

PLUi

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

PROJET DE RÉVISION ALLÉGÉE N° 4
Notice explicative

Dossier Arrêt de projet

Mai 2023

SOMMAIRE

PRÉAMBULE	4
I. Introduction	4
II. Coordonnées du maître d'ouvrage	4
III. La procédure de Révision allégée DU PLUi	4
a) Objectif de la révision allégée n°4	4
b) Le champ d'application de la révision allégée	4
c) La mise en œuvre de la procédure	5
d) Évaluation environnementale	5
e) Principe d'urbanisation limitée dans les territoires non couverts par un SCoT	6
f) L'enquête publique (articles L. 153-42 et L. 153-43)	6
IV. Le contenu du dossier	6
Exposé du projet	7
I. Localisation	7
II. Caractéristiques du site de projet	8
III. Règles d'urbanisme applicables	10
a) Le zonage	10
IV. Présentation et justification du projet	11
a) La société	11
a) Besoins, objectifs et principes d'aménagement	11
b) Cohérence avec les objectifs poursuivis par Laval Agglomération	14
V. Incidences prévisibles du projet sur l'environnement, la qualité des paysages et la santé humaine et compensations envisagées	14
VI. Compatibilité du projet avec le PADD du PLUi	15
Modifications des pièces du PLUi	16
I. Modifications apportées au règlement graphique	16
c) Modification du zonage	16
d) Modification de l'atlas communal des STECAL	16
II. Modifications apportées au règlement écrit	17
a) Modification des fiches de présentation des STECAL	17
Tableau des surfaces avant et après évolution du PLUi	18

PRÉAMBULE

I. INTRODUCTION

Laval Agglomération (ancien territoire) a approuvé son Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) le 16 décembre 2019. Il a, par ailleurs, fait l'objet d'une modification simplifiée approuvée le 27 septembre 2021 et d'une première modification de droit commun, approuvée le 20 décembre 2021.

De plus, d'autres procédures d'évolution du PLUi sont en cours :

- Une modification de droit commun n°2, prescrite par arrêté le 8 avril 2022;
- La Révision allégée n°1 prescrite par Délibération du Conseil Communautaire le 03 octobre 2022,
- La Révision allégée n°2 prescrite par Délibération du Conseil Communautaire le 03 octobre 2022,
- La Révision allégée n°3 prescrite par Délibération du Conseil Communautaire le 03 octobre 2022.

La présente pièce a pour objet de présenter la **Révision allégée n°4** 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,
- Le règlement graphique.

Les pièces corrigées se substitueront au document en vigueur après l'approbation de la révision allégée par le Conseil communautaire.

II. COORDONNÉES DU MAÎTRE D'OUVRAGE

La procédure de révision allégée n° 4 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

III. LA PROCÉDURE DE RÉVISION ALLÉGÉE DU PLUI

a) OBJECTIF DE LA RÉVISION ALLÉGÉE N°4

Le PLUi a été approuvé le 16 décembre 2019. Il s'agit d'un document "vivant" qui doit nécessairement évoluer pour garantir la cohérence entre planification et projets. Dans cette perspective, et par délibération du Conseil Communautaire du 23 mars 2023, le Président de Laval Agglomération a prescrit la **Révision allégée n° 4 du PLUi**.

L'objectif de la révision allégée n°4, est la création d'un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limité (STECAL) de 2 557 m² pour permettre le développement d'une activité de gîte et d'évènementiel par la rénovation et l'aménagement des bâtiments existants, correspondant à une ancienne blanchisserie.

b) LE CHAMP D'APPLICATION DE LA RÉVISION ALLÉGÉE

Le choix de la procédure est fixé par le Code de l'urbanisme. C'est au regard de ses dispositions et notamment de l'article L. 153-34 que la procédure de révision allégée est mise en oeuvre.

Le plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) fait l'objet d'une procédure de révision dite «allégée» pour la distinguer de la révision générale lorsque la collectivité envisage de :

- réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,

- réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- créer des orientations d'aménagement et de programmation valant création d'une zone d'aménagement concerté.

À noter que la procédure de révision allégée ne peut pas changer les orientations générales définies par le PADD.

c) LA MISE EN ŒUVRE DE LA PROCÉDURE

Les articles L153-8, L153-11 et R153-12 précisent les modalités de mise en œuvre du projet de révision allégée.

L153-8 : « Le plan local d'urbanisme est élaboré à l'initiative et sous la responsabilité de :

1° 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, en collaboration avec les communes membres. L'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale arrête les modalités de cette collaboration après avoir réuni une conférence intercommunale rassemblant, à l'initiative de son président, l'ensemble des maires des communes membres ;

2° La commune lorsqu'elle n'est pas membre d'un tel établissement public, le cas échéant en collaboration avec l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre dont elle est membre ».

L153-11 : « L'autorité compétente mentionnée à l'article L. 153-8 prescrit l'élaboration du plan local d'urbanisme et précise les objectifs poursuivis et les modalités de concertation, conformément à l'article L. 103-3.

La délibération prise en application de l'alinéa précédent est notifiée aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9.

