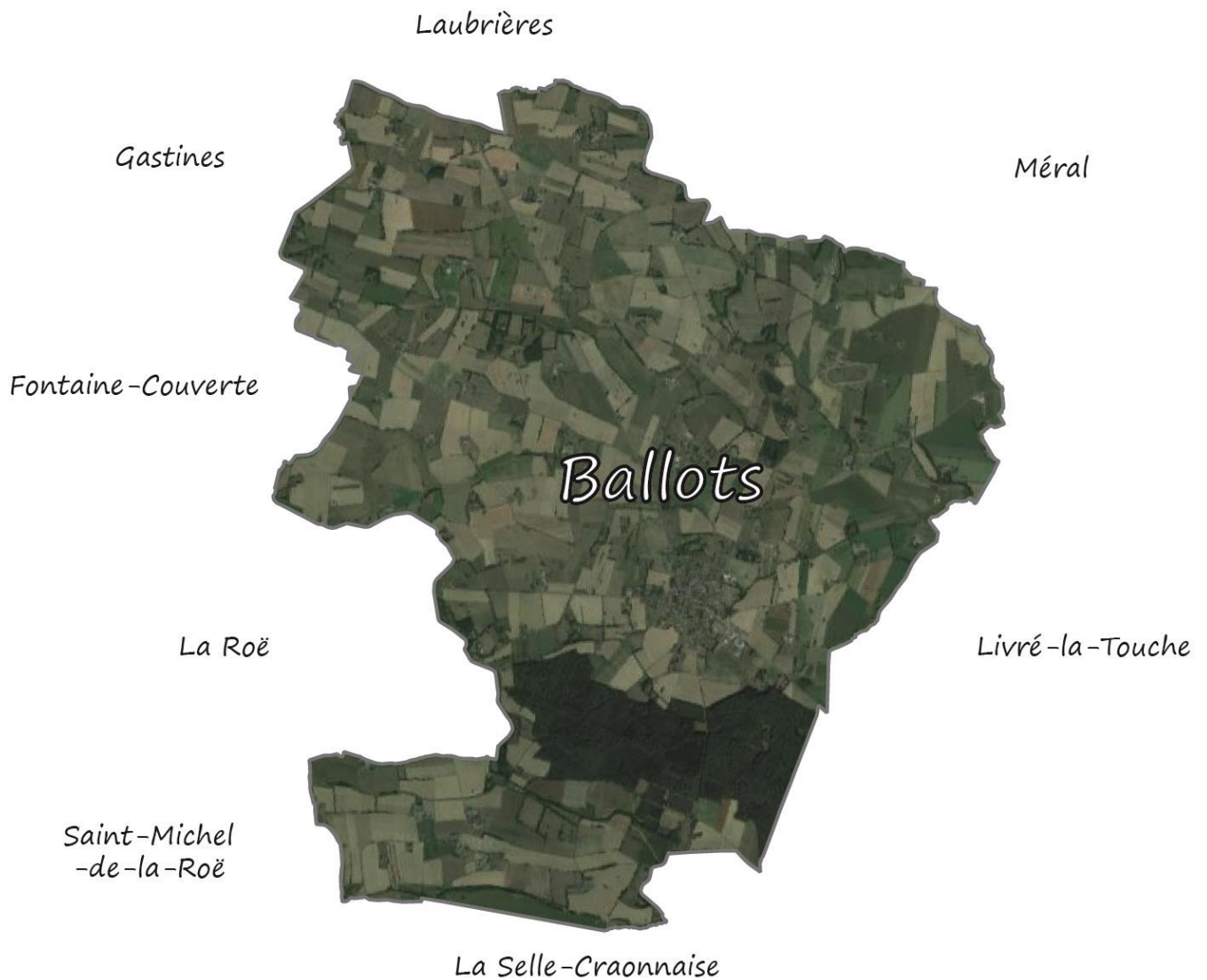


# PLAN LOCAL D'URBANISME

## Note de présentation

Modification simplifiée n°2 approuvée le 13 janvier 2022



# COMMUNE DE BALLOTS



## Table des matières

<b>1. Préambule</b> .....	3
<b>2. La modification simplifiée</b> .....	5
<b>2.1. Modification du zonage du PLU</b> .....	5
<b>2.1.1. Le règlement littéral</b> .....	6
<b>2.1.2. Le règlement graphique</b> .....	7
<b>2.2. Modification de l'OAP de « l'EHPAD »</b> .....	8
<b>2.2.1. L'OAP</b> .....	9
<b>2.2.2. Le règlement graphique</b> .....	11
<b>2.2.3. Le règlement littéral</b> .....	11
<b>2.3. L'actualisation du tableau de programmation de l'habitat des OAP</b> ...	12
<b>3. Les incidences sur l'environnement</b> .....	13
<b>4. Les incidences sur l'activité agricole</b> .....	14
<b>5. Les surfaces des zones</b> .....	14
<b>6. Conclusion</b> .....	14

