AMÉNAGEMENT
DU TERRITOIRE

PLUi

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

1M – Rapport de présentation

Annexe : Notices explicatives

Révision Allégée n°1

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°1 4

b) Le champ d'application de la révision allégée 4

c) La mise en œuvre de la procédure 5

d) Évaluation environnementale 5

e) Principe d'urbanisation limitée dans les territoires non couverts par un SCoT 6

f) L'enquête publique (articles L. 153-42 et L. 153-43) 6

IV. Le contenu du dossier 6

Exposé du projet 7

I. Localisation 7

II. Caractéristiques du site de projet 8

III. Règles d'urbanisme applicables 10

a) Le zonage 10

IV. Présentation et justification du projet 11

a) La société 11

b) Besoins et objectifs 11

c) Cohérence avec les objectifs poursuivis par Laval Agglomération 11

d) Principes d'aménagements 11

V. Incidences prévisibles du projet sur l'environnement, la qualité des paysages et la santé humaine et compensations envisagées 13

VI. Compatibilité du projet avec le PADD du PLUi 16

Modifications des pièces du PLUi 17

I. Modifications apportées au règlement graphique 17

e) Modification du zonage 17

f) Modification de l'atlas communal des STECAL 17

II. Modifications apportées au règlement écrit 18

a) Modification des fiches de présentation des STECAL 18

PRÉAMBULE

I. INTRODUCTION

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

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

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

La présente pièce a pour objet de présenter la **Révision allégée n°1** 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° 1 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°1

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 3 octobre 2022, le Président de Laval Agglomération a prescrit la Révision allégée n° 1 du PLUi.

L'objectif de la révision allégée n°1, est la création d'un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limité (STECAL) de 8129 m2 pour permettre à la SARL AUTO-ECOLE MOULINET, dont le siège se situe sur la commune de Bonchamp, de développer son activité par l'acquisition d'un terrain permettant d'y aménager son propre plateau (piste exploitable nécessaire à l'enseignement).

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 inférieur 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°1 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.

A 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°1 du PLUi comporte des éléments des pièces suivantes :

- la présente notice explicative des modifications apportées qui sera, au terme de la procédure ajoutée au rapport de présentation ;
- la délibération de prescription de la procédure.

