



AMÉNAGEMENT
DU TERRITOIRE

PROJET DE MODIFICATION N° 1

Dossier consultation CDPENAF – STECAL

Avril 2021

PLUi

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal



Sommaire

- 1) Éléments contexte
- 2) Modifications envisagées et justification générale
- 3) Détails des modifications envisagées par STECAL

A) Contexte de la modification

Laval Agglomération (ancien territoire) a approuvé son Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) le 16 décembre 2019.

Par arrêté du 24 septembre 2020, le Président de Laval Agglomération a prescrit l'engagement de la Modification n°1 du PLUi.

L'objectif de cette procédure est de modifier le règlement écrit afin de faciliter la compréhension de la règle ou mieux atteindre les objectifs poursuivis. Il s'agit également de faire évoluer le zonage pour prendre en compte des oublis et erreurs. Enfin, les réflexions engagées sur l'aménagement de secteurs d'aménagement entraînent des évolutions de certaines Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Ainsi, une partie des modifications envisagées concerne les STECAL.

La mise à jour de l'atlas des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) et du règlement graphique est rendue nécessaire par :

- la prise en compte d'activités économiques, de tourisme ou de loisirs existantes au sein des secteurs agricoles et naturels et qui ont échappé au repérage lors des travaux d'élaboration du PLUi. Ces nouveaux repérages ne constituent pas une consommation de l'espace agricole dans la mesure où les activités identifiées traduisent l'usage des bâtiments et des espaces aux abords de ces périmètres. Il s'agit par ailleurs de permettre la pérennisation de ces activités ;
- la prise en compte des besoins réels d'activités économiques, de tourisme ou de loisirs d'ores et déjà repérées. Il s'agit ici de préciser des périmètres en fonction des besoins et des projets connus.

B) Modifications envisagées et justification générale

1) Modifications liées aux STECAL habitat

- Un seul STECAL concerné à Bonchamp les Laval.
- Un STECAL qui répond aux enjeux du PLH : les trois communes de la première couronne ne disposant pas d'une aire d'accueil des gens du voyage doivent proposer des terrains permettant la sédentarisation de cette population.
- Un repérage qui nécessite la création d'un STECAL Ng1.

2) Modifications liées aux STECAL énergie

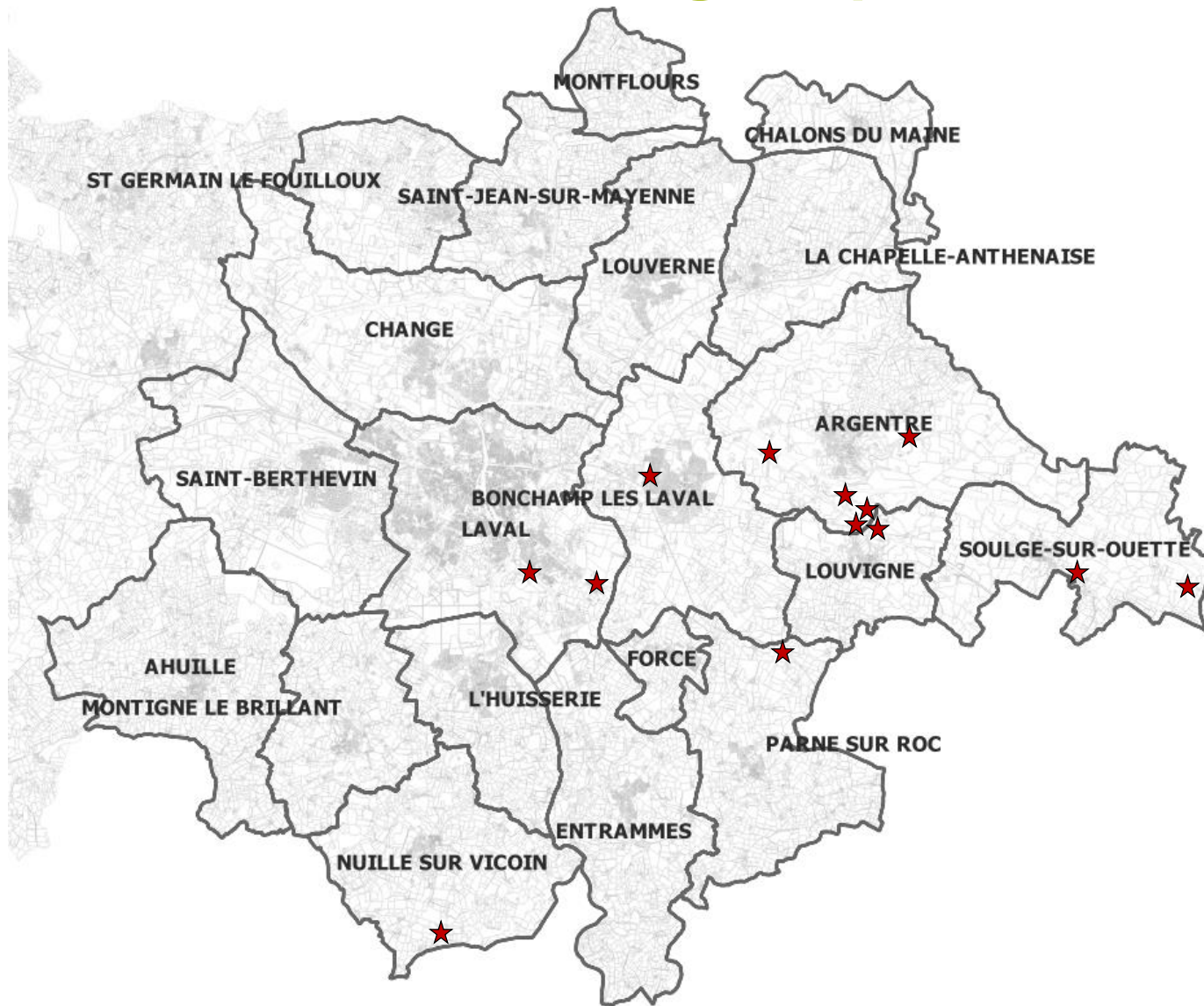
- Mobilisation de délaissés du projet de LGV
- Changement d'indice (de Aenr à Nenr) pour répondre à l'appel à projet de l'Etat pour le déploiement de champs photovoltaïque
- Un potentiel agronomique faible (études réalisées pendant la procédure d'élaboration du PLUi)
- Pas d'activités agricoles professionnelles sur les secteurs

3) Modifications liées aux STECAL activité

- Des STECAL activité nécessaires pour le maintien, la pérennisation et l'évolution des activités existantes dans l'espace rural
- Critère principal de délimitation : impossibilité d'utiliser un zonage mieux adapté (Espaces non contigües avec une zone urbaine, nécessité de valoriser ces activités)
- Pour 4 STECAL : Il s'agit d'activités antérieures, les STECAL sont établis pour gérer des situations existantes.
- Pour 2 STECAL : il s'agit d'accompagner des projets d'activités. Pas d'impacts pour l'activité agricole (pas d'exploitations en activité à moins de 100m, des espaces artificialisés ou non mobilisables pour l'agriculture de type jardin d'agrément notamment).