# 1. Préambule

## Présentation de la commune

BALLOTS se situe au sud-ouest du département de la Mayenne, dans la région Pays de la Loire.

À une dizaine de kilomètres au nord-ouest de Craon, le territoire communal s'étend sur 3 601 hectares. Sa population est de 1 287 habitants en 2018.



Les communes limitrophes de BALLOTS sont :

- ✓ Laubrières et Méral au nord
- ✓ Livré-la-Touche à l'est,
- ✓ La Selle-Craonnaise au sud,
- ✓ Gastines, Fontaine-Couverte, La Roë et Saint-Michel-de-la-Roë à l'ouest.

BALLOTS fait partie de la Communauté de Communes du Pays de Craon, établissement public de coopération intercommunale regroupant 37 communes pour un total d'environ 28 500 habitants.

## La modification simplifiée

La commune est couverte par un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 7 janvier 2016. Le PLU a fait l'objet d'une première modification simplifiée approuvée le 13 juin 2019.

Conformément à l'article L 153-41 et 45 du code de l'urbanisme, une procédure de modification peut revêtir une forme simplifiée dans la mesure où les modifications envisagées n'auront pas pour conséquence :

*1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;*

*2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;*

*3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;*

*4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code.*

Il s'agit ici de :

- ✓ modifier le zonage du PLU:
  - supprimer trois étoiles qui prescrivaient une protection des commerces au titre de l'article L 151-16 (ancien article L 123-1-5),
- ✓ Modifier une OAP du PLU :
  - Modifier l'OAP dite de « l'EHPAD » pour autoriser la création de logements sociaux à la place d'une extension de l'EHPAD.

## 2. La modification simplifiée

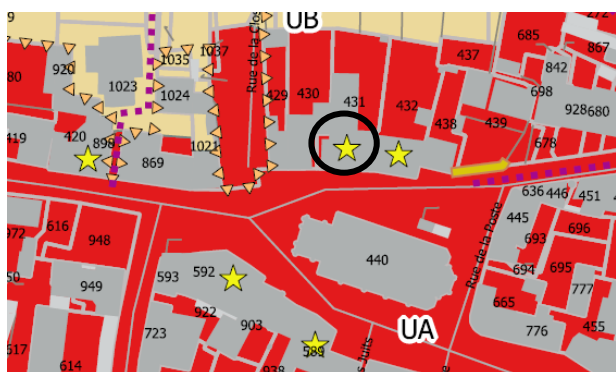
### 2.1. Modification du zonage du PLU

Le règlement graphique du PLU protège les commerces étoilés au titre de l'article L 151-16 du code de l'urbanisme (ancien article L. 123-1-5 du CU). Cette prescription reportée au document graphique renvoie à l'article UA 1 du règlement écrit.

Les élus souhaitent supprimer trois étoiles (sur sept) qui sont problématiques, notamment pour la cession des bâtiments concernés :

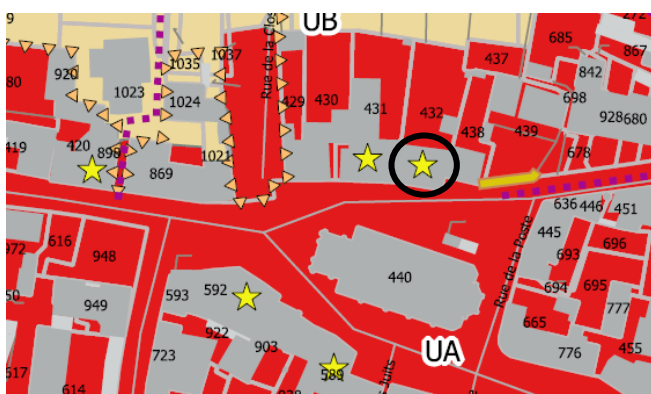
- deux étoiles concernent des commerces dont les activités sont terminées, parfois depuis plusieurs années,
- une étoile est la rectification d'une erreur : un bâtiment d'habitation qui n'a jamais accueilli de commerce mais qui a été étoilé lors de la révision du PLU.

