

PLUi

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

1M – Rapport de présentation
Annexe : Notices explicatives
Révision Allégée n°3

Annexe au rapport de présentation

Délibération de prescription de la procédure : 03 octobre 2022

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°3	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	8
I. Localisation	8
II. Caractéristiques du site de projet	9
III. Règles d'urbanisme applicables	12
a) Le zonage	12
IV. Présentation et justification du projet	13
a) Jourdanrière Nature, une activité historique	13
b) Jourdanrière Nature, les activités agricoles	13
c) Jourdanrière Nature et l'environnement	13
d) Synthèse du projet	14
V. Incidences prévisibles du projet sur l'environnement, la qualité des paysages et la santé humaine	16
VI. Compatibilité du projet avec le PADD du PLUi	17
Modifications des pièces du PLUi	18
I. Modifications apportées au règlement graphique	18
a) Modification du zonage	18
b) Modification de l'atlas communal des STECAL	18
II. Modifications apportées au règlement écrit	19
a) Modification des fiches de présentation des STECAL	19

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 présente pièce a pour objet de présenter la **Révision allégée n°3 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° 3 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°3

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 03 octobre 2022, le Président de Laval Agglomération a prescrit la Révision allégée n° 3 du PLUi.

L'objectif de la révision allégée n°3, est la création d'un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limité (STECAL) pour permettre à la SARL JOURDANIERE NATURE, dont la succursale mayennaise se situe à Laval, de compléter son activité par une installation sur le secteur de Defay, à Changé. Cette nouvelle installation doit permettre de réunir l'ensemble des champs d'intervention de l'entreprise : entretien et création paysagère, ruches, jachère fleurie mellifère, éco pâturage et verger conservatoire, miscanthus...

L'ensemble du projet se déploie sur une surface d'environ 4,65 hectares classés actuellement en A et N. Seul le secteur devant accueillir les activités de services "entretien et création paysagère" est concerné par la création d'un STECAL. Ce secteur correspond à une surface d'environ 0,97 hectare.

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°3 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)

Les modifications apportées au document concernent les 20 communes de l'ancienne Laval Agglomération, l'enquête publique sera organisée sur l'ensemble de ce territoire.

Le projet de modification, l'exposé de ses motifs, ainsi que, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées, les communes et la CDPENAF, seront mis à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête publique et dans les registres prévus à cet effet au siège de Laval Agglomération, ainsi que dans les mairies des 20 communes concernées, aux jours et heures habituels d'ouverture au public, ainsi que sur le site internet de Laval Agglomération.

Les observations du public pourront également être adressées par courriel sur une adresse électronique dédiée à cette procédure de modification et également par courrier au Président de Laval Agglomération (direction de l'urbanisme, Hôtel communautaire, 1 place du Général Ferrié, CS 60809, 53008 LAVAL).

À l'expiration du délai de l'enquête, le commissaire-enquêteur dressera un procès-verbal de synthèse des observations. Après observations éventuelles apportées par le Président de Laval Agglomération, le commissaire-enquêteur transmettra son rapport et ses conclusions motivées. Ce rapport et ces conclusions motivées seront tenus à la disposition du public pendant une durée d'un an.

Les modalités de l'organisation de l'enquête publique seront précisées dans un arrêté du Président de Laval Agglomération qui sera pris ultérieurement.

À l'issue de l'enquête publique, le projet de modification n°2 du PLUi de Laval Agglomération sera soumis à l'approbation du Conseil communautaire.

IV. LE CONTENU DU DOSSIER

Le dossier de révision allégée n°3 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 site de projet se situe sur la commune de Changé.