C) Détails des modifications envisagées par STECAL

*Carte de localisation des STECAL
objet de la présente modification*



1) Modifications liées à des STECAL "énergie"

1) Changement d'indice de STECAL existants

Commune(s) concernée(s) : Argentré et Louvigné

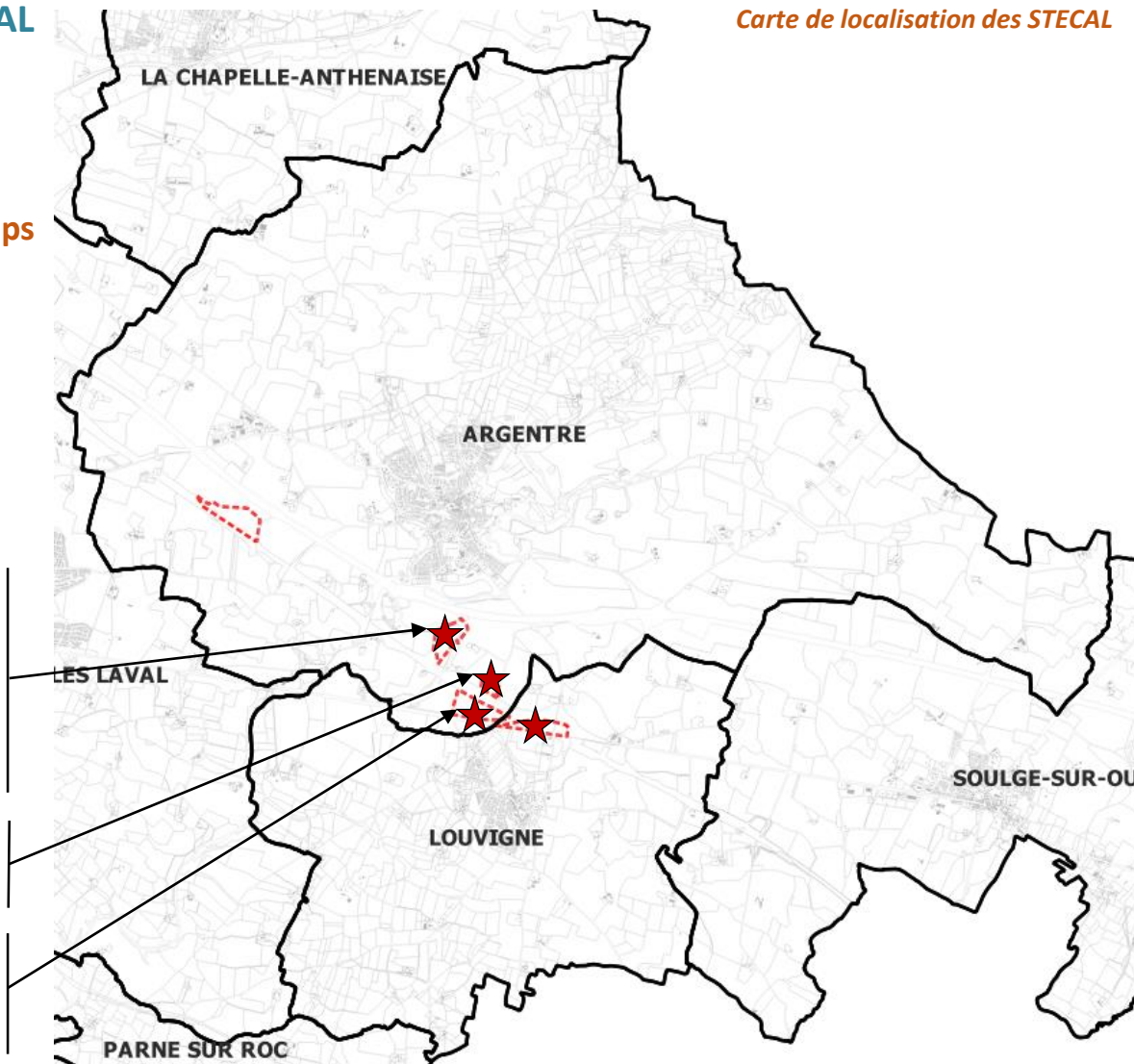
Objet : Projets de champs photovoltaïques

Dénomination et zonage : Projets de champs photovoltaïques de Aenr à Nenr

Parmi les STECAL que la modification prévoit de classer en Nenr, 4 sont d'ores et déjà inscrits en STECAL Aenr. Le rattachement à la zone N repose simplement sur le fait qu'un appel à projet de l'Etat pour le financement de champs photovoltaïques exige un classement N. Il ne s'agit donc pas de création de STECAL pour ces cas.

- Parcelles YL 0040 et YL 0023 : parcelles utilisées pour de l'activité agricole d'agrément. L'agriculture d'agrément sur le secteur répond à l'utilisation d'une parcelle en dehors de toute activité agricole au sens du registre des actifs agricoles. Il s'agit, pour illustrer, d'y installer des moutons ou autres animaux pour entretenir la parcelle (pâturage).
- Parcelle YN 0006 : cette parcelle est un délaissé des travaux LGV. Elle n'accueille aucune activité agricole.
- Parcelle YN 0009 (Argentré) et parcelle ZD 0007 (Louvigné) : propriétés de SNCF réseau, cette parcelle est un délaissé des travaux LGV. Elle n'accueille aucune activité agricole.

Carte de localisation des STECAL



1) Modifications liées à des STECAL "énergie"

1) Changement d'indice de STECAL existants

Commune(s) concernée(s) : Argentré et Louvigné

Objet : Projets de champs photovoltaïques

Surfaces avant/après le cas échéant : /



*Règlement graphique
avant (haut) et après
(bas) modifications*



1) Modifications liées à des STECAL "énergie"

2) Création de STECAL "énergie"

