

ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE EN RAPPORT AVEC LES 3 PROJETS SUIVANTS :

- **MODIFICATION N° 2 DU PLUI INTERCOMMUNAL DU PAYS DE LOIRON,**
- **MODIFICATION N° 2 DU PLUI DE LAVAL AGGLOMERATION,**
- **RÉVISION DU ZONAGE DE L'ASSAINISSEMENT DE LAVAL AGGLOMÉRATION.**

Déroulement de l'ENQUÊTE : 31 jours

Du mercredi 16 novembre 2022 à 9H00 au vendredi 16 décembre 2022 à 17H00.



AUTORITÉ ADMINISTRATIVE ORGANISATRICE :
MONSIEUR LE PRÉSIDENT DE LAVAL AGGLOMÉRATION.

RAPPORT
DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Commissaire Enquêteur titulaire : Loïc ROUEIL

CE RAPPORT EST COMPOSÉ 3 CHAPITRES.
--

➤	CHAPITRE I	p. 4
	1 Présentation – Objet de l'enquête.....	p. 4
	1.1 Rappel de l'objectif fixé aux 3 procédures	p. 4
	1.2 Désignation du Commissaire Enquêteur.....	p. 5
	1.3 Date et durée de l'enquête.....	p. 5
	1.4 Dispositions prises pour le dépôt des contributions du public.....	p. 5
	1.5 Inventaire des documents mis à disposition du public.....	p. 5
	2 Caractéristiques du projet, tirées du dossier présenté par le porteur du projet.....	p. 7
	2.1 Synthèse du projet de modification N° 2 du PLUJ du pays de LOIRON.....	p. 7
	2.2 Synthèse du projet de modification N° 2 du PLUI du Pays de LAVAL	p. 9
	2.3 Synthèse des 2 projets de zonage de l'assainissement du Pays de LAVAL	p. 11
	3 Information du public.....	p. 19
	4 Déroulement de l'enquête.....	p. 22
	4.1 Généralités sur le déroulement de ces enquêtes.....	p. 22
	4.2 Déroulement fin et dates remarquables	p. 22
➤	CHAPITRE II	p. 25
	5 Contributions des Personnes publiques, du Public et du commissaire enquêteur, dans le cadre de ces 3 enquêtes	p. 25
	5.1 Remarques générales sur le plan du présent chapitre	p. 25
	5.2 Organisation des tableaux synthétisant les contributions reçues	p. 25
	5.3 Observations formulées par les Personnes Publiques, sur la modification N°2 du PLUI du Pays de LOIRON.	P. 26
	5.4 Observations formulées par les Personnes Publiques, sur la modification N°2 du PLUI du Pays de LAVAL.	P. 28
	5.5 Observations formulées par le public.	p. 32
	5.6 Données statistiques sur la participation du public	p. 92
	5.7 Réponses -Avis sur les observations générées par le public et les personnes publiques	p. 92
	5.8 Réponses -Avis sur les questionnements émis à l'initiative du Commissaire enquêteur	p. 118
➤	CHAPITRE III	p. 122
	6 Analyse complémentaire du commissaire enquêteur.	p. 122
	7 Fin du rapport	p. 123

AUTRES DOCUMENTS ASSOCIÉS A CE RAPPORT :

- Document "Procès-verbal de Synthèse" (PVS transmis au responsable du projet en fin d'enquête
- Document "mémoire en réponse" rédigé par le Porteur du Projet, à la réception de ce Pré-Rapport (Monsieur le Président de Laval Agglomération).

→ LES 3 CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR", SONT RÉDIGÉS SUR 3 DOCUMENTS DISTINCTS DE CE RAPPORT, A SAVOIR :

- ♦ UN DOCUMENT NOMMÉ "CONCLUSION ET AVIS MOTIVÉ – CAM", EN RAPPORT AVEC LE PROJET DE MODIFICATION N° 2 DU PLUI INTERCOMMUNAL DU PAYS DE LOIRON.
- ♦ UN DOCUMENT NOMMÉ "CONCLUSION ET AVIS MOTIVÉ – CAM", EN RAPPORT AVEC LE PROJET DE MODIFICATION N° 2 DU PLUI DE LAVAL AGGLOMÉRATION.
- ♦ UN DOCUMENT NOMMÉ "CONCLUSION ET AVIS MOTIVÉ – CAM", EN RAPPORT AVEC LE PROJET DE MODIFICATION DES ZONAGES DE L'ASSAINISSEMENT SUR LE TERRITOIRE DE LAVAL AGGLOMÉRATION.

CHAPITRE I

***1* Présentation – objet de l'enquête :**

1.1 Rappel des trois objectifs assignés à cette enquête :

Les trois projets soumis à cette enquête publique unique s'établissent ainsi :

- Modification N°2 du PLUi du PLU intercommunal du Pays de Loiron (pour 14 communes)
- Modification N°2 du PLUi de Laval Agglomération au format d'avant 2019 (pour 20 communes)
- Révision du zonage de l'assainissement du territoire de Laval Agglomération au format d'avant 2019 (pour 20 communes)

Les trois projets sont portés par les services de Laval Agglomération. Cette enquête publique comporte par voie de conséquence trois avis à donner en relation avec les trois projets cités ci-dessus.

L'enquête publique constitue une démarche préalable et nécessaire à la mise en œuvre des trois 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 ainsi que les articles R. 123-1 et suivants.

Le cadre juridique encadrant une procédure de modification de PLUi s'explique dans les réglementations suivantes :

- Article L. 153-31 à 153-36 du code de l'urbanisme
- Article L. 153-37 pour le lancement de ces procédures
- Article L. 153-40 pour la notification des projets

Le cadre juridique encadrant le projet de révision du zonage de l'assainissement des eaux pluviales s'établit ainsi :

- Article L. 2224-10 du code général des collectivités territoriales CGCT qui impose aux collectivités de délimiter après enquête publique :
 - Des zones où des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulements des eaux pluviales et de ruissellement
 - Des zones où il est nécessaire de prévoir des installations pour assurer la collecte, le stockage éventuel et le traitement des eaux pluviales
- Article R. 214-1 du code de l'environnement qui précise la nomenclature des opérations soumises à autorisation ou à déclarer
- Article 641 du code civil (appartenance des eaux pluviales)

Le cadre juridique encadrant le projet de révision du zonage de l'assainissement des eaux usées s'établit ainsi :

- Article L. 2224-10 du code général des collectivités territoriales CGCT modifié par la loi sur l'eau et les milieux aquatiques du 30 décembre 2006 qui oblige les communes (ou collectivités intercommunales) à délimiter sur leur territoire les zones relevant de l'assainissement collectif et les zones relevant de l'assainissement non collectif.
- Articles L. 2224-7 à L. 224-9 du code général des collectivités territoriales CGCT. ainsi que la circulaire du 22 mai 1997 qui précisent certains points de définitions de ces zonages.

Par ailleurs, les projets de révision des zonages de l'assainissement, sont aussi encadrés par les directives et documents suivants :

- La directive cadre européenne DCE 2000/60/CE du 23 octobre 2000 qui fixe des objectifs de résultats en matière de qualité écologique et chimique des eaux.
- Le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) Loire-Bretagne qui préconise l'amélioration de la qualité des eaux de surface (schéma 2016-2021 adopté le 4 novembre 2015).

- Le schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) de la Mayenne qui porte des enjeux prioritaires sur l'amélioration de la qualité des eaux.
- Le schéma de cohérence territoriale (SCOT) des Pays de Laval et de Loiron qui réaffirme les objectifs à atteindre en matière de mise en œuvre de schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales.

1.2 Désignation du commissaire-enquêteur :

Le commissaire-enquêteur M. Loïc ROUEIL a agi pour conduire cette enquête publique dans le cadre de la désignation faite par M. le Président du Tribunal administratif de Nantes par le document référencé N° E22 000166 / 53 datée du 3 octobre 2022.

Il a été nommé par la suite, pour conduire cette enquête dans le cadre de l'arrêté N 060/2022 pris par Monsieur le Président de Laval Agglomération en date du 24 octobre 2022.

1.3 Date et durée de l'enquête :

L'enquête publique s'est déroulée pendant 31 jours du mercredi 16 novembre 2022 à 9h00 au vendredi 16 décembre 2022 à 17h00.

1.4 Dispositions prises pour le dépôt des contributions du public :

Pendant toute la durée de cette enquête, un registre d'enquête papier a été à disposition du public dans les locaux de Laval Agglomération et de la mairie de Loiron.

Simultanément, pendant cette même durée, toute personne intéressée pouvait déposer ses observations :

- sur le site internet du registre dématérialisé : <https://www.registre-dematerialise.fr/pluis-laval-loiron-zonage-assainissement>
- par mail, à l'adresse suivante : pluis-laval-loiron-zonage-assainissement@mail.registre-numerique.fr
- par voie postale à Laval Agglomération, Monsieur le commissaire-enquêteur, Hôtel communautaire – 1 place du Général Ferré – CS 60809 – 53008 LAVAL CEDEX

Nota : Les observations transmises par courriel étaient publiées dans le registre dématérialisé et consultable à l'adresse électronique suivante : <https://www.registre-dematerialise.fr/2258>.

Le commissaire enquêteur a tenu les 4 permanences suivantes afin de réaliser un accueil physique du public :

A l'hôtel communautaire de Laval Agglomération aux jours et horaires suivants :

- Le mercredi 16 novembre 2022, de 9h30 à 12h00
- Le vendredi 16 décembre 2022, de 14h00 à 17h00

A la mairie de Loiron-Ruillé aux jours et horaires suivants :

- Le mardi 29 novembre 2022, de 9h30 à 12h00
- Le jeudi 8 décembre 2022, de 14h00 à 17h00

1.5 Inventaire des documents mis à disposition du public :

L'ensemble des documents en version "papier", mis à disposition du public, a été rassemblé sous le terme "DOSSIER". Par ailleurs, l'ensemble du dossier a été accessible au public sous une forme électronique, en se connectant sur le site internet dédié suivant : <https://www.registre-dematerialise.fr/2258>.

Remarque 1 : 1 dossier d'enquête complet et original a été mis à disposition du public au siège de l'enquête c'est-à-dire dans les locaux de Laval Agglomération. Celui-ci comportait des documents repérés avec l'indice "I0". La procédure se rapportant à 3 objectifs inclus dans une enquête unique, le choix a été fait de réaliser l'inventaire des documents, de manière continue pour les 3 documentations.

Remarque 2 : Un second dossier d'enquête en version "papier", repéré avec l'indice "I1", a été mis à disposition du public dans les locaux de la mairie de Loiron.

Le commissaire enquêteur Loïc ROUEIL, disposait d'un dossier complet repéré avec l'Indice "I2".

Document *1* (de 32 pages) : Registre d'enquête déposé dans les locaux de Laval Agglomération.

Document *2* (de 32 pages) : Registre d'enquête déposé dans les locaux de la mairie de Loiron.

Document *3* (de 2 pages) : Désignation N° E220 00 166 / 53 du commissaire enquêteur par décision du Tribunal Administratif de Nantes, en date du 03 octobre 2022

Document *4* (de 7 pages) : 2 Arrêtés de Monsieur Le Président de Laval Agglomération // N° 33/2022 en date du 8 avril 2022, prescrivant la modification N°2 du PLUI du pays de Loiron. // et N° 60/2022 du 24 octobre 2022, définissant les modalités de la présente enquête publique.