EXPOSÉ DU PROJET

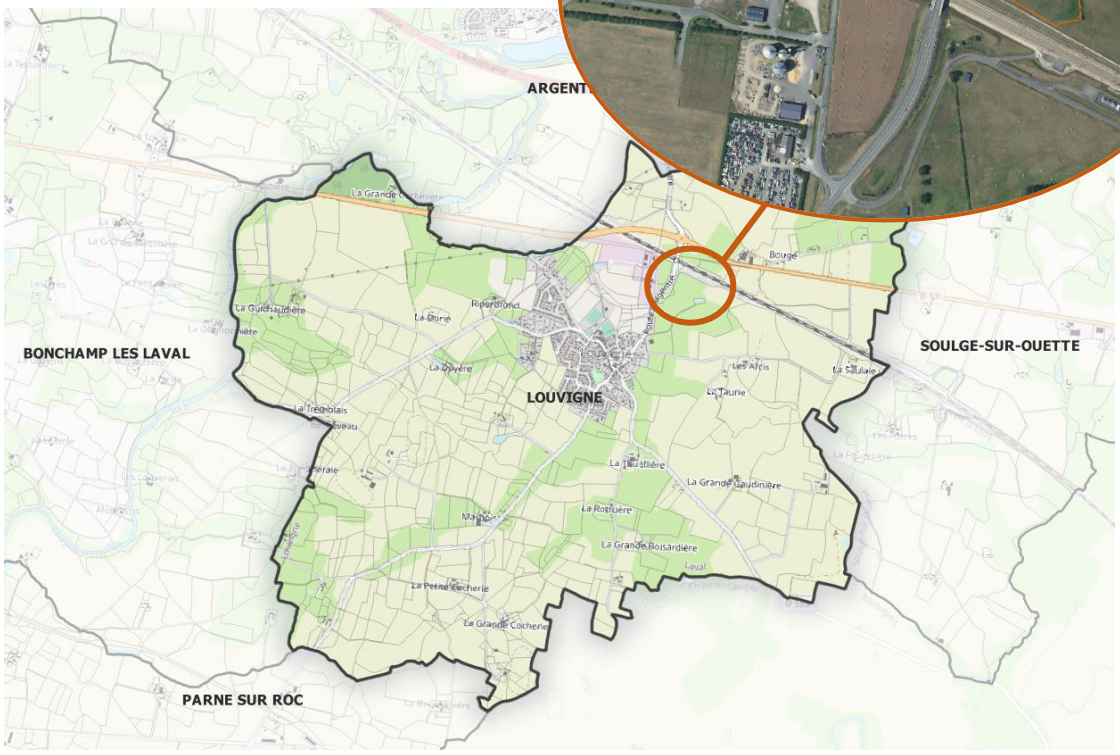
I. LOCALISATION

Le projet se situe aux abords de la RD57, sur la commune de Louvigné, au nord-est du bourg.

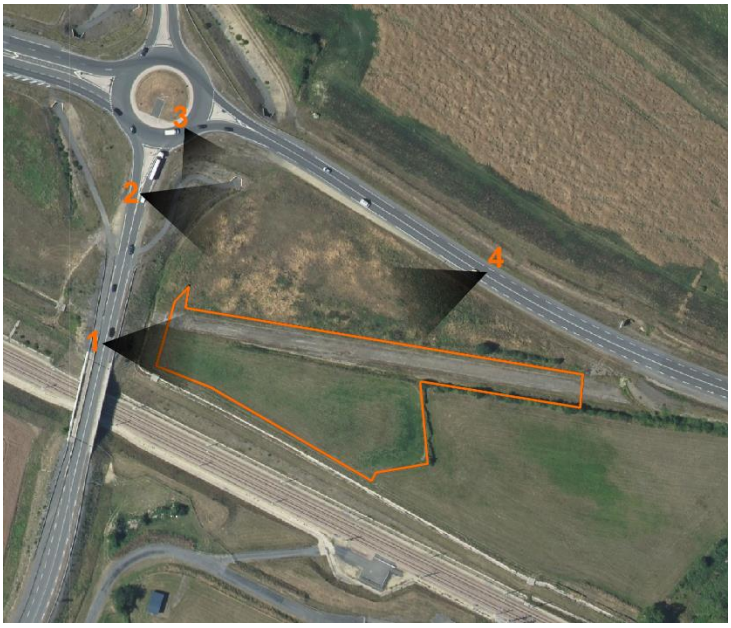
La commune de Louvigné fait partie des 34 communes de Laval Agglomération ; EPCI créée en 2019 et résultant de la fusion de la CC du Pays de Loiron et de Laval Agglomération.

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

Le terrain ciblé, d'une surface de 8129 m², correspond en partie aux parcelles n° ZC 0024 et ZH 0008, propriété de SNCF RÉSEAU.



II. CARACTÉRISTIQUES DU SITE DE PROJET

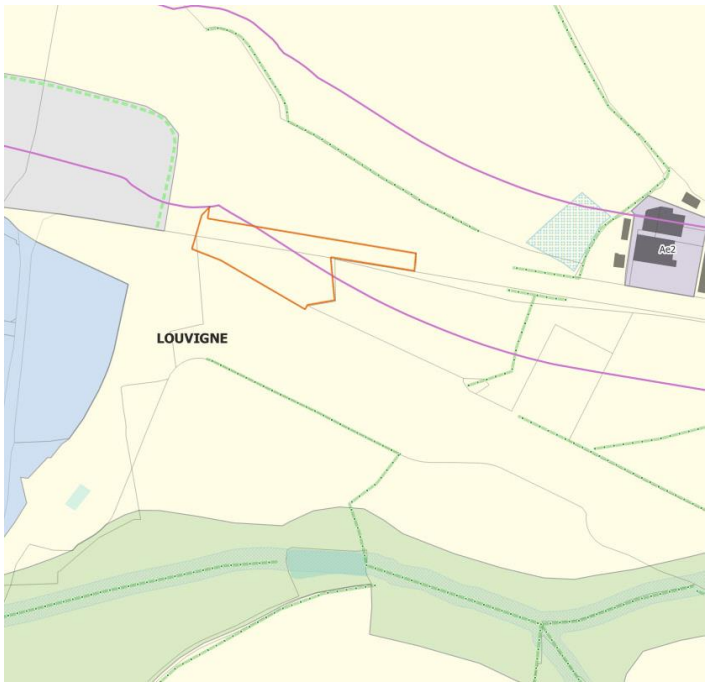


Le terrain est aujourd'hui en friche et en partie artificialisé. Il accueille en effet une portion de l'ancien tracé de la RD57 et correspond à un délaissé des travaux de la LGV Bretagne – Pays de la Loire.