L'autorité compétente peut décider de surseoir à statuer, dans les conditions et délai prévus à l'article L.424-1, sur les demandes d'autorisation concernant des constructions, installations ou opérations qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan dès lors qu'a eu lieu le débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durable ».

R153-12 : « Lorsqu'il décide d'engager une procédure de révision en application de l'article L. 153-34, le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou le maire saisit l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal qui délibère sur les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation conformément à l'article L. 103-3.

La délibération qui arrête le projet de révision du plan local d'urbanisme peut simultanément tirer le bilan de la concertation organisée en application de l'article L. 103-6.

L'examen conjoint des personnes publiques associées a lieu, à l'initiative du président de l'établissement public ou du maire, avant l'ouverture de l'enquête publique.

Le projet de révision arrêté, accompagné du procès-verbal de la réunion d'examen conjoint, est soumis à l'enquête publique par le président de l'établissement public ou par le maire. »

d) ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

Le décret n° 2021-1345 du 13 octobre 2021 portant modification des dispositions relatives à l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme et des unités touristiques nouvelles, pris en application de l'article 40 de la loi ASAP, vient transformer le régime applicable aux documents d'urbanisme et aux unités touristiques en matière d'évaluation environnementale. Ce décret réécrit les dispositions du chapitre IV, relatif à l'évaluation environnementale, du titre préliminaire du livre 1er du code de l'urbanisme.

Pour ce qui concerne les PLU, une évaluation environnementale est requise pour leur révision lorsque les nouvelles dispositions sont susceptibles d'avoir une incidence notable sur l'environnement en vertu des critères définis par l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 et que :

- soit l'incidence de la révision porte sur plusieurs aires du territoire couvert par le PLU pour une superficie totale inférieure ou égale à un millième de ce territoire, mais ne devant pas dépasser cinq hectares,

- soit l'incidence de la révision porte sur une ou plusieurs aires comprises dans le territoire couvert par un PLUi pour une superficie totale inférieure ou égale à un dix-millième du territoire dans la limite de cinq hectares.

Ainsi, le projet faisant l'objet de la révision allégée n°4 du PLUi n'est pas soumis à évaluation environnementale systématique. Une demande d'examen au cas par cas "ad hoc" est transmise à l'autorité environnementale pour confirmer cette analyse.

e) PRINCIPE D'URBANISATION LIMITÉE DANS LES TERRITOIRES NON COUVERTS PAR UN SCoT

Ce dispositif mis en place par la loi SRU et modifié par les lois Urbanisme et Habitat, et Engagement National de l'Environnement, a été renforcé par la loi Alur du 24 mars 2014 afin d'accroître la maîtrise de l'étalement urbain et inciter plus fortement à l'élaboration de SCoT, outil nécessaire à la formalisation d'un projet politique et stratégique de territoire mettant en cohérence les politiques sectorielles.

Le principe de l'urbanisation limitée consiste à interdire l'extension de l'urbanisation dans le cadre de toute élaboration ou évolution d'un document d'urbanisme (révision, modification ouvrant une zone à l'urbanisation) d'une commune ou intercommunalité non couverte par un SCoT.

Le SCoT des Pays de Laval et de Loiron est caduc depuis le 14 février 2020. À cet effet, et afin de pouvoir mener la procédure de révision allégée à bien, il est nécessaire de déroger à ce dispositif comme prévu par l'article L 142-5 du code de l'urbanisme et par décision de l'autorité préfectorale après avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF).

f) L'ENQUÊTE PUBLIQUE (ARTICLES L. 153-42 ET L. 153-43)

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 révision allégée du PLUi de Laval Agglomération sera soumis à l'approbation du Conseil communautaire.

IV. LE CONTENU DU DOSSIER

Le dossier de révision allégée n°4 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 ;
- la délibération de prescription de la procédure.

