



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 préalable N°1 valant mise en compatibilité du PLU

Vu pour être annexé à la
délibération du Conseil
Municipal n°.....

En date du.....

Approuvant la déclaration de
projet N°1 valant mise en
compatibilité du PLU de NUILLE-
SUR-VICOIN (modification du
zonage),
Le Maire,

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 de bâtiment agricole.....	6
2.2.1	Le secteur de projet	6
2.2.2	Le secteur à régulariser	7
2.2.3	Le projet et le PLU	8
3-	Le Caractère d'intérêt général	9
3.1	Prise en compte des objectifs communaux et supra-communaux.....	9
3.1.1	Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU	9
3.1.2	Le Schéma de Cohérence Territoriale des Pays de Laval et de Loiron.....	10
4-	Mise en compatibilité du PLU	12
4.1	Les dispositions du document opposable.....	12
4.2	Les nouvelles dispositions en vue de la mise en compatibilité	13
5-	Exposé des changements apportés au zonage	14
5.1.1	Le zonage.....	15
5.1.2	Evolution des surfaces.....	16

1- LE CADRE LEGISLATIF

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

La commune de Nuillé-sur-Vicoin a engagé la réalisation d'une déclaration de projet.

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-Vicoïn 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 commune 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.

2- LE PROJET – OBJET DE LA DECLARATION

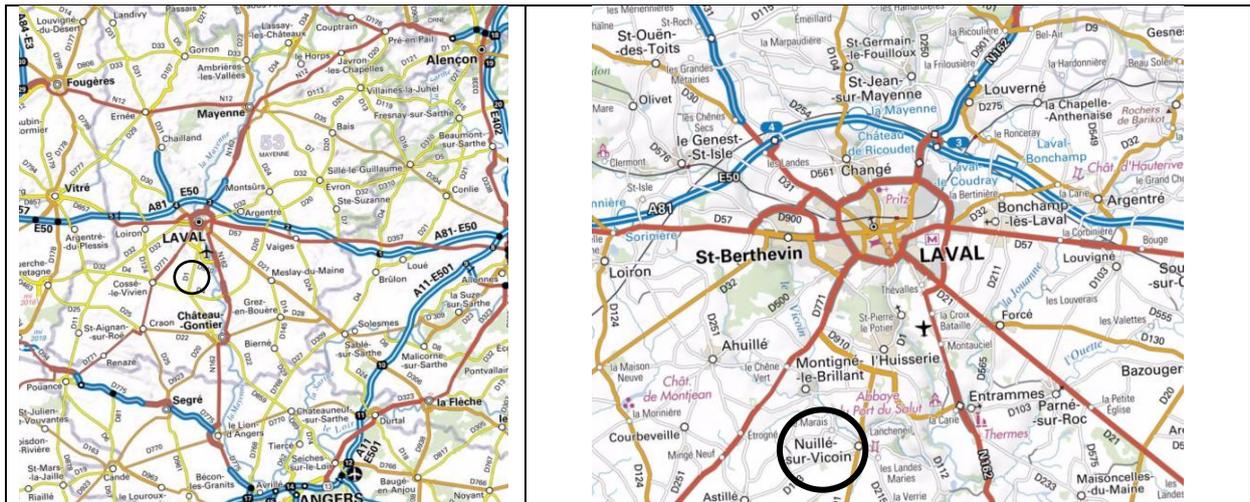
2.1 IMPLANTATION DU PROJET

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.

Il s'agit d'un projet de construction d'un bâtiment exclusivement destinée à l'activité agricole.

Ce projet se situe 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 secteur 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

2.2 LE PROJET DE CONSTRUCTION DE BATIMENT AGRICOLE

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. 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.

Le projet comprend la réalisation d'une plateforme de stockage de foin et de matériels mais également des installations de stabulation.

L'ensemble est regroupé sous un même et seul bâtiment dont l'ambition est d'être à énergie positive, notamment par la mise en place de panneaux photovoltaïques.

Le porteur de projet ambitionne également la mise en place d'un séchage en grange de son foin, afin d'augmenter la qualité nutritive de ce dernier et lui permettre ainsi de nourrir son propre bétail.