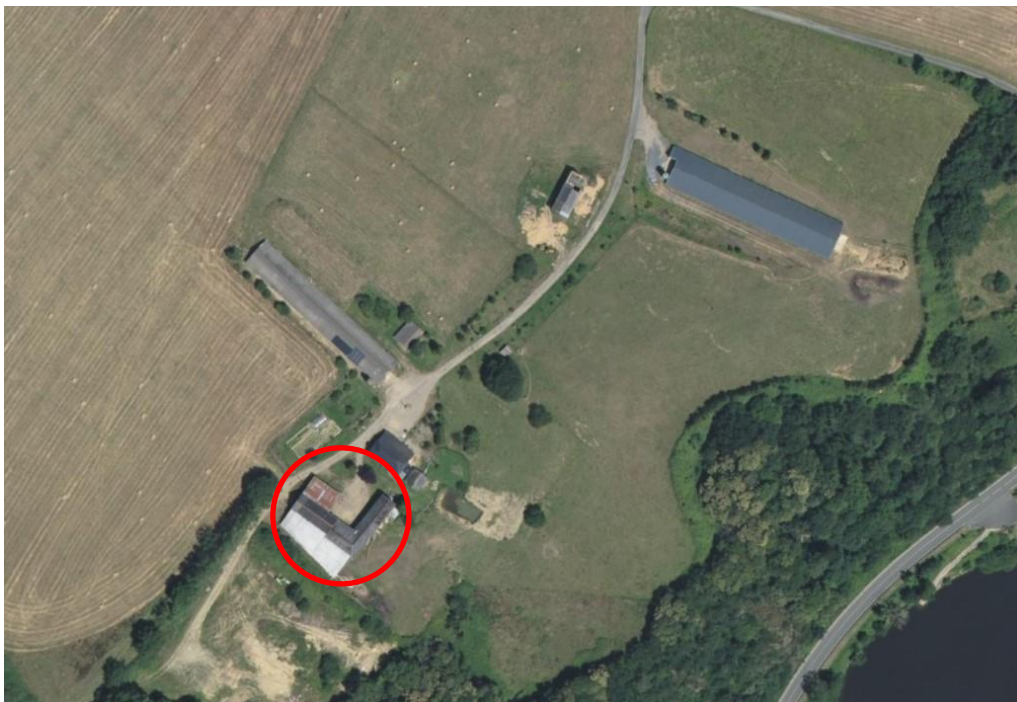
La commune de Changé fait partie des 34 communes de Laval Agglomération ; EPCI créée en 2019 et résultant de la fusion de la CC du Pays de Loiron et de Laval Agglomération.

Le territoire de projet est couvert par le PLUi de Laval Agglomération (20 communes, avant fusion).

Le site du projet est celui tout récemment acquis par la SCI FAGIMMO à Mr et Mme Babin qui ont cessé leur activité agricole. Il est situé au Nord – Est du bourg, sur les hauteurs de la rive droite de la Mayenne, au lieu-dit Le Defay. Il est accessible via la D162 qui relie Changé à St Jean sur Mayenne.



II. CARACTÉRISTIQUES DU SITE DE PROJET



Le terrain correspond à un ancien site d'exploitation agricole. Une partie est constituée de bâtiments de stockage et d'une habitation occupée par les anciens agriculteurs exploitants du site. Le reste du site correspond à des espaces de prairies/pâturage.

Photographies du site



- ▲ Vue vers le bâtiment vestiaires / bureaux
- ▲ Et stationnement engins (couvert) à gauche



▲ *Vue vers les bâtiments de stockage*



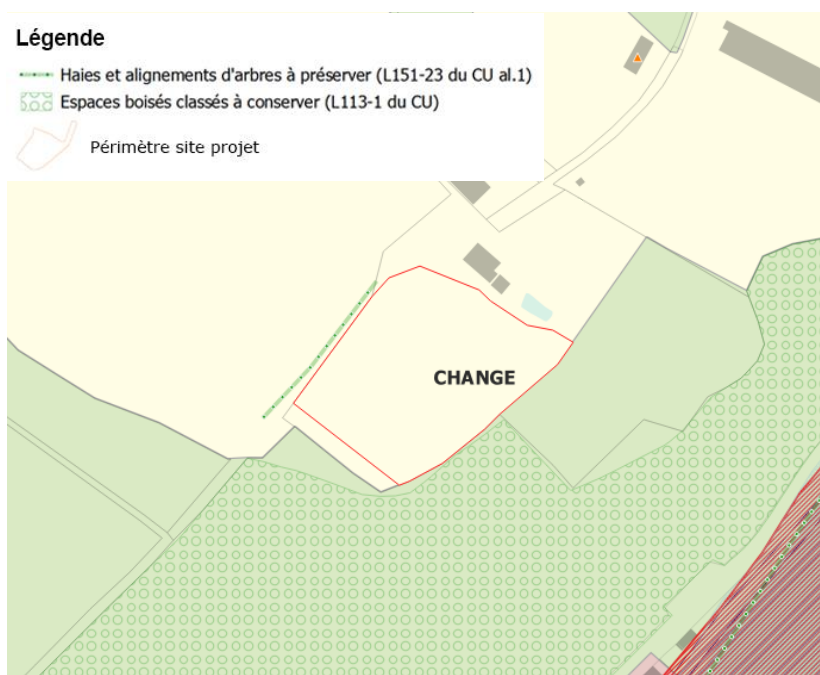
▲ *Vue vers la future plateforme de stockage*