#### L'étoile sur la parcelle G431 (9 et 11 rue de Paris)



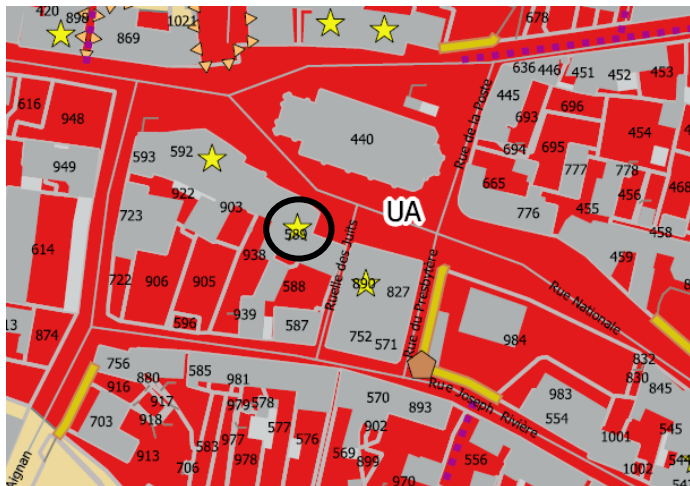
Elle correspond à un bâtiment qui accueille deux commerces : un restaurant dont l'activité a cessé il y a plusieurs années et un salon de coiffure toujours en activité. Les élus souhaitent retirer l'étoile de ce bâtiment car cette protection représente un frein à une future transaction immobilière.

#### L'étoile sur la parcelle G432 (13 rue de Paris)



Ce bâtiment a été étoilé par erreur lors de la révision du PLU. Il n'a jamais accueilli de commerce. Les élus souhaitent donc supprimer cette étoile pour conformer le zonage du PLU avec la nature du bâtiment.

**L'étoile sur la parcelle G589 (28 rue Nationale)**



Elle correspond à un bâtiment qui accueillait un commerce : un salon d'esthétique dont l'activité a cessé. Les élus souhaitent retirer l'étoile de ce bâtiment car cette protection représente un frein à une future transaction immobilière.

Les élus souhaitent que ces bâtiments puissent changer de destination pour éventuellement accueillir des logements et renforcer la population en centre bourg. En parallèle les élus réfléchissent à la réorganisation du tissu commercial du bourg : un projet communal, à court terme, de création d'un îlot commercial en centre-bourg est en réflexion pour maintenir l'offre et la diversité commerciale du bourg. Ce projet permettra de compenser la « perte » de ces cellules commerciales et de maintenir la capacité d'accueil et la vitalité du bourg, en accord avec l'objectif du PADD « *Encourager les activités commerciales et de services en créant des conditions favorables pour celles-ci* » (p.15).