Ce dernier point vient conforter les objectifs généraux de développement durable : aujourd'hui la majeure partie du foin destiné à nourrir le bétail provient d'outre-Atlantique (Etats-Unis et Argentine), ce qui lui confère une empreinte écologique très importante. Ce projet de production de foin, directement situé sur le lieu de consommation du bétail, rendra cette empreinte quasi-nulle.

2.2.2 Le secteur à régulariser

Le projet se situe en continuité de plusieurs bâtiments à vocation agricole. Le bâtiment agricole de la parcelle N°312 (construit en 1994) est aujourd'hui inscrit en zone naturelle au PLU. La présente déclaration de projet viendra donc régulariser le classement de cette parcelle en l'inscrivant en zone agricole du fait de sa vocation.



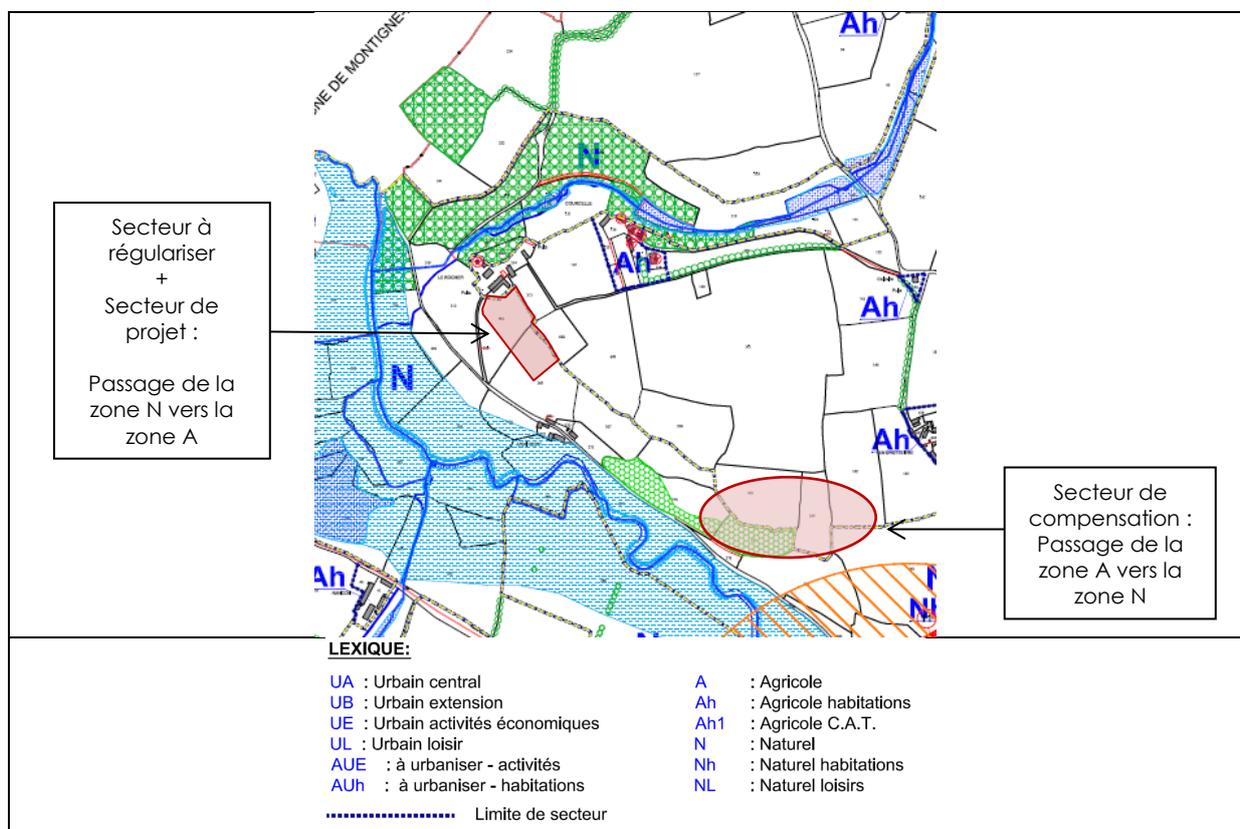
Localisation du Projet – Source : géoportail

2.2.3 Le projet et le PLU

Le projet de construction d'un bâtiment agricole est situé en zone naturelle dite N au PLU, laquelle ne permet pas l'implantation d'une telle construction à vocation agricole. Il est donc nécessaire d'intégrer à la zone A, une partie d'une grande parcelle en provenance de la zone naturelle.

