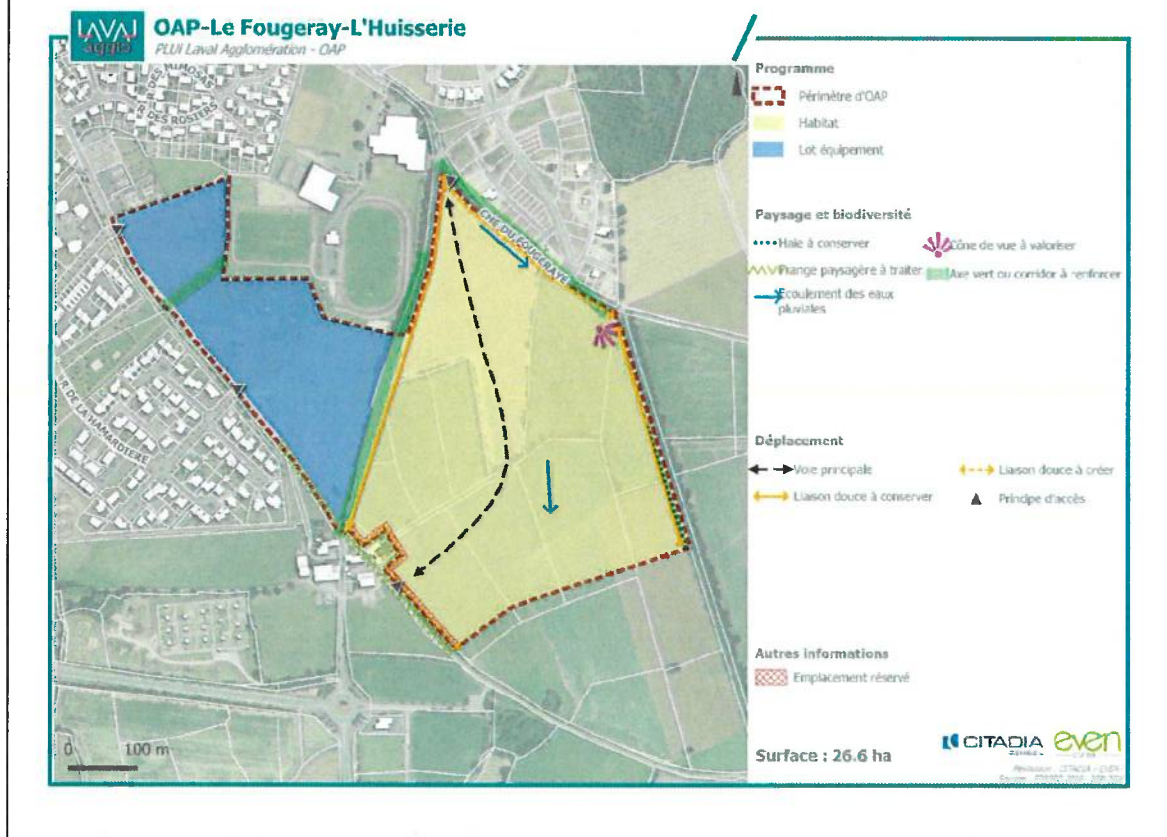


Schéma d'organisation après modification



| 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>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. 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 Pour la partie à vocation loisirs, trois deux accès depuis le chemin de La Hamardière pourront être aménagés. L'aménagement du secteur privilégiera une voie principale de desserte interne entre l'accès au Sud sur le chemin de Bonne La Hamardière et l'accès au Nord 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>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>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> |

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>Programmation avant modification</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>Programmation après modification</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

| | |
|--|--|
| OAP Avenue Chanzy – Laval | |
| 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. | |
| Programmation avant modification | Programmation après modification |
| 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. | 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

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

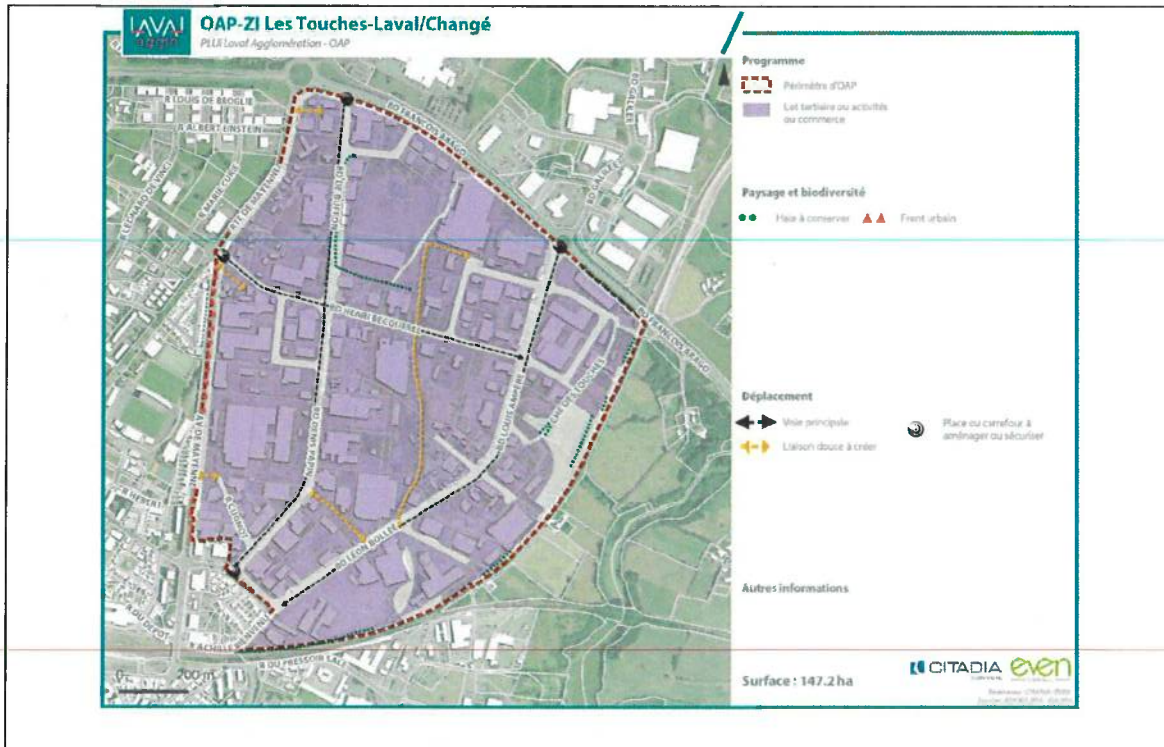
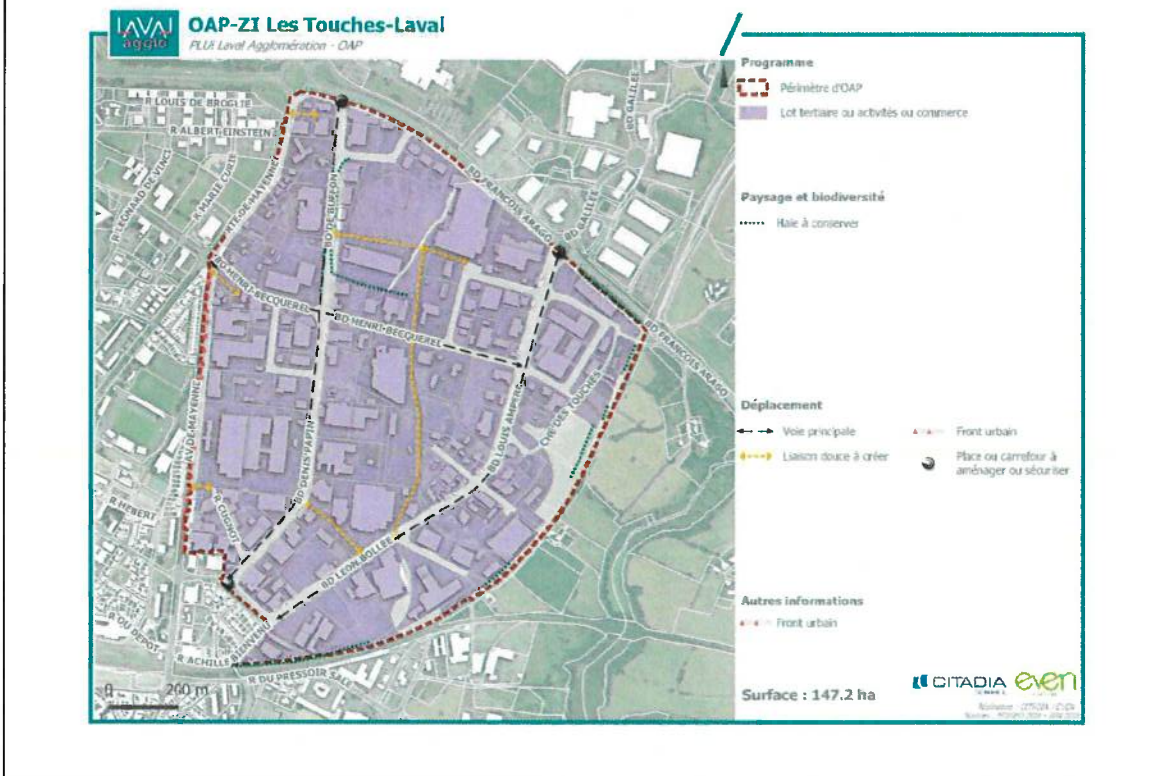


