Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
053-200083392-20260629-S04-CC-75-2026-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 03/07/2026
Mise ne ligne le 03/07/2026

Déclaration de Projet n°1 du PLUi de Laval Agglomération

LA FERME URBAINE DE SAINT-NICOLAS

Notice de présentation.

Document annexé à la délibération d'approbation de la déclaration de projet n°1 en date du 29/06/2026.

LAVAL AGGLOMÉRATION (53)
PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

PRÉAMBULE 4

RÉSUMÉ NON TECHNIQUE 6

A. DÉCLARATION DE PROJET 31

1. PRÉSENTATION DU PROJET 32
1.1. LOCALISATION DE LA FERME URBAINE 32
1.2. DESCRIPTION DU PROJET 33
1.3. JUSTIFICATION DU CHOIX DU SITE 36
2. CHOIX DE LA PROCÉDURE ET JUSTIFICATION DE L'INTÉRÊT GÉNÉRAL 45
2.1. CONTEXTE GÉNÉRAL ET RÈGLEMENTAIRE 45
2.2. LE CHOIX DU RECOURS À LA PROCÉDURE DE DÉCLARATION DE PROJET 51
2.3. LE CARACTÈRE D'INTÉRÊT GÉNÉRAL DE L'OPÉRATION 52
3. ADÉQUATION DU PROJET AVEC LE PLUI 57
3.1. LE PLUI APPLICABLE 57
2.2. LES AMÉNAGEMENTS ENVISAGÉS 66
3. PREMIÈRE APPROCHE DES INCIDENCES PRÉVISIBLES 68
3.1. INCIDENCES PRÉVISIBLES SUR L'ENVIRONNEMENT 68
4.2. INCIDENCES PRÉVISIBLES SUR LA SANTÉ HUMAINE 69

B. MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLUI 70

1. MODIFICATION DU PLAN DE ZONAGE 71
2. MODIFICATION DU RÈGLEMENT LITTÉRAL 74
3. MODIFICATION DE L'OAP GRAND SAINT-NICOLAS 78
4. ÉVOLUTION DU TABLEAU DES SURFACES 86

C. EXTRAIT DU PLAN DE ZONAGE MODIFIÉ 87

D. EXTRAIT DU RÈGLEMENT ÉCRIT MODIFIÉ 88

ANNEXE 1 : EXAMEN CONJOINT. 91

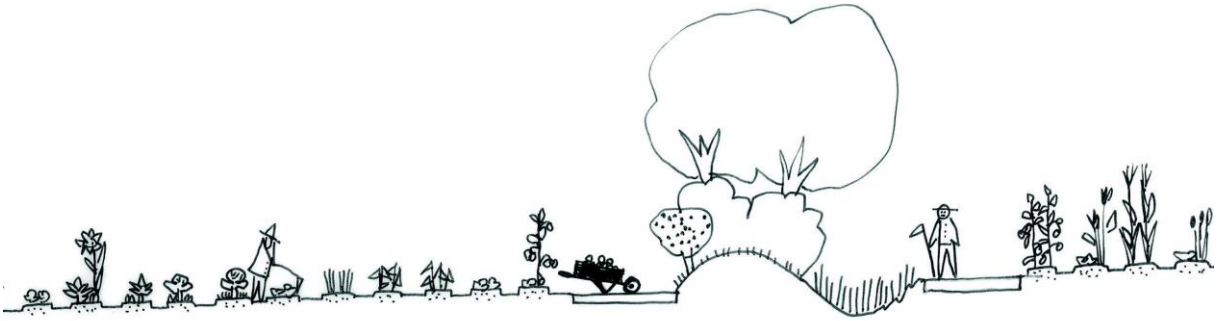
ANNEXE 2 : LISTE DES ÉTUDES ENVIRONNEMENTALES RÉALISÉES SUR LE SITE DE LA FERME. 92

ANNEXE 3 : OAP SAINT-NICOLAS MODIFIÉE 94

Table des figures

Figure 1|Périmètre du projet de la Ferme Urbaine. Source : Laval Agglo. 7
Figure 2|Schéma d'implantation des activités. Source : WeAgri 8
Figure 3|Périmètre du projet de la Ferme Urbaine. Source : Laval Agglo. 32
Figure 4|Végétation herbacée haute à proximité d'une mare. Source : Artelia. 36
Figure 5|Ail des ours. Source : Artelia 36
Figure 6 |Emplacement du bâtiment principal. 3D. Source : GoogleEarth, Laval agglo..... 37
Figure 7|Etat actuel de l'emplacement du bâtiment de la ferme. Source : Laval agglo. 37
Figure 8|Photographie aérienne 1950-1965. Source : IGN 38
Figure 9|Photographie aérienne 1983. Source IGN..... 39
Figure 10|Photographie aérienne 2022. Source : IGN..... 40
Figure 11|Prairie ouverte. Source: Laval agglo. 40
Figure 12|Chemins boisés menant à la ferme urbaine. Source : Laval agglo..... 41
Figure 13|Limite boisée entre la plaine d'aventure et la ferme urbaine. Source Laval agglo. 42
Figure 14|Un projet en fonction de l'existant. Source : WeAgri. 43
Figure 15|Grand Aigrette. Source : Artelia. 44
Figure 16|Cirse des Anglais. Source : Artelia. 44
Figure 17|Types d'habitats. Source : Artelia. 44
Figure 18|Localisation de Laval. Source : Laval agglo. 45
Figure 19|Localisation de la ferme au sein de Laval. Source : Laval agglo. 45
Figure 20|Laval agglomération 46
Figure 21| Extrait du PVAP. 49
Figure 22| ZNIEFF et Site Natura 2000. Source Artelia 50
Figure 23|Les équipements du quartier Saint-Nicolas. Source : WEAGRI..... 53
Figure 24|Porosité entre le quartier Saint-Nicolas et la Ferme Urbaine. Source : Laval agglo 54
Figure 25|Vue depuis la ferme sur le quartier Saint-Nicolas. Source : Laval agglo. 54
Figure 26|Passage entre la ferme et la plaine d'aventure. Source : Laval agglo..... 55
Figure 27|Vue depuis la plaine d'aventure sur le quartier Saint-Nicolas. 55
Figure 28|Patrimoine naturel du site de la ferme. Source : Laval agglomération. 56
Figure 29|Schéma d'implantation des activités. Source : WeAgri 67

Préambule



Déclaration de projet n°1 emportant mise en compatibilité du PLUi de Laval Agglomération

Le présent document constitue la notice de présentation relative à la déclaration de projet emportant mise en compatibilité n°1 du PLUi de Laval Agglomération.

La loi du 1er août 2003 entend permettre "aux communes et aux établissements publics qui réalisent des opérations d'aménagement […], de disposer d'une procédure simple de mise en conformité des schémas de cohérence territoriale et des plans locaux d'urbanisme (PLU), lorsque ces documents n'avaient pas prévu d'opération, en se prononçant par une déclaration de projet sur l'intérêt général que présente l'opération."

La finalité première de cette procédure, régie par l'article L.300-6 du code de l'urbanisme, est la mise en compatibilité simple des documents d'urbanisme. La déclaration de projet, s'applique indifféremment aux projets publics et privés.

La déclaration de projet n°1 emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de Laval Agglomération, a pour objectif d'accompagner la réalisation du projet de la Ferme Urbaine du quartier Saint-Nicolas, à Laval. Ce projet prévoit le développement d'une activité agricole, et d'activités associées, à proximité et en lien avec le quartier Saint-Nicolas.

La notion d'intérêt général constitue une condition *sine qua non* de mise en œuvre de la mise en compatibilité du PLUi par une déclaration de projet. Cette notice se compose donc notamment d'une partie relative à la présentation des éléments justifiants le caractère d'intérêt général du projet.

Historique du PLUi

Depuis le 1er janvier 2019 (date de la fusion avec la communauté de communes du Pays de Loiron), et jusqu'à l'approbation d'un nouveau PLUi (en cours d'élaboration), le territoire de Laval Agglomération (34 communes) est couvert par deux PLUi : le PLUi du Pays de Loiron (14 communes) et le PLUi de Laval Agglomération (20 communes). C'est le PLUi de Laval Agglomération qui est concerné par la présente procédure.

Voici l'historique du PLUi de Laval Agglomération :

- Plan local d'urbanisme intercommunal approuvé le 16 décembre 2019

- Modification simplifiée n°1 : approuvée le 27 septembre 2021
- Modification simplifiée n°2 : approuvée le 16 juin 2025
- Modification n°1 : approuvée le 20 décembre 2021
- Modification n°2 : approuvée le 23 mars 2023
- Modification n°3 : prescrite le 8 janvier 2024
- Modification n°4 : prescrite le 29 janvier 2024
- Modification n°5 : approuvée le 24 novembre 2025.
- Révision allégée n°1 : prescrite le 3 octobre 2022 et approuvée le 18 décembre 2023
- Révision allégée n°2 : prescrite le 19 décembre 2022
- Révision allégée n°3 : prescrite le 3 octobre 2022 et approuvée le 18 décembre 2023
- Révision allégée n°4 : prescrite le 30 janvier 2023 et approuvée le 18 mars 2024
- Révision allégée n°5 : prescrite le 19 juin 2023
- Révision allégée n°6 : approuvée le 24 novembre 2025.

Date d'approbation

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire
En date du 29 juin 2026
Approuvant la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLUi de Laval Agglomération
Le président,

Coordonnées du maitre d'ouvrage

LAVAL AGGLOMÉRATION
Monsieur Florian Bercault, Président
1, Place du Général Ferrié
CS 60809
53008 LAVAL Cedex
Tél. 0243494498
E-mail : plui@agglo-laval.fr

Résumé non technique

|Contexte

Laval agglomération est située au sein du département de la Mayenne et regroupe, depuis le 1er janvier 2019, (date de la fusion avec la communauté de communes du Pays de Loiron), 34 communes aux profils variés.

Le projet de la Ferme Urbaine se situe à Laval, ville-centre de l'Agglomération, à proximité immédiate du quartier Saint-Nicolas, identifié comme quartier prioritaire de la ville (QPV)[1]. Le projet, porté par Laval Agglomération, est né dans le cadre de l'appel à projet "Quartiers Fertiles" lancé par l'Agence nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU).

Le site de projet, d'une superficie d'environ 18 hectares, est actuellement utilisé en fauche dans le cadre d'un partenariat entre la ville de Laval et un agriculteur voisin. Le projet de ferme se développe petit à petit et les premières plantations d'arbres fruitiers et de légumes sont en cours.

Le projet de la Ferme Urbaine est construit autour de 4 piliers : l'agriculture, l'alimentation, l'emploi et la cohésion sociale. Plus précisément, il s'agit de :

- créer un véritable **équipement de quartier** : à la fois lieu de ressource et de ressourcement accessible à tous et toutes, mais également un **lieu de partage et de transmission de savoir-faire** en lien avec les métiers de l'agriculture, de l'alimentation et du paysage.
- produire une **alimentation saine et locale** : notamment à destination des habitants du quartier Saint-Nicolas avec la mise en place d'une tarification sociale.
- développer une activité agricole dans **le respect et le soin du vivant** : suivant les principes de l'agroécologie, de la préservation des sols, des plantes, des animaux et des humains.
- **créer des emplois locaux** en insertion : en partenariat avec l'Entreprise à But d'Emploi Valorison53.

Dans le cadre du projet de ferme, l'ensemble des parcelles concernées par le projet ont été rétrocédées par la ville de Laval à Laval Agglomération.

Le projet de la Ferme Urbaine est localisé sur deux secteurs, le premier accueille l'ensemble de l'activité agricole de la ferme, et le deuxième, d'une superficie plus modeste, accueillera le bâtiment principal de la ferme (vente, accueil du public, bureaux…). Pour faciliter la compréhension, ces deux secteurs, qui constituent le périmètre de projet, seront différenciés de la manière suivante : secteur nord et secteur sud (cf : carte dessous).

[1] INSEE : Les quartiers prioritaires de la politique de la ville sont des territoires d'intervention de l'État et des collectivités territoriales définis par la loi de programmation pour la ville et la cohésion urbaine du 21 février 2014 dans l'objectif commun de réduire les écarts de développement entre les quartiers défavorisés et leurs unités urbaines.



Figure 1|Périmètre du projet de la Ferme Urbaine. *Source : Laval Agglo.*

|Objet de la procédure

Afin de permettre la mise en œuvre de la Ferme Urbaine, il est nécessaire d'effectuer **une procédure de déclaration de projet** ayant pour finalité l'adaptation du PLUi de Laval Agglomération. Cette adaptation du PLUi poursuit les objectifs suivants :

- définir au plan de zonage un secteur de taille et de capacité d'accueil limité (STECAL), sur le secteur sud, pour permettre l'implantation du bâtiment principal de la ferme urbaine tout en assurant la préservation du patrimoine naturel à proximité.
- ajouter au plan de zonage la protection de plusieurs éléments naturels (arbres isolés remarquables, haies, espace boisé classé…) pour appuyer l'engagement du projet en faveur de la préservation de l'environnement.
- modifier au plan de zonage le périmètre de la zone humide pour correspondre à la réalité pédologique du terrain.
- modifier l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) Grand-Saint-Nicolas pour prendre en compte le nouveau périmètre de la zone humide et rendre visible le projet de ferme urbaine.

|L'intérêt général du projet

Le projet a pour objectif de permettre le développement de la Ferme Urbaine et d'activités associées (formations, animations pédagogiques, vente des produits de la ferme…). La Ferme Urbaine sera ouverte à l'ensemble de la population de l'Agglomération, et les habitants du quartier Saint-Nicolas en seront les premiers bénéficiaires. L'intérêt général du projet est multiple, allant de l'accessibilité à des produits sains et locaux à faible coût, à l'accès et la découverte d'un environnement naturel d'exception. La Ferme Urbaine est à considérer comme un équipement de quartier.

|Les orientations du projet

La Ferme Urbaine se situe sur deux secteurs, l'un au nord de la plaine d'aventure, l'autre au sud. La majorité des activités de la ferme urbaine (maraichage, verger, poulailler…) se situe sur le secteur nord, le secteur sud, de petite taille, est uniquement dédiée à l'implantation du bâtiment principal de la ferme.

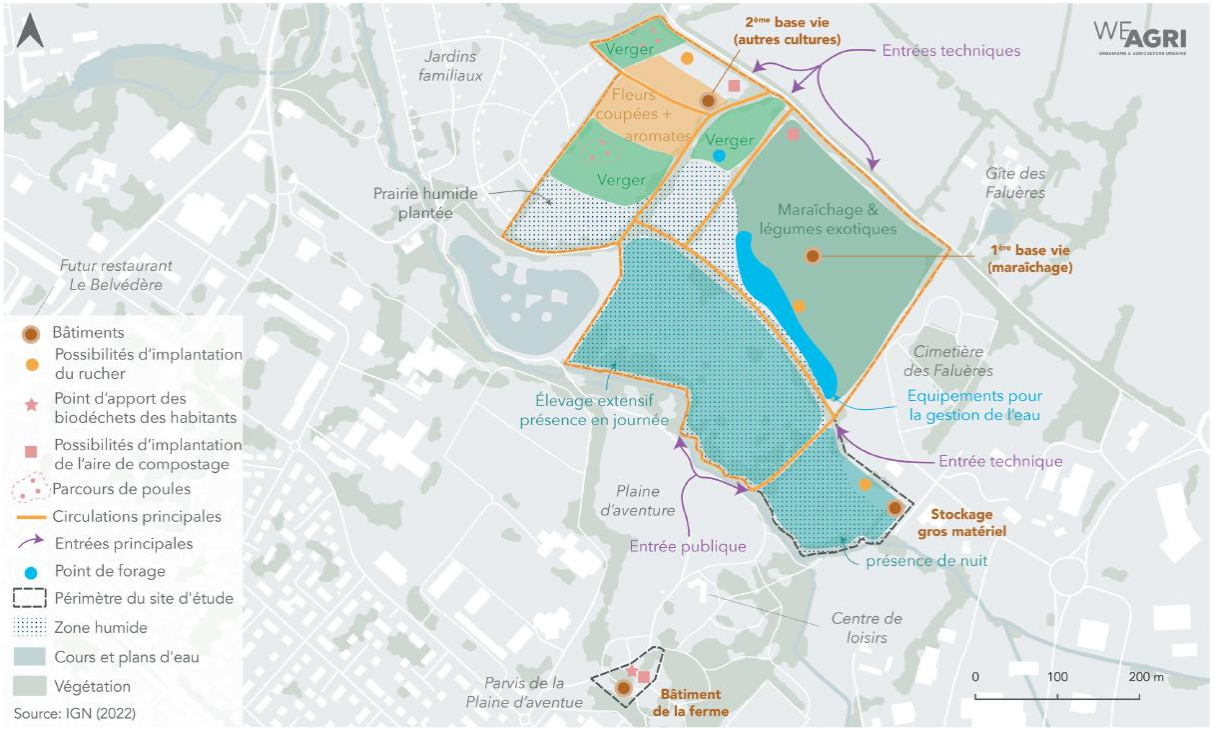


Figure 2|Schéma d'implantation des activités. *Source : WeAgri*

Les activités et les implantations bâties prévues sur les deux secteurs de la Ferme Urbaine sont détaillées ci-dessous.

ACTIVITÉS et IMPLANTATIONS BÂTIES		
	Secteur nord Cœur de la production	Secteur sud Bâtiment principal de la ferme
ACTIVITÉS	Maraîchage Culture de fleurs coupées / Aromatiques / Apiculture Verger / Forêt-jardin Poules / Compost Élevage extensif	Accueil du public : ateliers et animations diverses. Stockage et conditionnement des produits de la ferme. Vente directe des produits de la ferme. Locaux professionnels de la ferme réservés au personnel (salle de réunion, bureaux, douches et vestiaires)
IMPLANTATIONS BÂTIES	**Stockage** (100m²) Gros matériel Matériel d'élevage Miellerie **Base de vie maraichage** (75m²) Stockage du petit matériel agricole Stockage des intrants Aire de pré-lavage et de stockage Salle de pause **Base de vie autre culture** (75m²) Stockage du petit matériel agricole Stockage des intrants Aire de pré-lavage et de stockage Salle de pause **Aire de compostage** (300m²) **Serres** (8897m²) **Cabanes** d'élevage (72m²) *À noter que 4 poulaillers mobiles seront également implantés sur ce secteur.*	**Bâtiment principal de la ferme urbaine** (405m²) Espace d'accueil du public et de vente Cuisine Espace de stockage Bureaux et salle de réunion Douches et vestiaires

|Les incidences potentielles du projet sur l'environnement et les mesures mises en place

Voici une première approche pour évaluer les incidences de la mise en œuvre du projet sur l'environnement. Cette approche est établie en trois temps : les mesures générales préalables ; les mesures générales de suivi, et enfin une analyse par thématique. À noter que le projet a été réfléchi pour tenir compte de la configuration du site, des infrastructures agro écologiques présentes et de la biodiversité. La conception a ainsi priorisé le respect du sol et de sa fertilité, la diversification et donc la saisonnalité des productions, le cycle de l'eau (notamment pour ne pas impacter les zones humides) ainsi que la minimisation des surfaces bâties.

Ce projet, basé sur la préservation et le renforcement des écosystèmes présents, a pu exister grâce à de nombreux inventaires environnementaux réalisés sur le site (*cf : liste des études en annexe*). Ces inventaires et études ont permis de parfaitement connaitre les enjeux du site et de les prendre en compte dans le projet.

PARTIE 1 : MESURES GÉNÉRALES PRÉALABLES	
N°1	Poursuite de la caractérisation de l'état initial faune / flore / habitats / zones humides jusqu'au démarrage des travaux.
Description	Cette mesure a pour objectif de disposer, au moment du démarrage des travaux, d'un état initial aussi précis que possible ; sous la maîtrise d'ouvrage de Laval Agglomération, des investigations complémentaires seront régulièrement réalisées jusqu'au démarrage des opérations, au sein de la zone destinée à être aménagée. Elles auront notamment pour objectif de confirmer l'absence d'enjeu en termes d'espèces protégées. Le résultat de ces investigations sera communiqué aux services de l'État.
N°2	Élaboration d'une notice de précautions
Description	Préalablement aux travaux et à la suite d'une visite sur site, une notice de précautions à prendre sera élaborée ; elle précisera notamment : • Les zones de stationnement des véhicules de chantier : ces zones sont éloignées du bord du cours d'eau, des thalwegs, de la zone humide et des milieux naturels à enjeu. • Un rappel des précautions à prendre en ce qui concerne le stockage et la manipulation des produits nécessaires au fonctionnement des engins de chantiers (huiles, hydrocarbures…) : une réunion *« prise en compte de l'environnement »* sera organisée, à laquelle l'ensemble des chefs de chantier concernés par les travaux sera convié. Une notice des précautions à prendre et des prescriptions environnementales à respecter sera éditée et rendue contractuelle dans le cadre des marchés de travaux. • Les personnes responsables et celles à prévenir en cas d'incidents. La liste sera mise à jour régulièrement par le maître d'œuvre. • Les équipements à même d'assurer la rétention rapide d'une pollution accidentelle. Ainsi il sera imposé à chaque entreprise de disposer d'un kit de dépollution.
N°3	Préparation rigoureuse et suivi précis des travaux par le maître d'œuvre.
Description	Le maître d'œuvre veillera particulièrement, au cours de la phase chantier, au respect de l'ensemble des prescriptions liées à la préservation de la qualité des eaux et des milieux naturels. En particulier, le maître d'œuvre veillera à la mise en œuvre et à l'actualisation du Plan de Respect de l'Environnement (PRE) et du Schéma d'Organisation et de Gestion des Déchets (SOGED), proposé par l'entreprise, et qui aura été rendu contractuel. Le journal de chantier, mis en place et renseigné, quotidiennement, par l'entreprise, permettra de répertorier tout incident éventuel.

	Les comptes rendus de chantier comporteront un volet spécifique concernant les questions environnementales.

PARTIE 2 : MESURES GÉNÉRALES DE SUIVI	
N°1	Suivi de l'application des mesures d'évitement, de réduction, de compensation, d'accompagnement, de gestion et de suivi, prescrites par les actes administratifs relatifs au projet.
Description	Cette mesure sera mise en œuvre dès la notification, aux entreprises, des marchés de travaux. Elle va consister, pour Laval Agglomération, à missionner un AMO environnement chargé de veiller à la bonne application des prescriptions découlant des actes administratifs relatifs au projet ; cette mission comportera les éléments suivants (liste non exhaustive) : Organisation / participations aux réunions de chantier et visites (préparation, déplacement, participation, rédaction du compte-rendu, diffusion du compte-rendu) ; Compilation, synthèse et analyse des rapports de suivi établis par les différents prestataires ; Participation à des réunions spécifiques autres que les réunions « classiques » de chantier (préparation, déplacement, participation, contribution à la rédaction du compte-rendu, diffusion du compte-rendu) ; Expertises de terrain sur des sujets spécifiques ; Etc.

PARTIE 3 : MESURES PAR THÉMATIQUES			
N°1 |EAU			
Rappel des éléments de diagnostic : le site de projet comporte une zone humide, la présence de mares et de ruisseaux. Le projet se situe notamment à proximité du plan d'eau des Bozées et du ruisseau St Nicolas. *Impacts potentiels sur l'environnement : mise en place d'un forage (en dehors de la zone humide), implantations bâties, développement d'une activité agricole, etc.*			
Sous-thématiques	Type	Mesures mises en place	Prescriptions proposées
1.1 | Zone humide	Éviter	Le projet a été conçu pour préserver l'intégrité des zones humides existantes et pour en améliorer les fonctionnalités, sans en perturber le mode d'alimentation en eau.	Mise en place d'une gestion exemplaire de l'eau dans le but de préserver la zone humide : • Maintien de l'alimentation en eau superficielle de la zone humide, grâce au réseau de noues dont les exutoires vont diffuser les eaux recueillies. Cette diffusion s'effectuera en surface. • Amélioration de la fonctionnalité de la biodiversité de la zone humide par la renaturation des mares existantes et par la création d'au moins 2 mares. • Modification de manière marginale de la superficie du bassin versant qui alimente la zone humide : celle-ci diminue de 4 000 m² environ sur un total de 7,5 ha environ. Ces 4 000 m² verront leurs eaux pluviales être dirigées vers les réserves d'eau, lesquelles surverseront dans la zone humide en cas de forte pluie (toiture des bâtiments, pluie qui s'abat à l'aplomb des réserves). • Aucune implantation bâtie ou d'activités impactant au niveau de la zone humide (uniquement une activité de pâturage sera présente).
	Suivi	Suivi de l'évolution de la nappe de surface (zone humide).	Cette mesure sera mise en œuvre par Laval Agglomération au démarrage des travaux. Elle va consister en une mesure du niveau de la nappe de surface dans la zone humide dans l'objectif de valider l'absence d'incidence négative du projet sur l'alimentation en eau de la zone humide.

1.2 |Eaux souillées du chantier	Éviter	Évitement, pendant la phase travaux, de tout rejet d'eaux usées et d'eaux souillées, vers le réseau public ou dans les eaux souterraines ou superficielles.	Cette mesure consiste tout d'abord à mettre en place, au sein des installations de chantier, des sanitaires disposant d'une cuve de recueil de l'intégralité des eaux usées. Autant que de besoin, les intervenants sur le chantier pourront également utiliser les sanitaires publics existants sur site. Cette mesure consiste ensuite à prévoir un recueil de l'intégralité des eaux de lavage des engins de chantier et des eaux issues des différentes phases travaux. Une fois recueillies, ces eaux seront évacuées au sein de dispositifs étanches et dirigées vers des lieux adaptés pour leur traitement et leur valorisation / réutilisation.
1.3 |Risque d'entrainement de matières en suspension	Réduire	Réduction du risque de transfert, vers les eaux superficielles, des matériaux issus des opérations de terrassement par réalisation de ces travaux en période de faibles précipitations.	Cette mesure consiste à adapter le planning afin que les travaux de terrassement préparatoires aux autres travaux soient réalisés en période sèche.
	Réduire	Réduction du risque de transfert de matériaux vers la zone humide et vers le ruisseau, par ruissellement superficiel, par mise en place d'un filtre en amont de la connexion entre le site et la zone humide.	Un filtre, qui prendre la forme d'un alignement de bottes de paille entourées d'un géotextile, sera mis en place dès le démarrage des opérations. Le dispositif sera maintenu en bon état de fonctionnement pendant toute la durée des travaux susceptibles de générer une incidence négative sur la zone humide et le ruisseau en contrebas.
	Suivi	Suivi de l'efficacité des dispositifs de protection des eaux et des milieux naturels.	Cette mesure sera mise en œuvre dès la notification, aux entreprises, des marchés de travaux. Elle va consister, pour Laval Agglomération, à intégrer à la mission de l'AMO environnement, le suivi de l'efficacité des dispositifs de protection des eaux (filtres) et des milieux naturels (mise en défens, etc.) ; en cas de dysfonctionnement ou de dégradation, cette AMO aura pour obligation de

			rapporter ces éléments à Laval Agglomération et aux entreprises ; celles-ci devront remettre à niveau les dispositifs. L'AMO environnement procédera au contrôle de la bonne réalisation des corrections demandées. Il consignera l'ensemble dans un compte-rendu illustré qui sera transmis à Laval agglomération, aux entreprises et à la DDT53.
	Suivi	Suivi de la qualité des eaux superficielles.	Laval agglomération réalisera, à intervalles réguliers, des prélèvements d'eau à proximité de l'exutoire du système de fossés et de noues. Ces prélèvements seront analysés afin de déterminer la qualité physico-chimique des eaux et en valider la compatibilité avec un rejet en zone humide. Le résultat des mesures sera communiqué à la DDT53.
	Suivi	Suivi de l'évolution du niveau de la nappe profonde.	Cette mesure sera mise en œuvre par Laval agglomération dès que le forage aura été mis en œuvre. Elle va consister à assurer un suivi en continu de l'évolution du niveau de la nappe profonde. Laval Agglomération remettra, au moins 2 fois par an, à la DDT53, une note relative à ce suivi ; cette note mettra notamment en évidence la corrélation entre pluviométrie et évolution du niveau de la nappe, ou encore l'évolution du niveau lors des phases de prélèvement.
	Suivi	Suivi du volume prélevé grâce au forage.	Cette mesure sera mise en œuvre par Laval Agglomération dès l'entrée en exploitation de la ferme urbaine. Elle va consister à suivre les volumes prélevés grâce au forage. Ce suivi sera consigné et communiqué à la DDT53.
	Suivi	Suivi de la qualité de l'eau prélevée dans la nappe profonde.	Laval Agglomération réalisera, à intervalles réguliers, des prélèvements d'eau provenant de la nappe profonde. Ces prélèvements seront analysés afin de déterminer la qualité physico-chimique des eaux et en valider la compatibilité avec les usages du site. Le résultat des mesures sera communiqué à la DDT53.
N°2 | MILIEUX NATURELS			

Rappel des éléments de diagnostic : les différentes études environnementales ont révélé une véritable richesse d'espèces faunistiques et floristiques présentes sur le site de projet, et ce, dans différents milieux : haies bocagères et chemins, milieux aquatiques, prairies permanentes mésophiles et hygrophiles. La partie la plus au nord du secteur, qui accueillera la majorité de l'activité agricole présente le moins d'enjeux et la partie sud est plus sensible.

