



DEPARTEMENT DE LA MAYENNE

Nuillé-sur-Vicoin

Plan Local d'Urbanisme

Déclaration de projet N°1
Valant mise en compatibilité du PLU



Approbation de la déclaration de projet N°1 valant mise en compatibilité du PLU

Vu pour être annexé à la
délibération du Conseil
Communautaire n°.....
En date du 18 septembre 2017,
Approuvant la déclaration de
projet N°1 valant mise en
compatibilité du PLU de NUILLE-
SUR-VICOIN,
Par délégation du Président,

Le vice-Président, Daniel
GUERIN,

1 - Notice de Présentation

2- Pièces Modifiées

2.1 - Plan de zonage

2.2 - Orientations d'Aménagement et de Programmation

3 – Autres pièces

3.1 - Dossier de demande d'examen au cas par cas

3.2 - Avis de l'autorité environnementale



DEPARTEMENT DE LA MAYENNE

Nuillé-sur-Vicoin

Plan Local d'Urbanisme

Déclaration de projet N°1
Valant mise en compatibilité du PLU

1 - Notice de Présentation



Approbation de la déclaration de projet N°1 valant mise en compatibilité du PLU

Vu pour être annexé à la
délibération du Conseil
Communautaire n°.....
En date du 18 septembre 2017,
Approuvant la déclaration de
projet N°1 valant mise en
compatibilité du PLU de NUILLE-
SUR-VICOIN,

Par délégation du Président,

Le vice-Président, Daniel
GUERIN

SOMMAIRE

1- Le Cadre Législatif.....	2
1.1 La déclaration de projet et la mise en compatibilité du PLU avec le Projet ..	2
1.2 L'Evaluation Environnementale	3
1.3 Déroulement de la procédure	4
1.4 Le contenu du présent dossier de mise en compatibilité.....	4
2- Le Projet – Objet de la déclaration	5
2.1 Implantation du Projet	5
2.1.1 Nuillé-sur-Vicoïn	5
2.1.2 Le projet conduisant à la procédure de déclaration de projet.	6
2.2 Le projet de construction d'un bâtiment agricole et la rectification d'une erreur matérielle	7
2.2.1 Le secteur de projet	7
2.2.2 Le secteur à régulariser (erreur matérielle)	8
2.2.3 Le projet et le PLU	9
3- Le Caractère d'intérêt général	10
3.1 Prise en compte des objectifs communaux et supra-communaux.....	10
3.1.1 Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU	10
3.1.2 Le Schéma de Cohérence Territoriale des Pays de Laval et de Loiron	11
4- Mise en compatibilité du PLU.....	14
4.1 Les nouvelles dispositions en vue de la mise en compatibilité	14
4.2 Les dispositions du zonage	15
4.2.1 Le zonage.....	15
4.2.2 Exposé des changements apportés au zonage	15
4.3 Les dispositions des Orientations d'Aménagement et de Programmation ..	19
4.3.1 Les Orientations d'Aménagement et de Programmation	19
4.3.2 Création de l'OAP « Le Rocher ».....	19

1- LE CADRE LEGISLATIF

1.1 LA DECLARATION DE PROJET ET LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLU AVEC LE PROJET

La commune d'agglomération de Laval-Agglomération a engagé la réalisation d'une déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU de Nuillé-sur-Vicoin.

L'article L153-54 du Code de l'Urbanisme précise que :

« Une opération faisant l'objet d'une déclaration d'utilité publique, d'une procédure intégrée en application de l'article L. 300-6-1 ou, si une déclaration d'utilité publique n'est pas requise, d'une déclaration de projet, et qui n'est pas compatible avec les dispositions d'un plan local d'urbanisme ne peut intervenir que si :

1° L'enquête publique concernant cette opération a porté à la fois sur l'utilité publique ou l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence ;

2° Les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du plan ont fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9.

Le maire de la ou des communes intéressées par l'opération est invité à participer à cet examen conjoint. »

L'article L153-55 du Code de l'Urbanisme indique que :

« Le projet de mise en compatibilité est soumis à une enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement :

1° Par l'autorité administrative compétente de l'Etat :

- a) Lorsqu'une déclaration d'utilité publique est requise ;*
- b) Lorsqu'une déclaration de projet est adoptée par l'Etat ou une personne publique autre que l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune ;*
- c) Lorsqu'une procédure intégrée mentionnée à l'article L. 300-6-1 est engagée par l'Etat ou une personne publique autre que l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune ;*

2° Par le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou le maire dans les autres cas.

Lorsque le projet de mise en compatibilité d'un plan local d'urbanisme intercommunal ne concerne que certaines communes, l'enquête publique peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes. »

1.2 L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

Le PLU de la commune de Nuillé-sur-Vicoin n'étant pas soumis à évaluation environnementale obligatoire, la déclaration de projet doit faire l'objet d'une évaluation environnementale dite « au cas par cas », conformément à l'article R104-8 du code de l'urbanisme, qui dispose que *« les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion de leur élaboration, de leur révision ou de leur mise en compatibilité dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique ou d'une déclaration de projet, s'il est établi, après un examen au cas par cas, que ces procédures sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement (...). »*

Ainsi, la nécessité de réaliser ou non une évaluation environnementale est déterminée « après examen au cas par cas », qui doit donc obligatoirement être conduit dans le cas présent, *« Sont concernées par l'examen au cas par cas :*

- *les élaborations de PLU des communes dont le territoire communal ne possède pas de site Natura 2000 ;*
- *les révisions et les déclarations de projet avec mise en compatibilité de PLU(i) qui ne sont pas susceptibles d'avoir des incidences sur un site Natura 2000 et dont le territoire ne possède pas tout ou partie d'un site Natura 2000.*

Les mises en compatibilité par DUP ainsi que les modifications des PLU ne sont pas concernées par l'examen au cas par cas ».

1.3 DEROULEMENT DE LA PROCEDURE

La procédure de déclaration de projet est décomposée en plusieurs étapes :

1-Lancement de la procédure : La procédure de déclaration de projet est à l'initiative soit de l'Etat, soit d'une collectivité territoriale ou du groupement de collectivités (article L 300-6 du Code de l'urbanisme).

La communauté d'Agglomération de Laval est compétente en matière de Plan Local d'Urbanisme, le président mène donc la procédure de déclaration de projet avec mise en compatibilité du PLU.

2- Elaboration du dossier : justifiant l'intérêt général

3- Examen « au cas par cas » pour déterminer si une évaluation environnementale est nécessaire : une saisine de l'autorité environnementale au moins deux mois avant la réunion d'examen conjoint, conformément à l'article R 104-29 et suivants du Code de l'urbanisme.

4- Transmission du dossier constitué aux personnes publiques associées au moins 3 semaines avant la réunion d'examen conjoint.

5- Une réunion d'examen conjoint est organisée sur les dispositions composant la déclaration de projet, réunissant les personnes publiques associées.

6- A l'issue de l'examen conjoint, un procès-verbal sera dressé et joint au dossier d'enquête.

7- L'enquête publique est organisée à l'initiative du Préfet, conformément à l'article L. 153-55 du Code de l'urbanisme. La durée de l'enquête publique est d'un mois. A l'issue, le commissaire enquêteur a un mois pour rendre son rapport.

L'enquête publique porte à la fois sur l'intérêt général du projet et sur la mise en compatibilité du PLU (article L153-54 du Code de l'urbanisme).

8- La modification éventuelle du dossier pour tenir compte des avis des personnes publiques consultées et des résultats de l'enquête publique. Les modifications doivent être conformes à l'intérêt général et ne pas porter atteinte à l'économie générale du projet.

9- La Communauté d'Agglomération délibère sur l'approbation de la déclaration de projet emportant la mise en compatibilité dans un délai de deux mois.

1.4 LE CONTENU DU PRESENT DOSSIER DE MISE EN COMPATIBILITE

Le dossier de mise en compatibilité comprend notamment :

- **Une notice de présentation** comportant l'objet de l'opération, la procédure y afférent, les motifs et considérations qui justifient l'intérêt général du projet, les dispositions pour assurer la mise en compatibilité du projet avec le PLU (pièces modifiées avant/après)
- Un volet concernant l'examen au **cas par cas**
- **Un plan de zonage** comprenant les changements afférents à la déclaration de projet, en l'occurrence, des modifications du zonage entre la zone agricole et la zone naturelle.
- Les **Orientations d'Aménagement et de Programmation** contenant notamment la nouvelle OAP N°4 au lieu-dit « Le Rocher ».

2- LE PROJET – OBJET DE LA DECLARATION

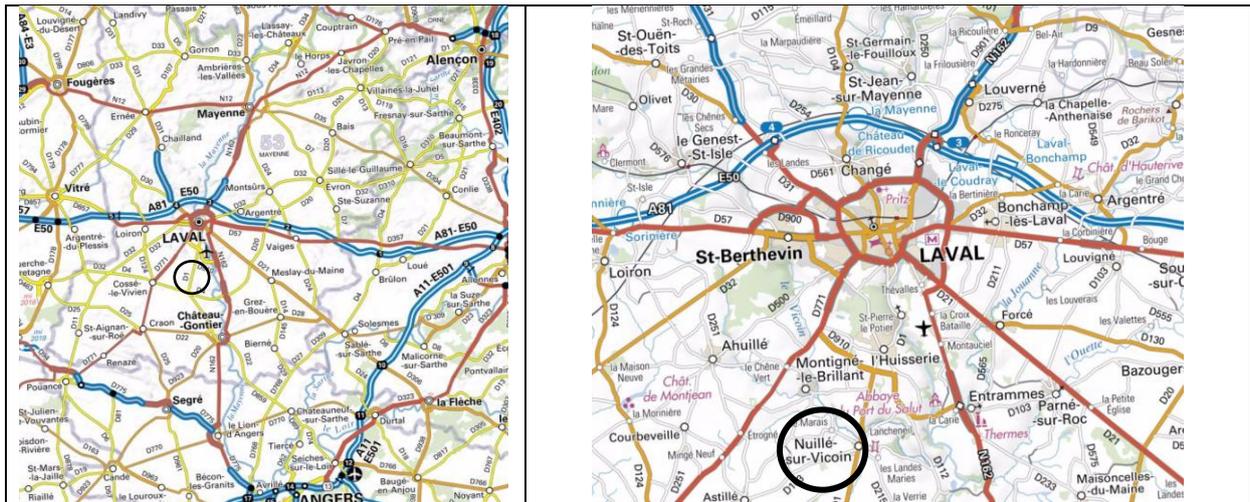
2.1 IMPLANTATION DU PROJET

2.1.1 Nuillé-sur-Vicoin

Nuillé-sur-Vicoin se situe dans la moitié sud du département de la Mayenne, à 12 km au sud de Laval.

La commune fait partie du SCoT (schéma de cohérence territoriale) Laval-Loiron et de la Communauté d'Agglomération « Laval Agglo ».

Elle est comprise dans le bassin de vie de la ville de Laval.



Localisation de la commune - Source : Géoportail

La commune présente un caractère essentiellement rurale, représentatif du sud de l'agglomération de Laval.

Le plateau est occupé par de grandes parcelles cultivées, avec peu de haies bocagères, qui offrent des vues lointaines sur les vallées.

Ses vallées offrent quant à elles des vues plus restreintes qui viennent buter sur des haies bocagères qui ont été maintenues. C'est notamment dans ces espaces que sont les pâturages destinés à l'élevage.

La commune est également marquée par la présence de zones humides et cours d'eau, créant deux ambiances, entre vallées fermées, encaissées et très végétalisées, et les vallées ouvertes, plus larges où la végétation est peu dense.

Le paysage urbain est celui d'un bourg rural situé au centre de la commune, ayant connu quelques opérations d'aménagement d'habitat individuel. On note également la présence d'un habitat diffus, parfois lié à une exploitation agricole.

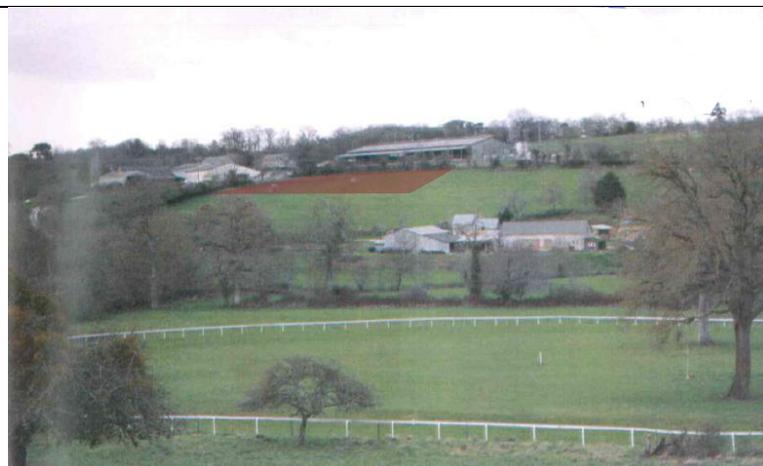
2.1.2 Le projet conduisant à la procédure de déclaration de projet.

La présente procédure est motivée par un projet de construction d'un bâtiment exclusivement destinée à l'activité agricole ainsi que par la rectification d'une erreur matérielle sur une parcelle attenante au secteur de projet.

Le site se localise au nord-ouest de la commune, entre les routes départementale D1 et D283, au lieu-dit « Le Rocher ». Le projet est en continuité du petit hameau agricole existant. Le hameau est isolé au milieu d'espaces agricoles et ne présente aucun voisinage direct. L'augmentation de l'activité agricole sur ce secteur ne sera donc pas génératrice de nuisances pour le voisinage.



Paysage voisin du site – vue depuis la D283 vers l'est – source : Google



*Localisation du projet – source :
Commune*

2.2 LE PROJET DE CONSTRUCTION D'UN BATIMENT AGRICOLE ET LA RECTIFICATION D'UNE ERREUR MATERIELLE

2.2.1 Le secteur de projet

La pertinence d'un tel projet est justifiée au regard des enjeux communaux et supracommunaux de préservation de l'activité agricole.

Le projet doit en effet permettre la poursuite de l'activité agricole déjà présente, laquelle regroupe deux associés et un salarié.

Il est également question, via ce projet, de garantir la pérennisation de l'exploitation dans la mesure où la construction de ce bâtiment viendra consolider l'activité de culture et d'élevage, laquelle favorise le maintien des paysages remarquables de bocage et de prairies de la commune.

Cette nouvelle construction est souhaitée au plus près des autres bâtiments existants afin de limiter les déplacements d'engins agricoles sur le site. D'autres espaces sont disponibles en zone agricole, mais ces derniers ne proposent pas la possibilité de réaliser le projet au plus près des bâtiments du hameau. L'objectif est également de construire ce nouveau bâtiment à proximité du chemin de desserte du hameau. Il est choisi plus généralement de regrouper l'ensemble des constructions au sein d'un hameau compact, plutôt que d'étaler les bâtiments agricoles de manière juxtaposée.

Le projet comprend la réalisation d'une plateforme de stockage de fourrage et de matériels mais également des installations de stabulation. Il est à noter que l'exploitant doit aujourd'hui se rendre à l'Huisserie pour rejoindre l'un de ces bâtiments de stockage : la réalisation d'un tel projet viendra donc réduire ces déplacements.

L'intégration paysagère du projet est également anticipée du fait de sa présence sur la partie haute du coteau et à proximité d'un corridor écologique identifié au SCoT. Il sera prévu une gestion des eaux adaptée (haie sur talus) afin de limiter l'impact des eaux de ruissellement issues de cette nouvelle artificialisation.

L'ensemble est regroupé dans un bâtiment qui sera à énergie positive, notamment pas la mise en place de panneaux photovoltaïques.

Par ailleurs, le projet propose une autonomie alimentaire du bétail élevé sur l'exploitation. Aujourd'hui, la ration est composée de 40% maïs/fourrage, 30% méteil et 30% concentré. Le projet, qui prévoit la mise en place de panneaux photovoltaïques posés sur une couverture bac acier, créé une lame d'air de 10cm. Cet air réchauffé sera dirigé par dépression sous le fourrage. Ce dernier terminera donc son séchage avec de l'air ambiant réchauffé.

Ce fourrage est récolté plus jeune et possède donc une meilleure qualité nutritionnelle notamment sur sa teneur protéique. Ceci induit donc une forte diminution de la consommation de concentré et plus particulièrement de tourteau de soja. Il est ainsi prévu une réduction qui serait de 70% en moins de la consommation de concentré. La ration serait donc de 40% méteil, 50% herbe séchée et 10% de concentré. Ce dernier point vient conforter les objectifs généraux de développement durable : aujourd'hui la majeure partie des compléments destinés nourrir le bétail provient d'outre-Atlantique (Etats-Unis et Argentine), ce qui lui confère une empreinte écologique très importante. Ce projet réduit donc considérablement l'empreinte écologique de l'exploitation agricole.