Schéma d'organisation après modification

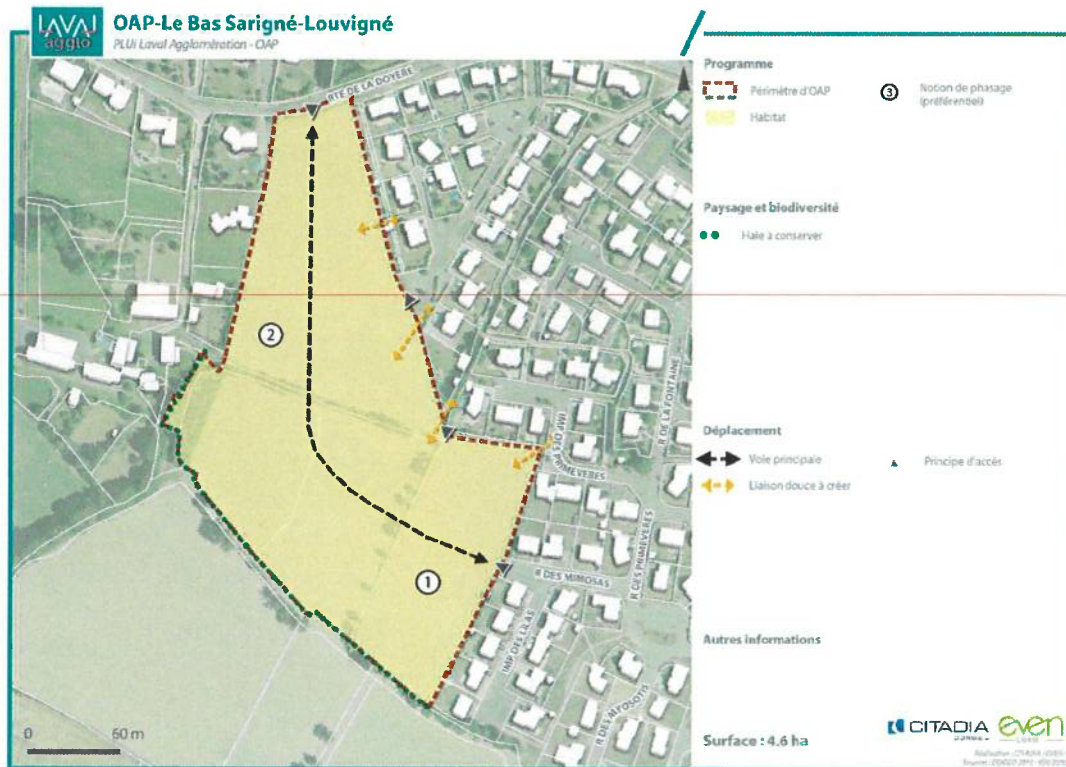


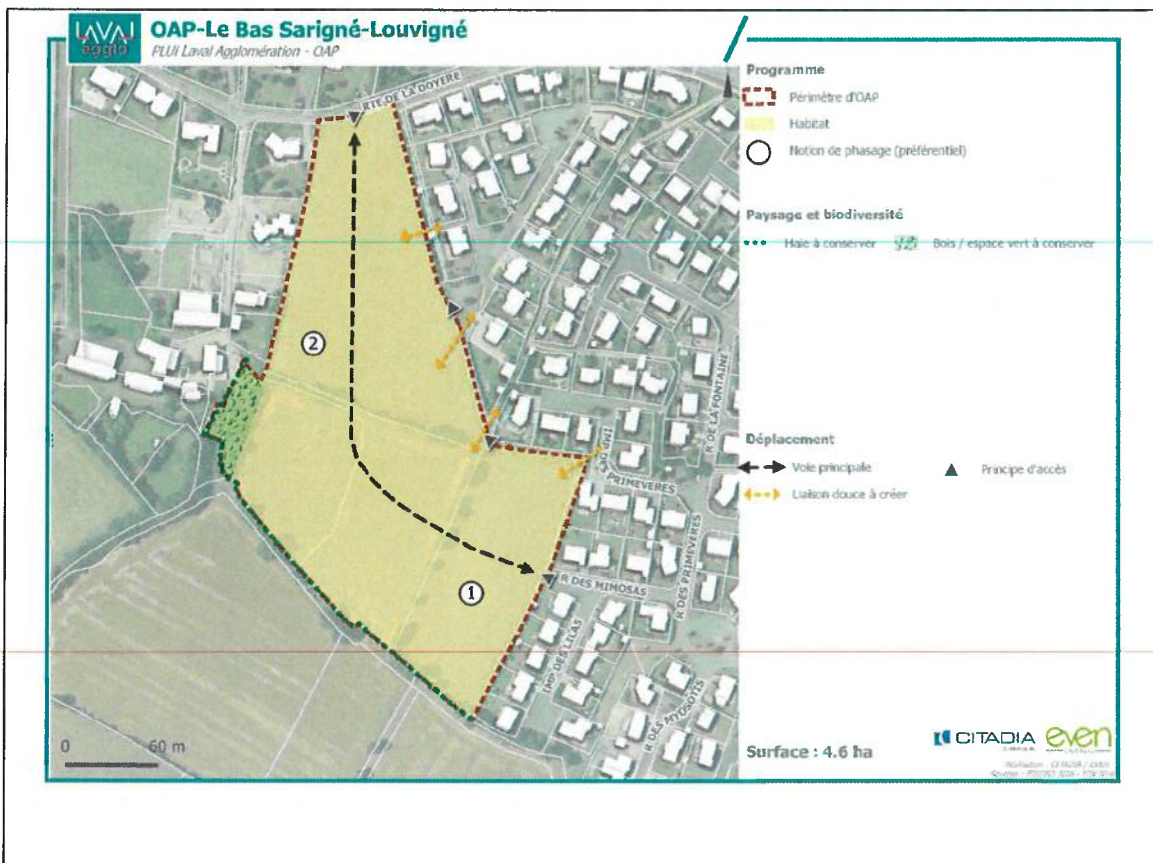
i) OAP LE BAS SARIGNÉ À LOUVIGNÉ

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.**

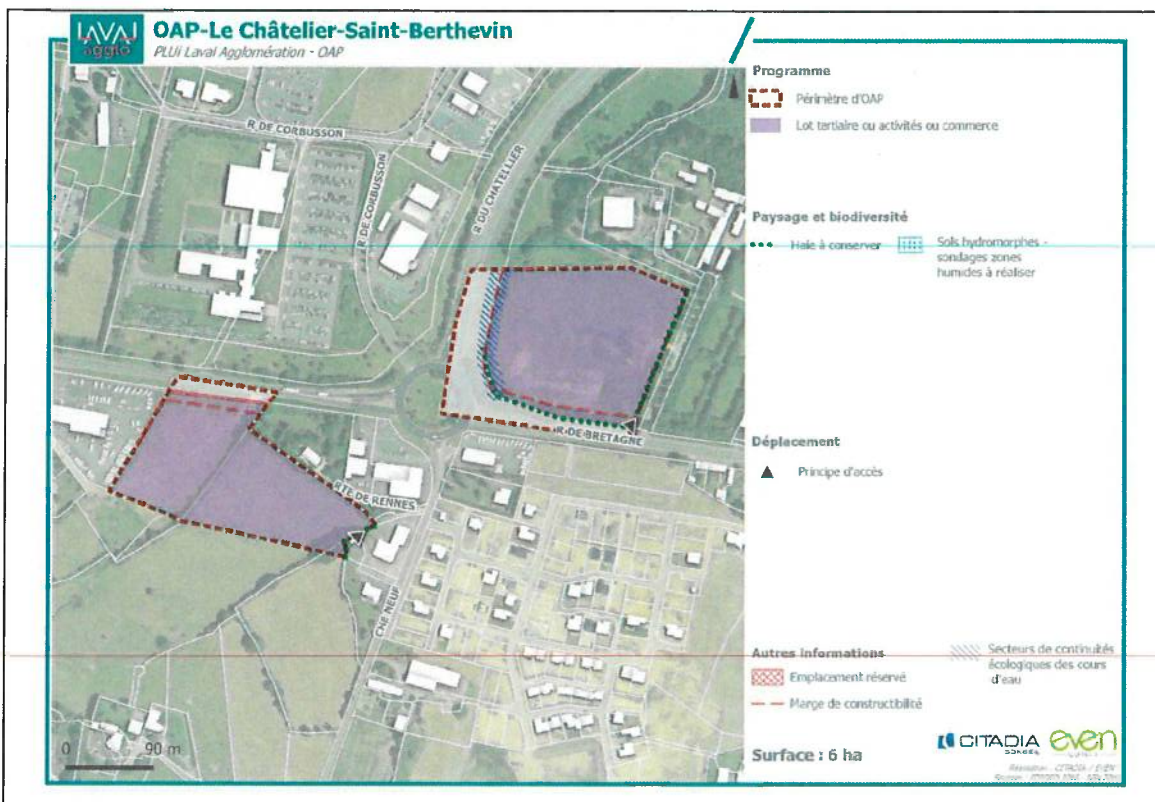
j) OAP LE CHÂTELIER À SAINT-BERTHEVIN

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 seul 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

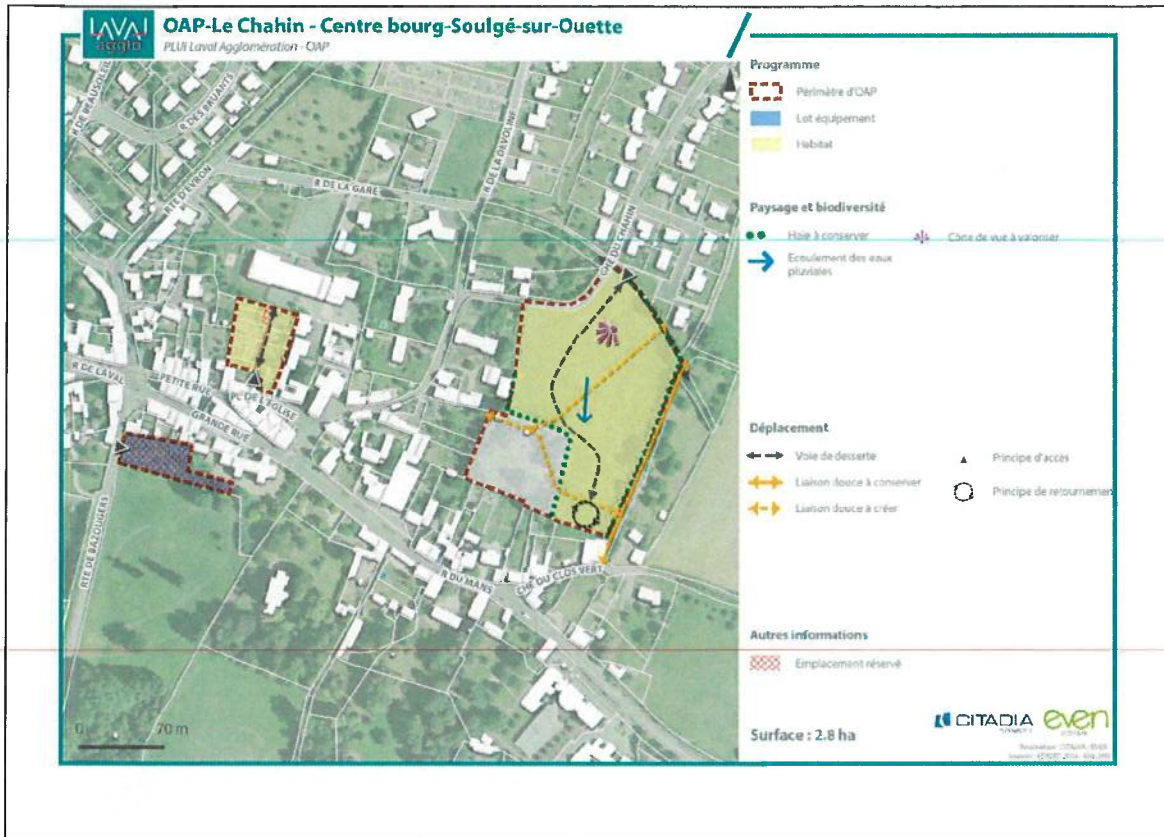


Schéma d'organisation après modification



| Principes d'aménagement avant modification | Principes d'aménagement après modification |
|--|--|
| <p data-bbox="228 286 316 309">Site n°2</p> <p data-bbox="228 331 786 510">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 data-bbox="228 533 786 589">Le projet assurera une continuité architecturale avec le bâti environnant.</p> | <p data-bbox="810 286 898 309">Site n°2</p> <p data-bbox="810 331 1369 510">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 data-bbox="810 533 1369 651">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.