Impacts potentiels sur l'environnement : piétinement, utilisation d'engins agricoles et de chantiers, implantations bâties…

Sous-thématiques	Type	Mesures mises en place	Prescriptions proposées
2.1|Débroussaillage, défrichage et abattage.	Réduire	Adaptation du planning chantier concernant le débroussaillage, le défrichage, l'abattage et les travaux en secteur sensible.	L'emprise à l'intérieur de laquelle sera réalisée la partie *« effective »* de la ferme urbaine, pourrait devoir faire l'objet de travaux de préparation ; ces travaux concerneraient la végétation présente. Cette mesure concerne la méthodologie qui serait alors mise en œuvre. À noter que ces travaux ne seront sans doute pas nécessaires, compte tenu de l'intervention récente des équipes en charge des recherches archéologiques. La méthodologie est envisagée, *« au cas où »* quelques travaux seraient à réaliser. Objectif de la mesure pour les espèces (protégées ou non) : • Avifaune : éviter la mortalité sur les individus ou les nichées en période de reproduction ; • Reptiles : limiter les risques de mortalité en intervenant hors période de reproduction mais en période de mobilité pour les reptiles afin de leur permettre la fuite ; • Amphibiens : éviter les travaux en période d'hivernage où les individus peuvent être dissimulé dans les fourrés/haies/bois et être directement impactés ; • Chauves-souris : éviter la période de mise bas. Description de la mesure : • L'ensemble des travaux de débroussaillage/défrichage/abattage aura lieu hors période de reproduction des groupes faunistiques concernés, mais

			également hors des périodes d'hivernage des amphibiens, reptiles et chauves-souris afin d'éviter toute mortalité. • Ces travaux seront menés dans l'ordre suivant : débroussaillage puis abattage des arbres après déplacement des reptiles. • Le débroussaillage sera réalisé de manière centrifuge à l'aide d'engins portés légers et d'engins légers de type robots broyeurs et/ou épareuse légère dont la portance et l'amplitude sont bien moindre importantes qu'un tracteur. • La vitesse de broyage de ses engins n'excèdera pas 5 km/h pour permettre la fuite de la faune et notamment des reptiles.
2.2|Habitats sensibles	Réduire	Mise en défens des habitats sensibles proches de l'emprise en phase chantier.	Cette mesure sera mise en œuvre avant toute intervention sur site. Objectif de la mesure pour les espèces (protégées ou non) et les habitats : • Avifaune : protéger les haies et boisements à conserver dans lesquelles ils se reproduisent pour éviter tout impact hors emprise ; • Reptiles : éviter les habitats favorables conservés pour leur permettre un refuge durant la période des travaux ; • Amphibiens : éviter les habitats de reproduction et les habitats d'hivernage conservés de tout impact durant les travaux ; • Chauves-souris : éviter tout impact sur les haies et les arbres à cavités conservés ; • Insectes : éviter tout impact sur les arbres à Grand Capricorne conservés ; • Zones humides : éviter toute incidence sur les zones humides relevant du critère végétation. Description de la mesure : • Afin d'assurer la protection et l'intégrité des haies, fourrés, boisements et arbres situées hors emprise durant toute la durée du chantier, un dispositif de mise en

			défens sera mis en place, sous le contrôle d'un écologue. • Les zones à mettre en défens seront clôturées avec un grillage avertisseur de couleur vive en polyéthylène haute densité (200 g/m²), fixé à des barres à haute adhérence en acier, enfoncées dans le terrain et/ou la pose d'un grillage type grillage à mouton. La mise en place de cette limite physique destinée à éviter toute intrusion, sera réalisée par l'entreprise en charge des travaux de terrassement, et ce entre la fin des travaux de défrichage et le début des travaux de terrassement. L'entreprise devra assurer la pérennité du dispositif pendant toute la durée des travaux. • Cette clôture de mise en défens sera complétée par la pose d'une clôture étanche empêchant le passage de la faune au sein des emprises chantier. Il s'agira d'une bâche semi-enterrée qui sera placée à l'extérieur de la clôture de mise en défens.
2.3|Populations de reptiles	Réduire	Déplacement des populations de reptiles sous emprise.	Cette mesure sera mise en œuvre si nécessaire et dans le cas où l'écologue en charge du suivi des travaux le demande. Toutefois, compte-tenu du planning des travaux, la probabilité de mise en œuvre de cette mesure est très faible. Objectif de la mesure pour les espèces protégées : • Si des individus (reptiles) sont présents sous emprise lors des éventuels travaux de traitement de la végétation, il sera nécessaire de mettre en place un effort de capture pour les déplacer hors des emprises. Description de la mesure : • Capture des individus. • Déplacement pour être relâchés à l'intérieur des zones mises en défens.

2.4|Flore	Suivi	Suivi de la flore à l'intérieur du périmètre de la ferme urbaine.	Cette mesure sera mise en œuvre par Laval Agglomération une fois la Ferme Urbaine en exploitation. Elle présentera les caractéristiques suivantes : • Périmètre : celui de la ferme urbaine. • Paramètres : végétation présente. • Fréquence : 4 sessions annuelles d'investigation (1 par saison biologique), à répartir sur une période de 12 mois, afin de disposer d'un état pertinent de la végétation présente à l'intérieur de la zone investiguée. • Durée : 10 ans à compter de la première session d'investigation avec : - Pendant les 2 premières années : 4 sessions annuelles tous les ans ; - Pendant les 8 années suivantes : 4 sessions annuelles tous les 3 ans. - Ensuite : en fonction du bilan du suivi au bout de 10 ans. • Communication : rapport annuel consécutif aux sessions d'investigation transmis par Laval Agglomération à la DDT53.
2.5|Faune et habitats	Suivi	Suivi de la faune et des habitats à l'intérieur du périmètre de la ferme urbaine.	Cette mesure sera mise en œuvre par Laval agglomération une fois la Ferme urbaine en exploitation. Elle présentera les caractéristiques suivantes : • Périmètre : celui de la Ferme Urbaine. • Paramètres : - Habitats ; - Oiseaux ; - Amphibiens ; - Reptiles ; - Chiroptères ; - Mammifères (aquatiques, semi-aquatiques, terrestres) ; - Entomofaune. • Fréquence : 4 sessions annuelles d'investigation, à répartir sur une période de 12 mois, afin de disposer d'un état pertinent des espèces et des habitats présents à l'intérieur de la zone investiguée. • Durée : 20 ans à compter de la première session d'investigation avec :

			- Pendant les 3 premières années : 4 sessions annuelles tous les ans ; - Pendant les 6 années suivantes : 4 sessions annuelles tous les 3 ans. - Ensuite : en fonction du bilan du suivi au bout de 10 ans. • Communication : rapport annuel consécutif aux sessions d'investigation transmis par Laval agglomération à la DDT53.
N°3 | ESPACES NATURELS / CONSOMMATION FONCIÈRE			
Rappel des éléments de diagnostic : le projet prévoit l'imperméabilisation d'environ 9ha dont 8897m² de serres (couvertes). La pratique agricole n'engendre pas d'impact sur les espaces naturels existants. *Impacts potentiels sur l'environnement : sur les espaces faunistiques et floristiques, et les milieux du fait de l'implantation de bâtis.*			
Sous-thématiques	Type	Mesures mises en place	Prescriptions proposées
3.1. | Espaces naturels	Réduire	Pratique agricole vertueuse	Le projet de ferme prévoir le développement d'une activité agricole dans le respect et le soin du vivant : production suivant les principes de l'agroécologie, de la préservation des sols, des plantes, des animaux et des humains.
3.2. | Implantations bâtis	Réduire	Choix stratégique pour la localisation du bâtis nécessaires aux travailleurs de la ferme	Le secteur nord de la ferme accueillera différents bâtiments nécessaires aux travailleurs de la ferme et à proximité immédiate de l'activité agricole (salle de pause, stockage de petit matériel, etc.). L'implantation de ces éléments bâtis sera uniquement localisée sur la partie la plus au nord du projet qui comporte le moins d'enjeux environnementaux. La surface de ces implantations a été réduite au strict nécessaire.
	Réduire Compenser	Création d'un STECAL pour permettre l'implantation du bâtiment principal de la ferme	Le règlement du STECAL a été définis dans le but d'éviter tout impact relatif à l'implantation du bâtiment : • minimisation de l'emprise au sol du bâtiment avec un bâtiment sur 2 niveaux et une optimisation des surfaces nécessaires (405m² d'emprise au sol) • implantation sur un espace ayant un faible intérêt environnemental (pelouse et gravillons), et déjà utilisé pour des équipements sportifs légers.

			• implantation sur un espace déjà aménagé (équipements sportifs légers) • en continuité de l'enveloppe urbaine existante : le bâtiment ne constituera pas un élément de rupture d'une continuité écologique. • protection des éléments naturels qualitatifs à proximité du site d'implantation du bâtiment.
N°4 | CADRE DE VIE, PAYSAGE ET PATRIMOINE			
Rappel du contexte : le projet prévoit le développement d'une activité agricole sur un terrain actuellement en fauche. *Impacts potentiels sur l'environnement : évolution des paysages et du cadre de vie.*			
Sous-thématiques	Type	Mesures mises en place	Prescriptions proposées
Constructions réalisées	Réduire	Intégration des constructions au paysage.	Les constructions envisagées seront, sur le secteur nord, uniquement des constructions nécessitant une forte proximité avec le site de production (salle de pause, stockage petit matériel, sanitaires…). Ces constructions seront intégrées dans le paysage naturel existant. Le bâtiment principal de la ferme est positionné au plus proche du quartier Saint-Nicolas, en continuité de l'enveloppe urbaine existante, pour éviter tout impact sur les paysages de la plaine d'aventure.
N°5 | CLIMAT, AIR, ÉNERGIE			
Rappel du contexte : l'agriculture est en France, après les transports, le deuxième poste d'émissions de gaz à effet de serre. Au-delà de ces émissions, l'agriculture telle que pratiquée aujourd'hui a plusieurs conséquences néfastes pour l'environnement : pollution des eaux, des sols et de l'air, perte de biodiversité… Le projet de ferme urbaine s'inscrit en réaction à ces constats, le modèle d'agriculture prévu se veut, au contraire, respectueux de l'environnement et des Humains. Le projet de ferme contribuera notamment à la séquestration du carbone, à l'amélioration de la qualité de l'air et à l'adaptation au changement climatique.			
Sous-thématiques	Type	Mesures mises en place	Prescriptions proposées
Transitions	Éviter	Adaptabilité face au changement climatique	La Ferme Urbaine est un projet à Haute Valeur Environnementale, notamment en proposant une solution viable pour alimenter la population locale dans un contexte de réchauffement climatique. En outre, la ferme crée un espace de fraicheur à proximité du quartier Saint-Nicolas et prévoit également des activités en lien avec les transitions écologiques et la préservation de la biodiversité.

N°6 |RISQUES			
Rappel du contexte : Le projet de ferme urbaine vise à améliorer la "santé" à la fois de l'environnement naturel ainsi que des visiteurs et des habitants. Cela passe notamment par l'amélioration de la qualité des sols, la qualité nutritionnelle, la sensibilisation autour de l'alimentation, la création d'un lieu de balade, etc.			
Sous-thématiques	Type	Mesures mises en place	Prescriptions proposées
Risques sanitaires	Éviter	Aucun risque sanitaire	Le projet ne génère aucun risque sanitaire. Au contraire, la ferme urbaine a vocation à améliorer la santé des employés, des riverains et des visiteurs. D'ailleurs, la collectivité travaille de concert avec l'ARS.
N°7 | NUISANCES			
Sous-thématiques	Type	Mesures mises en place	Prescriptions proposées
Nuisances sonores	Réduire	Nuisances sonores modérées et contrôlées.	En phase travaux, elle va générer le passage de quelques engins de chantier, notamment pour alimenter le site en matériaux pour réaliser les serres, les réseaux, etc. Le nombre de passages sera très réduit puisque Laval Agglomération souhaite conserver sur place autant que faire se peut les matériaux issus des travaux, par exemple, la terre. La réalisation des travaux pourra également générer des nuisances sonores, cependant, celles-ci seront particulièrement réduites et limitées dans le temps. En phase d'exploitation, le projet va générer la circulation d'engins agricoles et de quelques véhicules, à l'identique de la circulation actuelle sur le chemin des Faluères. Enfin, du bruit lié à l'activité des employés de la ferme qui pourraient avoir à utiliser quelques engins mécaniques légers est envisageable.
Nuisances olfactives	Réduire	Modérées.	En phase travaux, quelques odeurs, conséquences de l'action des engins de chantier pourront être perceptibles. En phase d'exploitation, des odeurs liées à l'activité agricole et notamment à la présence d'une zone de compost seront également perceptibles.
Émissions lumineuses	Éviter	Limitées au strict minimum.	Quelques émissions lumineuses seront produites lors de la phase de travaux, mais aucun éclairage n'est prévu sur le site de la ferme (hormis celui nécessaire à la sécurité des employés et des animaux).

N°8 | DÉCHETS			
Rappel du contexte : La production sur les bases de l'agroécologie et sans intrants de synthèse reposera sur l'auto fertilité des sols, in fine sur leur richesse en matière organique stable et labile. A cet effet, la ferme aura pour vocation de valoriser et recycler les déchets végétaux qu'elle pourra générer, les déchets verts que le site produira, mais aussi ceux provenant de son environnement de type tonte de pelouse, feuilles mortes, fumier de centres équestres…			
Production de déchets	Réduire	Mise en place du réemploi et compostage.	La ferme sera à l'origine de déchets végétaux qui seront compostés. Les autres déchets (récipients, emballages, palettes, etc.) seront récupérés, triés et valorisés.

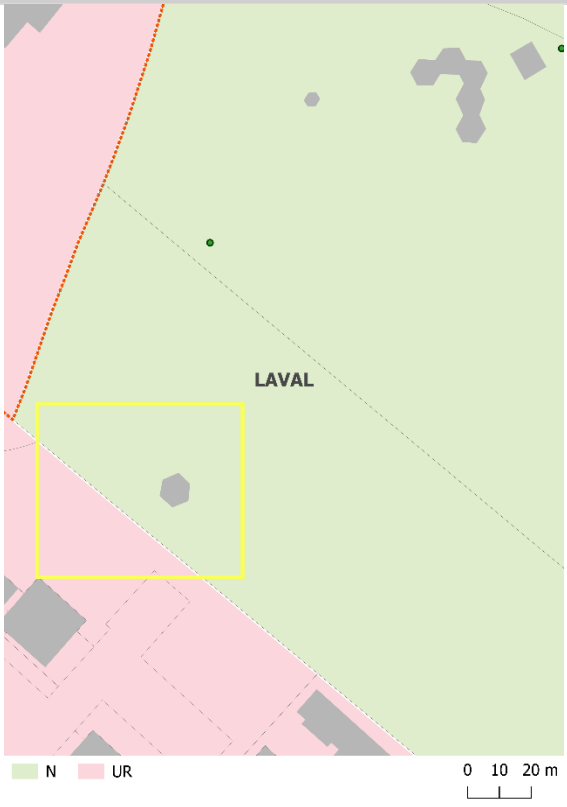
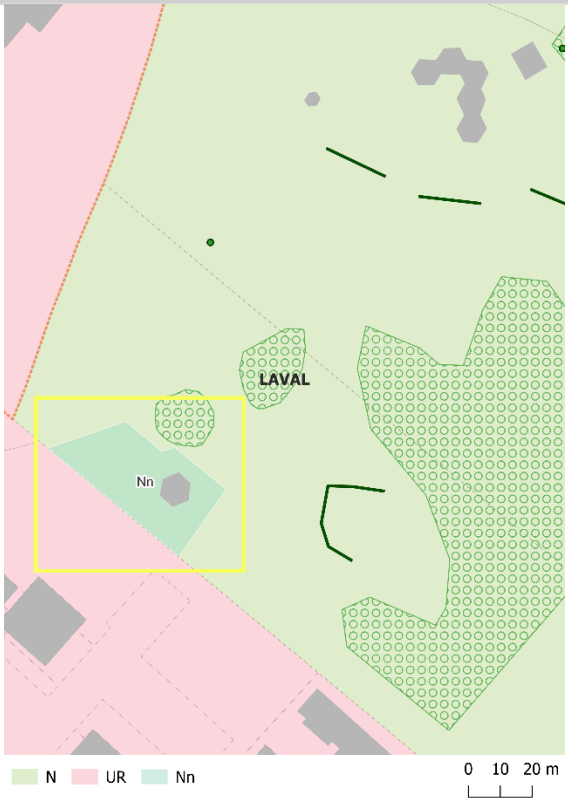
|Les adaptations apportées au PLUi

Les adaptations apportées au PLUi sont localisées, dans les extraits de plan, par un encadré jaune.

1. Création d'un STECAL spécifique pour l'implantation du bâtiment principal de la ferme

a. Modification apportée au Plan de Zonage

Un secteur de taille et de capacité d'accueil limitée (STECAL) nommé Nn pour "Naturelle St-Nicolas", en référence au quartier, d'une surface de 1059m² est créé en zone naturelle (N). Ce STECAL accueillera le bâtiment principal de la Ferme Urbaine. Le STECAL jouxte le quartier Saint-Nicolas située en zone UR. La zone UR correspond à une zone urbaine périphérique et mixte de la Ville de Laval propice au renouvellement urbaine.

Extrait du plan de zonage initial Secteur sud	Extrait du plan de zonage modifié Secteur sud
	

b. Modification apporté au Règlement écrit

Le règlement de la zone naturelle est modifié pour intégrer la création du STECAL Nn dédié à la Ferme Urbaine.

Evolution des dispositions générales

Les évolutions proposées apparaissent en rouge ci-dessous.

AVANT / APRÈS

(…)

Les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées en zones agricoles et naturelles (STECAL) - L. 151-13 du Code de l'Urbanisme.

Ah/Nh		**Habitat** : Hameaux permettant les nouvelles constructions à destination habitation (comblement, extensions, annexes) en campagne
Ae/Ne		**Mixte habitat + activités** : Secteurs dédiés aux activités isolées en campagne + évolution de l'habitat existant (extensions et annexes)
	Ae1 / Ne1	Extension des activités existantes et création d'annexes
	Ae2/Ne2	Création de nouveaux bâtiments à usage d'activité, extensions et annexes
Ag/Ng		**Habitat démontable et mobile**
	Ag1/Ng1	Aires d'accueil et terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage
	Ag2	Habitat démontable constituant un habitat permanent
At/Nt		**Tourisme et Loisirs** : Activités de loisirs et de tourisme (gîtes, restaurant, campings, chalets, maisons éclusières)
Ar/Nr		**Activités rurales, non agricoles mais compatibles avec le milieu rural**
	Ar1/Nr1	Centres équestres et activités et hébergements associés
	Ar2 /Nr2	Abris pour animaux et constructions pour activités liées à la chasse et à la pêche de taille limitée
Al/Nl		**Équipements légers de loisirs** : Zones d'équipements à vocation de loisirs avec caractère naturel dominant (constructions légères, jardins familiaux)
Aenr/Nenr		**Énergies renouvelables**
Nf1		**Secteur fluvial de valorisation des abords de La Mayenne et de ses affluents** présentant une sensibilité environnementale faible et dont la constructibilité est limitée et autorisée sous conditions.
Nn		**Ferme Urbaine :** Zone dédiée à implantation de constructions, d'aménagements et d'activités necessaires au développement de la Ferme Urbaine.

Evolution du règlement de la zone naturelle

Les évolutions proposées apparaissent en rouge ci-dessous.

<table>
<tr><td>Partie du règlement concernée</td><td colspan="2">ZONE N
Section 1 : Destinations des constructions, usage des sols et natures d'activités
Article 1 – Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités
1.2. Nature des occupations et utilisations du sol autorisés sous condition</td></tr>
<tr><td></td><td>AVANT</td><td>APRÈS</td></tr>
<tr><td>Extrait du règlement modifié</td><td>(…)

Dans le STECAL Nf1, sont autorisés sous conditions :

[…] Les constructions et installations ci-dessus sont autorisées sous conditions cumulatives suivantes :
• Que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, et leur qualité paysagère ;
• Que leur nature et leur importance ne portent pas atteinte à la préservation des milieux ;
• S'éloigner du haut de berge de 35 m minimum de la Mayenne et de la Jouanne et 10 m minimum des autres cours d'eau.</td><td>(…)

Dans le STECAL Nf1, sont autorisés sous conditions :

[…] Les constructions et installations ci-dessus sont autorisées sous conditions cumulatives suivantes :
• Que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, et leur qualité paysagère ;
• Que leur nature et leur importance ne portent pas atteinte à la préservation des milieux ;
• S'éloigner du haut de berge de 35 m minimum de la Mayenne et de la Jouanne et 10 m minimum des autres cours d'eau.

Dans le STECAL Nn, sont autorisés sous conditions :

Les constructions et aménagements nécessaires au développement de la Ferme Urbaine, au sein du quartier Saint-Nicolas, à Laval.</td></tr>
<tr><td>Partie du règlement concernée</td><td colspan="2">ZONE N
Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères.
Article 2 : Volumétrie et implantation des constructions
2.4. Emprise au sol</td></tr>
<tr><td></td><td>AVANT</td><td>APRÈS</td></tr>
<tr><td>Extrait du règlement modifié</td><td>(…)

Dans les STECAL Nf1 ::

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 30% de la surface du STECAL.</td><td>(…)

Dans les STECAL Nf1 ::

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 30% de la surface du STECAL.

Dans les STECAL Nn :</td></tr>
</table>

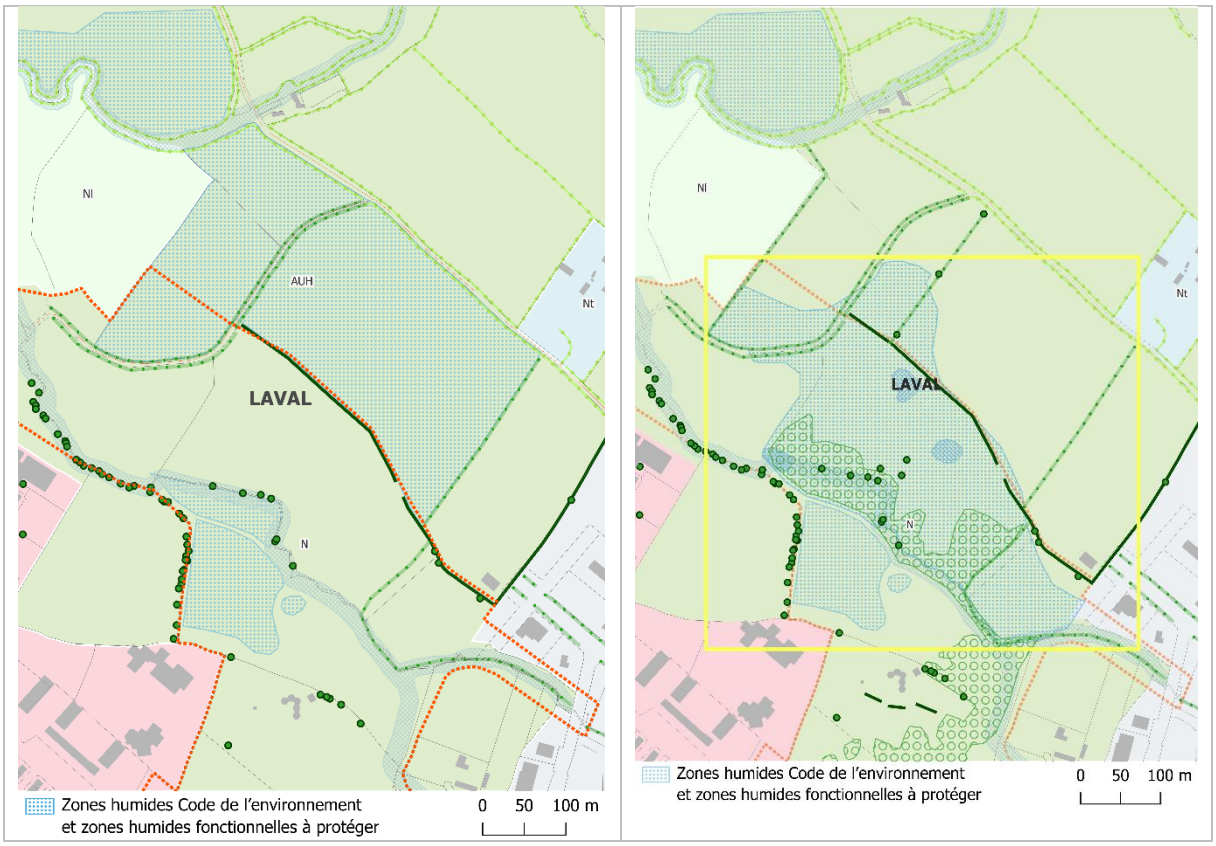
		L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 50% de la surface du terrain.
Partie du règlement concernée	*ZONE N* *Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères.* *Article 2 : Volumétrie et implantation des constructions* *2.5. Hauteur des constructions*	
	AVANT	APRÈS
Extrait du règlement modifié	(…) **Dans le STECAL Ng1** : - pour les constructions nouvelles : la hauteur maximale ne doit pas excéder 9 mètres, - pour les extensions et les annexes accolées : la hauteur maximale ne doit pas dépasser la hauteur de la construction faisant l'objet des travaux, - pour les annexes non accolées : la hauteur maximale ne doit pas excéder 5 mètres.	(…) **Dans le STECAL Ng1** : - pour les constructions nouvelles : la hauteur maximale ne doit pas excéder 9 mètres, - pour les extensions et les annexes accolées : la hauteur maximale ne doit pas dépasser la hauteur de la construction faisant l'objet des travaux, - pour les annexes non accolées : la hauteur maximale ne doit pas excéder 5 mètres. **Dans le STECAL Nn** : La hauteur maximale est fixée à 9 mètres.
Partie du règlement concernée	*ZONE N* *Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères.* *Article 4 : Part minimale de surface non imperméabilisées*	
	AVANT	APRÈS
Extrait du règlement modifié	***À Laval :*** Les espaces perméables représenteront au moins 70 % de la surface totale de la parcelle. La protection des arbres et des plantations existants, des noues, talus, fossés, mares et des haies non repérés au règlement graphique doit être recherchée au maximum. De manière privilégiée, une compensation de leur suppression ou de leur endommagement sera proposée sur	***À Laval** (sauf pour les STECAL Nn) **:*** Les espaces perméables représenteront au moins 70 % de la surface totale de la parcelle. La protection des arbres et des plantations existants, des noues, talus, fossés, mares et des haies non repérés au règlement graphique doit être recherchée au maximum. De manière privilégiée, une compensation de leur suppression ou de leur endommagement sera proposée sur

	le terrain d'assiette du projet et dans le maintien du rôle écologique préexistant. En cas d'impossibilité, cette compensation sur un autre terrain devra permettre la constitution ou le renforcement d'un élément paysager cohérent avec le contexte environnemental. ***Dans les autres communes :*** Les espaces perméables représenteront au moins 40 % de la surface totale de la parcelle. (…)	le terrain d'assiette du projet et dans le maintien du rôle écologique préexistant. En cas d'impossibilité, cette compensation sur un autre terrain devra permettre la constitution ou le renforcement d'un élément paysager cohérent avec le contexte environnemental. ***En STECAL Nn à Laval :*** Les espaces perméables représenteront au moins 40 % de la surface totale de la parcelle. La protection des arbres et des plantations existants, des noues, talus, fossés, mares et des haies non repérés au règlement graphique doit être recherchée au maximum. De manière privilégiée, une compensation de leur suppression ou de leur endommagement sera proposée sur le terrain d'assiette du projet et dans le maintien du rôle écologique préexistant. En cas d'impossibilité, cette compensation sur un autre terrain devra permettre la constitution ou le renforcement d'un élément paysager cohérent avec le contexte environnemental. ***Dans les autres communes*** Les espaces perméables représenteront au moins 40 % de la surface totale de la parcelle. (…)

2. Modification du périmètre de la zone humide présente sur site

Le périmètre de la zone humide est modifié pour correspondre à la réalité pédologique du terrain démontrée par des études récentes. Le nouveau périmètre de la zone humide est dessiné plus au sud que la précédente zone.

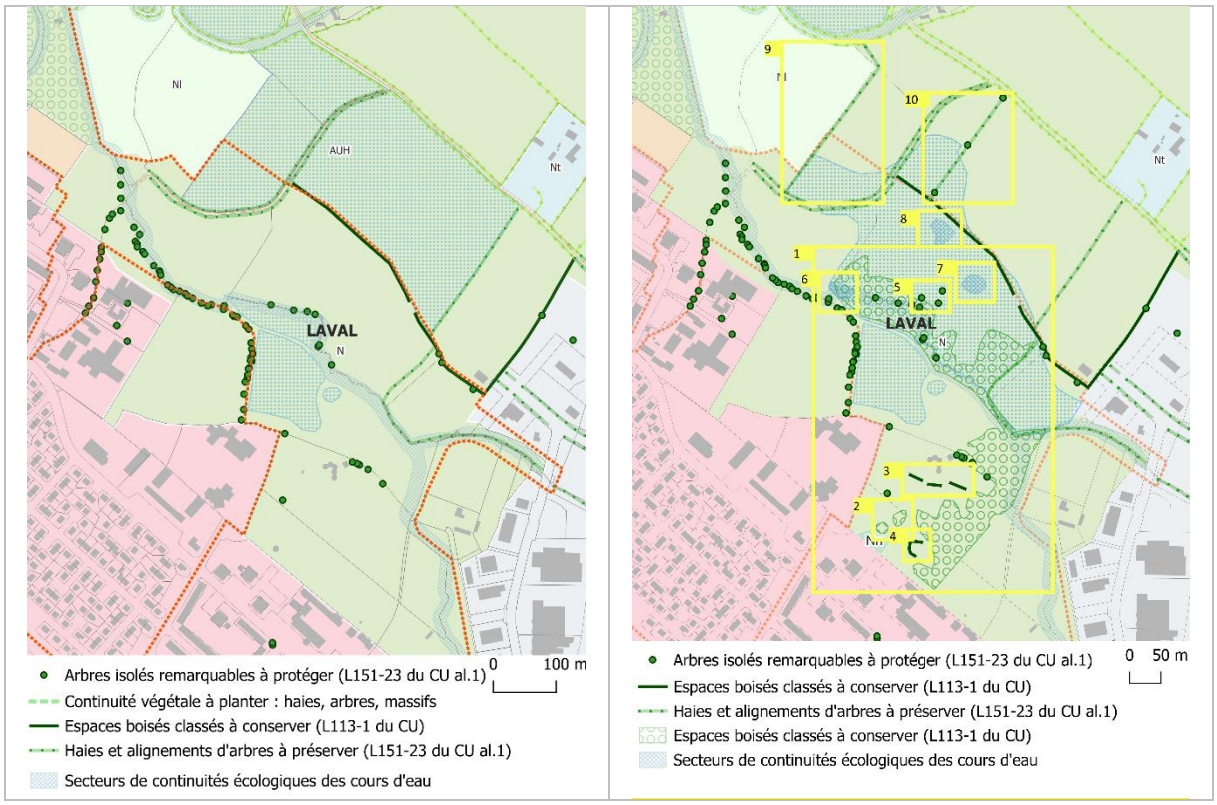
Extrait du plan de zonage initial	Extrait du plan de zonage modifié



3. Ajouts d'éléments naturels protégés

Les prescriptions réglementaires suivantes sont ajoutées au plan de zonage et représentées sur la carte ci-dessous :

Extrait du plan de zonage initial	Extrait du plan de zonage modifié



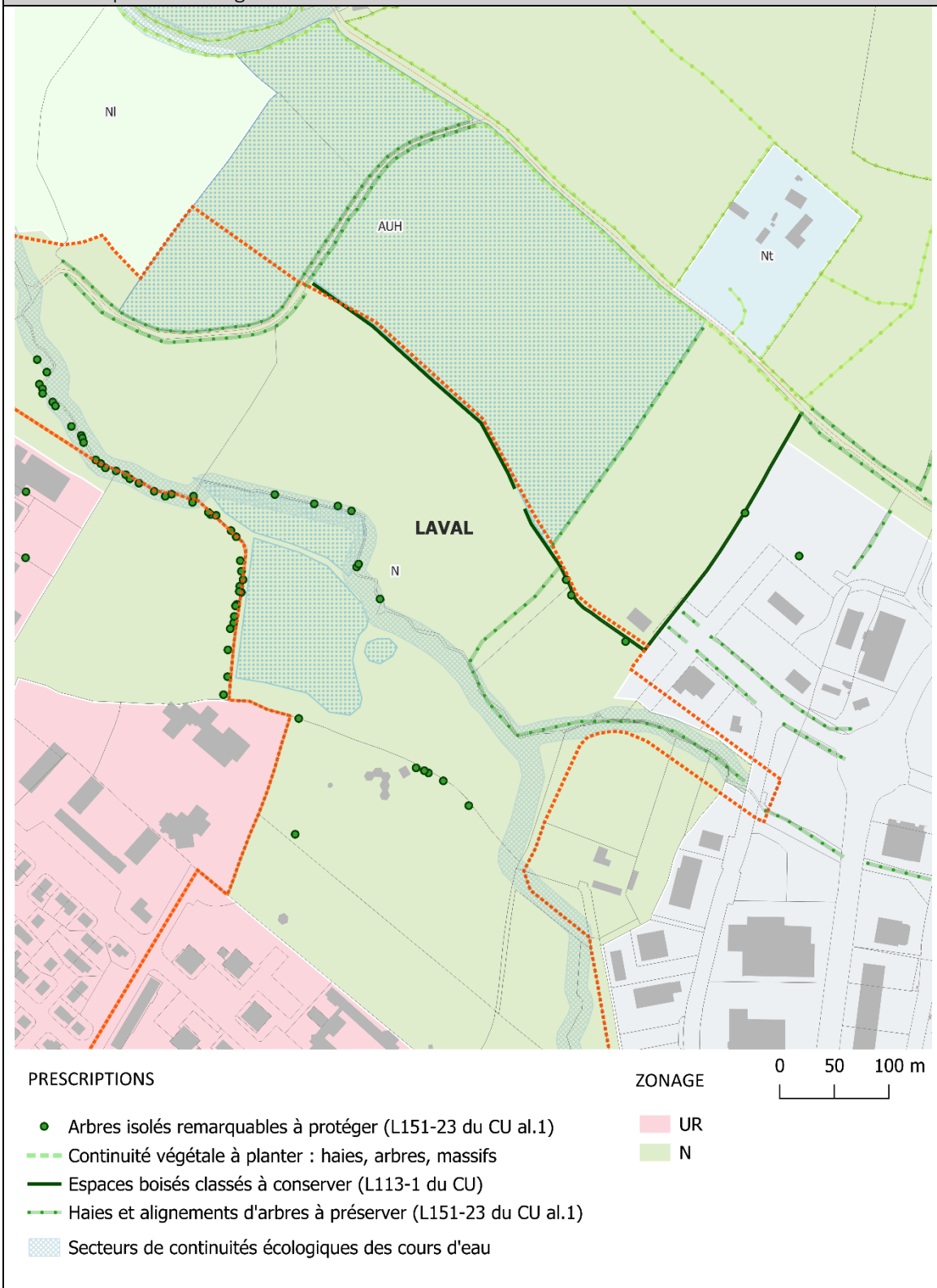
- *n°1* | Un Espace boisé classé à conserver est créé.
- *n°2* | Deux Espaces boisés classés à conserver sont créés.
- *n°3* | Trois Linéaires d'espaces boisés classés à conserver.
- *n°4* | Un Linéaire d'espace boisé classé à conserver.
- *n°5* et n°10 | Six Arbres sont classés en tant qu'arbres isolés remarquables
- *n°6, 7 et 8* | Trois Mares classées en tant que secteurs de continuités écologiques des cours d'eau.
- *n°9 et n°10* | Deux Haies à préserver.