Commune(s) concernée(s) : Argentré

Objet : Projets de champs photovoltaïques

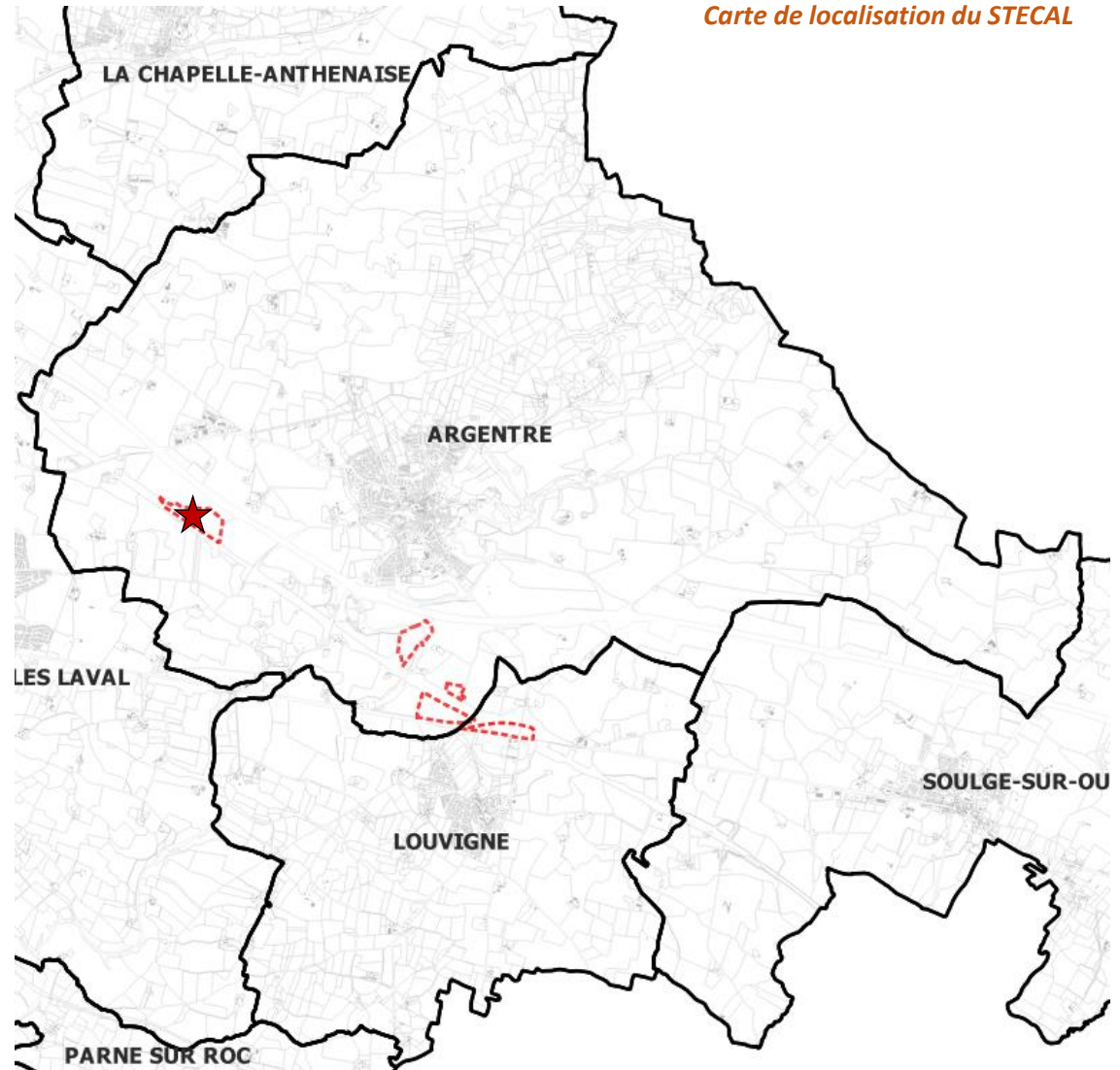
Dénomination et zonage : Projets de champs photovoltaïques, Nennr

Le site à Argentré correspond à un délaissé de travaux LGV, propriété de SNCF réseau. Le classement en Nennr de ce secteur permet de répondre à un appel à projet de l'Etat aux collectivités afin de repérer ce type de délaissé pour y déployer ce type d'installations ENR. :

- Parcelle YH 0003 : propriété de SNCF réseau, cette parcelle est un délaissé des travaux LGV. Elle n'accueille aucune activité agricole.

L'un des autres sites, à Louvigné, répond aux mêmes caractéristiques, notamment agronomiques.

Carte de localisation du STECAL



1) Modifications liées à des STECAL "énergie"

2) Création de STECAL "énergie"

Commune(s) concernée(s) : Argentré

Objet : Projets de champs photovoltaïques

Surfaces avant/après le cas échéant : 0 ha / 27,45 hectare



*Règlement graphique avant (haut) et
après (bas) modifications*

2) Modifications liées à des STECAL "habitat"

1) Création de STECAL pour la sédentarisation des gens du voyage

Commune(s) concernée(s) : Bonchamp les Laval

Objet : Secteur dédié à la sédentarisation des gens du voyage

Dénomination et zonage : sédentarisation des gens du voyage, Ng1

Afin de répondre aux orientations du Programme Local de l'Habitat (PLH) de Laval Agglomération, les trois communes de la première couronne ne disposant pas d'une aire d'accueil des gens du voyage doivent proposer des terrains permettant la sédentarisation de cette population. À cet effet, les communes de Louverné et de L'Huisserie ont identifié de tels secteurs. À Bonchamp, ce repérage nécessite la création d'un STECAL Ng1.

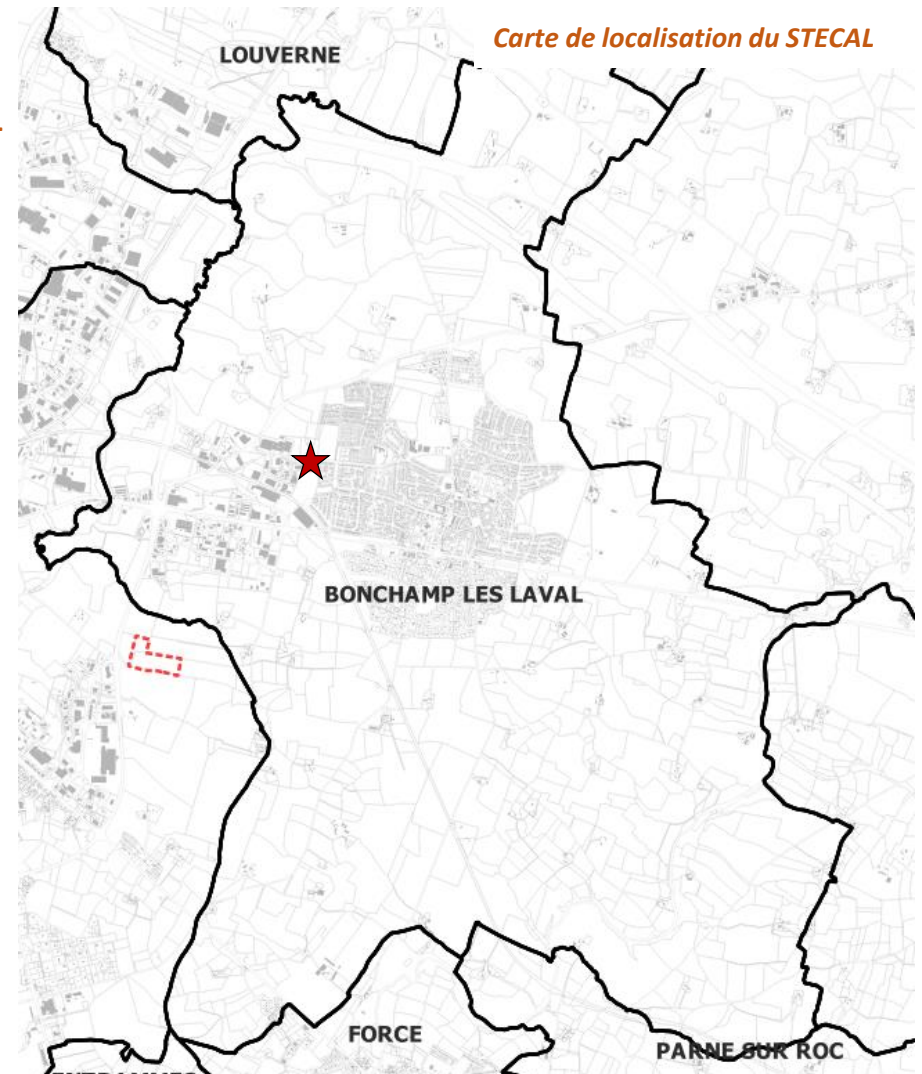
La création de ce STECAL Ng1 nécessite de préciser la destination des activités autorisées en secteur Ng1 (page 99 du règlement écrit), la règle relative à l'emprise au sol et la règle relative à la hauteur des constructions, comme suit:

"Dans les STECAL Ng1 (aires d'accueil des gens du voyage et terrains familiaux pour la sédentarisation des gens du voyage) sont autorisées les constructions suivantes :

- les constructions et aménagement nécessaires l'accueil des gens du voyage,*
- les constructions nouvelles à destination habitation, à condition d'être liées à la sédentarisation des gens du voyage,*
- le stationnement des caravanes constituant un habitat permanent.*

Dans le STECAL Ng1 (aires d'accueil des gens du voyage et terrains familiaux pour la sédentarisation des gens du voyage) :

- L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 20% de la surface du terrain.*
- Dans le STECAL Ng1 (aires d'accueil des gens du voyage et terrains familiaux pour la sédentarisation des gens du voyage) :*
- La hauteur maximale des constructions est fixée à 6 mètres."*



2) Modifications liées à des STECAL "habitat"

1) Création de STECAL pour la sédentarisation des gens du voyage

Commune(s) concernée(s) : Bonchamp les Laval

Objet : Secteur dédié à la sédentarisation des gens du voyage

Surfaces avant/après le cas échéant : 0 m² / 2 061 m²



Règlement graphique avant (haut) et après (bas) modifications

3) Modifications liées à des STECAL "activité"

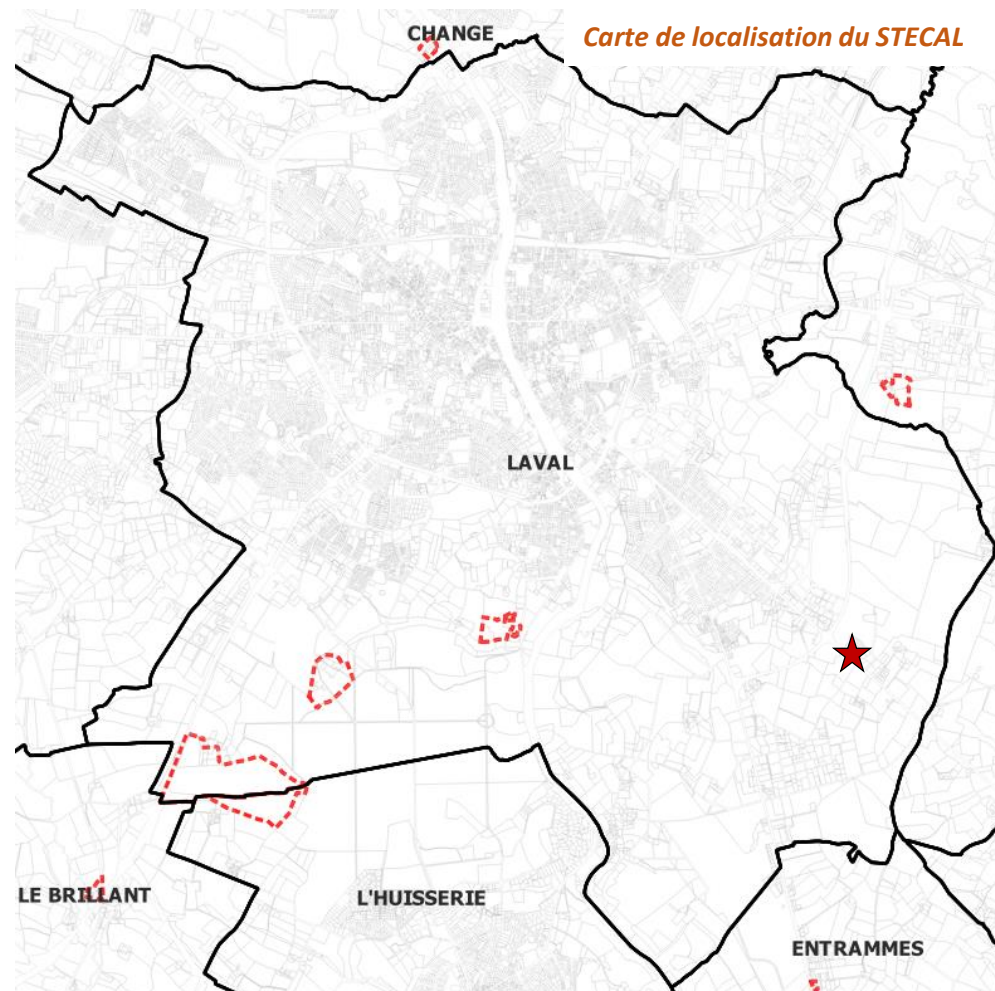
1) Création de STECAL pour tenir compte d'activités existantes : correction d'erreurs matérielles

Commune(s) concernée(s) : Laval

Objet : Prise en compte d'une activité économique existante (garage)

Dénomination et zonage : Hunaudière, Ae1

La création du STECAL Ae1 permet la prise en compte d'une activité économique existante.



3) Modifications liées à des STECAL "activité"

1) Création de STECAL pour tenir compte d'activités existantes : correction d'erreurs matérielles

Commune(s) concernée(s) : Laval

Objet : Prise en compte d'une activité économique existante (garage)

Surfaces avant/après le cas échéant : 0 ha/ 0,3 ha



Règlement graphique avant (gauche) et après (droite) modifications



3) Modifications liées à des STECAL "activité"

1) Création de STECAL pour tenir compte d'activités existantes : correction d'erreurs matérielles