▲ *Vue vers la Cour intérieure*

III. RÈGLES D'URBANISME APPLICABLES

a) LE ZONAGE



Les zones

La parcelle concernée par le projet est classée en A et N.

La zone A comprend les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agricole, agronomique et économique. 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.

La zone N est une zone naturelle

inconstructible.

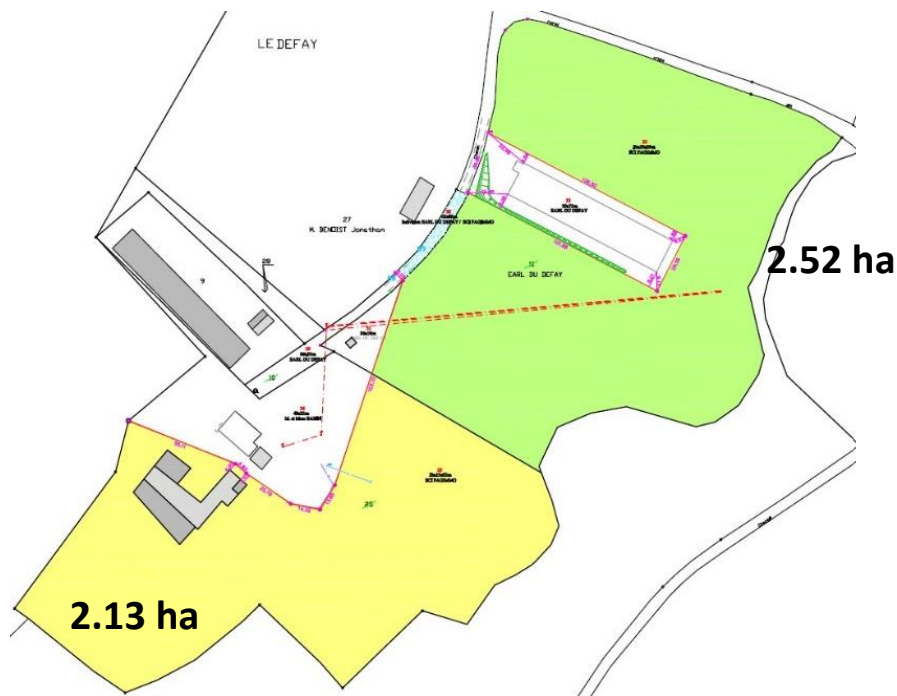
Les prescriptions

La parcelle ne fait l'objet d'aucune prescription. Cependant, des éléments protégés sont situés à proximité :

- Un Espace Boisé Classé au sud du site de projet ;
- Une haie protégée au titre de la Loi Paysage au nord.

IV. PRÉSENTATION ET JUSTIFICATION DU PROJET

La SCI FAGIMMO sous l'égide de Jourdanière Nature souhaite pérenniser son activité sur la Mayenne. Installée depuis trois ans à Laval, la succursale Mayennaise souhaite proposer un projet complet pour s'installer sur Changé. Trois volets seront présents, le volet Société entretien et création paysagère, le volet agricole et le volet environnemental.



▲ Division parcellaire suite à l'achat

a) JOURDANIÈRE NATURE, UNE ACTIVITÉ HISTORIQUE

Jourdanière Nature est une entreprise de paysage qui existe depuis plus de 30 ans. C'est une société qui est implantée historiquement à Liffré sur le territoire Rennais. En 2020, elle produit un chiffre d'affaires de 13.4 millions d'euros.

Reconnue par son professionnalisme et la qualité du travail accompli elle développe l'activité sur la Mayenne depuis 3 ans. L'équipe Mayennaise se compose d'un chef d'agence, d'un chef d'équipe et de 4 techniciens polyvalents. En effet les travaux de paysage réalisés vont aussi bien de la création à l'entretien sur les domaines publics et privés.