4. Modification de l'OAP Grand Saint-Nicolas

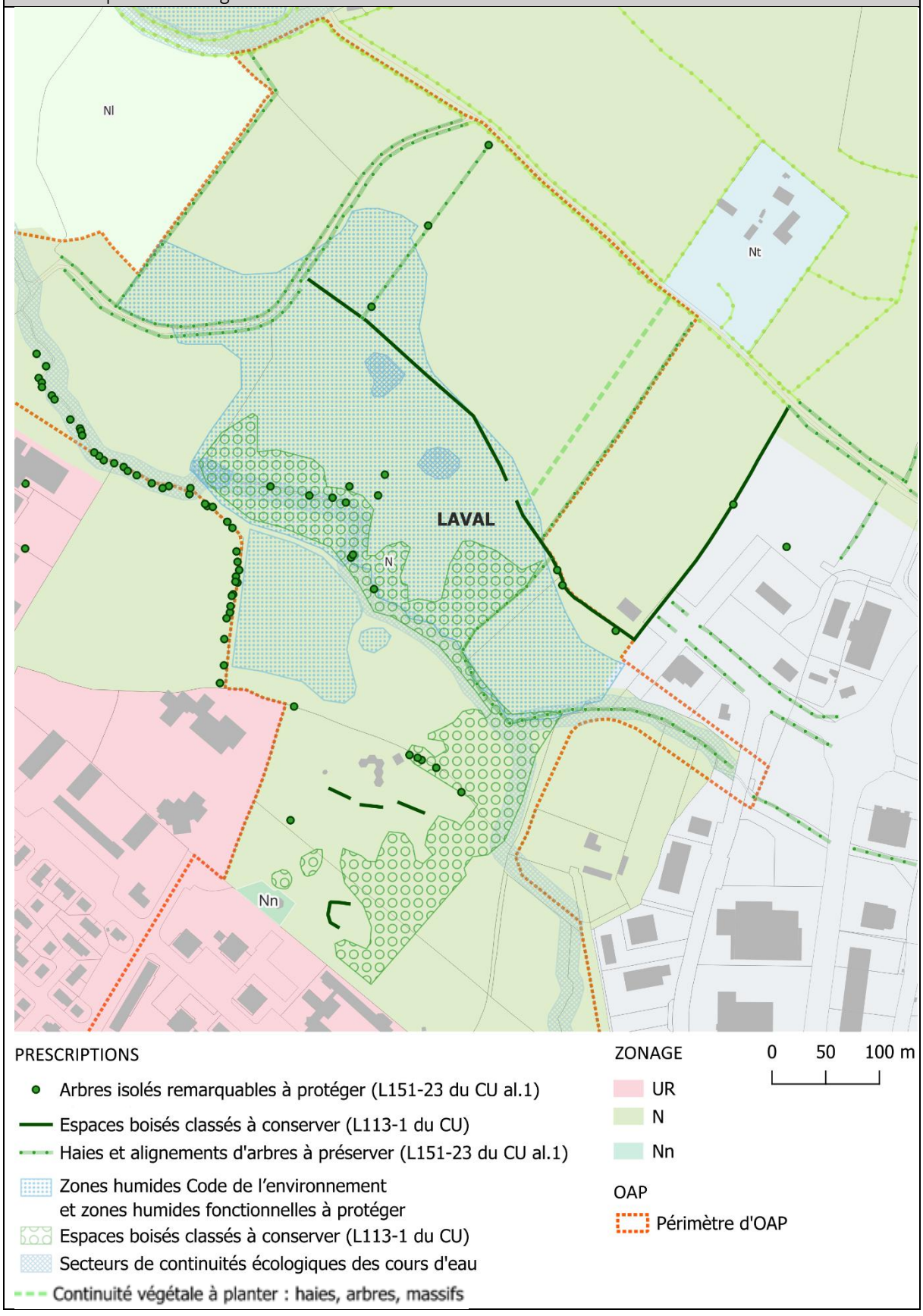
Pour prendre connaissance des modifications apportées, se référer à la partie B.3.

|Vue générale des adaptations apportées au PLUi

Extrait du plan de zonage initial



Extrait du plan de zonage modifié



A. Déclaration de projet

1. Présentation du projet

1.1. Localisation de la Ferme Urbaine

"Une ferme équipement de quartier, productive et diversifiée, au service d'un modèle social de l'alimentation."

Le projet de la ferme urbaine, porté par Laval Agglomération, s'intègre dans le projet de renouvellement urbain du secteur. Son programme s'appuie sur les atouts paysagers d'envergure que constituent la Plaine d'Aventure, parc urbain le plus important de l'Agglomération. En référence au quartier Saint-Nicolas, la Ferme Urbaine, prend le nom de : "Ferme Urbaine de Saint-Nicolas". La ferme est composée de deux secteurs de projet, le premier, au nord, comprend le cœur de l'activité agricole, et le second, au sud, accueille le bâtiment principal de la ferme.



Figure 3|Périmètre du projet de la Ferme Urbaine. Source : Laval Agglo.

Le projet repose sur l'idée que la Ferme Urbaine soit un **équipement du quartier Saint-Nicolas** répondant à un service public et incarnant l'implication forte de la collectivité en matière d'agriculture et d'alimentation.

Le projet est avant tout motivé par l'intérêt général et s'articule autour de trois objectifs :

- Produire une **nourriture locale et de qualité** accessible à tous.
- Créer des **emplois locaux** en insertion et susciter des vocations.
- Développer un lieu de **transitions écologiques** favorables à la mixité et à la santé.

1.2. Description du projet

1.2.1. Un site répondant à des besoins sociaux, alimentaires et environnementaux.

Gouvernance et statut

Le projet de Ferme Urbaine de Saint-Nicolas repose sur une forte implication de Laval Agglomération qui vient ici répondre à un besoin identifié : la précarité alimentaire des habitants du quartier Saint-Nicolas, en rendant accessible une alimentation saine et locale.

Le projet, porté par une association, intègre de manière centrale la notion de service public et conforte l'ambition d'un projet fait par et pour les habitants du quartier Saint-Nicolas.

Éthique

La future ferme assume une ambition forte dans le respect et le soin du vivant. D'abord par la conduite d'une production suivant les principes de l'agroécologie, les valeurs de convivialité et de bon sens pour organiser les différentes activités qui y prennent place. En effet, la ferme préserve, respecte et prend soin des sols, des plantes, des animaux et des humains.

Lieu ressource

La ferme est un équipement de quartier qui a pour vocation d'être un lieu ressource et de ressourcement accessible à tous. C'est également un lieu de rencontres et d'échanges qui relie les gens et leurs quartiers. À l'instar d'une maison de quartier, c'est un lieu où l'on se sent bien, où l'on partage des moments conviviaux.

La ferme est aussi un lieu de partage et de transmission de savoir-faire, de compétences, d'expériences et de valeurs, permettant de découvrir de nouveaux loisirs ou d'acquérir de nouveaux savoirs. Finalement, la ferme est un lieu de vocation et de formation aux métiers de l'agriculture, de l'alimentation et du paysage.

Insertion professionnelle

La future ferme sera intimement liée à l'Entreprise à But d'Emploi (EBE) Valorison53, qui lui fournira de la main d'œuvre sous forme de prestation de services. À long terme, 14 ETP d'ouvriers agricoles, ainsi que 3 ETP sur des fonctions support (accueil, vente, pédagogie, etc.), seront proposés par la ferme aux salariés de l'EBE.

Tarification sociale

Une autre ambition majeure du projet réside dans la tarification sociale, afin de permettre l'accessibilité financière des produits de la ferme pour toutes et tous.

Cependant, les ambitions de sécurité alimentaire dépassent l'échelle du projet et il semble intéressant que, dans un second temps, la ferme s'inscrive comme initiative pilote d'un nouveau modèle social d'alimentation développée à l'échelle de la commune et/ou de l'agglomération, en lien étroit avec le projet alimentaire territorial (PAT). Le projet de ferme de Saint-Nicolas peut ainsi promouvoir la mise en place d'une expérimentation de Sécurité Sociale de l'Alimentation (SSA), en lien fort avec le PAT, et basée sur le modèle proposé par le collectif SSA (ISF Agrista, CIVAM, Réseau Salariat, Confédération paysanne, etc.). La tarification sociale sera ainsi intégrée à travers ce modèle de SSA, la ferme devenant un des commerces conventionnés par le modèle.

Circuits de commercialisation

Dans l'objectif de produire une alimentation à destination des habitants du quartier Saint-Nicolas, les circuits de distribution principaux identifiés sont les suivants :

- Vente directe : la vente directe depuis la boutique de la ferme permet d'approvisionner les habitants du quartier tout en constituant une ouverture de la ferme sur ce quartier.
- Restaurants/commerces du quartier : l'approvisionnement des restaurants et commerces du quartier, dont le restaurant Le Belvédère en priorité, permet d'assurer la consommation locale des produits de la ferme tout en diversifiant les débouchés.
- Marchés du quartier : la distribution de certains produits dans plusieurs points de vente au sein du quartier permet d'insuffler une nouvelle dynamique à ceux-ci et d'étendre la visibilité de la ferme à l'ensemble de Saint-Nicolas.
- Professionnels hors quartier : certaines productions spécifiques, notamment celles à plus haute valeur ajoutée qui n'ont pas de débouché ultra-local, pourront être commercialisées à des professionnels hors quartier.

1.2.2. Une programmation variée

La Ferme Urbaine se caractérise par une diversité de productions présente sur le site et une forte volonté de proposer d'autres formes d'activités autour de la pédagogie et de la formation.

Atelier Maraîchage / Légumes exotiques

La production la plus importante et intéressante en termes de volume et de typologie de denrées alimentaires produites est l'atelier maraîchage, ce pourquoi une part importante des surfaces agricoles lui a été consacrée.

Ainsi, plusieurs jardins maraîchers, répartis entre espaces de plein champ et espaces sous serre sont développés.

Les jardins pourront être lancés les uns après les autres dans une logique de montée en puissance de l'atelier. Ils pourront également se spécialiser dans certaines productions selon le terrain, les compétences des responsables de jardin ou encore les besoins formulés par les consommateurs.

Atelier Fleurs coupées / Aromatiques / Apiculture

Le deuxième atelier correspond à la production de fleurs coupées, d'aromatiques et de miel par l'apiculture.

La production de fleurs coupées permet de développer une activité et donc des compétences différentes sur la ferme. Cette production permet aussi de proposer d'autres types de débouchés à plus haute valeur ajoutée en approvisionnant les fleuristes de Laval. Enfin, des ateliers satellites comme la confection de bouquets frais ou séchés, qui tirent le fil du bienfait des fleurs et de l'esthétique florale pour la santé mentale, seront proposés.

Cet atelier comprend également la production d'aromatiques sous serre. Les aromatiques imaginées (menthe, coriandre, aromates méditerranéennes, etc.) possèdent le double avantage de répondre aux habitudes alimentaires des habitants du quartier tout en constituant une production valorisable auprès d'autres débouchés comme les restaurants.

S'ajoute finalement à cet atelier l'apiculture, dans une volonté de diversifier les interactions écosystémiques de la ferme. Un rucher de 30 ruches constitue une production relative de miel mais permet surtout d'amener et de renforcer la biodiversité du site à travers la pollinisation.

Atelier Fruits / Forêt-jardin

La production de fruits par l'implémentation de plusieurs espaces de verger est également un atelier essentiel pour la ferme. Plusieurs espaces de vergers extensifs sont pensés, certains pouvant accueillir les parcours de poule sous un modèle agroforestier.

En plus de ces vergers, les espaces de maraîchage seront maillés par des haies d'arbres et d'arbustes fruitiers, et d'autres haies brise-vent prendront place aux endroits stratégiques de la ferme. Sous réserve d'une règlementation favorable, les espaces de zone humide et de pâturage seront également plantés par des essences productives adaptées. L'atelier fruits comprend ainsi la gestion de l'ensemble des arbres et arbustes du site.

S'ajoute à cet atelier l'expérimentation d'une forêt-jardin, véritable outil d'innovation qui peut, à terme et s'il est bien géré, produire également des quantités de fruits importantes.

Atelier Poules / Compost

La ferme accueille 500 poules, réparties en 2 lots de 250 poules, dans l'objectif premier de produire des œufs.

A la gestion des poules s'ajoute la gestion d'une aire de compostage permettant de valoriser les déchets verts de la ferme en matière organique réutilisable ensuite dans les différentes autres productions. Dans un objectif de mutualisation et de sensibilisation, les déchets organiques du quartier pourront également être récupérés et intégrés à cette aire de compostage.

Atelier Élevage extensif

Les prairies situées au Sud de la ferme seront valorisées par la conduite d'un élevage extensif composé de brebis solognotes et de vaches Bretonne Pie Noir. Cet atelier a avant tout une fonction d'entretien du paysage ainsi que de support d'ateliers et de médiation animale.

Atelier Pédagogie / Formation

La ferme est également un lieu de ressources et l'atelier pédagogie/formation comprend plusieurs activités telles que : la médiation animale, les visites de la ferme, la mise en place d'ateliers, de formations ou d'activités de loisirs. Une partie de ces activités se dérouleront en partie au sein du bâtiment principal de la ferme (vente, accueil du public, ateliers et formation…)

1.3. Justification du choix du site

1.3.1. Un site au fondement du projet

Le choix du site, à proximité du quartier Saint-Nicolas, est un point fondamental et indissociable du projet, puisque le projet s'inscrit dans le cadre de l'appel à projets Quartiers Fertiles de l'ANRU mené sur ce quartier. Le choix du périmètre de ce projet, relativement vaste, est en cohérence avec l'objectif de créer un "vrai" espace de respiration, correspondant aux dimensions du quartier.

- Il s'agit avant tout d'un projet par et/ou pour les habitants du quartier Saint-Nicolas, la **proximité avec le quartier** est donc indispensable. La Ferme Urbaine est considérée comme un équipement de quartier à part entière. Cet équipement original axé sur l'alimentation profite de la position idéale du quartier pour ce projet, aux franges de la ville.
- Bien sûr, **la qualité du sol**, est un critère indispensable au développement de l'activité agricole de la ferme. Historiquement cultivé et ayant les propriétés qui s'y prête encore aujourd'hui, le sol apparait largement favorable au développement d'une activité agricole. Actuellement, mis à part les premières plantations réalisées dans le cadre du projet de ferme, les prairies sont majoritairement en fauches. *Caractéristiques du sol : limono-argileux, épais, peu caillouteux, riches en matière organique en surface, etc.*
- **Atouts paysagers et environnementaux** : le projet de la Ferme Urbaine ne serait pas celui que nous connaissons aujourd'hui sans la richesse paysagère et environnementale existante sur le site. En effet, une des ambitions fortes du projet de ferme est justement de s'appuyer sur ces richesses, d'une part pour prouver qu'il est possible de développer une activité agricole en respectant les milieux naturels, et d'autre part pour sensibiliser et faire découvrir ces milieux. Cet environnement a permis au porteur de projet d'inclure dans la programmation de la ferme le développement d'activités pédagogiques en lien avec la découverte des enjeux environnementaux ou la découverte des métiers liés aux paysages. Enfin, rendre accessible un site remarquable sur le plan paysager et environnemental est aussi un marqueur fort du projet. En effet, le projet de la ferme défend l'intérêt de faciliter l'accès à des espaces naturels, ces derniers ayant des impacts positifs sur la santé.



Figure 4|Végétation herbacée haute à proximité d'une mare. Source : Artelia.



Figure 5|Ail des ours. Source : Artelia

Focus sur l'implantation du bâtiment de la ferme :

- **Proximité immédiate avec le quartier :** le bâtiment est le point connexion entre le lieu de production de la ferme (au nord) et le quartier Saint-Nicolas (au sud). Sa localisation permet de faire connaitre et rendre visible les activités de la ferme.
- **Faibles enjeux environnementaux** : le site d'implantation du bâtiment ne présente pas d'enjeux environnementaux, le site étant déjà en partie couvert par des implantations légères et une pelouse. Une attention très particulière sera néanmoins portée aux contours du périmètre d'implantation du bâtiment qui accueille des éléments arborés de qualité.

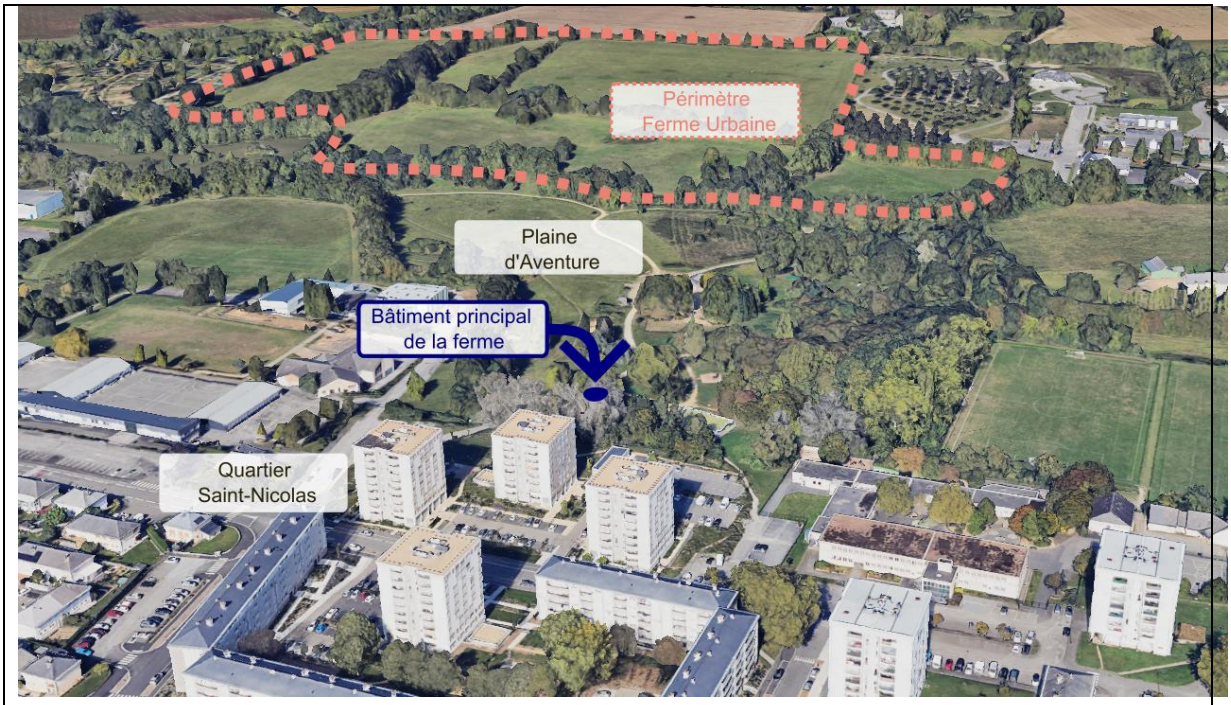


Figure 6 |Emplacement du bâtiment principal. 3D. Source : GoogleEarth, Laval agglo.



Figure 7|Etat actuel de l'emplacement du bâtiment de la ferme. Source : Laval agglo.

1.3.2. Caractéristiques du site

1.3.2.a. Un socle historique

La localisation de la ferme urbaine, à proximité de la Plaine d'Aventure, s'inscrit dans la suite logique d'une évolution du site et de ses abords, retracés par les photographies aériennes ci-dessous.

Pour rappel, sur le secteur nord, le porteur de projet envisage de développer une activité agricole variée (maraichage, petit élevage, apiculture…) **(1)**, tout en laissant une partie en pâturage ou en fauche **(2).** Sur le secteur sud, le projet prévoit l'implantation du bâtiment principal de la ferme à l'endroit où se situent actuellement des aménagements sportifs légers **(3).**



1950

Le site avant la création du quartier Saint-Nicolas (prairie en fauche).

Projet :
(1) Cœur de l'activité agricole
(2) Prairie naturelle
(3) Bâtiment de la ferme

Figure 8|Photographie aérienne 1950-1965. Source : IGN

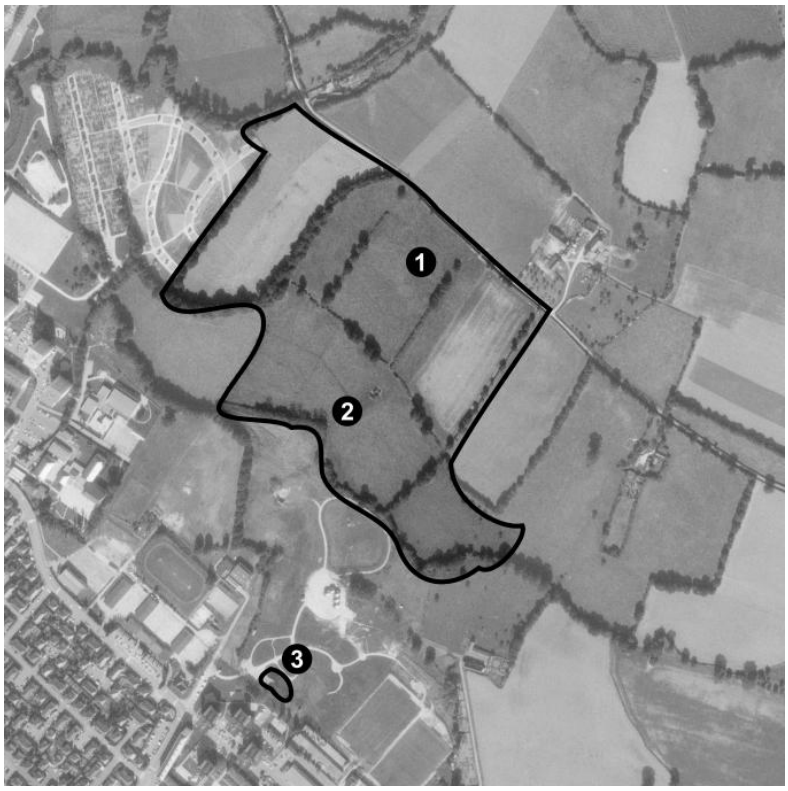


Figure | Photographie aérienne 1974. Source : IGN

1970

La création du quartier Saint-Nicolas et l'implantation d'un accueil de loisir sur la plaine d'aventure **(entre (2) et (3)).**

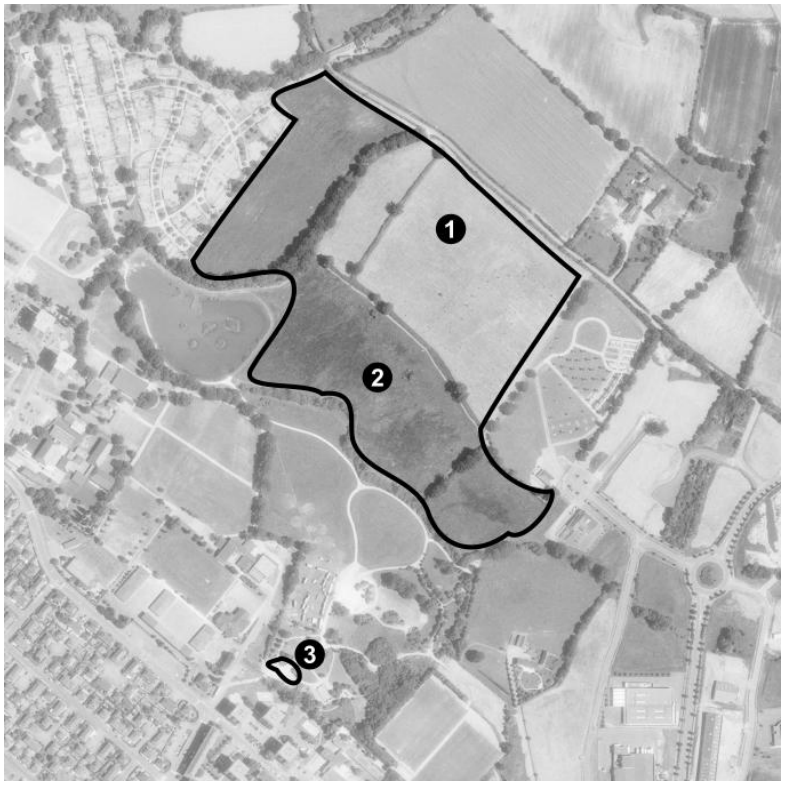


Figure 9|Photographie aérienne 1983. Source IGN

1980

L'aménagement de structures sportives au sud de la plaine d'aventure (city stade) **(à proximité du (3))**.

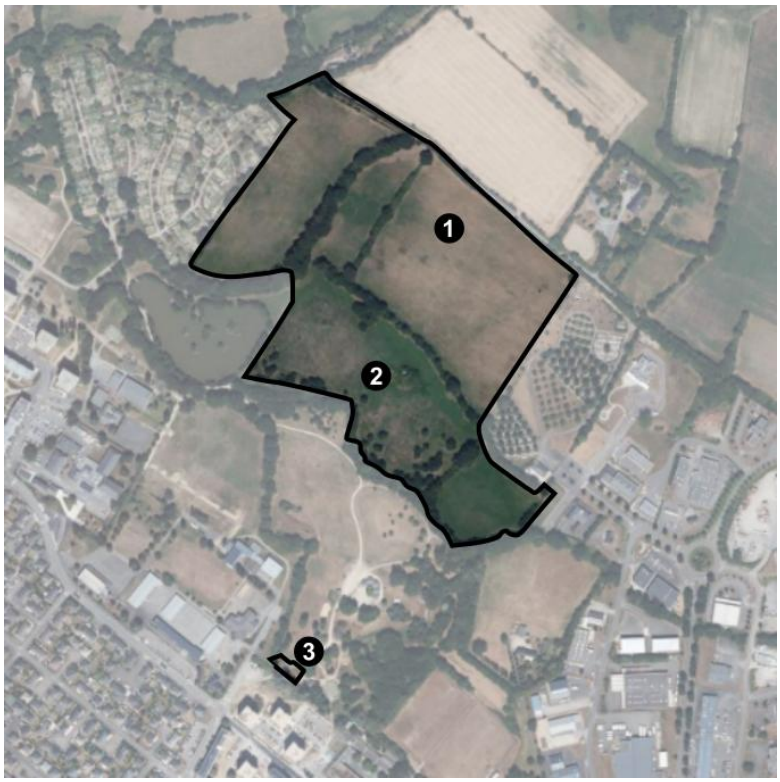


Figure 10|Photographie aérienne 2022. Source : IGN

2025

Le secteur nord du périmètre de projet a conservé au fil du temps son état d'origine (prairie en fauche) et l'activité de la ferme s'y développe petit à petit (1). Une zone humide a été repérée et sera préservée dans le cadre du projet de ferme urbaine (2). Le secteur sud a légèrement évolué avec l'implantation d'équipements sportifs légers. Ce site accueillera le bâtiment principal de la ferme urbaine (3). Entre les deux secteurs le site est de plus en plus boisé en lien notamment avec la présence d'un site de compensation.

1.3.2.b. Des paysages remarquables

La qualité paysagère du site a été conservée au fil du temps, les haies et les arbres qui entourent la ferme forment une ceinture végétale qui permet d'identifier la ferme depuis l'extérieur. A l'inverse, depuis la ferme, le quartier Saint-Nicolas se devine au loin, en arrière-plan de la végétation. Les chemins qui mènent à la ferme sont ponctués de passages au milieu d'une végétation dense, comme un couloir végétal qui s'ouvre sur des espaces plus vastes, de prairies. Le site de la ferme urbaine, par les caractéristiques décrites précédemment, est complétement préservée d'éléments qui pourraient dévaluer sa qualité paysagère. Il est en effet préservé de toute nuisance visuelle ou sonore (routes, bâtis, activités…), ce qui en fait un lieu à la fois à part, mais restant tout de même intégré au quartier par sa proximité géographique et ses vues réciproques.



Figure 11|Prairie ouverte. Source: Laval agglo.



Figure 12|Chemins boisés menant à la ferme urbaine. Source : Laval agglo.



Figure 13|Limite boisée entre la plaine d'aventure et la ferme urbaine. Source Laval agglo.

