



MAYENNE

*Liberté
Égalité
Fraternité*

RECUEIL DES ACTES
ADMINISTRATIFS
N°53-2021-047

PUBLIÉ LE 19 AVRIL 2021

Sommaire

Bureau des procédures environnementales et foncières /

| | |
|--|---------|
| 53-2021-04-02-00004 - Annexe 1_ Ap de 2 avril 2021-approuvant la modification n°3 du PSMV de Château-Gontier-sur-Mayenne (6 pages) | Page 3 |
| 53-2021-04-02-00005 - Annexe 2_AP de 2 avril 2021 approuvant la modification n°3 du PSMV de Château-Gontier-sur-Mayenne (3 pages) | Page 10 |
| 53-2021-04-02-00006 - Annexe 3_AP de 2 avril 2021 approuvant la modification n°3 du PSMV de Château-Gontier-sur-Mayenne (4 pages) | Page 14 |

Bureau des procédures environnementales et
foncières

53-2021-04-02-00004

Annexe 1_ Ap de 2 avril 2021-approuvant la
modification n°3 du PSMV de
Château-Gontier-sur-Mayenne

Vu pour être annexé à l'arrêté préfectoral approuvant la modification n°3 du PSMV de Château-Gontier-sur-Mayenne du -2 AVR. 2021

Le sous-préfet, secrétaire général de la préfecture de la Mayenne

Richard MIR

Annexe 1



SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE DE DE CHATEAU-GONTIER-SUR-MAYENNE PLAN DE SAUVEGARDE ET DE MISE EN VALEUR



Modification n°3 – 2019

NOTICE EXPLICATIVE & RAPPORT DE PRESENTATION

PREAMBULE

Au 1^{er} janvier 2019, la commune de Château-Gontier s'est associée avec les communes voisines d'Azé et Saint-Fort induisant la création d'une commune nouvelle de plus de 17 000 habitants : **Château-Gontier-Sur-Mayenne**. Elle devient ainsi la seconde plus grande ville du département après Laval.

Elle fait partie de la Communauté de Communes du Pays de Château-Gontier regroupant 16 communes en son sein. Château-Gontier-Sur-Mayenne se caractérise par un dynamisme important lié notamment à la présence d'équipements publics structurants, à son patrimoine, au développement de son secteur industriel et à un tissu commercial bien développé.

La rivière « La Mayenne » constitue l'axe structurant Nord-Sud autour duquel la Ville s'est construite et développée. Ce contexte a donc créé une conjoncture favorable au développement de la Cité. Le passage de la rivière a créé 2 entités urbaines : la Ville Haute – Rive Droite et le Faubourg – Rive Gauche.

Fort de son patrimoine bâti ancien très riche, la Ville a décidé de se doter d'outils adéquats pour le gérer et le protéger. De cette volonté, un Secteur Sauvegardé (1985) puis un Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (2007) ont été approuvés. De plus, cinq Zones de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager (ZPPAUP) ont été approuvés respectivement en 1991 puis en 2006.

Depuis la loi relative à la liberté de création, à l'architecture et au patrimoine, dite Loi « CAP », l'ensemble de ces protections patrimoniales sont regroupées sous la même dénomination : Sites Patrimoniaux Remarquables (SPR)

CONTEXTE

La Ville a conservé, dans son architecture, dans ses formes urbaines, toutes les marques des différentes époques de sa construction.

L'évolution urbaine de Château-Gontier est donc perceptible à travers quatre périodes. Chacune de ces périodes a développé une architecture propre, que l'on peut lire dans le paysage urbain de Château-Gontier.

- L'époque Médiévale et la Renaissance : Parcellaire dense, linéaire avec des constructions en front de parcelle alignées sur rue. Maisons à étages avec toit à forte pente. Il s'agit principalement de maisons à pans de bois.
- Le XVII^{ème} et XVIII^{ème} siècle : Hôtels particuliers sur des parcelles plus larges.
- Le XIX^{ème} siècle : Hôtels particuliers et maisons éclectiques de style néo-classiques et art déco.
- Le XX^{ème} : Constructions plus modernes en périphérie.

Pour préserver et faire évoluer ce patrimoine riche qui constitue l'identité de la cité, la municipalité a décidé en juin 1982 de créer un secteur sauvegardé. Le 27 juin 1985, le secteur sauvegardé est créé par arrêté ministériel.

Vient ensuite une période d'études et de nombreux échanges entre la Commission Locale du Secteur Sauvegardé, la Commission Nationale du Patrimoine et de l'Architecture et les acteurs locaux permettant de faire aboutir à un projet de PSMV quasi-finalisé, fin 1999. Le PSMV sera donc rendu public par arrêté préfectoral, le 25 octobre 2000. L'enquête publique se déroule alors début 2001 et la commission nationale approuve le dossier le 22 novembre 2001.