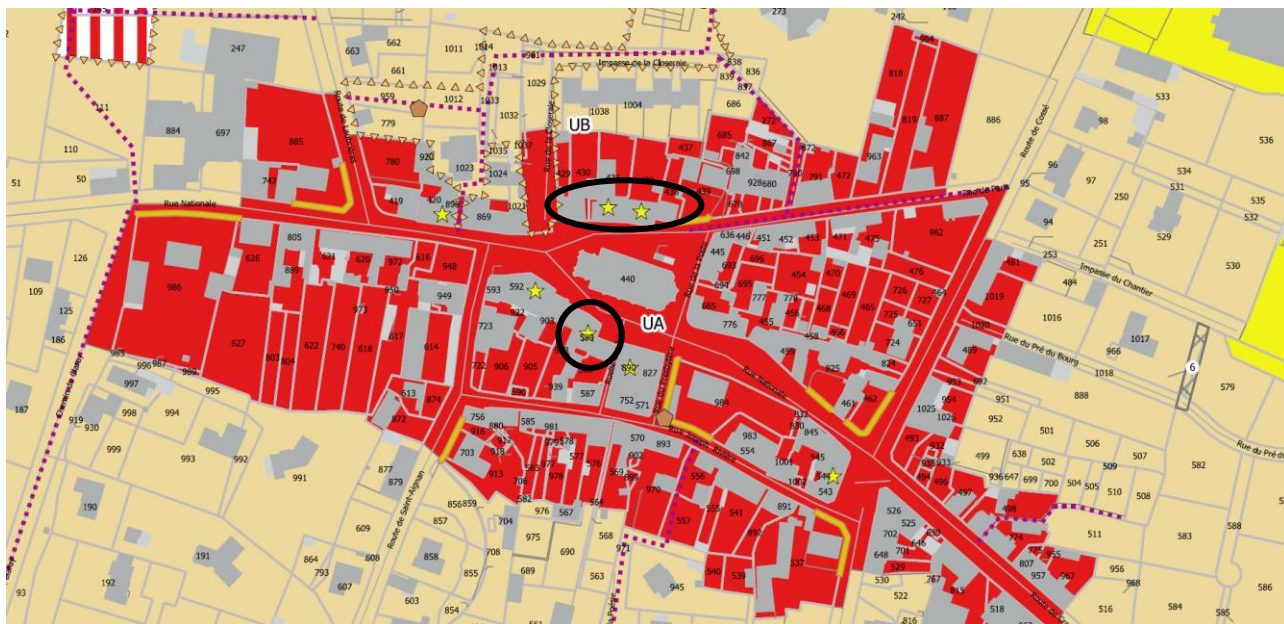
La modification vise donc à modifier le plan de zonage en supprimant les trois étoiles présentes sur les parcelles G431, G432 et G589.

**2.1.1. Le règlement littéral**

Aucune modification n'est apportée au règlement écrit.

### 2.1.2. Le règlement graphique

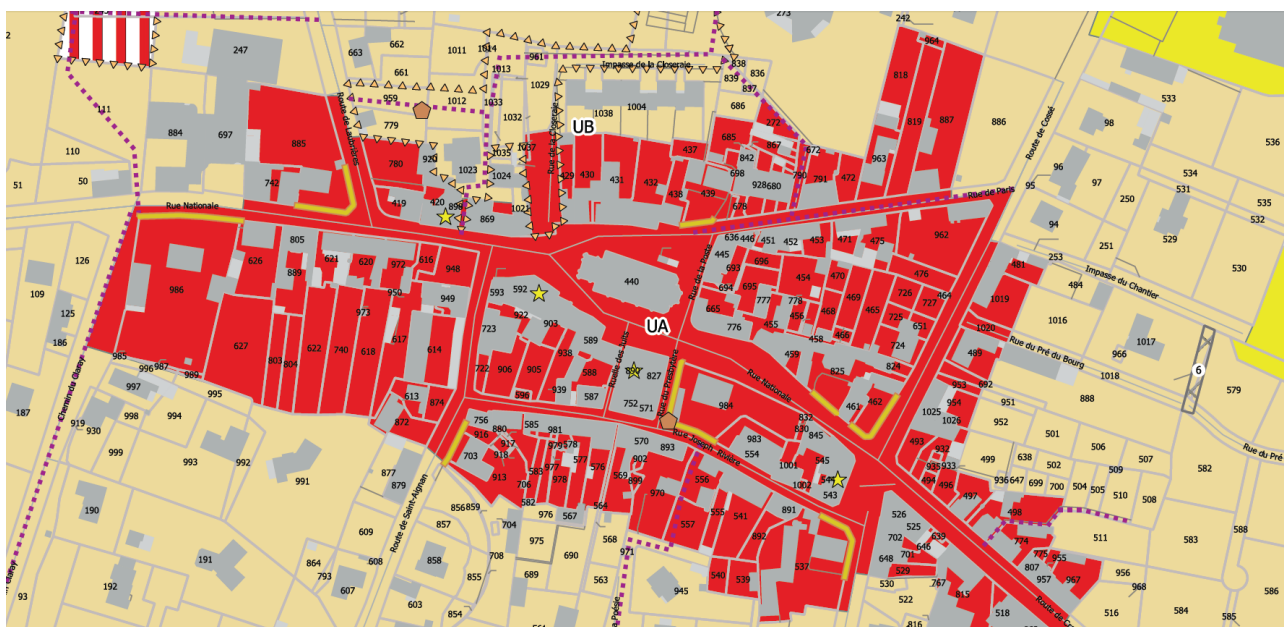
#### Avant modification



Autres prescriptions règlementaires (compléments au zonage)