2.2.2 Le secteur à régulariser (erreur matérielle)

Le projet se situe en continuité de plusieurs bâtiments à vocation agricole. L'un d'eux, localisé sur la parcelle N°312 (construit en 1994) est aujourd'hui inscrit en zone naturelle au PLU de la commune.

La présente déclaration de projet viendra donc rectifier le classement de cette parcelle en l'inscrivant en zone agricole du fait de sa vocation. Une erreur matérielle est ainsi corrigée du fait de l'erreur manifeste de classement de ce secteur agricole lors de l'élaboration du PLU.



*Localisation du secteur de projet et du secteur à régulariser (erreur matérielle)
Source : géoportail*

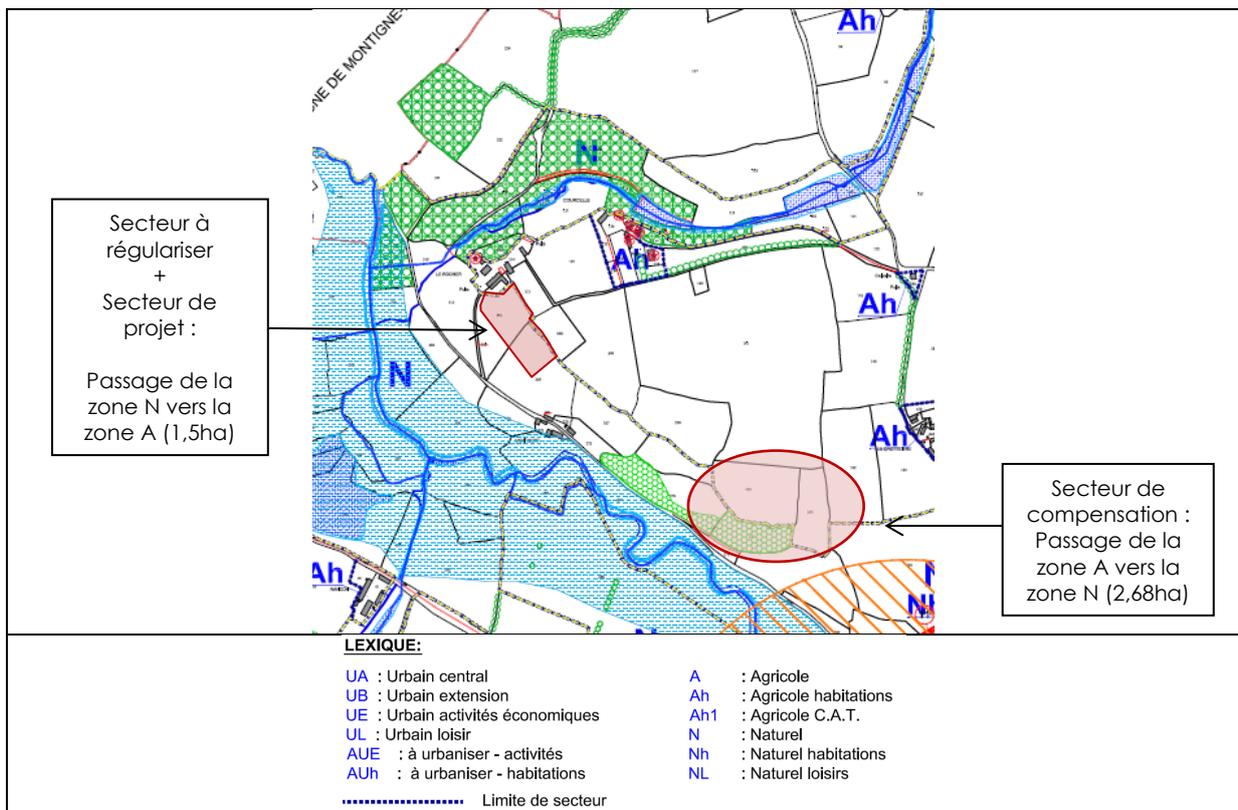
2.2.3 Le projet et le PLU

Le site à régulariser (erreur matérielle) et le projet de construction d'un bâtiment agricole sont situés en zone naturelle dite N au PLU, laquelle ne permet pas l'implantation de telles constructions à vocation agricole.

Il est donc nécessaire d'intégrer à la zone A, la parcelle N°312 (d'après le cadastre en date de l'approbation du PLU) et une partie d'une grande parcelle en provenance de la zone naturelle (N°269, d'après le cadastre en date de l'approbation du PLU).

Le transfert issu de la parcelle N°269 est effectué dans des proportions adaptées au projet, comprenant le support d'accueil de la future construction mais également les espaces voisins nécessaires aux déplacements des engins agricoles.

La prise en considération de mesures compensatoires est appliquée à ce transfert de foncier entre la zone naturelle et la zone agricole. En effet, en compensation, un ensemble parcellaire est transféré de la zone agricole vers la zone naturelle.



Le choix de cette compensation est appliqué selon différents critères :

Quantitativement : la superficie restituée à la zone naturelle est plus importante que la partie qui intègre la zone agricole (2,68ha intègrent la zone naturelle contre 1,5ha qui intègrent la zone agricole).

Qualitativement : les terrains choisis ont vocation à intégrer la zone naturelle du fait de leur proximité avec le corridor écologique identifié au SCoT.

Economiquement : ces terrains appartiennent à l'exploitant concerné par la procédure. Le classement en zone naturelle des terrains choisis ne remet pas en cause le devenir de l'exploitation agricole puisque la culture et l'élevage y restent autorisés.

Spatialement : le découpage est effectué en suivant le linéaire de haies bocagères.



Terrains qui intègrent la zone naturelle

3- LE CARACTERE D'INTERET GENERAL

3.1 PRISE EN COMPTE DES OBJECTIFS COMMUNAUX ET SUPRA-COMMUNAUX

3.1.1 Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU

Le PLU de la commune, via son PADD, fixe des objectifs d'aménagement et de développement pour le territoire.

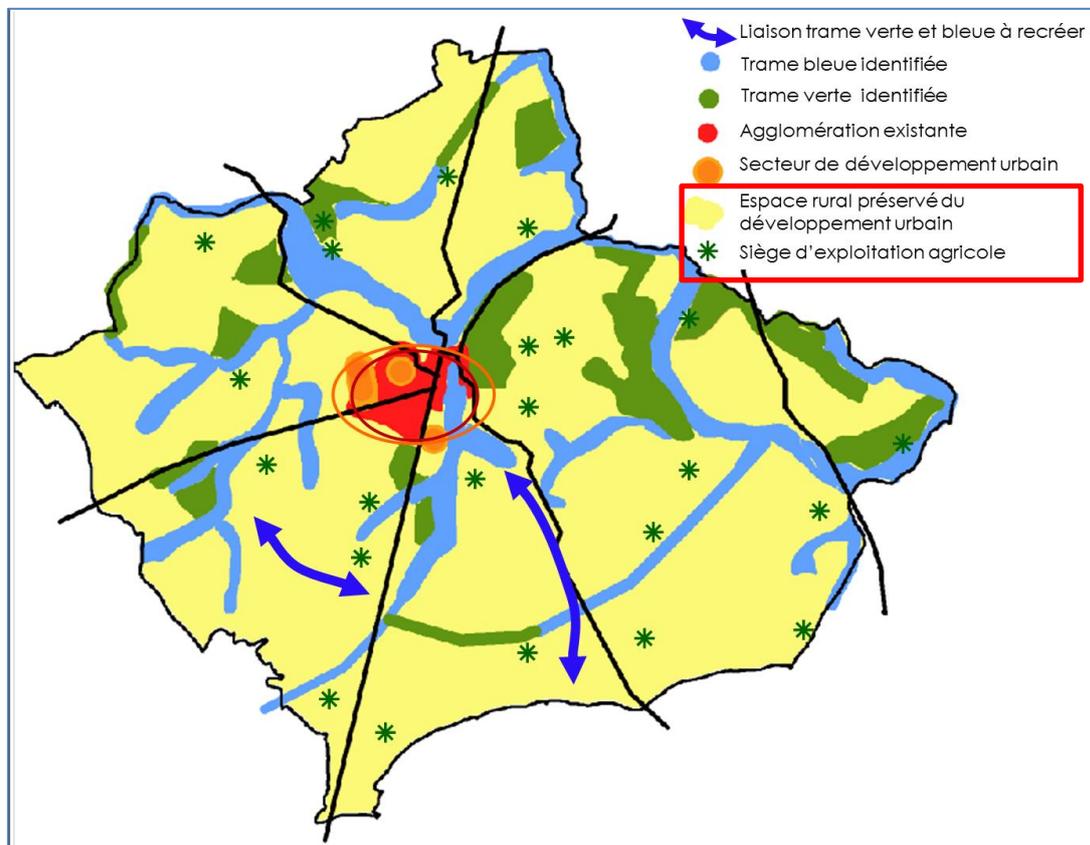
Parmi eux, des objectifs viennent préserver et conforter le rôle économique de l'activité agricole, mais également sa participation dans la constitution du paysage de la commune.

On retrouve ainsi :

« Faciliter le développement des activités économiques : Préserver l'activité agricole du développement urbain et faciliter son évolution :

- Poursuivre une gestion raisonnée du territoire dans le but de réduire la consommation des surfaces cultivables par les zones d'urbanisation future.
- Autoriser la diversification de l'activité agricole garante du maintien du patrimoine bâti (gîtes, vente directe à la ferme, ou tout type d'activités ayant pour support le siège d'exploitation agricole).
- Poursuivre les efforts d'intégration paysagère des bâtiments.
- Interdire l'installation de personnes non liées à l'activité agricole à proximité des sièges d'exploitation. »

Par ailleurs la cartographie du PADD traduit ces orientations de préservation de l'espace rural et des sièges d'exploitation agricole :



Carte de synthèse du PADD – Source : PLU approuvé de Nuillé-sur-Vicoin

3.1.2 Le Schéma de Cohérence Territoriale des Pays de Laval et de Loiron

Le SCoT du Pays de Laval et de Loiron a été approuvé le 15 février 2014. Son projet d'aménagement et de développement durables insiste sur la préservation et le renforcement de l'activité agricole :

« Valoriser les spécificités et atouts agricoles des pays de Laval et de Loiron :

- Conforter le potentiel agricole
- Encourager les démarches ville-campagne et la dynamisation du secteur agricole
- Favoriser le développement de modes de production de plus en plus respectueux de l'environnement
- Contribuer au maintien de l'élevage
- Diversifier les activités et productions agricoles. »

Par ailleurs, le Document d'Orientations et d'Objectifs inscrit plusieurs prescriptions et recommandations relatives à la préservation des espaces agricoles :

- Les sites d'exploitation en activités doivent être inscrits en zone agricole dans les PLU, afin de préserver le potentiel agricole de l'espace rural. Il est également souligné que cette inscription doit permettre leur adaptation aux évolutions économiques et réglementaires.
- Il est également fait état de la prise en compte systématique de l'aspect fonctionnel des exploitations, où les extensions urbaines doivent être éloignées de 200 mètres minimum des bâtiments d'exploitation en activité.
- Il est question de prendre en compte les déplacements des engins agricoles et des animaux dans les aménagements futurs.

Le projet faisant l'objet de la présente déclaration de projet s'inscrit dans l'esprit du PLU et rejoint notamment plusieurs axes forts de son PADD. Il en est de même avec les orientations du PADD et du DOO du SCoT de Laval et du pays de Loiron.

Le projet de construction d'un nouveau bâtiment agricole au sein d'une exploitation déjà existante s'inscrit en effet dans les orientations :

→ du PADD et du DOO du SCoT :

- La construction de ce nouveau bâtiment viendra dynamiser l'activité économique de l'exploitation. Il est question de participer au renforcement des équipements de l'agriculteur exploitant et notamment par la création de surfaces de stockage pour le fourrage et le matériel agricole, mais également par la création de surfaces de stabulation, contribuant au maintien de l'élevage.
- Par ailleurs, cette construction ne va pas l'encontre de la recommandation relative à la distance (200m) entre les bâtiments agricoles en activités et les extensions du village : le hameau où se trouve la future construction est isolé au milieu des terres agricoles.
- Le projet tient compte des déplacements des engins agricoles et des animaux puisque celui-ci est directement connecté aux autres parcelles agricoles de l'exploitant.

→ du PADD du PLU :

- La construction d'un nouveau bâtiment à vocation agricole permet la préservation de l'activité agricole du fait de renforcement induit de l'exploitation déjà présente.

Par ailleurs, l'intérêt général d'un tel projet s'exprime également :

- D'un point de vue écologique :
 - Ce bâtiment sera producteur d'énergie issue de panneaux photovoltaïques.
 - Le projet propose une autonomie alimentaire du bétail élevé sur l'exploitation. Aujourd'hui, la ration est composée de 40% maïs/fourrage, 30% méteil et 30% concentré. Le projet, qui prévoit la mise en place de panneaux photovoltaïques posés sur une couverture bac acier, créé une lame d'air de 10cm. Cet air réchauffé sera dirigé par dépression sous le fourrage. Ce dernier terminera donc son séchage avec de l'air ambiant réchauffé. Ce fourrage est récolté plus jeune et possède donc une meilleure qualité nutritionnelle notamment sur sa teneur protéique. Ceci induit donc une forte diminution de la consommation de concentré et plus particulièrement de tourteau de soja. Il est ainsi prévu une réduction qui serait de 70% en moins de la consommation de concentré. La ration serait donc de 40% méteil, 50% herbe séchée et 10% de concentré. Ce dernier point vient conforter les objectifs généraux de développement durable : aujourd'hui la majeure partie des compléments destinés nourrir le bétail provient d'outre-Atlantique (Etats-Unis et Argentine), ce qui lui confère une empreinte écologique très importante. Ce projet réduit donc considérablement l'empreinte écologique de l'exploitation agricole.
 - La construction de ce nouveau bâtiment réduira les déplacements en

véhicule motorisé de l'exploitant. Aujourd'hui, l'un de ces bâtiments de stockage est situé sur une commune voisine (l'Huisserie). Ce projet permet de regrouper son activité sur un seul site.

- D'un point de vue économique
 - Ce projet vient renforcer l'exploitation déjà présente et les emplois induits (2 associés et 1 salarié). Il permet également la création de richesses sur le territoire.
- D'un point de vue paysager
 - Le paysage identitaire, notamment bocager, se verra préservé et restauré du fait du maintien de cette activité (culture de l'herbe et de l'élevage). Les espaces seront maintenues en prairies et des haies seront préservées et créées.

4- MISE EN COMPATIBILITE DU PLU

4.1 LES NOUVELLES DISPOSITIONS EN VUE DE LA MISE EN COMPATIBILITE

La municipalité souhaite maintenir pleinement l'activité agricole sur son territoire. Elle doit en effet faire face à un important déclin progressif et constant du nombre des exploitations agricoles.

La zone naturelle ne permettant pas l'installation de constructions à vocation agricole, il est donc choisi d'intégrer à la zone agricole, une superficie d'environ 15 000m² afin de réaliser le projet de l'agriculteur exploitant. Cette superficie est nécessaire pour la réalisation d'une construction à vocation de stockage de foin, de matériels mais également de stabulation, mais également pour régulariser le classement d'une partie de la parcelle N°312, inscrite en zone naturelle au PLU mais occupée par un bâtiment agricole en activité (erreur matérielle). Il convient donc d'intégrer ce foncier à la zone agricole.