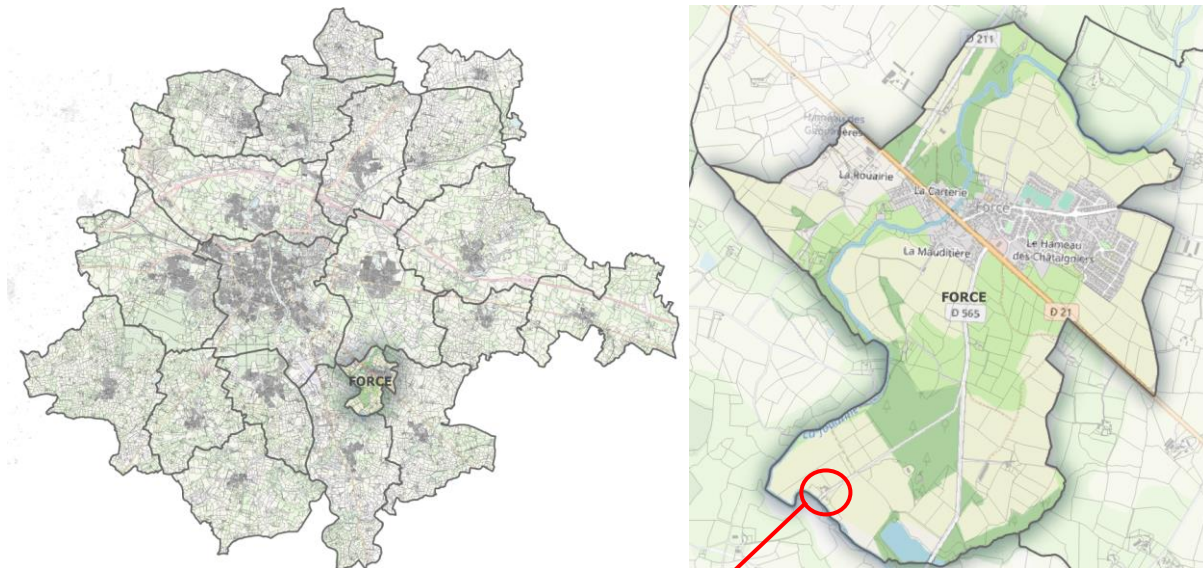
EXPOSÉ DU PROJET

I. LOCALISATION

Le projet se situe au sud de la commune de Forcé, aux abords de La Jouanne et à proximité de la RD 565.

La commune de Forcé fait partie des 34 communes de Laval Agglomération ; EPCI créée en 2019 et résultant de la fusion de la CC du Pays de Loiron et de Laval Agglomération. Le territoire de projet est couvert par le PLUi de Laval Agglomération (20 communes, avant fusion).

Le terrain ciblé, d'une surface de 2 557 m², correspond en partie à la parcelle n° B 239. Cette parcelle se trouve sur la propriété du château de la Mazure : domaine de 180 hectares regroupant de la formation (Château des Langues), de l'évènementiel (mariage, réceptions), hébergement.



II. CARACTÉRISTIQUES DU SITE DE PROJET



Le terrain est aujourd'hui occupé par 3 bâtiments patrimoniaux à l'abandon et d'une annexe à la maison du commis. Il s'agit d'un ancien établissement de blanchissage du lin dont l'activité d'origine a cessé en 1811.

Le site conserve une partie des bâtiments qui ont été construits par Leclerc de la Jubertière :

- Les teinturiers : 500 m² sur deux étages
- Le Magasin : 280 m² sur deux étages (possibilité d'un étage supplémentaire)
- Le hangar : 70 m² au sol (possibilité de créer un étage)
- La maison du commis : 300 m² (déjà réhabilitée en habitation, hors projet STECAL)
- Une annexe à la maison du commis : 70 m²
- Un jardin clos en bord de rivière : 3 000 m²

Les parcelles ne sont pas exploitées. Il n'y aura ainsi pas d'effets négatifs sur l'économie et le potentiel agricole du territoire.

III. RÈGLES D'URBANISME APPLICABLES

a) LE ZONAGE



■ N Zones à caractère naturel et forestier participant aux continuités écologiques

Atlas des zones inondables

- AZI - Lit mineur
- AZI - Lit moyen
- AZI - Lit majeur
- AZI - Lit majeur exceptionnel
- AZI - Plan d'eau
- AZI - Zone de grand écoulement
- AZI - Zone de stockage

Prescriptions générales

- ▲ Changement de destination (L151-11-2° du CU)

Prescriptions environnementales

- Haies et alignements d'arbres à préserver (L151-23 du CU al.1)
- Zones humides Code de l'environnement et zones humides fonctionnelles à protéger
- Secteurs de continuités écologiques des cours d'eau

Les zones

Le site de projet est en secteur N du PLUi. La zone N est une zone naturelle inconstructible.

Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, aux services publics ou d'équipements d'intérêt collectif, ainsi que les extensions et annexes des habitations existantes à la date d'instruction de l'autorisation du droit des sols, sont seules autorisées.

Les prescriptions

Les 3 bâtiments principaux sont identifiés dans l'inventaire des

bâtiments pouvant potentiellement faire l'objet d'un changement de destination pour de l'habitation dans le PLUi.

Le sud du secteur est concerné par des zones identifiées à l'atlas de zones inondables : Zone de stockage et zone de grand écoulement. Un des bâtiments ciblé par le projet est situé dans la zone de stockage de l'AZI. Également, des haies protégées sont situées dans ce périmètre de l'AZI, et en dehors du site de projet.

IV. PRÉSENTATION ET JUSTIFICATION DU PROJET

a) LA SOCIÉTÉ

Le projet est porté par Thibault le Marié, propriétaire des bâtiments et des parcelles. Dirigeant de Châteaux des langues et exploitant agricole (notamment la partie maraîchage).