A l'issue de 22 ans d'études et de travail acharné, le PSMV de Château-Gontier est définitivement approuvé par arrêté préfectoral, le 31 juillet 2007.

MODIFICATION N°3 DU PLAN DE SAUVEGARDE ET DE MISE EN VALEUR – PSMV

L'article L.313-1 du Code de l'Urbanisme prévoit la possibilité de modifier un PSMV et l'article R.313-16 du Code de l'Urbanisme, de son côté, dispose que : « *La modification d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur est effectuée par le préfet, à la demande ou après consultation de l'organe délibérant de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, de document d'urbanisme en tenant lieu et de carte communale, après avis de la commission locale et enquête publique organisée dans les conditions prévues par l'article R. 313-11* »

Après deux modifications de son PSMV approuvées par arrêtés préfectoraux du 25 février 2010 et du 19 juillet 2013, la Ville de Château-Gontier-Sur-Mayenne souhaite procéder au lancement d'une 3^{ème} modification de son PSMV.

La modification prévue n'ayant pas pour effet de porter atteinte à l'économie générale du PSMV, ni de réduire un Espace Boisé Classé, le Conseil Municipal de la Ville de Château-Gontier-Sur-Mayenne a prescrit la modification n°3 de son PSMV, lors de sa séance du 28 mai 2019. (Cf. *Délibération de prescription de la modification 3 du PSMV, n°CM-049-2019*)

Cette modification porte sur le point unique suivant :

- **Modification de la rédaction littéral de l'article US-13-2, page 24 du règlement du PSMV « *Espaces libres, plantations et Espaces boisés classés* »**

Cet article US-13-2 rend inconstructible certains espaces repérés sur le plan de zonage par une trame figurant en double hachures biaisées.

Néanmoins, l'article US-13-2 actuel, même dans ces espaces, permet la réalisation d'une « *extension destinée exclusivement à l'amélioration des conditions sanitaires des immeubles d'habitation, dans la limite de 20m² de surface hors œuvre brute* »

La modification aura pour unique objet la réécriture de l'article US-13-2 permettant à terme la possibilité de réaliser une extension sur un équipement d'intérêt général dans ces espaces soumis à prescriptions particulière.

Le plan de zonage, de son côté, ne sera pas modifié.

Cette modification permettra la réalisation du projet de rénovation du groupe scolaire, situé rue Jean Sylvain Fouassier à Château-Gontier-Sur-Mayenne.

En effet, dans le cadre d'un regroupement pédagogique, le groupe scolaire Pierre Martinet s'établit actuellement sur 2 sites. Les locaux situés rue Jean-Sylvain Fouassier, accueillent les classes maternelles et les locaux situés rue Pierre Martinet, les classes élémentaires.

Pour poursuivre sa politique publique de réussite éducative, la collectivité a pour objectif de pérenniser et d'améliorer l'accueil des élèves en centre-ville. Ainsi, il est nécessaire de regrouper ces 2 entités sur un seul et même lieu, rue Jean Sylvain Fouassier, permettant de regrouper l'ensemble des classes.

Des travaux de rénovation et d'extension s'avèrent donc nécessaires sur ce site.

ARTICLE US-12 STATIONNEMENT

Non réglementé pour :

- Les commerces quelle que soit leur affectation.
- Les constructions et installations nécessaires aux Services Publics ou d'intérêts collectifs ainsi que les bureaux.
- Le réaménagement de bâtiments pour l'habitat (sans changement d'affectation)

Habitat : (neuf et dans le cadre d'un changement d'affectation)

- Sur l'emprise de la propriété, une place par logement

Extension :

- 1 place pour 60 m²

Dérogation :

- Dans certains cas pour des raisons d'aspect et de protection architecturale ou paysagère liés au Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur, l'Architecte des Bâtiments de France peut interdire ou imposer la réalisation de tout ou partie des stationnements sur la parcelle.

ARTICLE US-13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISES CLASSES

13.1) Les espaces boisés classés :

A l'intérieur des espaces boisés classés figurant au plan par un quadrillage vert, les défrichements sont interdits et les coupes et abattages d'arbres soumis à autorisation, excepté dans les cas prévus aux articles L.130-1 et R.130-1 du Code de l'Urbanisme.

13.2) Les espaces soumis à prescription particulière, représentés sur le plan par des doubles hachures biaises, et les espaces de plantations à réaliser, représentés sur le plan par un semis de gros points évidés verts, et les cours et jardins privés représentés en vert sur le plan, sont des espaces inconstructibles en surface, destinés à être protégés ou aménagés en espaces libres ou plantés.

Les espaces représentés sur le plan par des doubles hachures biaises concernent certaines voies et espaces publics ainsi que certains jardins privés qui, par leur ancienneté, leur qualité, leur valeur d'accompagnement du bâti méritent un maintien en l'état.