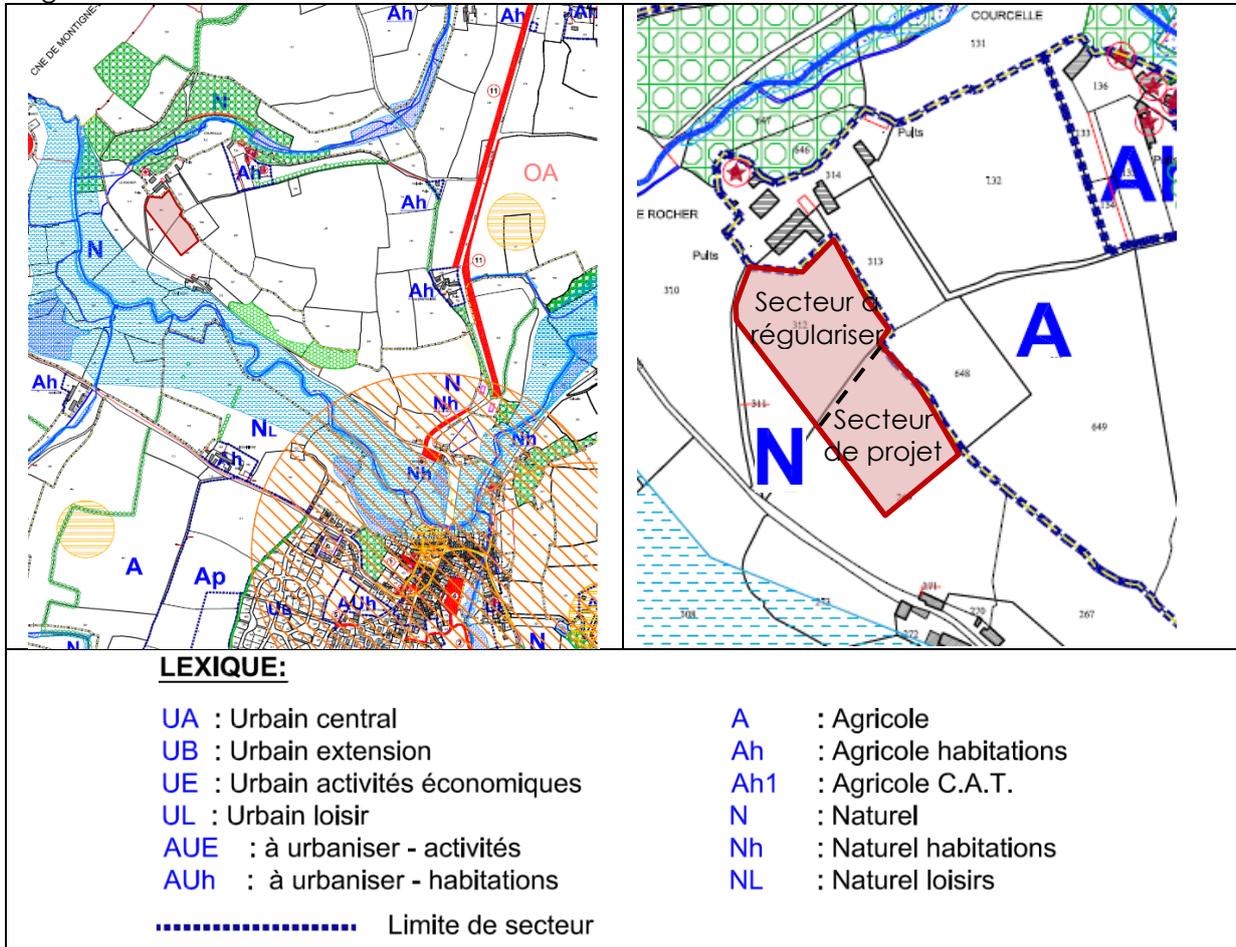
Au PLU approuvé, cette zone agricole *« regroupe les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A. Est également autorisé, le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement »*. Environ 70 % du territoire communal est compris en zone agricole stricte A.

Par ailleurs, afin d'assurer l'intégration paysagère du projet de construction d'un bâtiment à vocation agricole et la gestion des eaux de ruissellement, il est décidé d'ajouter au dispositif réglementaire du PLU, une nouvelle orientation d'aménagement et de programmation dite « Le Rocher ».

4.2 LES DISPOSITIONS DU ZONAGE

4.2.1 Le zonage

L'ensemble foncier concerné par la procédure est classé en zone N, dite naturelle, au PLU en vigueur.



Extraits du Plan de zonage du PLU en vigueur

La zone naturelle du PLU est composée de plusieurs secteurs.

Ces secteurs, équipés ou non, sont de nature très variée ;

- A protéger en raison de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- A protéger en raison de leur caractère d'espaces naturels,
- A protéger sans qu'il ne soit nécessaire de justifier d'une qualité particulière, parce que la commune souhaite conserver le caractère naturel du site.

4.2.2 Exposé des changements apportés au zonage

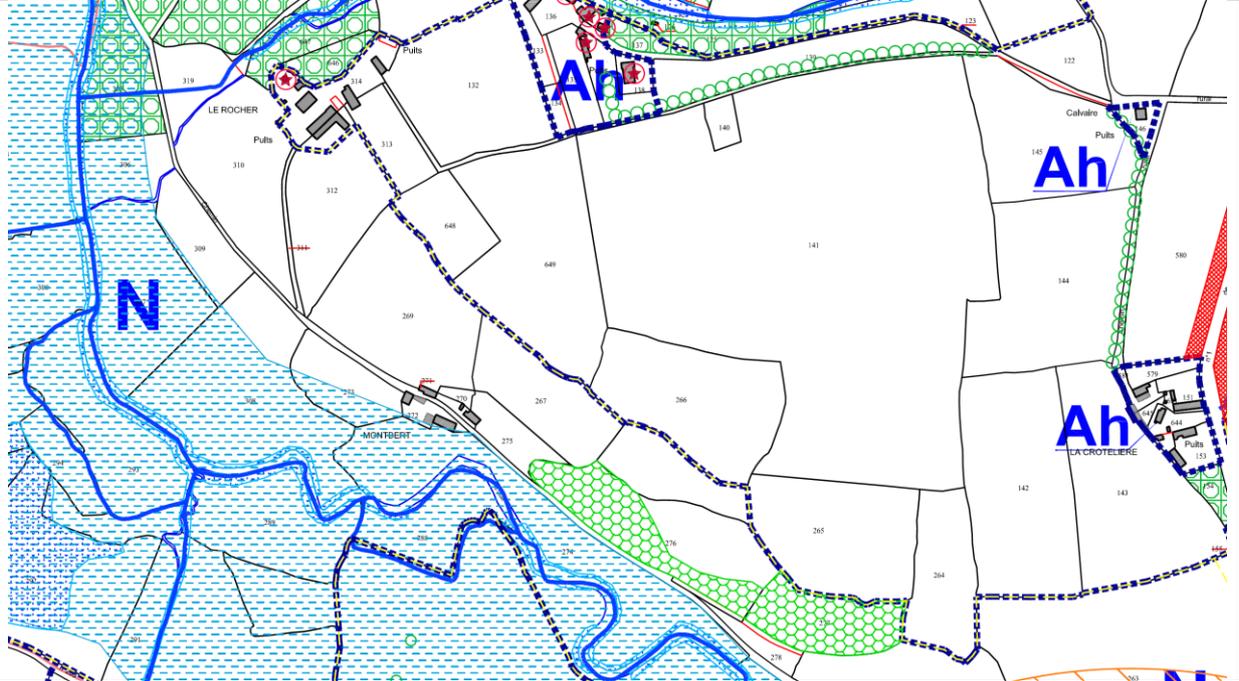
Les modifications du document liées à la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU porte sur le zonage :

- La zone agricole est agrandie au dépend de la zone naturelle dans le secteur de projet mentionné et du secteur à régulariser (erreur matérielle).
- La zone naturelle est agrandie au dépend de la zone agricole dans un secteur qui ne présente pas d'intérêt en matière d'installation agricole éventuelle. Ce transfert est appliqué en compensation de l'extension de la zone agricole nécessaire pour la réalisation du projet et à la régularisation de l'erreur matérielle.

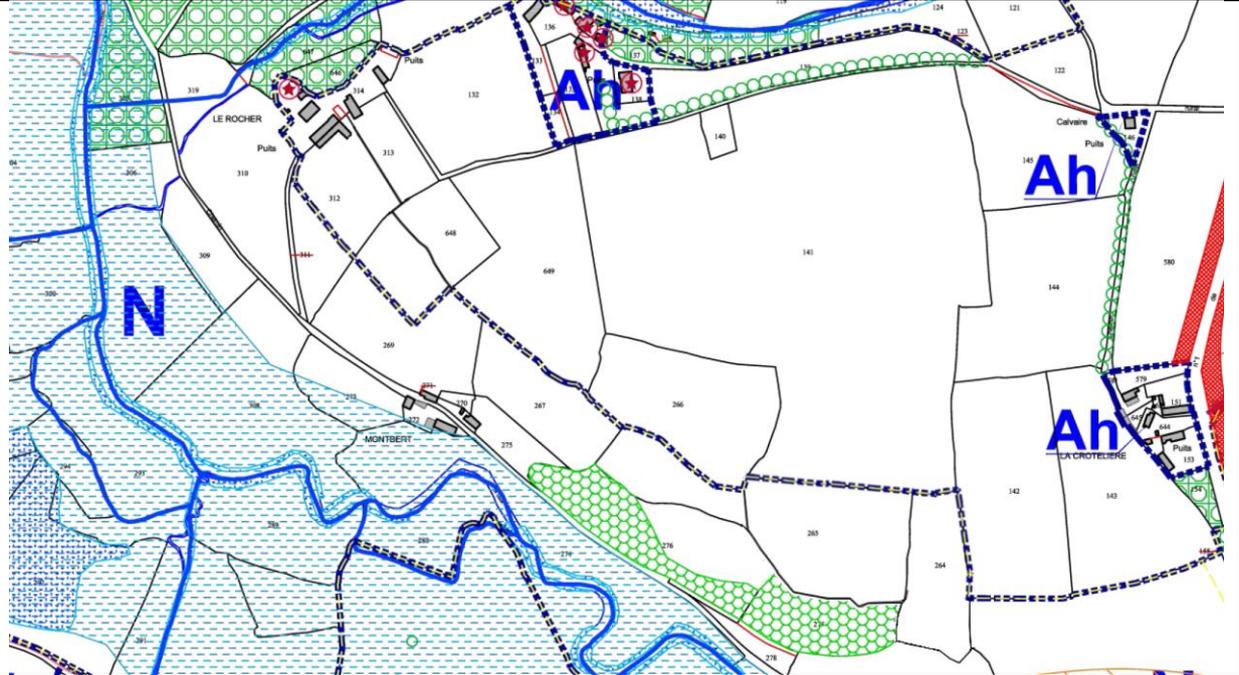
Détail

Le projet nécessite un transfert de foncier entre la zone naturelle et la zone agricole.

Au PLU approuvé



Après la mise en compatibilité du PLU



- | | |
|-----------------------------------|---------------------------|
| UA : Urbain central | A : Agricole |
| UB : Urbain extension | Ah : Agricole habitations |
| UE : Urbain activités économiques | Ah1 : Agricole C.A.T. |
| UL : Urbain loisir | N : Naturel |
| AUE : à urbaniser - activités | Nh : Naturel habitations |
| AUh : à urbaniser - habitations | NL : Naturel loisirs |

Evolution des surfaces

L'évolution du zonage au niveau du hameau agricole « le Rocher » entraîne une réduction de la zone naturelle au profit de la zone agricole sur une superficie de 1,5ha.

Le principe de compensation qui est appliquée dans la présente déclaration de projet vient restituer à la zone naturelle, 2,68ha de terres inscrites en zone agricole au PLU approuvé.

Ainsi, la zone naturelle est agrandie de 1,18ha. La zone agricole est réduite de 1,18ha.

Tableau de calcul des superficies au PLU approuvé :

P.O.S.		P.L.U.		Différence P.L.U.-POS
Zones	Surfaces (en hectare)	Zones	Surfaces (en hectare)	Surfaces (en hectare)
UA	7,3	UA	7,7	+0,4
UB	14,8	UB	24,6	+9,8
UE	1,9	UE	6,2	+4,3
/	/	UL	4,6	+4,6
Total zone Urbaine	24	Total zone Urbaine	43,1	+19,1
1NAh	8	AUh	5,3	-2,70
1NAa	5,50	/	/	-5,50
2NA	6,50	/	/	-6,50
/	/	AUL	2,2	+2,2
Total zone à urbaniser	20	Total zone à urbaniser	7,5	-12,5
NDa	514	N	602,8	88,8
NDb	20	NL	20	0
/	/	Nh (habitations)	6	+6
Total zone naturelle	534	Total zone naturelle	628,8	+94,8
NC	1781	A	1618	-163
/	/	Ah (habitations)	39	+39
		Ap	22,6	+22,6
Total zone agricole	1781	Total zone agricole	1679,6	-101,4
Total commune	2359	Total commune	2359	/

Tableau de calcul des superficies après la mise en compatibilité du PLU via la déclaration de projet n°1 :

P.O.S.		P.L.U.		Différence P.L.U.-POS
Zones	Surfaces (en hectare)	Zones	Surfaces (en hectare)	Surfaces (en hectare)
UA	7,3	UA	7,7	+0,4
UB	14,8	UB	24,6	+9,8
UE	1,9	UE	6,2	+4,3
/	/	UL	4,6	+4,6
Total zone Urbaine	24	Total zone Urbaine	43,1	+19,1
1NAh	8	AUh	5,3	-2,70
1NAa	5,50	/	/	-5,50
2NA	6,50	/	/	-6,50
/	/	AUL	2,2	+2,2
Total zone à urbaniser	20	Total zone à urbaniser	7,5	-12,5
NDa	514	N	603,98	+89,98
NDb	20	NL	20	0
/	/	Nh (habitations)	6	+6
Total zone naturelle	534	Total zone naturelle	628,8	+95,98
NC	1781	A	1616,82	-164,18
/	/	Ah (habitations)	39	+39
		Ap	22,6	+22,6
Total zone agricole	1781	Total zone agricole	1679,6	-102,58
Total commune	2359	Total commune	2359	/

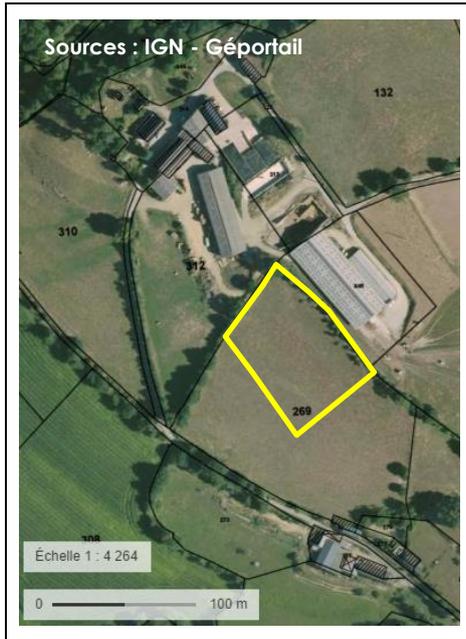
4.3 LES DISPOSITIONS DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

4.3.1 Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

Le PLU approuvé contenait 3 Orientations d'Aménagements et de Programmation (Le secteur de la Ligonnière, le secteur de la Hervetterie, la zone d'équipement et de loisirs du Vauchoisier.)

Le secteur destiné à accueillir le projet de bâtiment agricole fait l'objet d'une nouvelle OAP, dite « Le Rocher ». Celle-ci est créée afin d'assurer l'intégration paysagère du projet et la gestion des eaux.

4.3.2 Création de l'OAP « Le Rocher »



Destination de la zone : zone agricole – réalisation d'un projet d'un bâtiment à vocation agricole

Aménagement de la zone :

Espaces verts : Les haies existantes seront autant que possible conservées (cf. schéma de principes). Une nouvelle haie sera créée en bordure du site de projet sur un talus à créer, afin de participer à l'intégration paysagère du nouveau bâtiment mais également afin de participer à la gestion des eaux de pluie et au ralentissement des eaux de ruissellement en cas de débords issus du futur bâtiment agricole.

La nouvelle haie créée pourra néanmoins faire l'objet de percements pour laisser passer les engins agricoles et les bêtes d'élevage.

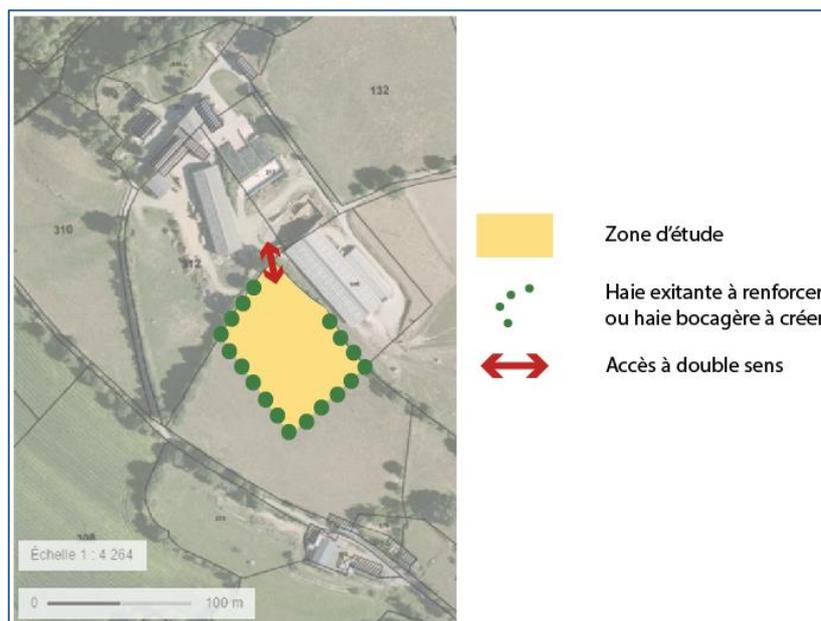
Transports et déplacements :

Voirie : l'accès se fera depuis l'accès existant qui rejoint la route départementale D1.