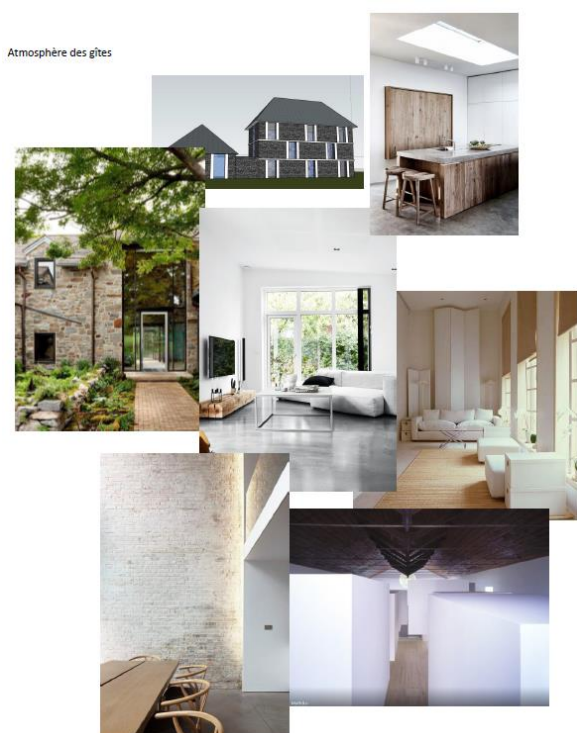
"Châteaux des langues est une entreprise qui fonde son existence sur la création de valeur. Que ce soit pour nos participants ou pour le patrimoine que nous aidons à rénover, notre objectif est de bâtir. Depuis 1983, Châteaux des langues a pu restaurer la propriété du château de la Mazure. Désormais, nous allons accompagner d'autres châteaux pour les aider à maintenir leurs monuments. Notre ambition est de pouvoir, à moyen terme justifier la réhabilitation de châteaux en péril. Depuis avril 2021, nous sommes devenus une entreprise à mission et formalisons près de quarante années d'effort pour trouver le meilleur compromis entre une activité économique et la préservation d'un monument."

La société est donc présente sur le territoire. Le projet visé par la présente procédure s'intègre à une activité existante, bien implantée et reconnue.

a) BESOINS, OBJECTIFS ET PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Mobilisation des constructions patrimoniales

La société souhaite aménager des lieux polyvalents permettant une forte réversibilité en cas d'évolution de l'activité. Le projet dans les quatre bâtiments se décompose ainsi :



Le teinturier et le magasin

2 gîtes de 10 couchages chacun (ERP).

Chacun est composé de plusieurs pièces de vies ainsi que d'une pièce d'activité polyvalente d'environ 60 mètres carrés. Tous deux ont 10 chambres (5 individuelles et 5 individuelles/doubles) avec leur propre salle d'eau ; des formats adaptés pour un centre de formation.

Chacun s'ouvre vers un espace indépendant mais tous deux peuvent se rejoindre sur la « place du village » centrale.

La manufacture du blanc

Il s'agit d'une grande salle de 70 mètres carrés qui est accolée à un préau, destiné à être transformé en véranda.

Ce bâtiment accueillera des activités manuelles mais sera aussi un lieu de vie pour les deux gîtes.

L'annexe

Ce bâtiment se trouve un peu en retrait des 3 autres, à proximité de l'habitation déjà réhabilitée. Cette annexe

pourra servir d'hébergement et/ou salle multi activités à terme.

Des activités diversifiées et complémentaires

Ce lieu polyvalent permet l'installation d'activités diverses autour de deux thématiques principales : l'accueil des activités de formation / transmission de savoirs faire et activités créatives / productives.



L'organisme de formation

Les deux gîtes pourront recevoir de multiples activités : bilans de compétence, ateliers de découverte des savoirs faire, des accueils de workshop, des gîtes.