Sensible depuis plusieurs années à l'environnement et au développement durable l'entreprise est certifiée ISO 14 001, QualiPaysage et Zéro Phyto.

b) JOURDANIÈRE NATURE, LES ACTIVITÉS AGRICOLES

Bien que les activités de paysage soient assimilées horticoles, Jourdanière Nature souhaite s'engager dans des activités agricoles soucieuses de l'environnement sur le site du Defay.

- Plantation de Miscanthus
- Plantation d'un verger Conservatoire
- Eco pâturage
- Apiculture et plantation de végétaux mellifère

c) JOURDANIÈRE NATURE ET L'ENVIRONNEMENT

À travers chacune de ses activités, Jourdanière Nature s'engage à la préservation de l'environnement, à la qualité du travail, à la préservation des sols et la biodiversité (végétale et animale) et au maintien de l'architecture rurale.

Intérêt du Miscanthus

Le Miscanthus est une culture pérenne mise en place pour une durée d'au moins 15 ans. Elle offre déjà des débouchés économiques intéressants : litières, biocombustible, paillage horticole, avec des externalités positives nombreuses pour le producteur et son territoire :

- Protection ou préservation de la qualité des eaux de surface et souterraines
- Lutte contre l'érosion et les coulées boueuses
- Renforcement ou création d'îlots favorables à la biodiversité
- Réduction des émissions de CO2 (absence de travail du sol, zéro phyto, stockage de carbone et de métaux lourds).
- Dépollution de sols pollués aux métaux lourds

L'intérêt de l'éco pâturage

L'éco-pâturage possède de multiples avantages sur le plan écologique et social dans l'entretien des espaces verts. Effectivement, l'éco-pâturage :

- Développe la biodiversité (hauteur de coupe de l'herbe, tri des animaux dans leurs choix alimentaires, fèces etc...)
- Participe à la diminution de l'impact environnemental, dans une démarche de réduction de carbone, du zéro traitement, zéro déchet, zéro bruit, fertilisation naturelle.
- Est vecteur de lien social entre les hommes et la nature.
- Permet d'éviter des nuisances sonores ou l'utilisation de produits phytosanitaires.
- Permet de participer à la sauvegarde de races en voie d'extinction.

Les bienfaits d'un rucher et de ses plantations mellifères

- Les abeilles domestiques jouent un grand rôle dans la reproduction des plantes entomophiles (pollinisées par les insectes, les abeilles, les papillons).
- Préservation de l'abeille noire.
- Elles représentent un facteur de pollinisation de près de 80% dans l'agriculture
- Préservation et maintien de la biodiversité

L'implication de l'entreprise dans son activité paysagère

Jourdanière Nature est une entreprise qui intervient dans un domaine sensible, qui touche au patrimoine commun que constituent les paysages, le cadre de vie et la nature. C'est pourquoi un système de management environnemental (SME) a été mis en place. Celui-ci est conforme aux exigences de la **norme environnementale ISO 14001**. Dans cette optique l'entreprise :

- Met en place des actions pour la prévention de la pollution
- Identifie et réduit les impacts sur l'environnement
- Améliore le système SME et les performances environnementales.