Implantation des constructions :

Elles devront être implantées de sorte à être intégrées à la pente orientée vers le sud en vue de limiter au maximum les volumes de déblais et de remblais.

Schéma de principes :



- Zone d'étude
- Haie existante à renforcer ou haie bocagère à créer
- Accès à double sens



DEPARTEMENT DE LA MAYENNE

Nuillé-sur-Vicoin

Plan Local d'Urbanisme

Déclaration de projet N°1
Valant mise en compatibilité du PLU

2.1 - Zonage



Approbation de la déclaration de projet N°1 valant mise en compatibilité du PLU

Vu pour être annexé à la
délibération du Conseil
Communautaire n°.....
En date du 18 septembre 2017,
Approuvant la déclaration de
projet N°1 valant mise en
compatibilité du PLU de NUILLE-
SUR-VICOIN,
Par délégation du Président,

Le vice-Président, Daniel
GUERIN,



Liste des emplacements réservés

N°	Désignation de l'opération	Caractéristiques géométriques	Bénéficiaire
1	Voie d'accès à l'école	S = 385 m ²	Commune
2	Liaison douce	S = 2600 m ²	Commune
3	Parking	S = 275 m ²	Commune
4	Equipements sportifs ou de loisirs	S = 3800 m ²	Commune
5	Liaison douce	S = 400 m ²	Commune
6	Amélioration de visibilité et de sécurité	S = 1000 m ²	Commune
7	Amélioration de visibilité et de sécurité	S = 1000 m ²	Commune
8	Continuité du remblais	S = 1500 m ²	Conseil Général
9	Rectification d'un talus	S = 700 m ²	Conseil Général
10	Amélioration de voirie	15 m x 1200 m et 15 m x 3000 m	Conseil Général
11	Amélioration de voirie	4 m x 250 m - 15 m x 1000 m 1700 m ² et 8000 m ²	Conseil Général

LEGENDE

- Emplacement réservé au bénéfice de la Commune
- Zone humide
- Zone inondable
- Espace boisé classé à conserver
- Parc / Bois identifié au titre du L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme
- Alignement d'arbres
- Site archéologique
- Monuments historiques
- Chemin protégé au titre du L.123-1-5 6° du code de l'urbanisme
- Façade et mur de clôture ou de soutènement en pierre identifiés au titre du L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme
- Bâtiment identifié au titre du L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme
- Bâtiment existant figurant sur le plan à titre indicatif



NUILLE SUR VICOIN

28 rue de la Mairie
53070 NUILLE SUR VICOIN
Téléphone 02 43 98 38 22
Télécopie 02 43 98 03 57

Plan Local d'Urbanisme

4 PLAN DE ZONAGE PARTIE EST

Approbation de la déclaration de projet N°1
valant mise en compatibilité du PLU

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire N°... en date du 18 septembre 2017
Approuvant la déclaration de projet N°1 valant mise en compatibilité du PLU de NUILLE-SUR-VICOIN,
Par délégation du président,
Le vice-Président, Daniel GUERIN

Agence de Feugères

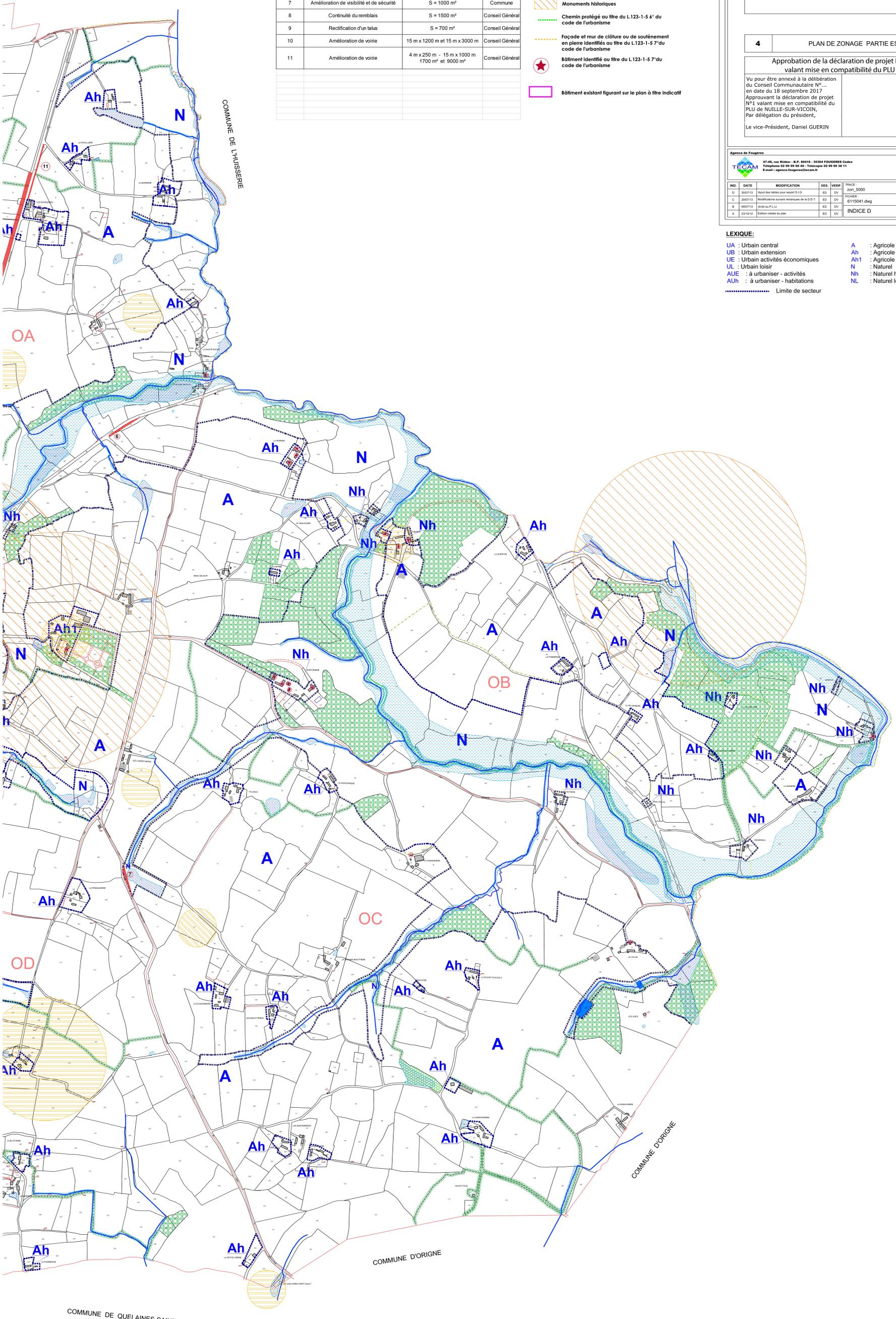
47-49, rue Kléber - B.P. 20416 - 35046 FOUGÈRES Cedex
Téléphone 02 99 98 98 40 - Télécopie 02 99 98 38 11
E-mail : agence.fougeres@tecam.fr

Autres agences : Saint-Comes (14)
Grandes-Grèves (50)
Saint-Brice-en-Coglès (50)

IND.	DATE	MODIFICATION	DES.	VERIF.	TRACE	ALTIMETRIE
D	30/07/13	Ajout des tables pour export S.I.G.	ED	DV	ZON_5000	Système NCF (IGN BR)
C	26/07/13	Modification valeur retenues de la D.D.T.	ED	DV	FIGHER	PLANIMETRIE
B	08/07/13	Arrêt du P.L.U.	ED	DV	6115041.dwg	Système indépendant
A	23/10/12	Édition initiale du plan	ED	DV	INDICE D	ECHELLE

LEXIQUE:

- UA : Urbain central
- A : Agricole
- UB : Urbain extension
- Ah : Agricole habitations
- UE : Urbain activités économiques
- Ah1 : Agricole C.A.T.
- UL : Urbain loisir
- N : Naturel
- AUE : à urbaniser - activités
- Nh : Naturel habitations
- AUH : à urbaniser - habitations
- NL : Naturel loisirs
- Limite de secteur



COMMUNE DE L'HUISSERIE

COMMUNE D'ORIGNE

COMMUNE DE QUELAINES-SAINT-GAULT



NUILLE SUR VICOIN

28 rue de la Mairie
53970 NUILLE SUR VICOIN
Téléphone 02 43 98 39 22
Télécopie 02 43 98 03 57

Plan Local d'Urbanisme

4.2 PLAN DE ZONAGE PARTIE OUEST

Approbation de la déclaration de projet N°1 valant mise en compatibilité du PLU

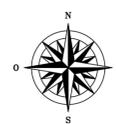
Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire N°... en date du 18 septembre 2017.
Approuvant la déclaration de projet N°1 valant mise en compatibilité du PLU de NUILLE-SUR-VICOIN, Par délégation du président,
Le vice-Président, Daniel GUERIN

LEGENDE

- Emplacement réservé au bénéfice de la Commune
- Zone humide
- Zone inondable
- Espace boisé classé à conserver
- Parc / Bois identifié au titre du L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme
- Alignement d'arbres
- Site archéologique
- Monuments historiques
- Chemin à conserver au titre du L.123-1-5 4° du code de l'urbanisme
- Façade et mur de clôture ou de soutènement en pierre identifiés au titre du L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme
- Bâtiment identifiés au titre du L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme
- Bâtiment existant figurant sur le plan à titre indicatif

Liste des emplacements réservés

N°	Désignation de l'opération	Caractéristiques géométriques	Bénéficiaire
1	Voie d'accès à l'école	S = 385 m²	Commune
2	Liaison douce	S = 2600 m²	Commune
3	Parking	S = 275 m²	Commune
4	Equipements sportifs ou de loisirs	S = 3800 m²	Commune
5	Liaison douce	S = 400 m²	Commune
6	Amélioration de visibilité et de sécurité	S = 1000 m²	Commune
7	Amélioration de visibilité et de sécurité	S = 1000 m²	Commune
8	Continuité du remblais	S = 1500 m²	Conseil Général
9	Rectification d'un talus	S = 700 m²	Conseil Général
10	Amélioration de voirie	15 m x 1200 m et 15 m x 3000 m	Conseil Général
11	Amélioration de voirie	4 m x 250 m - 15 m x 1000 m 1700 m² et 9000 m²	Conseil Général



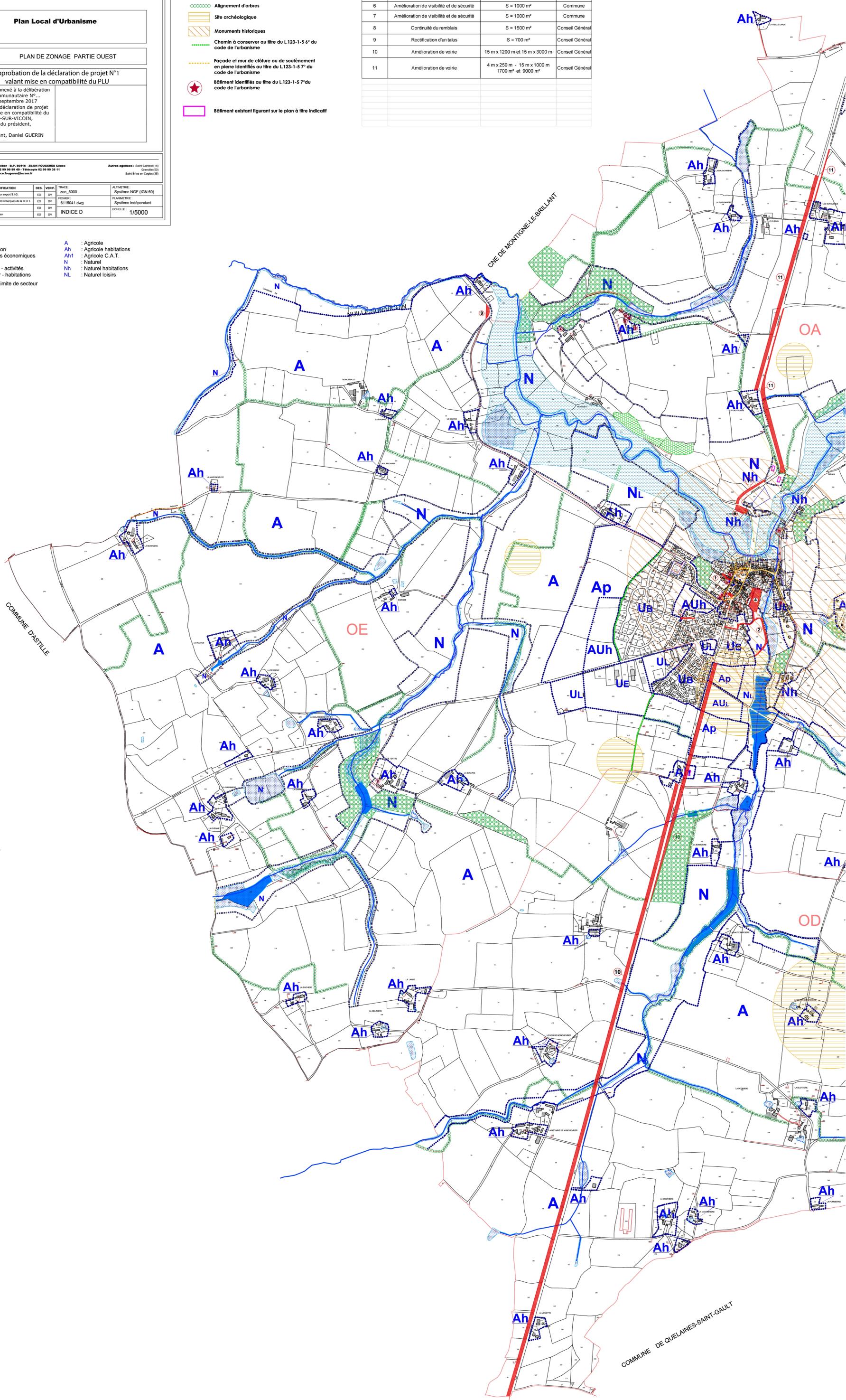
Agence de Fougères

47-49, rue Kléber - B.P. 80416 - 35304 FOUGERES Cedex
Téléphone 02 99 99 99 49 - Télécopie 02 99 99 30 11
Email : agence.fougères@decem.fr

Autres agences : Saint-Comes (14) Gravelle (50) Saint-Brais-en-Coglès (35)

IND.	DATE	MODIFICATION	DES.	VERIF.	TRACE	ACTOMETRE
D	2007/13	Ajout des tables pour report S.I.G.	ED	DV	2007_5000	Système NGF (IGN 69)
C	2007/13	Modifications suivant remarques de la D.D.T.	ED	DV	8115041.dwg	PLANNETRE : Système indépendant
B	2007/13	Intégration au P.L.U.	ED	DV		SCHEMELLE
A	23/10/12	Edition initiale du plan	ED	DV	INDICE D	ECHELLE : 1/5000

- ### LEXIQUE:
- UA : Urbain central
 - UB : Urbain extension
 - UE : Urbain activités économiques
 - UL : Urbain loisir
 - AUE : à urbaniser - activités
 - AUH : à urbaniser - habitations
 - : Limite de secteur
- A : Agricole
 - Ah : Agricole habitations
 - Ah1 : Agricole C.A.T.
 - N : Naturel
 - Nh : Naturel habitations
 - NL : Naturel loisirs



