Enquête publique unique
relative aux modifications n°3 et n°4
du PLUi de LAVAL Agglomération

Rapport

Enquête Publique unique conduite du 13 mai au 12 juin 2024

Autorité organisatrice : Monsieur le président de Laval Agglomération.

Commissaire enquêteur : Philippe BALESTON

Désignation TA N° E24000064/53 du 4 avril 2024

SOMMAIRE

1. GENERALITES 4

1.1. Cadre général du projet 4

1.2. L'objet de l'enquête publique 5

1.3. Le cadre juridique et réglementaire 5

1.4. Présentation succincte des 2 projets de modification du PLUi 5

1.4.1. Modification N°3 5

1.4.1.1. Corrections communes à l'ensemble du territoire du PLUi, apportées au règlement écrit 5

1.4.1.2. Modifications concernant une partie des communes de Laval Agglomération 6

1.4.2. Modification N°4 14

1.5. Avis de la MRAE et des PPA 14

2. ORGANISATION DE L'ENQUETE PUBLIQUE 15

2.1. Démarches préparatoires à l'ouverture de l'enquête 15

2.2. Désignation par le tribunal administratif de Nantes 15

2.3. Arrêté de M. le président de Laval Agglomération 15

2.4. Visites et réunions avec le porteur de projet 16

2.5. Mesures de publicité 16

2.6. Contrôle de l'affichage 16

3. DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE 17

3.1. Mise à disposition du dossier 17

3.2. Contenu des dossiers 17

3.3. Composition du dossier 17

3.4. Permanences 20

3.5. Contributions dématérialisées 21

3.6. Participation du public, bilan quantitatif et par thème 21

3.7. Clôture de l'enquête publique 22

3.8. Remise du procès-verbal de synthèse de fin d'enquête 22

4. MODIFICATION N° 3 : AVIS ET DEMANDES FORMULEES, REPONSES DU PORTEUR DE PROJET ET POSITIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR 23

4.1. Avis conforme de la mission régionale d'autorité environnementale Pays de la Loire (MRAE) 23

4.2. Avis des PPA 25

4.3. Contributions du public recueillies au cours de l'enquête 32

4.4. Questions du commissaire enquêteur 45

5. MODIFICATION N° 4 : AVIS ET DEMANDES FORMULEES, REPONSES DU PORTEUR DE PROJET ET POSITIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR 50

5.1. Information de la mission régionale d'autorité environnementale Pays de la Loire (MRAE) 50

5.2. Synthèse des avis des PPA 50

5.3. Contributions du public recueillies au cours de l'enquête 51

5.4. Question du commissaire enquêteur 51

6. LISTE DES PIECES JOINTES 52

1. GENERALITES

1.1. Cadre général du projet

Laval Agglomération dispose actuellement de deux Plans Locaux d'Urbanisme intercommunaux (PLUi) qui couvrent les 34 communes de son territoire (PLUi de Laval Agglomération « ancienne formule », ancien EPCI couvrant 20 communes et PLUi du pays de Loiron, ancien EPCI couvrant 14 communes). Ils ont été approuvés le 16 décembre 2019.

Le PLUi de Laval Agglomération « ancienne formule », territoire situé à l'est de l'agglomération, couvre le territoire des 20 communes suivantes : Ahuillé, Louverné, Argentré, Louvigné, Bonchamp-lès-Laval, Montflours, Chalons du Maine, Montigné le Brillant, Changé, Nuillé-sur-Vicoin, La Chapelle-Anthenaise, Parné-sur-Roc, Entrammes, Saint-Berthevin, Forcé, Saint Germain-le-Fouilloux, L'Huisserie, Saint-Jean-sur-Mayenne, Laval, Soulgé-sur-Ouette).
Il a déjà fait l'objet depuis 2019 d'une modification simplifiée (approuvée le 27 septembre 2021) et de deux modifications de droit commun (approuvées respectivement les 20 décembre 2021 et 23 mars 2023).

1.2. L'objet de l'enquête publique

L'enquête publique unique a pour objets deux nouveaux projets de modifications de droit commun, n°3 et n°4, du PLUi de Laval Agglomération « ancienne formule ».
Les deux projets sont portés par les services de Laval Agglomération.

Cette enquête publique comporte par voie de conséquence deux avis à donner en relation avec les deux projets présentés ci-dessus.

1.3. Le cadre juridique et réglementaire

L'enquête publique constitue une démarche préalable et nécessaire à la mise en œuvre des projets. Elle a pour objectif d'informer et d'éclairer le public sur les objectifs et les caractéristiques de ces derniers, ainsi que sur ses modalités de réalisation.

Le cadre juridique de cette enquête publique est défini par le code de l'environnement – Article L. 123-1 et suivants.

Le cadre juridique encadrant la procédure de modification de PLUi est notamment décrit dans les textes suivants du code de l'urbanisme :

- article L. 153-36 et suivants pour l'engagement de la procédure de modification ;
- article L. 153-40 pour la notification des projets ;
- articles L. 153-41, 153-42, 153-43 pour l'organisation de l'enquête publique.

1.4. Présentation succincte des 2 projets de modification du PLUi

1.4.1. Modification n°3

Le projet de modification n°3 concerne :

- le rapport de présentation, à travers l'ajout d'une notice explicative ;
- le règlement écrit et ses annexes ;
- le règlement graphique ;
- les orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

1.4.1.1. Corrections communes à l'ensemble du territoire du PLUi, apportées au règlement écrit

soit dans des dispositions communes applicables à toutes les zones pour :

- permettre la prise en compte du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) en cours de révision ;

- interdire en zone U la création de nouveaux accès automobiles sur les chemins identifiés « à conserver » ;
- mieux prendre en compte l'isolation thermique par l'extérieur en adaptant les règles relatives l'alignement ou l'implantation des constructions ;

soit dans le règlement de secteurs spécifiques pour :

- imposer des revêtements de teinte claire pour les toitures terrasse en zone U (secteurs UR, UA-1 et UB-1) ;
- différencier les notions de « surface perméable » et de « surface de pleine terre » pour améliorer la qualité environnementale des surfaces non artificialisées (secteurs UR et UB-1) ;
- permettre des implantations de constructions exceptionnelles sur des parcelles aux formes géométriques non standard (secteur UB-2) ;
- en secteur UE, uniformiser la règle autorisant l'extension des habitations en zone d'activités (zone UEc, à l'identique du zone UEm) ;
- supprimer la zone UEt de l'ensemble des pièces du PLUi ;
- imposer des revêtements de teinte claire pour les toitures terrasse et tous types de toitures des bâtiments d'élevage et d'exploitation agricole (secteurs A et N) ;

soit pour corriger au règlement graphique des erreurs matérielles dans le recensement des haies en zones d'activités (communes de Changé et Louverné).

1.4.1.2. Modifications concernant une partie des communes de Laval Agglomération

Argentré

Implantation d'habitat de type collectif au sein des OAP « centre bourg – site 1 La ronce » et « Hauterive ».

Bonchamp-lès-Laval

Suppression de l'emplacement réservé 4, du fait de la réalisation de la piste cyclable.

Changé :

- Ajout d'un espace arboré au sein de la zone d'activités de Niafles ;
- Inscription de nouveaux bâtiments à l'inventaire du changement de destination à La Juberdière et au Buat ;
- Suppression de l'emplacement réservé 6 qui avait pour objet l'aménagement d'une liaison douce ;
- 3 modifications de zonage.

Entrammes

- Inscription d'un bâtiment à l'inventaire du changement de destination de La Glardière ;
- Une modification de zonage pour interdire toute future construction sur une parcelle située sur un point bas ;
- Création d'une OAP « Les Poiriers » pour un futur secteur d'habitations.

Laval

- Correction d'une erreur matérielle pour une haie protégée ;
- Modifications de zonage (ajout d'un linéaire commercial pour protéger des commerces, correction d'une erreur pour une parcelle privée, modification de 2 zones en UEm) ;
- Cimetière de Vaufleury, création d'un emplacement réservé en vue de l'élargissement d'un chemin piéton ;
- Suppression de l'emplacement réservé 19, la piste cyclable ayant été réalisée ;
- Corrections d'erreurs matérielles « espaces paysagers à préserver – parcs et jardins ».

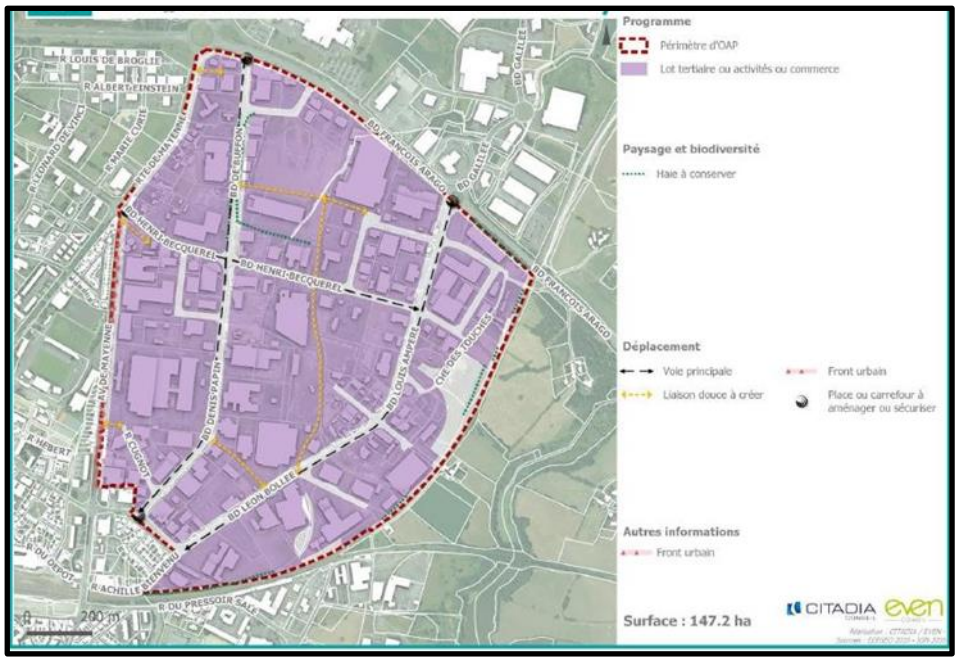
Technopole / Campus de Changé et Laval

- Classement à l'inventaire patrimonial de la ferme des Fontaines ;
- Ajout de « haies protégées » et d'« espaces paysagers à préserver » ;
- Ajout d'« arbres isolés remarquables » ;
- Création d'un emplacement réservé au bénéfice de la ville de Laval.

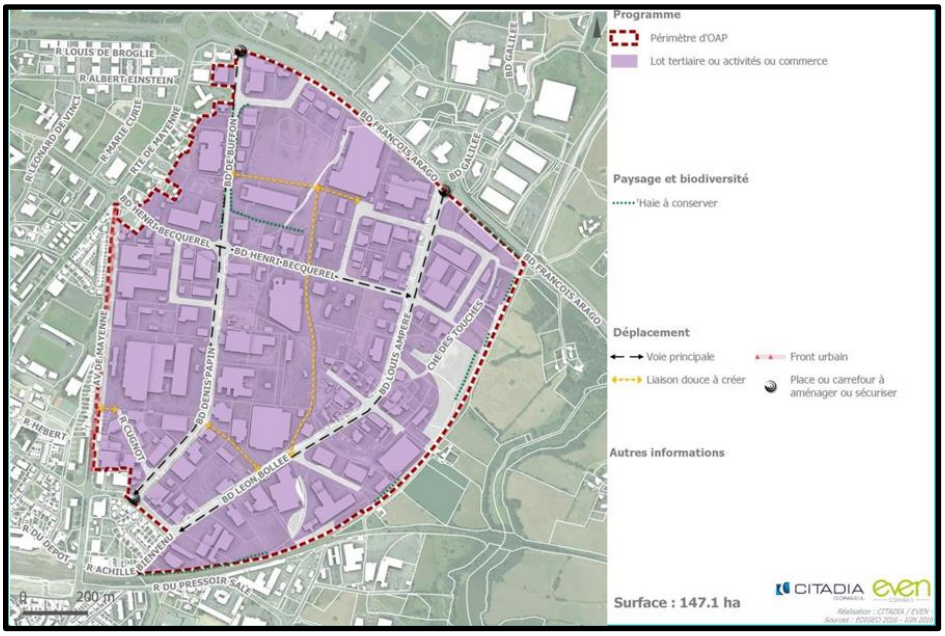
<u>Réduction du périmètre de l'OAP « ZI Les Touches »</u> :

elle est minime et touche principalement Changé, dans des proportions plus réduites Laval.