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

III. RÈGLES D'URBANISME APPLICABLES

a) LE ZONAGE



Légende

- Marges de recul (L111-6 du CU)
- Continuité végétale à planter : haies, arbres, massifs
- Haies et alignements d'arbres à préserver (L151-23 du CU al.1)
- Zones humides Code de l'environnement et zones humides fonctionnelles à protéger
- Périmètre site projet

Les zones

Les parcelles concernées par le projet sont classées en A.

Cette zone 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.

Les prescriptions

Les parcelles font l'objet d'une prescription au titre de l'article L 111-6 du Code de l'urbanisme relative aux marges de recul inconstructibles de part et d'autre des voies et autoroutes. Ici, la marge de recul est de 75 mètres.

IV. PRÉSENTATION ET JUSTIFICATION DU PROJET

a) LA SOCIÉTÉ

L'Auto-École Moulinet est implantée à Bonchamp-lès-Laval en périphérie de LAVAL depuis 1988. Elle propose des services adaptés à l'apprentissage de la conduite théorique et pratique. Les permis proposés sont le permis B, permis BE et le permis B96. Ils disposent de deux moniteurs munis du CCP ECSR : certificat de compétences professionnelles d'enseignant de la conduite et de la sécurité routière. Les cours théoriques sont vidéo-projetés sur écran mural dans une salle de 25m2 en condition d'examen. Pour la pratique, ils disposent de deux Renault Clio 5 rouges, Une Renault ZOÉ électrique, un SUV Peugeot 5008, une remorque Lider et un van 2 places. Ils complètent leur offre de service avec les stages de récupération de points.

b) BESOINS ET OBJECTIFS

L'entreprise créée en 1988 avec un associé souhaite se développer et être transmise. Depuis novembre 2021, l'entreprise compte deux associés, père et fils qui souhaitent étendre leur activité et pour cela ont besoin d'être propriétaire de leur propre piste pour ne plus subir les aléas d'une location. Le terrain actuellement occupé pour les besoins de l'enseignement va être vendu et l'activité ne pourra se poursuivre sur ce terrain.

L'objectif pour l'entreprise est ainsi d'avoir son propre plateau pour l'enseignement de la conduite situé près des bureaux (BONCHAMP) avec un temps de trajet court (5 minutes) afin d'éviter de perdre du temps lors de chaque cours de conduite et de limiter les trajets.

Après trois ans de recherche, seul ce terrain convient et est située à proximité du bureau principal de Bonchamp (5 minutes de route). Ce terrain fait déjà l'objet d'un projet d'aire de covoiturage sur la partie nord. Les deux projets sont cohérents et compatibles.

<u>Enjeux :</u> Trouver un emplacement pour continuer à pratiquer l'activité BE, B96 (remorque) car le terrain actuellement loué par l'auto-école va être vendu.

Besoins :

- Piste d'un minimum de 130 mètre et plus en cas de modification des normes d'examen.

- Agrandissement probable de l'entreprise par l'activité AM A1 A2 et CACES.

<u>Modification nécessaire :</u> Création d'un STECAL Ae2 de 8129 m2 sur la commune de Louvigné

c) COHÉRENCE AVEC LES OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LAVAL AGGLOMÉRATION

- Maintenir sur le territoire une entreprise historiquement implantée,
- Optimiser le foncier,
- Optimiser les délaissés urbain (friches),
- Favoriser l'emploi.