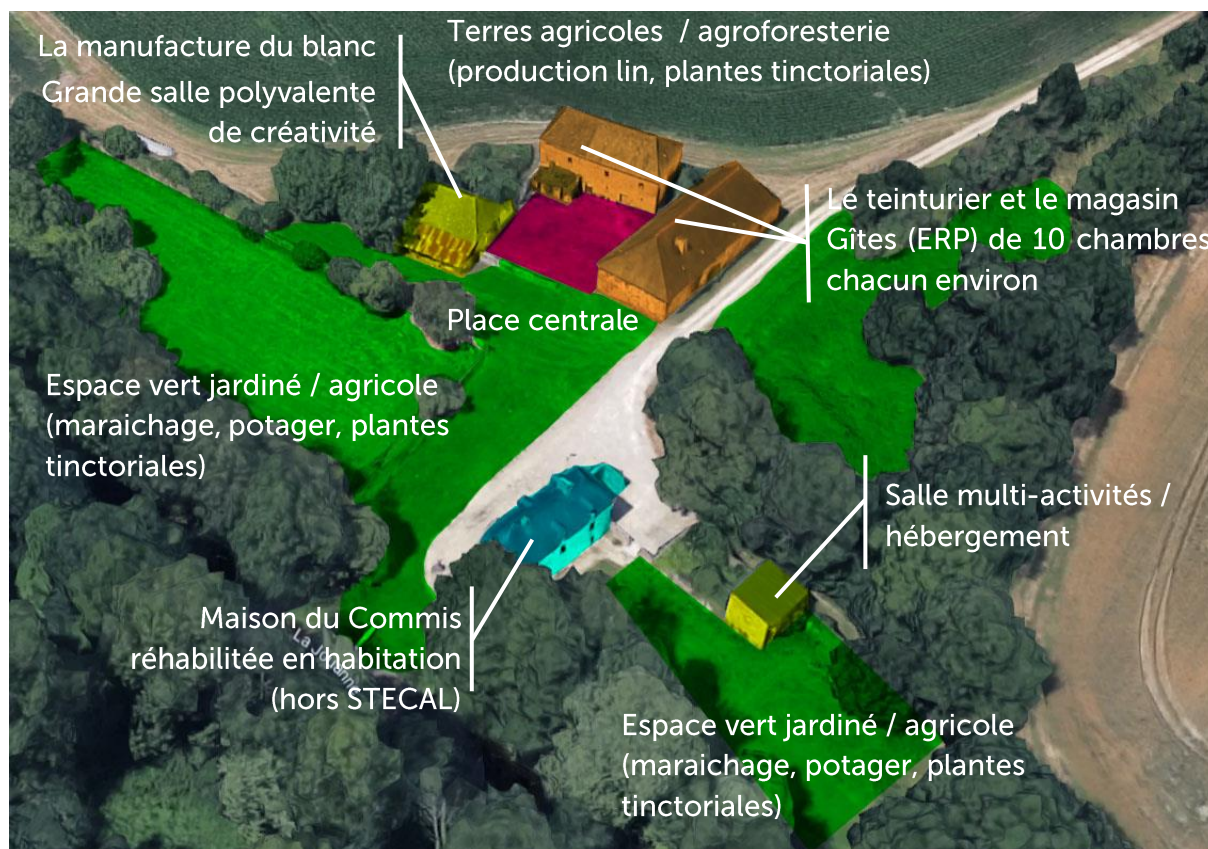
Le pôle tiers lieu créatif / associatif

Ce lieu doit incarner l'histoire des savoirs faire pratiqués sur le lieu. Sur le modèle de « La grange aux savoirs faire » qui s'est orienté vers la cuisine, nous chercherions à développer des ateliers avec des activités d'UP-cycling.

Les deux gîtes pourront être mis en synergie avec la manufacture pour accueillir des participants à des workshops. Les activités sélectionnées sont :

- Production de fleurs blanches et tinctoriales : Activité facilitée par la présence de matériel de maraîchage au château de la Mazure. Des synergies seront établies entre les deux pôles (maraîcher et fleurs). Les débouchés seront les fleuristes locaux qui pourront à leur tour proposer des workshops dans ce lieu.
- Production de savons et bougies autour du thème blanc : Les installations pour ces deux productions sont assez légères. la vente est envisagée dans les magasins du réseau de Châteaux des langues ou dans des épicerie fines. Les savons seront en partie recyclés grâce à des partenariats avec des groupes hôteliers (beaucoup de déchets de ce type dans ce secteur). L'objectif est une production artisanale en quantité raisonnable.

- Création d'un atelier textile autour du blanc ... et des couleurs : Pour faire référence à l'activité historique du site, un atelier d'UP Cycling de draps est envisagé. L'hôtellerie en produit un grand nombre pouvant être récupéré aisément : réalisation des « tod bags », plaids avec la technique japonaise « Sakiori », teintures etc... La production pourra être utilisée dans le réseau des Châteaux des langues et dans les gîtes du projet.



Des synergies profitables

Châteaux des langues et sa clientèle

Châteaux des langues est un organisme de formation depuis maintenant 40 ans. Le réseau de clientèle de cet organisme de formation sera mobilisé pour ce nouveau projet.

Une responsable de communication est recrutée pour faire le lien entre les différentes composantes du projet et le château de la Mazure.

La propriété et son pôle nourricier

La propriété du château de la Mazure a installé un pôle maraîcher en 2018. Le matériel nécessaire à la production de fleurs est donc présent sur le site. La parcelle de production se situe au bord de la rivière.

De plus, le pôle textile pourra prélever des pigments naturels sur la propriété avec la production de fleurs tinctoriales.

L'ensemble des abords des bâtiments seront aménagés en tant qu'espaces jardinés, paysagers afin de préserver et valoriser le caractère agro-naturel du site.

La parcelle au nord des constructions fait partie de la propriété du château de la Mazure et est exploitée par un agriculteur avec un bail précaire. Le départ à la retraite de l'exploitant est prévu en 2026. À cette date, la famille Le Marié reprendra l'exploitation des terres en lien avec l'activité du domaine : production de lin, fleurs tinctoriales, etc.

Enjeux : Renforcer l'offre de service du Château de la Mazure en proposant un nouveau lieu d'accueil de gîte et d'évènementiel polyvalent, faisant revivre l'histoire du lieu dans le respect de son identité patrimoniale.

Modification nécessaire : Création d'un STECAL Nt de 2 557 m2 sur la commune de Forcé.

b) COHÉRENCE AVEC LES OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LAVAL AGGLOMÉRATION

- Maintenir sur le territoire une entreprise historiquement implantée,
- Optimiser le foncier,
- Optimiser les délaissés urbain (friches),
- Renforcer l'attractivité touristique du territoire,
- Renforcer l'offre d'hébergement touristique,
- Préserver et valoriser le petit patrimoine local,
- Favoriser une agriculture de proximité et diversifiée,
- Développer des nouvelles filières locales comme le lin,
- Favoriser l'emploi.