Avant modification :



Après modification :

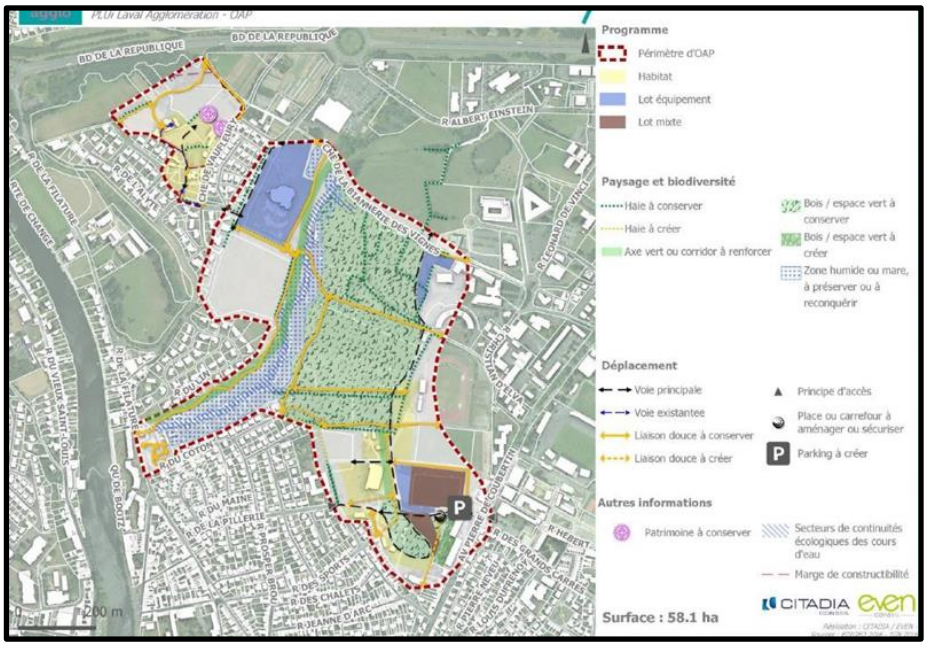


<u>Réduction du périmètre de l'OAP « Pommeraies-Aubépin-Grand Valfleury », en OAP n°30 « Grand Valfleury »</u> :

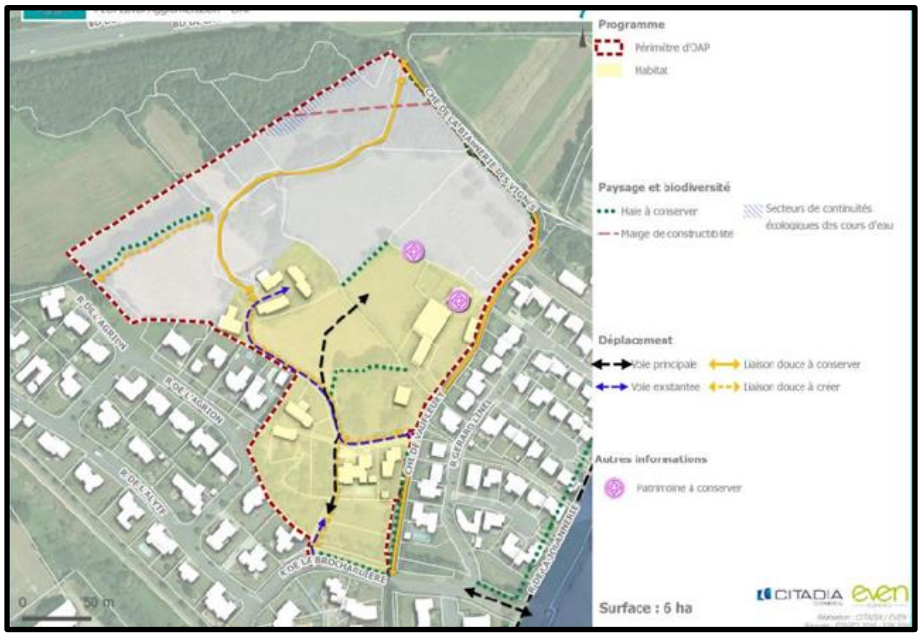
cette réduction est liée à la création des 3 OAP évoquées ci-dessous, qu'elle permet.

Cette nouvelle OAP (6 ha) a une vocation résidentielle (12 logements), le reste du secteur, en zone naturelle, devant être aménagé pour améliorer le maillage de liaisons douces.

Avant réduction :



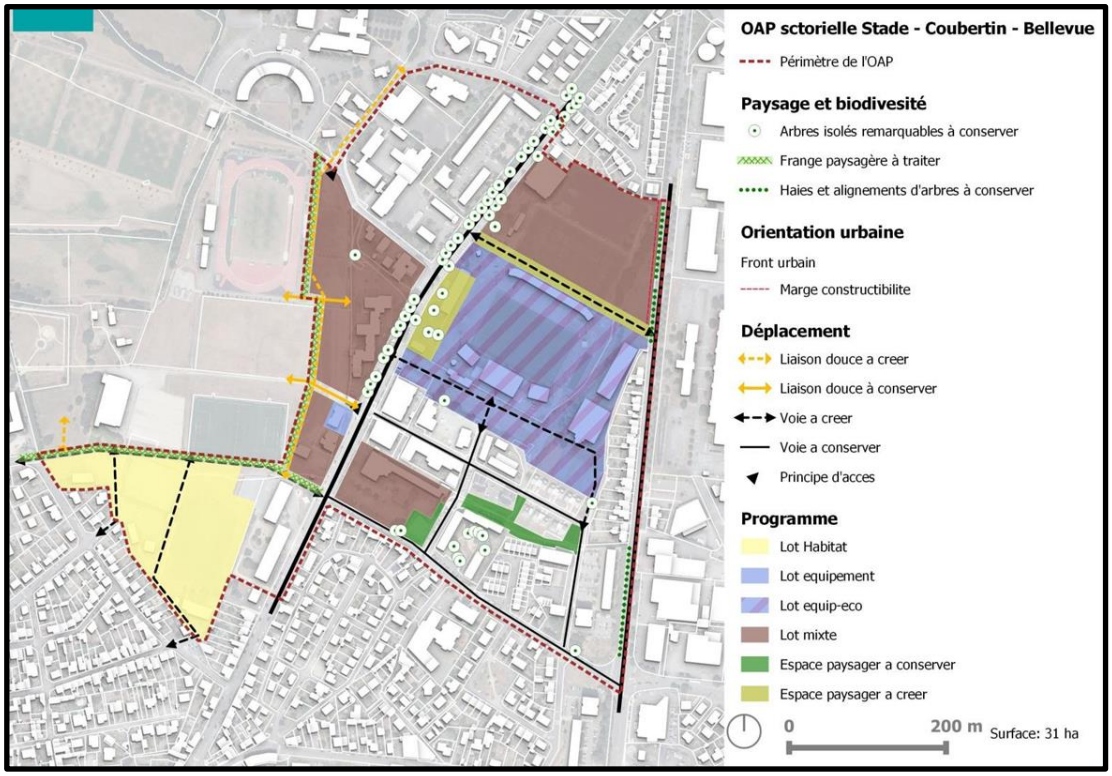
Après réduction :



<u>Création de l'OAP n° 65 sectorielle « Coubertin – Bellevue »</u> (objet d'une annexe spécifique au projet de modification) :

situé sur la commune de Laval, ce secteur, d'une surface de 30.7 ha, dont 15.7 mobilisable pour le renouvellement urbain, est situé à l'entrée nord du centre urbain, sur la route de Mayenne.

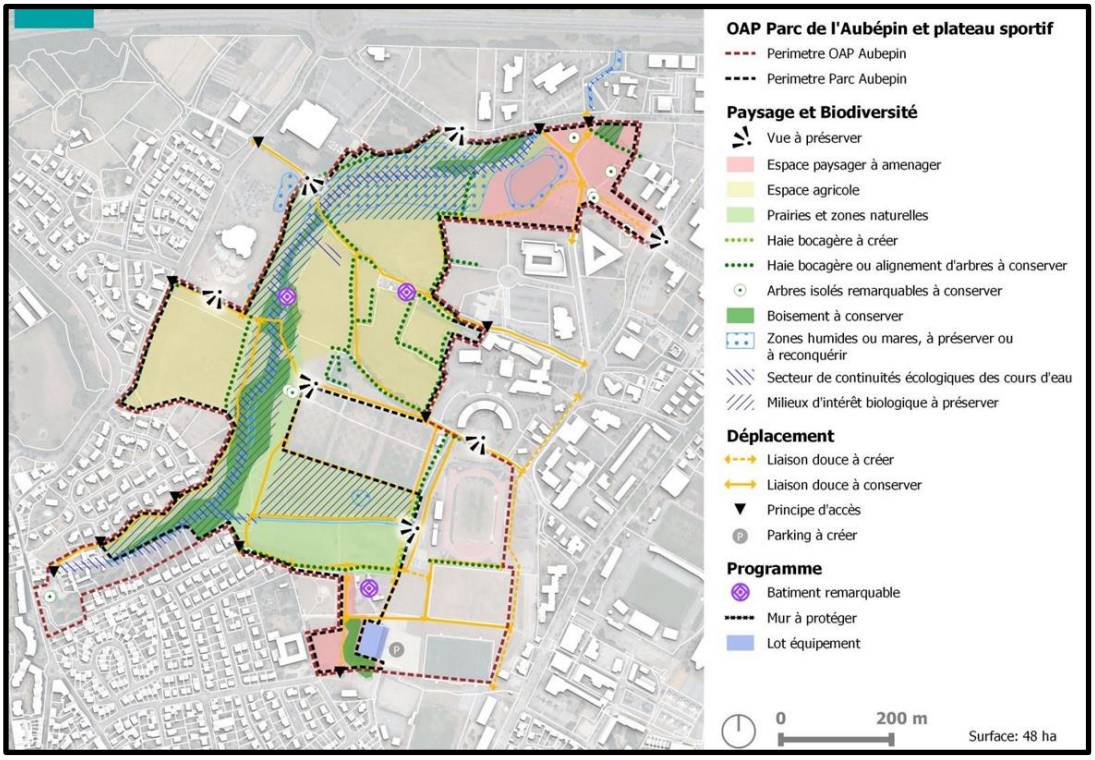
L'objet de l'OAP est de mieux intégrer au tissu urbain cet espace composite (équipements sportifs majeurs, collèges et lycées, bâti mixte avec constructions individuelles et immeubles en R+3) rattrapé par le développement de la ville de Laval, en créant une meilleure cohérence avec les quartiers adjacents. Le site présente une sensibilité environnementale ou patrimoniale et constitue un enjeu sur les mobilités et le stationnement.



<u>Création de l'OAP n° 66 sectorielle « Parc Aubépin »</u> (objet d'une annexe spécifique au projet de modification) :

localisé sur les communes de Laval et Changé, ce secteur de 48 ha, autour du vallon de l'« Aubépin », est entouré d'un tissu urbain varié (secteurs tertiaire et urbain). Il est composé de deux parties : le parc de l'Aubépin et le plateau sportif de Bellevue.

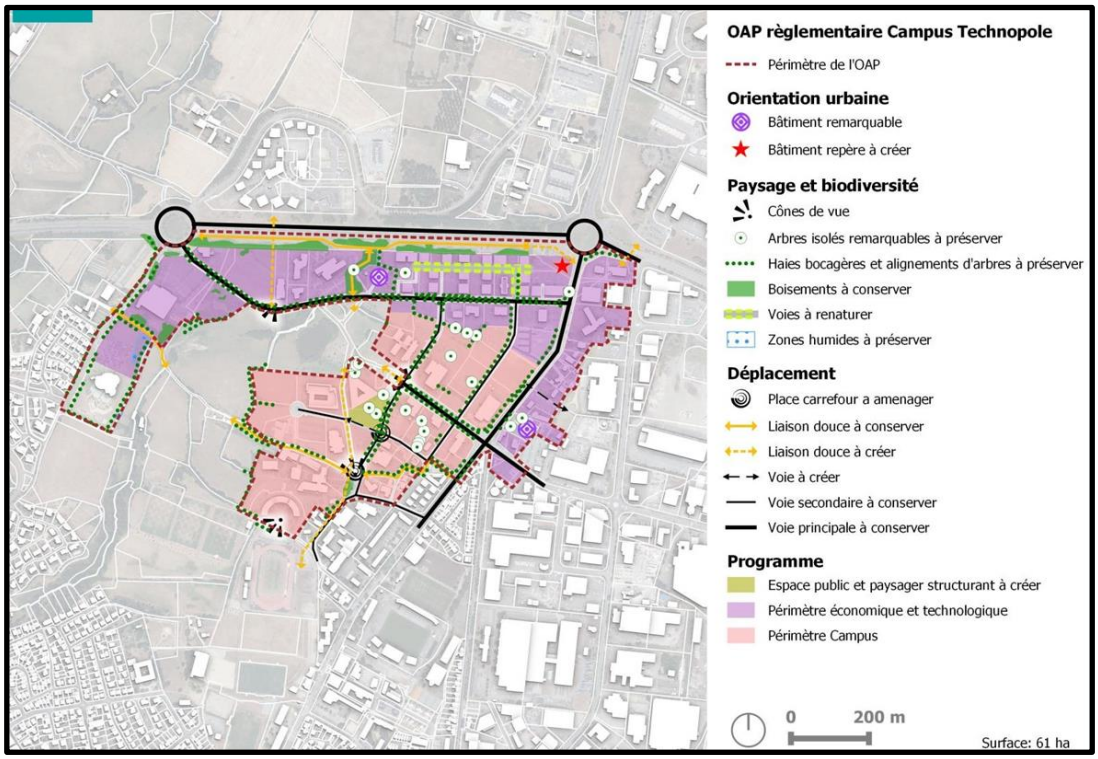
Il s'agit de préserver et mettre en valeur le premier, autour du ruisseau l'« Aubépin », et de mieux insérer le second dans la trame des déplacements doux en préservant davantage son environnement.



<u>Création de l'OAP règlementaire « Campus-technopole »</u> (objet d'une annexe spécifique au projet de modification) :

ce secteur, à l'entrée nord de Laval, s'étend sur les communes de Laval et Changé. Il est composé de trois secteurs aux problématiques distinctes : campus regroupant des établissements d'enseignement supérieur et de recherche, technopole d'activités tertiaires comprenant un grand magasin et frange urbaine en limite d'entrée de ville.

D'une surface de 68.1 ha, il fait l'objet de démarches de densification du tissu bâti, et de préservation des sols désimperméabilisés et du patrimoine végétal.