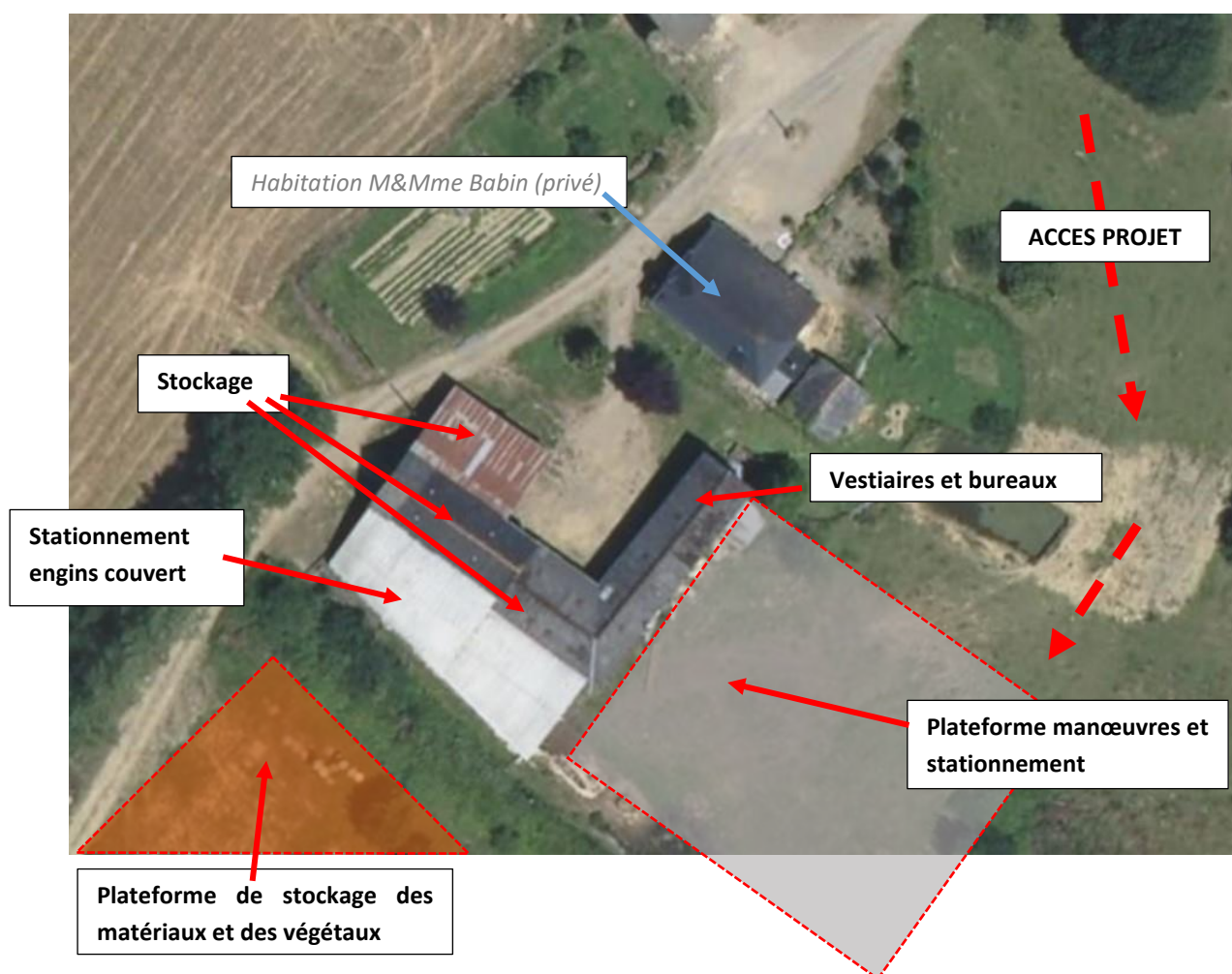
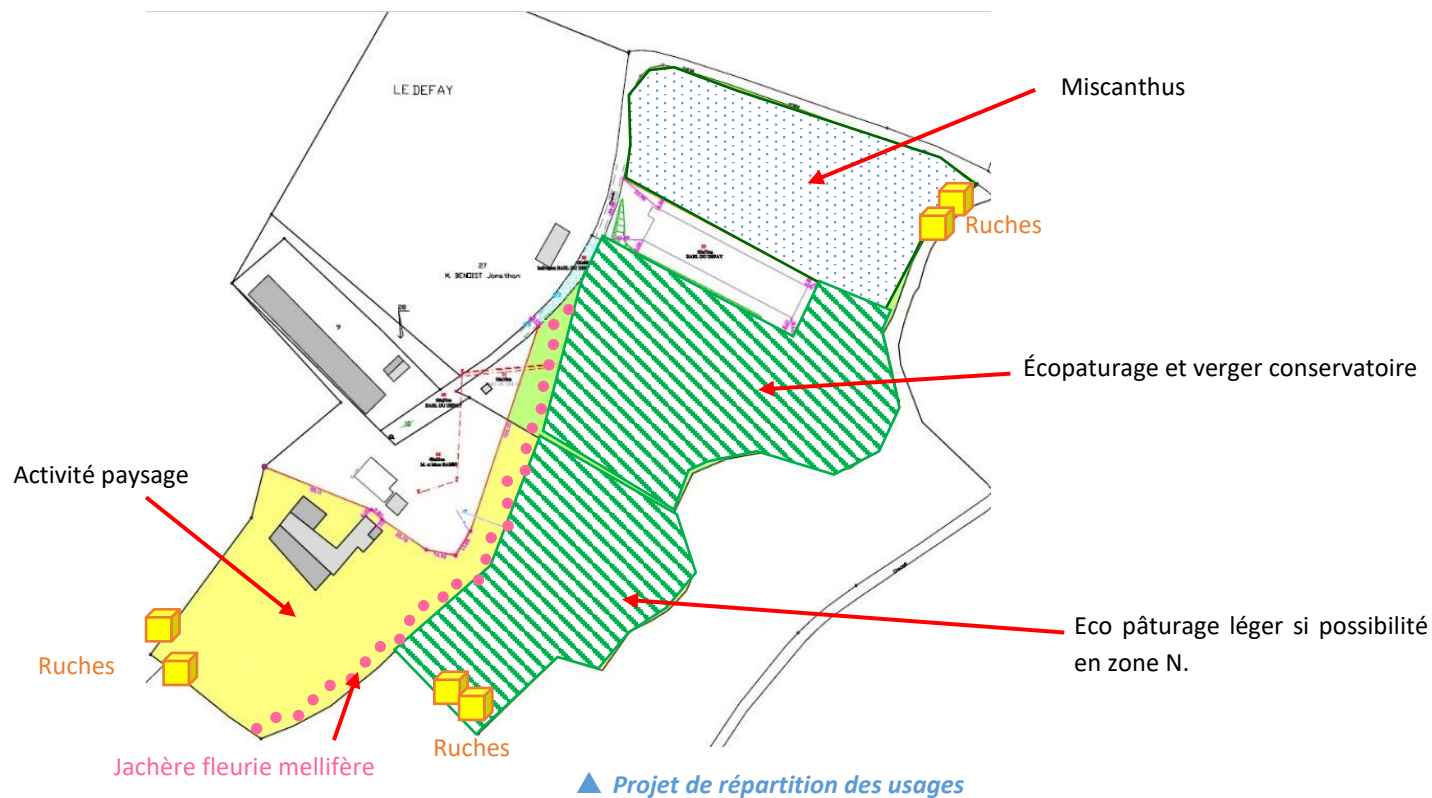
Conformément à la réglementation, l'entreprise n'utilise plus de produits phytosanitaires. Ainsi elle est certifiée « **Zéro Phyto** ».