1.3.2.c. Une biodiversité omniprésente

Au cours des dernières années, différents inventaires environnementaux ont été réalisées sur le périmètre de projet pour en connaître parfaitement les enjeux. La conception du projet tel que présenté dans le présent document a été réfléchie en tenant compte de ces enjeux et de l'ensemble des préconisations qui en sont issues.

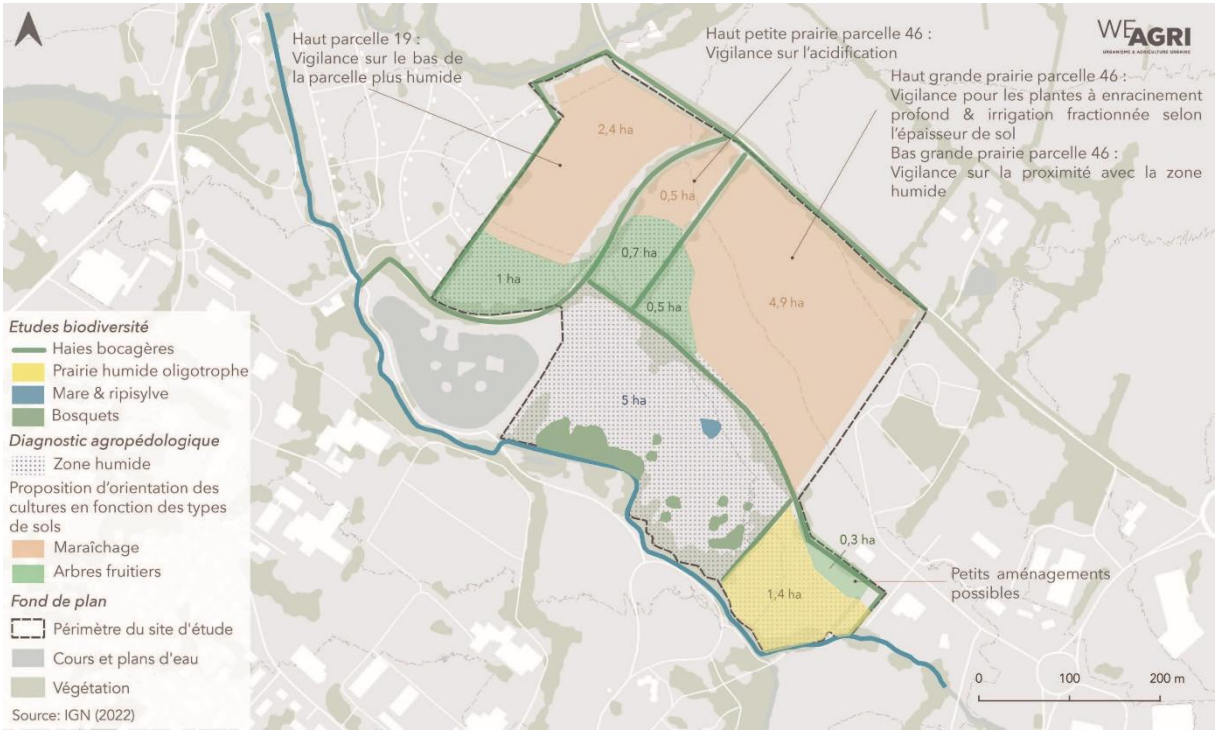


Figure 14|Un projet en fonction de l'existant. Source : WeAgri.

Plus précisément, voici une synthèse des caractéristiques environnementales issues des études réalisées sur le site en 2023 (cf Liste en Annexe) :

- Les sols ont particulièrement été préservés au cours du temps et sont historiquement cultivés (occupation agricole bocagère constante depuis 1949). Aucune source de pollution ou contamination anthropique n'a été identifiée.
- Zone humide : la présence d'une zone humide de fond de vallon a été identifiée. Cette zone humide est alimentée par les eaux de pluie tombant directement sur les parcelles ainsi que celles qui ruissellent depuis le bassin versant amont. Le périmètre de la zone humide a été délimité grâce à deux études, l'une agro pédologique, l'autre floristique. Les études ont également permis de distinguer au zone de prairie oligotrophe, qui présente une forte sensibilité écologique, sur la partie est de la zone humide. *À noter que le périmètre de la zone humide telle qu'identifiée par ces récentes études ne correspond pas au périmètre dessiné actuellement au plan de zonage du PLUi. La présente procédure viendra donc faire correspondre le périmètre aux résultats des dernières études.*
- Biodiversité : La partie nord du site est considérée comme présentant le moins d'enjeux en termes de biodiversité. A l'inverse, la partie sud comprend de nombreux atouts en termes de biodiversité, détaillés ci-après :
- Haies bocagères : zones d'habitat pour de nombreuses espèces dont certaines espèces protégées et patrimoniales tel que le Grand Capricorne, le Chardonnet élégant ou encore la Fauvette des jardins.
- Reptiles protégés : dans les haies : présence de Couleuvre d'Esculape, le Lézard à deux raies ainsi que le Lézard des murailles.

- **Nombreux amphibiens protégés :** présence de la Salamandre tacheté, le Triton crêté ou la Grenouille agile.
- **Nord du cours d'eau :** ensemble composé d'alternance du patch arbres/fourrés et de prairies, qui sont très favorable aux espèces protégés et patrimoniales comme le Chardonneret élégant ou le Fauvette des jardins.
- **Richesse floristique :** 143 espèces végétales inventoritées en mai 2023.



Figure 15|Grand Aigrette. Source : Artelia.



Figure 16|Cirse des Anglais. Source : Artelia.

1.3.2.d. Une activité agricole existante

Le site de projet est actuellement en fauche. Des études récentes ont permis d'identifier les différents types de sols / habitats.

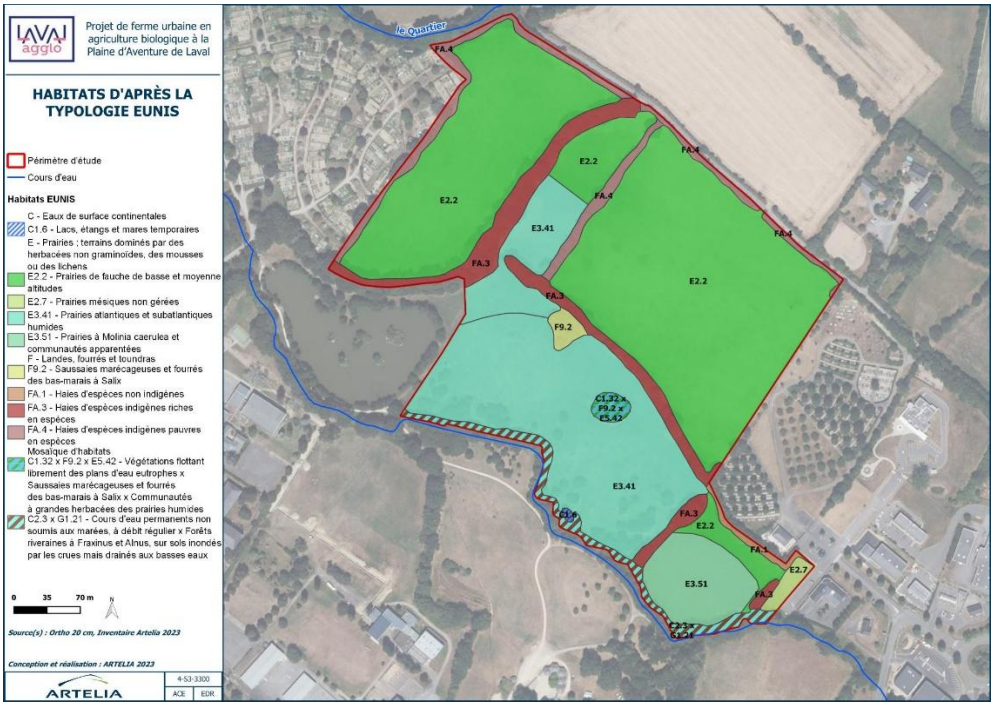


Figure 17|Types d'habitats. Source : Artelia.

2. Choix de la procédure et justification de l'intérêt général

2.1. Contexte général et règlementaire

Le secteur de projet, par sa localisation, est concerné par les documents règlementaires suivants :

- le PLUi de Laval Agglomération
- le PVAP de Laval
- le SCoT du PLUi du Pays de Laval et de Loiron (caduc)
- ZNIEFF et site Natura 2000



Figure 18|Localisation de Laval. Source : Laval agglo.

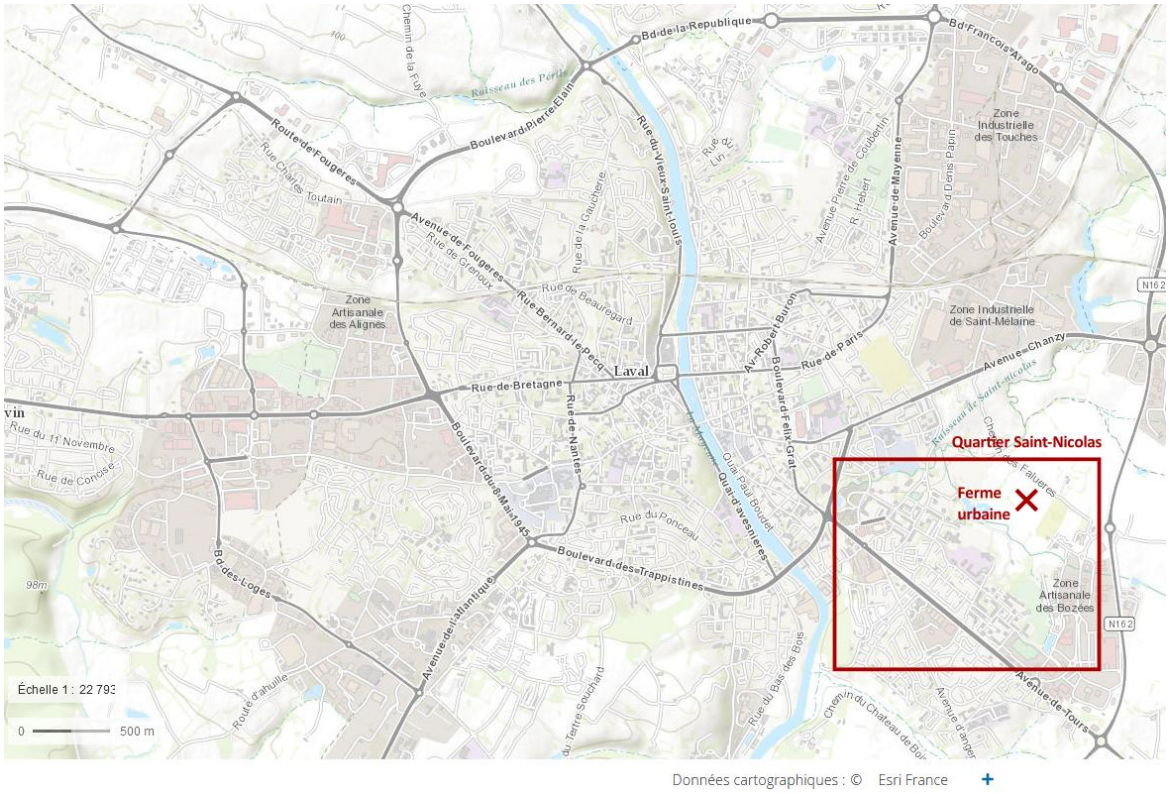


Figure 19|Localisation de la ferme au sein de Laval. Source : Laval agglo.

2.1.1. Compatibilité avec le plan local d'urbanisme intercommunal

Depuis le 1er janvier 2019 (date de la fusion avec la communauté de communes du Pays de Loiron), et jusqu'à l'approbation d'un nouveau PLUi (en cours d'élaboration), le territoire de Laval Agglomération (34 communes) est couvert par deux PLUi :

- le PLUi du Pays de Loiron : 14 communes.
- **le PLUi de Laval Agglomération** : 20 communes (PLUi concerné par la présente procédure).

Les deux documents de planification ont été approuvés le 16 décembre 2019 par le Conseil Communautaire.



Figure 20| Laval agglomération

PLUi du Pays de Loiron
PLUi de Laval Agglomération

Le projet s'inscrit en compatibilité avec plusieurs objectifs du **Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)** du PLUi de Laval Agglomération. Ces éléments sont détaillés dans le tableau suivant.

Thématiques du PADD	Objectifs du PADD	Compatibilité du projet avec le PADD
Axe 1 Pour un territoire attractif et rayonnant	Défi 1 | Renforcer l'attractivité économique au service du développement du territoire. Action 4 | Valoriser les spécificités et atouts agricoles et forestier du territoire.	Le projet vise à préserver et renforcer la qualité d'un espace naturel et agricole aux franges de la ville. Il met en avant, par la vente directe des produits issus de la ferme et par l'amélioration

		de l'accessibilité du public au lieu, les atouts de cet espace. Le projet développe également une activité agricole soucieuse et respectueuse de l'environnement et des milieux naturels et propose, au travers de formations et d'activités, la découverte de métiers de l'agriculture, de l'alimentation et du paysage. Il met ainsi en avant les spécificités et les atouts d'un site mêlant préservation de la nature et agriculture.
Axe 3 Pour un territoire au cadre de vie au capital-nature valorisés	Défi 1 | Mettre en valeur le patrimoine, les sites d'exception et l'identité naturelle et rurale du territoire. Action 1 : Maintenir la qualité paysagère et veiller à la transition avec l'espace rural.	Situé à proximité du quartier Saint-Nicolas, le projet de ferme urbaine met en avant la complémentarité entre ville et campagne. Le projet offre aux habitants du quartier un lieu de ressource et de ressourcement et leur permet de profiter des qualités d'un espace rural et naturel (production agricole, calme, paysages…). Finalement, le projet permet de veiller à un traitement paysagé qualitatif des franges urbaines qui profite pleinement aux habitants et leur permet de s'approprier cet espace "entre-deux", à la fois rural et urbain. Il s'agit d'un espace utile, puisqu'il produit des denrées alimentaires qualitatives, mais aussi un espace d'agrément propice à la balade, aux loisirs, à la détente.
	Défi 2 | Préserver la biodiversité patrimoniale et ordinaire au sein du réseau écologique, et offrir un cadre de vie végétal de qualité. Action 1 : Protéger, restaurer et gérer la Trame Verte et Bleue intercommunale : réservoirs, espaces de perméabilité bocagères et continuités écologiques en place ou à créer. Action 3 : Valoriser l'accès et les activités liés à la nature.	Le projet de ferme porte différentes ambitions sur le plan environnemental. Le projet prévoit notamment la restauration de mares ainsi que la préservation des zones humides et des éléments bocagers existants. Ces milieux sont des réservoirs de biodiversité. Conscient des qualités écologiques du site, Laval Agglomération souhaite que la Ferme Urbaine permette de faire découvrir et de rendre accessible un site naturel exceptionnel tant par la qualité de ses paysages que par la richesse de sa biodiversité. Ce lieu sera ouvert à un public large, que ce soient les adeptes de la vente directe, mais aussi les promeneurs ou les personnes

		profitant des visites et découvertes organisées par la Ferme Urbaine.
	Défi 3 | S'engager pour un cycle urbain durable. Action 1 : Améliorer la prise en compte de la santé, de la sécurité et du bien-être des habitants dans l'organisation du développement du territoire. Action 2 : tendre vers une meilleure gestion des ressources et un cycle urbain durable.	La collectivité travaille en partenariat avec l'ARS sur ce projet de ferme urbaine. L'objectif est bien de contribuer à l'amélioration des conditions de vie et au bien-être des habitants, et en particulier des habitants du quartier Saint-Nicolas. Le projet contribue également à limiter les déplacements des denrées alimentaires en proposant une logique de circuit court : du producteur vers le consommateur.

2.1.2. Compatibilité avec l'AVAP

L'extrémité nord du périmètre de la Ferme Urbaine (chemin des Faluères) est concernée par l'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) de la ville de Laval. L'AVAP a été créé le 23 mai 2016 et une modification du document a eu lieu le 27 septembre 2021.

Plus précisément la ferme urbaine est située en secteur PN et concerné par des prescriptions (voir ci-dessous) :

Extrait du règlement écrit de l'AVAP
Le secteur PN
" correspond aux espaces naturels non bâtis de l'ensemble du territoire communal. Ils comprennent les espaces boisés et les espaces naturels d'un intérêt paysager patrimonial, qu'il convient de protéger en raison de la qualité paysagère et du caractère des éléments naturels qui les composent."
Les prescriptions
AC4 : Protection du patrimoine paysager végétal – Haies protégées *AC4 : Protection du patrimoine paysager végétal – Espaces boisés protégés*

Le projet de la Ferme Urbaine n'aura pas d'impact sur les éléments prescrits dans l'AVAP.

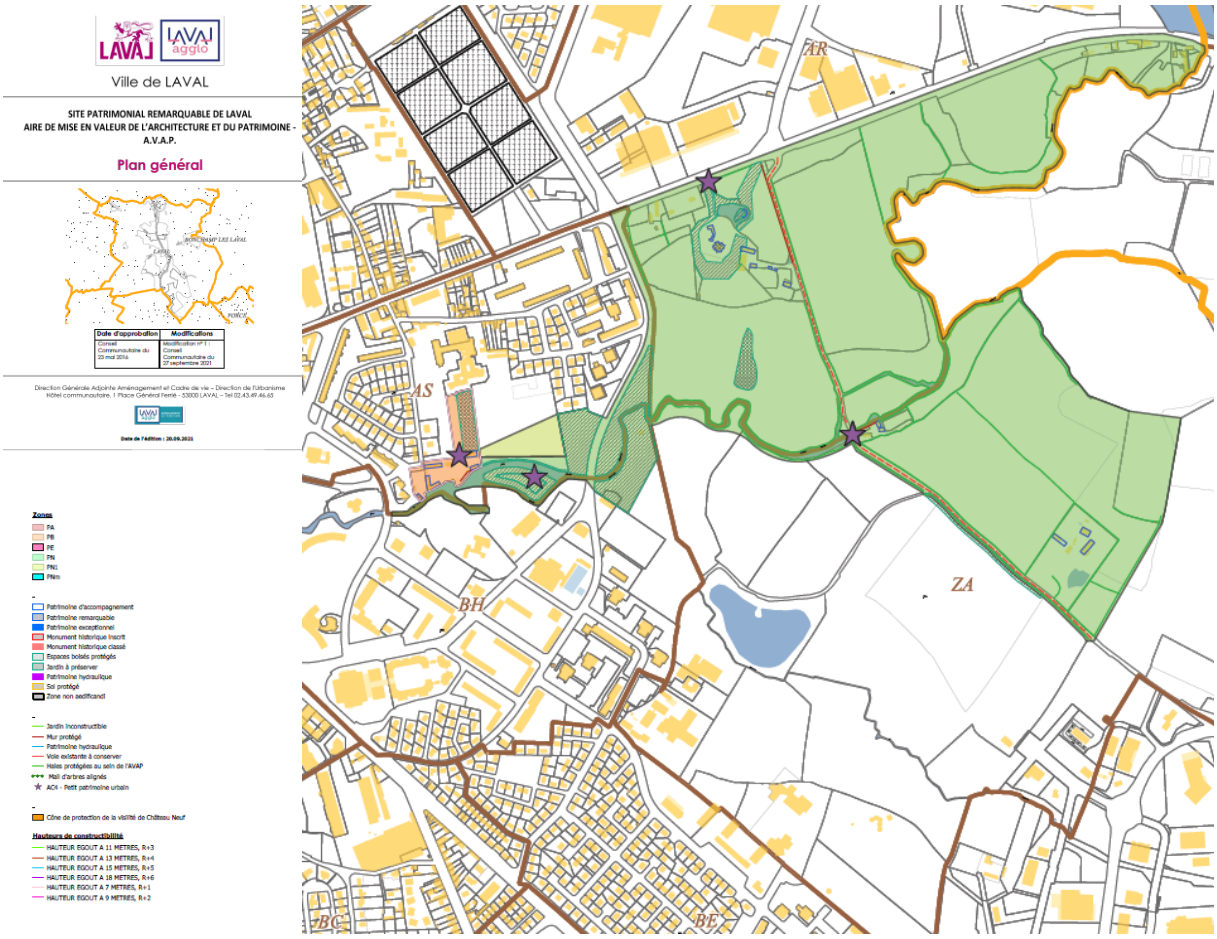


Figure 21| Extrait du PVAP.

2.1.3. Compatibilité avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT)

Le territoire n'est plus couvert par un Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) puisque le SCoT du territoire des pays de Laval et de Loiron est caduc depuis le 14 février 2020. L'élaboration d'un nouveau SCoT sur le même périmètre que l'ancien est en cours d'élaboration.

En l'absence de SCoT et dans le cadre de la présente déclaration de projet, Laval Agglomération fera une demande de dérogation au principe d'urbanisation limitée auprès de la préfecture.

Article L142-4

Dans les communes où un schéma de cohérence territoriale n'est pas applicable :
1° Les zones à urbaniser délimitées après le 1er juillet 2002 ainsi que les zones naturelles, agricoles ou forestières d'un plan local d'urbanisme ou d'un document en tenant lieu ne peuvent être ouvertes à l'urbanisation à l'occasion de l'élaboration ou d'une procédure d'évolution d'un document d'urbanisme ;

Article L142-5

Il peut être dérogé à l'article L. 142-4 avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'État après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime et, le cas échéant, de

l'établissement public prévu à l'article L. 143-16. La dérogation ne peut être accordée que si l'urbanisation envisagée ne nuit pas à la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers ou à la préservation et à la remise en bon état des continuités écologiques, ne conduit pas à une consommation excessive de l'espace, ne génère pas d'impact excessif sur les flux de déplacements et ne nuit pas à une répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services.

2.1.4. ZNIEFF et Site Natura 2000 à proximité

Les ZNIEFF et le site Natura 2000 les plus proches sont localisés ci-dessous :

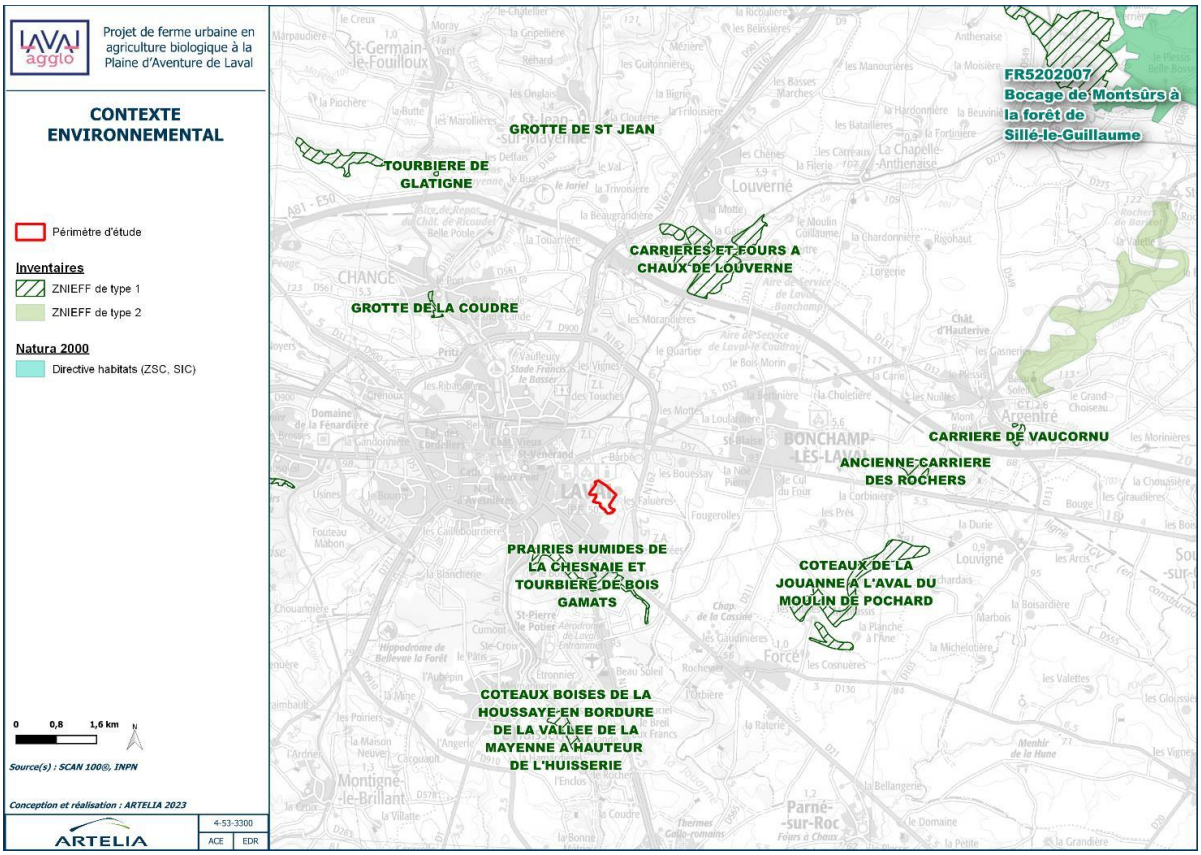


Figure 22| ZNIEFF et Site Natura 2000. Source Artelia

Les ZNIEFF de type I sont des espaces homogènes écologiquement, définis par la présence d'espèces, d'associations d'espèces ou d'habitats rares, remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel régional.

Plusieurs ZNIEFF de type I sont situées aux abords du périmètre d'étude dont les plus proches sont les suivantes :

- « Prairies humides de la Chesnaie et tourbière de Bois Gamats » (FR520005858) à environ 1 km au sud,
- « Coteaux de la Jouanne à l'aval du Moulin de Pochard » (FR520320008) à environ 3,8 km au sud-est,
- « Grotte de la Coudre » (n°520005885) à environ 4,5 km au nord-ouest du site.

Les ZNIEFF de type 2 sont de grands ensembles naturels riches ou peu modifiés, ou qui offrent des potentialités biologiques importantes. Elles peuvent inclure une ou plusieurs ZNIEFF de type I. Leur délimitation s'appuie en priorité sur leur rôle fonctionnel.

Le site Natura 2000 le plus proche du projet de ferme urbaine est localisé à plus de 12 kilomètres au nord-est. Il s'agit de la **Zone Spéciale de Conservation (ZSC) n° FR5202007 Bocage de Montsûrs à la Forêt de Sillé-le-Guillaume** (au nord-est sur la carte ci-dessus).
Ce site est constitué d'un bocage résiduel d'une qualité et d'une densité assez exceptionnelle accueillant notamment le Pique prune (coléoptère très patrimonial).

2.2. Le choix du recours à la procédure de déclaration de projet

Le choix du recours à la procédure de déclaration de projet a été motivé par les ambitions de la ferme urbaine, intrinsèquement tournées vers l'intérêt général.

Ainsi, il est proposé de mener une procédure de déclaration de projet, cette dernière entrant dans le champ d'application des articles du code de l'urbanisme ci-dessous.

Article L153-54

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'État, 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.

Article L153-59

L'acte de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune, mettant en compatibilité le plan local d'urbanisme devient exécutoire dans les conditions définies aux articles L. 153-25 et L. 153-26.
Dans les autres cas, la décision de mise en compatibilité devient exécutoire dès l'exécution de l'ensemble des formalités de publication et d'affichage.
Lorsqu'une déclaration de projet nécessite à la fois une mise en compatibilité du plan local d'urbanisme et du schéma de cohérence territoriale, la mise en compatibilité du plan devient exécutoire à la date d'entrée en vigueur de la mise en compatibilité du schéma

Article R153-15

Les dispositions du présent article sont applicables à la déclaration de projet d'une opération qui n'est pas compatible avec un plan local d'urbanisme et ne requiert pas une déclaration d'utilité publique :
1° Soit lorsque cette opération est réalisée par la commune ou par l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme et nécessite une déclaration de projet en application de l'article L. 126-1 du code de l'environnement ;

2° Soit lorsque la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme a décidé, en application de l'article L. 300-6, de se prononcer, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général d'une action ou d'une opération d'aménagement ou de la réalisation d'un programme de construction.
Le président de l'organe délibérant de l'établissement public ou le maire mène la procédure de mise en compatibilité.
L'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou le conseil municipal adopte la déclaration de projet.
La déclaration de projet emporte approbation des nouvelles dispositions du plan local d'urbanisme.

L'intercommunalité est compétente en matière de PLUi et doit donc :

- se prononcer sur le caractère d'intérêt général de la mise en œuvre du projet.
- justifier que le projet ne nécessite pas de mesure d'expropriation : la commune de Laval et Laval Agglomération étant propriétaires des terrains concernés. Par conséquent, il n'y a pas lieu de recourir à une déclaration d'utilité publique ;
- justifier que le projet nécessite une mise en compatibilité du PLUi.

La présente déclaration de projet nécessite la mise en compatibilité du PLUi de Laval Agglomération. Cette mise en compatibilité induit la modification du règlement graphique, d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) et l'ajout d'un chapitre au règlement littéral du PLUi.

L'intercommunalité a décidé de se prononcer sur le caractère d'intérêt général du projet.

2.3. Le caractère d'intérêt général de l'opération

Voici un extrait de l'article L.300-1 du code de l'urbanisme qui définit la notion d'*« intérêt général »* :

Article L.300-1

Les actions ou opérations d'aménagement ont pour objets de mettre en œuvre un **projet urbain, une politique locale de l'habitat**, d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme, **de réaliser des équipements collectifs** ou des locaux de recherche ou d'enseignement supérieur, de lutter contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux, de permettre le renouvellement urbain, **de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine** bâti ou **non bâti et les espaces naturels.**

Sur la base de cette définition, les raisons suivantes, attestant de l'intérêt général du projet, peuvent être présentées :

1 | Sur la notion **d'équipement collectif**, le projet de Ferme Urbaine est à considérer comme un véritable équipement du quartier Saint-Nicolas. Il s'agit d'un équipement complémentaire des équipements existants qui profite de la localisation particulière du quartier Saint-Nicolas, aux franges de la ville, pour valoriser les ressources d'un espace naturel et agricole et en faire profiter les habitants.