L'Huisserie

- Réduction de la protection patrimoniale du bâtiment principal de la mairie ;
- Zonage : changement de zone UEm en UB-2, protection de linéaire commercial, protection d'un chemin, changement relatif à la prescription d'un secteur dédié à la sédentarisation des gens du voyage ;
- Création d'emplacements réservés aux abords de la place de l'église et pour l'aménagement d'un accès ;
- Suppression de l'emplacement réservé 11 du fait de l'abandon du projet de chemin piéton, en zone humide.

Louverné

- Suppression des ER 4 et 11, les projets ayant été réalisés.

Montigné-le-Brillant

- Modification de zonage de N à A.

Montflours

- Suppression de l'ER 4.

Parné-sur-Roc

- Modification de type d'un STECAL.

Saint-Berthevin

- Inscription d'un bâtiment à l'inventaire du patrimoine bâti « intéressant » ;
- Inscription de nouveaux bâtiments à l'inventaire du changement de destination ;
- Suppression de l'ER 4, le projet n'ayant plus lieu d'être.

Saint-Jean sur Mayenne

- Création d'une erreur matérielle avec changement de zonage.

Bilan de l'évolution des surfaces :
L'ensemble des modifications de zonage décrites ci-dessus conduit à une réduction de 14,10 hectares de la zone U, et à une augmentation de 1,13 hectare de la zone A et de 12,98 hectares de la zone N.

1.4.2. Modification n°4

Elle vise à faire évoluer le règlement écrit des zones UEc (activités économiques commerciales) afin d'autoriser l'extension des locaux tertiaires et industriels existants.

Le PLUi de Laval Agglomération comprend 6 zones UEc. 5 d'entre elles sont localisées sur la commune de Laval, la 6ème se trouvant sur la commune de Louverné.
Elles sont déjà toutes occupées et artificialisées et ne présentent pas de sensibilité environnementale.

Les objectifs s'inscrivent dans une démarche de sobriété foncière :

- limitation de la consommation de nouvelles surfaces ;
- optimisation des réseaux existants ;
- mise en œuvre de la stratégie de relance économique du territoire ;
- garantie de cohérence avec l'étude « plan-guide » lancée en 2024 et portant sur la partie Ouest du territoire.

1.5. Avis de la MRAE et des PPA

Afin de consolider son projet de modification du PLUi, Laval Agglomération a souhaité s'en remettre aux conclusions objectives de la Mission Régionale d'Autorité environnementale.
Celle-ci a donc été sollicitée par courrier, en février 2024.

La MRAE a rendu :

- un avis conforme relatif à la modification 3, en date du 21 mars 2024, concluant à l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale ;
- une information relative à la modification 4, en date du 15 avril 2024, la réputant avoir un avis favorable sur l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale.

L'ensemble des PPA ayant répondu est détaillé dans les paragraphes relatifs à la composition du dossier. Il convient de noter que 3 réponses parvenues après la publication de ce dernier ont néanmoins été jointes au présent rapport.

2. ORGANISATION DE L'ENQUETE PUBLIQUE

2.1. Démarches préparatoires à l'ouverture de l'enquête

Par lettre en date du 26 mars 2024, le président de Laval Agglomération a informé le président du tribunal administratif de Nantes de sa décision de soumettre à enquête publique les projets de modification n°3 et n°4 du PLUi de Laval Agglomération et sollicité la désignation d'un commissaire enquêteur conformément à l'article L.581-14-1 du code de l'Environnement.

2.2. Désignation par le Tribunal administratif de Nantes

Par décision E24000064/53 du 4 avril 2024, le président du Tribunal administratif a désigné Philippe Baleston, officier de l'armée de Terre en retraite, en qualité de commissaire enquêteur en vue de procéder à l'enquête publique ayant pour objet « les projets de modification n°3 et n°4 du PLUi de Laval Agglomération ».

2.3. Arrêté de M. le président de Laval Agglomération

L'arrêté 74/2024 du 22 avril 2024 prescrivant l'ouverture et l'organisation de l'enquête publique précise :

a. la période de l'enquête, soit 31 jours consécutifs du 13 mai 2024 à 09h00 au 12 juin 2024 à 17h30

b. la consultation des pièces du dossier pendant toute la durée de l'enquête :
   - sur le site internet du registre dématérialisé : https://www.registre-numerique.fr/modif-3-4-plui-laval-agglo
   - sur support papier au siège de Laval Agglomération

c. le dépôt des contributions du public pendant toute la durée de l'enquête :
   - sur le site internet du registre dématérialisé : https://www.registre-numerique.fr/modif-3-4-plui-laval-agglo
   - par mail à l'adresse : modif-3-4-plui-laval-agglo@mail.registre-numerique.fr
   - par voie postale auprès de Laval Agglomération
   - dans le registre papier au siège de Laval Agglomération

d. Les permanences assurées par le commissaire enquêteur à l'Hôtel communautaire de Laval Agglomération :
   - lundi 13 mai 2024 de 09h00 à 12h30
   - mardi 21 mai 2024 de 16h00 à 19h00
   - mardi 4 juin 2024 de 09h00 à 12h30
   - mercredi 12 juin 2024 de 14h30 à 17h30.

2.4. Visites et réunions avec le porteur de projet

Les services de Laval Agglomération ont préparé et organisé cette enquête.

Un contact téléphonique initial, dès la désignation du commissaire enquêteur, le 8 avril 2024 a permis de définir le calendrier et les modalités de l'enquête et de préparer la rédaction de l'arrêté.

Ayant pu prendre connaissance en amont des principales pièces du dossier, le commissaire enquêteur a été informé plus en détail des tenants et aboutissants de ce dossier lors d'une première réunion préparatoire avec Mmes DRIOLLET et BRONSARD, du service planification de Laval Agglomération, le 25 avril 2024, suivie d'une réunion complémentaire le 6 mai.

La remise au commissaire enquêteur du dossier tel qu'il est présenté a été réalisée le 25 avril 2024.

2.5. Mesures de publicité

L'avis d'enquête a été affiché à l'Hôtel communautaire et dans les 20 communes de Laval Agglomération (ancienne formule) 15 jours avant le début de l'enquête.

Il a été publié :

- dans les éditions du jeudi 25 avril 2024 du Courrier de la Mayenne et du lundi 29 avril 2024 de Ouest France ;
- dans les éditions du 16 mai 2024 du Courrier de la Mayenne et de Ouest France.

2.6. Contrôle de l'affichage

Compte tenu du nombre relativement important de communes (20) concernées par cette enquête, le commissaire enquêteur a fait le choix de procéder à la vérification de la publicité sur site, de façon non systématique mais en ciblant prioritairement les communes directement concernées par les modifications.

Aucun manque n'a été constaté.

Il est cependant à noter que plusieurs communes se sont dotées de panneaux d'affichage numérique, modernes et pratiques mais sans doute moins visibles que les affiches traditionnelles. Ces dernières perdurent néanmoins sur la très grande majorité des emplacements d'affichage.

Le commissaire enquêteur considère que l'ensemble des mesures de publicité, prescrites dans l'arrêté ordonnant cette enquête et attendues réglementairement dans ce contexte, ont été mises en œuvre et que les dispositions prises pour l'information du public ont été suffisantes.

3. DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE

3.1. Mise à disposition du dossier

L'ensemble des documents mis à disposition du public, sous forme papier ou électronique, figurait dans un dossier en deux parties, modification n°3 et modification n°4 du PLUi.

Un premier exemplaire papier « officiel », contrôlé, numéroté manuellement pour les pièces qui ne l'étaient pas, et paraphé par le commissaire enquêteur, a été mis à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête à l'Hôtel communautaire de Laval Agglomération. C'est également celui qui était présent lors des permanences du commissaire enquêteur.

Un autre exemplaire, non paraphé, était également à disposition du commissaire enquêteur.

Les dossiers papier et numérique étaient strictement identiques.

3.2. Contenu type des dossiers

Pour mémoire, un dossier d'enquête relatif à une modification de PLUi doit comporter les documents suivants :

- le dossier de présentation du contenu de la modification ;
- l'avis de la MRAE ;
- les avis des personnes publiques associées (PPA) ;
- le cas échéant, le mémoire en réponse rédigée avant l'enquête par le porteur de projet, au vu des avis des personnes publiques.
  En ce qui concerne l'enquête objet du présent rapport, ce dernier choix n'a pas été fait.

3.3. Composition du dossier

- Document 1 (32 pages) : registre d'enquête
- Document 2 (3 pages) : arrêté 74/2024 en date du 22 avril 2024 du président de Laval Agglomération prescrivant une enquête publique unique relative aux modifications 3 et 4 du PLUi de Laval Agglomération

Les documents 3 à 11 se rapportent à la modification 3 du PLUi.

- Document 3 (3 pages) : arrêté 2/2024 en date du 8 janvier 2024 du président de Laval Agglomération portant engagement de la modification de droit commun 3 du PLUi
- Document 4 (1 page) : désignation E24000064/53 en date du 4 avril 2024 du commissaire enquêteur par le tribunal administratif de Nantes
- Document 5 (64 pages) : projet de modification numéro 3 du PLUi de Laval Agglomération - dossier de consultation

- Document 6 (20 pages) : OAP 66 / Laval-Changé / Parc de l'Aubépin
- Document 7 (14 pages) : OPA 65 / Laval / Coubertin-Bellevue
- Document 8 (4 pages) : 3-A Principes généraux des OAP – Proposition de compléments Ateliers 2/3/4
- Document 9 (24 pages) : OAP – R C / Laval-Changé / Eco-campus et Technopole de Changé-Laval
- Document 10 (5 pages) : avis conforme PDL-2024-7589 de la MRAE sur le projet de modification 3 du PLUi de Laval Agglomération
- Document 11 (17 feuilles, 12 documents) : avis des personnes publiques associées (PPA).
    - Chambre d'agriculture de la Mayenne – courrier du 21 février 2024
    - Chambre de commerce et d'industrie de la Mayenne – courrier du 28 février 2024
    - Chambre des métiers et de l'artisanat des Pays de la Loire – courrier du 11 mars 2024
    - Mairie de Changé – avis conseil municipal du 21 mars 2024
    - Direction départementale des territoires / Aménagement et urbanisme – courrier du 8 avril 2024
    - Mairie de L'Huisserie * avis conseil municipal du 21 mars 2024
    - Mairie de Laval – avis conseil municipal du 25 mars 2024 et annexe
    - Communauté de communes du Pays de Meslay-Grez – courrier du 15 mars 2024
    - Communauté de communes du pays de Craon – courrier du 20 février 2024
    - Mairie de Saint-Berthevin – avis conseil municipal du 21 mars 2024
    - Mairie de Saint-Jean-sur-Mayenne – avis conseil municipal du 28 mars 2024
    - Direction départementale des territoires / Avis CDPENAF – courrier du 21 mars 2024

Les documents 12 à 16 se rapportent à la modification 4 du PLUi.

- Document 12 (3 pages) : arrêté 7/2024 en date du 29 janvier 2024 du président de Laval Agglomération portant engagement de la modification de droit commun 4 du PLUi
- Document 13 (1 page) : désignation E24000064/53 en date du 4 avril 2024 du commissaire enquêteur par le tribunal administratif de Nantes
- Document 14 (18 pages) : modification numéro 4 / complément au rapport de présentation
- Document 15 (1 page) : information PDL-2024-7650 de la MRAE sur le projet de modification 4 du PLUi de Laval Agglomération
- Document 16 (9 feuilles, 9 documents) : avis des personnes publiques associées (PPA).
    - Chambre d'agriculture de la Mayenne – courrier du 19 février 2024
    - Chambre des métiers et de l'artisanat des Pays de Loire – courrier du 11 mars 2024

- Direction départementale des territoires / Aménagement et urbanisme – courrier du 8 avril 2024
- Conseil départemental de la Mayenne – courrier du 2 avril 2024
- Mairie de la Chapelle Anthenaise – avis conseil municipal du 22 février 2024
- Communauté de communes du Pays de Meslay-Grez – courrier du 15 mars 2024
- Communauté de communes du pays de Craon – courrier du 20 février 2024
- Mairie de Saint-Berthevin – avis conseil municipal du 21 mars 2024
- Mairie de Saint-Jean-sur-Mayenne – avis conseil municipal du 28 mars 2024

Remarque :

Un courrier du président du département de la Mayenne, relatif à la modification n°3 dans le cadre de la consultation des PPA, est parvenu à la ville de Laval le 21 mars 2024, soit dans les délais requis. Il semble qu'il ne soit parvenu au service du porteur de projet au sein de Laval Agglomération que début juin, pour des raisons liées à la ventilation du courrier. Il n'a donc pu être inséré au sein du dossier.

Ce courrier figure en pièce jointe et les sujets évoqués sont présentés dans les questions du commissaire enquêteur.

Par ailleurs, il convient de également noter que 2 avis de PPA sont parvenus au-delà de la date fixée par Laval Agglomération.

Ces avis n'ont pu être insérés dans le dossier mais sont joints au présent rapport :

- avis de Laval Agglomération / Direction nature et Villes, relatif à la modification n°3, parvenu le 12 avril 2024 ;
- avis de la mairie d'Argentré, relatif à la modification n°4, parvenu le 25 avril 2024.

Les sujets évoqués sont également présentés, si nécessaire, dans les questions du commissaire enquêteur.

Le commissaire enquêteur, après étude du dossier, a considéré, tant sur le fond que sur la forme, que son contenu était conforme aux attendus réglementaires et permettait la compréhension de la globalité des deux projets de modification objets de l'enquête publique. L'ensemble des avis de la MRAE et des PPA ainsi que les pièces administratives étaient également fournis.

Contenant des informations nombreuses et d'importance variable, les documents mis à disposition du public nécessitaient un certain temps pour s'approprier l'intégralité des évolutions proposées dans les projets.