d) PRINCIPES D'AMÉNAGEMENTS

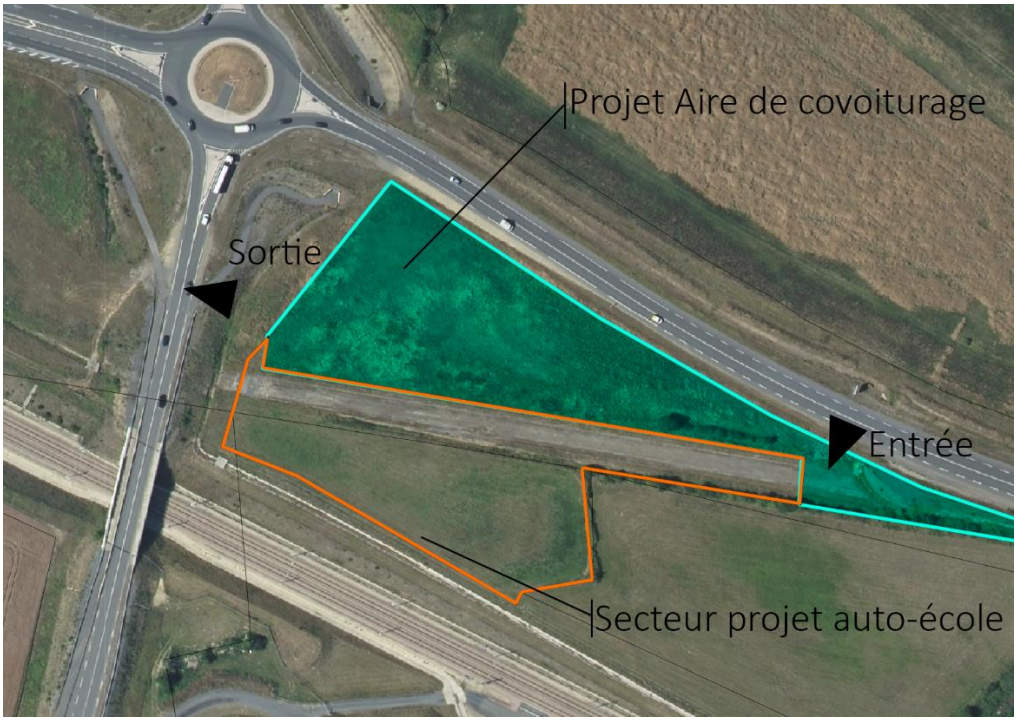
La structure d'accueil (permettant d'entreposer un bureau annexe, un vestiaire et le stockage du matériel (plot etc) sera un conteneur type maritime habillé de bois. Ce type de structure démontable s'intégrera dans le paysage et permettra de limiter l'impact sur l'artificialisation des sols. L'avantage de cette structure est qu'elle peut être enlevée à tout moment et notamment en cas de vente du terrain afin de laisser le terrain sans construction.

La route sera rénovée pour devenir une piste exploitable nécessaire à l'enseignement, elle sera le support de la piste, permettant de ne pas la laisser à l'abandon.