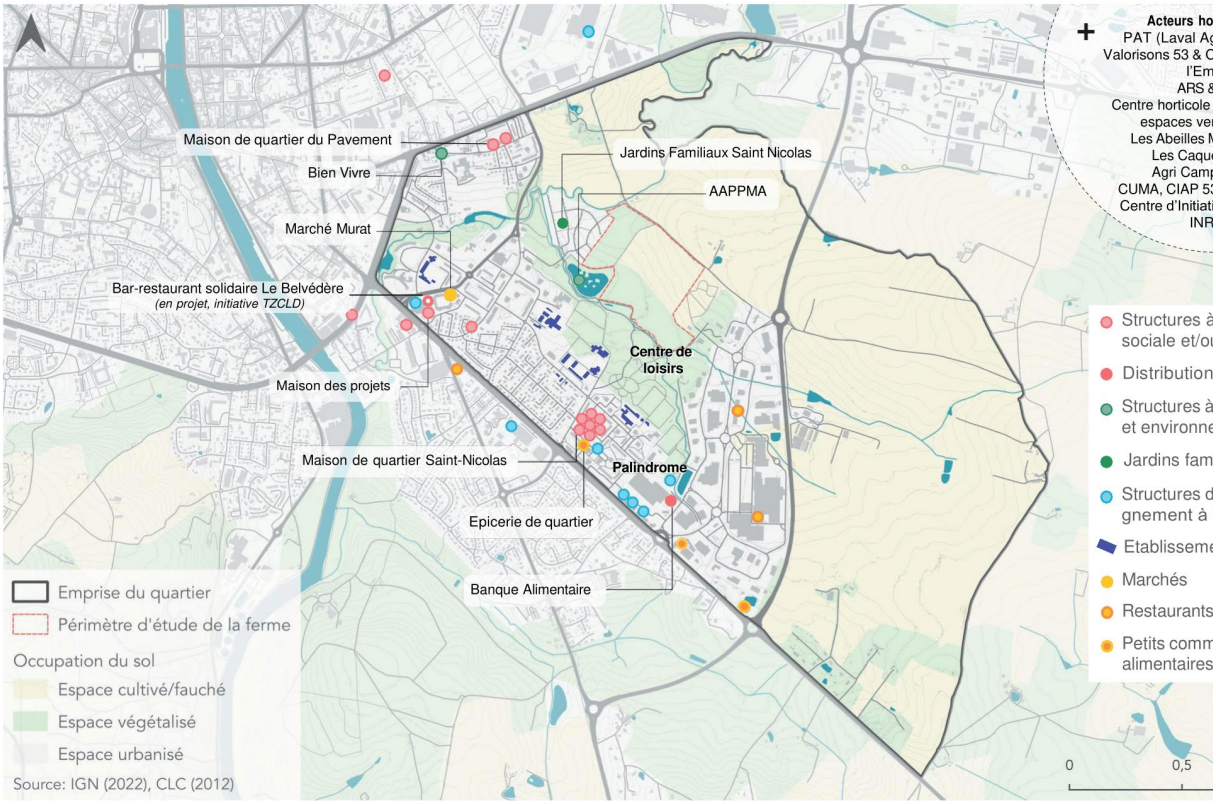


Figure 23|Les équipements du quartier Saint-Nicolas. Source : WEAGRI

2 |En matière de **projet urbain** : le projet de Ferme Urbaine s'inscrit dans un programme plus vaste de renouvellement urbain du quartier de Saint-Nicolas. La plaine d'aventure et la Ferme Urbaine sont des équipements qui font partie intégrante du quartier, participant en tout point à la qualité de vie des habitants. Il s'agit en effet du plus grand parc urbain de l'Agglomération apportant un cadre naturel complémentaire à la partie urbaine du quartier et au programme de renouvellement urbain.

3|Au niveau de la **politique locale de l'habitat** : le projet de la Ferme Urbaine est pensé dans le prolongement du quartier Saint-Nicolas (QPV engagé avec l'ANRU dans le cadre de l'appel à projet quartiers fertiles), et l'implantation du bâtiment principal de la ferme assure cette connexion entre ces deux éléments, l'un urbain, l'autre naturel. Cette complémentarité entre les deux espaces a toujours existée avec la plaine d'aventure (espace de promenade et de rencontre propice à l'activité sportive notamment) et revêt un rôle essentiel pour les habitants du quartier. Cette dimension et cette diversité est confortée et compléter par le développement de la ferme urbaine (nouvelle offre d'activité, nouvelle approche du site, etc).

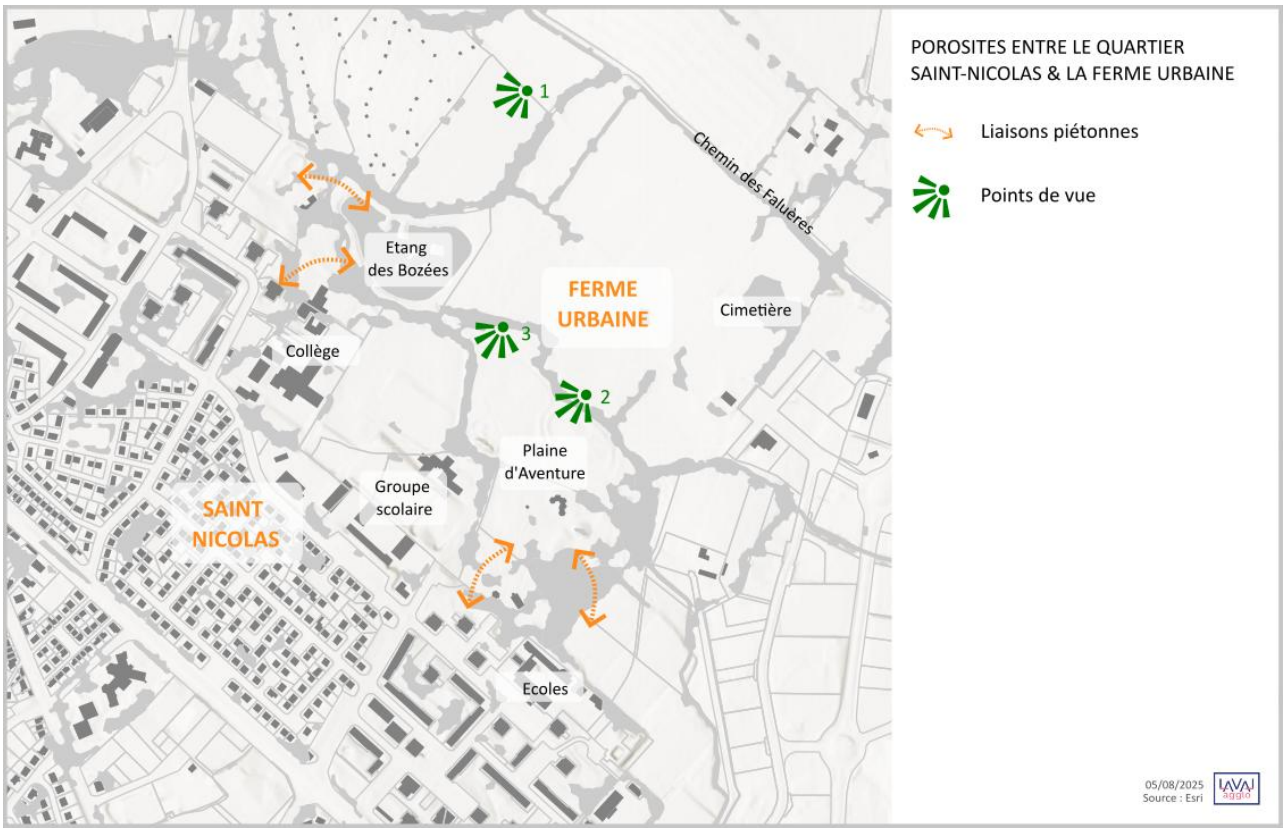


Figure 24|Porosité entre le quartier Saint-Nicolas et la Ferme Urbaine. Source : Laval agglo

1



Figure 25|Vue depuis la ferme sur le quartier Saint-Nicolas. Source : Laval agglo.

2



Figure 26|Passage entre la ferme et la plaine d'aventure. Source : Laval agglo.

3



Figure 27|Vue depuis la plaine d'aventure sur le quartier Saint-Nicolas.

4| Enfin, la Ferme Urbaine est un exemple en matière de **sauvegarde et de mise en valeur du patrimoine naturel**. Le site de la Ferme Urbaine, pourtant proche des espaces habités est assez méconnu. La partie où se situe la plaine d'aventure est effectivement fréquentée, mais ce n'est pas le cas de la partie plus au nord où se situera le cœur de l'activité de la ferme. Cet espace est en effet masqué par un linéaire de haies densément garni qui entoure le site de la ferme. Ces espaces font preuve d'une qualité environnementale et paysagère presque inattendue. Le site est par exemple couvert en partie par une zone humide caractérisée par sa richesse floristique et faunistique et des haies denses composées d'arbres remarquables quadrillent le site et le léger dénivelé offre des vues sur le quartier Saint-Nicolas. Considérant cette richesse naturelle, diverses études ont été menées dès les prémices du projet. Ces études ont permis d'identifier les enjeux environnementaux du site et donc de faire "avec", et "pour". Le projet de ferme veille à faire découvrir à la fois un type d'activité agricole qui s'engage à préserver l'environnement, mais également un site remarquable sur le plan environnemental.



Figure 28|Patrimoine naturel du site de la ferme. Source : Laval agglomération.

5| Si la vocation principale de la ferme urbaine n'est pas centrée sur un **développement économique** au sens propre, mais guidée par une vocation sociale, le projet permettra néanmoins l'accueil de salariés en insertion. L'encadrement de ces travailleurs et la gestion de la ferme urbaine se feront via une structure associative.

6 | Enfin, au travers d'activités de loisirs centrées sur l'environnement et les activités de la ferme, celle-ci proposera des formations visant à interpeller voire provoquer des vocations.

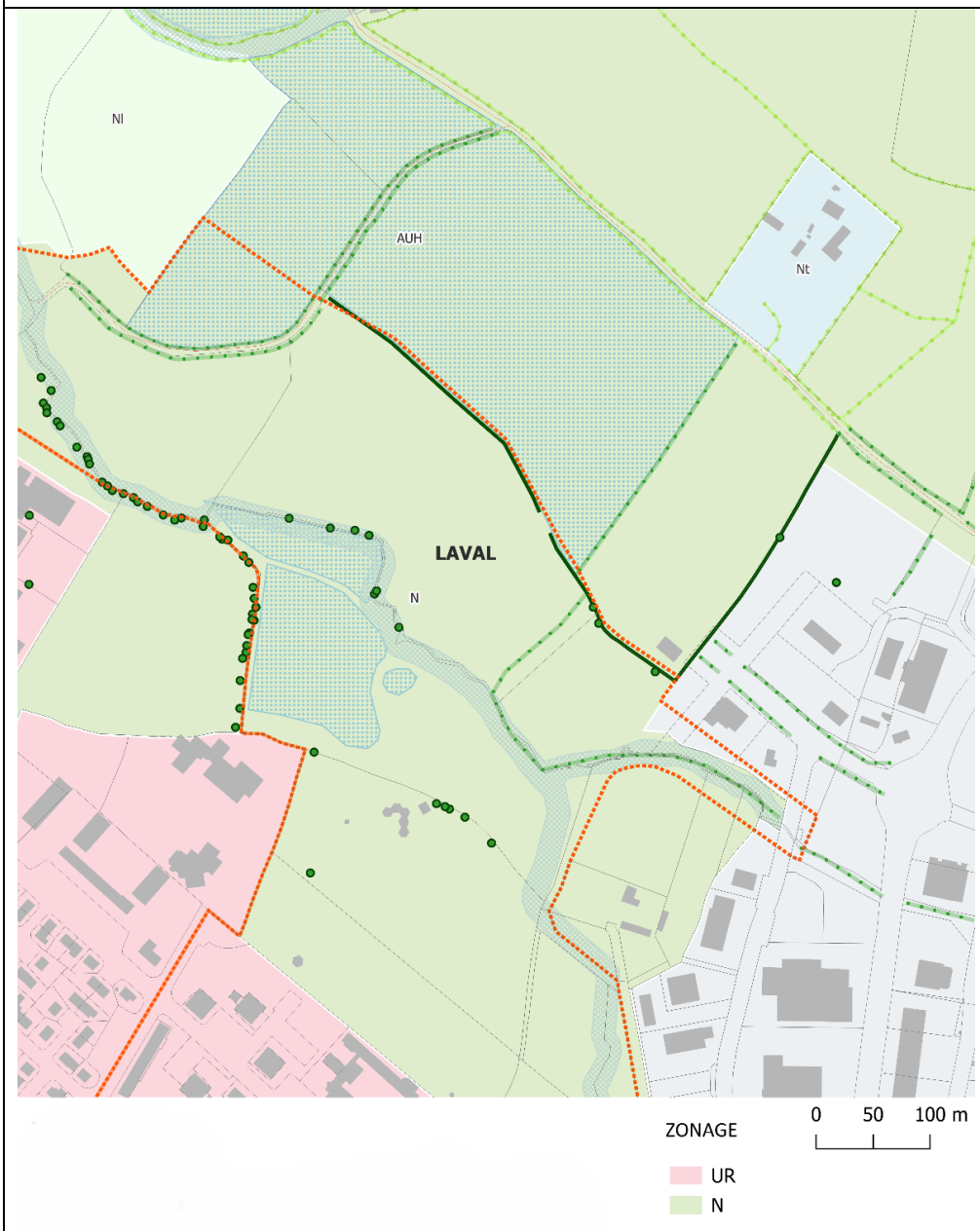
3. Adéquation du projet avec le PLUi

3.1. Le PLUi applicable

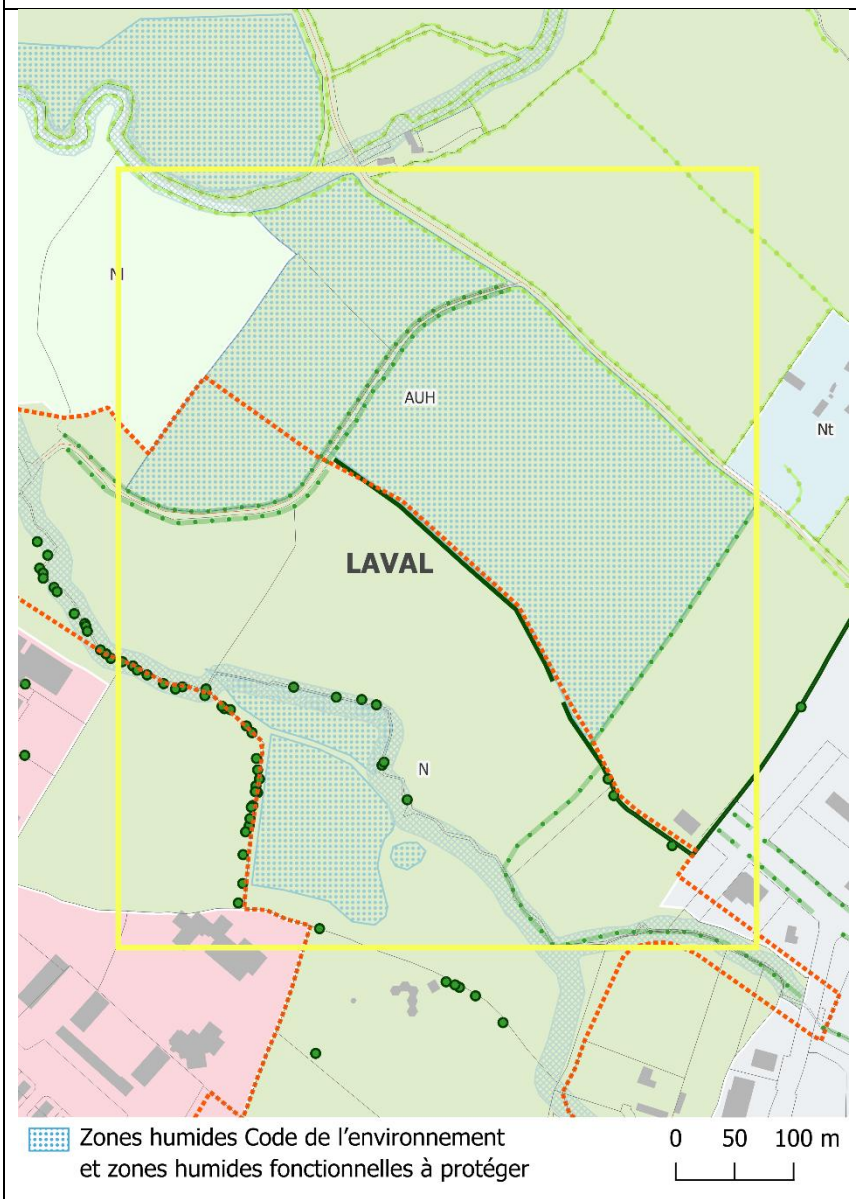
Voici des extraits du plan de zonage et du règlement littéral du PLUi de Laval Agglomération applicable sur le secteur de la Ferme Urbaine. La présentation ces éléments permet d'identifier les évolutions nécessaires pour la réalisation du projet.

L'encadré jaune met en avant l'élément mentionné en titre.

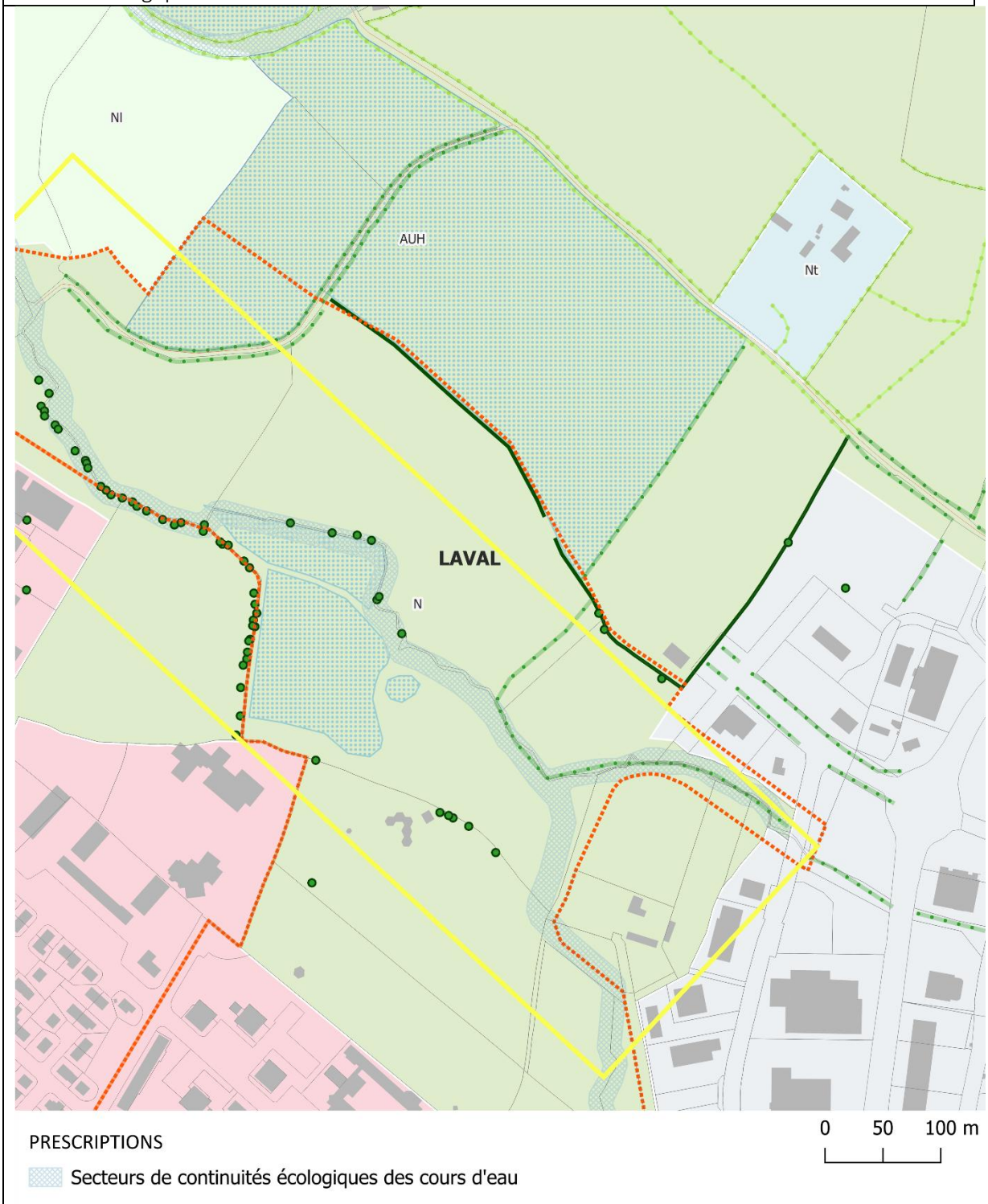
Secteur naturel (N)
L'ensemble du projet se situe en secteur naturel du PLUi. Le secteur N, naturel, "comprend les secteurs de la commune, généralement non équipés, à protéger en raison soit de leur caractère d'espace naturel, soit de la qualité particulière des sites et des paysages, en particulier la continuité des vallées et des coteaux qui structurent le territoire intercommunal."



Zone humide (ZH)
Une partie du secteur nord de la ferme, est couverte par une zone humide. Il s'agit d'une zone humide relevant du code de l'environnement et identifiée en tant que "zone humide fonctionnelle à protéger". Les zones humides telles que définies à l'article R211-108 du code de l'environnement sont définies par "la morphologie des sols liée à la présence prolongée d'eau d'origine naturelle et à la présence éventuelle de plantes hydrophiles". Des études récentes s'appuyant sur ces critères ont démontré que la zone humide se trouve en réalité plus au sud que ce qui est actuellement indiqué sur le plan de zonage du PLUi.

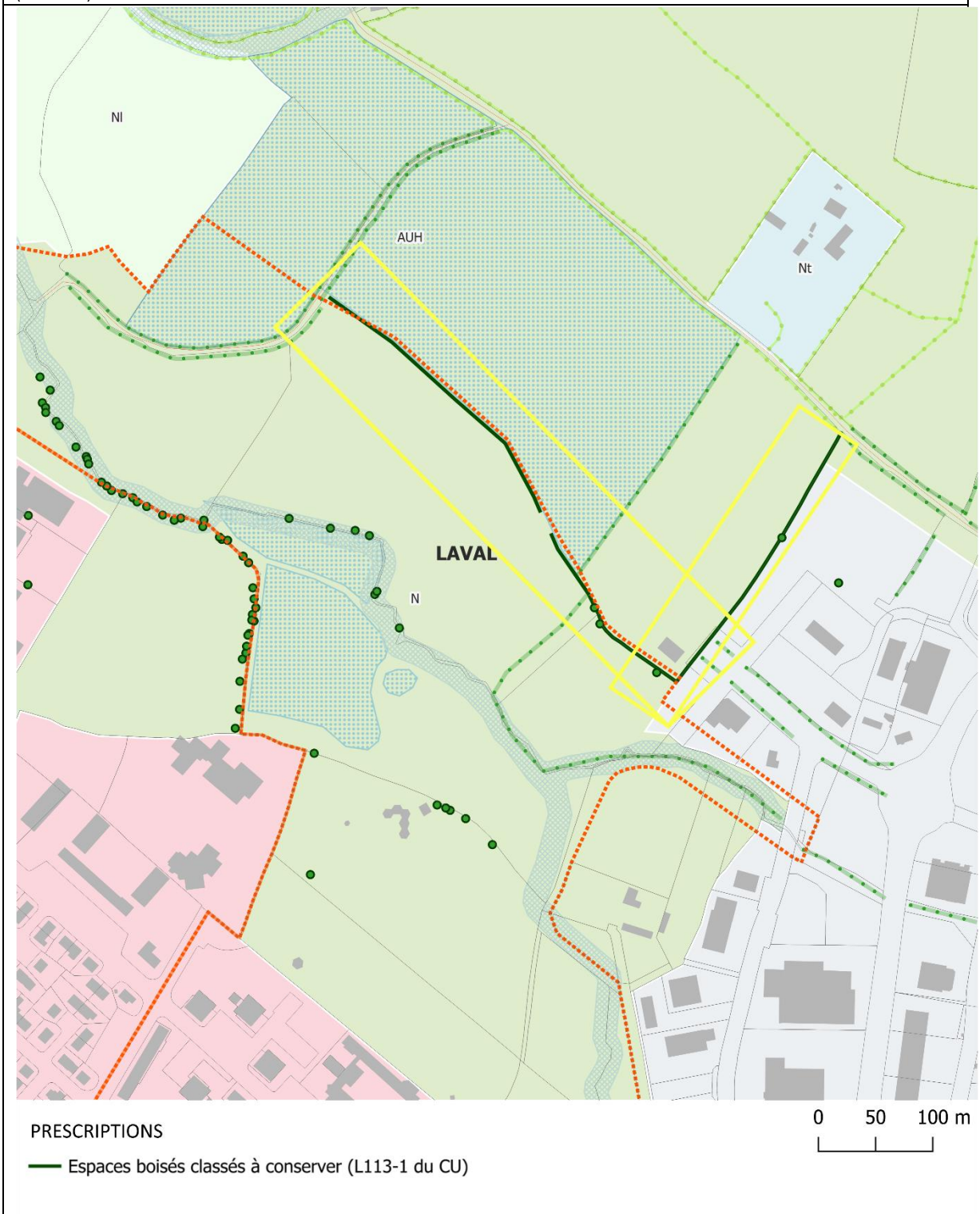


Prescriptions environnementales
Le secteur de projet est concerné par les prescriptions suivantes :
Secteur de continuité écologique des cours d'eau
Le secteur de projet est traversé d'est en ouest par un **secteur de continuités écologiques des cours d'eau**. Il s'agit d'éléments de paysage correspondant à un espace boisé, à préserver pour des motifs d'ordre écologique.



Espace boisé classé à conserver (EBC)

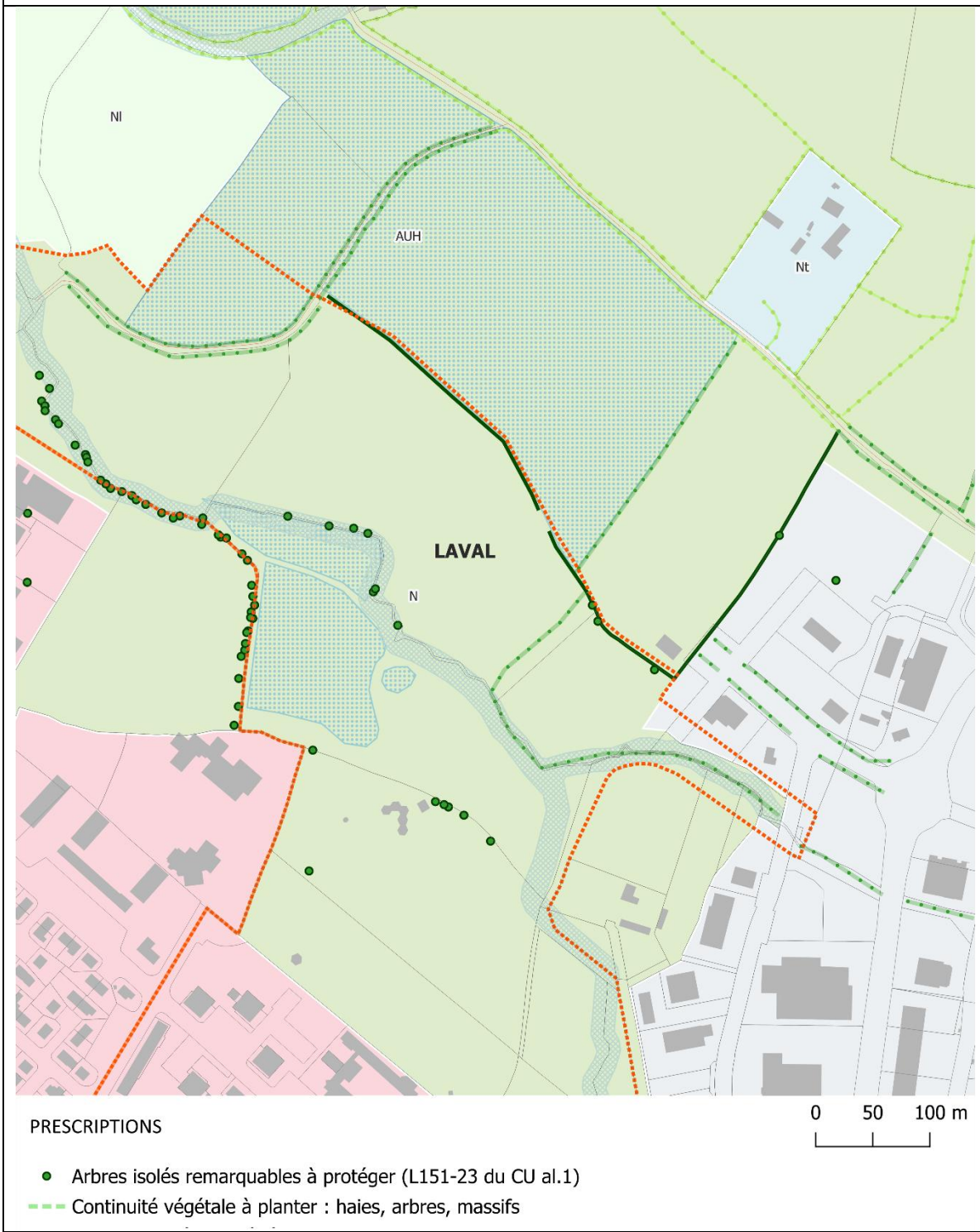
Le secteur de projet est également traversé d'est en ouest par un **espace boisé classé à conserver** (L113-1).



Haies et alignements d'arbres
Arbres isolés remarquables à protéger

Plusieurs **haies et alignements d'arbres** font l'objet d'une identification au titre de l'article L113-1 du code de l'urbanisme et un alignement de haie au nord du secteur est concerné par une protection des haies en AVAP définis comme des "éléments de paysage correspondant à un espace boisé, sites et secteurs à préserver pour des motifs d'ordre écologique".

Des **arbres isolés remarquables à protéger** sont également repérés en limite du périmètre de projet de la ferme urbaine.