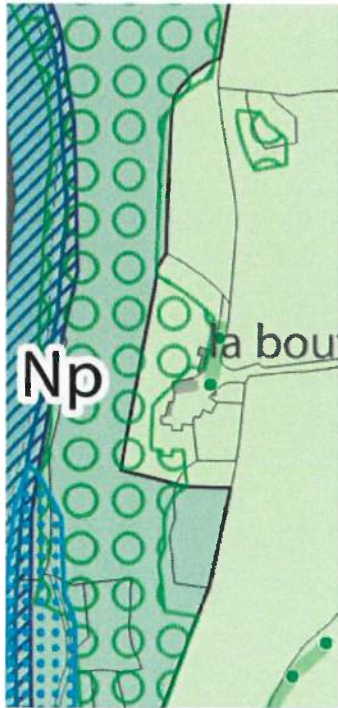
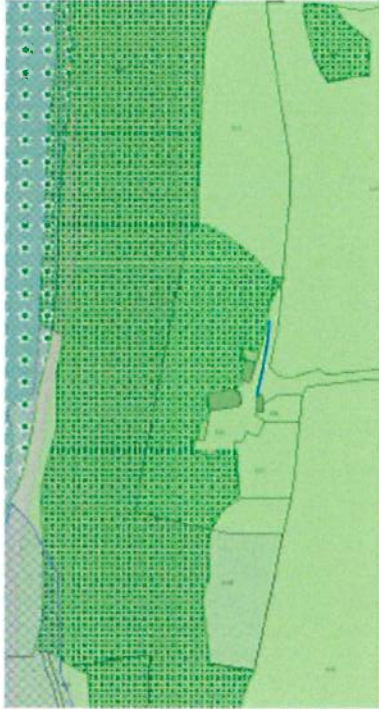
5) COMPATIBILITÉ AVEC L'ARTICLE L. 153-31





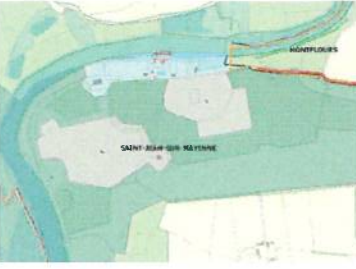
Conformément à l'article L. 153-31 du code de l'urbanisme, au vu des modifications apportées au règlement décrites ci-dessus, celles-ci n'auront pour effet ni :


- 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. | |
| | | Corriger des erreurs de calage entre le cadastre et l'information géographique. | Après modification : |
| Règlement graphique | Plans de zonage | <p>Avant modification :</p> <p>Exemple : plan de zonage Entrammes :</p>  <p>Le plan de zonage Entrammes avant modification montre une zone Np (Np) délimitée par une ligne bleue et hachurée, avec des parcelles adjacentes marquées de cercles verts. Le cadastre est visible en arrière-plan.</p> | <p>Exemple : plan de zonage Entrammes :</p>  <p>Le plan de zonage Entrammes après modification montre la même zone Np, mais avec une mise à jour de la zone hachurée et des parcelles adjacentes, reflétant les corrections apportées.</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 modifiée 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>Après modification :</p> <p>Changé :</p>  <p>Saint-Jean-sur-Mayenne :</p>  |

| | | | |
|--|--|--|--|
| | | <p>Saint-Jean-sur-Mayenne :</p>  <p>The map shows a section of the Mayenne river in France. The river is depicted in blue, flowing from the top left towards the bottom right. The surrounding landscape is a mix of green fields and brownish-grey areas, possibly indicating different types of land use or vegetation. There are some small structures or buildings visible along the riverbank. The text 'SAINT-JEAN-SUR-MAYENNE' is printed on the map near the river.</p> | |
|--|--|--|--|

PDA **Périmètre Délimité des Abords**

ARGENTRÉ (53) CHÂTEAU ET PARC D'HAUTERIVE

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 |
| 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 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.
- ➔ 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.

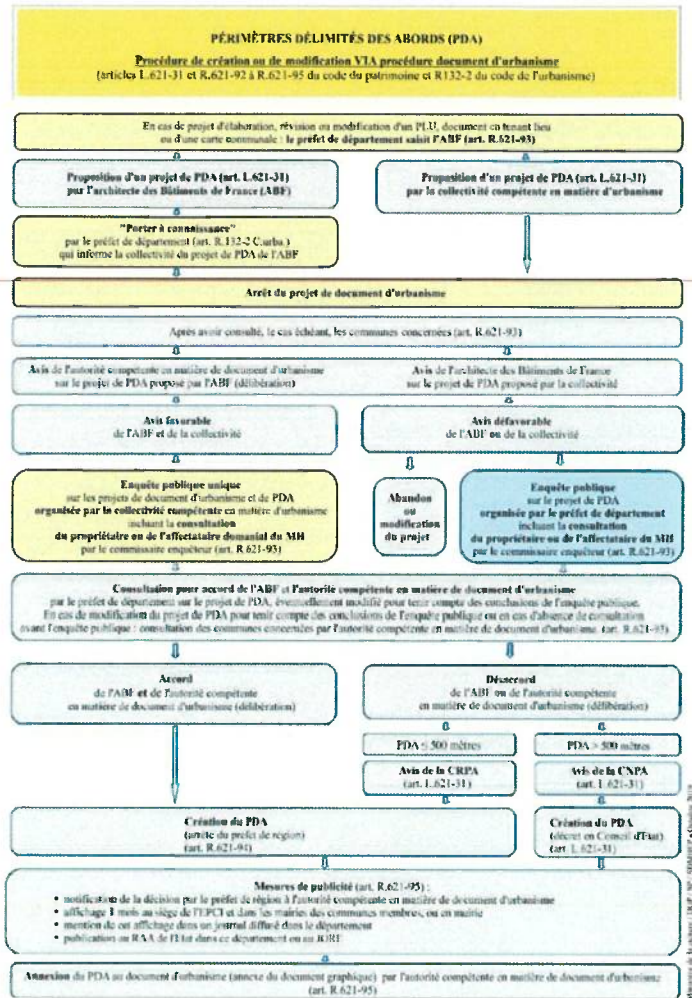
La délimitation d'un PDA s'effectue alors en identifiant :

- ➔ 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)



Rapport de Présentation

4

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'Age 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^e siècle, issue du gaulois *Argento-ration* signifiant « fortification d'argent ».