- ★ Protection des commerces au titre de l'article L.123-1-5 CU

#### Après modification



Autres prescriptions règlementaires (compléments au zonage)

- ★ Protection des commerces au titre de l'article L.123-1-5 CU



## 2.2. Modification de l'OAP de « l'EHPAD »

L'OAP de « l'EHPAD » prévoyait l'extension de l'EHPAD sur le nord du secteur (sur une surface d'environ 1 500 m<sup>2</sup>) et la création de logements en lots libres au sud du secteur (sur une surface d'environ 2 000 m<sup>2</sup> avec une densité de 15 logements/ha.

Les élus souhaitent modifier ces règles liées à l'extension de l'EHPAD puisque le projet est abandonné. Les élus souhaitent créer des logements sociaux sur des 1 500 m<sup>2</sup>. Ils souhaitent que les logements sociaux puissent également accueillir une large population donc l'OAP permettra la création de logements adaptés à des personnes à mobilité réduite. Ainsi l'OAP répond à l'objectif du PADD « *Garantir une offre de logements pour tous, et favoriser le parcours résidentiel des ménages* » (p.11).

La modification vise donc à supprimer la prescription qui impose un bâtiment public ou des équipements.

Le changement de projet entraîne également la modification de la trame viaire de l'OAP : le tracé n'est plus matérialisé et l'OAP prescrit uniquement des principes d'accès et de liaisons douces pour relier les futurs aménagements à l'existant.

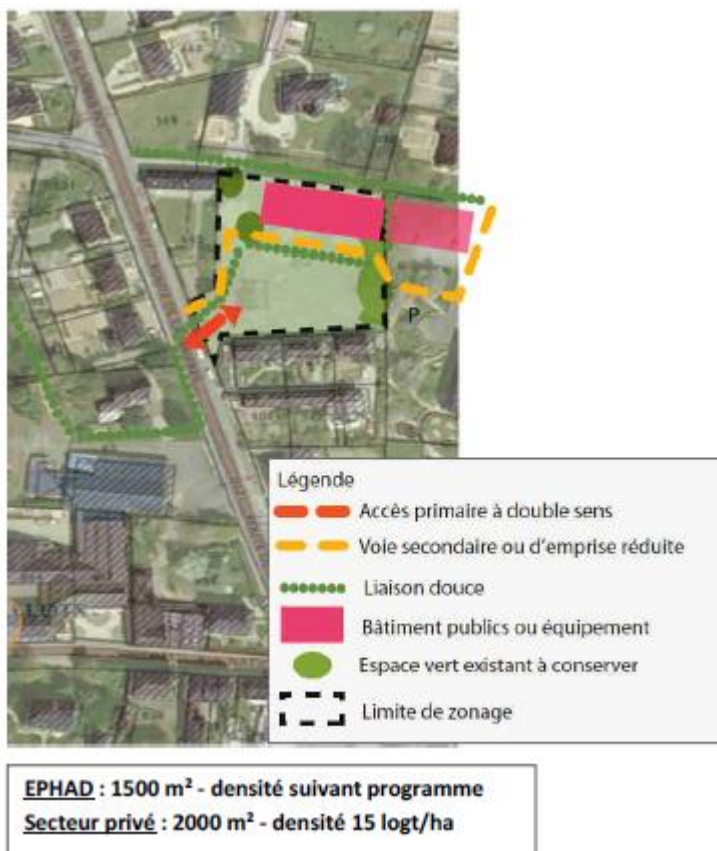
Les prescriptions paysagères sont également supprimées car elles prescrivaient la préservation des arbres présents sur le secteur ; or, ces arbres ne sont plus existants.

Le périmètre de l'OAP est modifié pour correspondre au périmètre affiché sur le plan de zonage du PLU, c'est une simple correction d'erreur de périmètre.

L'OAP (schéma et texte) est donc modifiée.

## 2.2.1. L'OAP

### Avant modification



### INTRODUCTION AU QUARTIER

Ce site de projet situé à proximité de l'équipement EHPAD réservera une emprise de 1500 m<sup>2</sup> pour l'extension de l'équipement.

Le reste de l'emprise de projet sera destiné à un programme privé de lots libre.