Cependant, l'organisation globale de la notice principale permettait de cibler les sujets en fonction de son intérêt, soit dans le règlement écrit soit dans les paragraphes propres à chaque commune.

En synthèse, le commissaire enquêteur considère que tous les documents présentés permettaient une bonne compréhension des deux projets par le public.

Quelques points spécifiques relatifs à la bonne compréhension du dossier ont fait l'objet de questions du commissaire enquêteur auprès du porteur de projet (cf. paragraphes 4. et 5.).

3.4. Permanences

Les 4 permanences tenues par le commissaire enquêteur (13 et 21 mai, 4 et 12 juin 2024) avaient été planifiées pour permettre une accessibilité large au public soit le matin soit l'après-midi, mais également avec un créneau de début de soirée.

Elles se sont déroulées de façon nominale, dans les locaux mis à disposition par Laval Agglomération. Ces derniers étaient facilement accessibles par le public, à proximité de l'accueil.

Le secrétariat du service concerné conservait à disposition le registre papier en dehors des créneaux de permanence.

La proximité immédiate du porteur de projet dans ces mêmes locaux constituait également une facilité pour les échanges avec le commissaire enquêteur.

Tous les échanges avec le public ont été conduits dans un climat apaisé de dialogue et de pédagogie.

3.5. Contributions dématérialisées

Il convient de noter que 75 % des observations recueillies l'ont été via le registre dématérialisé ou l'adresse mail mise à disposition.
L'utilisation de ces moyens, dont l'accès semble donc privilégié du public, n'est cependant pas totalement maîtrisée. En particulier, le souhait d'anonymat de certains contributeurs nécessite de vérifier leurs contributions avant publication et induit parfois des doublons.
En revanche, les échanges par mail ont permis au commissaire enquêteur d'obtenir des informations complémentaires, parfois bienvenues pour préciser les demandes.

3.6. Participation du public, bilan quantitatif et par thème

La participation du public peut être qualifiée de modérée au regard de la nature des modifications objets de cette enquête publique et du périmètre de l'agglomération.

Toutes les contributions portaient sur la modification 3 ou pouvaient y être associées (cas des demandes de changement de zonage en particulier). Aucune contribution du public n'a porté sur la modification 4.

Le commissaire enquêteur a reçu lors des permanences à Laval 6 visiteurs, dont 5 ont souhaité déposer une contribution sur le registre format papier. Une 6e contribution a également été enregistrée en dehors des permanences.
18 contributions ont été enregistrées sur le registre numérique (mail compris), dont plusieurs ont été considérées comme doublons pas le commissaire enquêteur.

In fine, 17 contributions ont été retenues.
Toutes proviennent de particuliers, à l'exception d'une seule émanant d'une association.

Répartition géographique : les contributions ne concernent que 6 communes parmi les 20 concernées par l'enquête publique. Les 2/3 concernent la commune de L'HUISSERIE, observation qui doit être relativisée par le fait que 9 de ces 12 contributions concernent un unique et même sujet.

Les thèmes retenus par le commissaire enquêteur ont été les suivants, certaines contributions pouvant parfois en englober plusieurs : « changement de destination », « correction graphique », « suppression d'espace réservé », « changement de zonage », « protection d'espaces naturels, haies et arbres ».
Les thèmes « changement de zonage » et « protection d'espaces naturels, haies et arbres » sont ceux qui ont fait l'objet des plus nombreuses observations.

Enfin, il convient de noter que les projets importants que constituent les OAP au sein du projet de modification n°3 n'ont pas fait l'objet de contribution de la part du public.

3.7. Clôture de l'enquête publique

Le registre d'enquête a été clôturé et pris en charge par le commissaire-enquêteur le mercredi 12 juin 2024 à 17h30, à l'issue de la dernière permanence d'accueil du public.

3.8. Remise du procès-verbal de synthèse de fin d'enquête

Le commissaire-enquêteur, conformément à son obligation réglementaire, a procédé en fin d'enquête à un échange formalisé avec le porteur de projet, représenté par Mme Nolwenn BRONSARD, et lui a remis un document intitulé "Synthèse des avis et demandes formulés »" le 17 juin 2024 lors d'une réunion qui s'est tenue dans les locaux de Laval Agglomération.

Le mémoire en réponse a été reçu lors d'une seconde réunion par le commissaire-enquêteur le vendredi 4 juillet 2024, puis complété le mardi 9 juillet.

Ces documents sont intégralement repris dans les parties 4. et 5. du présent rapport.

4. MODIFICATION N° 3 : AVIS ET DEMANDES FORMULEES, REPONSES DU PORTEUR DE PROJET ET POSITIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

4.1. Avis conforme de la mission régionale d'autorité environnementale Pays de la Loire (MRAE)

La MRAE estime que la modification n°3 du PLUi de Laval Agglomération n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et la santé humaine et qu'il n'est pas nécessaire de la soumettre à évaluation environnementale.

Elle recommande cependant de tirer parti de la procédure de modification pour :

1. préciser dans les OAP créées les prescriptions de nature assurer la protection des éléments à enjeux écologiques et l'intégration paysagère des aménagements projetés ;

Réponse du porteur de projet

Laval agglomération souhaite rappeler que les OAP créées dans le cadre de la modification n°3, et notamment celles sur Changé et Laval, permettent de mieux prendre en compte les enjeux paysagers et environnementaux sur les secteurs de projets. Les OAP viennent compléter et renforcer les protections réglementaires existantes.

Pour l'OAP sectorielle Coubertin – Bellevue : des orientations spécifiques à la trame paysagère sont déterminées : renforcement du maillage paysager, recherche de la continuité des espaces de pleine terre, végétalisation de ces espaces, distance des constructions vis-à-vis du houppier de l'arbre, traitement des lisières bâties, etc. D'autres orientations viennent également renforcer la protection de la biodiversité sur le secteur et la gestion des eaux pluviales.

Pour l'OAP-R Campus / Technopôle : différentes dispositions réglementaires tiennent compte des enjeux paysagers et environnementaux : préservation de l'armature paysagère qui constitue l'identité du territoire et du site, valorisation des cônes de vue, aménagement paysager des espaces publics, coefficient de pleine terre, etc.

Pour l'OAP Parc de l'Aubépin : la vocation même de cette OAP est la protection d'un espace naturel non bâti, et sa valorisation. L'OAP permet d'identifier et renforcer des secteurs naturels, en fonction de leur rôle écosystémique : boisements, mares, zones humides, prairies ouvertes, etc.

Position du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend acte de ces éléments, déjà évoqués par ailleurs dans la présentation des OAP concernées.

2. justifier dans le secteur Ah créé à PARNE-SUR-ROC de la prise en compte des enjeux de préservation de zones humides potentielles et de valorisation du site patrimonial remarquable.

Réponse du porteur de projet

Le STECAL de Parné-sur-Roc est déjà existant et donc constructible dans le PLUi opposable. La modification consiste uniquement à revoir l'usage du site, sans remise en question de son périmètre. Actuellement, ce sont les études environnementales réalisées dans le cadre de l'élaboration du PLUi de 2019 qui prévalent réglementairement pour ce site avec l'inventaire des zones humides annexe 6D.5 du PLUi. Cet inventaire ne relève pas la présence de zone humide sur le secteur concerné. Cependant, après consultation de la carte pédologique du conseil départemental de la Mayenne, il parait nécessaire de vérifier l'absence de zones humides.

Pour ce faire, la mention suivante sera intégrée dans la notice de la modification n°3 du PLUi, mais également au sein du règlement, dans la partie dédiée au STECAL Ah, hors Laval : "À Parné-sur-Roc, au lieu-dit La Réauté, en raison d'une suspicion de zone humide, une étude d'inventaire de zone humide devra être réalisée, en amont du premier projet d'habitat sur le site."

Position du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend acte de ces éléments de réponse, notamment quant à l'étude d'inventaire de zone humide qui devra être réalisée avant tout projet d'habitat sur le site.

4.2. Avis des PPA

Les PPA suivants ont exprimé des avis favorables ou pris acte sans observation :

- Chambre des métiers et de l'artisanat des Pays de Loire
- Mairie de Changé
- Mairie de L'Huisserie
- Communauté de communes de Meslay-Grez
- Communauté de communes du Pays du pays de Craon
- Mairie de Saint-Jean-sur-Mayenne

N°	Contributeur	Synthèse de la contribution
1	**Chambre d'agriculture de la Mayenne**	**Avis favorable sous réserve de la prise en compte des demandes suivantes :**
		1. dans le cadre des changements de destination *(concerne a priori CHANGE, ENTRAMMES, SAINT-BERTHEVIN)*, vérification de la qualité architecturale du bâti et de la surface minimale (80 m2) et respect des critères de la CDPENAF : - activité agricole ou qualité paysagère du site non compromises ; - distance supérieure ou égale à 125 m d'un bâtiment d'élevage ou égale à 50 m d'un hangar ; - supérieure ou égale à 50 m d'un tiers ; - radiation au centre des formalités des entreprises depuis 3 ans.
	Réponse du porteur de projet Laval agglomération confirme la prise en compte des critères de la CDPENAF, et justifie par les illustrations ci-dessous le respect de la surface minimale imposée, à savoir 80m2. Par ailleurs, Laval agglomération, suivant l'avis de la CDEPNAF, retire de l'inventaire deux bâtiments, aux lieudits Le Buat et La Juberdière, en raison de leur qualité architecturale. Les deux bâtiments concernés sont indiqués ci-dessous. 1. Le Buat, Changé (le bâtiment de 125m2 est retiré de l'inventaire) 	

2. La Juberdière (le bâtiment de 102m2 est retiré de l'inventaire)

3. La Glardière

4. Corbusson

5. Le Clos l'œil

<u>Position du commissaire enquêteur</u>

Le commissaire enquêteur constate que le porteur de projet fait évoluer la modification n°3 pour se conformer aux critères de la CDPENAF.

	Chambre d'agriculture de la Mayenne	2	dans le cadre de la mise à jour du règlement graphique : - actualisation des photos aériennes ; - vérification de la non présence de haies.
	Réponse du porteur de projet Avis favorable. Pour illustrer les corrections d'erreurs matérielles concernant le recensement des haies, la notice de la présente modification comporte des photographies aériennes datant de 2016 et 2019 (période d'élaboration du PLUi). Ces photographies aériennes sont nécessaires pour justifier que les haies inscrites au PLUi n'étaient pas présentes au moment de l'élaboration du PLUi, et donc qu'il s'agit d'une erreur matérielle. Cependant, suivant l'avis de la chambre d'agriculture, des photographies aériennes récentes seront ajoutées pour justifier de l'absence actuelle de haies. Laval agglomération souhaite également préciser que des vérifications sur le terrain ont été effectuées en ce sens.		
	Position du commissaire enquêteur Le commissaire enquêteur prend acte.		

2	**Chambre de commerce et d'industrie de la Mayenne**	**Avis favorable.** Souhaite attirer l'attention sur les questions liées à la mobilité et notamment sur le besoin de données prospectives relatives à l'évolution des flux liée au développement de l'habitat, du campus et de l'offre commerciale ou de services, en vue de l'estimation des besoins en transports publics et en emplacements de parking.
	Réponse du porteur de projet Laval Agglomération prend note de cette recommandation et apporte les compléments d'information suivants. Le secteur auquel fait référence la CCI est concerné par la création de l'OAP n°66, nommée Parc de l'Aubépin et Plateau sportif. Cette OAP est issue d'une étude plus approfondie ayant abouti à un plan guide. Les sujets des flux existants et projetés ont été abordés lors de cette étude. En outre, ces sujets seront également abordés lors des phases opérationnelles du projet.	
	Position du commissaire enquêteur Le commissaire enquêteur prend acte de cette réponse. Le sujet des flux et du stationnement revêt en effet une importance suffisante pour être de nouveau abordé lors des phases opérationnelles du projet, non seulement de l'OAP n°66 mais également des OAP n°65 « Coubertin Bellevue » et OAP R-C « Eco-campus et technopole ».	

3	**Direction départementale des territoires / CDPENAF**	**Avis favorable** sur les changements de destination à ENTRAMMES et SAINT-BERTHEVIN**.** **Avis partiellement défavorable** sur les changements de destination à CHANGE / LA JUBERDIERE et CHANGE / LE BUAT.
	Réponse du porteur de projet Avis favorable. Laval agglomération, retire du projet de modification les deux bâtiments identifiés avec un avis défavorable de la CDPENAF aux lieux dits La Juberdière et Le Buat à Changé. Ainsi, seuls les bâtiments respectant les critères de la CDPENAF seront intégrés à l'inventaire pour le changement de destination.	
	Position du commissaire enquêteur Le commissaire enquêteur constate que le porteur de projet fait évoluer la modification n°3 pour se conformer aux critères de la CDPENAF.	

4	**Direction départementale des territoires / Aménagement et urbanisme**	**Avis favorable avec observations :** 1. souhaite voir apparaître dans le règlement une différenciation entre secteur urbain et bâtiments agricoles pour l'imposition des teintes claires de toitures terrasses. Cette obligation n'est pas justifiée en zones A et N, pour les bâtiments d'élevage et fait obstacle au développement des installations photovoltaïques ;
	Réponse du porteur de projet Avis favorable. La notice de présentation comporte effectivement une erreur dans sa rédaction. Il s'agit bien d'imposer un revêtement de teinte claire pour les toitures terrasses, mais uniquement pour les bâtiments à usage d'habitation, en zone U, sur l'ensemble de l'agglomération. A noter que cette obligation ne vient pas compromettre l'installation de panneaux photovoltaïques. Enfin, il est rappelé, que, considérant que cette réglementation concerne uniquement les bâtiments à usages d'habitation, en zone U, elle ne concerne pas les bâtiments d'élevage et d'exploitation, ou encore les bâtiments à usage d'habitation en zone agricole.	
	Position du commissaire enquêteur Le commissaire enquêteur prend acte de ces précisions nécessaires concernant les installations photovoltaïques et les installations agricoles et note que des modifications seront apportées dans la rédaction finale du projet.	