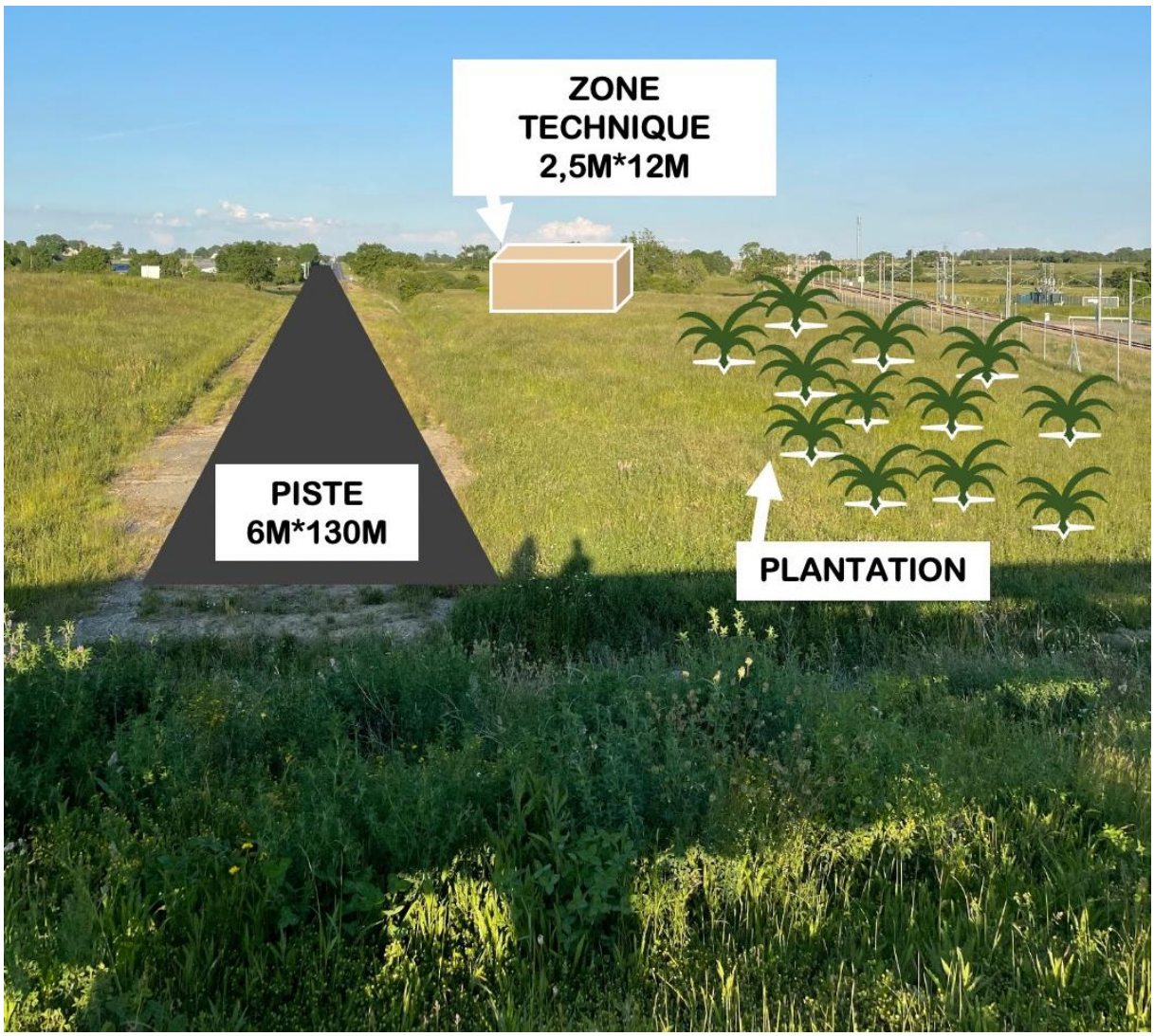
Une pose de panneaux solaires sera envisagée lors du dépôt d'autorisation d'urbanisme afin que le local technique soit autonome.

▲ *Exemple de bardage envisagé*

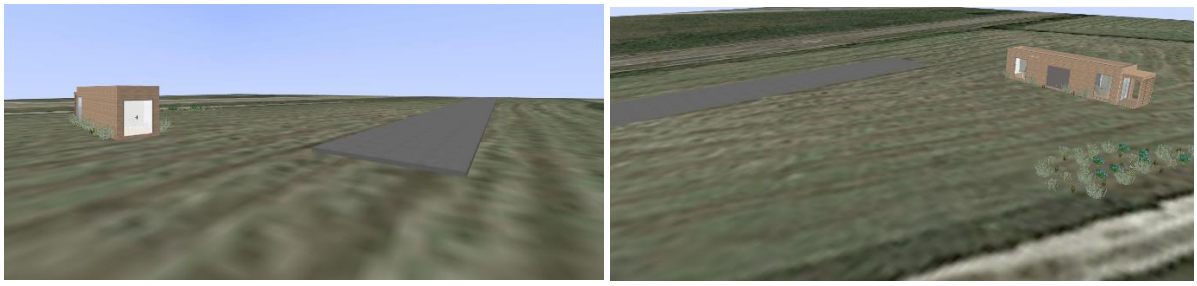
Le département de la Mayenne a été sollicité concernant l'accès au secteur de projet. Une entrée-sortie mutualisée avec l'aire de covoiturage est proposée, en s'appuyant sur la trame viaire délaissée existante au nord et à l'ouest.