Document *5* (de 23 feuilles) : Dossier présentant la modification N° 2 du PLUI du pays de Loiron.

Document *6* (de 6 feuilles) : Décision de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale -MRAE sur la modification N° 2 du Pays de Loiron.

Document *7* (de 9 feuilles) : Avis des Personnes Publiques Associées – PPA (DDT Planification // DDT CDPENAF // Chambre d'Agriculture de la Mayenne // chambre de Métiers et de L'artisanat des Pays de La Loire // Communauté d'Agglomération de Vitry (35) // Mairie de Bourneuf-La-Forêt // Mairie du Genest-Saint-Isle.

Document *8* (de 6 feuilles) : Mémoire en Réponses aux Avis des PPA, dans le cadre de la modification N° 2 du PLUI du Pays de Loiron

Document *9* (de 7 pages) : : 2 Arrêtés de Monsieur Le Président de Laval Agglomération // et N° 60/2022 du 24 octobre 2022, définissant les modalités de la présente enquête publique.

Document *10* (de 29 feuilles) : Dossier présentant la modification N° 2 du PLUI du pays de Laval Agglomération.

Document *11* (de 3 feuilles) : Décision de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale -MRAE sur cette modification N° 2 de Laval Agglomération.

Document *12* (de 14 feuilles) : Avis des Personnes Publiques Associées – PPA (DDT Planification // DDT CDPENAF // Chambre d'Agriculture de la Mayenne // chambre de Métiers et de L'artisanat des Pays de La Loire // Communauté d'Agglomération de Vitry (35) // Mairie de Louverné // Mairie de La chapelle Anthenaïse // Mairie de Forcé.

Document *13* (de 9 feuilles) : Mémoire en Réponses aux Avis des PPA cadre de la modification N° 2 du PLUI de Laval Agglomération.

Document *14* (de 8 pages) : Délibération du Bureau du conseil Communautaire de Laval Agglomération N° 192/2017 du 9 octobre 2017 sur les Zonages d'assainissement // Délibération N° 03 CE du conseil d'exploitation des régies eaux et assainissement le 1^{er} Juillet 2021. // et Arrêté N° 60/2022 du 24 octobre 2022, définissant les modalités de la présente enquête publique.

Document *15* (de 17 feuilles) : Note technique de présentation du zonage de l'assainissement des Eaux Pluviales de Laval Agglomération.

Document *16* (Atlas de 21 Plans) : Plans de Zonage de l'assainissement Pluvial sur Laval Agglomération, pour toutes les communes hors celle de Laval.

Document *17* (de 9 feuilles) : Analyse des enjeux pour la gestion des eaux pluviales.

Document *18* (de 9 feuilles) : Présentation des techniques alternatives de gestion des eaux pluviales.

Document *19* (de 37 feuilles dont 1 grand plan) : Zonage de l'assainissement des eaux pluviales de LAVAL.

Document *20* (de 20 feuilles) : Note explicative de présentation de l'actualisation du zonage de l'assainissement des Eaux Usées de Laval Agglomération.

Document *21* (Atlas de 23 Plans) : Plans de Zonage de l'assainissement des Eaux Usées sur Laval Agglomération, pour toutes les communes hors de celle de Laval.

Document *22* (de 11 feuilles) : Assainissement des Eaux Usées // Cartes des Sols.

Document *23* (de 10 feuilles) : Cartes des contraintes environnementales.

Document *24* (de 4 feuilles) : Cartes des périmètres de protection des captages.

Document *25* (de 10 feuilles) : Zonage de L'assainissement des Eaux usées sur Laval Agglomération // Contraintes environnementales et localisation des zones d'extension des réseaux.

Remarque 3 : Pendant toute la durée de cette enquête, un poste informatique a été mis à disposition du public, dans les locaux de Laval Agglomération et un autre à la mairie de Loiron. Ce poste permettait une consultation du dossier d'enquête et le dépôt d'observations par mail ou directement sur le registre dématérialisé, réservé à l'enquête publique.

Remarque 4 : Avant le début de l'enquête, Les 2 registre d'enquête ainsi que les 2 dossiers, ont été cotés et paraphés par le commissaire enquêteur

Pour rappel, un dossier d'enquête en relation, avec une modification de PLUi, doit comporter les documents suivants :

- Dossier de présentation du contenu de la modification
- Avis de la MRAE
- Avis des personnes publiques
- Le cas échéant, le mémoire en réponse rédigée avant l'enquête par le porteur de projet, au vu des avis des personnes publiques.

Pour rappel, la constitution d'un dossier d'enquête publique en rapport avec un projet de zonage de l'assainissement, s'établit ainsi :

- projet de délimitation et cartographie, des zones d'assainissement des eaux pluviales et des eaux usées, sur le territoire concerné
- notice justificative de chacun des zonages envisagés.

***2* Caractéristiques des trois projets, tirées des dossiers, et présentées par le porteur du projet.**

2-1 Contexte et synthèse du projet de modification N°2 du PLUi du Pays de Loiron (14 communes) :

Le PLUi du Pays de Loiron a été approuvé le 16 décembre 2019. La modification N°1 du PLUi de Loiron a été validée le 20 décembre 2021.

Ce PLUI couvre le territoire des 14 communes suivantes : Beaulieu-sur-Oudon, Bourgon, La Brûlatte, La Gravelle, Launay-Villiers, Le Bourgneuf-la-Forêt, Le Genest-Saint-Isle, Loiron-Ruillé, Montjean, Nuillé-sur-Vicoin, Olivet, Port-Brillet, Saint-Cyr-le-Gravelais, Saint-Ouën-des-Toits, Saint-Pierre-la-Cour.

Cette modification N°2 porte sur les points suivants :

- Corriger des erreurs matérielles
- Ajuster la rédaction du règlement pour faciliter la lecture du public (portée générale)
- Adaptation du règlement graphique (portée générale et commune)
- Modification sur OAP (portée communale) (Beaulieu-sur-Oudon, Launay-Villiers, Le Genest, Port-Brillet, Saint-Cyr-le-Gravelais, Saint-Pierre-la-Cour)

Le plan de la synthèse du projet et la justification des évolutions envisagées s'établit ainsi :

- Corrections communes à l'ensemble du territoire du PLUI.
 - Corrections apportées au règlement écrit.
 - Corrections apportées au règlement graphique.
 - Mise à jour des servitudes d'utilité publique (SUP).
- Modifications concernant Beaulieu-sur-Oudon.
 - Corrections apportées au règlement graphique.
 - Corrections apportées aux orientations d'aménagement et de programmation (OAP).
- Modifications concernant Launay-Villiers.
 - Corrections apportées au règlement graphique.
 - Corrections apportées aux orientations d'aménagement et de programmation (OAP).
- Une modification concernant le Genest-saint-Isle.

- Modifications concernant Loiron-Ruillé.
- Modifications concernant Montjean.
- Modification concernant Olivet.
- Modifications concernant Port-Brillet, se synthétisent ainsi :
 - Corrections apportées au règlement graphique.
 - Corrections apportées aux orientations d'aménagement et de programmation (OAP).
- Modification concernant Saint-Cyr-le-Gravelais
- Modifications concernant saint-pierre-la-cour :
 - Corrections apportées au règlement graphique
 - Corrections apportées aux orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

➔ *A l'issue de la mise en œuvre du projet, le bilan de l'évolution des surfaces des zones, s'établira ainsi :*

Libellé	Surface (en ha) avant modification	Surface (en ha) après modification	Différence avant / après
1AUe	17,50	17,50	0
1AUh	45,59	45,59	0
1AUI	7,00	7,00	0
2AUh	6,03	6,03	0
TOTAL AU	75,83	75,83	0
A	18 598,86	18 597,74	-1,12
Aa	20,64	20,64	0
Aah	4,24	4,24	0
Ae	1,33	1,33	0
Ap	2,68	2,68	0
Ar	31,67	31,67	0
As	0,31	0,31	0
TOTAL A	18 659,74	18 658,62	-1,12
N	4 094,73	4 096,14	1,41
Naa	0,47	0,47	0
Nc	379,46	379,46	0
Ncp	0,68	0,68	0
Nf	1 419,28	1 419,28	0
NI	16,09	15,44	-0,65
NI1	3,41	3,41	0
NI2	1,31	1,31	0
NI3	2,53	2,53	0
NI4	0,42	0,42	0
TOTAL N	5 918,39	5 919,15	0,76
U	1 014,42	1 014,78	0,36
Ua	93,41	92,51	-0,90
Ub	601,14	601,66	0,52
Ue	220,63	220,63	0
Ueb	16,05	16,36	0,31
Uem	5,30	5,30	0
UI	75,49	75,93	0,43
Us	2,40	2,40	0
TOTAL U	1 014,42	1 014,78	0,36
TOTAL	25 668,38	25 668,38	0

Il n'est pas fait à ce stade de ce rapport, de synthèse plus précise du contenu du dossier car celle-ci apparaît au chapitres 5-3 et 5-7 de ce document. En effet, dans ces paragraphes, les modifications remarquables envisagées ainsi que les réponses déjà apportées en regard, par le porteur de projet avant l'enquête publique, sont explicitées

L'avis de la mission régionale de l'autorité environnementale MRAE a été sollicitée. La réponse de cet organisme est que le projet n'est pas soumis à l'obligation d'une évaluation environnementale.

2-2 Contexte et synthèse du projet de modification N°2 du PLUi du Pays de Laval (20 communes) :

Le PLUi du Pays de Laval a été approuvé le 16 décembre 2019. La modification N°1 de ce PLUi a été validée le 27 septembre 2021.

Ce PLUI couvre le territoire des 20 communes suivantes : Ahuillé, Louverné, Argentré, Louvigné, Bonchamp les 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 Ovette.

Cette modification N°2 porte sur les points suivants :

- Modifier certaines dispositions réglementaires pour les clarifier ou les préciser, afin de faciliter l'instruction des dossiers d'urbanisme.
- Mettre à jour le repérage des espaces paysagers à protéger (zonage réglementaire).
- Mettre à jour le repérage des zones humides (Zonage réglementaire).
- Mettre à jour le repérage des bâtiments susceptibles de changer de destination (zonage réglementaire).
- Mettre à jour la liste des emplacements réservés (zonage réglementaire).
- Changer l'affectation de certaines parcelles au sein de la zone urbaine (zonage réglementaire).
- Réduction de la zone 1 AUh (zonage réglementaire).
- Suppression d'une prescription surfacique, relative à la limite de constructibilité pour des raisons de nuisances ou de risques (zonage réglementaire).
- Mettre à jour la liste des éléments du patrimoine bâti, à préserver et protéger (zonage réglementaire).
- Augmentation du linéaire de protection du commerce et dev l'artisanat (zonage réglementaire).
- Création d'une nouvelle OAP.
- Adapter et apporter les précisions nécessaires aux OAP.
- Mettre à jour les servitudes d'Utilité Publique -SUP.
- Corrections d'erreurs matérielles.