Ce transfert 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 de surface similaire est transféré de la zone agricole vers 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.

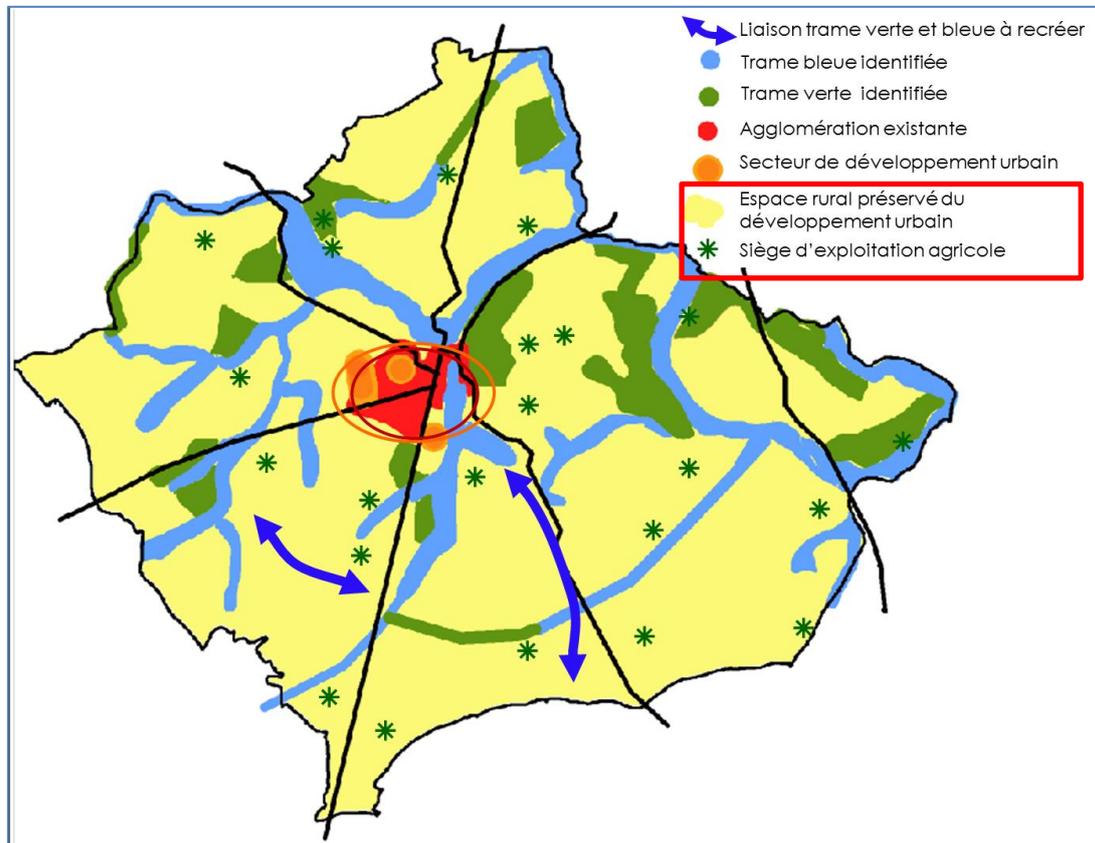
Parmi eux, des objectifs viennent préserver et conforter le rôle économique de l'activité agricole, mais également sa participation dans la constitution du paysage de la commune.

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.