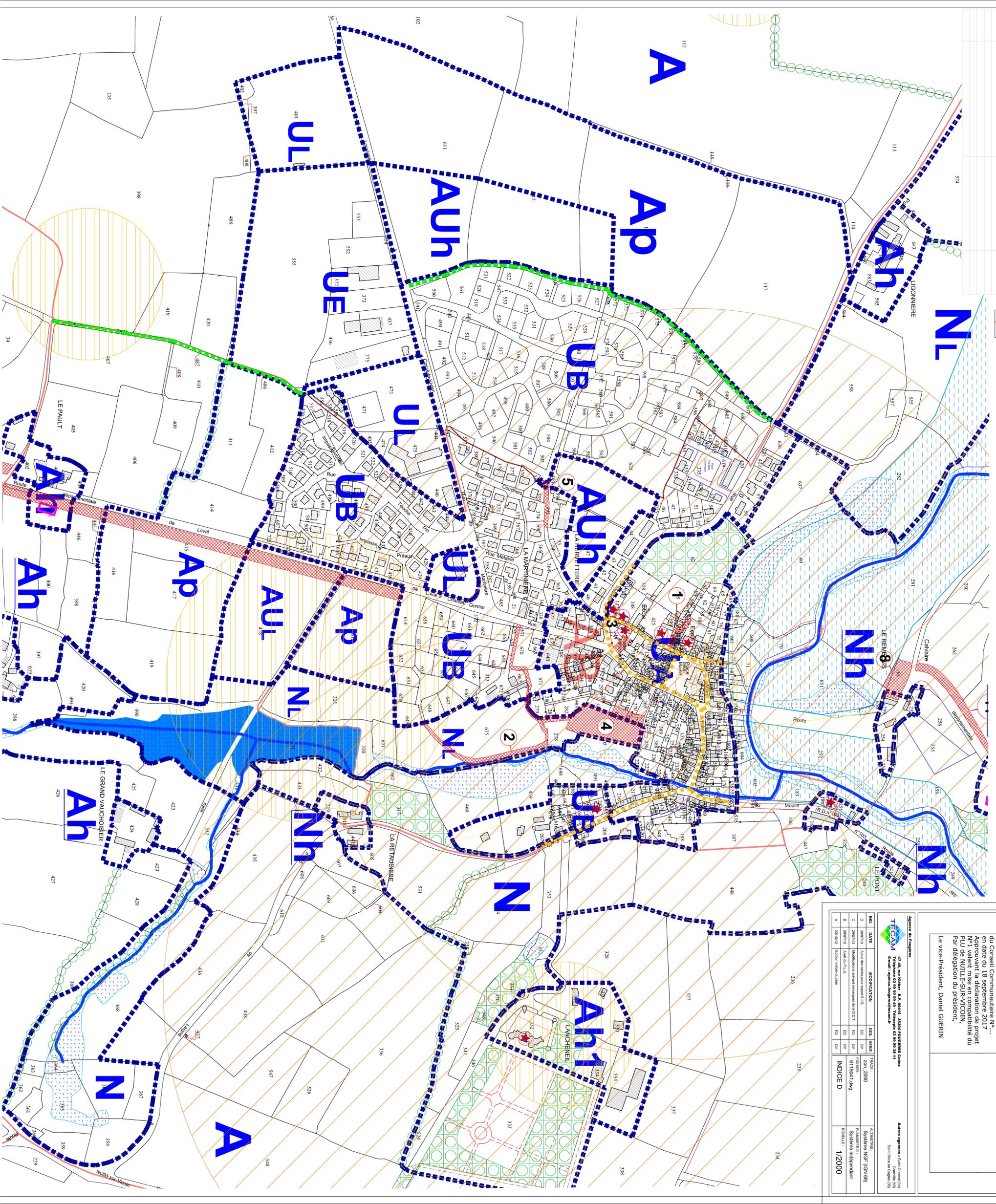
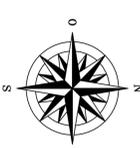
N°	Designation de l'operation	Caracteristiques geometriques	Beneficiaire
1	Voie d'accès à l'ecole	S = 985 m²	Commune
2	Liaison douce	S = 2800 m²	Commune
3	Parking	S = 275 m²	Commune
4	Equipements sportifs ou de loisirs	S = 3600 m²	Commune
5	Liaison douce	S = 400 m²	Commune
6	Amelioration de visibilité et de sécurité	S = 1000 m²	Commune
7	Amelioration de visibilité et de sécurité	S = 1000 m²	Commune
8	Contrôle du remblais	S = 1500 m²	Conseil Général
9	Rectification d'un talus	S = 700 m²	Conseil Général
10	Amelioration de voirie	15 m x 1200 m et 15 m x 3000 m	Conseil Général
11	Amelioration de voirie	4 m x 250 m - 15 m x 1000 m 1700 m² et 9000 m²	Conseil Général

LEGENDE

- Chemin à conserver ou lisse du L.123-1-6° du code de l'urbanisme
- Facède et mur de clôture ou de soutènement en pierre identifiés ou lisse du L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme
- Bâtiment identifié au lisse du L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme
- Bâtiment existant figurant sur le plan à lisse indicatif
- Emplacement réservé ou bénéfice de la Commune
- Zone humide
- Zone inondable
- Espace boisé classé à conserver
- Alignement d'arbres
- Site archéologique
- Monuments historiques

LEGIQUE:

- UA : Urbain central
- UB : Urbain extension
- UE : Urbain activités économiques
- UL : Urbain loisir
- AUE : à urbaniser - activités
- AUH : à urbaniser - habitations
- NA : Agricole
- Ah : Agricole habitations
- Ah1 : Agricole C.A.T.
- N : Naturel
- Nh : Naturel habitations
- NL : Naturel loisirs



28 rue de la Mairie
53970 NUILLE SUR VICQIN
Téléphone 02 43 98 39 22
Télécopie 02 43 98 03 57

NUILLE SUR VICQIN

Plan Local d'Urbanisme

4.2 PLAN DE ZONAGE BOURG

Approbation de la déclaration de projet N°1
valant mise en compatibilité du PLU

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire N°... en date du 18 septembre 2017 approuvant la déclaration de projet N°1 valant mise en compatibilité du PLU de NUILLE-SUR-VICQIN, Par délégation du président,
Le Vice-Président, Daniel GUERIN

Historique des Projets		Autres agences : Saint-Cornély (14) Saint-Brais (50)					
NOS	DATE	MODIFICATION	DES	VENIR	200	2000	INDICATEUR
A	2007/12	Etat des lieux de base	ED	DP	FORNIES	FORNIES	Systeme NGF (IGN 69)
B	2007/12	Modification suivant virement de la D.C.T.	ED	DP	6115041.dwg	6115041.dwg	Systeme indépendant
C	2007/12	Année du PLU	ED	DP			FORNIES
D	2010/12	Etat des lieux de base	ED	DP			FORNIES



DEPARTEMENT DE LA MAYENNE

Nuillé-sur-Vicoin

Plan Local d'Urbanisme

Déclaration de projet N°1
Valant mise en compatibilité du PLU

2.2 – Orientation d'Aménagement et de Programmation



Approbation de la déclaration de projet N°1 valant mise en compatibilité du PLU.

Vu pour être annexé à la
délibération du Conseil
Communautaire n°.....
En date du 18 septembre 2017
Approuvant la déclaration de
projet N°1 valant mise en
compatibilité du PLU de NUILLE-
SUR-VICOIN,
Par délégation du Président,

Le vice-Président, Daniel
GUERIN,

PREAMBULE

Extraits de l'article L123-1-4 du code de l'urbanisme :

Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

1. En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.

Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

2. En ce qui concerne l'habitat, elles définissent les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergements, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.

Elles tiennent lieu du programme local de l'habitat défini par les articles L. 302-1 à L. 302-4 du code de la construction et de l'habitation.

3. En ce qui concerne les transports et les déplacements, elles définissent l'organisation des transports de personnes et de marchandises, de la circulation et du stationnement. Elles tiennent lieu du plan de déplacements urbains défini par les articles 28 à 28-4 de la loi n° 82-1153 du 30 décembre 1982 d'orientation des transports intérieurs. [...]

Les orientations d'aménagement et de programmation (O.A.P.) doivent être définies en cohérence avec les orientations générales définies dans le P.A.D.D.

Il s'agit d'une pièce visant à exposer la manière dont la collectivité souhaite mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager des quartiers ou des secteurs de son territoire.

Le contenu d'une O.A.P. peut être variable. C'est un document qui peut-être écrit ou graphique, voire les deux, et qui peut prendre la forme de schémas d'aménagement. Il peut également comporter des éléments concernant le traitement des espaces publics et voiries sur le ou les secteurs considérés.

Trois secteurs ouverts à l'urbanisation dans le cadre de la présente procédure font l'objet d'une O.A.P. :

- Le secteur de la Ligonnière,
- Le secteur de la Hervetterie,
- La zone d'équipement et de loisirs du Vauchoisier.

Un quatrième secteur, situé en zone agricole, fait l'objet d'une OAP : « le Rocher ».

O.A.P. N°1 – LA LIGONNIERE



Destination de la zone : habitat principalement et activités compatibles avec la proximité d'habitation et comprise dans l'enveloppe de la construction d'habitation.

Aménagement de la zone :

Espaces verts : Les plantations existantes sur le pourtour de la zone, sont à préserver voire à densifier. Le chemin situé en limite est devra conserver un esprit de chemin creux. Il est donc proposer des plantations sous forme de haie bocagère (talus).

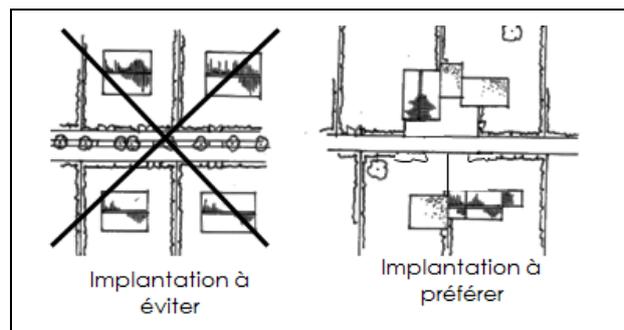
Ouvrage de régulation des eaux pluviales : dans le cadre de la réalisation de l'aménagement d'ensemble, la réflexion sur la gestion des eaux pluviales devra être menée à l'échelle de l'ensemble du secteur AU. Une gestion des eaux pluviales à l'échelle de chacune des parcelles, par l'installation d'équipements individuels adaptés à la nature du sous-sol est souhaitée.

Habitations :

Densité de logement : La densité de logement ne devra pas être inférieure à 15 logements/l'hectare à l'échelle de la zone. Une mixité des types de logements (habitat individuel pur, habitat individuel groupé et habitat intermédiaire, petit collectif et collectif¹) et la délimitation de parcelles de surfaces variées est fortement encouragé afin de répondre aux besoins de tous.

Il est envisagé l'accueil de 56 logements minimum sur ce secteur dont 10% minimum de logements à vocation sociale par opération.

Implantation des constructions : Elle devra favoriser l'utilisation du solaire passif et la limitation de la consommation d'énergie par une implantation mitoyenne des constructions, suivant le schéma ci-contre.



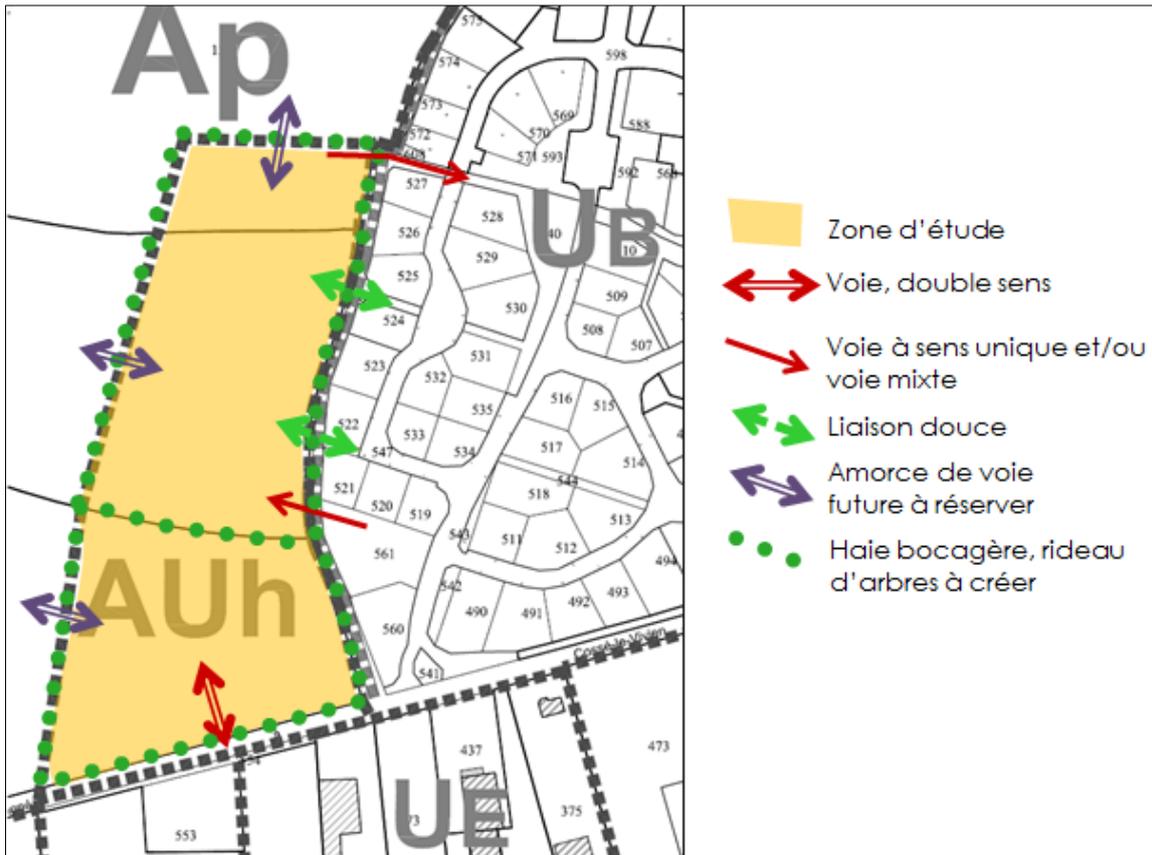
¹ Voir les définitions en dernière page du présent document – extrait du projet de DOO du SCoT du Pays de Laval et de Loiron.

Transports et déplacements :

Voirie : il est demandé une hiérarchisation des voies, fonctionnant au maximum en zone 30, composée :

- d'une voie principale orientée nord-sud, à double sens,
- des voies secondaires de desserte des futures habitations, sous forme de voirie mixte, pouvant déboucher sur les lotissements du Val du Vicoin existant (voie à sens unique).

Schéma de principes :



O.A.P. N°2 – LA HERVETTERIE



Destination de la zone : Habitation principalement et activités compatibles avec la proximité d'habitation et comprise dans l'enveloppe de la construction d'habitation.

Aménagement de la zone :

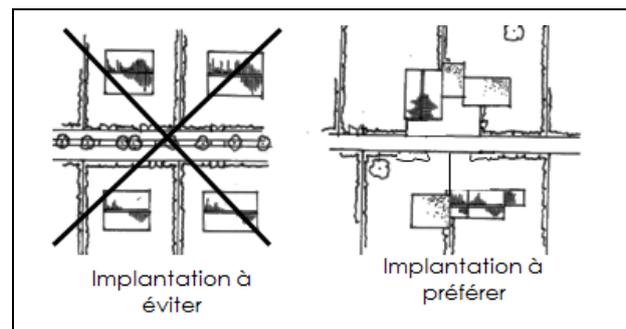
Espaces verts : il n'est pas envisagé d'aménagement d'espace vert en dehors des obligations prévues par le règlement.

Habitations :

Densité de logement : dans cette zone située en cœur de bourg, la densité de logement ne devra pas être inférieure à 17 logements/l'hectare à l'échelle de la zone. Une mixité des types de logements (habitat individuel pur, habitat individuel groupé et habitat intermédiaire, petit collectif et collectif²) est fortement encouragée afin de répondre aux besoins de tous. L'objectif est d'accueillir 25 logements minimum au sein de la zone, dont 15% au minimum seront des logements à vocation sociale.

Implantation des constructions : Elle devra favoriser l'utilisation du solaire passif et la limitation de la consommation d'énergie par une implantation mitoyenne des constructions, suivant le schéma ci-contre.

De plus, se reporter au cahier de recommandations architecturales et paysagères.