### LA PROGRAMMATION DES LOGEMENTS

Le programme de l'EHPAD sera défini suivant les besoins d'extension sans aucune contrainte programmatique.

Le foncier en accession libre devra respecter une densité minimum de 15 logements à l'hectare, soit un minimum de 3 logements sur l'emprise du secteur.

### LA TRAME VIAIRE

EHPAD : une voie d'accès devra permettre la liaison entre la route de Laubrières et l'EHPAD, dont la sortie actuelle s'effectue rue de Bretagne.

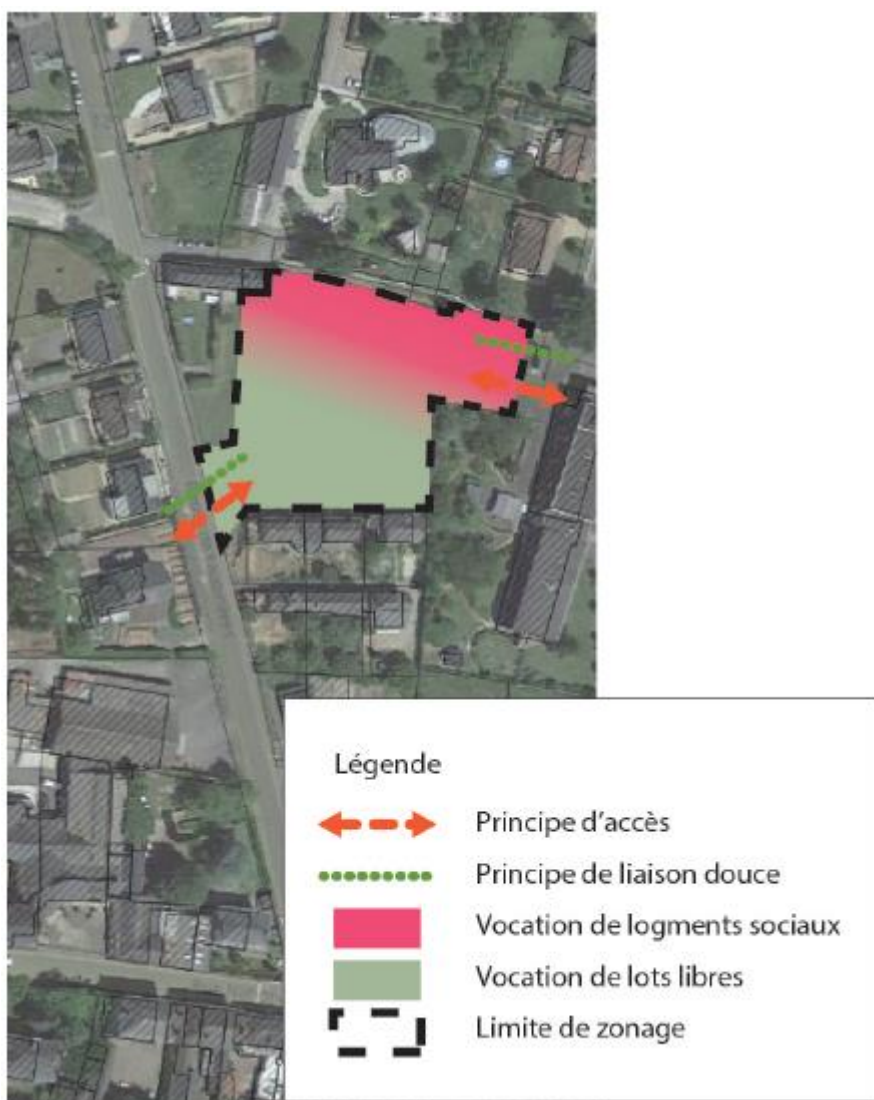
Programme privé : un accès à double sens s'effectuera à partir de la route de Laubrières.

## LES ESPACES PUBLICS ET LES ESPACES VERTS OU NATURELS

Le site réservé à l'extension de l'EHPAD abrite quelques arbres de qualité qui devront être conservés si leur qualité sanitaire montre qu'ils peuvent faire l'objet d'une mesure de protection et de valorisation. Ils pourront éventuellement être classés en espace public.

### Après modification

Les éléments barrés en **rouge** sont supprimés, les éléments en **bleu** sont ajoutés.