V. INCIDENCES PRÉVISIBLES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT, LA QUALITÉ DES PAYSAGES ET LA SANTÉ HUMAINE ET COMPENSATIONS ENVISAGÉES

Un projet global soucieux de respecter le site de projet et son environnement naturel ; de s'impliquer dans le dynamisme de Laval Agglomération, de préserver son environnement et d'assurer la continuité des métiers dans les règles de l'art.

Les bâtiments présentent une architecture caractéristique des bâtiments agricoles traditionnels en pierres et ardoise. L'implantation de la société dans ces bâtiments permettra de conserver l'identité du paysage agricole et du bâti agricole Mayennais.

La nature des activités permettra de valoriser l'identité, l'histoire du site.

Le maraichage et plus largement l'activité agricole sera préservée et renforcée.

Les abords du cours d'eau ne seront pas artificialisés. Un des bâtiments est situé dans le périmètre "Zone de stockage" de l'Atlas des Zones Inondables. Dans cette zone, le règlement du PLUi stipule notamment :

"sont autorisées (...) la réhabilitation et la réfection des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLUi sous réserve que soit mises en œuvre les dispositions nécessaires et adaptées pour ne pas augmenter la vulnérabilité des biens et des personnes (...)."

Le projet permet de mobiliser un existant en limitant l'artificialisation des sols.

Le secteur de projet ne fait l'objet d'aucune protection liée à des éléments naturels ou bâti dans le PLUi de Laval Agglomération.

Le projet n'aura pas d'impact sur l'activité agricole puisque les bâtiments n'ont plus d'usage agricole depuis des années. Les activités agricoles sur et à proximité du site seront reprises et mise en cohérence avec le projet en passant en agriculture biologique notamment (départ à la retraite de l'exploitant en 2026).

Le projet permettra le maintien et le développement d'une activité sur le territoire de l'agglomération, avec la création de 5 emplois à moyen terme : accueil 2, Administration 1, développement marketing 1, opérationnel 1.

Un bâtiment repéré au titre du L153-19 du CU est situé à proximité du site de projet. Ce bâtiment n'est pas impacté directement par le projet. Il est déjà réhabilité en habitation. La rénovation et valorisation des bâtiments à proximité permettra de valoriser également ce bâtiment protégé.

Le projet prévoit des aménagements qui s'intègrent dans le paysage rural du site : maraichage, production fleurs tinctoriales, rénovation du bâti ancien.

VI. COMPATIBILITÉ DU PROJET AVEC LE PADD DU PLUI

L'ensemble des évolutions apportées n'entrent pas dans le champ de l'article L.153-31 du code de l'urbanisme. Elles ne modifient pas les orientations du projet d'aménagement et de développement durables (PADD).

En permettant le maintien d'une activité sur le territoire, et en mobilisant un secteur délaissé, le projet s'inscrit en compatibilité avec plusieurs objectifs du PADD, notamment :

Axe 1 : Pour un territoire attractif et rayonnant

- Défi 1 : Renforcer l'attractivité économique au service du développement du territoire
 - Action 1 : Organiser l'accueil et le développement des activités économiques
 - Action 3 : Œuvrer pour le développement du tourisme de court/moyen séjour et du tourisme d'affaires
 - Action 4 : Valoriser les spécificités et atouts agricoles et forestier du territoire

Axe 2 : Pour un territoire solidaire et complémentaire

- Défi 3 : Mettre en place un nouveau modèle de coopération territoriale
 - Action 1 : Assurer une organisation spatiale plus cohérente
 - Action 2 : Asseoir l'armature urbaine au travers d'une organisation multipolaire
 - Action 3 : Maîtriser les formes urbaines et spatialiser les densités : organiser la vie de proximité

Les évolutions proposées n'ont aucun impact sur l'économie générale du projet du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de Laval Agglomération.

En créant le périmètre du Site de Taille et de Capacité Limité (STECAL) en cohérence avec la réalité du terrain, la présente procédure de révision allégée permet simplement d'adapter ponctuellement le document d'urbanisme.

MODIFICATIONS DES PIÈCES DU PLUI

La présente procédure de révision allégée concerne le document graphique et le règlement écrit du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de Laval Agglomération.

Les autres pièces du PLUI ne sont pas modifiées.

I. MODIFICATIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT GRAPHIQUE

c) MODIFICATION DU ZONAGE

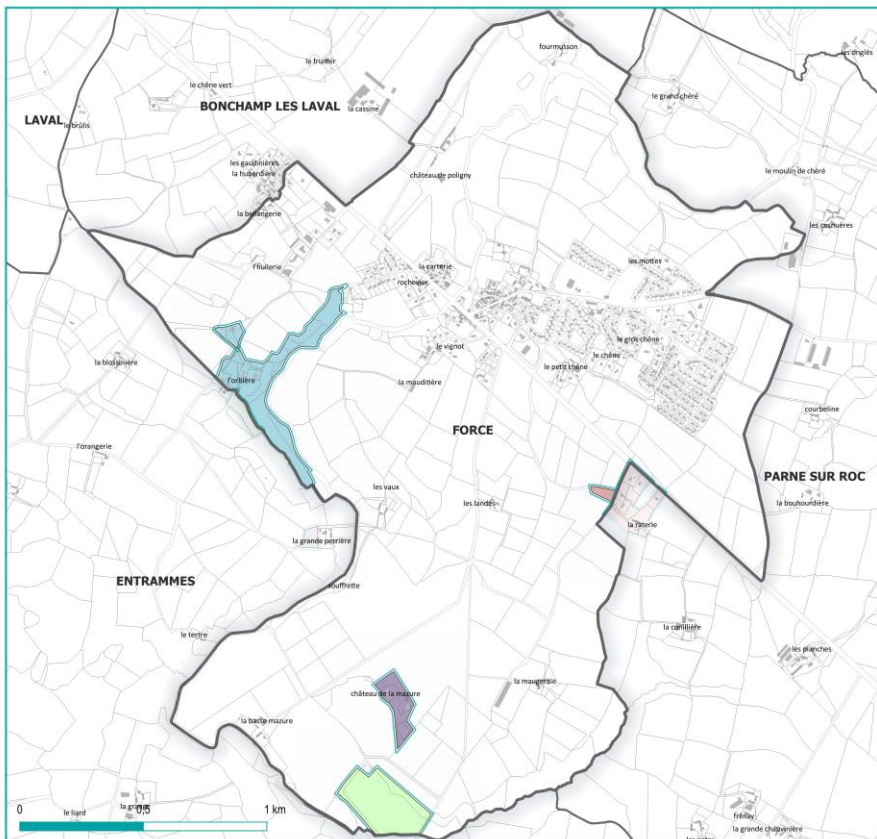


▲ Extrait du zonage avant modification



▲ Extrait du zonage après modification

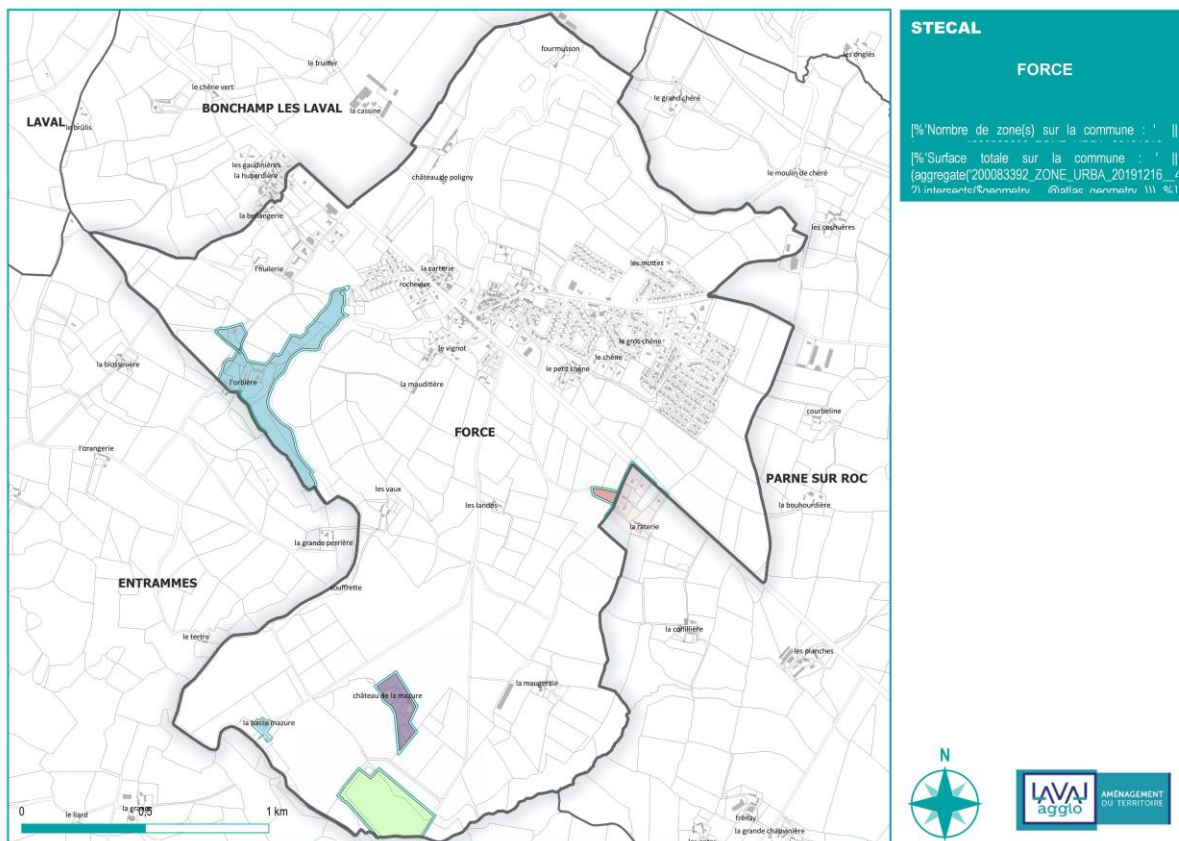
d) MODIFICATION DE L'ATLAS COMMUNAL DES STECAL