Les cours et jardins représentés sur le plan en vert, concernent des espaces privés nécessaires à l'équilibre des îlots bâtis.

Peuvent néanmoins être acceptés, des éléments de mobilier urbain permettant d'accueillir des activités temporaires (marchés) ou des services publics (abribus...).

Une extension destinée exclusivement à l'amélioration des conditions sanitaires des immeubles d'habitation, dans la limite de 20 m² de surface hors œuvre brute, peut être admise si cette extension ne porte atteinte ni à l'intégrité du bâtiment, ni à la qualité des espaces concernés :

- dans les espaces soumis à une prescription particulière figurée en double hachures biaises au plan
- dans les espaces libres à conserver ou à créer conformément à l'article L.313-1 du Code de l'Urbanisme et au règlement, représentés en vert au plan.

ARTICLE US-12 STATIONNEMENT

Non réglementé pour :

- Les commerces quelle que soit leur affectation.
- Les constructions et installations nécessaires aux Services Publics ou d'intérêts collectifs ainsi que les bureaux.
- Le réaménagement de bâtiments pour l'habitat (sans changement d'affectation)

Habitat : (neuf et dans le cadre d'un changement d'affectation)

- Sur l'emprise de la propriété, une place par logement

Extension :

- 1 place pour 60 m²

Dérogation :

- Dans certains cas pour des raisons d'aspect et de protection architecturale ou paysagère liés au Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur, l'Architecte des Bâtiments de France peut interdire ou imposer la réalisation de tout ou partie des stationnements sur la parcelle.

ARTICLE US-13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISES CLASSES

13.1) Les espaces boisés classés :

A l'intérieur des espaces boisés classés figurant au plan par un quadrillage vert, les défrichements sont interdits et les coupes et abattages d'arbres soumis à autorisation, excepté dans les cas prévus aux articles L.130-1 et R.130-1 du Code de l'Urbanisme.

13.2) Les espaces soumis à prescription particulière, représentés sur le plan par des doubles hachures biaisées, et les espaces de plantations à réaliser, représentés sur le plan par un semis de gros points évidés verts, et les cours et jardins privés représentés en vert sur le plan, sont des espaces inconstructibles en surface, destinés à être protégés ou aménagés en espaces libres ou plantés.

Les espaces représentés sur le plan par des doubles hachures biaisées concernent certaines voies et espaces publics ainsi que certains jardins privés qui, par leur ancienneté, leur qualité, leur valeur d'accompagnement du bâti méritent un maintien en l'état.

Les cours et jardins représentés sur le plan en vert, concernent des espaces privés nécessaires à l'équilibre des îlots bâtis.

Peuvent néanmoins être acceptés, des éléments de mobilier urbain permettant d'accueillir des activités temporaires (marchés) ou des services publics (abribus...).

Une extension destinée exclusivement à l'amélioration des conditions sanitaires des immeubles d'habitation, dans la limite de 20 m² de surface hors œuvre brute ou bien pour les équipements à vocation d'intérêt général pourra être admise si cette extension ne porte atteinte ni à l'intégrité du bâtiment, ni à la qualité des espaces concernés :

- dans les espaces soumis à une prescription particulière figurée en double hachures biaisées au plan
- dans les espaces libres à conserver ou à créer conformément à l'article L.313-1 du Code de l'Urbanisme et au règlement, représentés en vert au plan.

Bureau des procédures environnementales et
foncières

53-2021-04-02-00005

Annexe 2_AP de 2 avril 2021 approuvant la
modification n°3 du PSMV de
Château-Gontier-sur-Mayenne

Bureau des procédures environnementales et
foncières

53-2021-04-02-00006

Annexe 3_AP de 2 avril 2021 approuvant la
modification n°3 du PSMV de
Château-Gontier-sur-Mayenne

PREFECTURE DE LA MAYENNE

**Secteur sauvegardé
De la commune de
CHATEAU-GONTIER**

**Plan de sauvegarde
Et de mise en valeur**

Approbation

Règlement

Approuvé le : 31/07/2007

Modifié le : 25/02/2011, le 19/07/2013

Vu pour être annexé à l'arrêté préfectoral approuvant la
modification n°3 du PSMV de Château-Gontier-sur-Mayenne
du **- 2 AVR. 2021**
Le sous-préfet, secrétaire général
de la préfecture de la Mayenne