Enfin la qualification « **Quali Paysage** » traduit un solide savoir-faire professionnel, mais aussi un attachement scrupuleux aux règles de l'art. Au-delà des compétences, les qualifications et les labels QualiPaysage témoignent d'un état d'esprit, d'une philosophie. En effet, ils illustrent l'engagement de l'entreprise dans une démarche de développement durable: la défense de l'écologie et de la biodiversité, elles reflètent nos efforts en matière de "tri à la source" et de limitation des émissions de gaz à effet de serre, ainsi que notre utilisation de méthodes alternatives.

d) SYNTHÈSE DU PROJET

L'ensemble du projet se déploie sur une surface d'environ 4,65 hectares classés actuellement en A et N. Seul le secteur devant accueillir les activités de services "entretien et création paysagère", en jaune sur le plan ci-après, est concerné par la création d'un STECAL. Ce secteur correspond à une surface d'environ 0,97 hectare. La création

de ce STECAL nécessite un changement de zonage de A vers du Ae2 pour une surface de 11 620 m², de N vers du Ae2 pour une surface de 56 m² et de A vers N sur 106 m².



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

Une partie des bâtiments présente 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 Changéen.



▲ *Patrimoine bâti agricole – Lieu-dit Le Defay*

À travers de chacune de ses activités, Jourdanrière Nature s'engage à la préservation de l'environnement, à la qualité du travail, à la préservation des sols et la biodiversité (végétale et animale) et au maintien de l'architecture rurale.