▲ *secteur de projet et entrée-sortie envisagée*



▲ *Illustration schématique du projet envisagé à titre informatif*



▲ *Illustrations en surélévation du projet envisagé à titre informatif*

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

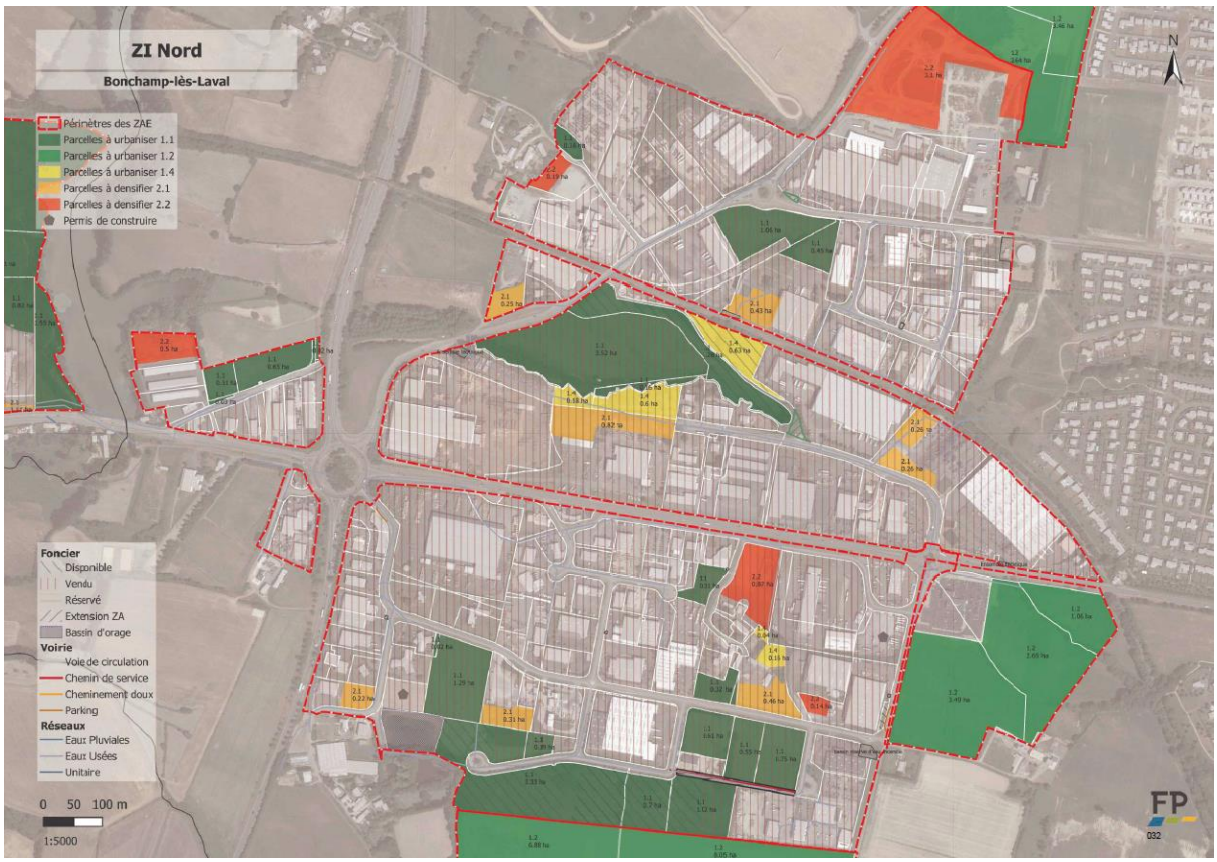
Contexte et impacts

Le projet permettra de mobiliser la piste existante artificialisée correspondant à l'ancien tracé de la RD 57. Les parcelles sont actuellement à l'état de friche, et ne sont donc pas exploitées. Le projet n'aura donc aucun impact sur l'activité et le potentiel agricole.

La possibilité de développement de l'activité sur un autre site a été étudiée. Les potentiels d'urbanisation au sein des zones d'activités des communes de Louvigné et Bonchamps ne permettent pas de concevoir un programme tel qu'envisagé sur le site concerné par la présente révision allégée. Les contraintes premières étant la capacité

d'aménagement d'une piste de 130 mètres de longueur minimum et la proximité avec les bureaux situés à Bonchamps.

A Bonchamps et Louvigné, seules quelques parcelles sont encore disponibles. Ces terrains sont en majorité trop petits pour l'aménagement de la piste nécessaire. Trois terrains présentent un profil adéquat pour l'aménagement de la piste de 130m. Leur surface apparait cependant surdimensionnée pour le projet envisagé, donc non adaptée à des enjeux d'optimisation du foncier.



De par sa localisation, le secteur de projet est exposé à des nuisances, notamment sonores.

On trouve également à proximité du site :

- la ZA de la Chauvinière zoné en UEm ;
- un garage automobile zoné en Ae2 ;
- un délaissé de la LGV zoné en Aenr (vocation à développer des installations d'énergies renouvelables).