	Direction départementale des territoires / Aménagement et urbanisme	2. exprime le besoin de mise en cohérence, dans le PLUi des éléments permettant d'autoriser les implantations d'habitats légers en prenant en compte une intégration harmonieuse avec la bâti traditionnel (STECAL de PARNE-SUR-ROC) ;
	Réponse du porteur de projet Laval agglomération souhaite indiquer que le projet est compatible avec le PADD et notamment les dispositions suivantes de l'axe 2 : "Action 2 : Produire une offre nouvelle diversifiée, de qualité et correspondant aux attentes et aux besoins des ménages dans leur diversité (familles, jeunes, séniors)" "8. Anticiper sur les besoins en matière d'habitat démontable" Il est, en effet, prévu de préserver les surfaces agricoles, avec des constructions soit démontables, soit réversibles, et sans fondations. La longère existante pourra être optimisée et rénovée pour la création d'un espace collectif.	
	Position du commissaire enquêteur Le commissaire enquêteur prend acte de ces éléments de réponse, cohérents avec ceux apportés aux questions de la MRAE sur ce même STECAL.	
	Direction départementale des territoires / Aménagement et urbanisme	3. souhaite voir, dans les OAP, complétés les éléments relatifs à l'intégration paysagère ainsi qu'un cadencement de l'ouverture à l'urbanisation afin de garantir l'effet escompté ;
	Réponse du porteur de projet En dehors de Laval et de Changé, seule une OAP est créée, sur la commune d'Entrammes. Il s'agit d'un secteur actuellement occupé par un terrain de foot, sans grand intérêt paysager ou environnemental. Plusieurs dispositions visent cependant à tenir compte de l'existant et à améliorer la qualité paysagère du site : gestion alternative des eaux pluviales, préservation du maillage bocager existant et renforcement de celui-ci. Concernant l'absence d'un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation dans les OAP, Laval agglomération s'engage à ajouter cet échéancier lors de la modification n°5 du PLUi de Laval agglomération.	
	Position du commissaire enquêteur Le commissaire enquêteur prend acte, en particulier, des échéanciers prévisionnels à l'urbanisation dans les OAP qui devront être intégrés dans la modification n°5 (à venir) du PLUi de Laval Agglomération.	

	Direction départementale des territoires / Aménagement et urbanisme	4. demande davantage d'explications pour justifier l'intérêt général des changements de destination.
	Réponse du porteur de projet Il est rappelé que dans les zones A et N, les documents graphiques du règlement font apparaitre, s'il y a lieu, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole, ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est, dans ce cas, soumis à l'avis conforme de la CDPENAF. La procédure menée par Laval agglomération s'intègre dans ce cadre et ne nécessite pas de justifier d'un quelconque intérêt général.	
	Position du commissaire enquêteur Le commissaire enquêteur prend note de l'absence de nécessité de justification d'intérêt général, dans la mesure où les changements de destination répondent aux critères réglementaires.	

5	**Mairie de Laval**	**Avis favorable avec remarques et demandes** : 1. sur les autres communes : rappelle que le PPRi est approuvé (p 8) ;
	Réponse du porteur de projet Avis favorable. Le document sera mis à jour en conséquence.	
	Position du commissaire enquêteur Le commissaire prend acte des corrections à apporter au projet.	
	Mairie de Laval	2. sur Laval : demande de corrections d'erreurs ou de précisions (pages 30 à 52) ;
	Réponse du porteur de projet Laval agglomération s'engage à prendre en compte les corrections d'erreurs et les précisions demandées, autant que possible.	
	Position du commissaire enquêteur Le commissaire prend acte des corrections à apporter au projet.	

	Mairie de Laval	3. demandes supplémentaires : - protection d'arbres sur 4 parcelles ; - changement de zonage de UB en A pour 3 parcelles et classement d'un chemin en cheminement à protéger.
	<u>Réponse du porteur de projet</u> Laval agglomération donne suite aux deux demandes suivantes : protection d'arbres sur 4 parcelles et changement de zonage de UB en A pour 3 parcelles et classement d'un chemin.	
	<u>Position du commissaire enquêteur</u> Le commissaire prend acte des ajouts à apporter au projet.	

6	**Mairie de Saint-Berthevin**	**Avis favorable mais demande** de maintien de l'ER N°4 sur l'OAP N°53 Centre-ville.
	<u>Réponse du porteur de projet</u> Avis favorable. L'ER est maintenu. L'ER n°4 du PLUi de Laval agglomération se situe rue du Relais, à Saint-Berthevin, et est motivé par la création d'un parking. Les ER sont des outils de planification urbaine mis en œuvre dans le cadre du PLUi permettant notamment la création d'équipements / aménagements réservés aux voies et aux ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts. La suppression d'un ER fait sens, entre autres, dans le cas où l'objet pour lequel il a été créé est réalisé ou abandonné, dans le cas contraire il convient de le maintenir.	
	<u>Position du commissaire enquêteur</u> Le commissaire prend acte du maintien de l'ER demandé par la mairie, à intégrer dans le projet.	

4.3. Contributions du public recueillies au cours de l'enquête

Les contributions ci-dessous sont classées par ordre chronologique de déclaration, registres « papier » et numérique confondus, hormis les 6 à 14, regroupées sur un thème unique. Toutes les contributions proviennent de particuliers, à l'exception de la contribution n°12 émanant d'une association.

Liste des thèmes retenus :

A . Changement de destination : 1 contribution (n°1)

B. Correction graphique : 2 contributions (n°2 et 5)

C. Suppression ER : 1 contribution (n°2)

D. Changement de zonage : 4 contributions (n°3, 4, 16 et 17)

E. Protection espaces naturels, haies et arbres : 11 contributions (5 à 15).

Répartition géographique :

12 contributions concernent la commune de L'HUISSERIE, dont 9 sur le même sujet.

2 concernent SAINT-BERTHEVIN

2 concernent ARGENTRE

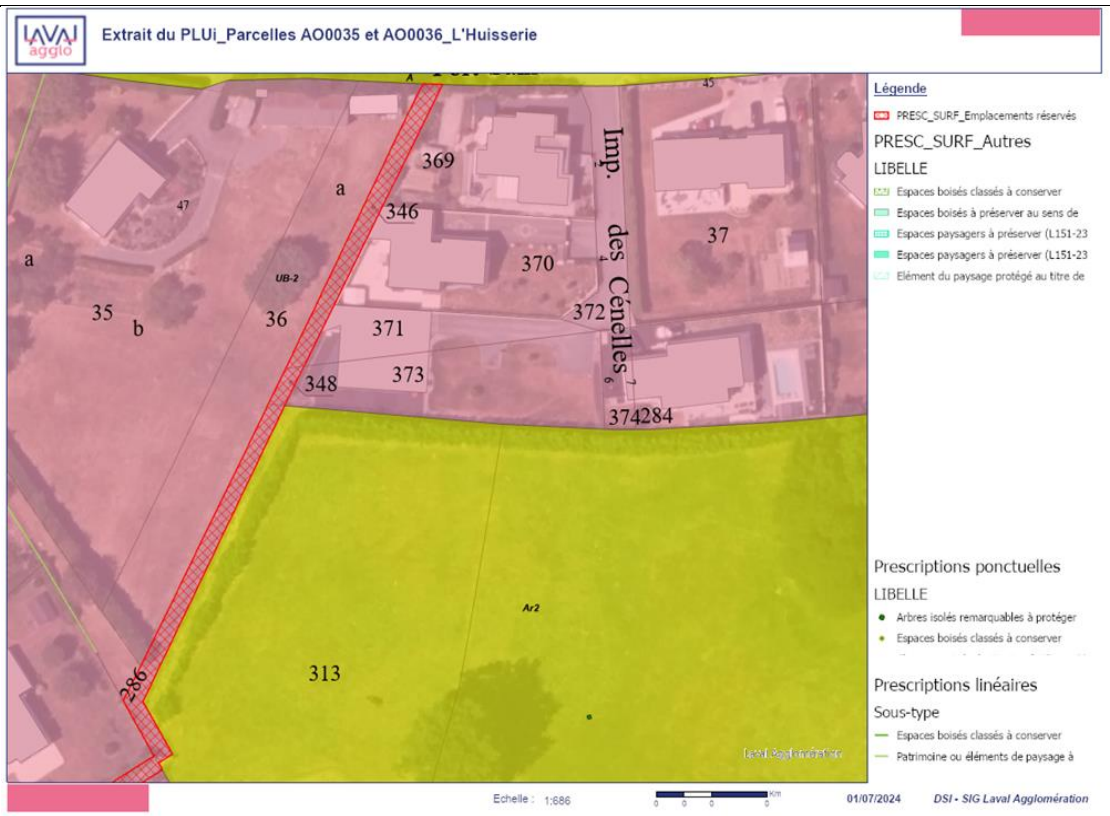
1 concerne LAVAL

1 concerne MONTIGNE-LE-BRILLANT

1 concerne LOUVERNE

N°	Contributeur et synthèse de la contribution	Thème retenu
1	**M. FOUCAULT, LA DAVIERE à SAINT-BERTHEVIN**. *Registre d'enquête publique « papier » à la date du 13 mai 2024.* Demande le changement de destination vers l'habitation de la parcelle BC272 en vue de la rénovation d'un bâtiment en pierre. Ce potentiel changement de destination est déjà évoqué dans le cadre du projet de modification n° 3 du PLUi.	A
	<u>Réponse du porteur de projet</u> Par courrier en date du 14 novembre 2023, la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestier (CDPENAF) a rendu un avis défavorable quant au changement de destination du bâtiment situé sur la parcelle BC272. De ce fait, Laval agglomération n'accède pas à la demande. L'indication dans la notice concernant un potentiel changement de destination sera ôtée du texte.	
	<u>Position du commissaire enquêteur</u> Le commissaire enquêteur prend acte du rejet de la demande, conformément à l'avis de la CDPENAF, mais également de la correction à apporter au projet.	

2	**M. LEPAGE, LA CHEVROLIERE, 47 chemin de la Lande, L'HUISSERIE** *Registre d'enquête publique « papier » à la date du 13 mai 2024.* *<u>4 pièces jointes</u> : courrier, plan de situation, 2 photos* Demande : - la correction d'emplacement d'arbres situés, non sur le terrain de La Chevrolière mais sur le terrain de la Maladrie (cf. photos et PJ) ;	B
	<u>Réponse du porteur de projet</u> Selon le PLUi en vigueur, aucun arbre n'est identifié à l'est du terrain de La Chevrolière (voir extrait du PLUi ci-dessous). Laval agglomération n'accède pas à la demande. L*es arbres sont identifiés au règlement graphique du PLUi par des points verts et les linéaires de haies/espaces boisés classés par des traits verts.*	



Position du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur constate que les arbres identifiés sur une version a priori plus ancienne du PLUi (présentée par le demandeur) n'apparaissent effectivement pas au PLUi actuel et donc que la demande n'a effectivement plus lieu d'être.

- la suppression de l'ER n° 9 afin de permettre un accès aux parcelles constructibles 35, 36, 286, 346 et 348 situées en zone UB2.	C

Réponse du porteur de projet

L'emplacement réservé n°4 a pour objet l'aménagement d'un chemin piéton-cycle. Les ER sont des outils de planification urbaine mis en œuvre dans le cadre du PLUi, permettant notamment la création d'équipements / aménagements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts. La suppression d'un ER fait notamment sens dans le cas où l'objet pour lequel il a été créé est réalisé ou abandonné, et ce, à la demande de la commune.
Laval agglomération n'accède pas à la demande.

Position du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend acte. Le sujet de la suppression éventuelle de cet ER pourra être réétudié si la commune envisage de réviser son projet.

3	**Mme LOCHIN et M. LE GENDRE, LA MALADRIE à L'HUISSERIE** *Registre d'enquête publique numérique à la date du 31 mai 2024, demande doublée sur le registre « papier » à la date du 4 juin 2024.* *<u>4 pièces jointes</u> : photographie aérienne, courrier de la mairie de L'HUISSERIE demandant une étude des sols, extrait cadastral, étude de DM EAU sur la caractérisation environnementale.* Demande le changement de zonage d'une parcelle (A0 0306 et AO 0313) de 2 ha actuellement non constructible et entourée à 80/100 d'habitations récentes et d'une route menant au centre bourg. Bien que classée en zone A, cette parcelle est non exploitable car de petite surface et entourée d'habitations. Une étude du sol a déjà été conduite à la demande de la mairie et a permis de constater qu'il n'y avait pas d'objection technique à ce que la majeure partie de la parcelle puisse être rendue constructible.	D
	<u>Réponse du porteur de projet</u> La procédure de modification ne permet pas le changement de zonage A/N en U/AU. Laval Agglomération n'accède donc pas à la demande dans le cadre de cette modification. Il est cependant précisé, que, les demandes portées à la connaissance de Laval agglomération, de manière officielle, comme c'est le cas lors d'une enquête publique, sont étudiées, puis intégrées ou non, lors des prochaines évolutions du PLUi. Néanmoins, il est nécessaire de rappeler qu'un changement de destination de zonage A/N en U/AU entraine de fait une réduction d'espaces naturels, agricoles ou forestiers (ENAF), et que, considérant la loi n°2021-1104 du 22 août 2021, dite Climat et résilience, et l'objectif de zéro artificialisation nette (ZAN), la consommation d'ENAF est actuellement très restreinte sur l'ensemble du territoire. Dans ce contexte, la prise en compte d'une demande de changement de zonage de ce type n'aboutit qu'exceptionnellement.	
	<u>Position du commissaire enquêteur</u> Le commissaire enquêteur abonde dans le sens du porteur de projet. Le changement de zonage pourra éventuellement être étudié, dans le cadre d'une révision du PLUi et avec toute la prudence imposée par le contexte légal et réglementaire de limitation de la consommation des espaces naturels.	