- Lien social entre les hommes et la nature.
- Améliore le système SME (Système de Management environnemental) et les performances environnementales.
- Préservation et transmissions des règles de l'art liées aux métiers.
- Protection ou préservation de la qualité des eaux de surface et souterraines.
- Lutte contre l'érosion et les coulées boueuses.
- Réduction des émissions de CO2 (absence de travail du sol, zéro phyto, stockage de carbone et de métaux lourds).
- Prévention de la pollution et Dépollution.
- Renforcement ou création d'îlots favorable à la biodiversité.
- Permet de participer à la sauvegarde de races en voie d'extinction (ovins, bovins équidé, encore à définir). + Préservation de l'abeille noire.
- Reproduction des plantes entomophiles (pollinisées par les insectes, les abeilles, les papillons).
- Conserver l'identité du paysage agricole et du bâti agricole Changéen.

Un projet global soucieux de respecter le site de projet et la ville de Changé, 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.

Le secteur de projet ne fait l'objet d'aucune protection naturelle ou bâti dans le PLUi de Laval Agglomération.

L'impact envisagé du projet sur l'environnement sera donc faible voire favorable au regard des activités spécifiques proposées.

VI. COMPATIBILITÉ DU PROJET AVEC LE PADD DU PLUI

L'ensemble des évolutions apportées ne rentrent 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 valorisant des prairies, espaces agricoles, 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 4 : Valoriser les spécificités et atouts agricoles et forestier du territoire

Axe 3 Pour un territoire au cadre de vie et au capital-nature valorisés

- Défi 2 : Préserver la biodiversité patrimoniale et ordinaire au sein du réseau écologique, et offrir un cadre de vie végétal de qualité

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 création du STECAL Ae2 nécessite un changement de zonage de A vers du Ae2 pour une surface de 11 620 m², de N vers du Ae2 pour une surface de 56 m² et de A vers N sur 106 m².