**EHPAD Logements sociaux : 1500 m<sup>2</sup> - densité suivant le programme**  
**Secteur privé : 2000 m<sup>2</sup> - densité 15 log/ha**

## INTRODUCTION AU QUARTIER

Ce site de projet situé à proximité de l'équipement EHPAD réservera une emprise de 1500 m<sup>2</sup> pour ~~l'extension de l'équipement~~ la création de logements sociaux.

Le reste de l'emprise de projet sera destiné à un programme privé de lots libre.

## LA PROGRAMMATION DES LOGEMENTS

Le programme de ~~l'EHPAD~~ logements sociaux sera défini suivant les besoins ~~d'extension~~ sans aucune contrainte programmatique. Des logements adaptés aux personnes à mobilité réduite pourront être réalisés.

Le foncier en accession libre devra respecter une densité minimum de 15 logements à l'hectare, soit un minimum de 3 logements sur l'emprise du secteur.

## LA TRAME VIAIRE

~~EHPAD~~ : une voie d'accès devra permettre la liaison ~~entre~~ depuis la route de Laubrières ~~et l'EHPAD, dont la sortie actuelle s'effectue rue de Bretagne.~~

Une autre voie d'accès pourra se faire par l'est du secteur en direction de la rue du Val de Loire.

~~Programme privé : un accès à double sens s'effectuera à partir de la route de Laubrières.~~

## LES ESPACES PUBLICS ET LES ESPACES VERTS OU NATURELS

~~Le site réservé à l'extension de l'EHPAD abrite quelques arbres de qualité qui devront être conservés si leur qualité sanitaire montre qu'ils peuvent faire l'objet d'une mesure de protection et de valorisation. Ils pourront éventuellement être classés en espace public.~~

### 2.2.2. Le règlement graphique

Aucune modification n'est apportée au règlement graphique.

### 2.2.3. Le règlement littéral

Aucune modification n'est apportée au règlement écrit.

### 2.3. L'actualisation du tableau de programmation de l'habitat des OAP

Pour être cohérent avec les nouvelles orientations de l'OAP de « l'EHPAD » le tableau de programmation de l'habitat des OAP nécessite une actualisation :

#### **Avant modification**

Secteurs d'habitat futur	Surface	Densité minimale par opération	Nombre de logements minimum	Part minimum de logements collectifs et/ou individuels groupés dans l'opération
Secteur de l'EHPAD Zone UB	1500 m <sup>2</sup> (EHPAD) 2000 m <sup>2</sup> (espace privé)	Pas de densité pour l'EHPAD 15 logements / ha	- 3	- 100%

#### **Après modification**

Secteurs d'habitat futur	Surface	Densité minimale par opération	Nombre de logements minimum	Part minimum de logements collectifs et/ou individuels groupés dans l'opération
Secteur de l'EHPAD Zone UB	1500 m <sup>2</sup> (habitat social) 2000 m <sup>2</sup> (espace privé)	Pas de densité pour les logements sociaux 15 logements / ha	- 3	- 100%