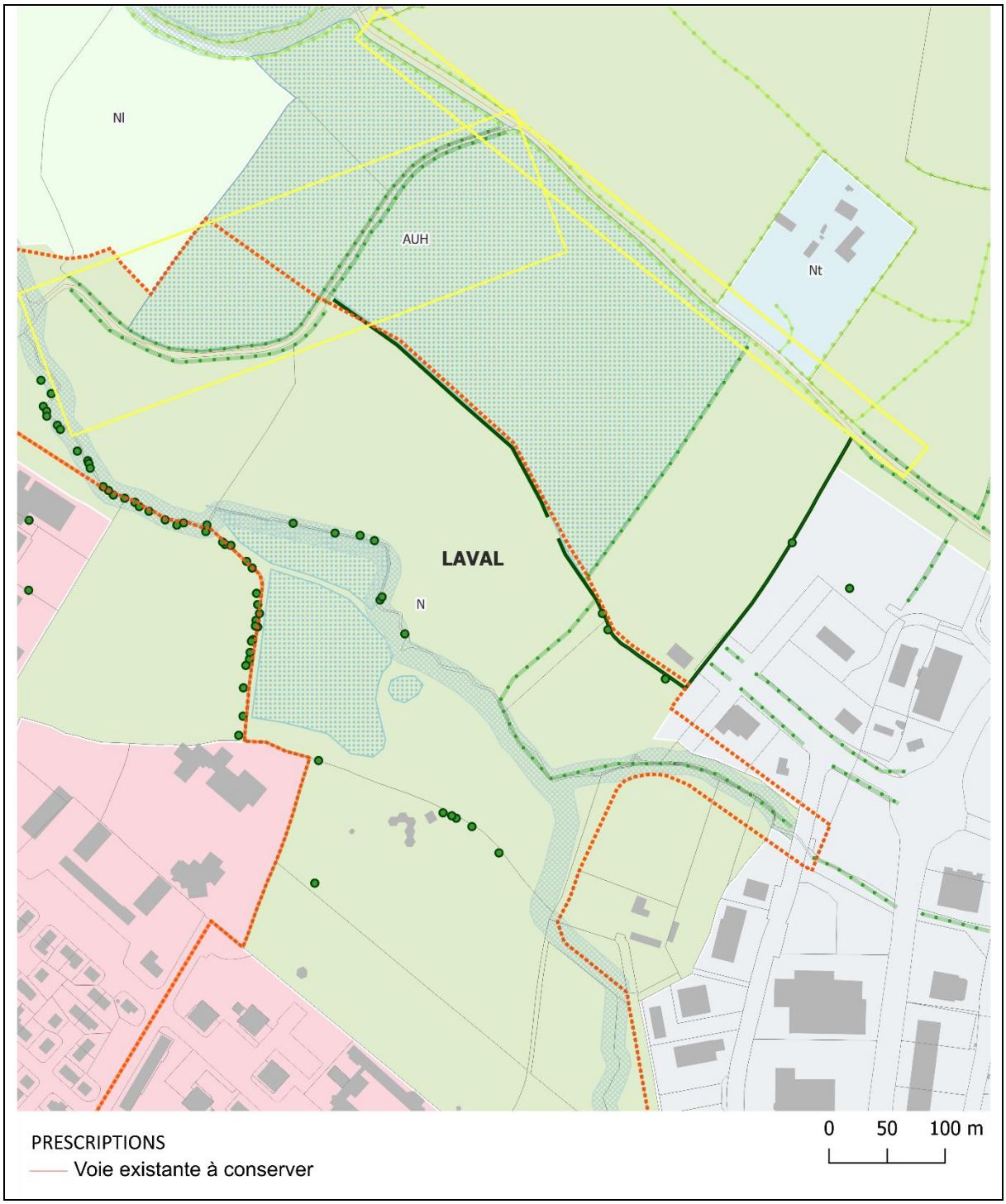


Continuité végétale à planter : haies, arbres massifs

Un linéaire de haie nord-sud est identifié en tant que "Continuité végétale à planter : haies, arbres, massifs"



Chemins existants à conserver
Enfin, deux **chemins existants à conserver** sont identifiés, chemin de la Hunaudière et le long du Chemin des Faluèrs.



Orientation d'aménagement et de programmation (OAP)
Les OAP visent à exprimer de manière qualitative les ambitions et la stratégie de la collectivité territoriale en termes d'aménagements, dans notre cas, sur un secteur de projet identifié. Le secteur du projet de ferme urbaine est également, en partie, compris dans le périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) "Grand Saint-Nicolas". L'OAP Grand Saint-Nicolas est divisée en trois secteurs. Le périmètre du projet de ferme urbaine est compris dans le secteur n°2 nommé "Plaine d'Aventure – Faluère". Ce secteur est considéré comme un site d'extension urbaine sur la partie nord, et le contexte et les enjeux suivants y sont décrits :

OAP n°32 – LAVAL – Grand Saint-Nicolas
CONTEXTE ET ENJEUX
2. Plaine d'Aventures - Faluère

Ce site d'extension urbaine se trouve au centre du secteur de l'OAP Grand Saint-Nicolas. Il est desservi :
depuis la RD 57, au Nord et la RN 162, à l'Est, par le chemin des Faluères, au Nord-Est, depuis la zone d'activités des Bozées à vocation commerciale par le chemin des Bozées et la rue d'Amesterdam, à l'Est, depuis le site Jeanne Jugan par le chemin de la Hubaudière, au Nord-Ouest, depuis l'avenue de Tours par l'avenue Kleber, au Sud. Le site de l'OAP Plaine d'Aventures – Faluères correspond à un secteur de développement en extension urbaine. Il correspond actuellement à des espaces de prairies et accueille le cimetière des Faluères, la Plaine d'Aventures, qui est le poumon vert du quartier Saint-Nicolas et qui couvre une surface d'environ 20 hectares.
Le site est traversé par un corridor écologique ponctué par un plan d'eau et suivant le cours d'un ruisseau du Sud-Est au Nord-Ouest. Il présente un important réseau de haies bocagères, conforté par un secteur boisé dans la partie au contact avec le site Kellermann du secteur de l'OAP. Au Sud du site, bordée de haies, est recensée une zone humide. L'objectif de l'aménagement de ce site repose sur un développement résidentiel sur la partie Nord du site permettant une diversification de l'offre de logements à l'échelle du quartier Grand Saint-Nicolas, au contact de la Plaine d'Aventures.

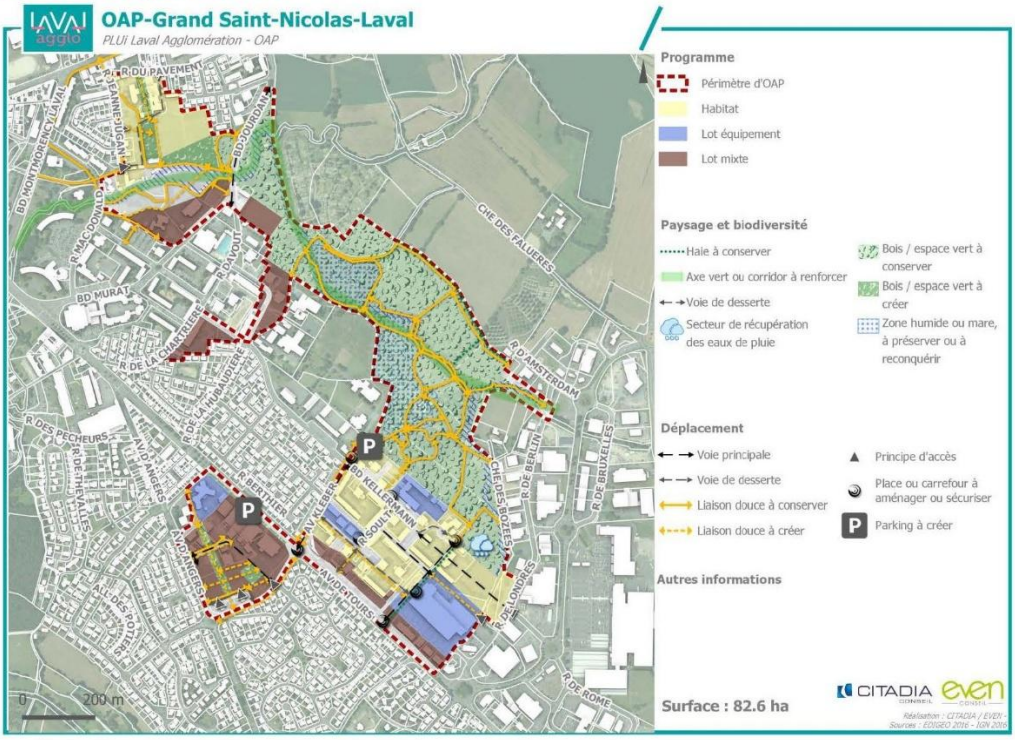
Par ailleurs, le périmètre de la ferme urbaine est concerné par les intentions ci-dessous, présentée dans l'OAP et localisées sur le schéma suivant. Ces intentions correspondent pour partie aux prescriptions du PLUi détaillées dans les paragraphes précédents :

- Haies à conserver
- Bois / espace vert à conserver
- Axe vert ou corridor à renforcer
- Zone humide ou mare à préserver ou à reconquérir
- Liaison douce à conserver
- Haie à conserver

À note, qu'un "Parking à créer" est également indiqué en limite du secteur sud du projet de ferme urbaine.

PLUi | Plan Local d'Urbanisme Intercommunal | OAP n°32 - LAVAL – Grand Saint-Nicolas

III. Schéma d'organisation



2.2. Les aménagements envisagés

Le projet envisage l'implantation, sur **le secteur nord** de d'éléments bâtis nécessaires au quotidien des travailleurs de la ferme :

Aménagements envisagés : secteur nord	
Stockage	100m²
Gros matériel	50m²
Matériel d'élevage	35m²
Miellerie	15m²
Base de vie maraichage	75m²
Stockage du petit matériel agricole	25m²
Stockage des intrants	15m²
Aire de pré-lavage et stockage	20m²
Salle de pause	15m²
Base de vie autre culture	75m²
Stockage du petit matériel agricole	25m²
Stockage des intrants	15m²
Aire de pré-lavage et stockage	20m²
Salle de pause	15m²
Aire de compostage	300m²
4 poulaillers mobiles	240m²
2 cabanes d'élevage	72m²
Serres (31 unités x 287m² de surface couverte)	8897m²
TOTAL surface imperméable bâti et serres	9759m²
TOTAL surface imperméable bâti, serres et hors poulaillers mobiles	9519m²

Le secteur sud du périmètre de projet accueillera quant à lui le **bâtiment principal de la ferme d'une superficie estimée à 405m²**. Ce bâtiment a un rôle de catalyseur, proposant, en son sein, les espaces et les activités suivantes :

- Accueil du public avec deux espaces supports d'ateliers, de réunion et d'animation diverses, comprenant également une cuisine partagée.
- Espaces de stockage et de conditionnement réservés aux travailleurs de la ferme
- Une boutique et sa réserve, accessible à la fois au personnel et au public.
- Les locaux professionnels de la ferme réservés à son personnel, comprenant une salle de réunion, des bureaux, des douches et des vestiaires.

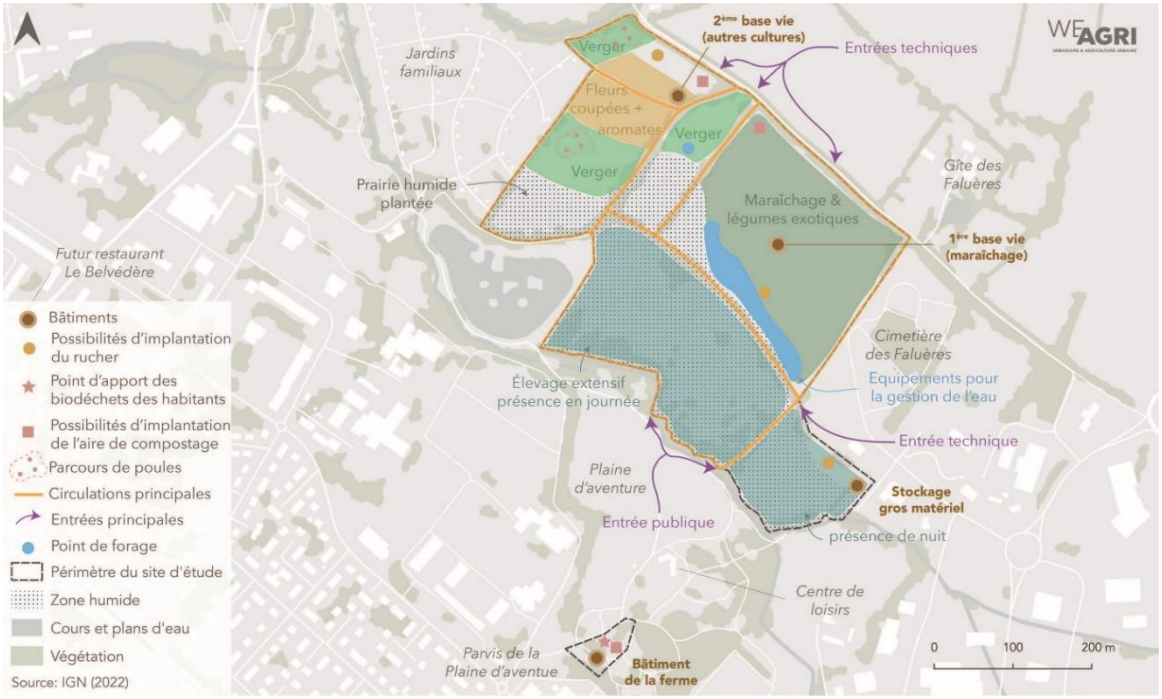


Figure 29|Schéma d'implantation des activités. Source : WeAgri

3. Première approche des incidences prévisibles

3.1. Incidences prévisibles sur l'environnement

Sur les espaces naturels : l'ensemble du projet de ferme urbaine s'implante sur un espace identifié en zone naturelle (N) au plan de zonage du PLUi applicable. **La mise en œuvre de ce projet ne génère pas d'impact notable sur l'environnement.** Les éléments naturels identifiés au plan de zonage, notamment les zones humides, les haies et les boisements ne sont pas impactés ou mis en péril par la mise en œuvre du présent projet. En effet, l'une des ambitions du projet de ferme urbaine est de concilier agriculture et respect de l'environnement.

Focus sur la gestion de l'eau : zone humide et mares

La zone humide représente un invariant à la composition du projet de la ferme urbaine qui a débouché sur une réflexion importante sur la gestion de l'eau sur le site.

Les principes en matière de gestion de l'eau sont les suivants :

- La zone exploitée dans le cadre du projet de ferme, est parcourue par un réseau de fossés qui ont pour but de recueillir les eaux de ruissellement. L'enherbement des fossés permet de retenir les particules (sols, autres) qui sont entraînées par les eaux ; ces fossés constitueront des supports complémentaires de biodiversité.
- Les eaux de ruissellement (produites par la pluie qui ruisselle sur les surfaces non imperméabilisées) recueillies au sein de ces fossés sont **acheminées par la pente naturelle vers la zone humide**. Ces eaux rejoignent la zone humide à l'exutoire des noues, par diffusion superficielle, c'est-à-dire que le fil d'eau de la noue, à l'exutoire, sera au niveau du terrain naturel, ce qui permettra aux eaux de se diffuser en surface.
- Les deux réserves d'eau, **créées à l'extérieur de toute zone humide**, recueilleront les eaux pluviales provenant des surfaces imperméabilisées (toitures). Si ces réserves sont épuisées et qu'un arrosage des légumes est encore nécessaire, alors elles accueilleront les eaux prélevées via le forage à créer sur zone (les volumes des prélèvements issus du forage sont estimés à 2 661 m³ pour une année normale et à 9 896 m³ pour une année quinquennale sèche).
- Les mares existantes seront renaturées ; deux mares complémentaires seront créées. En bout de fossés, des petites mares seront créées
- La seule activité développée sur ce périmètre se caractérisera par une activité de pâturage et de fauche, et, le cas échéant, l'implantation de quelques arbres fruitiers.

Enfin, le secteur sud du projet sera dédié à **l'implantation du bâtiment principal** de la ferme de 405m². La création d'un STECAL autour du bâtiment sera créée et des mesures de protection des éléments bocagers à proximité seront mises en place.

Le paysage : Le projet ne génèrera pas d'impact sur le paysage.

- Pour rappel, le site du projet de la ferme urbaine est à ce jour non visible dans le grand paysage, même en hiver, masqué par les haies bocagères et les arbres qui l'entourent. Une fois la ceinture verte de la ferme franchie, le cœur de l'activité de la ferme s'insère dans la continuité

des paysages existants, notamment grâce au maintien et au renforcement des haies, des mares et des arbres présents.

- le bâtiment de ferme sera implanté à proximité immédiate du quartier saint Nicolas, au plus proche des bâtiments du quartier Saint-Nicolas pour ne pas impacter le paysage de la plaine d'aventure et de la ferme.
- les bâtiments présents dans le cœur de la ferme et qui sont nécessaires au quotidien des travailleurs proposeront une architecture qui s'intègrera au paysage existant.

4.2. Incidences prévisibles sur la santé humaine

Impacts généraux sur la santé :

Le projet vise à permettre le développement d'une activité agricole biologique à haute valeur ajoutée sur le plan alimentaire notamment pour les habitants du quartier Saint-Nicolas avec un principe de tarification sociale. Laval Agglomération a par ailleurs signé une convention de partenariat avec l'Agence Régionale de la Santé (ARS) pour mesurer les effets bénéfiques de cet équipement de proximité sur la santé des habitants. La notion de santé est ici prise au sens large du terme, incluant la santé mentale avec les aspects bénéfiques de reconnexion avec un environnement naturel et agricole, et le fait de consommer des produits sains et locaux. Les ilots de fraicheurs développés sur la ferme permettront en outre aux publics de venir s'aérer lors des épisodes de fortes chaleurs, dans un lieu où le végétal et l'eau contribueront à descendre les températures.

Les nuisances sonores : il n'est envisagé aucune augmentation des nuisances sonores d'autant que le secteur nord de la ferme (cœur de l'activité agricole) ne comprendra peu ou pas d'engins agricoles thermiques bruyants. La ferme urbaine est un lieu qui se veut paisible pour les travailleurs et les visiteurs, et le sera également pour les riverains.

La sécurisation des usagers : l'accès au site se fera par plusieurs cheminements piétons. Les véhicules devront s'arrêter au niveau du bâtiment principal de la ferme sur le secteur sud du périmètre de projet. Le site est d'une dimension assez importante pour qu'il ne soit pas saturé et aucun évènement d'ampleur n'est prévu.

Développement économique : le site offrira plusieurs emplois en insertion.

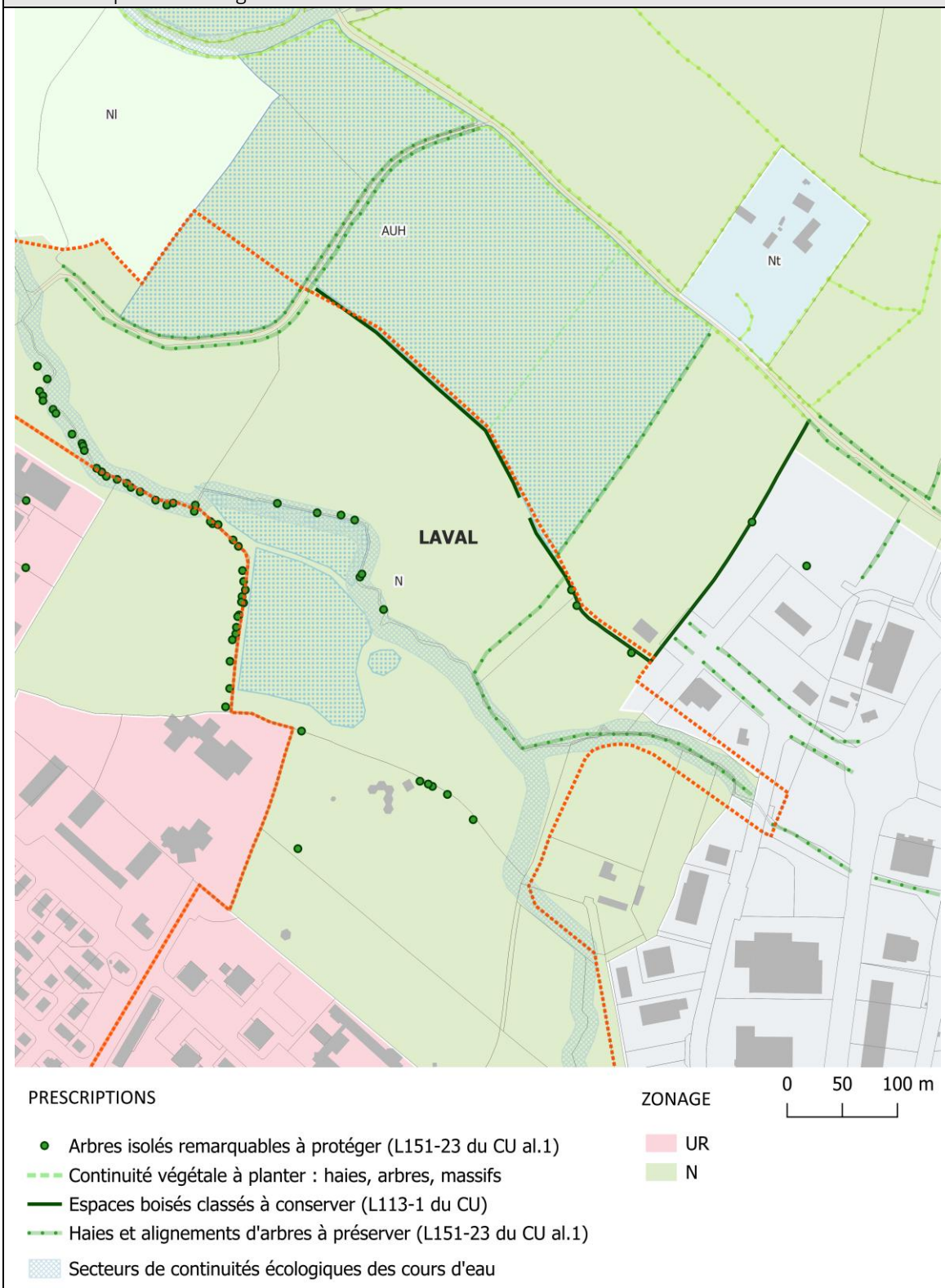
B. Mise en compatibilité du PLUi

1. Modification du plan de zonage

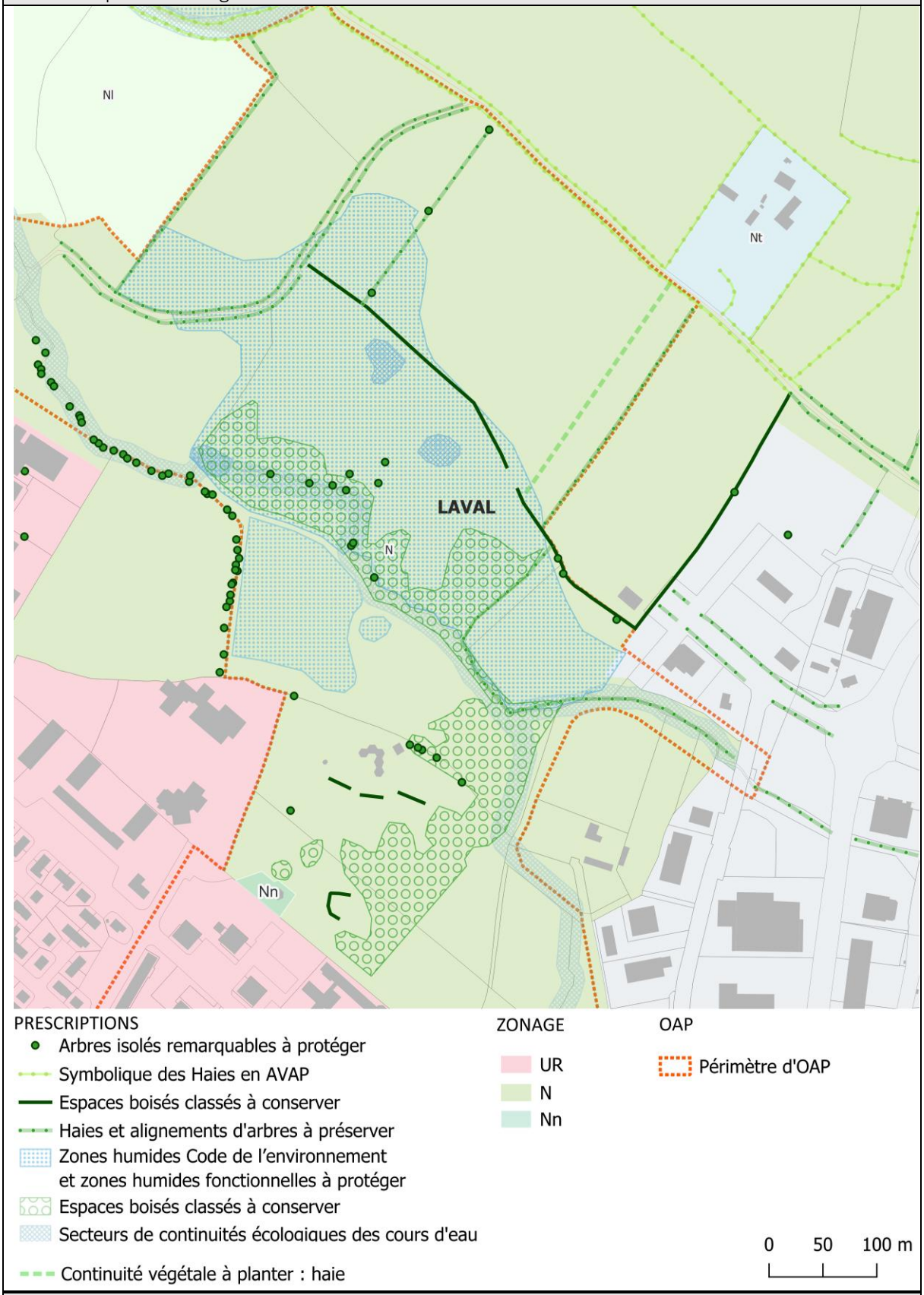
Dans la suite de la présentation du projet et de la procédure, cette partie présente la mise en compatibilité du PLUi de Laval agglomération avec le projet de la Ferme Urbaine.

Situation

Extrait du plan de zonage initial



Extrait du plan de zonage modifié



Justifications des adaptations apportées

Les modifications apportées au plan de zonage sont les suivantes :

1. Ajouts d'éléments naturels protégés :
   - 2 Haies et alignements d'arbres à préserver (L151-23 du CU)
   - 6 Arbres isolés remarquables (L151-23 du CU)
   - 4 Zones d'Espaces boisés à conserver (L113-1 du CU)
   - 4 Linéaires d'espaces boisés classés à conserver (L113-1 du CU)
   - 3 Secteurs de continuités écologiques des cours d'eau (mares)

2. Modification d'un élément naturel à créer :
   - 1 Continuité végétale à planter : haies (L151-23 du CU)

3. Création d'un secteur de taille et de capacité d'accueil limité (STECAL) nommé Nn (Naturel dédié au développement de la ferme urbaine). Ce STECAL donne du droit à construire uniquement pour les constructions en lien avec le développement du projet de la ferme urbaine de Saint-Nicolas. Le règlement littéral limite le droit à construire à 50% de la surface du terrain c'est-à-dire une emprise maximale de 529,5m². La surface du STECAL représente en effet une superficie totale de 1059m².

4. Modification du périmètre de la zone humide pour correspondre à la réalité environnementale du terrain.

5. Maintien de la zone N : l'ensemble du périmètre de projet de la ferme urbaine est classé en zone naturelle. Au vu des caractéristiques très particulières du projet de ferme urbaine, qui se démarque d'un projet agricole classique avec une ambition environnementale forte, le maintien en zone N semble pertinent. En effet, la vocation de la zone N, qui a pour objectif de "préserver voire restaurer les ressources naturelles, respecter la qualité esthétique et écologique du site" etc." correspond aux ambitions du projet de ferme urbaine de Saint-Nicolas.

6. Maintien des protections existantes : l'ensemble des protections existantes (haies, arbres…) sont conservées.

2. Modification du règlement littéral

Evolution des dispositions générales

Les évolutions proposées apparaissent en rouge ci-dessous.

AVANT / APRÈS

(…)

Les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées en zones agricoles et naturelles (STECAL) - L. 151-13 du Code de l'Urbanisme.

Ah/Nh		**Habitat** : Hameaux permettant les nouvelles constructions à destination habitation (comblement, extensions, annexes) en campagne
Ae/Ne		**Mixte habitat + activités** : Secteurs dédiés aux activités isolées en campagne + évolution de l'habitat existant (extensions et annexes)
	Ae1 / Ne1	Extension des activités existantes et création d'annexes
	Ae2/Ne2	Création de nouveaux bâtiments à usage d'activité, extensions et annexes
Ag/Ng		**Habitat démontable et mobile**
	Ag1/Ng1	Aires d'accueil et terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage
	Ag2	Habitat démontable constituant un habitat permanent
At/Nt		**Tourisme et Loisirs** : Activités de loisirs et de tourisme (gîtes, restaurant, campings, chalets, maisons éclusières)
Ar/Nr		**Activités rurales, non agricoles mais compatibles avec le milieu rural**
	Ar1/Nr1	Centres équestres et activités et hébergements associés
	Ar2 /Nr2	Abris pour animaux et constructions pour activités liées à la chasse et à la pêche de taille limitée
Al/Nl		**Équipements légers de loisirs** : Zones d'équipements à vocation de loisirs avec caractère naturel dominant (constructions légères, jardins familiaux)
Aenr/Nenr		**Énergies renouvelables**
Nf1		**Secteur fluvial de valorisation des abords de La Mayenne et de ses affluents** présentant une sensibilité environnementale faible et don't la constructibilité est limitée et autorisée sous conditions.
Nn		**Ferme Urbaine de Saint-Nicolas :** Zone dédiée à implantation de constructions, d'aménagements et d'activités necessaires au développement de la ferme urbaine de Saint-Nicolas.

Evolution du règlement de la zone naturelle

Les évolutions proposées apparaissent en rouge ci-dessous.

<table>
<tr><td>Partie du règlement concernée</td><td colspan="2">ZONE N
Section 1 : Destinations des constructions , usage des sols et natures d'activités
Article 1 – Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités
1.2.Nature des occupations et utilisations du sol autorisés sous condition</td></tr>
<tr><td></td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td></td><td>AVANT</td><td>APRÈS</td></tr>
<tr><td>Extrait du règlement modifié</td><td>(…)

Dans le STECAL Ng1, sont autorisés sous conditions :
• les constructions et aménagements nécessaires à l’accueil des gens du voyage,
• le stationnement des caravanes constituant un habitat permanent.</td><td>(…)

Dans le STECAL Ng1, sont autorisés sous conditions :
• les constructions et aménagements nécessaires à l’accueil des gens du voyage,
• le stationnement des caravanes constituant un habitat permanent.

Dans le STECAL Nn, sont autorisés sous conditions :
Les constructions et aménagements nécessaires au développement de la ferme urbaine de Saint-Nicolas, à Laval.</td></tr>
<tr><td>Partie du règlement concernée</td><td colspan="2">ZONE N
Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères.
Article 2 : Volumétrie et implantation des constructions
2.4. Emprise au sol</td></tr>
<tr><td></td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td></td><td>AVANT</td><td>APRÈS</td></tr>
<tr><td>Extrait du règlement modifié</td><td>(…)

Dans les STECAL Ng1 :
L’emprise au sol maximale des constructions est fixée à 20% de la surface du terrain.</td><td>(…)

Dans les STECAL Ng1 :
L’emprise au sol maximale des constructions est fixée à 20% de la surface du terrain.