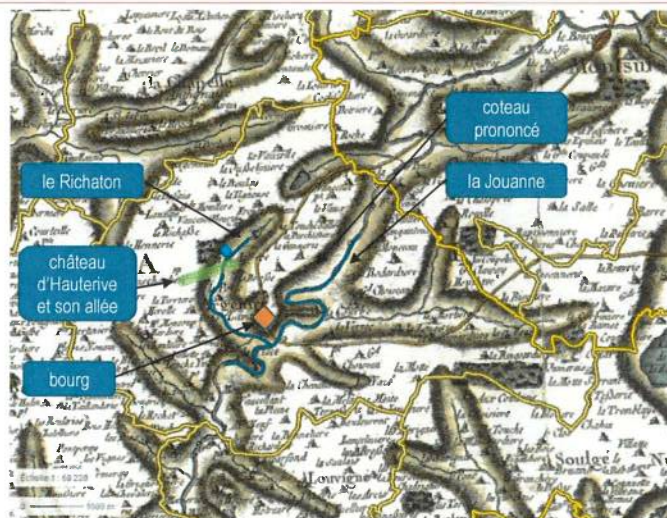
Au IX^e siècle, Argentré est une paroisse redevable de celle du Mans. Du XIII^e au XVI^e siècle, plusieurs seigneurs se disputèrent les fiefs de Touvois, qui couvrait une grande partie du bourg, de Maritourme et d'Hauterive. Outre les affres de la Guerre de Cent Ans, la peste meurtrière de 1625 et les 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^e au XVIII^e siècle. Au XIX^e siècle, les carrières du Rocher et de Montroux exploient également des fours à chaux qui nécessitent la main d'œuvre d'une cinquantaine d'ouvriers. Cette industrie fermera 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, puisqu'aujourd'hui encore, le développement de l'urbanisation récente, pourtant notoire, est toujours contenu au sein de ce méandre. A 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^e 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



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



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



Photographie aérienne des années 1950



Photographie aérienne de 2016

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^e 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.

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 : delcampe.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

| | |
|---------------------------|--|
| Type de protection | inscrit par arrêté du 13/03/1989 |
| Parties protégées | <p>Les références cadastrales sur la section A se distribuent ainsi :</p> <ul style="list-style-type: none"> - n° 342, de 66 a 63 ca pour le château, la fuie, la chapelle, l'enceinte avec ses douves et murs de soutènement, le pavillon isolé du XVIII^e siècle. - n°s 339, 340 et 341 de 75 a 27 ca, 28 a 86 ca et 7 a 70 ca pour le jardin avec sa clôture, ses tours et l'abri du puits central. - n° 1054 de 3 ha 66 a 94 ca pour le bois - n°s 1135, 1139, 1034 et 1035 de 1 ha 30 a 07 ca, 48 a 03 ca, 14 a 23 ca et 73 a 06 ca pour la grande allée d'axe. - n°s 867, 1107 et 1106 de 1 ha 05 a 92 ca, 45 a 16 ca et 2 a 20 ca pour la grande allée transversale. |
| Localisation | 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^e siècle. Divers propriétaires se sont succédés depuis : les Fitzgerald, les Montalembert, l'imprimeur Yves Floc'h... 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 fuie, une enceinte avec des douves et des murs de soutènement, un pavillon isolé du XVIII^e, 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^e siècle – 4. Fuye – 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

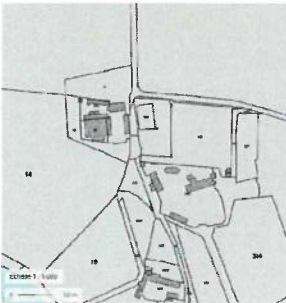
Vues en plan



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 : géoportail)



Cadastré actuel 2018 (source : géoportail)



Photographie aérienne 2016 (source : géoportail)

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.

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 Defray, de la Jouardière, de la Richage sont en relation visuelle avec le château.

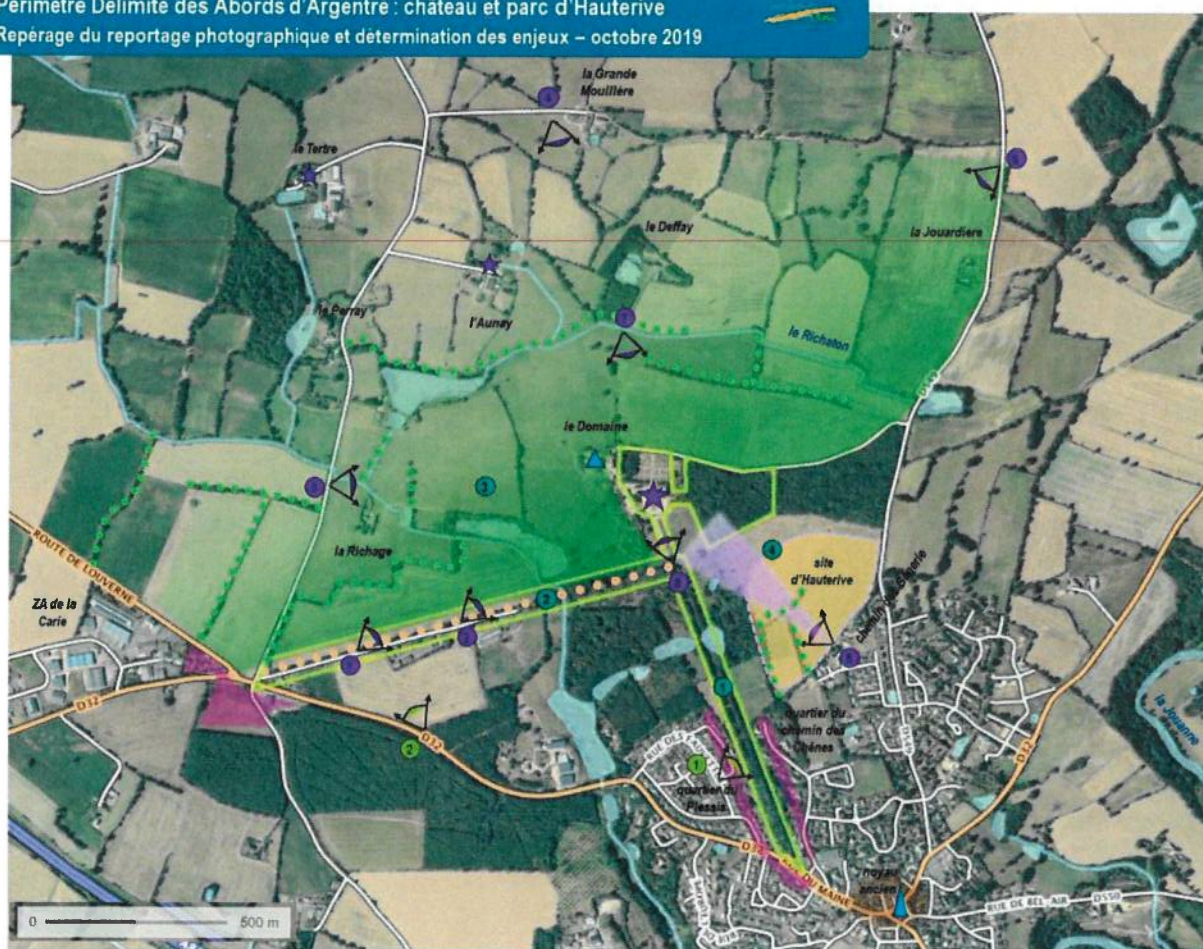
REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE ET ENJEUX : LE MONUMENT HISTORIQUE DANS LE CONTEXTE PAYSAGER ET BÂTI ENVIRONNANT