Le plan de la synthèse du projet et des évolutions envisagées s'établit ainsi :

- Corrections communes a l'ensemble du territoire du PLUI.
 - Corrections apportées au règlement écrit.
 - Corrections apportées au règlement graphique.
 - Corrections apportées aux orientations d'aménagement et de programmation (OAP).
 - Mise à jour des Servitudes d'Utilité Publique (SUP).
- Modification concernant Ahuillé.
- Modifications concernant Châlons-du-Maine.
 - Correction apportée au règlement graphique
 - Corrections apportées aux orientations d'aménagement et de programmation (OAP).
- Modifications concernant change.
 - Corrections apportées au règlement graphique.
 - Corrections apportées aux orientations d'aménagement et de programmation (OAP).
- Modifications concernant Entrammes.
- Modifications concernant l'huiserie.
 - Corrections apportées au règlement graphique.
 - Corrections apportées aux orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

- Modification concernant la Chapelle-Anthenaise.
- Modifications concernant Laval.
 - Corrections apportées au règlement graphique.
 - Corrections apportées aux orientations d'aménagement et de programmation (OAP).
- Modification concernant Louvigné.
- Modification concernant Parné-sur-Roc.
- Modifications concernant Saint-Berthevin.
 - Corrections apportées au règlement graphique.
 - Corrections apportées aux orientations d'aménagement et de programmation (OAP).
- Modifications concernant Saint-Germain-le-Fouilloux.
 - Corrections apportées au règlement graphique.
 - Corrections apportées aux orientations d'aménagement et de programmation (OAP).
- Modification concernant Saint-Jean-sur-Mayenne.
- Modifications concernant Soulgé-sur-Ouette.
 - Corrections apportées au règlement graphique.
 - Corrections apportées aux orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

➔ *A l'issue de la mise en œuvre de cette modification N° 2 du PLUI du Pays de LAVAL, le bilan de l'évolution des surfaces des zones, s'établira ainsi :*

Libellé	Surface (en ha) avant modification	Surface (en ha) après modification	Différence avant / après
AUH	231,20	219,53	-11,67
AUE	252,68	252,68	0,00
AUL	57,66	57,66	0,00
AU-OAPR	59,58	59,58	0,00
TOTAL AU	601,12	589,45	-11,67
N	8 289,07	8299,75	10,68
Np	2 565,32	2565,32	0
Nc	124,17	124,17	0
Ne1	5,71	5,71	0
Ne2	17,81	17,81	0
Nenr	27,10	27,10	0
Ng1	0,67	0,67	0
Nh	20,70	20,70	0
Nl	178,17	178,17	0
Nr1	1,05	1,05	0
Nr2	1,47	1,47	0
Nt	84,14	84,14	0
TOTAL N	11 315,38	11 326,06	10,68
A	25 889,92	25 891,64	1,72
Ae1	22,96	22,96	0
Ae2	87,17	87,17	0
Aenr	5,88	5,88	0
Ag1	6,28	6,28	0
Ag2	1,64	1,64	0
Ah	88,47	88,47	0
Al	5,61	5,61	0
Ap	640,14	640,14	0
Ar1	20,58	20,58	0
Ar2	5,41	5,41	0
At	25,36	25,36	0
TOTAL A	26 799,42	26 801,34	1,72

UA	416,65	417,18	0,53
UB	1 991,65	1 993,97	2,32
UE	1868,31	1 863,81	-4,5
UH	36,90	36,9	0
UL	146,52	146,52	0
UR	669,09	670,01	0,92
U-OAPR	71,83	71,83	0
TOTAL U	5 200,95	5 200,03	-0,73
TOTAL	43 917	43 917	0

Il n'est pas fait à ce stade de ce document, de synthèse plus précise du contenu du dossier car celle-ci apparaît plus loin aux chapitres 5-3 et 5-7 de ce rapport ; ces chapitres présentant, les modifications remarquables envisagées par le projet, ainsi que les réponses déjà apportées en regard, par le porteur de projet avant l'enquête publique.

L'avis de la mission régionale de l'autorité environnementale MRAE a été sollicitée. La réponse de cet organisme est que le projet n'est pas soumis à l'obligation d'une évaluation environnementale.

2-3 Contexte et synthèse du projet Concernant les zonages de l'assainissement (des eaux usées et des eaux pluviales) du Pays de Laval (20 communes) :

Le lancement de la procédure s'est effectué par la décision du bureau communautaire "Ancien Laval Agglo" N° 192/2°17, séance N° 7 du 9 octobre 2017. L'objectif de cette procédure était la réalisation d'un diagnostic système et assainissement, et l'élaboration d'un schéma directeur et la révision des zonages assainissement.

Le conseil d'exploitation des régies eaux potables et assainissement du 1^{er} juillet 2021 N° 03/2021 a validé le lancement d'enquête publique des zones d'assainissement à l'échelle de l'étude de schéma directeur (20 communes, ex-Laval Agglo) :

Son contenu résumé, s'établit ainsi :

- Délimitation des zones prévues en assainissement collectif.
- Délimitation des zones prévues en assainissement individuel.
- Délimitation de zones en rapport avec l'objectif de limiter l'imperméabilisation
- Définition de zones où il est nécessaire de prévoir une installation afin d'assurer la collecte, le stockage et le traitement des eaux pluviales.

Les 20 communes concernées sont les suivantes :

Ahuillé, Louverné, Argentré, Louvigné, Bonchamp les Laval, Montflours, Chalons du Maine, Montigné le Brillant, Changé, Nuillé sur Vicoïn, La Chapelle-Anthenaise, Parné sur Roc, Entrammes, Saint Berthevin, Forcé, Saint Germain le Fouilloux, L'Huisserie, Saint Jean sur Mayenne, Laval, Soulgé sur Ouette.

2-3-1 - Synthèse du projet de Zonages de l'assainissement des eaux usées

Le zonage d'assainissement global, à échelle de l'Agglomération, a pour objectif de :

- mettre les zonages existants en cohérence les uns avec les autres (typologiquement et au sein du règlement adopté),
- mettre en cohérence les zones définies avec la situation existante en termes d'assainissement des eaux usées,
- adapter les zones définies en fonction des secteurs d'extension définis au Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) réalisé en parallèle du présent zonage.

La révision des zonages ne prévoit pas de changement important de l'assainissement et correspond à la mise en comptabilité de différents documents.

Le présent zonage a été élaboré en parallèle du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi), et a été

approuvé au conseil communautaire le 16 décembre 2019, mais n'a pas fait l'objet d'enquête publique conjointe.

2-3-1-1 - Contexte règlementaire :

En application de l'article 2224-10 du Code Général des Collectivités Territoriales modifié par la loi sur l'eau et les milieux aquatiques du 30 décembre 2006, les communes (ou Communauté d'Agglomération compétente) ont l'obligation de délimiter sur leur territoire les zones relevant de "l'assainissement collectif" et les zones relevant de "l'assainissement non collectif".

Remarques :

La délimitation des zones relevant de l'assainissement collectif ou non collectif, indépendamment de toute procédure de planification urbaine, n'a pas pour effet de rendre ces zones constructibles.

Un classement en zone d'assainissement collectif ne peut avoir pour effet :

- ni d'engager la collectivité sur un délai de réalisation des travaux d'assainissement.
- ni d'éviter au pétitionnaire de réaliser une installation d'assainissement conforme à la réglementation, dans le cas où la date de livraison des constructions est antérieure à la date de desserte des parcelles par le réseau d'assainissement.
- ni de constituer un droit, pour les propriétaires des parcelles concernées et les constructeurs qui viennent y réaliser des opérations, à obtenir gratuitement la réalisation des équipements publics d'assainissement nécessaires à leur desserte (les dépenses correspondantes supportées par la collectivité responsable donnent lieu au paiement de contributions par les bénéficiaires d'autorisation de construire, conformément à l'article L 332-6-1 du code de l'urbanisme).

2-3-1-2 - Documents d'orientation sur la gestion de l'eau :

Les Schémas Directeurs d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) sont les instruments français de la mise en œuvre de la D.C.E (Directive Cadre sur l'Eau). Ils sont élaborés à l'échelle des bassins hydrographiques par les comités de bassin, qui en assurent la gestion.

Le SDAGE Loire-Bretagne 2010-2015 a été approuvé par le comité de bassin du 15 octobre 2009, et entériné par l'arrêté préfectoral du 18 novembre 2009. Le nouveau SDAGE 2016-2021 a été approuvé le 4 novembre 2105. Il inclut les orientations et dispositions suivantes :

- **Orientation 3A** : Poursuivre la réduction des rejets directs des polluants organiques et notamment du phosphore.
- **Orientation 3C** : Améliorer la collecte des effluents.
- **Orientation 3E** : Réhabiliter les installations d'assainissement non collectif non conformes.

2-3-1-3 - Description de l'assainissement actuel :

4 secteurs particuliers et remarquables font l'objet d'une étude particulière. Le résultat de ces études s'établit ainsi :

1) Changé : CH 14 inconnu, rue Nicolas Copernic

→ Conclusion :

- Il n'y a pas de contrainte à l'assainissement non collectif
- Coût de raccordement en assainissement collectif supérieur à 8000 €/logement

2) Laval : LAV 7 inconnu, route de Tours/rocade est

→ Conclusion :

- Il n'y a pas de contrainte à l'assainissement non collectif
- Coût de raccordement en assainissement collectif supérieur à 8000 €/logement

3) Bonchamp-lès-Laval : BC 8 inconnu, hippodrome

→ Conclusion :

- Il n'y a pas de contrainte à l'assainissement non collectif

4) Soulgé-sur-Ouette : SO 6 inconnu, chemin de la Chouassière

→ **Conclusion** :

- Il n'y a pas de contrainte à l'assainissement non collectif

2-3-1-4 - Zonage d'assainissement retenu et justification des choix :

Par délibération, le zonage d'assainissement présenté ci-dessous a été retenu par le conseil communautaire.

Les zones d'urbanisation future inscrites au PLUi qui n'étaient pas inscrites aux anciens zonages d'assainissement sont toutes zonées en Assainissement Collectif car il n'y a pas de contraintes majeures à leur raccordement au réseau d'assainissement collectif existant et car les capacités des stations d'épuration permettent leur raccordement.

→ Les zones d'extension de l'assainissement collectif qui sont des zones d'urbanisation futures sont les suivantes :

Commune	Etiquette	Zone en OAP	Capacité accueil de la zone (logements)
Argentré	AG1-AC	Oui, Hauterive	165 logements
Argentré	AG4-AC	Oui, PDELM	ND
Ahuillé	AH4-AC	Oui, la Roche	40 logements
Bonchamp	BC1-AC	Oui, AUE nord	OAP : activités économiques
Bonchamp	BC3-AC	Oui, AUE sud 2	OAP : activités économiques
Chapelle	CA1-AC	Oui, Abbé Saget	5 logements
Changé	CHG10-AC	Oui, renouvellement	250 logements
Chalons	CM3-AC	Non	ND
Entrammes	ET1-AC	Oui, route de Parné	160 logements
Forcé	FO3-AC	Oui, le gros chêne	60 logements
St Jean	JE3-AC	Oui, la Boistardière	20 logements
Laval	LAV4-AC	Oui, Grand Saint Nicolas	320 logements
Laval	LAV8-AC	oui, Secteur GrandValfleury	26 logements
L'Huisserie	LH1-AC	Oui, le Fougeray	300 logements
Louvigné	LV4-AC	Non	ND
Louverné	LVE6-AC	Oui, les Gravus	OAP : équipement sportif et de loisir
Nuillé	NU2-AC	Non, STECAL	ND
Parné	PA2-AC	Oui, la Longeraie	75 logements
Parné	PA3-AC	Oui, la Longeraie	Voir PA2
St Berthevin	SB4-AC	Oui, Rail route	ND
St Germain	SG1-AC	Oui, Quifeux 3	25 logements
St Germain	SG4b-AC	Non	ND
Soulgé	SO4-AC	Oui, le Chahin - centre bourg	30 logements
Soulgé	SO5-AC	Non	ND

→ **Sur les secteurs actuellement en assainissement non collectif :**

De manière générale et étant donnée les possibilités de mises en place des assainissements non collectif sur le territoire, il est prévu de maintenir les zones d'assainissement non collectif qui étaient déjà zonées en tant que telle.