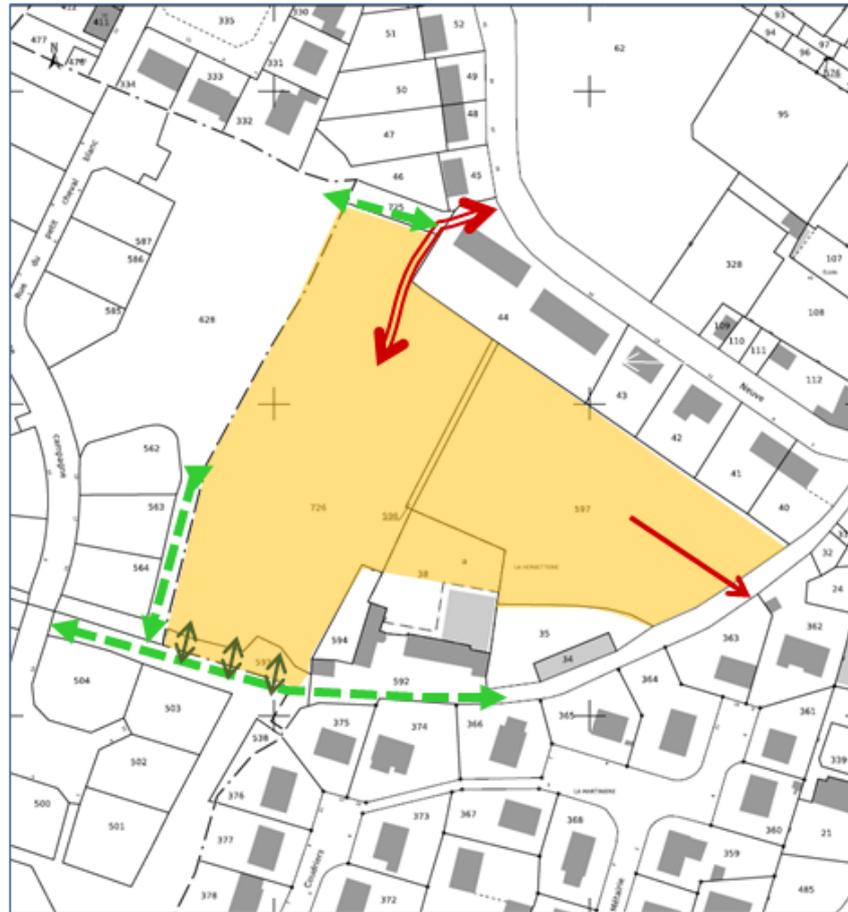
Transports et déplacements :

Voirie : cette « dent creuse » du cœur de bourg sera desservie par des voies mixtes, le but étant de dédier un minimum de surface aux espaces communs et d'optimiser le découpage de la zone. Il est à noter que la zone est bordée en limite ouest par un large espace vert où est situé un large bassin d'orage, ainsi que par un lotissement présentant de larges espaces communs et des aires de jeux pour enfants.

Liaison douce : une liaison douce a été réservée en limite ouest de la zone, sur l'emprise de l'opération voisine. Il est envisagé que les particuliers aménagent éventuellement des portillons qui déboucheront sur le chemin de la Hervetterie.

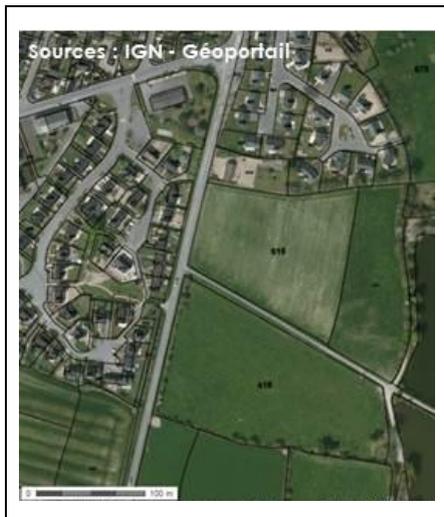
² Voir les définitions en dernière page du présent document – extrait du projet de DOO du SCoT du Pays de Laval et de Loiron.

Schéma de principes :



- Zone d'étude
- Liaison douce
- Voie, double sens
- Voie à sens unique et/ou voie mixte
- Accès piétonniers privés autorisés

O.A.P. N°3 – LA ZONE D'EQUIPEMENT ET DE LOISIRS DU VAUCHOISIER



Destination de la zone : zone d'équipements.

Aménagement de la zone :

Espaces verts : il est proposé la plantation de haies sur les limites ouest et nord, ainsi qu'un renforcement de la haie bocagère située en limite sud. En limite Est l'objectif est de réaliser un aménagement paysager qui n'entrave pas la vue sur l'étang du Vauchoisier.

Transports et déplacements :

Voirie : l'accès se fera depuis le chemin du Vauchoisier.

Liaison douce : une liaison entre le chemin existant au niveau du lotissement située côté est de la RDn°1 et la zone de loisirs devra être ménagée.

Implantation des constructions :

Elles devront être implantées de sorte à être intégrées à la pente orientée est suivant les principes ci-après, en vue de limiter au maximum les volumes de déblais et de remblais. Les aires de stationnement devront intégrer un principe identique et être aménagées en « cascade » agrémentées de plantation sur les talus créés.

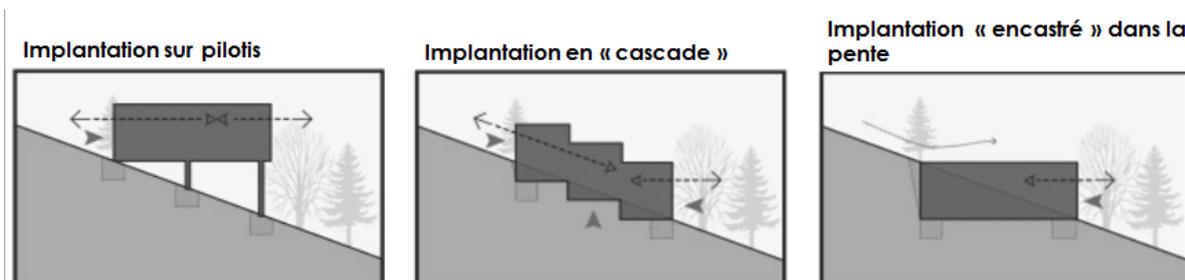
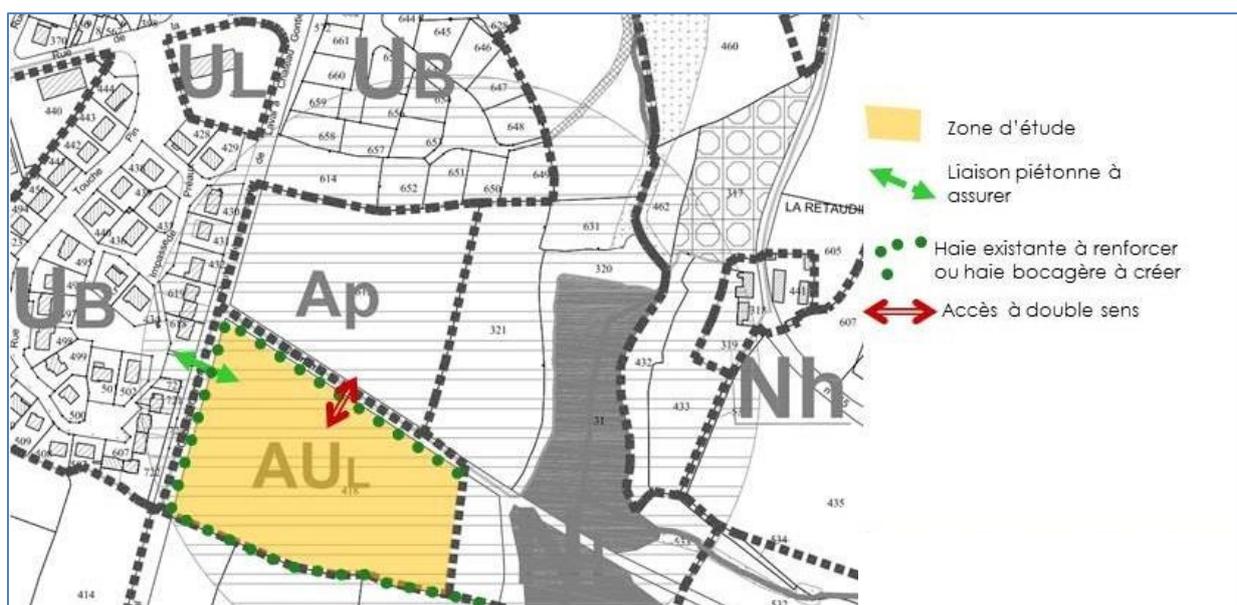
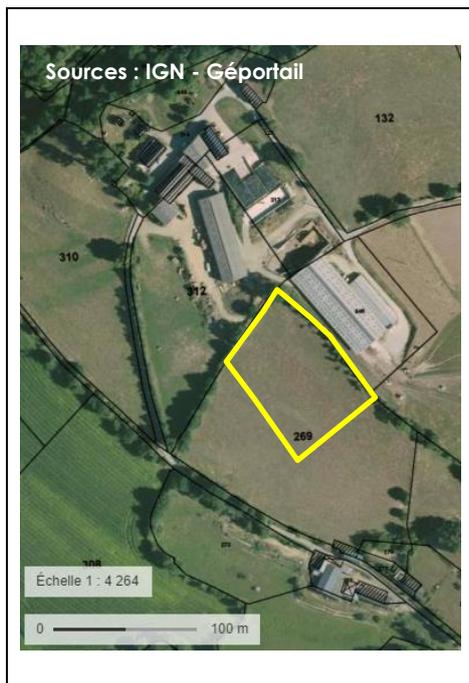


Schéma de principes :



O.A.P. N°4 – LE SECTEUR DE L'EXPLOITATION AGRICOLE AU LIEU-DIT « LE ROCHER »



Destination de la zone : zone agricole – réalisation d'un projet d'un bâtiment à vocation agricole.

Aménagement de la zone :

Espaces verts : Les haies existantes seront autant que possible conservées (cf. schéma de principes). Une nouvelle haie sera créée en bordure du site de projet sur un talus à créer, afin de participer à l'intégration paysagère du nouveau bâtiment mais également afin de participer à la gestion des eaux de pluie et au ralentissement des eaux de ruissellement en cas de débords issus du futur bâtiment agricole.

La nouvelle haie créée pourra néanmoins faire l'objet de percements pour laisser passer les engins agricoles et les bêtes d'élevage.

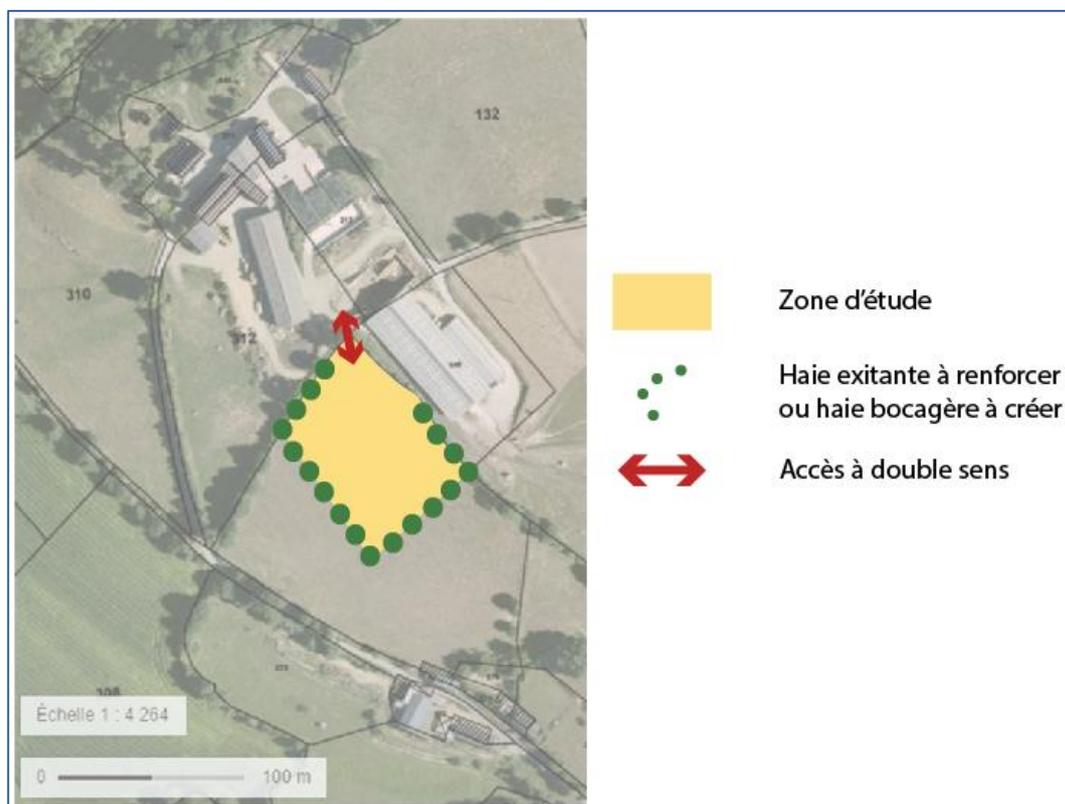
Transports et déplacements :

Voie : l'accès se fera depuis l'accès existant qui rejoint la route départementale D1.

Implantation des constructions :

Elles devront être implantées de sorte à être intégrées à la pente orientée vers le sud en vue de limiter au maximum les volumes de déblais et de remblais.

Schéma de principes :



DEFINITIONS

** Habitat individuel pur : forme d'habitat se composant d'un seul logement dans un bâtiment unique, disposant d'une entrée particulière, implanté librement sur une parcelle et généralement prolongé par un espace extérieur privatif.*

*** Habitat individuel groupé : ensemble de bâtiments composant plusieurs logements disposant chacun d'une entrée particulière. L'habitat individuel groupé se distingue de l'habitat individuel pur par le regroupement de plusieurs logements, l'existence de mitoyennetés, des continuités de façades et des parcelles plus petites ; ils disposent toutefois d'entrées et d'espaces extérieurs privatifs.*

**** Habitat intermédiaire : regroupement de plusieurs logements dans un même bâtiment dans des formes semblables à celle de l'habitat individuel (R+1+combles par exemple) avec les mêmes caractéristiques : jardins à rez-de-chaussée, logements en étage avec larges terrasses et accès individualisés. Ce type d'habitat revêt différentes formes, logements superposés ou semi-superposés.*

***** Habitat collectif : Habitat comportant au moins deux logements (appartements) dans un même bâtiment. Il se caractérise par un accès collectif et partagé pour tous les logements.*



DEPARTEMENT DE LA MAYENNE

Nuillé-sur-Vicoin

Plan Local d'Urbanisme

Déclaration de projet N°1
Valant mise en compatibilité du PLU

3- Demande d'examen au cas par cas



Approbation de la déclaration préalable N°1 valant mise en compatibilité du PLU

Vu pour être annexé à la
délibération du Conseil
Communautaire n°.....
En date du 18 septembre 2017,
Approuvant la déclaration de
projet N°1 valant mise en
compatibilité du PLU de NUILLE-
SUR-VICOIN,
Par délégation du Président,

Le vice-Président, Daniel
GUERIN

SOMMAIRE

1- Renseignements généraux sur la demande d'examen au cas par cas	2
2- Caractéristiques principales du document	2
3- Caractéristiques principales, valeur et vulnérabilité de la zone susceptible d'être touchée par le document	3
4- Appréciation des incidences du document sur l'environnement et la santé humaine	4

1- RENSEIGNEMENTS GENERAUX SUR LA DEMANDE D'EXAMEN AU CAS PAR CAS

Identification de la personne publique responsable	Laval Agglomération (Commune de Nuillé-sur-Vicoin) Personne à contacter : Arnaud Clevede Laval Agglomération - Chef de projet PLUi Mail : arnaud.clevede@agglo-laval.fr Tél. : 02 43 49 46 72
Document concerné	Le PLU de la commune de Nuillé-sur-Vicoin n'étant pas soumis à une évaluation environnementale systématique. Il est néanmoins, soumis à la procédure dite du « cas par cas » qui devra définir la nécessité ou non de le soumettre à l'évaluation environnementale. Le PLU actuellement en vigueur n'a pas fait l'objet d'une évaluation environnementale lors de son élaboration.
Type de procédure (élaboration, révision, déclaration de projet...)	Procédure de déclaration de projet (DP) avec mise en compatibilité du PLU

2- CARACTERISTIQUES PRINCIPALES DU DOCUMENT

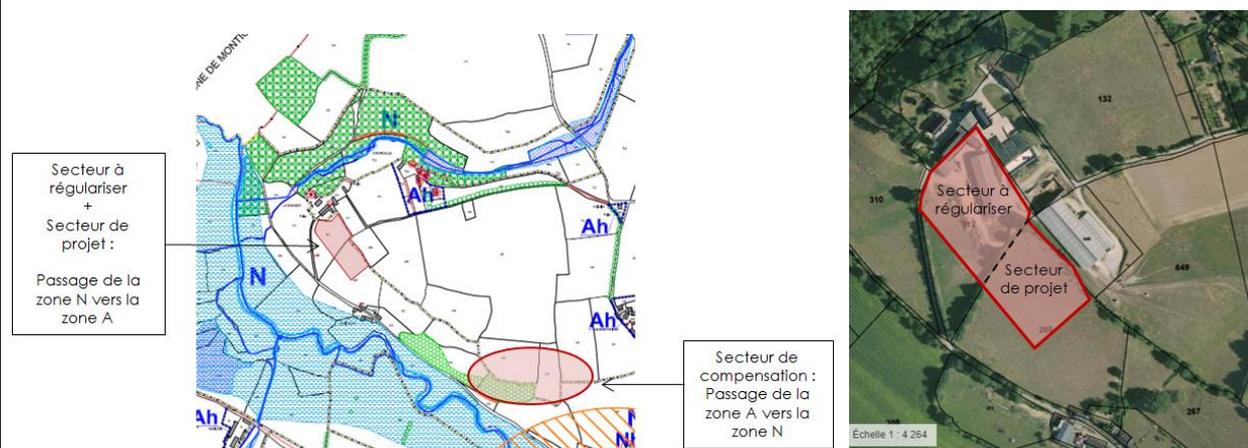
a) Contexte

Nombre de communes concernées par le document	1 commune
Nombre d'habitants concernés par le document	1 246 hab. (2014)
Superficie du territoire concerné par le document	Superficie communale 2359 ha
Le territoire est-il doté de document de planification approuvé (SCoT, SAGE, PLH... ?) Ont-ils fait l'objet d'une EE ? Le territoire est-il doté d'autres documents type PPR naturels, industriels, technologiques, miniers ?	PLU approuvé le 27 mai 2014 , grenellisé SCoT approuvé le 14 février 2014 PLUi en cours d'élaboration (prescrit le 29 juin 2015 actuellement en phase PADD)

b) Dynamique du projet porté par le document

Quels sont les objectifs figurant dans la délibération de prescription ?