Commune(s) concernée(s) : Laval

Objet : Prise en compte d'une activité économique existante

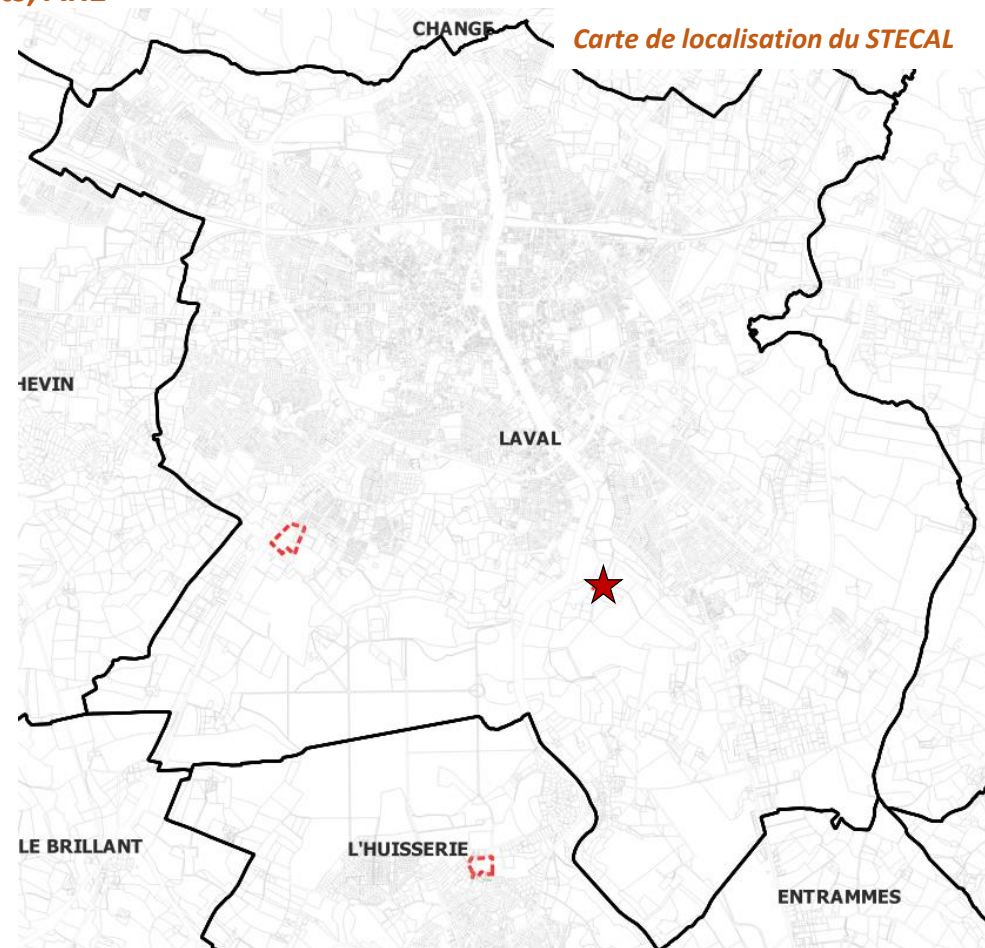
Dénomination et zonage : Asinerie et chèvrerie du Bois Gamats, AR1

La création du STECAL Ar1 permet la prise en compte d'une activité économique existante.

La création de ce STECAL Ar1 nécessite de préciser la destination des activités autorisées en secteur Ar1 (page 86 du règlement écrit), comme suit:

"Dans les STECAL Ar1 (centres équestres, centres de découverte des animaux, autres centres à vocation loisirs) sont autorisées les constructions suivantes :

- les activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle,
- les constructions et installations à destination de restauration,
- le logement et l'hébergement en lien avec l'activité d'un centre équestre, d'un centre de découverte des animaux ou d'un centre de loisirs,
- l'artisanat et les commerces de détails liés à l'activité d'un centre équestre, d'un centre de découverte des animaux ou d'un centre de loisirs,
- les abris pour animaux."



3) Modifications liées à des STECAL "activité"

1) Création de STECAL pour tenir compte d'activités existantes : correction d'erreurs matérielles

Commune(s) concernée(s) : Laval

Objet : Prise en compte d'une activité économique existante

Surfaces avant/après le cas échéant : 0 ha/ 0,8 ha



Règlement graphique avant (haut) et après (bas) modifications



3) Modifications liées à des STECAL "activité"

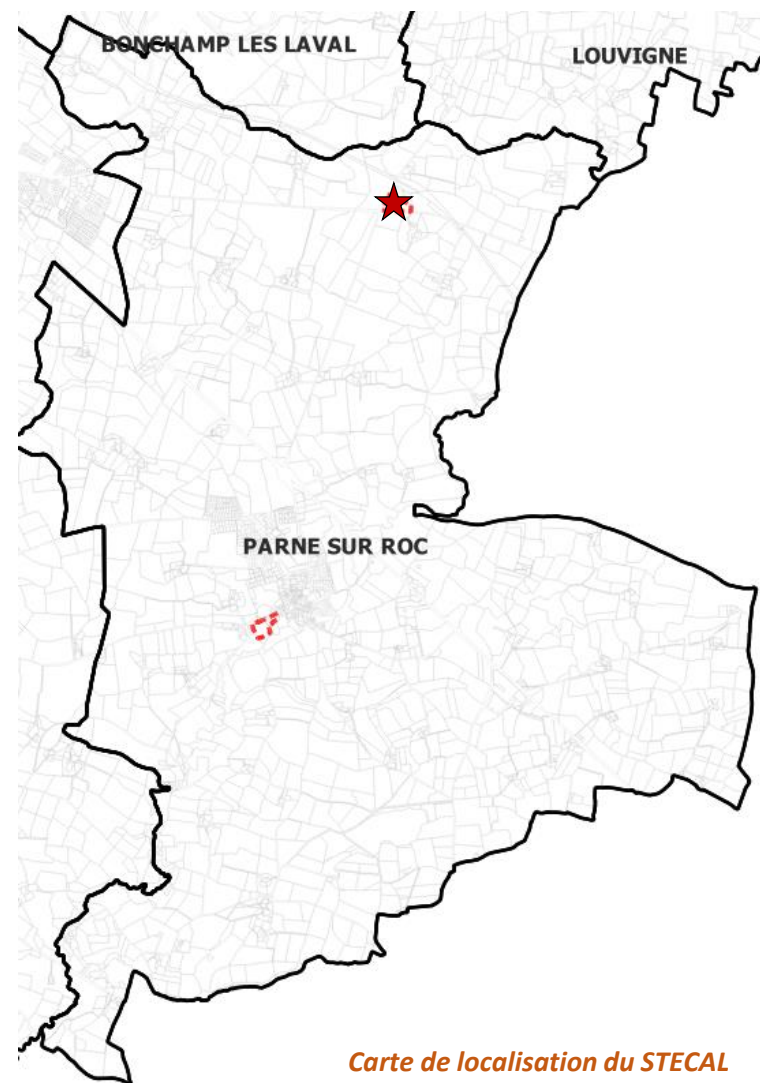
1) Création de STECAL pour tenir compte d'activités existantes : correction d'erreurs matérielles

Commune(s) concernée(s) : Parné sur Roc

Objet : Prise en compte d'une activité économique existante (ETA)

Dénomination et zonage : SARL REMON (travaux agricoles), Ae2

La création du STECAL Ae2 permet la prise en compte d'une activité de travaux agricoles existante



3) Modification liées à des STECAL "activité"

1) Création de STECAL pour tenir compte d'activités existantes : correction d'erreurs matérielles

Commune(s) concernée(s) : Parné sur Roc

Objet : Prise en compte d'une activité économique existante (ETA)

Surfaces avant/après le cas échéant : 0 ha/ 1,8 ha



Règlement graphique avant (haut) et après (bas) modifications



3) Modifications liées à des STECAL "activité"