➔ 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 écran 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

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



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

ENJEUX ARCHITECTURAUX ET PAYSAGERS



Monument Historique (château, ses allées et son parc)



Ecart repéré à l'Inventaire du Ministère de la Culture pour son patrimoine datant des XVIe et XVIIe siècles



renvoi au reportage photographique et aux planches photographiques thématiques



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



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

Ambiances paysagères : les allées arborées du château



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 Hauterive, 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'Hauterive. 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.



Ambiances paysagères : un château intimement inséré dans son territoire



Le château d'Hauterive et son domaine prennent place sur le versant relativement pentu et très boisé 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



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



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



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



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



Vue depuis le Deffay

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

Rapport de Présentation

15

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 :

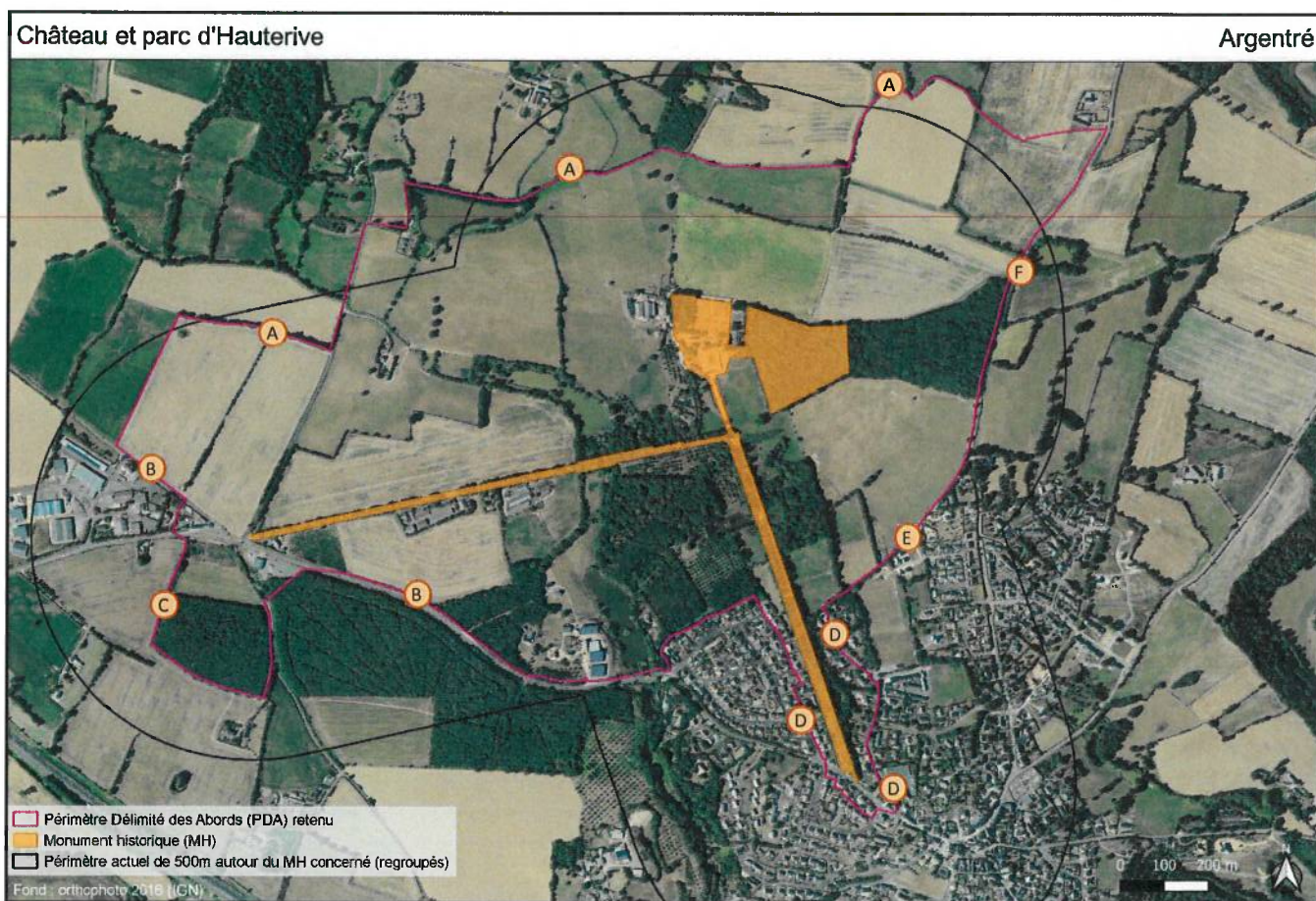
- ⇒ protection de l'espace bocager Ouest et Nord-Ouest incluant les écarts présentant des covisibilités avec le château ;
- ⇒ l'absence de covisibilités depuis le bourg étant constatée, la délimitation du PDA sur sa portion sud ne doit intégrer que le premier plan d'urbanisation jouxtant les allées,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