Objectif global de maintien de l'activité agricole périurbaine.
Projet de construction d'un bâtiment agricole au lieu-dit « Le Rocher » pour activité de culture et production animale, en extension directe du site d'exploitation existant.
Extension de 15 000 m² de la zone A (parcelles 312 et 269) et superficie compensée de manière équivalente en zone N contiguë (parcelles 264 et 265).



Quels sont les objectifs et orientations définis, le cas échéant, dans le PADD ?

Le PLU de la commune, via son PADD, fixe des objectifs d'aménagement et de développement pour le territoire.
Parmi eux, des objectifs viennent préserver et conforter le rôle économique de l'activité agricole, mais

<p>également sa participation dans la constitution du paysage de la commune.</p> <p>On retrouve ainsi :</p> <p>« Faciliter le développement des activités économiques : Préserver l'activité agricole du développement urbain et faciliter son évolution :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Poursuivre une gestion raisonnée du territoire dans le but de réduire la consommation des surfaces cultivables par les zones d'urbanisation future. • Autoriser la diversification de l'activité agricole garante du maintien du patrimoine bâti (gîtes, vente directe à la ferme, ou tout type d'activités ayant pour support le siège d'exploitation agricole). • Poursuivre les efforts d'intégration paysagère des bâtiments. • Interdire l'installation de personnes non liées à l'activité agricole à proximité des sièges d'exploitation. »
<p>Quels sont les objectifs en matière de maîtrise de la consommation d'espace ? Estimation chiffrée de l'évolution par rapport aux tendances passées ?</p>
<p>Extension de la zone agricole de 15 000m² pour réalisation d'un bâtiment de stockage à vocation de stockage de fourrage, de matériels mais également de stabulation. Il est également question de régulariser le classement d'une partie de la parcelle N°312, inscrite en zone naturelle au PLU mais occupée par un bâtiment agricole déjà existant et en activité.</p>
<p>Le projet a-t-il pour conséquence d'ouvrir à l'urbanisation certaines parties du territoire ? Si oui, quelle est la localisation, la destination et la superficie de ces zones (1AU et 2AU) ?</p>
<p>Non concerné</p>
<p>Le projet prévoit-il l'implantation d'équipements de loisir ou de tourisme ? Si oui, nature et localisation ?</p>
<p>Non concerné</p>
<p>Le projet prévoit-il (ou relaie-t-il) de nouvelles infrastructures ou équipements structurants ? Si oui, de quelle nature ? Quelle localisation ? Quel état d'avancement des études / autorisations ?</p>
<p>Non concerné</p>
<p>Quels autres partis d'aménagement ont été envisagés et écartés ? Pourquoi ?</p>
<p>Non concerné</p>
<p>Justification de l'équilibre entre les perspectives démographiques / économiques et les ouvertures à l'urbanisation ? Justification des besoins en zones d'activités au regard de l'existant et du cadre supracommunal ?</p>
<p>Non concerné</p>

3- CARACTERISTIQUES PRINCIPALES, VALEUR ET VULNERABILITE DE LA ZONE SUSCEPTIBLE D'ETRE TOUCHEE PAR LE DOCUMENT

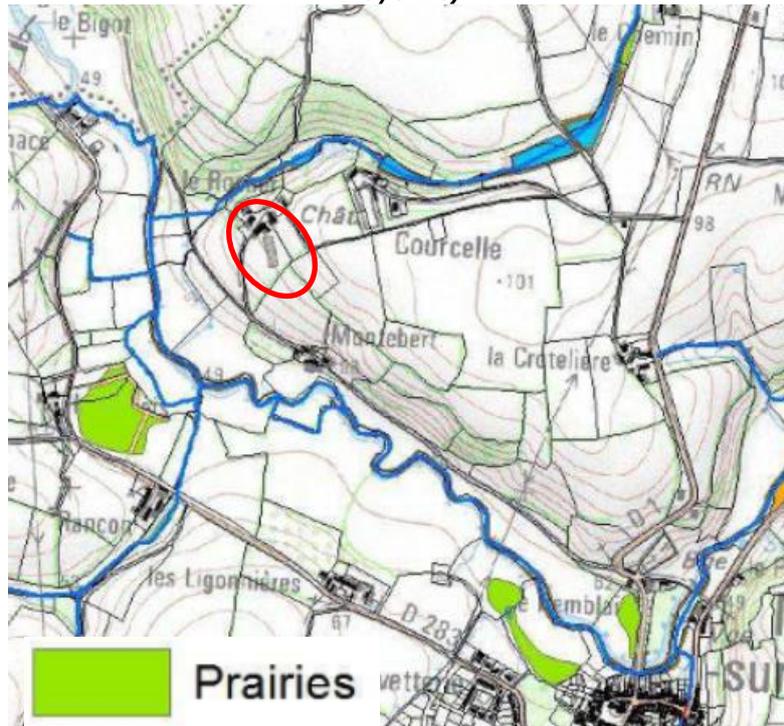
<p>Le territoire est-il concerné par des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement :</p>	
<p>- Des zones agricoles ou naturelles protégées ou forestières (ZNIEFF, APPB...) ?</p>	<p>La commune est concernée par une ZNIEFF de type 2 « vallée du Vicoin à l'aval de Nuillé-sur-Vicoin », celle-ci ne concerne pas le site de projet. Le secteur se situe dans la vallée du Vicoin qui est identifiée comme corridor dans la trame verte et bleue du SCoT et du projet de PLUi.</p>
<p>- Des zones humides (sources des inventaires) ? des zones de captage d'eau potable ? (préciser si captage prioritaire Grenelle)</p>	<p>Un inventaire des zones humides fonctionnelles a été réalisé dans le cadre du PLU sur l'ensemble de la commune, conformément au SAGE Mayenne. Les zones humides identifiées et qui figurent au plan de zonage ne concernent pas le site de projet.</p>
<p>- Des zones exposées aux risques naturels ou technologiques, aux nuisances (zones d'expansion des crues, carrières...) ?</p>	<p>Le secteur est situé en dehors du risque inondation identifié dans la vallée du Vicoin (Atlas des zones inondables).</p>
<p>- Des zones à enjeux patrimoniaux (site inscrit ou classé, UNESCO, AVAP...) ?</p>	<p>Le projet est situé en dehors de sites patrimoniaux identifiés mais est situé non loin du château de Courcelle situé plus au Nord. Le paysage au niveau du site est de type semi-ouvert, du fait de la présence de la ripisylve du Vicoin et du maillage</p>

	bocager relativement dense existant dans la zone.
- Des parcs nationaux ou régionaux ?	Non

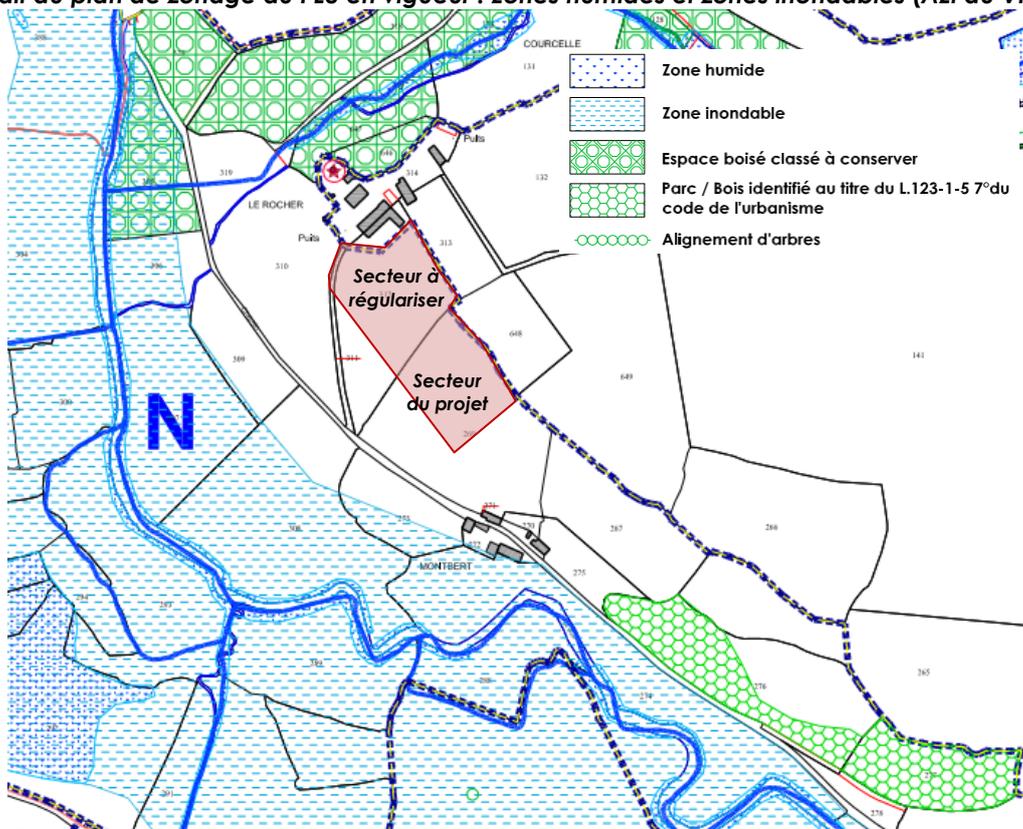
4- APPRECIATION DES INCIDENCES DU DOCUMENT SUR L'ENVIRONNEMENT ET LA SANTE HUMAINE

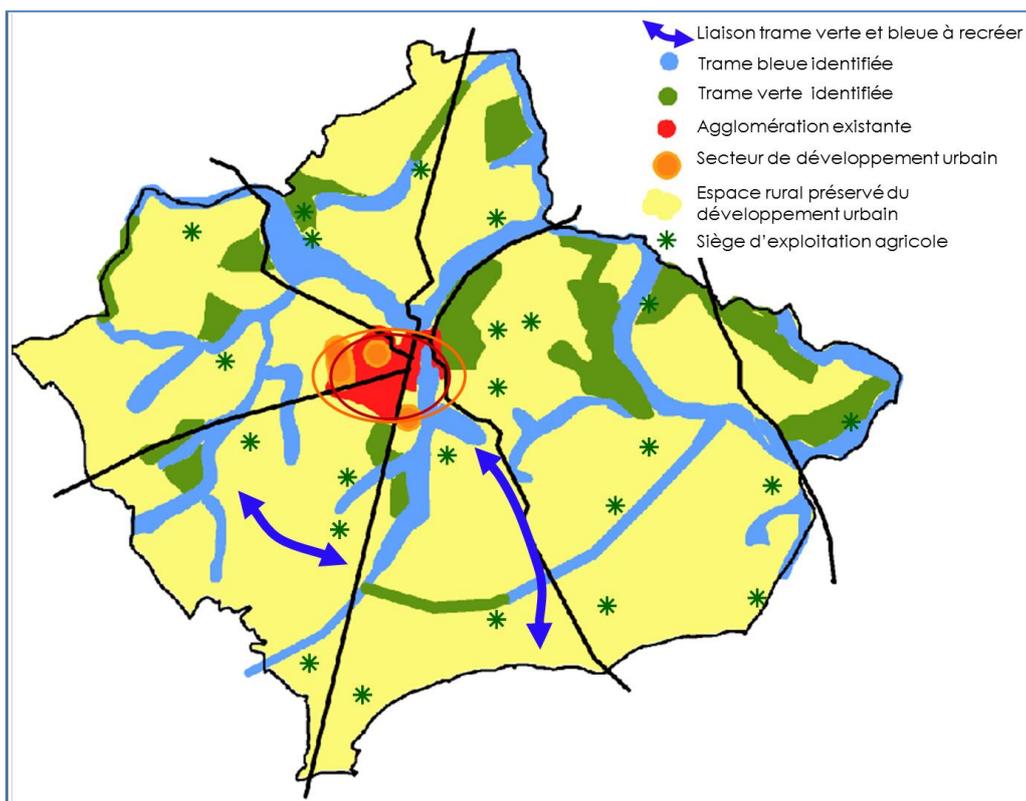
Le projet peut-il avoir un impact sur les territoires limitrophes ? (déplacements, paysage...)	Le secteur de projet est relativement isolé au sein de la zone agricole au Nord-Ouest du bourg et adossé à un bois, au sein d'un secteur bocager qui en permet une bonne intégration paysagère.
Dans l'hypothèse d'ouvertures à l'urbanisation, expliquer dans les grandes lignes, en fonction des zones concernées, les impacts envisagés (par exemple, en termes d'équipements et de transports collectifs, sur la santé humaine, sur les milieux...)	
En matière de consommation d'espace et d'impact sur les milieux naturels	
Quels impacts du projet sur les espaces agricoles et leur fonctionnalité ?	Le projet vise le maintien et la préservation du site d'exploitation existant en favorisant l'élevage et donc le maintien des prairies naturelles aux abords du Vicoin. Le reclassement envisagé en zone A est de 15 000m ² et sera compensé de manière équivalente par un reclassement dans la continuité de la zone N de superficie équivalente. L'impact se limitera à l'imperméabilisation des sols liée à la future emprise des bâtiments et accès agricoles.
Quels impacts du projet sur les espaces naturels et forestiers, les zones humides, les fonctionnalités de ces milieux ?	Le projet se situe en dehors des zones humides fonctionnelles identifiées dans le PLU.
Le projet affecte-t-il la préservation ou la remise en bon état des continuités écologiques (trames vertes et bleues)?	Le secteur est limitrophe de la continuité du Vicoin, mais s'inscrit en continuité du site d'activité existant, dans le haut du coteau sans créer de nouvelles discontinuités écologiques.
En matière de préservation des paysages, du patrimoine naturel et culturel	
Le projet affecte-t-il le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, les sites et les paysages, la conservation des perspectives monumentales ?	Le projet se situe en haut du coteau donnant sur la vallée du Vicoin. Le secteur est perceptible depuis le côté opposé de la vallée du Vicoin mais relativement bien intégré du fait de la végétation arborée relativement dense aux abords du site (ripisylve du Vicoin et haies bocagères). De plus le site se situe à proximité du château de Courcelle mais son inscription dans le haut du coteau et en continuité des bâtiments d'activités existants, limitera les impacts paysagers.
En matière de risques naturels et technologiques	
Le projet emporte-t-il augmentation ou diminution de la vulnérabilité du territoire ? de l'exposition aux risques des populations ?	Le secteur est situé en haut de coteau, en dehors des zones inondables identifiées à l'Atlas des zones inondables du Vicoin. Le site servira à du stockage et aussi de stabulation, limitant les risques pour la population.
En matière de prévention et de réduction des nuisances	
Le projet emporte-t-il augmentation de la population exposée aux nuisances et pollutions ?	non
En matière de déplacement et de lutte contre l'émission des gaz à effets de serre	
L'implantation des fonctions urbaines (habitations, activités, commerces, équipements) permettra-t-elle de limiter les déplacements motorisés individuels ? de favoriser l'utilisation des transports collectifs et les modes doux ?	Le projet réduit l'empreinte écologique liée à l'exploitation. Le projet favorise le circuit court par le séchage en grange du fourrage prévu pour alimenter le bétail et ainsi éviter les approvisionnements (Argentine ou des Etats-Unis). Les bâtiments seront pourvus de panneaux solaires photovoltaïques.