1) Création de STECAL pour tenir compte d'activités existantes : correction d'erreurs matérielles

Commune(s) concernée(s) : Soulgé sur Ouette

Objet : Prise en compte d'une activité économique existante (dépôt de matériaux inertes)

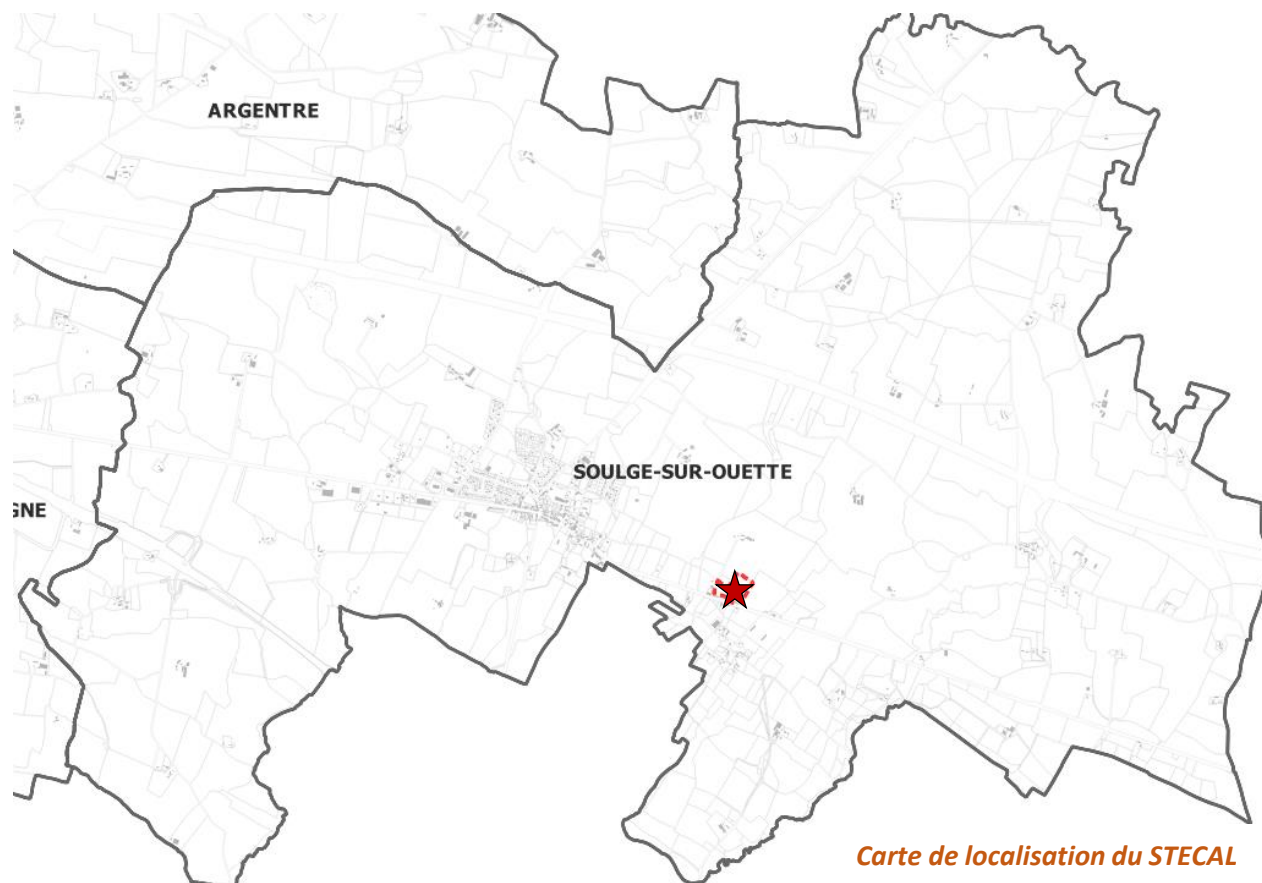
Dénomination et zonage : Le Point du Jour, Nc

La création du STECAL Nc porte sur la prise en compte de l'utilisation du site à destination de dépôt de matériaux inertes.

La SNTP SALMON est une entreprise de travaux de terrassement courants et de travaux préparatoires. L'entreprise existe depuis 1996 (siège dans une ZA à Soulgé-sur- Ouette).

L'ensemble des habitations de tiers du lieu-dit Le Point du Jour se situe dans un rayon inférieur à 150 mètres.

L'entreprise a acquis récemment la parcelle ZS0012. Cette dernière, enherbé, n'est donc pas occupé aujourd'hui par du dépôt de matériaux inertes.



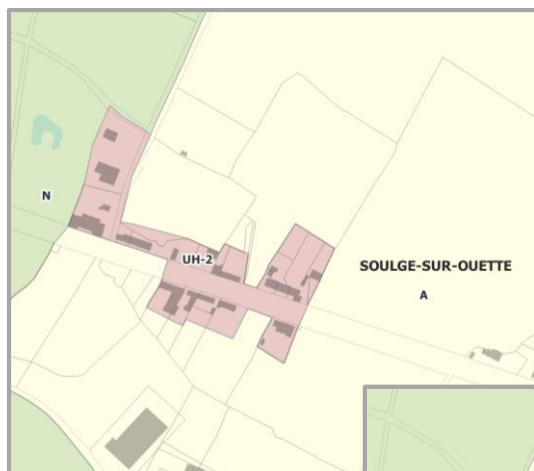
3) Modification liées à des STECAL "activité"

1) Création de STECAL pour tenir compte d'activités existantes : correction d'erreurs matérielles

Commune(s) concernée(s) : Soulgé sur Ouette

Objet : Prise en compte d'une activité économique existante (dépôt de matériaux inertes)

Surfaces avant/après le cas échéant : 0 ha/ 2,1 ha



Règlement graphique
avant (haut) et après (bas)
modifications



3) Modifications liées à des STECAL "activité"