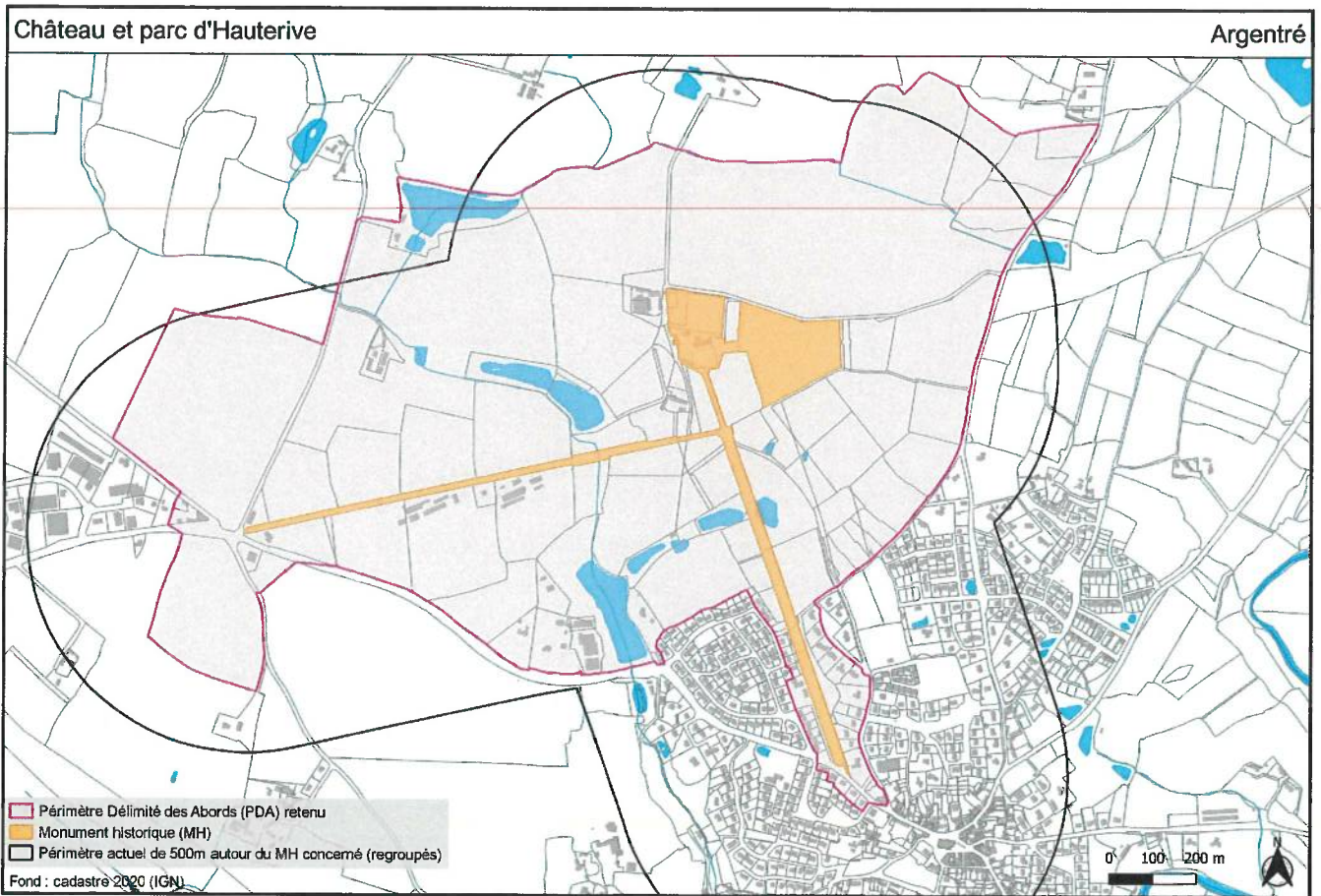
➔ Justification du PDA du château et du parc d'Hauterive

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 des exploitations agricoles en covisibilités 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 Louverné (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 PLUi 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

ARRÊTE 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 18 mars 1924 et n° 61.428 du 16 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 XVIIIème siècle et vers 1760, avec logis principal, chapelle, grand parc à longues allées,

ARRÊTE

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 1922, 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 SEMONNES (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 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 Beauvinière 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 Soumière, à la Brûlante par PORT-BRILLET (Mayenne), par actes passés devant Me URTOU, 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 dans 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.

Fait à NANTES, le 13 MAI 1989

Jacques MONESTIER



DRAC
Pays de la Loire

Unité Départementale
de l'Architecture et du
Patrimoine de la
Mayenne

PDA Périètre Dlimité 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 |

RAPPEL DU CONTEXTE JURIDIQUE

Les Périètres Délimités des Abords (PDA) ont été cr s 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 :

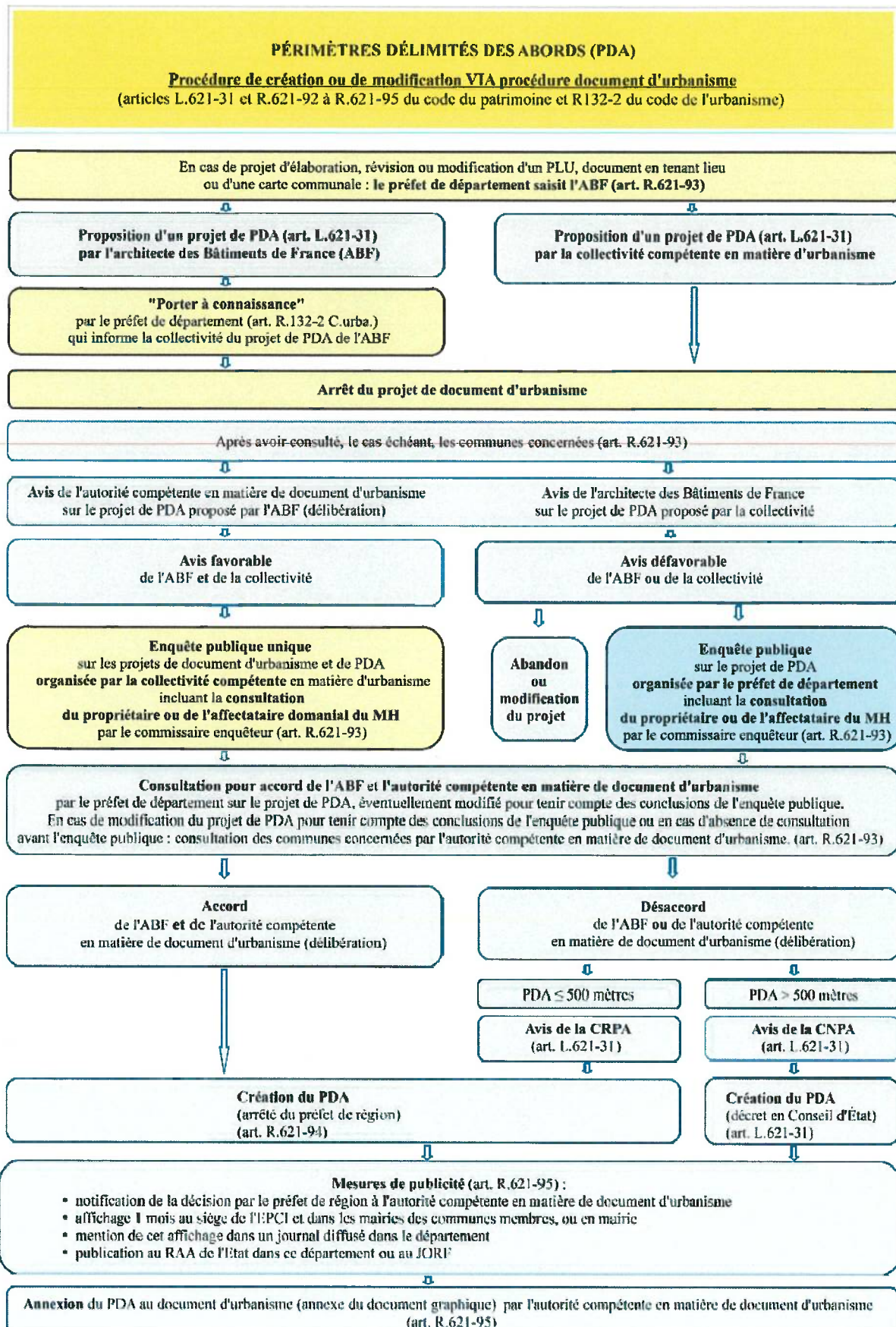
- ➔ **conditionner l'obtention des demandes d'urbanisme à un avis conforme de l'ABF pour les travaux susceptibles de modifier l'aspect extérieur d'un immeuble, bâti ou non bâti (art. L621-32 du Code du patrimoine) ;**
- ➔ **clarifier la situation vis-à-vis des porteurs de projet en identifiant ce qui 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.