Seules les parcelles à proximité immédiate des zones de développement sont ajoutées au zonage d'assainissement collectif, car elles ne nécessitent pas d'investissement complémentaire.

Il s'agit des parcelles définies au plan de zonage d'assainissement collectif et situées sur les secteurs suivants :

- Changé : CHG 10-AC – Impasse des tailleurs.
- Louvigné : LV 4-AC – Sarigné.
- Argentré : AG 4-AC : La Verrerie de Gripouce, la Hennerie.

- Bonchamp les Laval : BC 3-AC : Jourlin.
- Saint Berthevin : SB 4-AC : la Morandière.
- Entrammes : ET 1-AC : la Furetière.

Etant donné les investissements importants pour le raccordement de 4 zones particulières étudiée et, des contraintes estimées, il est prévu de retirer ces zones du zonage d'assainissement collectif. Les zones suivantes, sont zonées en assainissement non collectif :

- Changé : CH 14 – Rue Nicolas Copernic.
- Laval : LAV 7 – Route de Tours/rocade Est.
- Bonchamp-lès-Laval : BC 8- Inconnu – Hippodrome.
- Soulgé sur Ovette : SO 6- Inconnu – Chemin de la Chouassière.

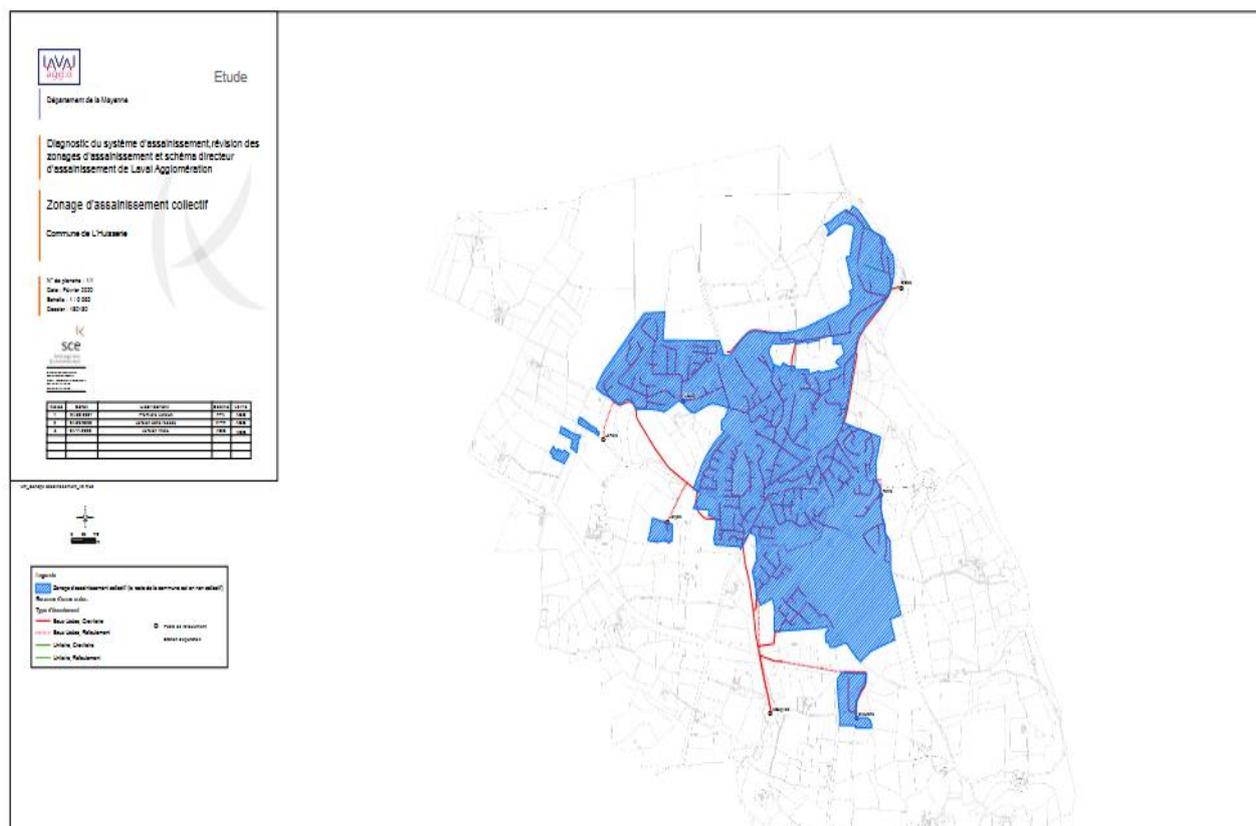
→ Sur les secteurs actuellement en assainissement collectif :

Aucun changement de zonage n'est prévu sur les zones d'assainissement collectif qui sont déjà raccordées à l'assainissement collectif.

2-3-1-5 Le projet de Zonage de L'assainissement des eaux usées, traduit en cartographie :

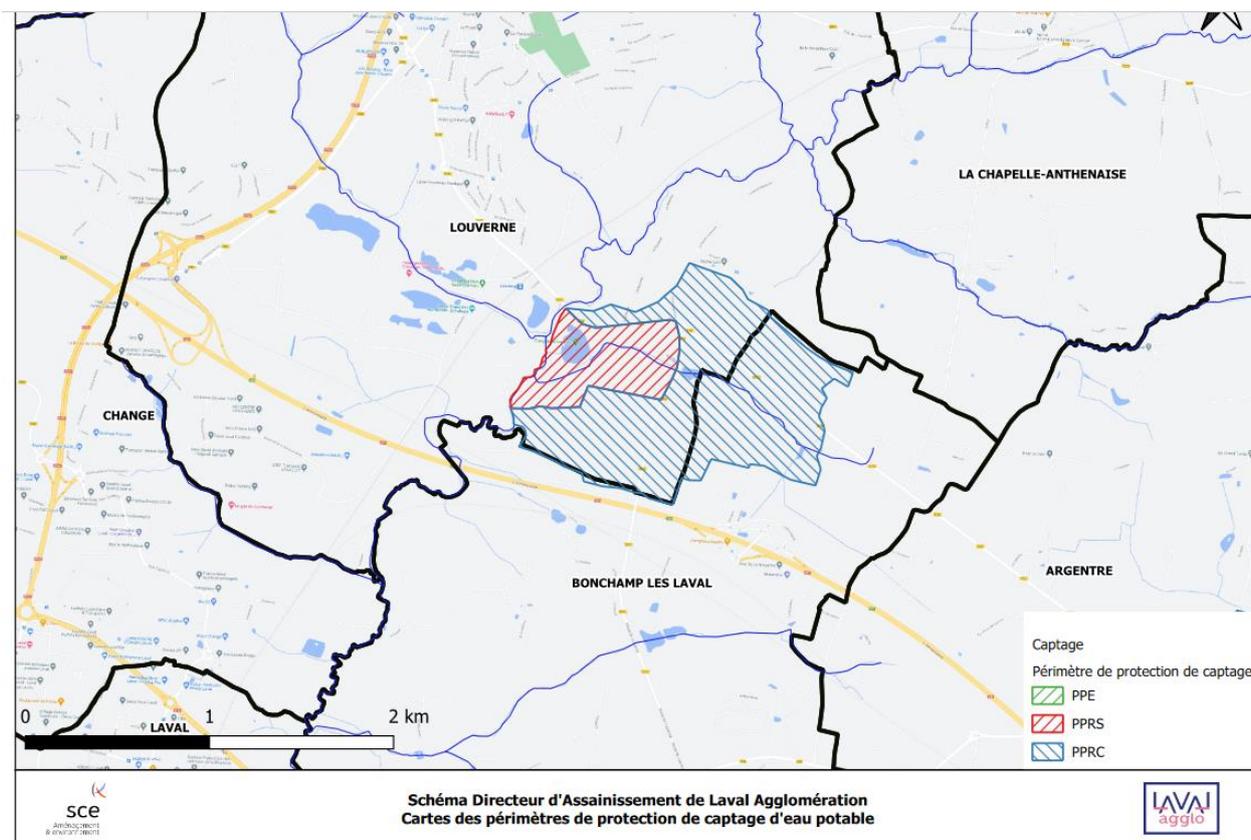
L'Agglomération est tenue d'assurer la collecte des eaux usées domestiques et le stockage, l'épuration et le rejet ou la réutilisation de l'ensemble des eaux collectées, conformément aux prescriptions techniques relatives aux ouvrages de collecte et de traitement des eaux usées de l'arrêté du 21 juillet 2015.

→ Le dossier du schéma directeur de l'assainissement des eaux usées, est constitué de 23 plans. Ci-dessous pour l'exemple la carte correspondant à la commune de Montfleurs



EXEMPLE= MONTFLEURS

→ Le dossier comporte des cartes des périmètres de protection des captages d'eau. Ci-dessous pour l'exemple, la carte correspondant à la commune de Louverné :



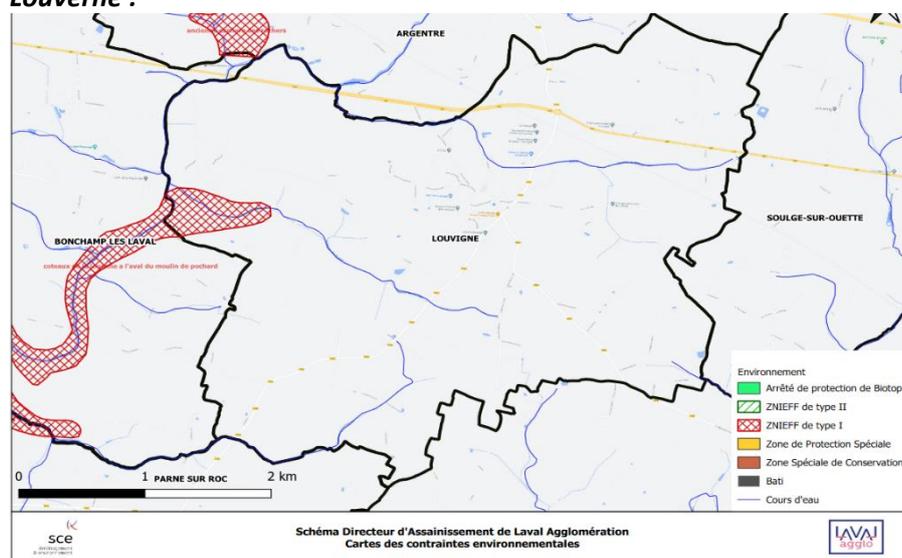
EXEMPLE DE LOUVERNÉ

PPE : Périmètre de Protection Eloigné.