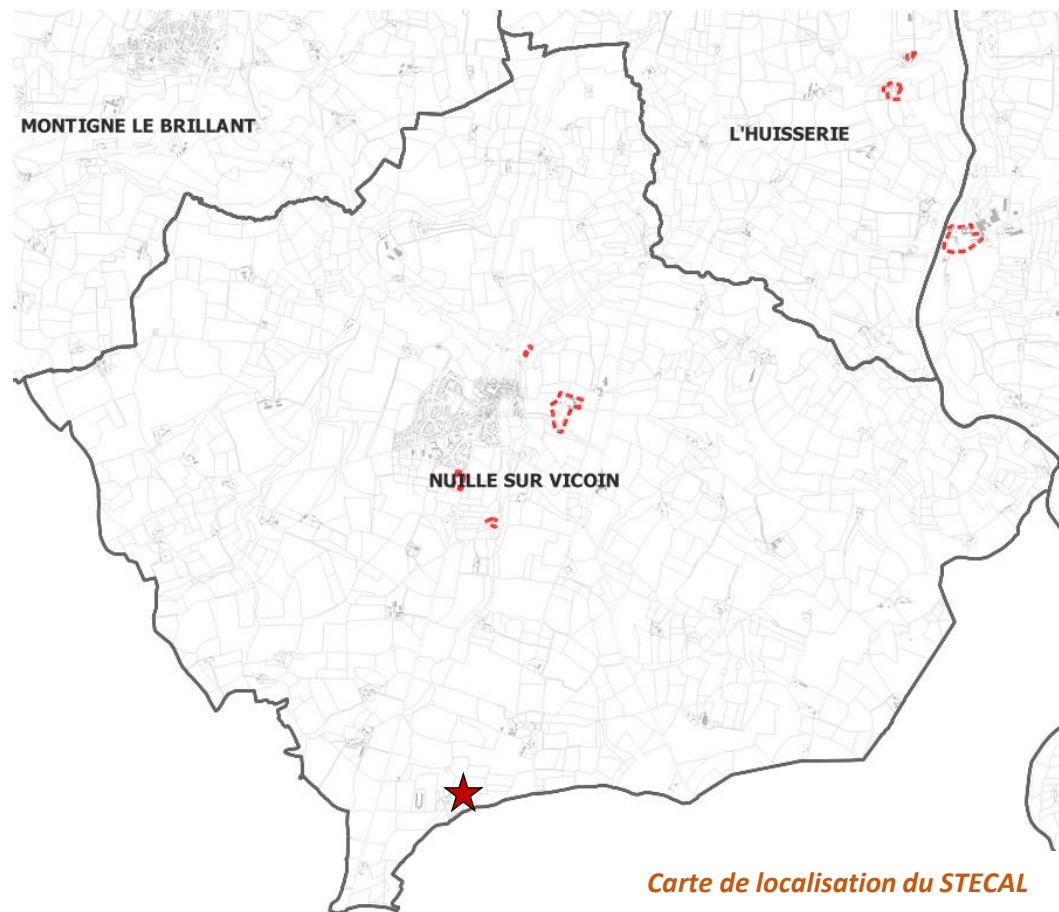
2) Création de STECAL pour l'installation d'une activité

Commune(s) concernée(s) : Nuillé-sur-Vicoin

Objet : Implantation d'une activité d'ébénisterie

Dénomination et zonage : La Guitonnière, Ae1

La création du STECAL Ae1 porte sur le changement de destination d'une annexe à une habitation devant permettre l'implantation d'une activité d'ébénisterie.



Carte de localisation du STECAL

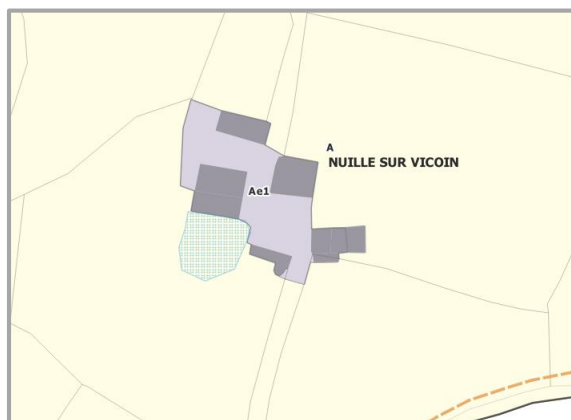
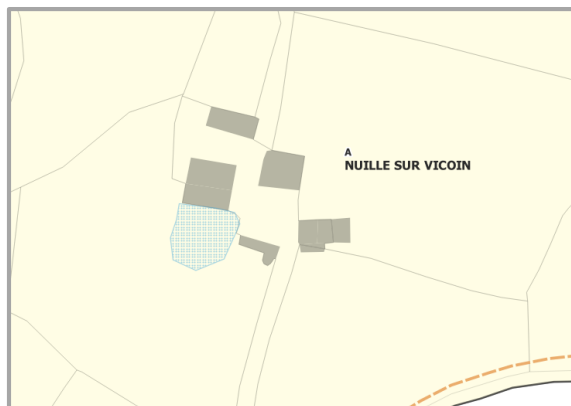
3) Modifications liées à des STECAL "activité"

2) Création de STECAL pour l'installation d'une activité

Commune(s) concernée(s) : Nuillé-sur-Vicoin

Objet : Implantation d'une activité d'ébénisterie

Surfaces avant/après le cas échéant : 0 ha/ 0,2 ha



Règlement graphique avant (haut) et après (bas) modifications



3) Modifications liées à des STECAL "activité"