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

a) MODIFICATION DU ZONAGE

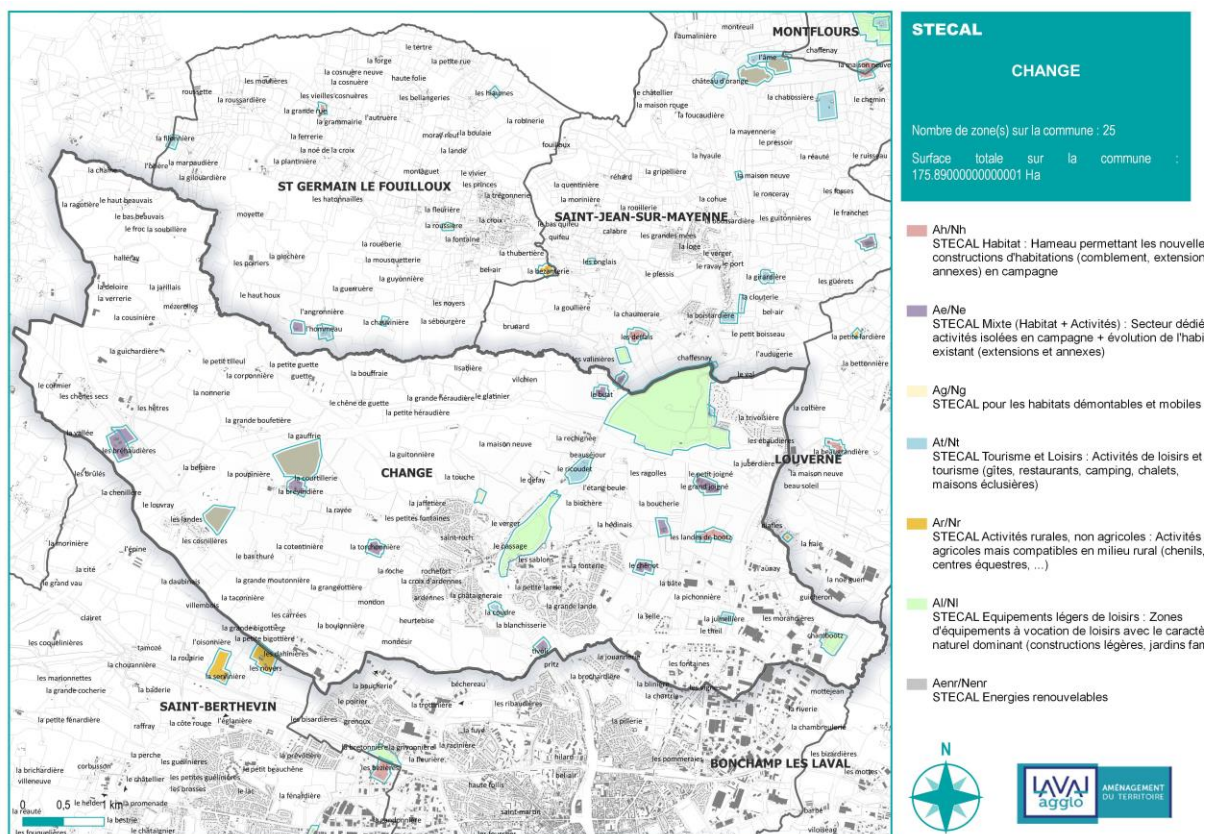


▲ Extrait du zonage avant modification

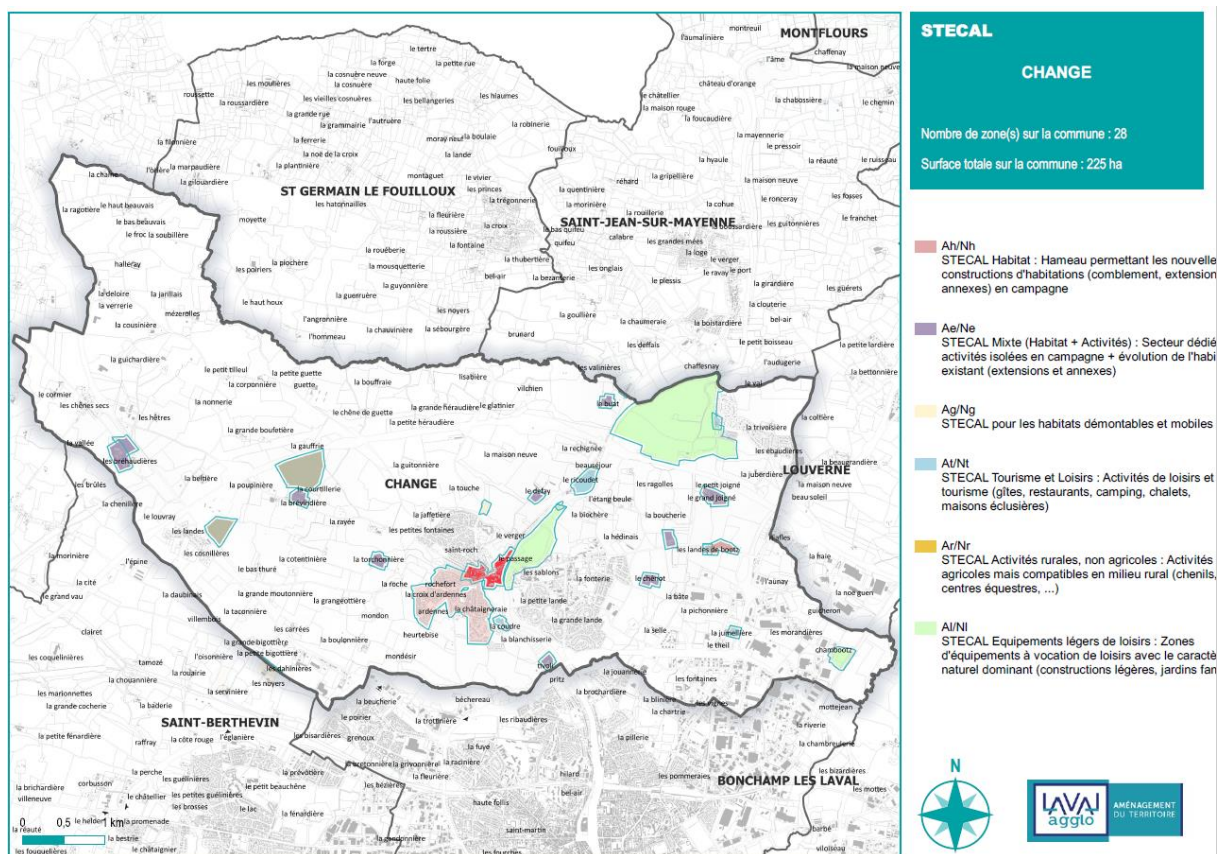


▲ Extrait du zonage après modification

b) MODIFICATION DE L'ATLAS COMMUNAL DES STECAL



▲ Extrait fiche communale STECAL avant modification



▲ 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 Changé.



▲ Extrait fiche STECAL créée