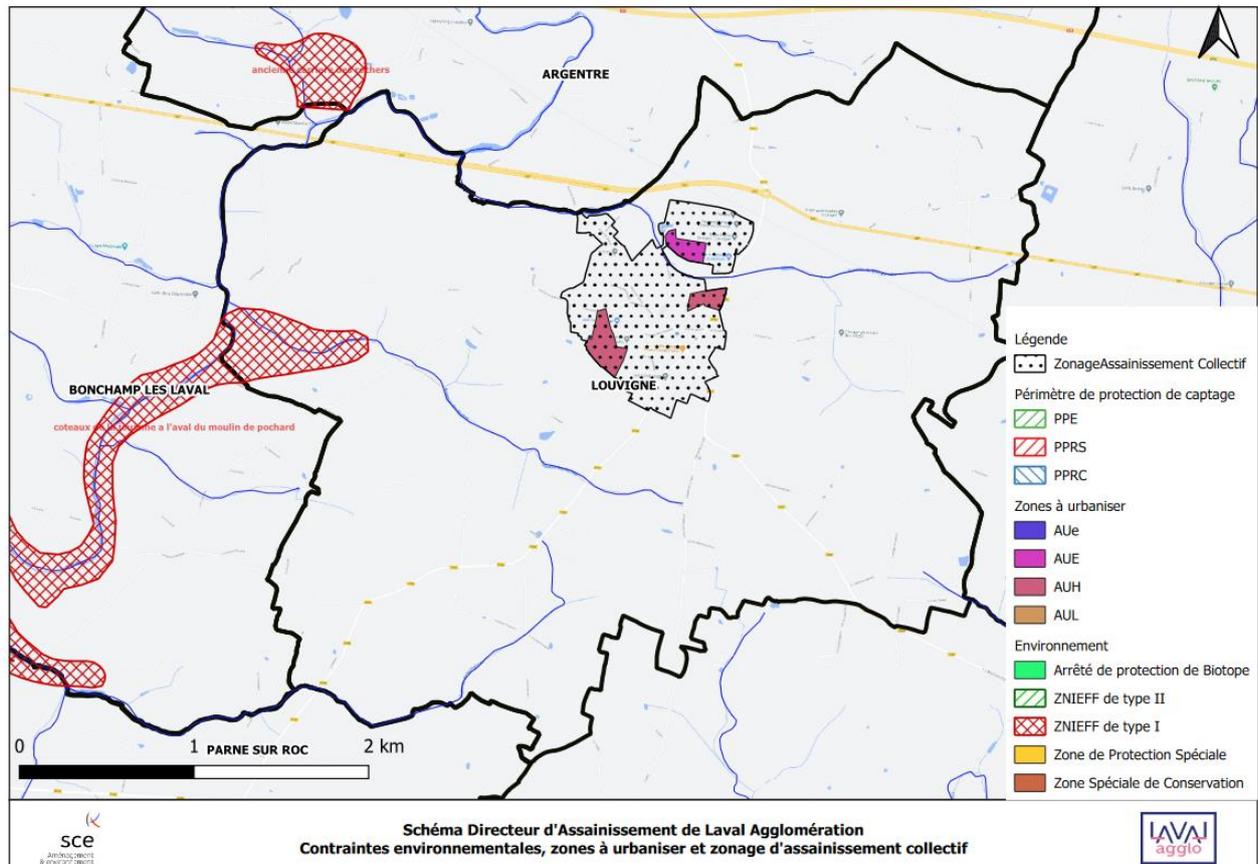
PPRS : Périmètre Protection Rapproché Sensible.

PPRC : Périmètre Protection Rapproché Complémentaire.

→ Le dossier comporte aussi une carte des contraintes environnementales de zones à urbaniser et de zonage d'assainissement collectif. Ci-dessous pour l'exemple, la carte correspondant à la commune de Louverné :

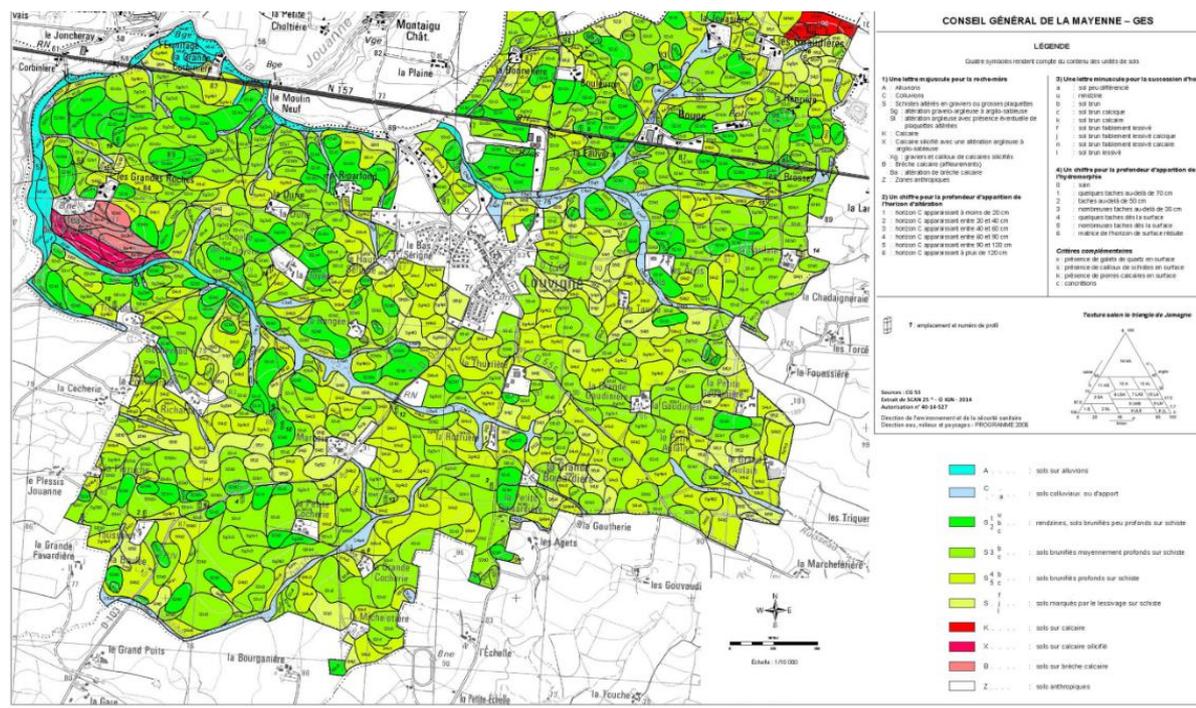


→ Le dossier comporte une carte des zones à urbaniser rapportées au zonage d'assainissement collectif. Ci-dessous pour l'exemple, la carte correspondant à la commune de Louvigné :



EXEMPLE DE LOUVIGNÉ

→ Le dossier comporte aussi une carte représentative de l'aptitude des sols en relation avec les problématiques d'assainissement des eaux usées. Ci-dessous pour l'exemple, la carte correspondant à la commune de Louvigné :



2-3-2-1 Contexte et synthèse du projet de zonage de l'assainissement des eaux pluviales du Pays de Laval (20 communes) :

Le lancement initial de la procédure a été réalisé par la délibération du bureau communautaire N° 192/2017 du 9 octobre 2017. Celle-ci ordonnait le lancement d'une consultation par appel d'offres pour réaliser le dossier nécessaire.

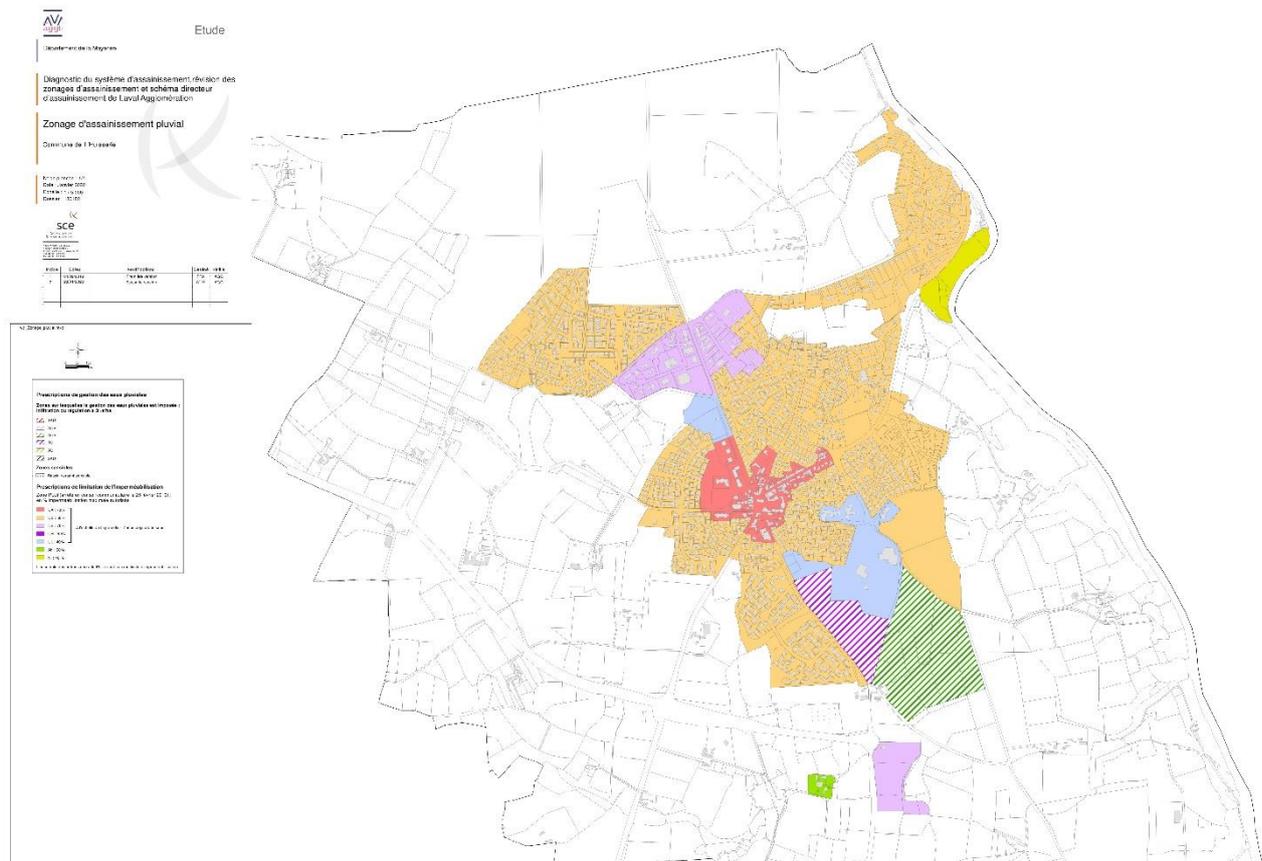
L'objectif assigné à cette procédure s'établit ainsi :

- Définir les mesures à prendre pour limiter l'imperméabilisation des sols et maîtrise du début et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.
- Délimiter les zones où il est nécessaire de prévoir des installations pour assurer la collecte, le stockage éventuel des eaux pluviales et de ruissellement.

Laval Agglomération possède la compétence "Eaux pluviales" depuis le 1^{er} janvier 2020. Ce document est la base qui permet de définir les règles d'assainissement pluvial.

Le présent zonage a été élaboré en parallèle du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi), approuvé au conseil communautaire le 16 décembre 2019 mais n'a pas fait l'objet d'enquête publique conjointe.