4	**M. et Mme THOMINE, LA SAULERIE à SAINT BERTHEVIN** *Registre d'enquête publique « papier » à la date du 4 juin 2024.* Mme THOMINE est propriétaire, avec sa mère Mme GEGU Georgette, de 3 parcelles 96, 257, 317, sises au lieu-dit LA SAULERIE à SAINT-BERTHEVIN, d'une surface totale de 2073 m2. Elles souhaitent demander le changement de zonage, de At en U, de ces parcelles jugées inutilisables pour l'agriculture. Un premier avis défavorable de la CDPENAF a été rendu le 14 décembre 2023 au motif que le projet se situe à moins de 125 m d'un bâtiment d'élevage. La parcelle est pourtant située dans un hameau et à proximité immédiate d'habitations. Une demande de certificat d'urbanisme opérationnel a été déposée en mairie de SAINT-BERTHEVIN le 19 avril 2024.	D
	<u>Réponse du porteur de projet</u> La procédure de modification ne permet pas le changement de zonage A/N en U/AU. Laval Agglomération n'accède donc pas à la demande dans le cadre de cette modification. Il est cependant précisé, que, les demandes portées à la connaissance de Laval agglomération, de manière officielle, comme c'est le cas lors d'une enquête publique, sont étudiées, puis intégrées ou non, lors des prochaines évolutions du PLUi. Néanmoins, il est nécessaire de rappeler, qu'un changement de destination de zonage A/N en U/AU entraine de fait une réduction d'espaces naturels, agricoles ou forestiers (ENAF), et que, considérant la loi n°2021-1104 du 22 août 2021, dite Climat et résilience, et l'objectif de zéro artificialisation nette (ZAN), la consommation d'ENAF est actuellement très restreinte sur l'ensemble du territoire. Dans ce contexte, la prise en compte d'une demande de changement de zonage de ce type n'aboutit qu'exceptionnellement.	
	<u>Position du commissaire enquêteur</u> Le commissaire enquêteur abonde dans le sens du porteur de projet. Le changement de zonage pourra éventuellement être étudié, dans le cadre d'une révision du PLUi et avec toute la prudence imposée par le contexte légal et réglementaire de limitation de la consommation des espaces naturels. Il attire également l'attention sur l'avis défavorable déjà rendu par la CDPENAF.	

<table>
<tr><td rowspan="6">5</td><td>Mme BOULIN à ARGENTRE
Registre d’enquête publique « papier » à la date du 4 juin 2024.

1. Demande la correction d’une erreur graphique constatée sur les parcelles 855 à 861, situées rue de PEANNE à LAVAL.
Ces parcelles apparaissent comme boisées et sont identifiées comme telles alors qu’elles ne le sont pas. En revanche, elles sont bordées au sud d’arbres remarquables formant haie qu’il conviendrait d’identifier et de protéger.</td><td>B, E</td></tr>
<tr><td colspan="2"><u>Réponse du porteur de projet</u>

Selon l'article L113-1 du code de l'urbanisme : "Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements."
Ainsi, la prescription appliquée aux parcelles mentionnées est pertinente. Cette prescription englobe et protège de fait la présence de haies ou d'arbres remarquables. De plus, il est précisé que la demande ne relève pas de la procédure de modification.
Laval agglomération n'accède pas à la demande de changement de prescription.</td></tr>
<tr><td colspan="2"><u>Position du commissaire enquêteur</u>

Le commissaire enquêteur constate que, bien que la demande ne puisse être honorée, l’objectif de protection est néanmoins de fait atteint.</td></tr>
<tr><td>2. Le chemin « ROQUET DE PATIENCE » situé sur la commune d’ARGENTRE est bordé de haies qu’il conviendrait d’identifier et de protéger, notamment pour éviter le ruissellement.</td><td>E</td></tr>
<tr><td colspan="2"><u>Réponse du porteur de projet</u>

Laval agglomération accède à la demande. Les haies situées sur le chemin Roquet de patience seront protégées au PLUi.</td></tr>
<tr><td colspan="2"><u>Position du commissaire enquêteur</u>

Le commissaire enquêteur prend acte du fait que la protection des haies du chemin objet de la demande sera bien inscrite dans le cadre des travaux du prochain PLUi.</td></tr>
</table>

Les 9 contributions suivantes, numérotées 6 à 14, concernent un même sujet, relatif au terrain jusqu'à présent identifié comme dédié à la sédentarisation des gens du voyage, sur la commune de L'Huisserie. Une réponse globale est apportée.

<table>
<tr><td rowspan="2">6</td><td>Anonyme à L'HUISSERIE
Registre d'enquête publique numérique à la date du 4 juin 2024.

Le devenir de l'emplacement jusqu'à présent identifié comme dédié à la sédentarisation des gens du voyage, situé entre l'allée de la futaie et l'allée des biches pose question.
Il s'agit actuellement, d'un espace naturel en bordure du bois de L'Huisserie, aménagé en parc et qui profite à l'ensemble des riverains.

Des questions se posent sur l'opportunité de densification de l'habitat qui pourrait y être envisagée :
- difficultés notamment en termes de prévention des risques incendie mais aussi de rétention de l'eau sur un secteur où les sols sont saturés en eau régulièrement (ancienne peupleraie) ;
- problème de sécurité lié à la circulation dans des rues étroites et tortueuses, non adaptées et non adaptables à une densification de la circulation.

Cette modification du PLUI serait davantage l'occasion de sanctuariser un espace naturel, à la double fonction de rétention des eaux de pluie en période hivernale, mais aussi d'espace vert, frais, en période de forte chaleur.</td><td>E</td></tr>
<tr><td colspan="2"><u>Réponse du porteur de projet</u>

La présente modification du PLUi prévoit la suppression, à L'Huisserie, d'un secteur dédié à la sédentarisation des gens du voyage. Ce secteur est en zone UB2 : "zone urbaine d'extension récente". La présente modification, avec la suppression du secteur dédié à la sédentarisation des gens du voyage, n'impacte pas la réglementation en vigueur sur le secteur puisque le zonage est inchangé (UB2).
La commune est soumise à une tension forte sur la demande en habitat qui, conjuguée à l'objectif de construction de 40 logements par an dans le cadre du PLH de Laval agglomération et surtout dans la perspective de la loi ZAN qui conduit à prioriser la reconstruction dans le périmètre urbain de la commune ; ce projet de densification a tout son sens.
Par ailleurs, la zone en question conservera son aire de jeux qui ne sera pas supprimée mais déplacée sur une zone "espace vert" qui sera maintenue.
Les zones parcellaires respecteront également les plantations existantes notamment les chênes.
Ce sujet fait d'ailleurs actuellement l'objet d'une étude par une équipe mandatée par la commune. Ainsi, tout sera fait pour préserver le maximum d'arbres et de haies, avec la volonté de classer des chênes existants mais sans savoir précisément lesquels dans l'attente du résultat des études en cours.</td></tr>
</table>

	<u>Position du commissaire enquêteur</u> Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse du porteur de projet, élaborée en liaison étroite avec la commune. Il constate que les éléments de réponse vont tous dans le sens de la préservation des espaces naturels et de loisirs, au cœur des préoccupations des usagers de ce secteur. Il s'interroge aussi sur le besoin éventuel d'une campagne de communication locale au fur et à mesure de l'avancée de ce projet, si cela n'est pas déjà envisagé.

7	**Anonyme à L'HUISSERIE** *Registre d'enquête publique numérique à la date du 9 juin 2024.* Comprenant la nécessité de lutter contre la consommation d'espace agricole et de densifier les espaces déjà urbanisés, - souhaite que le nombre de nouveaux logements potentiels dans cette peupleraie (emplacement jusqu'à présent identifié comme dédié à la sédentarisation des gens du voyage) soit limité de façon à préserver un espace paysager et au regard des accès inadaptés ; - est défavorable au projet privé de construction en fond de parcelle (ouvrant actuellement par l'allée de la Peupleraie) ; - demande le classement en arbres remarquables des 2 chênes de la Peupleraie existants du côté de la dernière maison de l'impasse de la Futaie.	E
	<u>Réponse du porteur de projet</u> "idem réponse 6"	
	<u>Position du commissaire enquêteur</u> "idem réponse 6"	

8	**M. MICHEL à L'HUISSERIE** *Registre d'enquête publique numérique à la date du 9 juin 2024.* Le projet de construction sur l'emplacement jusqu'à présent identifié comme dédié à la sédentarisation des gens du voyage, est inapproprié : cœur de lotissement, accès inadapté et surtout destruction d'un îlot de verdure. La densification ne doit pas se faire au détriment des zones de verdure et d'autres moyens de densification (maisons accolées, constructions en hauteur, réduction des jardins, …) existent.	E

	Exprime son opposition au projet de la mairie de construire dans cette zone.	
	<u>Réponse du porteur de projet</u> "idem réponse 6"	
	<u>Position du commissaire enquêteur</u> "idem réponse 6"	

9	**Mme HARKAI à L'HUISSERIE** *Registre d'enquête publique numérique à la date du 9 juin 2024.* Le projet de construction sur l'emplacement jusqu'à présent identifié comme dédié à la sédentarisation des gens du voyage, est inapproprié : cœur de lotissement, accès inadapté et surtout destruction d'un îlot de verdure. La densification ne doit pas se faire au détriment des zones de verdure et d'autres moyens de densification (maisons accolées, constructions en hauteur, réduction des jardins, …) existent. Exprime son opposition au projet de la mairie de construire dans cette zone.	E
	<u>Réponse du porteur de projet</u> "idem réponse 6"	
	<u>Position du commissaire enquêteur</u> "idem réponse 6"	

10	**M. THOMAS à L'HUISSERIE** *Registre d'enquête publique numérique à la date du 10 juin 2024.* Projet de construction sur l'emplacement jusqu'à présent identifié comme dédié à la sédentarisation des gens du voyage : Riverain, s'oppose au projet de modification d'un espace vert en lotissement du fait : - de la circulation déjà dangereuse (voies étroites, sans trottoirs) dans les impasses que sont les allées des Biches et de la Futaie, bordant le terrain objet du projet ; - de la fonction sociale et de convivialité de cet espace vert, sécurisé pour les plus jeunes et les familles (jeux, promenade), utilisé également par le centre aéré et l'école primaire.	E

	<u>Réponse du porteur de projet</u> "idem réponse 6"
	<u>Position du commissaire enquêteur</u> "idem réponse 6"

11	**Anonyme à L'HUISSERIE** *Registre d'enquête publique numérique à la date du 10 juin 2024.* L'emplacement jusqu'à présent identifié comme dédié à la sédentarisation des gens du voyage a été acquis gratuitement par la municipalité de l'huisserie lors de la construction du lotissement desservi par l'allée de la futaie (1998). La suppression de cet espace vert est un non-sens. Il était non constructible mais devait obligatoirement être acheté par les co-lotisseurs au prorata de la surface de leur parcelle. Si ce projet de construction devait voir le jour, la municipalité devrait au minimum, indemniser tous les co-propriétaires à l'origine, de cette peupleraie.	E
	<u>Réponse du porteur de projet</u> "idem réponse 6"	
	<u>Position du commissaire enquêteur</u> "idem réponse 6"	

12	**Association Aubépine à L'HUISSERIE** *Registre d'enquête publique numérique à la date du 10 juin 2024.* L'association de quartier Aubépine, créée en 1992, a notamment pour but de veiller au cadre de vie. Le secteur jusqu'à présent dédié à la sédentarisation des gens du voyage est dénommé "peupleraie" dans le quartier et constitue un espace paysager et de jeux clos et sécurisé. C'est le lieu de rendez-vous du quartier (champêtre annuel, amicale de l'Ecole Publique de L'Huisserie…), fréquenté par les enfants. L'association de quartier Aubépine s'est appropriée cet espace et a notamment participé à la plantation d'arbres au début des années 2000 en collaboration avec la municipalité. L'association Aubépine s'interroge sur un accès inadapté et une localisation de secteur inappropriée (p.56 de la notice de la	E

	modification 3) qui permettrait pourtant l'ouverture à l'urbanisation et à la création de logements. Elle souhaite préserver cet espace paysager de jeu et demande le classement en « arbres remarquables » de 2 chênes présents dans cet espace.	
	<u>Réponse du porteur de projet</u> "idem réponse 6"	
	<u>Position du commissaire enquêteur</u> "idem réponse 6"	

13	**Anonyme à L'HUISSERIE** *Registre d'enquête publique numérique à la date du 11 juin 2024.* S'oppose au projet de construction sur l'emplacement jusqu'à présent identifié comme dédié à la sédentarisation des gens du voyage car l'espace vert concerné, obtenu cet espace de jeux et de verdure auprès de la précédente municipalité, est très utilisé par les familles, les jeunes et les écoles pour certaines manifestations.	E
	<u>Réponse du porteur de projet</u> "idem réponse 6"	
	<u>Position du commissaire enquêteur</u> "idem réponse 6"	

14	**M. et Mme DUCHENNE à L'HUISSERIE** *Registre d'enquête publique numérique à la date du 12 juin 2024.* Soutiennent la déposition de l'association Aubépine. Un espace inadapté pour une aire d'accueil l'est également pour de nouvelles habitations, en raison de l'accès. Un espace de loisirs et de rencontres doit être conservé ainsi que les arbres dont certains au moins devraient être classés.	E
	<u>Réponse du porteur de projet</u> "idem réponse 6"	
	<u>Position du commissaire enquêteur</u> "idem réponse 6"	

15	**Anonyme à LOUVERNE** *Registre d'enquête publique numérique à la date du 10 juin 2024.* *<u>Pièce jointe</u> : plan de situation et note explicative (1 PJ).* Demande de protection de linéaires de haies et d'arbres isolés sur la commune de Louverné. *3 contributeurs ont relayé cette demande.*	E
	<u>Réponse du porteur de projet</u> Laval agglomération s'engage à accéder à cette demande dans le cadre de l'élaboration du nouveau PLUi. La procédure d'élaboration de ce nouveau PLUi est d'ores et déjà lancée. L'élaboration du nouveau PLUi permettra d'avoir une vision globale des haies sur la commune de Louverné et une cohérence de préservation de ces haies sur l'ensemble du territoire de Laval agglomération. Par ailleurs, la majorité des haies évoquées sont déjà protégées par l'actuel PLUi.	
	<u>Position du commissaire enquêteur</u> Le commissaire enquêteur prend acte du fait que la protection des haies fera bien l'objet d'un travail global sur la commune de Louverné et sur l'ensemble de Laval Agglomération, dans le cadre des travaux du prochain PLUi.	