▲ Extrait fiche communale STECAL avant modification

STECAL	
FORCE	
% Nombre de zone(s) sur la commune :	11
% Surface totale sur la commune :	11
(aggregate)"200083392_ZONE_URBA_20191216_2"	
?1 mntzcc=rc/Khsnmnatru @daltac nonnmatru 111 %C1	



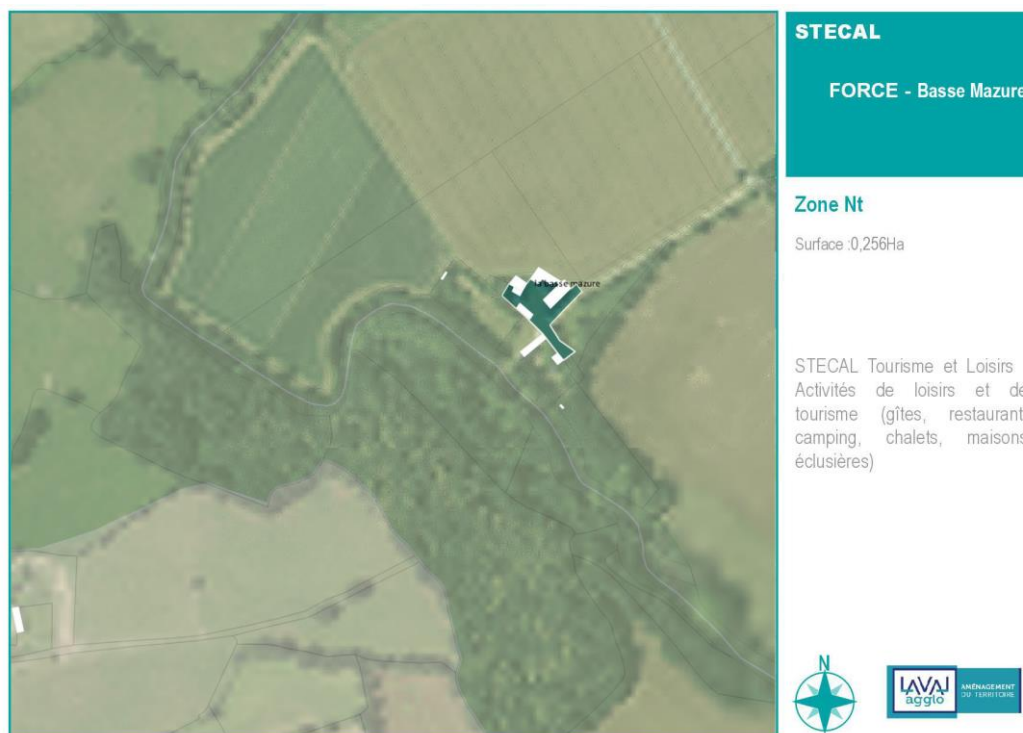


▲ Extrait fiche communale STECAL après modification

II. MODIFICATIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT ÉCRIT

a) MODIFICATION DES FICHES DE PRÉSENTATION DES STECAL

La présente révision allégée amène à la création d'une fiche STECAL supplémentaire pour la commune de Forcé.



▲ Extrait fiche STECAL créée

TABLEAU DES SURFACES AVANT ET APRÈS ÉVOLUTION DU PLUI

LIBELLÉ	SURFACE (EN HA) AVANT MODIFICATION	SURFACE (EN HA) APRÈS MODIFICATION	DIFFÉRENCE AVANT / APRÈS
AUH	231,20	231,20	0
AUE	252,68	252,68	0
AUL	57,66	57,66	0
AU-OAPR	59,58	59,58	0
TOTAL AU	601,12	601,12	0
N	8 289,07	8 288,81	- 0,2557
Np	2 565,32	2 565,32	0
Nc	124,17	124,17	0
Ne1	5,71	5,71	0
Ne2	17,81	17,81	0
Nenr	27,10	27,10	0
Ng1	0,67	0,67	0
Nh	20,70	20,70	0
NI	178,17	178,17	0
Nr1	1,05	1,05	0
Nr2	1,47	1,47	0
Nt	84,14	84,39	+ 0,2557
TOTAL N	11 315,38	11 315,38	0
A	25 889,92	25 889,92	0
Ae1	22,96	22,96	0
Ae2	87,17	87,17	0
Aenr	5,88	5,88	0
Ag1	6,28	6,28	0
Ag2	1,64	1,64	0
Ah	88,47	88,47	0
Al	5,61	5,61	0
Ap	640,14	640,14	0
Ar1	20,58	20,58	0
Ar2	5,41	5,41	0
At	25,36	25,36	0
TOTAL A	26 799,42	26 799,42	0
UA	416,65	416,65	0
UB	1 991,65	1 991,65	0
UE	1868,31	1868,31	0
UH	36,90	36,90	0
UL	146,52	146,52	0
UR	669,09	669,09	0
U-OAPR	71,83	71,83	0
TOTAL U	5 200,95	5 200,95	0
TOTAL	43 917	43 917	0

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

053-200083392-20230619-S05-CC-093-2023-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 27/06/2023