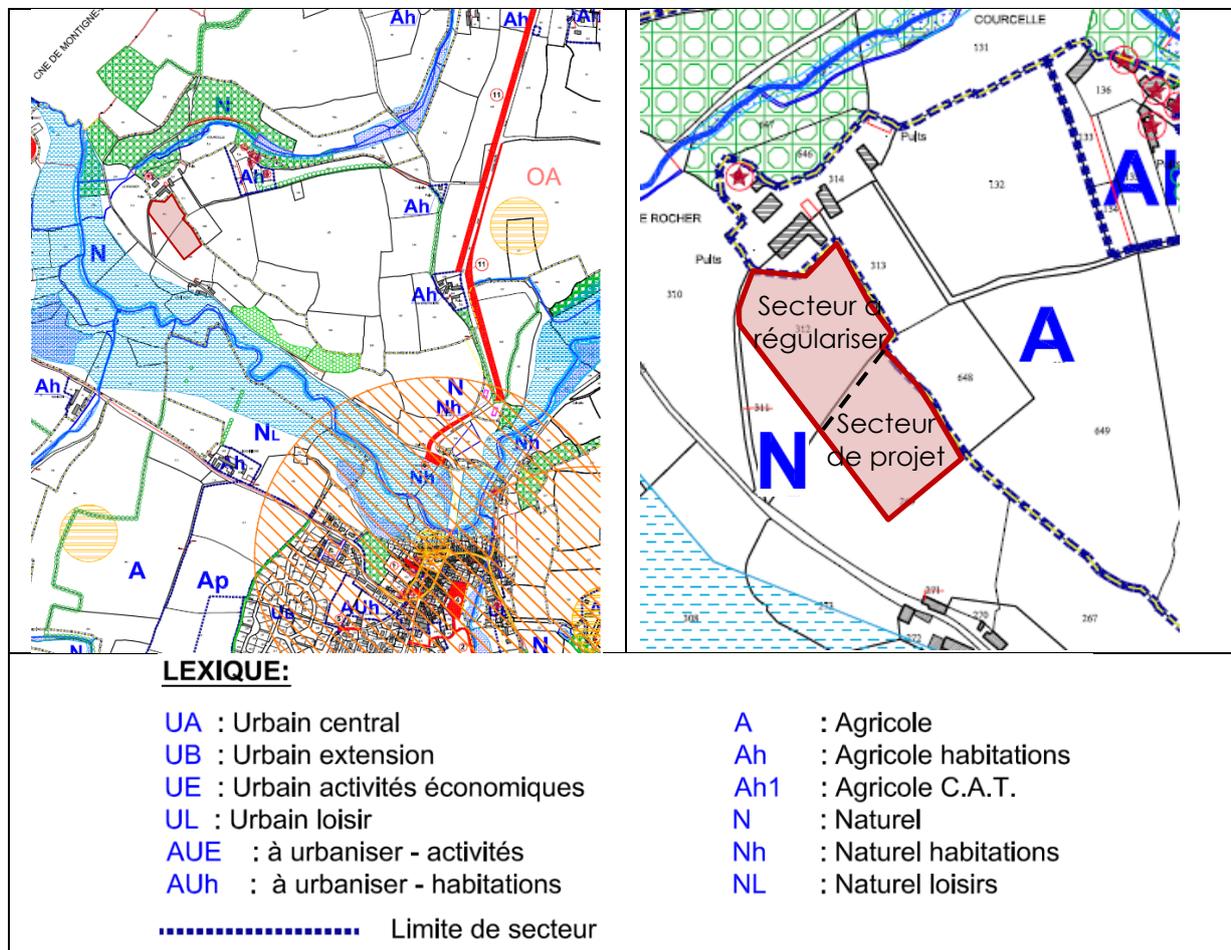
Par ailleurs, l'intérêt général d'un tel projet s'exprime également :

- D'un point de vue écologique :
 - Ce bâtiment devrait être producteur d'énergie issue de panneau photovoltaïque.
 - Un équipement permettant le séchage en grange du fourrage prévu pour alimenter le bétail devrait être mise en place. Ce principe permet d'augmenter la qualité nutritive du fourrage et n'obligerait plus l'exploitant à importer un fourrage à forte empreinte écologique. En effet, la majeure partie du fourrage destiné à l'alimentation du bétail provient aujourd'hui d'Argentine ou des Etats-Unis. Un tel équipement permettrait une production et une consommation du fourrage sur un même site, réduisant radicalement l'empreinte écologique de ce dernier.
- D'un point de vue économique
 - Ce projet vient renforcer l'exploitation déjà présente et les emplois induits. Il permet également la création de richesses sur le territoire.
- D'un point de vue paysager
 - Le paysage identitaire, notamment bocager, se verra préservé du fait du maintien de cette activité.

4- MISE EN COMPATIBILITE DU PLU

4.1 LES DISPOSITIONS DU DOCUMENT OPPOSABLE

L'ensemble foncier concerné par le projet 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 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 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 fourrage, 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. 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.