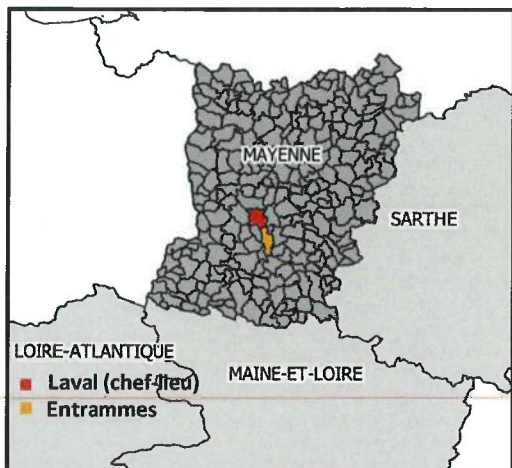
L'instauration d'un PDA revêt d'autres intérêts :

- ➔ **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.**



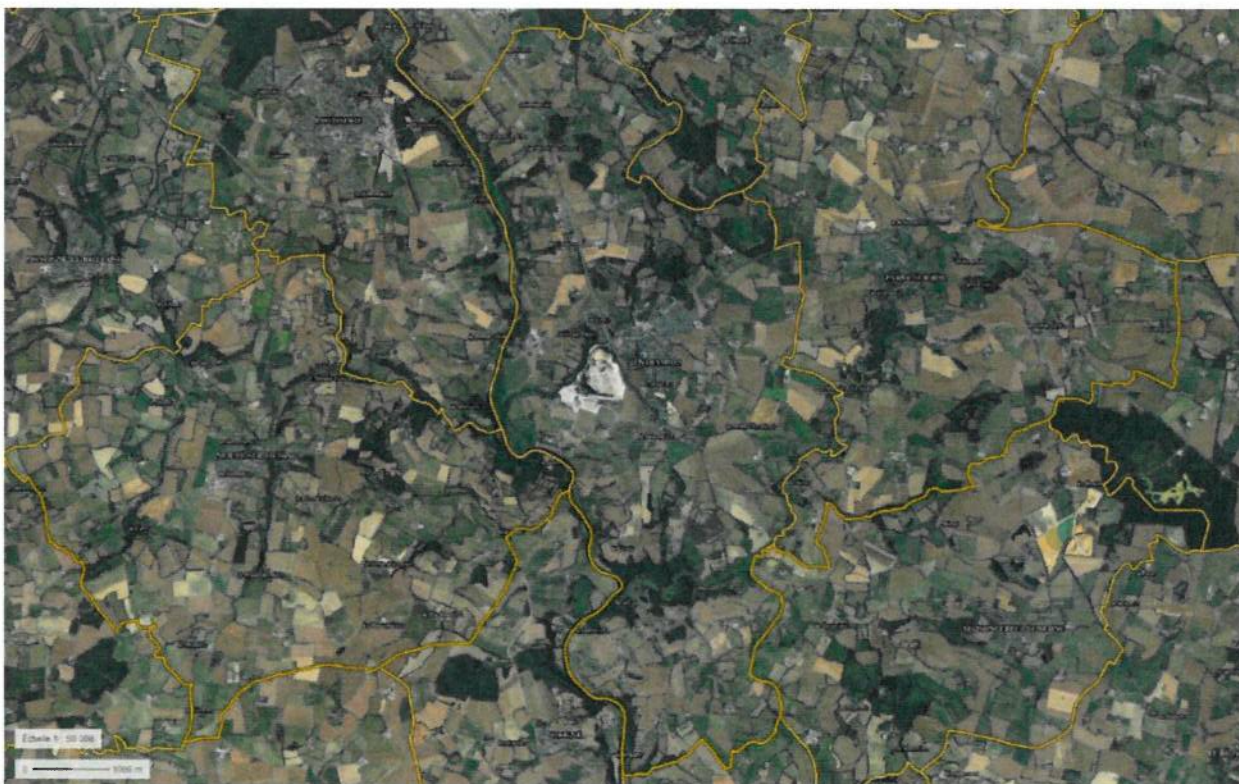
PRÉSENTATION DE L'IMMEUBLE PROTÉGÉ AU TITRE DES MONUMENTS HISTORIQUES

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 km² et comptait une population municipale s'élevant à 2256 habitants en 2017.



Source : Géoportail.

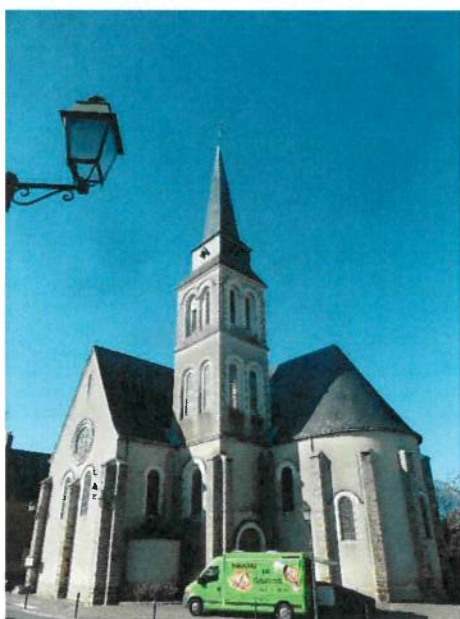
Protection de l'édifice

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

Architecture de l'édifice

Description architecturale

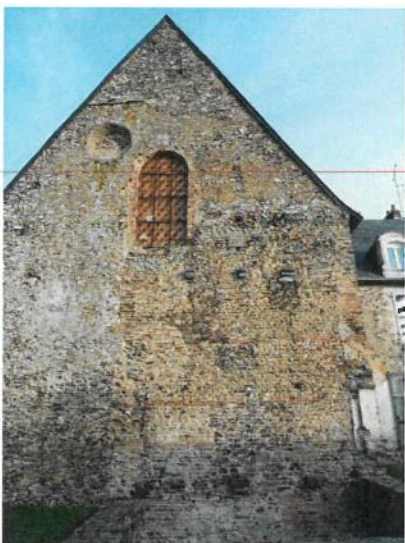
L'église Saint-Etienne s'élève au-dessus d'un plan en croix latine. De style néo-roman pour sa partie orientale, elle présente une nef unique et un transept dont les deux croisillons sont complétés d'une absidiole saillante ou chapelle orientée. Son chœur est ceint par un chevet à abside. La tour-clocher 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 chainage 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.



Pignon ouest

© Ministère de la Culture, UDAP53

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



Partie du mur méridional et ancien presbytère

© 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

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^e ou III^e 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^e 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^e 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^e siècle)

Source : Géoportail.

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^e siècle.

Au cours du XIX^e 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.



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

Source : AD53 ; 3P2689/9.

Dans la première moitié du XX^e 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^e 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^e 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.