2) Création de STECAL pour l'installation d'une activité

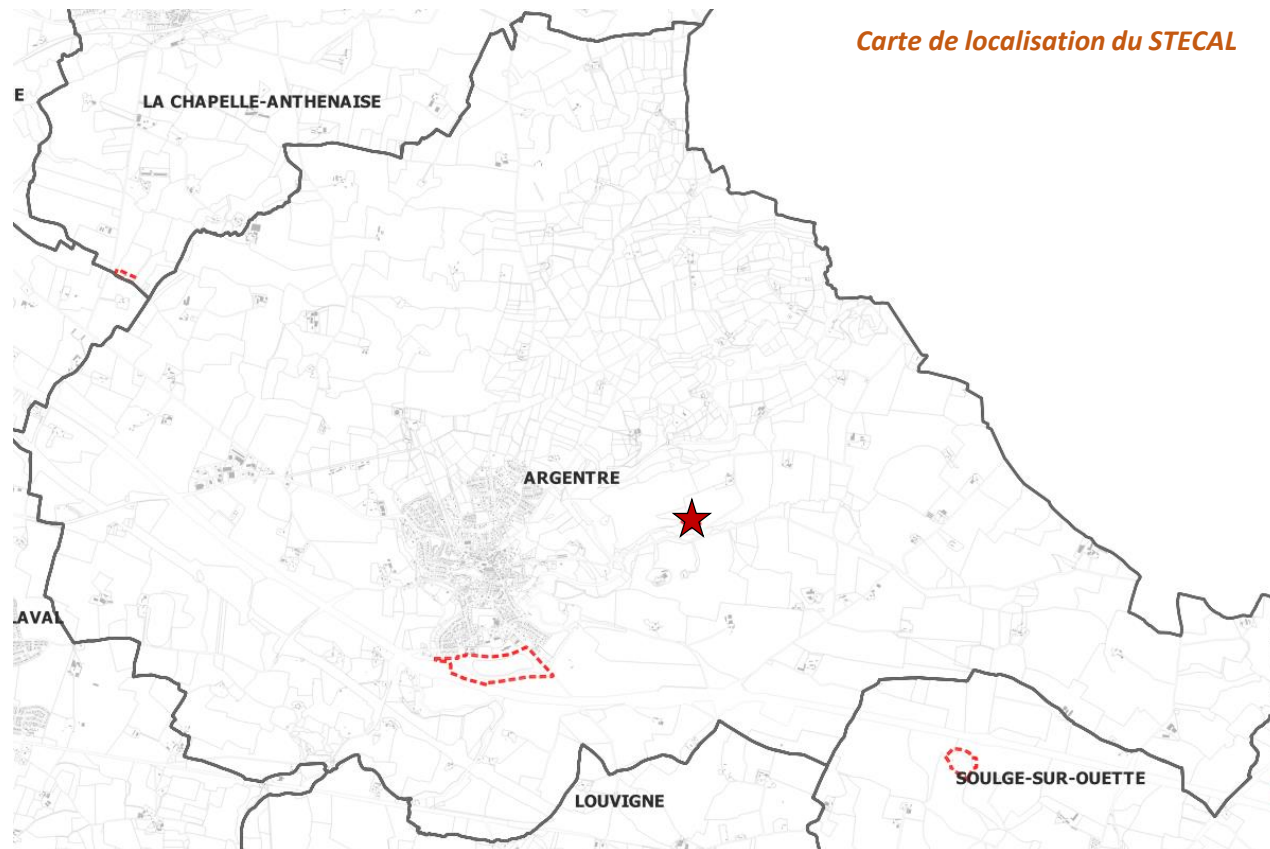
Commune(s) concernée(s) : Argentré

Objet : Salles de réception et gîte de grande capacité

Dénomination et zonage : Grand Choiseau, At

La cessation de l'activité d'une exploitation agricole sur le site du Grand Choiseau permet d'envisager le développement d'une activité d'accueil (salles de réception, séminaires...) et de gîte de grande capacité. Des échanges préalables avec la Chambre d'agriculture de la Mayenne et de la SAFER ont eu lieu.

Sur ce secteur (une unique unité foncière), le seul tiers à proximité de l'atelier envisagé est l'artisan lui-même. Les autres bâtiments sont des dépendances.



3) Modifications liées à des STECAL "activité"

2) Création de STECAL pour l'installation d'une activité

Commune(s) concernée(s) : Argentré

Objet : Salles de réception et gîte de grande capacité

Surfaces avant/après le cas échéant : 0 ha/ 0,7 ha



Règlement graphique avant (haut) et après (bas) modifications



3) Modifications liées à des STECAL "activité"

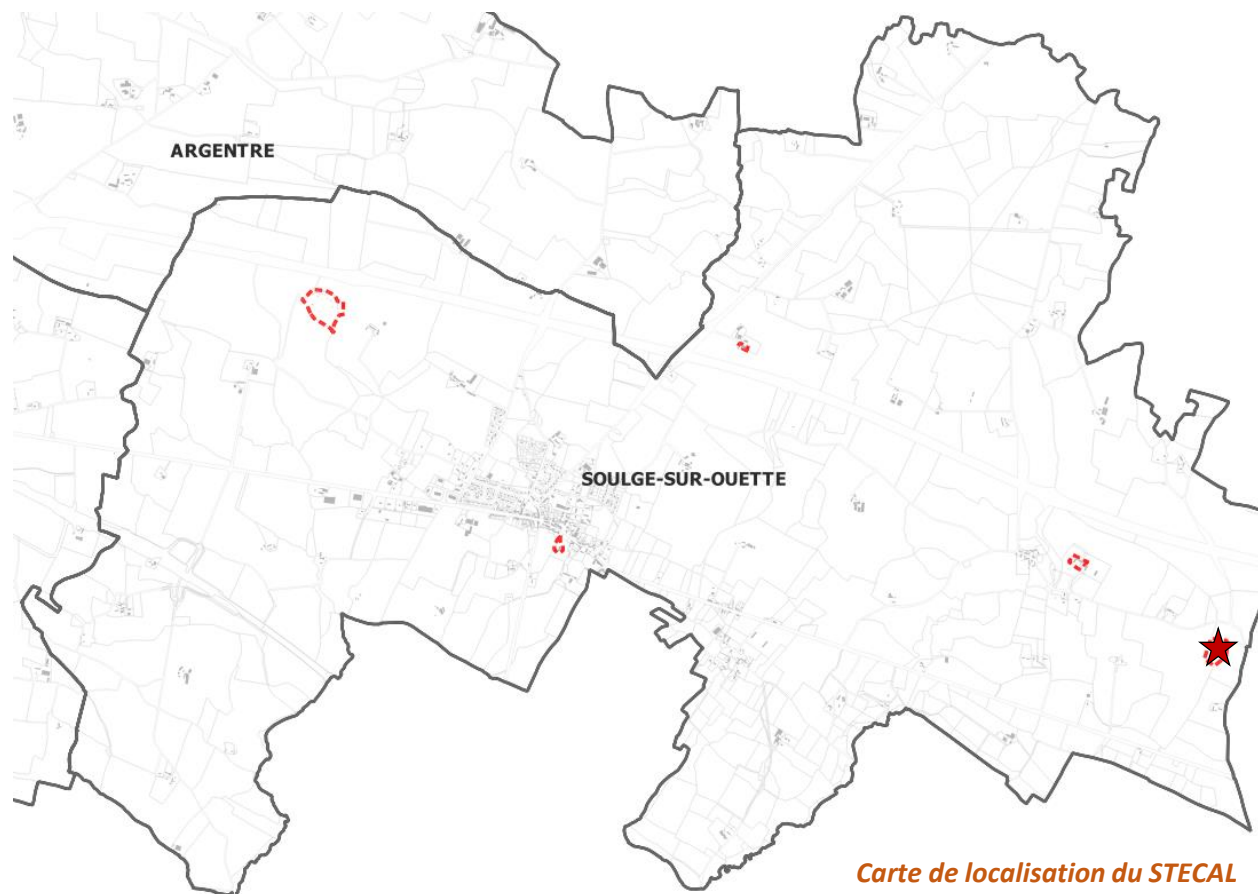
2) Création de STECAL pour l'installation d'une activité

Commune(s) concernée(s) : Soulgé sur Ouette

Objet : projet d'hébergement touristique

Dénomination et zonage : Launay, Nt

Les modifications apportées au STECAL Launay portent sur le périmètre et la destination des activités autorisées. Le site de Launay doit accueillir un projet d'hébergement touristique que le classement actuel en Ae2 ne traduit pas.



Carte de localisation du STECAL

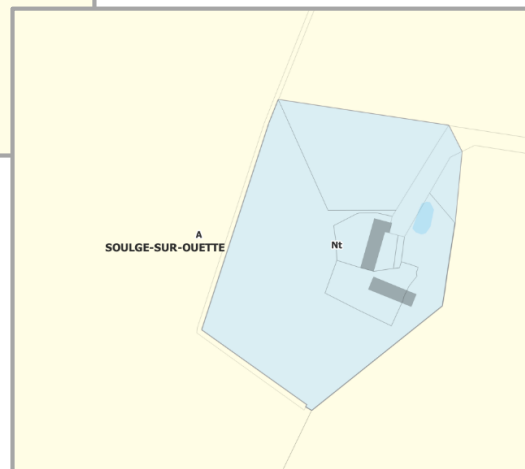
3) Modifications liées à des STECAL "activité"

3) Modification de STECAL existant

Commune(s) concernée(s) : Soulgé sur Ouette

Objet : projet d'hébergement touristique

Surfaces avant/après le cas échéant : 0,4 ha/ 1,7 ha



Règlement graphique avant (haut) et après (bas) modifications