Le dossier comporte un atlas de 37 cartes présentant par commune le zonage de l'assainissement des eaux pluviales. Ci-dessous pour l'exemple, la carte correspondant à la commune de L'Huisserie



EXEMPLE DE L'HUISSERIE

La synthèse des informations mises à disposition du public sur le sujet s'établit ainsi :

- 1) Cadre réglementaire qui concerne la gestion des eaux pluviales :
 - Code Général des Collectivités territoriales.
 - Code de l'Environnement.
 - Code civil.

- Le Code de l'Urbanisme.
 - Directive Cadre Européenne (DCE).
 - Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Loire-Bretagne.
 - Le Schéma d'Aménagement Gestion des Eaux (SAGE) de la Mayenne.
 - Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) des Pays de Laval et de Loiron.
- 2) Présentation du contexte environnemental et du milieu aquatique :
- Contexte géologique et hydrogéologique.
 - Milieux aquatiques concernés.
 - Contexte environnemental.
- 3) Analyse des enjeux de la gestion des eaux pluviales.
- 4) Zonage des eaux pluviales :
- Prescriptions générales.
- 5) Carte de zonage pluvial.
- 6) Règlement de zonage des eaux pluviales – aspect quantitatif :
- Définitions.
 - * Mode et échelle de gestion des eaux pluviales.
 - * Coefficient d'imperméabilisation.
 - Prescriptions de gestion des eaux pluviales pour les communes d'Ahuillé, Argentré, Bonchamp-lès-Laval, Châlons du Maine, Changé, La Chapelle-Anthenaise, Entrammes, Forcé, L'Huisserie, Louverné, Louvigné, Montflours, Montigné-le-Brillant, Nuillé-sur-Vicoïn, Saint-Germain-le-Fouilloux, Saint-Jean-sur-Mayenne, Soulgé-sur-Ouette.
 - Prescriptions de gestion des eaux pluviales pour la commune de St-Berthevin :
 - * Prescriptions sur la zone sensible de Saint Berthevin (représenté sur la figure 1)
 - * Prescriptions sur le reste de la commune de Saint Berthevin (hors Zone sensible pour la gestion des eaux pluviales).
 - * Prescription de gestion des eaux pluviales pour la ville de Laval.
 - * Prescriptions relatives aux zones urbanisées.
 - * Prescriptions relatives aux zones à urbaniser.
 - Dispositions à prendre en compte concernant les installations :
 - * Pour les zones à urbaniser (hors Laval) // Systématisation des mesures compensatoires // Niveau de protection // Débit de fuite // Dimensionnement et mise en œuvre des dispositifs
 - * Pour les zones urbanisées (hors Laval et hors Zone sensible pour la gestion des eaux pluviales de Saint Berthevin) // Cas général // Dérogation exceptionnelle au règlement du zonage : dépassement de l'imperméabilisation maximale autorisée // Pour la ville de Laval.
7. Règlement de zonage des eaux pluviales – aspect qualitatif :
- Objectifs su SDAGE Loire Bretagne.
 - Prescriptions de maîtrise qualitative :
 - * Généralités.
 - * Dispositifs de filtration.
 - * Infiltration des eaux.
 - Zonage des procédés de dépollution à mettre en œuvre.
8. Mesures d'entretien des ouvrages :
- Réseau d'eaux pluviales.
 - Ouvrages de régulation / infiltration.
 - Fossés.
9. Préservation des zones humides.

Le dossier est aussi complété par les documents suivants :

- Définition et répartition des secteurs avec les pourcentages d'imperméabilisation acceptable.
- Analyse des enjeux pour la gestion des eaux pluviales.
- La présentation des techniques alternatives de gestion des eaux pluviales.
- Les mares et fossés.

- Les puits d'infiltration.
- Les mares et bassins.
- Les cuves de rétention à la parcelle.
- Les toitures stockantes.
- Les chaussées drainantes.
- Les structures poreuses

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR // Aspects Contenu du dossier // Présentation des tenants et aboutissants du Projet.

**** Après étude du dossier, le commissaire-enquêteur constate que les documents mis à disposition du public sont conformes à l'attendu au regard des 3 objectifs fixés à cette enquête. Ceux-ci permettent de comprendre le contenu et les raisons qui ont conduits à la définition de chacun des 3 projets.**

**** Il constate que l'ensemble des documents mis à disposition du public représente un volume important d'informations. Néanmoins, le contenu de chacune des notices explicatives, présentent bien chacun les éléments d'évolution de chacun des 3 documents "source".**

**** En effet pour chacune des modifications de PLUI, les évolutions projetées, étaient bien répertoriées par commune, ce qui permettait, une attention ciblée du lecteur. En outre, chacun des dossiers, comportait les avis donnés par les Personnes Publiques, ainsi que les réponses données par le porteur de projet, au regard de chaque modification envisagée. Sur ces PLUIs, le commissaire enquêteur regrette que l'avis de la MRAE ne soit pas explicité.**

**** En ce qui concerne les 2 dossiers se rapportant aux 2 zonages de l'assainissement, les documents étaient plutôt volumineux. Néanmoins les 2 notices explicatives, associées à la mise à disposition d'une cartographie classée par commune, permettaient, à tout lecteur de comprendre les évolutions projetées, sur un territoire donné.**

**** Pour ce qui concerne les justifications des choix opérés au travers des évolutions des 3 projets, le commissaire enquêteur considère que, ces décisions étaient bien argumentées, avec des motivations d'intérêt général.**

→ EN CONCLUSION, Le commissaire enquêteur considère que les documents mis à disposition, permettaient, aux administrés de comprendre les évolutions projetées pour les 3 dossiers.

***3* Information du public :**

Les mesures de publicité étaient prescrites aux l'article 4 et 9 de l'arrêté de Monsieur le Président de Laval Agglomération ordonnant l'enquête.

Compte-tenu du nombre très important d'affichage mis en place, le commissaire-enquêteur a procédé à la vérification de la publicité sur site par échantillonnage. En effet, le nombre de communes concernées étant de 34, il apparaissait inadapté pour lui de constater la situation dans chaque commune.

1- L'avis d'enquête a été affiché du lundi 31 octobre 2022 au vendredi 16 décembre 2022 inclus sous l'autorité des collectivités publiques.

Le commissaire-enquêteur a ainsi vérifier cet affichage dans les communes suivantes le jeudi 10 novembre 2022.

1-1 la commune de Loiron :

- 1)- Au panneau d'affichage installé à gauche de l'entrée publique de la mairie.
- 2)- Au panneau d'affichage installé devant la mairie de Ruillé.
- 3)- Au niveau du centre commercial U Express à l'entrée de l'agglomération.
- 4)- En sortie d'agglomération sur la route de Saint-Cyr-le-Gravelais D252, entrée de Ruillé-le-Gravelais.
- 5)- A l'entrée de l'agglomération en venant de la route D115 de Laval.

1-2) la commune de Saint-Cyr-le-Gravelais :

- 6)- A l'entrée du village par la route D252, au panneau d'affichage libre.
- 7)- Sur la porte principale de la mairie.
- 8)- Sur la route du Pertre.

9)- Sur la route de Beaulieu-sur-Oudon.

1-3) la commune de Beaulieu-sur-Oudon :

10)- A l'entrée du parking en venant par la D 142 de Saint-Cyr-le-Gravelais.

11)- Au panneau d'affichage municipal sur le parking des anciens combattants.

12)- Route de Montjean.

13)- Route du Pertre.

1-4) la commune de Montjean :

14)- Sur un panneau bois installé dans une pelouse devant la mairie.

1-5) la commune de La Gravelle:

15)- A l'entrée du village en venant de Laval par la route D 57.

16)- A l'entrée du village en venant de Rennes par la route D 106.

17)- Au panneau réglementaire de la mairie.

1-6) la commune de Saint-Pierre-la-Cour :

18)- Sur un panneau en bois à côté de l'affichage municipal.

19)- Sur un panneau à l'école publique.

20)- Sur un panneau à l'école privée.

21)- Dans le centre bourg, place des cyprès.

1-7) la commune du Genest-Saint-Isle :

22)- Sur la porte d'entrée de la mairie.

23)- A l'entrée du bourg en venant d'Olivet par la route D 576.

24)- Sur la route D 576 venant de Saint-Berthevin.

25)- A l'entrée du bourg en venant par route D 278 des chênes verts.

26)- Sur le VC de la Lucette.

1-8) la commune de Launay-Villiers :

27)- A l'entrée du bourg en venant de Bourgneuf-la-Forêt, route D 279.

28)- Au panneau de la mairie, à gauche de l'entrée au public.

1-9) la commune de Bourgneuf-la-Forêt :

29)- Sur un panneau bois, à droite du panneau officiel de la mairie.

30)- Route de Laval, en venant de Saint-Ouen-des-Toits.

31)- Dans un parterre, place du vieux marché.

32)- Sur la place de la tannerie, direction Vitré, sur l'accotement.

1-10) la commune de Montigné-le-Brillant :

33)- Au panneau officiel de la mairie.

1-11) la commune de Saint-Ouen-des-Toits :

34)- Sur la route D 30, environ 40 mètres après le panneau signalant l'entrée de l'agglomération, en venant de Bourgneuf-la-Forêt.

35)- Au panneau officiel, au rez-de-chaussée de la mairie.

1-12) la commune d'Olivet :

36)- A l'entrée du bourg en venant par la D 115 de Saint-Ouen-des-Toits.

37)- Au panneau réglementaire de la mairie devant le mur d'enceinte de celle-ci.

38)- Sur une vitre au café du Garage.

1-13) la commune de Saint-Berthevin :

39)- Au panneau officiel de la mairie, sur le pignon sud de celle-ci.

1-14) la commune du Saint-Jean-sur-Mayenne :

40)- Auprès d'un poteau électrique, à proximité du centre Maurice Courcelle.

41)- A proximité de la mairie.

1-15) la commune de Laval :

42)- Sur un panneau, à l'arrivée du bâtiment central de Laval Agglomération, quartier Ferrié.

43)- Au croisement de la rue du commandant Cousteau et du chemin de la jouannerie.

44)- Sur la vitre de la maison de quartier des Pommerais, 43 rue des grands carrés.

45)- A l'hôtel de ville, sur la porte d'entrée, place du 11 novembre.

46)- Au panneau du centre administratif communal, place du 11 novembre.

47)- Au croisement de la rue du ponceau et de la rue d'Avesnières, à la maison de quartier d'Avesnières.

48)- A proximité du terrain des sports, situé rue Davout, proche de l'antenne CCAS, situé au 62 rue Davout

49)- A l'intersection de la rue du bois de l'Huisserie et du chemin de Montgreffier.

2- Par ailleurs, le public a été informé de la tenue de cette enquête publique par des publications sur les sites "internet" des collectivités.

→ Le commissaire enquêteur a réalisé une vérification sur le site "internet de Laval Agglomération, le 15 novembre 2022. La page concernée se présentait ainsi :



Les PLUI de Laval Agglomération (ancien territoire) et du Pays de Loiron ont été approuvés le 16 décembre 2019. Il s'agit de documents "vivants" qui doivent nécessairement évoluer pour garantir la cohérence entre planification et projets.

Dans cette perspective, et par arrêté du 8 avril 2022, le Président de Laval Agglomération a prescrit la Modification n°2 du PLUI du Pays de Loiron et de Laval Agglomération.