5- EXPOSE DES CHANGEMENTS APPORTES AU ZONAGE

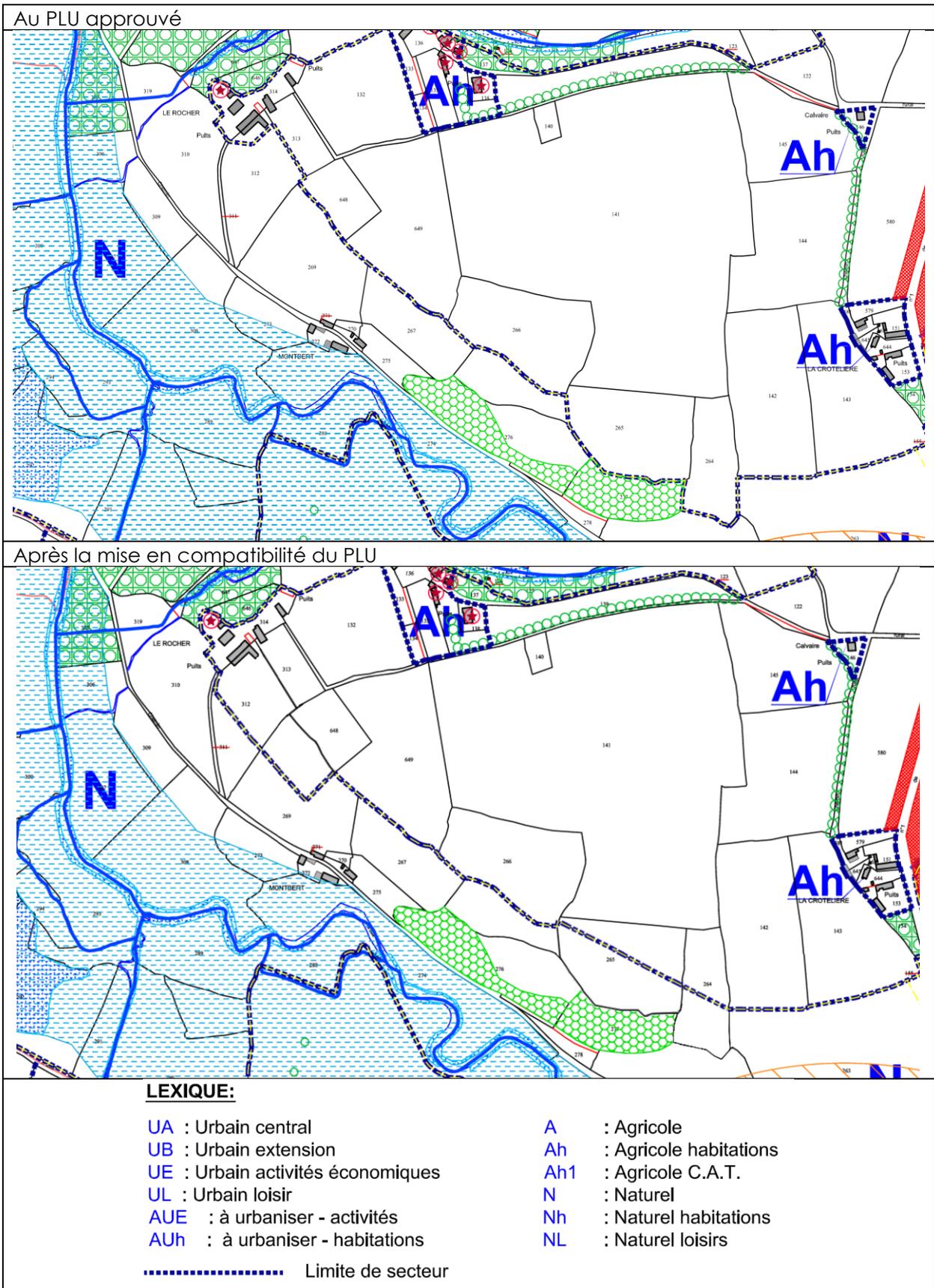
Les modifications du document liées à la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU porte sur le zonage :

- La zone agricole est agrandie au dépend de la zone naturelle dans le secteur de projet mentionné.
- 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.

Par ailleurs, le tableau générale des surfaces des zones du PLU est également repris.

5.1.1 Le zonage

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



5.1.2 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 naturelles, 1,5ha de terres inscrite en zone agricole au PLU approuvé.

Il n'y a donc pas de changement dans la surface de chaque zone.