16	**Anonyme à MONTIGNE LE BRILLANT** *Registre d'enquête publique numérique à la date du 10 juin 2024.* *<u>2 pièces jointes</u> : plans cadastraux* Demande visant à modifier le zonage de parcelles en zone urbaine. Les parcelles 118 et 119 ont été passées en ZA, lors du dernier changement de PLUI, alors que certaines parcelles à proximité n'ont pas fait l'objet de cette modification. Par ailleurs les parcelles 21 et 22, ne sont pas constructibles à ce jour, alors qu'il y a des habitations à moins de 100m.	D
	<u>Réponse du porteur de projet</u> La procédure de modification ne permet pas le changement de zonage A/N en U/AU.	

	Laval Agglomération n'accède donc pas à la demande dans le cadre de cette modification. Il est cependant précisé, que, les demandes portées à la connaissance de Laval agglomération, de manière officielle, comme c'est le cas lors d'une enquête publique, sont étudiées, puis intégrées ou non, lors des prochaines évolutions du PLUi. Néanmoins, il est nécessaire de rappeler, qu'un changement de destination de zonage A/N en U/AU entraine de fait une réduction d'espaces naturels, agricoles ou forestiers (ENAF), et que, considérant la loi n°2021-1104 du 22 août 2021, dite Climat et résilience, et l'objectif de zéro artificialisation nette (ZAN), la consommation d'ENAF est actuellement très restreinte sur l'ensemble du territoire. Dans ce contexte, la prise en compte d'une demande de changement de zonage de ce type n'aboutit qu'exceptionnellement.
	<u>Position du commissaire enquêteur</u> Le commissaire enquêteur abonde dans le sens du porteur de projet. Le changement de zonage pourra éventuellement être étudié, dans le cadre d'une révision du PLUi et avec toute la prudence imposée par le contexte légal et réglementaire de limitation de la consommation des espaces naturels.

17	**Mme HOCDE, 5, ZA du grand chemin à L'HUISSERIE** *Registre d'enquête publique « papier » à la date du 10 juin 2024.* Dans la suite d'une modification récente du PLUi ayant permis la construction de 4 pavillons (situation dans le fond de la ZA du grand chemin), souhaite obtenir le changement de la parcelle AO22 en zone UB. Cela permettrait de densifier l'habitat avec une création d'accès véhicules dans la rue de la zone existante. Demande la protection de l'« impasse du grand chemin » (située derrière ladite parcelle) et son interdiction aux véhicules motorisés.	D
	<u>Réponse du porteur de projet</u> La parcelle AO 22 est située au milieu d'une ZA, la vocation de la zone est économique et non pas résidentielle. Laval agglomération souhaite préciser, que, dans un contexte de réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles, et forestiers (ENAF) et considérant la rareté du foncier économique, les zones UB sont à préserver. Laval Agglomération n'accède pas à la demande. Concernant l'impasse du grand chemin, il ne revient pas à Laval agglomération d'interdire la circulation des véhicules motorisés. Cependant, une protection sera ajoutée au PLUi sur l'impasse du grand chemin. La protection des haies est déjà effective sur ce chemin.	

	Position du commissaire enquêteur Le commissaire enquêteur prend acte du rejet de la demande de changement de changement de zonage, par ailleurs non compatible avec une procédure de modification. Il note que la protection de l'« impasse du grand chemin » est déjà inscrite dans la modification n°3.

4.4. Questions du commissaire enquêteur

1	**Contenu du dossier :** Le contenu du dossier de modification 3 (pièces 3 à 11) n'est pas en conformité avec celui présenté dans le paragraphe V. du préambule de la pièce 5, qui liste, a priori, les pièces finales impactées par le projet si ce dernier est validé. Cette imprécision peut générer une possible confusion dans la lecture du projet de modification 3.
	Réponse du porteur de projet La pièce 5 du projet de modification constitue le document qui, à terme, sera ajouté en annexe au rapport de présentation du PLUi de Laval agglomération. Dans ce contexte, le paragraphe V indique les pièces qui seront modifiées dans le PLUi (et non les éléments constituant le dossier soumis à enquête publique). La liste des pièces constituant le dossier soumis à enquête publique est quant à elle indiquée dans la pièce "A-Sommaire_Enquête Publique unique LA" du dossier d'enquête publique.
	Position du commissaire enquêteur Le commissaire enquêteur prend note de cette clarification nécessaire à la lecture du dossier.

2	**Suppression de la zone UEt :** La notice de présentation du projet de modification 3 précise (document 5 page 13) que la zone UEt sera supprimée du règlement écrit et de l'ensemble des pièces du PLUi et couverte par une OAP réglementaire créée dans le cadre de la présente procédure. A la lecture des différentes pièces, il apparait effectivement que l'OAP-R Campus Technopole couvre l'ancienne zone UEt, bien que de façon non directement explicite.

	En contradiction apparente, il s'avère que le projet de modification 4 fait lui systématiquement apparaître le maintien d'une zone UEt.
	<u>Réponse du porteur de projet</u> La collectivité a fait le choix de faire 2 procédures dissociées de modification (même si l'enquête publique est unique). Tant que la modification n°3 du PLUi n'est pas approuvée, elle ne peut pas être intégrée dans la notice de la modification n°4. Si les 2 procédures étaient approuvées en même temps (lors du même conseil), le règlement modifié intégrerait les évolutions portées par les 2 procédures.
	<u>Position du commissaire enquêteur</u> Le commissaire enquêteur ne peut qu'inciter à ce que le processus d'approbation des 2 modifications permette la mise en cohérence de l'ensemble des textes.

3	**Dispositions réglementaires :** A plusieurs reprises, la notice de présentation du projet de modification 3 (document 5) précise (notamment pages 10 et 11) que des dispositions s'appliquent « sur la ville de Laval ». Il est proposé de confirmer s'il ne s'agit pas plutôt du périmètre de « Laval Agglomération ».
	<u>Réponse du porteur de projet</u> Avis favorable. Il s'agit effectivement d'une erreur de rédaction qui sera corrigée.
	<u>Position du commissaire enquêteur</u> Le commissaire enquêteur prend acte.

4	**Cartographie** : Les cartes étant indispensables à la bonne compréhension du dossier, il convient sans doute de vérifier la mise en page de celles relatives aux OAP (OAP R-C et OAP 66 en particulier), les légendes étant incomplètes ou faussées.

	Réponse du porteur de projet Laval agglomération s'engage à clarifier, dans la mesure du possible, la mise en page des cartes relatives aux OAP.
	Position du commissaire enquêteur Le commissaire enquêteur prend acte.

5	**L'avis de LAVAL Agglomération / Direction nature et Villes (PPA) est arrivé hors délai de constitution du dossier.** *Il est néanmoins proposé d'étudier ces demandes en vue de leur intégration éventuelle dans le projet.* Notice Modification n 3 : 5 demandes d'ajouts
	Réponse du porteur de projet Laval agglomération accède à la demande concernant l'ajout de protection d'arbres. Concernant l'ensemble des autres préconisations, qui s'avère être d'ordre général, elles seront prises en compte lors de l'élaboration du nouveau PLUi et alimenteront notamment la partie réglementaire.
	Position du commissaire enquêteur Le commissaire enquêteur prend acte et note les ajouts à apporter pour la protection des arbres au projet de modification.
	OAP Parc Aubépin : 2 demandes d'ajouts
	Réponse du porteur de projet La première demande concerne une réflexion sur l'intégration d'une trame noire. Cette demande sera intégrée sur l'ensemble du territoire lors de l'élaboration du nouveau PLUi. *Il est toutefois rappelé que l'OAP Parc Aubépin prévoit d'ores et déjà que les cheminements soient de "type rural (non éclairés"). La deuxième demande concerne l'ajout d'arbres et est prise en compte dans la réponse précédente.
	Position du commissaire enquêteur Le commissaire enquêteur prend acte.

	OAP Coubertin Bellevue : 2 demandes d'ajouts
	<u>Réponse du porteur de projet</u> Laval agglomération prend en compte ces deux demandes : - concernant l'intégration de passage de la petite faune dans les clôtures, dans le cadre de l'élaboration du nouveau PLUi ; - concernant la création d'espaces paysagers sur les lots habitats de l'OAP, dans le cadre de cette modification.
	<u>Position du commissaire enquêteur</u> Le commissaire enquêteur prend acte et note les ajouts à apporter au projet de modification.
	OAP RC Technopole et campus : 4 demandes d'ajouts
	<u>Réponse du porteur de projet</u> Ces demandes sont déjà mentionnées dans les commentaires précédents. Elles seront intégrées lors de l'élaboration du nouveau PLUi.
	<u>Position du commissaire enquêteur</u> Le commissaire enquêteur prend acte.

6	**L'avis du président du département de la Mayenne a été enregistré hors délai de constitution du dossier.** *Il est proposé d'étudier ces demandes en vue de leur intégration éventuelle dans le projet.* Dans le cadre des OAP R-C Campus et Technopole et de l'OAP n°65, l'attention est attirée sur la problématique du stationnement. Une réflexion pourrait être menée sur l'implantation d'un parking aérien en silo, justifiée par les augmentations significatives : 3. du nombre d'étudiants liée au développement de l'Eco-campus d'une part (de 2300 à 7800) ; 4. de la jauge d'accueil du public du stade Francis Le Basser d'autre part (de 10000 à 12000 voire 14000).

	Deux sites sont proposés pour une telle implantation : - l'actuel parking relais Technopolis à Changé ; - le terrain situé dans le prolongement des parkings P1, P2 et P3, débouchant rue Christian d'Elva à Laval.
	<u>Réponse du porteur de projet</u> Laval Agglomération prend note de la recommandation concernant la problématique du stationnement et la suggestion d'implantation d'un parking aérien, et apporte les compléments d'information suivants : Le secteur auquel fait référence le département est concerné par la création de l'OAP n°66, nommée Parc de l'Aubépin et Plateau sportif. Cette OAP est issue d'une étude plus approfondie ayant abouti à un plan guide. Les sujets des flux existants et projetés ont été abordés lors de cette étude. En outre, ces sujets seront également abordés lors des phases opérationnelles du projet.
	<u>Position du commissaire enquêteur</u> Le commissaire enquêteur prend acte de cette réponse. Le sujet des flux et du stationnement revêt en effet une importance suffisante pour être de nouveau abordé lors des phases opérationnelles du projet, non seulement de l'OAP n°66 mais également des OAP n°65 « Coubertin Bellevue » et OAP R-C « Eco-campus et technopole ».

5. MODIFICATION N° 4 : AVIS ET DEMANDES FORMULEES, REPONSES DU PORTEUR DE PROJET ET POSITIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

5.1. Information de la mission régionale d'autorité environnementale Pays de la Loire (MRAE)

MRAE	La MRAE est réputée avoir un avis favorable sur l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale.

5.2. Synthèse des avis des PPA

Les PPA suivants ont exprimé des avis favorables ou pris acte sans observation :

- Chambre d'agriculture de la Mayenne
- Chambre des métiers et de l'artisanat des Pays de Loire
- Conseil départemental de la Mayenne
- Mairie de la Chapelle Anthenaise
- Communauté de communes du Pays de Meslay-Grez
- Communauté de communes du pays de Craon
- Mairie de Saint-Berthevin
- Mairie de Saint-Jean-sur-Mayenne

1	**Direction départementale des territoires / Aménagement et urbanisme**	Souhaite voir précisées, avant approbation, l'ensemble des pièces du PLUi modifiées par le projet.
	Réponse du porteur de projet L'évolution portée par la modification n°4 ne concerne que le règlement écrit. Elle consiste simplement à ajouter la mention suivante concernant les zones UEc : « En secteur UEc, sont autorisées les constructions liées à une activité économique tertiaire ou industrielle déjà existante à la date d'approbation du PLUi ».	
	Position du commissaire enquêteur Le commissaire enquêteur prend acte.	

5.3. Contributions du public recueillies au cours de l'enquête

Etat néant.

Aucune personne privée ni association ne s'est manifestée au sujet de la modification 4 au cours de l'enquête.