Le choix de l'implantation de ce programme de piste d'auto-école est ainsi cohérent avec les besoins du projet et le contexte environnemental du secteur concerné.

Une haie est visible en limite est du site de projet. Cette haie peut être qualifiée de relictuelle de par son caractère discontinu et son niveau de dégradation.

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.

Le projet permettra le maintien et le développement d'une activité sur le territoire de l'agglomération, avec la création d'un emploi au moins à court/moyen terme.

L'impact sera donc positif.

Compensations envisagées

- Plantation de haies végétales le long de la parcelle et dans la zone sud du projet, aux abords de la voie ferrée ;
- Pose envisagée de panneaux solaires sur le conteneur lui permettant d'être autonome (à définir lors du dépôt de l'autorisation d'urbanisme).

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 mobilisant un secteur délaissé, le projet s'inscrit en compatibilité avec plusieurs objectifs du PADD, notamment :

Axe 1 : Pour un territoire attractif et rayonnant

- Défi 1 : Renforcer l'attractivité économique au service du développement du territoire
  - Action 1 : Organiser l'accueil et le développement des activités économiques

Axe 2 : Pour un territoire solidaire et complémentaire

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

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

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

MODIFICATIONS DES PIÈCES DU PLUI

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

Les autres pièces du PLUi ne sont pas modifiées.

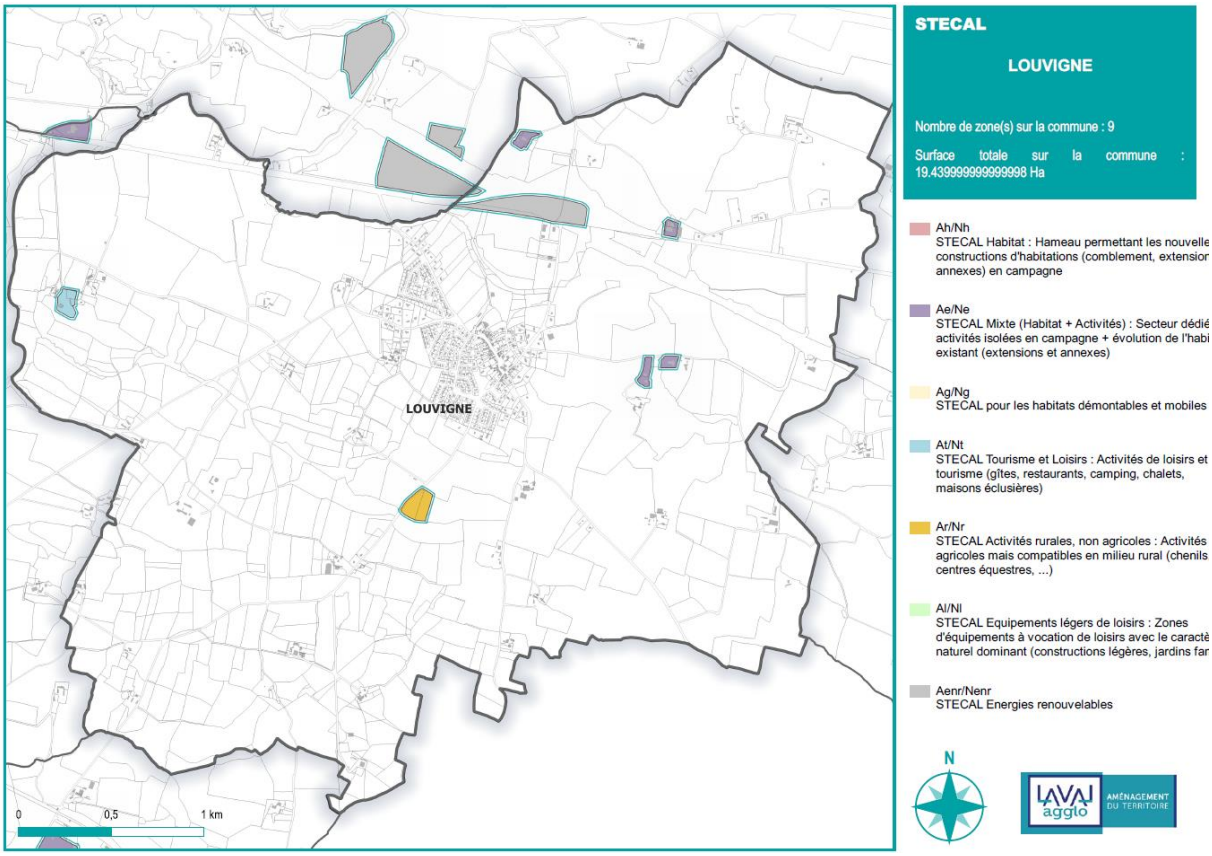
I. MODIFICATIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT GRAPHIQUE