Richard MIR

Annexe 3

SOMMAIRE

| | |
|--|-----------|
| PREAMBULE | 4 |
| TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES | 5 |
| ARTICLE 1 : CHAMPS D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN | 5 |
| ARTICLE 2 : PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES REGLEMENTS RELATIFS A L'OCCUPATION DU SOL | 5 |
| ARTICLE 3 : ADAPTATIONS MINEURES | 6 |
| | |
| TITRE II : DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES AU SECTEUR SAUVEGARDE | 7 |
| | |
| Zone US : PERIMETRE DU PLAN DE SAUVEGARDE | 8 |
| | |
| SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL | 8 |
| ARTICLE US-0 : DEFINITION DE LA LEGENDE DU DOCUMENT GRAPHIQUE DU PLAN DE SAUVEGARDE ET DE MISE EN VALEUR | 8 |
| ARTICLE US-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES | 10 |
| ARTICLE US-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES | 10 |
| | |
| SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL | 11 |
| ARTICLE US-3 : ACCES ET VOIRIE | 11 |
| ARTICLE US-4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX | 11 |
| ARTICLE US-5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS | 12 |
| ARTICLE US-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES | 12 |
| ARTICLE US-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES | 12 |
| ARTICLE US-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE | 13 |
| ARTICLE US-9 : EMPRISE AU SOL | 13 |
| ARTICLE US-10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS | 13 |
| ARTICLE US-11 : ASPECT EXTERIEUR | 14 |
| ARTICLE US-12 : STATIONNEMENT | 24 |
| ARTICLE US-13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISES CLASSES | 24 |
| | |
| SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL | 25 |
| ARTICLE US-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.) | 25 |
| ARTICLE US-15 : DEPASSEMENT DU C.O.S. | 25 |

ANNEXES

| | |
|---|-----------|
| ANNEXE N° 1 | 26 |
| - A - LISTE DES IMMEUBLES PROTEGES AU TITRE DE LA LEGISLATION SUR LES MONUMENTS HISTORIQUES | 26 |
| - B - LISTE DES IMMEUBLES PROTEGES AU TITRE DE LA LEGISLATION SUR LES SITES | 27 |
| - C - ZONE DE PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET URBAIN | 27 |
| | |
| ANNEXE N° 2 : EMBLEMES RESERVES AUX EQUIPEMENTS D'INTERET GENERAL | 29 |
| - A - EMBLEMES RESERVE POUR UNE VOIE, PASSAGE OU OUVRAGE - PUBLIC, INSTALLATION D'INTERET GENERAL OU ESPACE VERT | 29 |
| - B - LES PASSAGES OUVERTS AU PUBLIC | 29 |
| | |
| ANNEXE N° 3 : TERRAINS BOISES ET ESPACES VERTS | 30 |
| - A - PARKING A PLANTER | 30 |
| - B - ESPACES VERTS A CREER | 30 |
| - C - ESPACES VERTS A CONSERVER | 31 |
| | |
| ANNEXE N° 4 : M, MODIFICATIONS, FAUBOURG | |
| - SOMMAIRE | 32 |
| | |
| ANNEXE N° 5 : M, MODIFICATIONS, VILLE HAUTE | |
| - SOMMAIRE | 37 |

PREAMBULE

Sont applicables au Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur du secteur sauvegardé, les dispositions législatives et réglementaires définies par les articles L.313.1 à 313.3 et R.313.1 à 313.1 du Code de l'Urbanisme.

L'Architecte des Bâtiments de France assure la surveillance générale du secteur sauvegardé en vue de préserver son caractère esthétique et de conserver les immeubles qui présentent un intérêt historique. Il a la responsabilité des travaux susceptibles d'y être entrepris à cet effet.

Sont soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France qui en apprécie la conformité avec le P.S.M.V. et qui peut émettre des prescriptions particulières dans les conditions fixées par le Code de l'Urbanisme :

- toutes constructions ou modifications soumises au permis de construire ou exemptées du permis de construire ;
- tous travaux qui ne ressortent pas au permis de construire ou au régime d'exemption du permis de construire et qui font l'objet d'une autorisation spéciale : en particulier, TOUTES MODIFICATIONS EXTERIEURES DE FACADES ET DE TOITURES ; EN PARTICULIER LEURS MATERIAUX CONSTITUANTS (y compris les peintures, ravalement de façade, les enseignes ...) ainsi que toutes modifications apportées à l'intérieur des immeubles à conserver ;
- toutes démolitions soumises au permis de démolir ;
pour les démolitions prévues par le P.S.M.V. et réalisées dans les conditions fixées par l'article L.313.1, alinéa 3, le permis de démolir n'est pas exigé ;
- toutes les ouvertures d'installations classées et toutes autorisations de lotissements ;
- tous travaux d'installation ou de réfection de clôture ;
- toute occupation du sol faisant l'objet de réglementations particulières ;
- les coupes et abattage d'arbres dans les espaces boisés classés.

Les arrêtés de péril ne peuvent être pris qu'après avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

La publicité et les pré-enseignes sont interdites dans le secteur sauvegardé. Il ne peut être dérogé à cette interdiction que par l'institution de Zones de Publicité Restreintes (Z.P.R.) créées en application de la loi n° 79-1150 du 29 décembre 1979.