Dans le cadre des modifications, les Personnes Publiques Associées (PPA) ont été consultées.

Aujourd'hui, une enquête publique unique portant sur ces modifications des deux PLUI et sur la révision du zonage assainissement est organisée.

L'enquête publique se déroulera du mercredi 16 novembre 2022 à 9h00 au vendredi 16 décembre 2022 à 17h00, soit une durée de 31 jours consécutifs.

3- Les services de Laval Agglomération ont fait publier un avis au public, informant de la tenue de cette enquête dans les journaux suivants :

- le journal "Ouest France", édition de la Mayenne, du vendredi 28 octobre 2022.
- le journal "Le Courrier de la Mayenne" du jeudi 3 novembre 2022.
- le journal "Le Courrier de la Mayenne" du jeudi 17 novembre 2022.
- le journal "Ouest France", édition de la Mayenne, du samedi 19 novembre 2022.

→ Sur ce point aussi, le commissaire-enquêteur a personnellement lu ces 4 publications dans les 2 journaux concernés.

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR // Aspect "juridique" de l'enquête publique et de la décision administrative attendue.

Compte tenu du nombre important de communes (total de 34) concernées par cette enquête Le commissaire enquêteur a fait le choix de procéder à la vérification de la publicité sur site par échantillonnage. En effet, il apparaissait inadapté pour lui de constater la situation dans chaque commune.

Le total des vérifications effectuées est de 52, répartis sur 15 communes. Aucune de ces vérifications ne s'étant soldée par un échec, le commissaire enquêteur considère que l'ensemble des mesures de publicité, prescrites dans les articles 4 et 9 de l'arrêté ordonnant cette enquête, et attendu réglementairement dans ce contexte, ont été effectives.

→ Le commissaire enquêteur considère que les dispositions prises pour l'information du public ont été suffisantes pour que le public ait connaissance de l'existence de cette enquête publique et soit informé des tenants et aboutissants du projet.

→ Par ailleurs, il considère que le contenu des 3 dossiers ainsi que l'ensemble de la présente procédure, qui sont nécessaires et préalables à une modification de PLUI ou de révision des Zonages de l'assainissement, sont conformes à l'attendu.

***4* Déroulement de l'enquête :**

4-1 Généralités sur le déroulement de cette enquête :

**** Les services de Laval Agglomération ont normalement préparé** et organisé cette enquête. Le commissaire-enquêteur a été informé des tenants et aboutissants de ce dossier par la présentation faite par Madame DRIOLLET ET Monsieur CLEVEDE. En outre, les contacts réalisés ont été efficaces et pertinents pour initialiser correctement cette consultation, à l'initiative des services de Laval Agglomération, lors de la phase de lancement de cette enquête, avec le responsable du projet ainsi qu'avec les responsables de la commune de Loiron.

**** L'enquête s'est déroulée, par ailleurs, normalement. Pendant toute la durée de l'enquête,** deux registres associés à trois dossiers complets au format papier ont été mis à disposition du public, dans les locaux de Laval Agglomération et de la mairie de Loiron.

Une adresse mail ainsi qu'un registre dématérialisé étaient, par ailleurs, à disposition du public pour permettre le dépôt de contributions par voie électronique.

Par ailleurs, un poste informatique était à disposition des administrés dans les locaux de la mairie de Loiron ainsi que dans les locaux de Laval Agglomération ; celui-ci permettait le dépôt d'observations et la consultation du dossier d'enquête de manière électronique.

**** Une réunion a été réalisée le jeudi 3 novembre 2022 après-midi** entre le commissaire-enquêteur et le porteur de projet : Madame DRIOLLET ET Monsieur CLEVEDE. Dans cette réunion, le porteur de projet a présenté dans sa globalité et, en toute transparence, les points remarquables du projet. A la suite de cette réunion, le commissaire-enquêteur a pris en charge l'ensemble des documents en relation avec les trois objectifs assignés à cette enquête.

**** A l'issue de cette enquête, les deux registres d'enquête ont été clôturés** et pris en charge par le commissaire-enquêteur. Cette opération a été réalisée le vendredi 16 décembre 2022 après la dernière permanence d'accueil du public et le mardi 20 décembre 2022.

**** Dans le contexte de l'objectif assigné à cette enquête, le commissaire-enquêteur avait l'obligation réglementaire de procéder** en fin d'enquête à un échange formalisé avec le porteur de projet.

Un document intitulé "Procès-verbal de synthèse" a été remis au porteur de projet conformément à l'article 7 de l'arrêté prescrivant cette enquête, le jeudi 22 décembre 2022 lors d'une réunion qui s'est tenue dans les locaux de Laval Agglomération. Le porteur du projet était représenté par Monsieur CLEVEDE.

Ce document était structuré autour des observations formulées par le public, celles émises par les Personnes Publiques et des questions plus particulières posées à l'initiative du commissaire-enquêteur. Le mémoire en réponse élaboré par le maître d'ouvrage a été reçu par le commissaire-enquêteur le vendredi 5 mars 2021.

**** La participation du public peut être qualifiée d'importante** au regard de la nature des trois objectifs fixés à cette enquête publique. En effet, le commissaire enquêteur a reçu lors des permanences à Loiron et Laval 22 visiteurs. Les registres au format papier totalisent 21 contributions. Par ailleurs, 30 contributions ont été reçues sous forme électronique.

4-2 Déroulement fin de cette enquête :

Les dates remarquables et la chronologie de cette enquête sont synthétisées dans le tableau suivant :

N°	DATE et LIEU	OBJET de l'évènement	QUI ?	OBSERVATIONS
1	Mercredi 12 octobre 2022 9h00-11h00	- Préparation de l'enquête. - Définition des dates remarquables.	- Mme DRIOLLET, Laval Agglomération	

	Relations téléphoniques		- L. ROUEIL, commissaire enquêteur	
2	Jeudi 3 novembre 2022 14h00 – 15h30 Site de Laval Agglomération	- Réunion avec le porteur de projet - Echanges sur le contenu du dossier - Prise en charge par le commissaire-enquêteur des 3 dossiers complets	- Mme DRIOLLET, - M. CLEVEDE - L. ROUEIL	Présentation des éléments remarquables du dossier
3	Lundi 7 novembre 2022 10h00 – 11h30 Réunion en visioconférence	Présentation des fonctionnalités du registre numérique	- M. NICOLAS, pôle numérique "PUBLILEGAL" - Acteurs de Laval Agglomération - L. ROUEIL	
4	Jeudi 10 novembre 2022 De 9H00 à 12H00 Commune secteur de Loiron	Vérification de l'affichage	L. ROUEIL	
5	Jeudi 10 novembre 2022 De 09H00 à 12H00 Mairie de Loiron	- Dossier et registre côte et paraphes - Remise des documents d'enquête papier sur le site de mairie de Loiron	L. ROUEIL	
6	Jeudi 10 novembre 2022 De 13H30 à 15H30 Laval Agglomération	- Dossier et registre côte et paraphes - Remise des documents d'enquête sur le site de Laval Agglomération	L. ROUEIL	Discussion – Échange avec M. MARVAL, service Laval Agglomération- service de l'eau et de l'assainissement
7	Jeudi 10 novembre 2022 De 13H30 à 18H00 Communes secteur de Laval	Vérification de l'affichage	L. ROUEIL	Total : 49 affiches ont été constatées
8	Mercredi 16 novembre 2022 De 9h00 à 12h00 Laval Agglomération	1 ^{ère} permanence d'accueil du public.	L. ROUEIL	Entretien avec Mme DRIOLLET 2 visiteurs // 2 contributions enregistrées au registre papier
9	Vendredi 25 novembre 2022 De 9h30 à 12h00 St-Jean-sur-Mayenne	Visite terrain suite à contribution de M. HEURTEBIZE	- L. ROUEIL - M. HEURTEBIZE	Compte-rendu de visite mis dans le rapport
10	Mardi 29 novembre 2022 De 9h00 à 14h00 Mairie de Loiron	2 ^{ème} permanence d'accueil du public → Permanence prolongée jusqu'à 14H00 du fait du nombre de visiteurs	L. ROUEIL	Entretien avec Monsieur G. JALLU, Adjoint à urbanisme Loiron 8 visiteurs // 7 contributions enregistrées au registre papier
11	Jeudi 8 décembre 2022 De 14h00 à 17h00 Mairie de Loiron	- 3 ^{ème} permanence d'accueil du public	L. ROUEIL	3 visiteurs // 2 contributions enregistrées au registre papier

12	Vendredi 16 décembre 2022 De 14h00 à 18h00 Laval Agglomération	- 4 ^{ème} permanence d'accueil du public - Récupération et formalités de clôtures du registre de Laval	L. ROUEIL	9 visiteurs // 11 contributions enregistrées au registre papier
13	Mardi 20 décembre 2022 De 15h00 à 16H00 Mairie de Loiron	Récupération et formalités de clôtures du registre de Loiron	L. ROUEIL	
14	Jeudi 22 décembre 2022 De 15h00 à 16H30 Laval Agglomération	Remise du Procès-Verbal de Synthèse (PVS) au Porteur de projet	- M. CLEVEDE, Laval Agglomération - L. ROUEIL	Échanges sur les observations remarquables reçues dans le contexte de l'enquête
15	Jeudi 30 décembre 2022 De 15h00 à 18H00 A Port-Brillet	Visite terrain sur les problématiques reçues concernant la commune	- L. ROUEIL	Compte-rendu de Visite - Terrain mis dans le rapport
16	Lundi 2 janvier 2023 De 15h00 à 17H00 Réunion téléphone	Réunion discussion sur la problématique de l'aménagement de l'OAP de l'Orrière à Port-Brillet	- M. et Mme CASCARO - L. ROUEIL	Compte Rendu de Réunion-Discussion - CRRD, mis dans le rapport
17	Vendredi 13 janvier 2023 De 15h00 à 16H00 Laval Agglomération	Remise des documents de fin d'enquête à l'autorité administrative.	- M. CLEVEDE - L. ROUEIL	

5- 3 - Observations (synthétisées) formulées par les personnes publiques, en relation avec la modification N°2 du PLUi de Loiron