5.4. Question du commissaire enquêteur

1	**Suppression de la zone UEt :** La notice de présentation du projet de modification 3 précise (document 5 page 13) que la zone UEt sera supprimée du règlement écrit et de l'ensemble des pièces du PLUi et couverte par une OAP réglementaire créée dans le cadre de la présente procédure. A la lecture des différentes pièces, il apparait effectivement que l'OAP-R Campus Technopole couvre l'ancienne zone UEt, bien que de façon non directement explicite. En contradiction apparente, il s'avère que le projet de modification 4 fait lui systématiquement apparaître le maintien d'une zone UEt. *Cette question est également posée dans la cadre de la modification 3.*
	Réponse du porteur de projet La collectivité a fait le choix de faire 2 procédures dissociées de modification (même si l'enquête publique est unique). Tant que la modification n°3 du PLUi n'est pas approuvée, elle ne peut pas être intégrée dans la notice de la modification n°4. Si les 2 procédures étaient approuvées en même temps (lors du même conseil), le règlement modifié intégrerait les évolutions portées par les 2 procédures.
	Position du commissaire enquêteur Le commissaire enquêteur ne peut qu'inciter à ce que le processus d'approbation des 2 modifications permette la mise en cohérence de l'ensemble des textes.

6. LISTE DES PIECES JOINTES

1. courrier du président du département de la Mayenne, en date du 15 mars 2024
2. courrier de la Mairie d'Argentré en date du 11 avril 2024
3. courrier de Laval Agglomération / Direction nature et Villes, en date du 12 avril 2024

Le présent rapport et l'ensemble des éléments recueillis au cours de l'enquête, permettent au commissaire enquêteur de disposer d'éléments d'information suffisants pour conclure et formuler ses avis sur les deux projets de modification du PLUi de Laval Agglomération, qui font l'objet de deux documents séparés.

Fait à Soulgé-sur-Ouette, le 11 juillet 2024

Philippe Baleston, commissaire enquêteur.

Courrier informe de 2024/995 le 22-03-2024 12:02

LA MAYENNE
Le Département

LE PRÉSIDENT

ARRIVÉ LE
21 MARS 2024
VILLE DE LAVAL - S. COURRIER

LAVAL, 15 mars 2024

Monsieur Florian BERCAULT
Président de Laval Agglomération
LAVAL AGGLOMERATION
1 PLACE DU GENERAL FERRIE
CS 60809
53008 LAVAL CEDEX

Monsieur le Président,

Par courrier reçu en date du 25 janvier 2024, Laval Agglomération a sollicité l'avis du Département en tant que Personne publique associée, sur le dossier de modification n° 3 du Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de Laval Agglomération.

À la lecture de la notice de présentation, cette modification porte notamment sur la mise à jour du repérage des espaces paysagers à protéger (zonage réglementaire) ainsi que sur la création et la modification d'Orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

Aussi, je souhaite plus spécifiquement revenir sur l'OAP-RC Laval-Changé – L'éco-Campus et Technopole de l'Aubépin ainsi que sur l'OAP N°65 Laval Coubertin – Bellevue.

Dans le cadre du développement de l'Éco-Campus, le nombre d'étudiants devrait significativement augmenter, passant de 2 300 à 7 800 étudiants et le projet de rénovation du stade Francis Le Basser devrait voir passer sa jauge de 10 000 à au moins 12 000 voire 14 000 places.

Comme vous le spécifiez, ce constat implique de faciliter les déplacements modes-doux et d'envisager le stationnement différemment.

Ainsi, je pense qu'une réflexion sur l'implantation éventuelle d'un parking aérien (silo) pourrait être menée dans le cadre des OAP.

Deux sites pourraient permettre d'accueillir un tel équipement.

Le premier correspond à l'actuel parking relais Technopolis sur la commune de Changé. Afin de ne pas compromettre cette éventualité, je vous suggère de ne pas ajouter la haie délimitant la parcelle YI 98 avec les parcelles YI 117 et 298 aux haies protégées au titre de la Loi Paysage.

Le second se trouve au droit des parkings P1, P2 et P3 débouchant sur la rue Christian d'Elva. Comme vous le précisez cet emplacement stratégique permettrait d'avoir un usage partagé selon les temporalités : parking déporté pour le campus en semaine, pour le stade les soirs de match, et équipements sportifs le week-end. Afin de ne pas compromettre cette éventualité, je vous suggère de modifier le paragraphe sur le stationnement en y autorisant une imperméabilisation et en adaptant le passage de la voie cyclable à une éventuelle construction.

Hôtel du Département
39 rue Mazagran
CS 21429
53014 LAVAL CEDEX

N/réf. : DI/DAFHOT/SUF/CB
V/réf. : CD/JD/MCB/002-18-01-2024

☎ 02 43 66 52 08
✉ christophe.brunet@lamayenne.fr

www.lamayenne.fr

PE_32248

Copie conforme de 2024/995 le 22-03-2024 12:02

De plus, vous indiquez que dans une seconde phase, le plan d'aménagement envisage ces parkings comme réserve foncière pour de futures opérations.

Cela pourrait avoir pour effet d'accentuer la problématique du stationnement et plaiderait a minima pour le maintien du nombre de places disponibles dans la zone via la construction d'un tel équipement.

Je vous prie de croire, Monsieur le Président, à l'assurance de mes sentiments très distingués et les meilleurs.

Bien à toi

Olivier RICHEFOU

Copie pour information à :

- M. Vincent SAULNIER, Vice-président du Conseil départemental, Président de la commission Territoires
- M. Gérard DUJARRIER, Vice-président du Conseil départemental, Membre de la Commission Territoires en charge des routes

Département
de la Mayenne

Commune
D'ARGENTRÉ

Date de convocation
4 avril 2024
Date d'affichage
4 avril 2024

Nombre de conseillers
En exercice : 20
Présents : 15
Votants : 18

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
053-215300070-20240411-05-04-24plui-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 18/04/2024

DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL
DE LA COMMUNE D'ARGENTRE

Séance du 11 avril 2024 N° 05/04/24

L'an deux mil vingt-quatre, le 11 avril à 20 H 30, le Conseil Municipal régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi dans le lieu habituel de ses séances sous la présidence de Monsieur Christian LEFORT, Maire.

Présents : Mrs BEAUCHEF Alain, BÉNARD Olivier, BESNIER Noël, ~~BRISARD Laurent~~, ~~BOUL Jérôme~~, DROCOURT Michel, ~~LADURÉE-ROUSSEAU Jean-René~~, LEFORT Christian, MÉNARDAIS Olivier, MOTTIER Steven, RIVIÈRE Antoine, ~~THORAVAL Laurent~~.

Mmes BAUDAIN Béatrice, BAUDOUX Stéphanie, BERNEZ Virginie, BOULIN Sophie, ~~FIANCETTE Odile~~, LE BRECH Morgane, LEGAY-LEROY Clarisse, VAUTRAIN Florence.

Absents excusés :
Mrs BRISARD Laurent (a donné pouvoir à M. LEFORT Christian), LADURÉE-ROUSSEAU Jean-René (a donné pouvoir à M. BESNIER Noël), BOUL Jérôme, THORAVAL Laurent
Mme FIANCETTE Odile (a donné pouvoir à Mme BERNEZ Virginie)

Secrétaire : Antoine RIVIÈRE

<u>Objet</u> : Avis sur la modification du PLUi n°4

<u>Exposé de Christian Lefort</u>

Dans le cadre de la modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal, Laval Agglo sollicite l'avis des personnes publiques associées sur le dossier annexé.

Cette modification vise à faire évoluer le règlement écrit de la zone UEc (activités économiques commerciales) afin d'autoriser l'extension des locaux tertiaires et industriels existants. (cf. dossier ci-joint)

Il vous est proposé de donner un avis favorable à la modification du P.L.U.I.

ADOPTÉ A L'UNANIMITÉ

Vote
Pour : 18
Contre : 0
Absentions : 0

Fait et délibéré le 11 avril 2024
Pour extrait conforme,

Le Maire,
Christian LEFORT

Le Secrétaire de séance
Antoine RIVIÈRE

Laval, le 12/04/2024

Christine DUBOIS
Vice-Présidente
et
Chloé VERHILLE
DGA Développement économique emploi et urbain

S/C de Yoann CHÂTEAU
DGA TEQ

Copie à : Juliette DRIOLLET

Direction nature et Villes

Dossier suivi par David MOREL,
Claire CHATAGNON et Sophie BRINGARD
Tél. : 02.43.49.44.13
E-mail : david.morel@laval.fr
Réf. : 2024-04-12_RévisionPLUi_DGA-URBA
S:\sc-sui-esp-vert\2_ADMINISTRATION GESTION BUDGET & RH\COURRIER\2024

Objet : Consultation L. 153-40 du Code de l'Urbanisme pour la modification n°4 du PLUi-H

Sont apportés par cette note, les commentaires et propositions du Département Nature et villes, dans le cadre de la modification n°4 du Plan Local de l'Urbanisme Intercommunal de Laval Agglomération, afin que la prise en compte et la protection de la biodiversité soient intégrées à ces modifications.

PLUi ex Laval Agglomération

Notice M3_LA :

p10 - commentaire 1 : Favoriser la prise en compte des espèces protégées dans le cadre des ITE (oiseaux [Arrêté ministériel du 29 octobre 2009] et mammifères [Arrêté ministériel du 23 avril 2007]).

p24 et 5 autres projets de changement de destination de bâtiments agricoles – commentaire 2 : Il est proposé de rappeler aux porteurs de projet de prendre en compte les espèces protégées associées au bâti (hirondelles rustiques, faucon crécerelle, chevêche d'Athéna, moineau domestiques, chauves-souris, couleuvres, salamandres...) avant les travaux de rénovation. Accompagnement possible par Laval Agglomération.

p41 - commentaire 3 : Favoriser la protection de la biodiversité en préservant un bâtiment existant pouvant potentiellement accueillir des espèces protégées.

p43 – commentaire 4 : Il est proposé d'ajouter également une protection pour les 14 arbres à cavité identifiés par MNE dans le cadre de l'étude Plan Guide (cf 2023_AUBEPIN_MNE_Inventaires de la biodiversité_v1.pdf)

p53 – commentaire 5 : Il est proposé d'éviter de mettre "la marge de constructibilité" sur des secteurs classés en zone N, de continuité écologiques (TVB).

OAP Parc Aubepin :

p10 – commentaire 1 : Il est proposé d'intégrer la notion de trame noire en interdisant les installations lumineuses dans tous le site hormis éventuellement "l'espace paysager à aménager" ; mais de manière à respecter la réglementation (Arrêté du 27 décembre 2018).

p10 – commentaire 2 : Il est proposé d'intégrer à "arbres isolés remarquables à préserver" tout ou partie des 14 arbres à cavité identifiés dans l'étude de MNE (cf 2023_AUBEPIN_MNE_Inventaires de la biodiversité_v1.pdf).

OAP Coubertin – Bellevue :

p7 – commentaire 1 : Il serait à prévoir de créer des espaces paysagers sur les lots habitats et des cheminements piétonniers accessibles à tous. De nombreux promeneurs utilisent déjà ces espaces mais aussi la faune sauvage (exemple type petite faune : hérissons).

p13 – commentaire 2 : Il est souhaitable de généraliser l'intégration de passages de petite faune dans les clôtures mitoyennes.

OAP RC Laval Changé Campus et technopole de l'Aubépin :

p9 – commentaire 1 : Il est proposé d'intégrer la notion de trame noire et de pollution lumineuse afin de réduire l'impact sur la biodiversité et la santé humaines. Respecter à minima l'arrêté du 27 décembre 2018.

p17 – commentaire 2 : Il est préconisé de prévoir des corridors écologiques, en cheminements doux, à l'instar des chemins de bocage, servant à la fois aux habitants et à la faune sauvage, et les connecter aux cheminements existants (ex : rue du docteur Calmette et Guérin).

p20 – commentaire 3 : Généraliser de manière systématique la porosité laissant passer la petite faune lorsque l'activité justifie la mise en place d'une clôture.

p22 – commentaire 4 : Intégrer de manière systématique aux constructions nouvelles et lors des réhabilitions, l'installation de nichoirs et gîtes (martinets, hirondelles, moineaux, rouge queues, faucon crécerelle, chouette chevêche et chauves-souris, espèces présentes et ou potentiellement présentes sur le site).

PLUi ex Pays de Loiron,

Modification n°3 :

p12 – commentaire 1 : Inciter les particuliers à laisser de la porosité dans leurs clôtures afin de permettre la circulation de la petite faune.

p16 – commentaire 2 : Il est proposé de rappeler aux porteurs de projet de prendre en compte les espèces protégées associées au bâti (hirondelles rustiques, faucon crécerelle, chevêche d'Athéna, moineau domestiques, chauves-souris, couleuvres, salamandres...) avant les travaux de rénovation. Accompagnement possible par Laval Agglomération.

p17 - création d'une ER n°55 sur le Genest St Isle - commentaire 3 : il est préconisé de réaliser des inventaires faunistiques sur la parcelle 227 car celle-ci présente un couvert végétal important (de nombreux arbres) et un espace végétalisé important, siège d'une biodiversité importante. De vieux arbres à cavité sont peut-être aussi présents, avec présence de chauves-souris par exemple. Séquence ERC à prévoir et l'installation de nichoirs et gîtes sur les constructions futurs et une zone refuge pour la faune et la flore.

p19 – Création de l'ER 119 – commentaire 4 : cette modification est très bénéfique pour la circulation de la faune car elle va permettre de renforcer un corridor écologique.

p23 OAP Le petit Brindelais – commentaire 5 : Prévoir dans l'aménagement des zones refuges pour la faune et la flore avec des corridors de circulation pour les habitants et la faune sauvage. Prévoir la porosité des clôtures.