### 3. Les incidences sur l'environnement

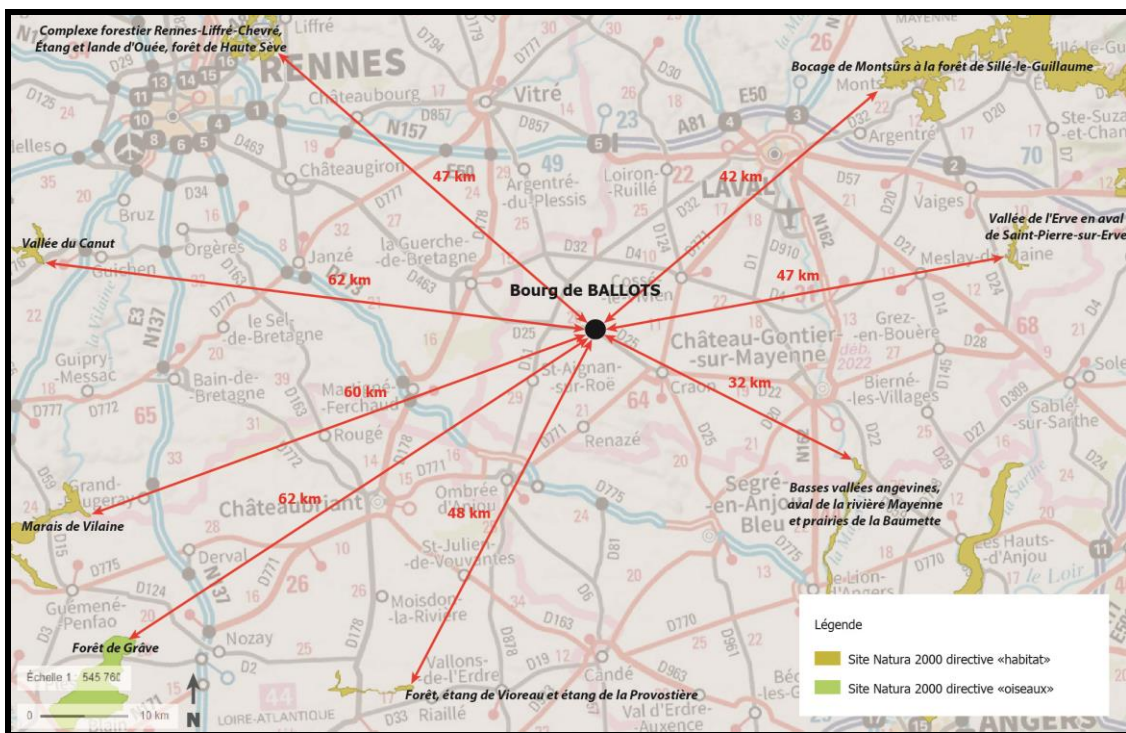
Les modifications ci-dessus auront peu d'incidences sur l'environnement.

Les sites Natura 2000 les plus proches se situent à plus de trente kilomètres des secteurs concernés par cette modification simplifiée :

Site Natura 2000	Directive et référence	Distance du bourg de BALLOT
Basses vallées angevines, aval de la rivière Mayenne et prairies de la Baumette	Directive « habitat », FR5200630	32 km
Vallée de l'Erve en aval de Saint-Pierre-sur-Erve	Directive « habitat », FR5200639	47 km
Bocage de Montsûrs à la forêt de Sillé-le-Guillaume	Directive « habitat », FR5202007	42 km
Complexe forestier Rennes-Liffré-Chevré, Étang et lande d'Ouée, forêt de Haute Sève	Directive « habitat », FR5300025	47 km
Vallée du Canut	Directive « habitat », FR5302014	62 km
Marais de Vilaine	Directive « habitat », FR5300002	60 km
Forêt de Grève	Directive « oiseaux », FR5212005	62 km
Forêt, étang de Vioreau et étang de la Provostière	Directive « habitat », FR5200628	48 km

Ils ne seront pas impactés par cette modification simplifiée puisqu'elle ne modifie ni l'usage ni la destination des secteurs concernés.

En outre les sites Natura 2000 les plus proches et la commune de BALLOT se situent sur des bassins versants différents. Concernant le plus proche, « Basses vallées angevines, aval de la rivière Mayenne et prairies de la Baumette », il est situé sur le bassin versant de la Mayenne alors que la commune de BALLOTS est située sur le bassin versant de l'Oudon.



Site Natura 2000 le plus proche.

La modification du règlement graphique n'aura aucun impact sur l'environnement puisqu'elle vient simplement modifier la protection de trois locaux commerciaux.

La modification de l'OAP n'aura aucun impact sur l'environnement puisqu'elle ne modifie que la vocation des constructions autorisées et les principes de voirie au sein de l'OAP.

Les zones humides et les linéaires bocagers ne seront pas impactés.

## **4. Les incidences sur l'activité agricole**

Les modifications ci-dessus n'auront pas d'incidence négative sur la consommation d'espaces agricoles puisque les zones n'évoluent pas.

## **5. Les surfaces des zones**

Les surfaces des zones ne sont pas modifiées.

## **6. Conclusion**

Cette procédure de modification simplifiée va permettre de rendre opposable aux tiers le règlement graphique et l'OAP dûment mis à jour.

Les changements explicités ci-dessus se traduisent dans les documents composant le dossier de PLU par :

- ✓ La présente notice de présentation de la modification simplifiée.
- ✓ La pièce *Règlement graphique* modifiée.
- ✓ La pièce *Orientations d'aménagement et de programmation* modifiée.

L'ensemble des autres pièces reste inchangé.