Dans les STECAL Nn :</td></tr>
</table>

		L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 50% de la surface du terrain.
Partie du règlement concernée	*ZONE N* *Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères.* *Article 2 : Volumétrie et implantation des constructions* *2.5. Hauteur des constructions*	
	AVANT	APRÈS
Extrait du règlement modifié	(...) **Dans le STECAL Ng1** : - pour les constructions nouvelles : la hauteur maximale ne doit pas excéder 9 mètres, - pour les extensions et les annexes accolées : la hauteur maximale ne doit pas dépasser la hauteur de la construction faisant l'objet des travaux, - pour les annexes non accolées : la hauteur maximale ne doit pas excéder 5 mètres.	(...) **Dans le STECAL Ng1** : - pour les constructions nouvelles : la hauteur maximale ne doit pas excéder 9 mètres, - pour les extensions et les annexes accolées : la hauteur maximale ne doit pas dépasser la hauteur de la construction faisant l'objet des travaux, - pour les annexes non accolées : la hauteur maximale ne doit pas excéder 5 mètres. **Dans le STECAL Nn** : La hauteur maximale est fixée à 9 mètres.
Partie du règlement concernée	*ZONE N* *Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères.* *Article 4 : Part minimale de surface non imperméabilisées*	
	AVANT	APRÈS
Extrait du règlement modifié	***À Laval :*** Les espaces perméables représenteront au moins 70 % de la surface totale de la parcelle. La protection des arbres et des plantations existants, des noues, talus, fossés, mares et des haies non repérés au règlement graphique doit être recherchée au maximum. De manière privilégiée, une	***À Laval** (sauf pour les STECAL Nn) **:*** Les espaces perméables représenteront au moins 70 % de la surface totale de la parcelle. La protection des arbres et des plantations existants, des noues, talus, fossés, mares et des haies non repérés au règlement graphique doit être recherchée au maximum. De manière privilégiée, une compensation de leur suppression ou de

	compensation de leur suppression ou de leur endommagement sera proposée sur le terrain d'assiette du projet et dans le maintien du rôle écologique préexistant. En cas d'impossibilité, cette compensation sur un autre terrain devra permettre la constitution ou le renforcement d'un élément paysager cohérent avec le contexte environnemental. ***Dans les autres communes :*** Les espaces perméables représenteront au moins 40 % de la surface totale de la parcelle. (…)	leur endommagement sera proposée sur le terrain d'assiette du projet et dans le maintien du rôle écologique préexistant. En cas d'impossibilité, cette compensation sur un autre terrain devra permettre la constitution ou le renforcement d'un élément paysager cohérent avec le contexte environnemental. ***En STECAL Nn à Laval :*** Les espaces perméables représenteront au moins 40 % de la surface totale de la parcelle. La protection des arbres et des plantations existants, des noues, talus, fossés, mares et des haies non repérés au règlement graphique doit être recherchée au maximum. De manière privilégiée, une compensation de leur suppression ou de leur endommagement sera proposée sur le terrain d'assiette du projet et dans le maintien du rôle écologique préexistant. En cas d'impossibilité, cette compensation sur un autre terrain devra permettre la constitution ou le renforcement d'un élément paysager cohérent avec le contexte environnemental. ***Dans les autres communes*** Les espaces perméables représenteront au moins 40 % de la surface totale de la parcelle. (…)

3. Modification de l'OAP Grand Saint-Nicolas

Evolution du texte de l'OAP_Extrait

Les évolutions proposées apparaissent en rouge et vert ci-dessous.

II. Contexte et enjeux

Localisé au Sud-Est de la commune de Laval, le secteur de l'OAP Grand Saint-Nicolas s'intègre dans un vaste plan de ~~rénovation urbaine~~ renouvellement urbain au travers d'~~. Il consiste à la fois en des o~~pérations de densification urbaine et ~~d'extension urbaine (site Plaine d'Aventures – Faluères~~) de la création d'une ferme urbaine. Il correspond en grande partie au développement urbain de la partie Sud-Est de la ville de Laval et se trouve à proximité directe de la zone d'activités commerciales des Bozées et de la RN 162. D'une surface d'environ 82 hectares, le secteur concerne quatre sites :

❶ Jeanne Jugan

Ce site de renouvellement urbain se trouve au Nord-Ouest du secteur de l'OAP Grand Saint-Nicolas. Il est desservi :

- depuis le boulevard Montmorency par les rues Mac Donald et du Colonel Heulot, à l'Ouest,
- depuis l'avenue Chanzy par la rue Jeanne Jugan, au Nord,
- depuis l'avenue de Tours par les rues de la Chartrière et du Mortier, au Sud,
- depuis le boulevard Jourdan qui le longe, à l'Est.

La partie Nord du site correspond à des espaces libres et des vergers.

Au centre, selon un axe Est – Ouest, le site est traversé par le ruisseau Saint-Nicolas créant un corridor écologique. Au-delà de cette trame verte et bleue, au Sud, le site accueille un bâtiment à vocation économique et l'école maternelle Jacques Tati.

Plusieurs secteurs au sein du site Jeanne Jugan relèvent du Site Patrimonial Remarquable (SPR) de Laval (ancienne AVAP).



Vue aérienne du site

PLUi | Plan Local d'Urbanisme Intercommunal | OAP n°32 - LAVAL – Grand Saint-Nicolas

❷ Plaine d'Aventures - ~~Faluères~~ Ferme Urbaine

Ce site d'extension urbaine se trouve au centre du secteur de l'OAP Grand Saint-Nicolas. Il est desservi :

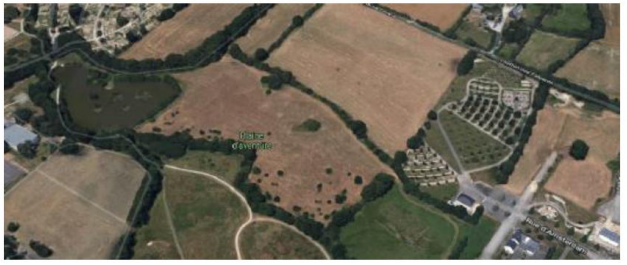
- depuis la RD 57, au Nord et la R~~N 162~~ D 962, à l'Est, par le chemin des Faluères, au Nord-Est,
- depuis la zone d'activités des Bozées à vocation commerciale par le chemin des Bozées et la rue d'Amesterdam, à l'Est,
- depuis le site Jeanne Jugan par le chemin de la Hubaudière, au Nord-Ouest,
- depuis l'avenue de Tours par l'avenue Kleber, au Sud.

Le site de l'OAP Plaine d'Aventures – ~~Faluères~~ Ferme Urbaine correspond à ~~un au~~ secteur de développement en ~~extension urbaine du projet de~~ la Ferme Urbaine. Il correspond actuellement à des espaces de prairies et accueille ~~le cimetière des Faluères,~~ la Plaine d'Aventures, qui est le poumon vert du quartier Saint-Nicolas et qui couvre une surface d'environ 20 hectares.

Le site est traversé par un corridor écologique ponctué par un plan d'eau et suivant le cours d'un ruisseau du Sud-Est au Nord-Ouest. Il présente un important réseau de haies bocagères, conforté par un secteur boisé dans la partie au contact avec le site Kellermann du secteur de l'OAP.

Au cœur ~~Sud~~ du site, bordée de haies, est recensée une zone humide.

~~L'objectif de l'aménagement de ce site repose sur un développement résidentiel sur la partie Nord du site permettant une diversification de l'offre de logements à l'échelle du quartier Grand Saint-Nicolas, au contact de la Plaine d'Aventures~~. Le développement de la Ferme Urbaine permettra une diversification des activités à l'échelle du quartier Grand Saint-Nicolas par la production d'une alimentation saine et locale dans le respect et le soin des éléments naturels présents.



Vue aérienne du site

IV. Orientations et principes d'aménagement

Les sites du secteur de l'OAP Grand Saint-Nicolas sont connectés au réseau de transports urbains de Laval Agglomération par les lignes régulières.

Les différents projets qui seront développés sur le secteur, notamment sur les sites Kellermann et Point du Jour, contribueront à la mutation de l'avenue de Tours en boulevard urbain.

Connectant l'ensemble des sites, les revêtements des nouveaux cheminements doux seront majoritairement perméables.

❶ Jeanne Jugan

Les projets qui seront développés sur le site Jeanne Jugan devront permettre une perméabilité piétonne au sein du site et avec les secteurs limitrophes.

L'accès du site s'appuiera sur le réseau viaire existant. Deux nouveaux accès au site pourront être aménagés depuis la rue Jeanne Jugan.

Les espaces verts à l'Est du site et l'ensemble des éléments constitutifs de la trame verte et bleue le long du ruisseau Saint-Nicolas seront préservés.

❷ Plaine d'Aventures - ~~Faluères~~ Ferme Urbaine

La partie Nord du site a vocation à accueillir ~~un développement résidentiel~~ la Ferme Urbaine. ~~Les projets qui y seront développés devront recher~~cher la ~~vue sur la Plaine d'Aventures.~~

Les accès à la ~~partie résidentielle du site~~ Ferme Urbaine se feront depuis ~~la rue Davout et la rue d'Amsterdam~~ le chemin des Faluères~~. Ces accès seront les points d'attache à une voierie principale de desserte interne. Sur le chemin des Faluères, un point de sortie pourra être aménagé. Afin de compléter le réseau viaire, d'autres voies de desserte pourront être r~~éalisées.

Le maillage de liaisons douces s'appuiera sur l'existant. ~~et sera conforté par des connexions avec les sites Jeanne Jugan et Kellermann du secteur de~~ l'OAP ~~Grand Saint-Nicolas.~~

La Plaine d'Aventures conservera son identité écologique~~. Dans la partie résidentielle, les haies présentes le long du chemin de La Hubaudière et du chemin des Faluères seront conservées. Séparant la partie résidentielle et le cimetière des Faluères, une haie devra être plantée.~~ , le projet de ferme urbaine se ferra dans le respect et le soin du vivant. L'ensemble des élements naturels tels que les haies, les arbres, les mares, etc seront conservés et preservés.

La zone humide identifiée sur le secteur ne sera pas impactée par le~~s~~ projet~~s~~ de ferme urbaine. ~~urbains du site.~~

Selon un axe Sud-Est – Nord-Ouest, un mail sera aménagé. D'autres cheminements doux devront être réalisés, notamment le long de la rue Honoré de Balzac.

Au sein du site, des ilots verts seront créés et des jardins partagés pourront être réalisés de part et d'autre du mail.

Le long de l'avenue de Tours les nouvelles constructions devront respecter une marge de recul de 10 mètres. Le long de la rue Honoré de Balzac, les nouvelles constructions devront respecter une marge de recul de 5 mètres.

Le mail devra être réalisé de façon à jouer un rôle de régulation des écoulements des eaux pluviales.

V. Programmation

❶ Jeanne Jugan

La vocation principale de ce site sera résidentielle (zonages UR et AUH).

Le long du corridor écologique constitué du ruisseau Saint-Nicolas et des espaces verts de part et d'autres du boulevard Jourdan, la vocation est naturelle (zonage N).

L'habitat privilégié sera de forme collective. La programmation pourra proposer une offre de logements individuels groupés. Sur le site, l'ensemble des opérations devra respecter une densité de l'ordre de 40 logements par hectare.

❷ Plaine d'Aventures - ~~Faluères~~ Ferme Urbaine

~~Les vocations principales de ce site sont :~~

- ~~résidentielles, au Nord (zonage AUH),~~
- ~~naturelle (zonage N).~~

~~L'habitat privilégié sera de forme individuelle, notamment avec une offre en habitat individuel groupé. Aux abords du chemin des Faluères, le projet privilégiera une forme collective de l'habitat. Sur le site, l'ensemble des opérations devra respecter une densité de l'ordre de 40 logements par hectare.~~

Le projet de la Ferme Urbaine est construit autour de 4 piliers : • créer un véritable équipement de quartier, • produire une alimentation saine et locale • développer une activité agricole dans le respect et le soin du vivant • créer des emplois locaux en insertion.

Le projet comprendra les activités suivantes : maraîchage ; culture de fleurs coupées ; aromatique ; apiculture ; verger ; poulaillers ; élevage, etc. Le site accueillera, notamment, des serres, un bâtiment principal (vente, formation, bureaux...), et des locaux dédiés aux maraîcher·e·s.



Focus sur le STECAL Nn :

Afin de garantir un confort thermique et de favoriser l'adaptation au changement climatique, les projets d'aménagement et de construction présents sur le STECAL Nn intégreront les principes suivants :

- Privilégier une implantation, une orientation et une isolation du bâti permettant de limiter les besoins en chauffage et/ou en climatisation.
- Prévoir des protections solaires (ex : brise-soleil, casquette...) pour limiter les apports solaire direct en été.
- Intégrer des espaces tampons non chauffés (ex : serres, jardin d'hiver...) et privilégier la ventilation naturelle (ex : bâtiments traversants) pour réguler la température intérieure des espaces.
- Maintenir et/ou créer des espaces végétalisés à proximité immédiate du bâti et intégrer une gestion des eaux pluviales en lien avec ces espaces pour apporter des îlots de fraicheur.
- Privilégier des matériaux permettant une meilleure régulation thermique des bâtiments et des teintes claires pour limiter le stockage de la chaleur, notamment en cas de toiture-terrasse.
- Prévoir des espaces de stationnement pour les modes doux afin de favoriser ces pratiques.
- Intégrer, dès la conception du bâti, des solutions de production d'énergies renouvelables.

❸ Kellermann

La vocation principale de ce site sera mixte le long de l'avenue de Tours et résidentielle sur le reste du site (zonage UR). Le projet devra proposer des formes mixtes de l'habitat et correspondant préférentiellement à des programmes d'accession à la propriété ou de produits locatifs. Sur le site, l'ensemble des opérations devra respecter une densité de l'ordre de 50 logements par hectare. Un espace de stationnement sera réalisé aux abords de la Plaine d'Aventures desservi par l'avenue Kleber.

❹ Point du Jour

La vocation principale de ce site sera mixte (zonage UR).

Le potentiel de logements est estimé à environ 120 logements, correspondant à une densité de l'ordre de l'ordre de 50 logements par hectare et privilégiant une form collective de l'habitat. La programmation pourra proposer d'autres formes d'habitat et devra correspondre préférentiellement à des programmes d'accession à la propriété ou de produits locatifs.

Le renouvellement des locaux commerciaux à l'angle de la rue Honoré de Balzac et de l'avenue de Tours est une priorité.

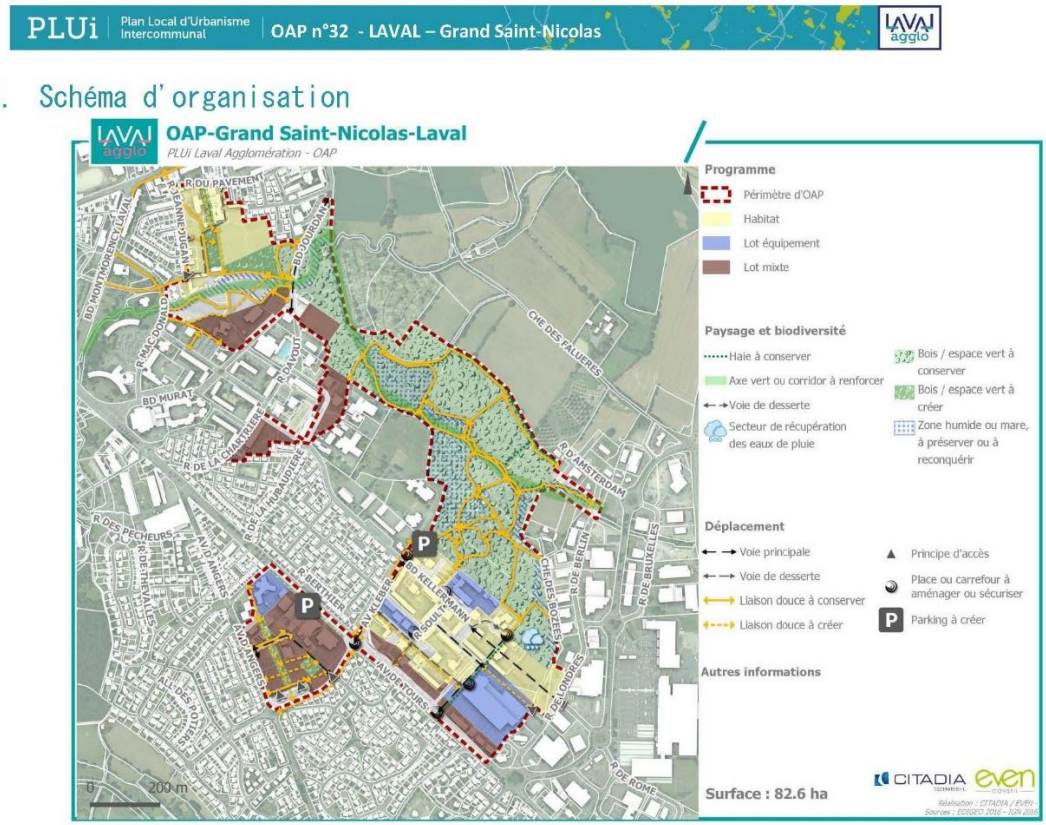
Des locaux à destination d'activités ou des programmes mixtes activités – commerces – logements pourront être proposés.

Des espaces de stationnement mutualisés pourront réalisés au Sud du site, à l'angle de l'avenue d'Angers et de la rue Honoré de Balzac et aux abords de l'avenue de Tours.

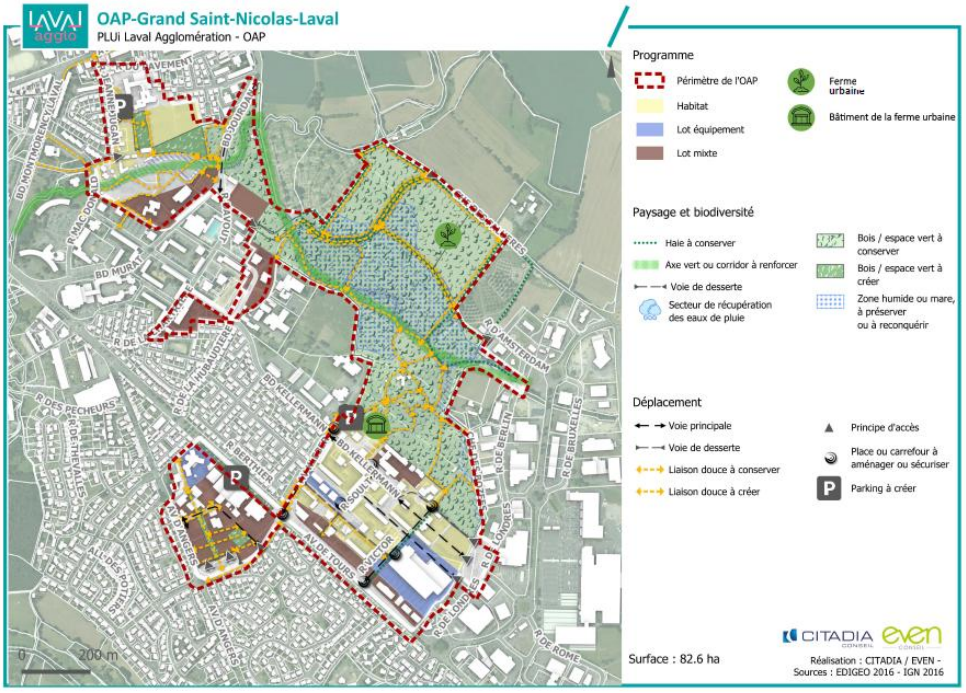
Evolution des shémas de l'OAP_Extrait

AVANT
Localisation du secteur de l'OAP Grand Saint-Nicolas 
APRÈS
Localisation du secteur de l'OAP Grand Saint-Nicolas 

AVANT


PLUi
Plan Local d'Urbanisme intercommunal
OAP n°32 - LAVAL – Grand Saint-Nicolas
III. Schéma d'organisation
OAP-Grand Saint-Nicolas-Laval
PLUi Laval Agglomération - OAP
Programme
Périmètre d'OAP
Habitat
Lot équipement
Lot mixte
Paysage et biodiversité
Haie à conserver
Axe vert ou corridor à renforcer
Voie de desserte
Secteur de récupération des eaux de pluie
Bois / espace vert à conserver
Bois / espace vert à créer
Zone humide ou mare, à préserver ou à reconquérir
Déplacement
Voie principale
Voie de desserte
Liaison douce à conserver
Liaison douce à créer
Principe d'accès
Place ou carrefour à aménager ou sécuriser
Parking à créer
Autres informations
Surface : 82.6 ha
0
200 m
CITADIA
even

APRÈS

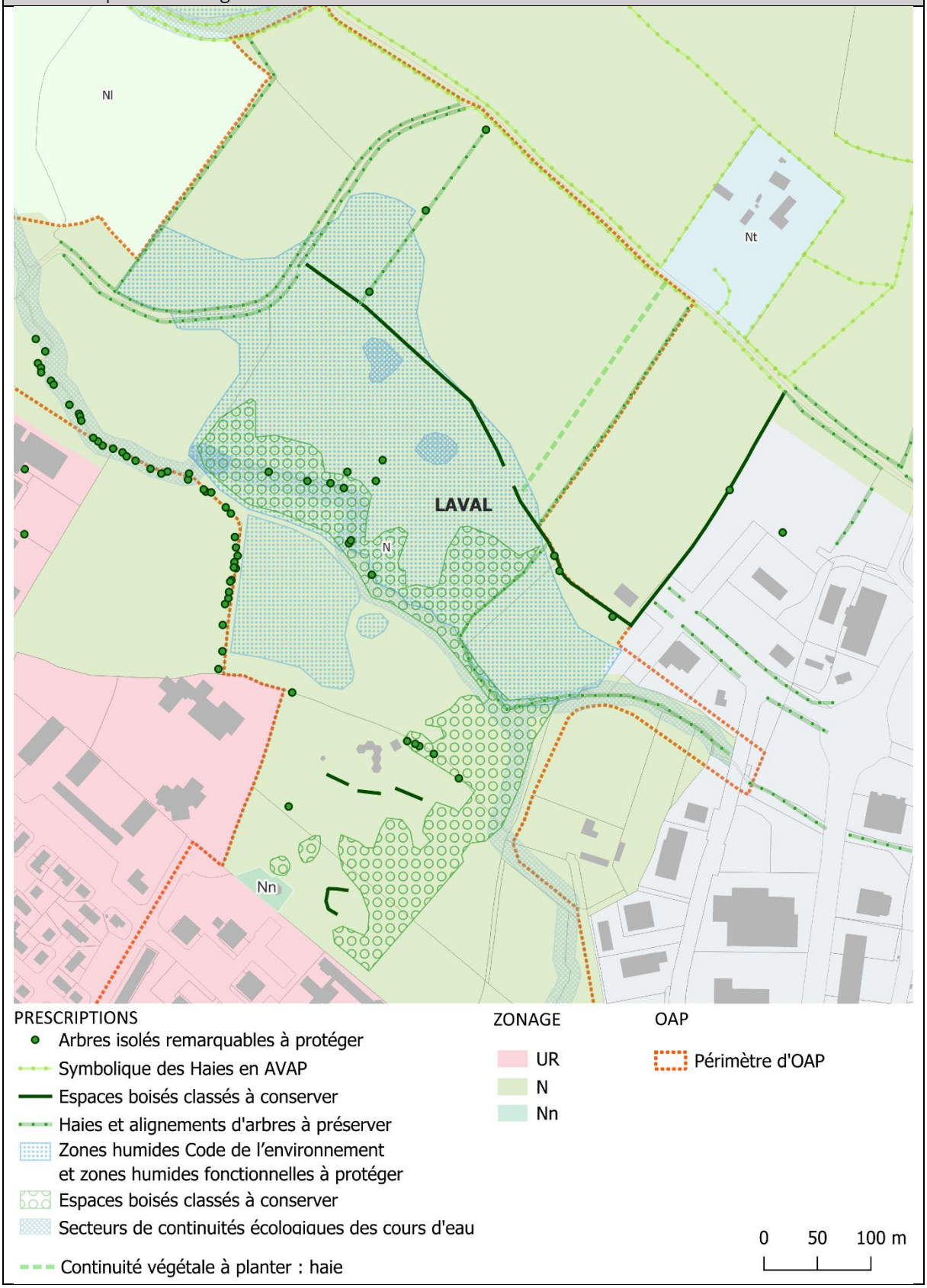

OAP-Grand Saint-Nicolas-Laval
PLUi Laval Agglomération - OAP
Programme
Périmètre de l'OAP
Habitat
Lot équipement
Lot mixte
Ferme urbaine
Bâtiment de la ferme urbaine
Paysage et biodiversité
Haie à conserver
Axe vert ou corridor à renforcer
Voie de desserte
Secteur de récupération des eaux de pluie
Bois / espace vert à conserver
Bois / espace vert à créer
Zone humide ou mare, à préserver ou à reconquérir
Déplacement
Voie principale
Voie de desserte
Liaison douce à conserver
Liaison douce à créer
Principe d'accès
Place ou carrefour à aménager ou sécuriser
Parking à créer
Surface : 82.6 ha
0
200 m
CITADIA
even
Réalisation : CITADIA / EVEN -
Sources : EDIGEO 2016 - IGN 2016

4. Évolution du tableau des surfaces

Libellé	Surface (en ha) avant modification	Surface (en ha) après modification	Différenc e avant / après
AUH	219,53	219,53	**0,00**
AUE	252,68	252,68	**0,00**
AUL	57,66	57,66	**0,00**
AU-OAPR	59,58	59,58	**0,00**
TOTAL AU	589,45	589,45	**0,00**
N	8321,28	8321,17	**-0,10**
Np	2565,32	2565,32	**0,00**
Nc	124,17	124,17	**0,00**
Ne1	5,71	5,71	**0,00**
Ne2	17,81	17,81	**0,00**
Nenr	27,10	27,10	**0,00**
Ng1	0,67	0,67	**0,00**
Nh	20,70	20,70	**0,00**
Nl	178,17	178,17	**0,00**
Nr1	1,05	1,05	**0,00**
Nr2	1,47	1,47	**0,00**
Nt	83,88	83,88	**0,00**
Nn	0	0,1059	**+0,10**
TOTAL N	11347,34	11347,34	**0,00**
A	25892,29	25892,29	**0,00**
Ae1	21,69	21,69	**0,00**
Ae2	88,95	88,95	**0,00**
Aenr	5,88	5,88	**0,00**
Ag1	6,28	6,28	**0,00**
Ag2	1,64	1,64	**0,00**
Ah	89,35	89,35	**0,00**
Al	5,61	5,61	**0,00**
Ap	640,14	640,14	**0,00**
Ar1	20,58	20,58	**0,00**
Ar2	5,41	5,41	**0,00**
At	24,48	24,48	**0,00**
TOTAL A	26802,29	26802,29	**0,00**
UA	417,18	417,18	**0,00**
UB1	301,63	301,63	**0,00**
UB2	1689,81	1689,81	**0,00**
UE	1797,84	1797,84	**0,00**
UH	36,90	36,90	**0,00**
UL	154,05	154,05	**0,00**
UR	647,95	647,95	**0,00**
U-OAPR	131,14	131,14	**0,00**
TOTAL U	5177,57	5177,57	**0,00**

C. Extrait du plan de zonage modifié

Extrait du plan de zonage modifié



D. Extrait du règlement écrit modifié

Les évolutions proposées apparaissent en rouge ci-dessous.

<table>
<tr><td>Partie du règlement concernée</td><td colspan="2">ZONE N
Section 1 : Destinations des constructions , usage des sols et natures d'activités
Article 1 – Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités
1.2.Nature des occupations et utilisations du sol autorisés sous condition</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td></td><td>AVANT</td><td>APRÈS</td></tr>
<tr><td>Extrait du règlement modifié</td><td>(…)

Dans le STECAL Nf1, sont autorisés sous conditions :

[…] Les constructions et installations ci-dessus sont autorisées sous conditions cumulatives suivantes :
• Que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, et leur qualité paysagère ;
• Que leur nature et leur importance ne portent pas atteinte à la préservation des milieux ;
• S’éloigner du haut de berge de 35 m minimum de la Mayenne et de la Jouanne et 10 m minimum des autres cours d’eau.</td><td>(…)

Dans le STECAL Nf1, sont autorisés sous conditions :

[…] Les constructions et installations ci-dessus sont autorisées sous conditions cumulatives suivantes :
• Que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, et leur qualité paysagère ;
• Que leur nature et leur importance ne portent pas atteinte à la préservation des milieux ;
• S’éloigner du haut de berge de 35 m minimum de la Mayenne et de la Jouanne et 10 m minimum des autres cours d’eau.
Dans le STECAL Nn, sont autorisés sous conditions :

Les constructions et aménagements nécessaires au développement de la ferme urbaine de Saint-Nicolas, à Laval.</td></tr>
<tr><td>Partie du règlement concernée</td><td colspan="2">ZONE N
Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères.
Article 2 : Volumétrie et implantation des constructions
2.4. Emprise au sol</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td></td><td>AVANT</td><td>APRES</td></tr>
<tr><td></td><td>(…)

Dans les STECAL Nf1 ::</td><td>(…)

Dans les STECAL Nf1 ::</td></tr>
</table>

Extrait du règlement modifié	L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 30% de la surface du STECAL.	L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 30% de la surface du STECAL. **Dans les STECAL Nn** : L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 50% de la surface du terrain.
Partie du règlement concernée	*ZONE N* *Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères.* *Article 2 : Volumétrie et implantation des constructions* *2.5. Hauteur des constructions*	
	AVANT	APRÈS
Extrait du règlement modifié	(…) **Dans le STECAL Ng1** : La hauteur maximale ne doit pas excéder 6 mètres.	(…) **Dans le STECAL Ng1** : La hauteur maximale ne doit pas excéder 6 mètres. **Dans le STECAL Nn** : La hauteur maximale est fixée à 9 mètres.
Partie du règlement concernée	*ZONE N* *Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères.* *Article 4 : Part minimale de surface non imperméabilisées*	
	AVANT	APRES
Extrait du règlement modifié	***À Laval :*** Les espaces perméables représenteront au moins 70 % de la surface totale de la parcelle. La protection des arbres et des plantations existants, des noues, talus, fossés, mares et des haies non repérés au règlement graphique doit être recherchée au maximum. De manière privilégiée, une compensation de leur suppression ou de leur endommagement sera proposée sur le terrain d'assiette du projet et dans le maintien du rôle écologique préexistant. En cas d'impossibilité, cette compensation sur un autre terrain devra permettre la	***À Laval** (sauf pour les STECAL Nn)* **:** Les espaces perméables représenteront au moins 70 % de la surface totale de la parcelle. La protection des arbres et des plantations existants, des noues, talus, fossés, mares et des haies non repérés au règlement graphique doit être recherchée au maximum. De manière privilégiée, une compensation de leur suppression ou de leur endommagement sera proposée sur le terrain d'assiette du projet et dans le maintien du rôle écologique préexistant. En cas d'impossibilité, cette compensation sur un autre terrain devra permettre la

	constitution ou le renforcement d'un élément paysager cohérent avec le contexte environnemental. ***Dans les autres communes :*** Les espaces perméables représenteront au moins 40 % de la surface totale de la parcelle. (…)	constitution ou le renforcement d'un élément paysager cohérent avec le contexte environnemental. ***En STECAL Nn à Laval :*** Les espaces perméables représenteront au moins 40 % de la surface totale de la parcelle. La protection des arbres et des plantations existants, des noues, talus, fossés, mares et des haies non repérés au règlement graphique doit être recherchée au maximum. De manière privilégiée, une compensation de leur suppression ou de leur endommagement sera proposée sur le terrain d'assiette du projet et dans le maintien du rôle écologique préexistant. En cas d'impossibilité, cette compensation sur un autre terrain devra permettre la constitution ou le renforcement d'un élément paysager cohérent avec le contexte environnemental. ***Dans les autres communes*** Les espaces perméables représenteront au moins 40 % de la surface totale de la parcelle. (…)

Annexe 1 : Examen conjoint.