e) MODIFICATION DU ZONAGE

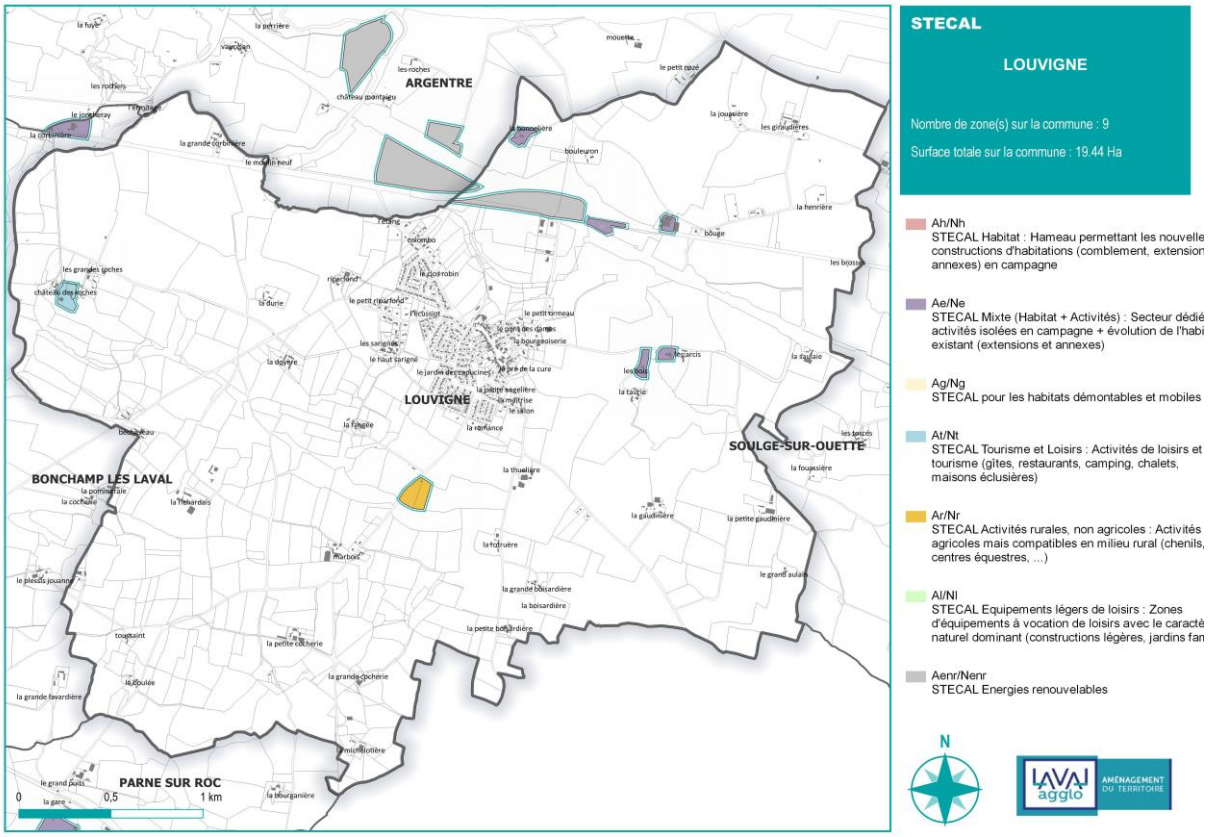
▲ *Extrait du zonage avant modification*

▲ *Extrait du zonage après modification*

f) 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 Louvigné.

STECAL

LOUVIGNE - Chauvinière

Zone Ae2

Surface : 0,81 Ha

STECAL Mixte (Habitat + Activités) : Secteur dédié aux activités isolées en campagne + évolution de l'habitat existant (extensions et annexes)

Création de nouveaux bâtiments à usage d'activité, extensions et annexes

N

LAVAL agglo AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE

▲ *Extrait fiche STECAL créée*