Extrait de l'inventaire des zones humides fonctionnelle réalisé dans le cadre du PLU 2014 (SAGE Mayenne)



Extrait du plan de zonage du PLU en vigueur : Zones humides et zones inondables (AZI du Vicoin)



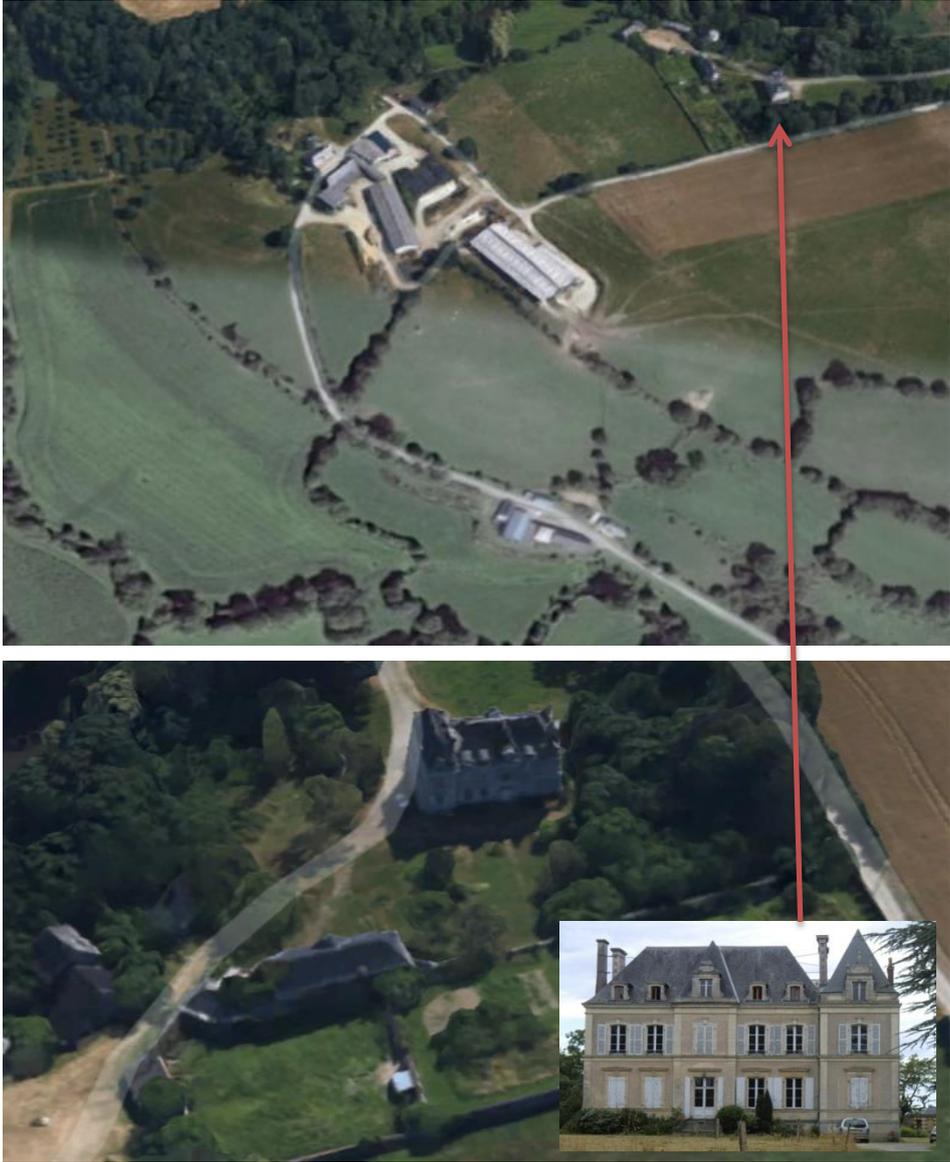


Traduction spatiale du PADD de Nuillé-sur-Vicoin



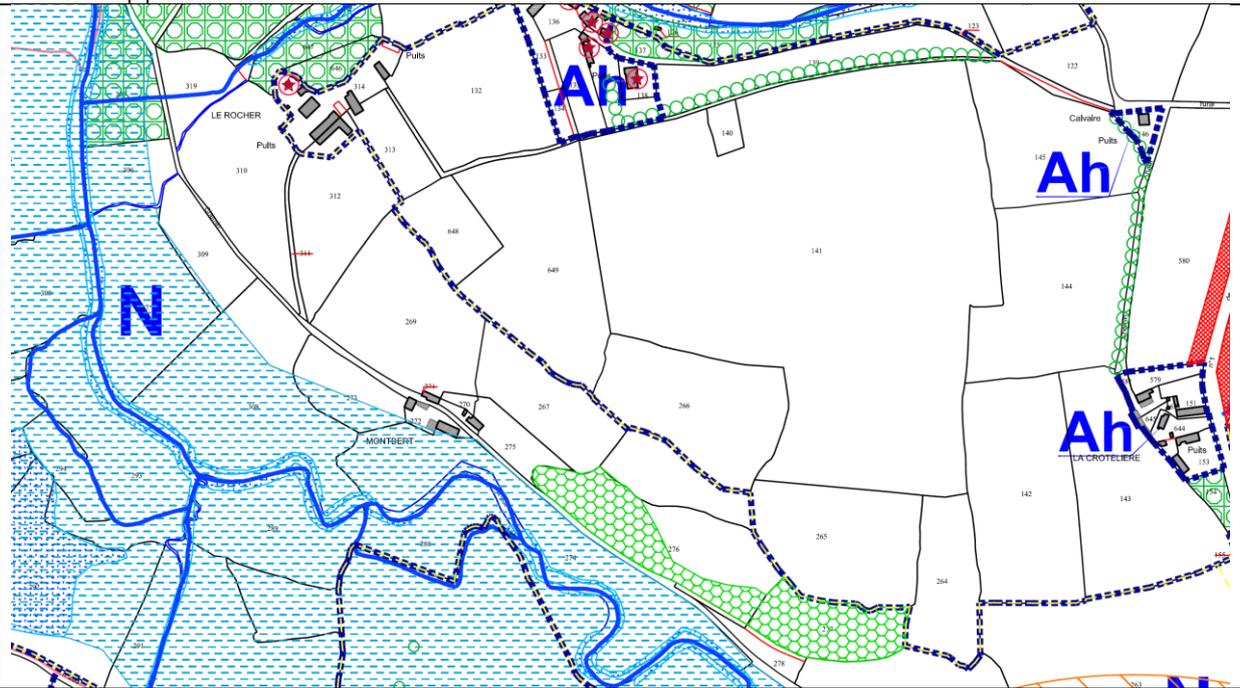
Vue sur le site de projet depuis la RD283, de l'autre côté de la vallée du Vicoin.

Zoom sur le château de Courcelle situé plus au nord du site d'exploitation

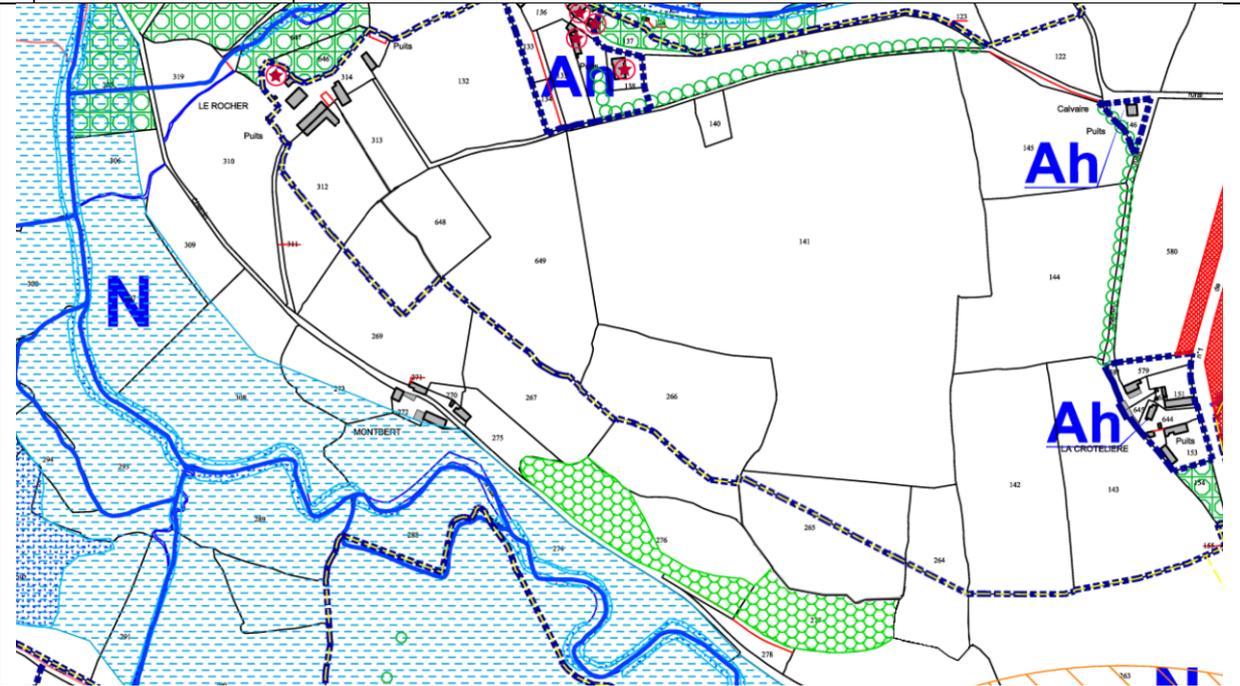


Zonage proposé avant/après

Au PLU approuvé



Après la mise en compatibilité du PLU



LEXIQUE:

- | | |
|-----------------------------------|---------------------------|
| UA : Urbain central | A : Agricole |
| UB : Urbain extension | Ah : Agricole habitations |
| UE : Urbain activités économiques | Ah1 : Agricole C.A.T. |
| UL : Urbain loisir | N : Naturel |
| AUE : à urbaniser - activités | Nh : Naturel habitations |
| AUh : à urbaniser - habitations | NL : Naturel loisirs |
| Limite de secteur | |



Mission régionale d'autorité environnementale

Pays-de-la-Loire

**Décision de la Mission régionale
d'autorité environnementale des Pays-de-la-Loire
après examen au cas par cas
Mise en compatibilité par déclaration de projet n°1
du plan local d'urbanisme (PLU)
de la commune de NUILLÉ-SUR-VICOIN (53)**

n°MRAe 2017-2364

Décision relative à une demande d'examen au cas par cas en application de l'article R.104-28 du Code de l'urbanisme

La présidente de la Mission régionale d'autorité environnementale,

- Vu** la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 du Parlement européen et du Conseil relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, notamment son annexe II ;
- Vu** le code de l'urbanisme, notamment ses articles L.104-2, L.104-3, R.104-21 et R.104-28 et suivants ;
- Vu** l'arrêté du 12 mai 2016 portant nomination des membres des missions régionales d'autorité environnementale du Conseil général de l'environnement et du développement durable (MRAe) ;
- Vu** la demande d'examen au cas par cas relative à la mise en compatibilité par déclaration de projet n°1 du PLU de Nuillé-sur-Vicoin, déposée par Laval aggro, reçue le 14 février 2017 ;
- Vu** la contribution de l'agence régionale de santé du 22 février 2017 ;
- Vu** la décision de la MRAe des Pays-de-la-Loire du 28 juin 2016 portant exercice de la délégation prévue à l'article 17 du décret n°2015-1229 du 2 octobre 2015 modifié relatif au Conseil général de l'environnement et du développement durable ;
- Vu** la consultation des membres de la mission d'autorité environnementale des Pays-de-la-Loire faite par sa présidente le 3 avril 2017 ;

Considérant que la présente mise en compatibilité liée à une déclaration de projet a pour objectif de rendre possible la construction d'un bâtiment d'activité agricole comprenant une plateforme de stockage de fourrage et de matériel et des installations de stabulation, dans le prolongement des bâtiments d'une exploitation existante au lieu-dit Le Rocher ; qu'elle a également pour objectif de régulariser la situation d'un bâtiment agricole existant en zone naturelle du PLU à proximité de l'exploitation ;

Considérant que la mise en compatibilité se traduit au plan de zonage, d'une part par le classement en zone agricole A de 15 000 m² de terrains situés dans le prolongement sud-ouest de l'exploitation agricole Le Rocher, initialement classés en zone naturelle, et d'autre part, en compensation, par le classement en zone naturelle N de 15 000 m² de terrains situés au sud-est du secteur, initialement classés en zone agricole ;

Considérant que le terrain d'assiette du projet n'est concerné par aucune protection environnementale réglementaire ni aucune zone d'inventaire environnemental ;

Considérant toutefois que, dans sa version finale, le dossier de mise en compatibilité devra mieux justifier du choix opéré de ne pas implanter un nouveau bâtiment dans le périmètre actuel de la zone agricole existante ; qu'il devra également mieux justifier des dispositions de nature à encadrer les impacts potentiels d'une nouvelle zone d'implantation de constructions agricoles en partie haute du coteau, de manière à prendre en compte les enjeux de préservation du paysage de la vallée du Vicoïn d'une part, d'autre part du corridor écologique identifié au titre de la trame verte et bleue par le schéma de cohérence territoriale (SCoT) des Pays de Laval et de Loiron, ainsi que ceux liés aux eaux de ruissellement issues de nouvelles surfaces imperméabilisées à flanc de coteau ;

Considérant que la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de la commune de Nuillé-sur-Vicoïn, au vu des éléments disponibles à ce stade, ne peut être considérée comme étant susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 du parlement et du conseil ;

DECIDE :

Article 1 : La mise en compatibilité par déclaration de projet n°1 du PLU de la commune de Nuillé- sur-Vicoïn n'est pas soumise à évaluation environnementale.

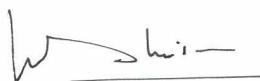
Article 2 : La présente décision, délivrée en application de l'article R.104-28 du code de l'urbanisme, ne dispense pas des autorisations administratives et/ou des procédures de consultation auxquelles les projets permis par le document d'urbanisme peuvent être soumis.

Article 3 : En application de l'article R.104-33 du code de l'urbanisme, la présente décision sera jointe au dossier d'enquête publique.

Article 4 : La présente décision sera publiée sur le site internet de la MRAe et de la DREAL des Pays-de-la-Loire.

Fait à Nantes, le 10 avril 2017

La présidente de la MRAe des Pays-de-la-Loire



Fabienne ALLAG-DHUISME

Délais et voies de recours

La présente décision peut faire l'objet d'un recours gracieux formé dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa mise en ligne sur internet.

Lorsqu'elle soumet un plan ou programme à évaluation environnementale, la présente décision peut également faire l'objet d'un recours contentieux formé dans les mêmes conditions. Sous peine d'irrecevabilité de ce recours, un recours administratif préalable est obligatoire (RAPO) conformément aux dispositions du IV de l'article R.122-18 du code de l'environnement.

Le recours gracieux ou le RAPO doit être adressé à :

Madame la présidente de la MRAe
DREAL des Pays-de-la-Loire
SCTE/DEE
5, rue Françoise GIROUD
CS 16326
44263 NANTES Cedex 2

(Formé dans le délai de deux mois, ce recours a pour effet de suspendre le délai du recours contentieux)

Le recours contentieux à l'encontre d'une décision de soumission à évaluation environnementale doit être formé dans un délai de deux mois à compter du rejet du RAPO.
Il doit être adressé à :

Monsieur le président du Tribunal administratif de Nantes
6, allée de l'Île Gloriette
B.P. 24111
44041 NANTES Cedex

Le recours hiérarchique est formé dans le délai de deux mois, ce recours a pour effet de suspendre le délai de recours contentieux.
Il est adressé à :

Madame la ministre de l'environnement, de l'énergie et de la mer
Ministère de l'environnement, de l'énergie et de la mer
92055 PARIS-LA-DÉFENSE Cedex