Déclaration de Projet n°1 PLUI Laval Agglomération / Ferme Urbaine

Maître d'ouvrage : Laval agglomération

COMPTE-RENDU

Objet : Réunion d'examen conjoint
Compte-rendu valant Procès-verbal

Date : 03 mars 2026

∩ Personnes présentes

DP n°1 - Réunion d'examen conjoint			
Mardi 3 mars - 14h			
Invités	Représentant-e	Présent.e	Signature
VP Aménagement	DUBOIS Christine	Excusée	
Adjoint Laval	MORIN Patrice		
Département	BRUNET Christophe		
Chambre d'agriculture	PARROT Lise		
Chambre d'agriculture	GOISBAULT Sylvia		
DDT	DELHOMME Fabienne		
LAVAL AGGLO Chargée mission planif	BRONSARD Nadège		
LAVAL AGGLO Réf projet ferme urbaine	FRANCOIS Hervé		Présent

∩ Synthèse de la présentation

Objectif de la déclaration de projet : accompagner la réalisation du projet de la ferme urbaine du quartier Saint-Nicolas, à Laval

Localisation du secteur impacté par la procédure : secteur de la plaine d'aventure.

Évolutions du PLUi induites par la procédure de déclaration de projet :

- Modification du périmètre d'une zone humide (pour correspondre à la réalité du terrain)
- Ajouts d'éléments naturels protégés (haies, arbres, espaces boisés classés, secteurs de continuités écologiques des cours d'eau)
- Création d'un STECAL permettant l'implantation du bâtiment principal de la ferme urbaine (stockage des produits de la ferme, vente directe, locaux professionnels.)
- Modification de l'OAP St Nicolas pour :

  - Prendre en compte les modifications apportées au plan de zonage (notamment le périmètre de la zone humide).
  - Rendre visible le projet de ferme urbaine.
  - Apporter des mesures complémentaires au règlement sur les principes architecturaux des futures constructions sur le STECAL.

Synthèse de l'auto-évaluation :

Sur un site Natura2000	La procédure n'a pas d'incidences sur le site Natura2000 le plus proche, localisé à 12,2 km à vol d'oiseau.
Sur les milieux naturels et la biodiversité	La procédure vient renforcer et mettre à jour les protections sur l'ensemble du site avec l'ajout d'entités protégées
Sur les zones humides	La procédure vient mettre à jour la protection des zones humides.
Sur la consommation d'ENAF	La procédure vient ajouter une nouvelle zone constructible avec la création du STECALNn. Le règlement de ce STECAL limite cependant l'emprise au sol à 50% de la surface du STECAL. De plus, la création de ce STECALne compromet pas la préservation de la zone naturelle sur laquelle elle s'implante.
Sur la gestion des eaux et l'assainissement	La procédure ne vient pas impacter de manière importante l'imperméabilisation des sols du site. Seul le bâtiment d'une emprise au sol maximale de 529,5m² autorisé à l'emplacement du STECAL générera une imperméabilisation des sols. Par ailleurs, l'OAP modifiée via la procédure encourage une infiltration des eaux pluviales à la parcelle.
Sur le paysage	La procédure vient renforcer la protection des éléments naturels déjà présents sur le site. Le STECALest localisé en continuité de la zone urbanisée pour limiter au maximum l'impact paysager.
Sur l'air, l'énergie, le climat	La procédure vise à préserver la qualité de l'environnement et de la biodiversité qui ont un rôle essentiel pour la qualité de l'air et la régulation du climat. Par ailleurs, l'implantation d'une construction sur le STECAL sera consommatrice d'énergie. Les principes architecturaux préconisés via l'OAP modifiée visent à limiter cette consommation.

Synthèse de l'évolution des surfaces du zonage du PLUi :

ZONES	SURFACES AVANT	SURFACES APRÈS	DIFFÉRENTIEL
N	8321,28	8321,18	-0,10
Nn	0	0,1059	+0,10

∩ Observations des organismes consultés

PPA	Avis
Préfecture (demande de dérogation au principe d'urbanisation limitée)	Avis favorable
MRAE	Avis favorable "Au regard de la demande d'avis conforme reçue le 13 octobre 2025, en l'absence de réponse prévue à l'article R 104-35 du code de l'urbanisme au terme du délai de deux mois, la MRAe Pays de la Loire est réputée avoir un avis favorable sur l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale.
CDPENAF	Avis favorable "À l'issue des débats, la commission prend acte : - du changement de périmètre de la zone humide à l'issue de mesures réalisées sur site, - de l'ajout des éléments naturels zonages du secteur concerné, - de la création d'un STECAL permettant la création d'un bâtiment à usage multiple et des aménagements en lien avec l'activité de l'équipement de la ferme urbaine, - de la modification de l'opération d'aménagement programmé (OAP) Saint-Nicolas pour intégrer l'équipement de la ferme urbaine. La commission émet un avis favorable au projet."
Chambre d'Agriculture	Avis favorable "Toutefois, nous émettons des réserves sur la pérennité et la viabilité à termes de ce projet."
CCI	Pas d'observations "Nous n'avons pas d'observation à formuler sur le présent dossier. Nous notons toutefois que ce projet constitue un outil de développement économique inclusif contribuant à la création de 17 emplois locaux, majoritairement destinés à des publics éloignés de l'emploi résidant potentiellement dans le quartier Saint-Nicolas."
CMA	Pas d'observations "[…] la Chambre de Métiers et de l'Artisanat des Pays de La Loire reconnait l'intérêt général de l'opération et n'a pas d'observations particulières à formuler."

∩ Observations lors de la réunion d'examen conjoint

Observations de la chambre d'agriculture :
- N'émet pas d'observation sur la procédure d'évolution du PLUi.

- Sur le projet de ferme urbaine :

- La chambre d'agriculture confirme ses réserves sur le projet au regard des producteurs existants déjà à proximité. La chambre d'agriculture y voit un potentiel conflit de concurrence. La chambre d'agriculture précise que ces exploitations n'ont pas les mêmes charges et ne disposent pas des subventions dont bénéficiera la ferme urbaine. Bien qu'elles soient aussi subventionnées, elles ne le sont pas de la même manière.

- La chambre d'agriculture considère positivement l'aspect social du projet de ferme urbaine et l'amélioration de l'accès à un espace naturel qualitatif.

- La chambre d'agriculture émet une réserve sur le rôle de formation que souhaite endosser la ferme urbaine, considérant qu'il s'agit du ressort de la chambre d'agriculture.

Réponse de Laval Agglomération à la chambre d'agriculture :

- Laval Agglomération indique que les exploitants à proximité de la ferme ont été rencontrés à plusieurs reprises.
- Laval Agglomération précise que l'objectif de la ferme est de former des personnes éloignées de l'emploi aux métiers de l'agriculture. Ces personnes pourraient potentiellement ensuite travailler dans des exploitations "classiques".
- Laval Agglomération précise que l'objectif est de produire une alimentation saine et locale à des personnes qui n'auraient pas pu accéder à ces types de produits. Les habitudes alimentaires tendent plutôt vers des produits transformés.

Observations de la DDT :

- Note que le projet est complet et innovant.
- Souligne que la procédure est sobre en foncier, avec un STECAL dont la surface constructible est limitée et qui est implanté sur un espace déjà artificialisé.
- Souligne que la procédure vient renforcer les éléments de paysage.

∩ Calendrier

- Enquête publique du 1er avril au 30 avril 2026
- Approbation prévue en juin/juillet 2026

Annexe 2 : Liste des études environnementales réalisées sur le site de la ferme.

TYPE	ANNÉE	AUTEUR	CONTENU
Diagnostic agro pédologiques	2023	Sol Paysage (Adama Diédhiou & Antoine Marionneau)	- Synthèse historique et contexte géologique et pédologique actuel - Carte et analyse des profils agronomiques du site - Carte des zones humides pédologiques - Synthèse des typologies de sol et de leurs potentialités agronomiques - Proposition d'orientation des cultures et des besoins en irrigation en fonction des typologies de sol - Carte de synthèse
Etudes biodiversité	2023	Artelia	- Diagnostic paysager - Cartes synthétiques des enjeux faune et flore - Carte de localisation de la zone humide au regard de la flore - Carte de synthèse des possibilités d'aménagement en fonction des enjeux
Etude eau	2023	ERIS Ingénierie (Charles Desbordes)	- Description du milieu physique (climat, pluviométrie, topographie, contexte géologique, hydrogéologique et hydrographique) - Caractéristiques du milieu (espaces patrimoniaux, faune et flore, zones humides, qualité des eaux) - Carte du risque inondation - Risques de pollution des eaux - Analyse des usages du site
Diagnostic permacole	2023	Rémi Algis	- Etat des lieux du site par une lecture globale et transversale, traitant des sujets suivants : ° Climat ° Température ° Eau ° Soleil ° Vents ° Relief ° Vie, fertilité et santé des sols ° Ecologie du paysage ° Microclimats ° Accès, seuils et circulations ° Vues & beauté ° Nuisances et sources de pollution ° Règlementations
Analyse croisée des potentialités	2023	Terreauciel (Noémie Monnier), Animal&Cité	- Analyse des ateliers suivants (intérêts & besoins) : ° Maraîchage ° Arboriculture

		(Pierre Alexandre Noury), Herbivor (Pauline Woehrle)	° Pâturage/Elevage ° Apiculture ° Volailles - Analyse des complémentarités entre ateliers: ° Apiculture et Maraîchage/Arboriculture ° Arboriculture et Maraîchage ° Elevage et Arboriculture
Etat des lieux des besoins du territoire	2023	We Agri (Charlotte Liborio-Cornet, Julien Blouin)	- Diagnostic territorial à différentes échelles - Analyse du système alimentaire - Analyse des enjeux sociaux
Concertation	2023	Le facteur urbain	/

Annexe 3 : OAP Saint-Nicolas modifiée



PLUi

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Orientations d'Aménagement et de Programmation

LAVAL agglo

AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE

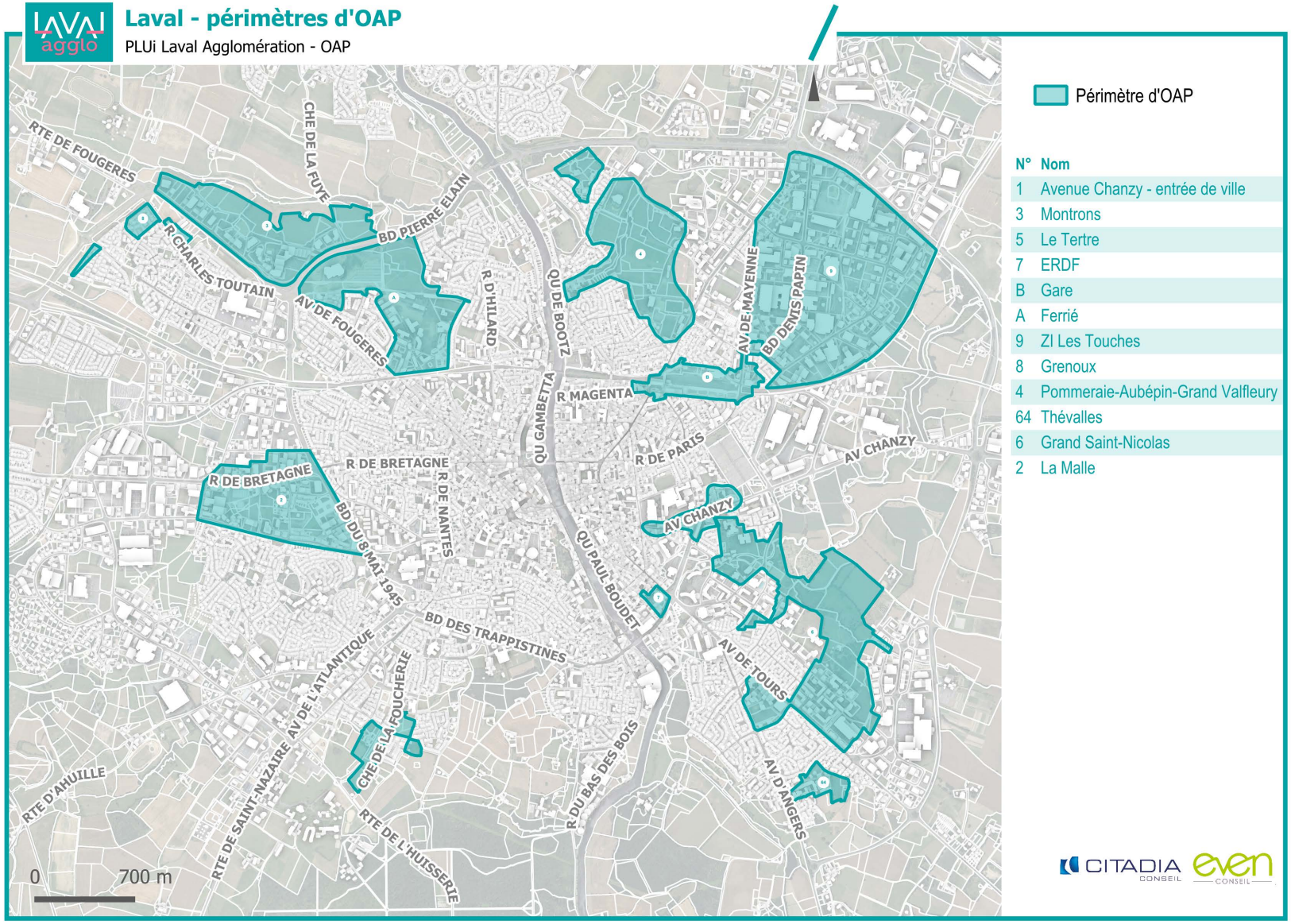
OAP N°32

LAVAL

Grand Saint-Nicolas

I. Situation du secteur de l'OAP

Les secteurs d'OAP à l'échelle de la commune



Localisation du secteur de l'OAP Grand Saint-Nicolas





II. Contexte et enjeux

Localisé au Sud-Est de la commune de Laval, le secteur de l'OAP Grand Saint-Nicolas s'intègre dans un vaste plan de renouvellement urbain au travers d'opérations de densification urbaine et de la création d'une ferme urbaine. Il correspond en grande partie au développement urbain de la partie Sud-Est de la ville de Laval et se trouve à proximité directe de la zone d'activités commerciales des Bozées et de la RN 162. D'une surface d'environ 82 hectares, le secteur concerne quatre sites :

❶ Jeanne Jugan

Ce site de renouvellement urbain se trouve au Nord-Ouest du secteur de l'OAP Grand Saint-Nicolas. Il est desservi :

- depuis le boulevard Montmorency par les rues Mac Donald et du Colonel Heulot, à l'Ouest,
- depuis l'avenue Chanzy par la rue Jeanne Jugan, au Nord,
- depuis l'avenue de Tours par les rues de la Chartrière et du Mortier, au Sud,
- depuis le boulevard Jourdan qui le longe, à l'Est.

La partie Nord du site correspond à des espaces libres et des vergers.

Au centre, selon un axe Est – Ouest, le site est traversé par le ruisseau Saint-Nicolas créant un corridor écologique. Au-delà de cette trame verte et bleue, au Sud, le site accueille un bâtiment à vocation économique et l'école maternelle Jacques Tati.

Plusieurs secteurs au sein du site Jeanne Jugan relèvent du Site Patrimonial Remarquable (SPR) de Laval (ancienne AVAP).



Vue aérienne du site

❷ Plaine d'Aventures - Ferme Urbaine

Ce site se trouve au centre du secteur de l'OAP Grand Saint-Nicolas.
Il est desservi :

- depuis la RD 57, au Nord et la RD 962, à l'Est, par le chemin des Faluères, au Nord-Est,
- depuis la zone d'activités des Bozées à vocation commerciale par le chemin des Bozées et la rue d'Amesterdam, à l'Est,
- depuis le site Jeanne Jugan par le chemin de la Hubaudière, au Nord-Ouest,
- depuis l'avenue de Tours par l'avenue Kleber, au Sud.

Le site de l'OAP Plaine d'Aventures – Ferme Urbaine correspond au secteur de développement de la Ferme Urbaine. Il correspond actuellement à des espaces de prairies et accueille la Plaine d'Aventures, qui est le poumon vert du quartier Saint-Nicolas et qui couvre une surface d'environ 20 hectares.

Le site est traversé par un corridor écologique ponctué par un plan d'eau et suivant le cours d'un ruisseau du Sud-Est au Nord-Ouest. Il présente un important réseau de haies bocagères, conforté par un secteur boisé dans la partie au contact avec le site Kellermann du secteur de l'OAP.

Au cœur du site, bordée de haies, est recensée une zone humide.

Le développement de la Ferme Urbaine permettra une diversification des activités à l'échelle du quartier Grand Saint-Nicolas par la production d'une alimentation saine et locale dans le respect et le soin des éléments naturels présents.



Vue aérienne du site

❸ Kellermann

Le site Kellermann se trouve au Sud du secteur de l'OAP Grand Saint-Nicolas. Il est délimité par :

- l'avenue de Tours, au Sud-Ouest,
- l'avenue Kléber, au Nord-Ouest,
- la rue de Londres, au Sud-Est,
- le chemin des Bozées, au Nord-Est.

Cette partie du secteur de l'OAP Grand Saint-Nicolas correspond à une zone d'habitat collectif.

Au sein du périmètre, deux sites sont recensés à l'inventaire historique des sites industriels et activités de services (BASIAS) et un établissement est classé au registre des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), Laval Énergie Nouvelle.



Vue aérienne du site

❹ Point du Jour

Ce site de renouvellement urbain se trouve au Sud-Ouest du secteur de l'OAP Grand Saint-Nicolas. Il est délimité par :

- l'avenue de Tours, au Nord-Est,
- l'avenue d'Angers, au Sud-Ouest,
- la rue Honoré de Balzac, au Sud,
- l'impasse d'Angers, au Nord.

Cette partie du secteur de l'OAP Grand Saint-Nicolas correspond à une zone à vocation économique, principalement en friches suite à la démolition d'un site industriel. Il accueille, le long de l'avenue de Tours des surfaces commerciales et, au Nord, le foyer Thérèse Vohl.

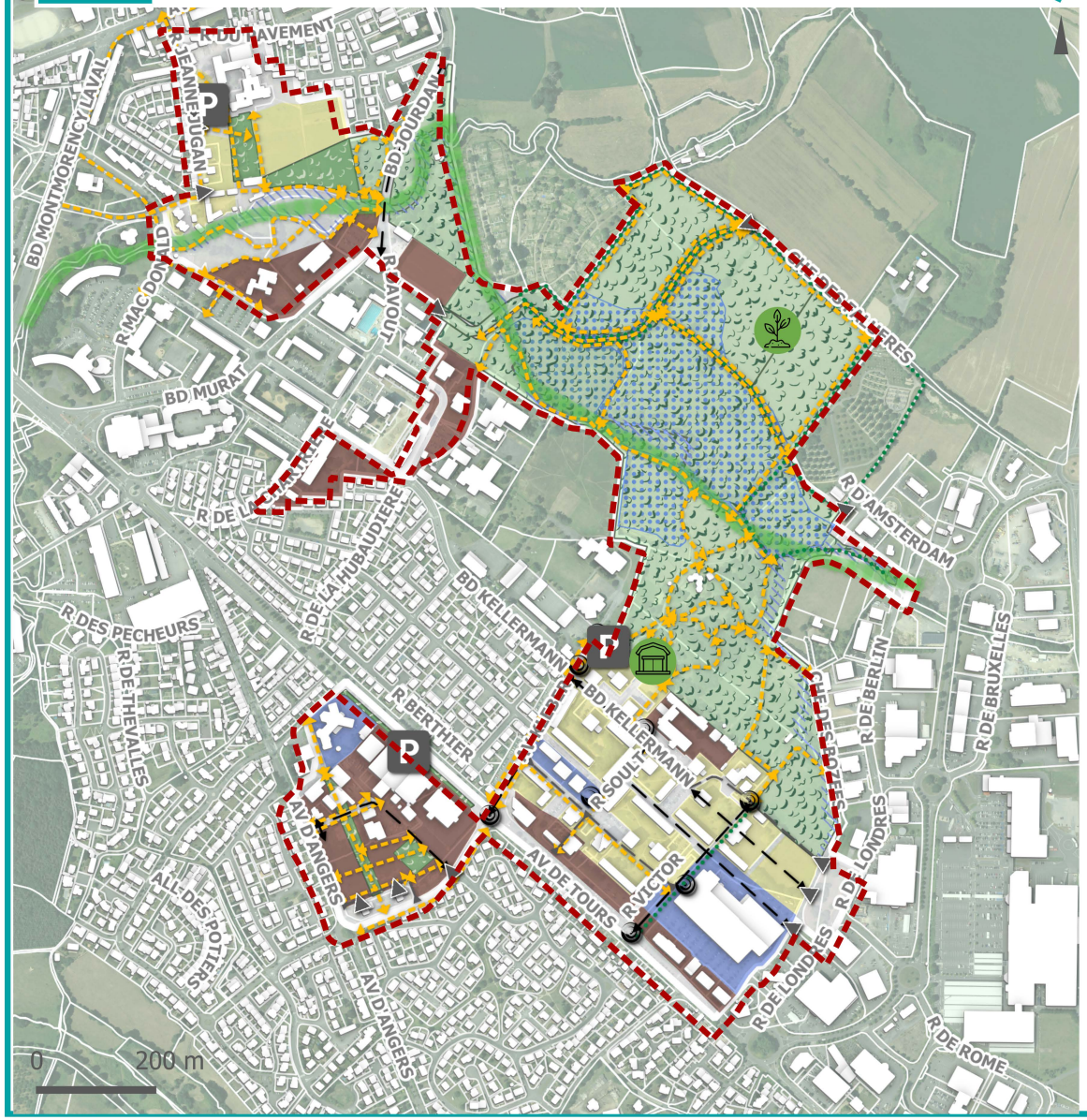
Au sein du périmètre, cinq sites sont recensés à l'inventaire historique des sites industriels et activités de services (BASIAS). Suite à la destruction des bâtiments de l'entreprise Mann Hummel, le site a été dépollué.



Vue du site depuis la rue Honoré de Balzac

OAP-Grand Saint-Nicolas-Laval

PLUi Laval Agglomération - OAP



Programme

- Périmètre de l'OAP
- Habitat
- Lot équipement
- Lot mixte
- Ferme urbaine
- Bâtiment de la ferme urbaine

Paysage et biodiversité

- Haie à conserver
- Axe vert ou corridor à renforcer
- Voie de desserte
- Secteur de récupération des eaux de pluie
- Bois / espace vert à conserver
- Bois / espace vert à créer
- Zone humide ou mare, à préserver ou à reconquérir

Déplacement

- Voie principale
- Voie de desserte
- Liaison douce à conserver
- Liaison douce à créer
- Principe d'accès
- Place ou carrefour à aménager ou sécuriser
- Parking à créer

Surface : 82.6 ha

Réalisation : CITADIA / EVEN -
Sources : EDIGEO 2016 - IGN 2016

IV. Orientations et principes d'aménagement

Les sites du secteur de l'OAP Grand Saint-Nicolas sont connectés au réseau de transports urbains de Laval Agglomération par les lignes régulières.

Les différents projets qui seront développés sur le secteur, notamment sur les sites Kellermann et Point du Jour, contribueront à la mutation de l'avenue de Tours en boulevard urbain.

Connectant l'ensemble des sites, les revêtements des nouveaux cheminements doux seront majoritairement perméables.

❶ Jeanne Jugan

Les projets qui seront développés sur le site Jeanne Jugan devront permettre une perméabilité piétonne au sein du site et avec les secteurs limitrophes.

L'accès du site s'appuiera sur le réseau viaire existant. Deux nouveaux accès au site pourront être aménagés depuis la rue Jeanne Jugan.

Les espaces verts à l'Est du site et l'ensemble des éléments constitutifs de la trame verte et bleue le long du ruisseau Saint-Nicolas seront préservés.

❷ Plaine d'Aventures - Ferme Urbaine

La partie Nord du site a vocation à accueillir la Ferme Urbaine.

Les accès à la Ferme Urbaine se feront depuis le chemin des Faluères.

Le maillage de liaisons douces s'appuiera sur l'existant.

La Plaine d'Aventures conservera son identité écologique. Le projet de ferme urbaine se ferra dans le respect et le soin du vivant. L'ensemble des éléments naturels tels que les haies, les arbres, les mares, etc seront conservés et préserves.

La zone humide identifiée sur le secteur ne sera pas impactée par le projet de ferme urbaine.

❸ Kellermann

La desserte du site s'appuiera principalement sur le réseau viaire existant. Un nouvel accès sera aménagé depuis la rue de Londres. L'un d'eux sera le point d'attache d'une nouvelle voirie principale de desserte interne du site jusqu'à l'avenue Kleber. Une autre voirie, longeant le Palindrome selon un axe Sud-Ouest – Nord-Est sera réalisée. Elle sera le point d'attache des rues Masséna et du boulevard Kellermann qui seront prolongés.

Au Nord-Est, au contact du site Plaine d'Aventures – Faluères, un parvis sera aménagé au niveau de l'école primaire Jules Verne. Depuis ce parvis, un cheminement doux sera réalisé vers l'entrée de la Plaine d'Aventures. D'autres liaisons douces devront être réalisées, notamment le long de la rue Drouot, de la rue Masséna et de l'avenue Kléber.

Les cœurs d'îlots devront être paysagés et plantés d'arbres. L'avenue Kléber sera requalifiée et plantée d'un alignement d'arbres pour annoncer l'arrivée à la Plaine d'aventure.

Au carrefour de l'avenue Kléber et de l'avenue de Tours les nouvelles constructions à vocation mixte seront implantées dans le respect d'un retrait qui devra permettre un alignement traduisant la transformation de l'avenue de Tours en boulevard urbain.

Au sein du site, plusieurs espaces de rencontres (parvis) seront aménagés.

❹ Point du Jour

Compte-tenu des diagnostics réalisés, l'inspection des installations classées conclue à la compatibilité des usages d'habitat collectif (le logement individuel devra faire l'objet d'une nouvelle étude ad hoc). Les mesures sont détaillées dans le rapport émis par la DREAL en date du 26 avril 2021. Ce rapport est disponible auprès de Laval Agglomération, propriétaire du site. Tout projet de construction devra répondre aux mesures détaillées dans ce rapport qui prévoit, par exemple, de purger les remblais présentant une pollution résiduelle, de recouvrir les sols au droit des bâtiments, de recouvrir les canalisations d'eau potable de terre saine, …

Un nouvel accès au site sera réalisé depuis la rue Honoré de Balzac. Les accès rue Honoré de Balzac (à créer ou existants) seront les points d'attache d'une voirie principale de desserte interne. Aucun accès ne sera réalisé depuis l'avenue de Tours. Suivant le tracé de l'impasse des Blardières, une voirie secondaire de desserte interne pourra être réalisée et proposer deux autres accès au site. A l'intersection de l'avenue de Tours, de l'avenue Kleber et de la rue Honoré de Balzac, un carrefour devra être aménagé afin de permettre une perméabilité et une connexion facilitée entre le site Point du Jour et le site Kellermann.

Selon un axe Sud-Est – Nord-Ouest, un mail sera aménagé. D'autres cheminements doux devront être réalisés, notamment le long de la rue Honoré de Balzac.

Au sein du site, des ilots verts seront créés et des jardins partagés pourront être réalisés de part et d'autre du mail.

Le long de l'avenue de Tours les nouvelles constructions devront respecter une marge de recul de 10 mètres. Le long de la rue Honoré de Balzac, les nouvelles constructions devront respecter une marge de recul de 5 mètres.

Le mail devra être réalisé de façon à jouer un rôle de régulation des écoulements des eaux pluviales.

V. Programmation

❶ Jeanne Jugan

La vocation principale de ce site sera résidentielle (zonages UR et AUH).

Le long du corridor écologique constitué du ruisseau Saint-Nicolas et des espaces verts de part et d'autres du boulevard Jourdan, la vocation est naturelle (zonage N).

L'habitat privilégié sera de forme collective. La programmation pourra proposer une offre de logements individuels groupés. Sur le site, l'ensemble des opérations devra respecter une densité de l'ordre de 40 logements par hectare.

❷ Plaine d'Aventures - Ferme Urbaine

Le projet de la Ferme Urbaine est construit autour de 4 piliers : • créer un véritable équipement de quartier, • produire une alimentation saine et locale • développer une activité agricole dans le respect et le soin du vivant • créer des emplois locaux en insertion.
Le projet comprendra les activités suivantes : maraîchage ; culture de fleurs coupées ; aromatique ; apiculture ; verger ; poulaillers ; élevage, etc. Le site accueillera, notamment, des serres, un bâtiment principal (vente, formation, bureaux...), et des locaux dédiés aux maraîcher·e·s.

Zoom sur le STECAL Nn:

Afin de garantir un confort thermique et de favoriser l'adaptation au changement climatique, les projets d'aménagement et de construction présents sur le STECAL Nn intégreront les principes suivants :

- Privilégier une implantation, une orientation et une isolation du bâti permettant de limiter les besoins en chauffage et/ou en climatisation.
- Prévoir des protections solaires (ex : brise-soleil, casquette...) pour limiter les apports solaire direct en été.
- Intégrer des espaces tampons non chauffés (ex : serres, jardin d'hiver...) et privilégier la ventilation naturelle (ex : bâtiments traversants) pour réguler la température intérieure des espaces.
- Maintenir et/ou créer des espaces végétalisés à proximité immédiate du bâti et intégrer une gestion des eaux pluviales en lien avec ces espaces pour apporter des îlots de fraicheur.
- Privilégier des matériaux permettant une meilleure régulation thermique des bâtiments et des teintes claires pour limiter le stockage de la chaleur, notamment en cas de toiture-terrasse.
- Prévoir des espaces de stationnement pour les modes doux afin de favoriser ces pratiques.
- Intégrer, dès la conception du bâti, des solutions de production d'énergies renouvelables.

❸ Kellermann

La vocation principale de ce site sera mixte le long de l'avenue de Tours et résidentielle sur le reste du site (zonage UR).

Le projet devra proposer des formes mixtes de l'habitat et correspondant préférentiellement à des programmes d'accession à la propriété ou de produits locatifs. Sur le site, l'ensemble des opérations devra respecter une densité de l'ordre de 50 logements par hectare.

Un espace de stationnement sera réalisé aux abords de la Plaine d'Aventures desservi par l'avenue Kleber.

❹ Point du Jour

La vocation principale de ce site sera mixte (zonage UR).

Le potentiel de logements est estimé à environ 120 logements, correspondant à une densité de l'ordre de l'ordre de 50 logements par hectare et privilégiant une forme collective de l'habitat. La programmation pourra proposer d'autres formes d'habitat et devra correspondre préférentiellement à des programmes d'accession à la propriété ou de produits locatifs.

Le renouvellement des locaux commerciaux à l'angle de la rue Honoré de Balzac et de l'avenue de Tours est une priorité.

Des locaux à destination d'activités ou des programmes mixtes activités – commerces – logements pourront être proposés.

Des espaces de stationnement mutualisés pourront réalisés au Sud du site, à l'angle de l'avenue d'Angers et de la rue Honoré de Balzac et aux abords de l'avenue de Tours.