N°	Identité // Qui fait la contribution // SYNTHÈSE DE LA CONTRIBUTION // et Classement par thèmes
01	<p>– Courrier du 27 septembre 2022 : Direction Départementale des Territoires – Service aménagement et urbanisme de Monsieur Xavier LEFORT, Préfet de la Mayenne :</p> <p><u>Synthèse de la contribution :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Ce dossier de modification permet d'apporter les évolutions nécessaires au PLUi, notamment afin de faciliter la compréhension de la règle et de modifier certains éléments pour mieux atteindre les objectifs poursuivis // intègre également quelques corrections et oublis du document approuvé en décembre 2019 <li style="padding-left: 20px;">→ THÈME 03 – PLUI-LOIRON- Consolider les motivations et les justifications exprimées pour respecter le PADD du PLUI. - Nécessité de l'utilisation de la révision allégée du document d'urbanisme du fait des évolutions du PLUI induisant une réduction de protections édictées en raison de risques, de nuisances ou de qualité des milieux naturels - Nécessité de mieux justifiées les évolutions afin d'en garantir la sécurité juridique - Emet un avis favorable assorti de la condition de retrait suivante : <ul style="list-style-type: none"> <li style="padding-left: 20px;">Réduction de la protection du linéaire de haies protégées de plus de 10 mètres. En effet, cette évolution nécessite le recours à une révision allégée. <li style="padding-left: 20px;">→ THÈME 01– PLUI-LOIRON- Avis exprimé. <li style="padding-left: 20px;">→ THÈME 04 – PLUI-LOIRON- Problématique de l'assouplissement de la règle de 10 mètres relatives à la protection des haies. <p>Cf annexe technique :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Page 8 et 9 // Proposition non suffisamment justifiée et ne relevant pas d'une procédure de droit commun, mais d'une procédure de "Révision allégée" du PLUI. - Page 9 et 10 // Proposition d'intégrer la protection d'alignements d'arbres // Cette protection n'aura de valeur juridique que si elle est accompagnée d'une identification des éléments considérés sur un document graphique. <ul style="list-style-type: none"> <li style="padding-left: 20px;">→ THÈME 05 – PLUI-LOIRON- Problématique de la protection d'alignements d'arbres sans identification de ceux-ci dans un document graphique. - Page 33 // Un emplacement réservé est prévu en Zone N entre Ruillé et Loiron, afin de permettre l'implantation d'un centre d'incendie. La présentation de cet ER, ne permet pas d'apprécier l'impact du futur équipement sur la Zone N. <ul style="list-style-type: none"> <li style="padding-left: 20px;">→ THÈME 06 – PLUI-LOIRON- Problématique de l'implantation d'un centre SDIS en Zone N, entre Loiron et Ruillé - Page 36-37 // Proposition d'enlever une protection de haie à Montjean sur une zone à urbaniser (=1 AUh) // Problématique de la justification. <ul style="list-style-type: none"> <li style="padding-left: 20px;">→ THÈME 07 – PLUI-LOIRON- Problématique de la suppression d'une haie dans l'OAP de L'Oudon à Montjean.
02	<p>– Courrier du 29 septembre 2022 : Direction Départementale des Territoires – Service aménagement et urbanisme de Madame Fabienne DELHOMME :</p> <p>Avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) du 15 septembre 2022 :</p> <p><u>Synthèse de la contribution :</u></p> <p>→ Avis favorable sur le projet de modification N°2 du PLUi de Loiron, à l'exception de la demande de changement de destination de deux bâtiments :</p> <ul style="list-style-type: none"> - A la Chevallerie à Beaulieu-sur-Oudon, incompatibilité du changement de destination des deux bâtiments indiqués dans le projet, avec l'activité agricole effective sur le site. <ul style="list-style-type: none"> <li style="padding-left: 20px;">→ THÈME 08 – PLUI-LOIRON- Problématique de la justification de l'absence d'activité agricole sur le site de la Chevallerie à Beaulieu-sur-Oudon. <li style="padding-left: 20px;">→ THÈME 01– PLUI-LOIRON- Avis exprimé.

N°	Identité // Qui fait la contribution // SYNTHÈSE DE LA CONTRIBUTION // et Classement par thèmes
03	<p>– Courrier du 23 septembre 2022 : Chambre d’agriculture Mayenne – Stéphane GUIOULLIER, Président de la Chambre d’agriculture de la Mayenne :</p> <p><u>Synthèse de la contribution</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Consultation par courrier du 07 juillet 2022 la modification n°2 du PLUi Pays de Loiron : • Correction d’une erreur matérielle pour le STECAL "As" : prévision d’ajout d’un type d’activité susceptible d’être intégré dans ce sous-zonage (constructions, extensions et installations existantes indispensables à l’exercice de commerce de gros ainsi qu’un STECAL "As - destiné au stationnement" . Donner davantage d’informations sur la qualification et la vocation de ces STECAL ? → THÈME 09 – PLUI-LOIRON- Problématique du cahier des charges d'un STECAL As. • L’évolution de règles propres à certaines communes de l’agglomération : <ul style="list-style-type: none"> - Actualisation de l’inventaire lié aux bâtis agricoles susceptibles de pouvoir changer de destination // Bien que le bâti identifié réponde aux critères élaborés par la CDPENAF de la Mayenne en 2016, il est apparu que certains sièges identifiés comportent encore une activité agricole existante. Il est nécessaire de rappeler que seuls les sièges d’exploitations ne présentant plus d’activité agricole existante. Il est nécessaire de rappeler que seuls les sièges d’exploitations ne présentant plus d’activité agricole depuis au moins 3 ans peuvent faire l’objet d’un changement de destination. Il s’agit des communes suivantes : la Chevalerie à Beaulieu-sur-Oudon et la Haute Euche à Launay-Villiers. → THÈME 10 – PLUI-LOIRON- Problématique des critères qui permettent un changement de destination à des bâtiments agricoles situés en zone agricole. - A Montjean, vous prévoyez la suppression de linéaires de haie pour être en adéquation avec l’OAP l’Oudon. Cette haie référencée par l’inventaire réalisé par la Chambre d’agriculture de la Mayenne, est-elle encore aujourd’hui observable sur les parcelles ? Si oui, comment compenser cette suppression ? → THÈME 11 – PLUI-LOIRON- Problématique de la suppression d'une haie à Montjean au sein de L'OAP de L'Oudon. <p><u>Conclusion :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Au vu des modifications envisagées dans le cadre de la modification n°2 du PLUi et sous réserve d’apporter des compléments d’informations sur les éléments susvisés, la Chambre d’agriculture de la Mayenne émet un avis favorable. → THÈME 01– PLUI-LOIRON- Avis exprimé.
04	<p>– Courrier du 7 octobre 2022 : Chambre de métiers et de l’artisanat Pays de la Loire – Monsieur Luc DUPRE, Président de la Chambre de la Mayenne :</p> <p><u>Synthèse de la contribution :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Prise de connaissance de la création du périmètre de sauvegarde de l’artisanat et du commerce sous condition avec avis favorable. • Pas de difficulté pour la modification de l’OAP de Saint-Pierre-la-Cour pour le secteur artisanal • Favorable à cette modification qui permettra de renforcer les outils nécessaires au maintien de l’offre commerciale en centre-bourg et donc satisfaisant pour le secteur économique en général et l’artisanat en particulier. • Pas de remarque particulière sur les autres modifications • Avis favorable au projet de modification du PLU → THÈME 01– PLUI-LOIRON- Avis exprimé. → THÈME 02 – Pour Information dans le contexte de la présente enquête unique.
05	<p>– Courrier du 21 septembre 2022 : Communauté d’agglomération de Vitré – Mme Isabelle LE CALLENNEC, Présidente de Vitré Communauté</p> <p>Pas d’observation particulière à formuler au titre des compétences exercées par Vitré Communauté</p> <p>Bien relevé les modifications introduites sur la commune de Saint-Cyr-le-Gravelais afin de tenir compte des risques et nuisances induits par l’implantation de la société HYDRACHIM sur la commune de Le Pertre. → THÈME 01– PLUI-LOIRON- Avis exprimé.</p>
06	<p>: Délibération du conseil municipal de Bourgneuf-la-Forêt (53410) en date du 1^{er} septembre 2022</p> <p>Présentation dossier de modification N°2 du plan local d’urbanisme intercommunal du pays de Loiron</p>

N°	Identité // Qui fait la contribution // SYNTHÈSE DE LA CONTRIBUTION // et Classement par thèmes
	<p>Pas d'observation particulière à formuler et prend acte du projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal avant enquête publique</p> <p style="text-align: center;">→ THÈME 01 – PLUI-LOIRON- Avis exprimé.</p>
07	<p>- Délibération du conseil municipal du Genest-Saint-Isle en date du 28 septembre 2022</p> <ul style="list-style-type: none"> • Avis sur modification N°2 du PLUi • Approuve les corrections apportées au règlement écrit et graphique et la correction de l'erreur matérielle de l'OAP de l'Orée du Plessis <p style="text-align: center;">→ THÈME 02 – Pour Information dans le contexte de la présente enquête unique.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Demande que le chapitre du règlement du PLUi intitulé " Prise en compte des risques et nuisances" , "Contraintes liées aux aléas miniers" soit précisé, dans le texte, de quelles constructions nouvelles il s'agit. Dans le même paragraphe, il est indiqué que la construction d'annexes non habitables disjointes du bâtiment principal est possible. Par déduction ; la construction nouvelle ne peut être habitable mais le fait de l'écrire rend l'interprétation plus claire. • Précise qu'une activité industrielle existe sur l'ancien site minier de la Lucette et que des constructions nouvelles, en lien direct avec l'activité, pourraient être autorisées. <p style="text-align: center;">→ THÈME 12 – PLUI-LOIRON- Précisions demandées sur le du cahier des charges imposé en cas de "risques et nuisances" et "contraintes liées aux aléas miniers.</p>
08	<p>- Délibération du conseil municipal de Saint-Cyr-le-Gravelais en date du 15 septembre 2022</p> <p>Présentation du projet de modification n°2 du PLUi par Monsieur le Maire</p> <p>Le conseil municipal, après en avoir délibéré, à l'unanimité prend acte de la modification et n'émet pas d'observations.</p> <p style="text-align: center;">→ THÈME 01 – PLUI-LOIRON- Avis exprimé.</p>

5-4 - Observations (synthétisées) formulées par les personnes publiques, en relation avec la modification n°2 du PLUi de Laval Agglomération

N°	Identité // Qui fait la contribution // SYNTHÈSE DE LA CONTRIBUTION // et Classement par thèmes
09	<p>– Courrier du 27 septembre 2022 : Direction Départementale des Territoires – Service aménagement et urbanisme – M. Erick Geslin- de Monsieur Xavier LEFORT, Préfet de la Mayenne :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Tient à souligner l'effort significatif de Laval Agglomération en matière de réduction des zones urbanisées ou à urbaniser au profit des espaces naturels et agricoles sur le territoire de la ville centre notamment, lesquelles s'inscrivent dans l'esprit de la loi climat et résilience de 2021. - Nécessité de l'utilisation de la révision allégée du document d'urbanisme du fait des évolutions du PLUi induisant une réduction de protections édictées en raison de risques, de nuisances ou de qualité des milieux naturels <p style="text-align: center;">→ THÈME 13 – PLUI-LAVAL- Consolider les motivations et les justifications exprimées pour respecter le PADD du PLUi</p> <ul style="list-style-type: none"> - Nécessité de mieux justifiées les évolutions afin d'en garantir la sécurité juridique - Emet un avis favorable assorti de deux conditions de retrait : <ul style="list-style-type: none"> → THÈME 01 – PLUI-LAVAL- Avis exprimé. • De la réduction de la protection du linéaire de haies protégées de plus de 10 mètres. En effet, cette évolution nécessite le recours à une révision allégée. <p style="text-align: center;">→ THÈME 04 – PLUI-LOIRON-LAVAL - Problématique de l'assouplissement de la règle de 10 mètres relatives à la protection des haies.</p> • De la suppression de la zone non aedificandi et de la réduction du secteur de limitation de constructivité au quartier de la Malle à Laval <p><u>Cf annexe technique :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Page 9 et 10 // Proposition non suffisamment justifiée et ne relevant pas d'une procédure de droit commun, mais d'une procédure de "Révision allégée" du PLUi en tant qu'elle réduit une protection.

N°	Identité // Qui fait la contribution // SYNTHÈSE DE LA CONTRIBUTION // et Classement par thèmes
	<ul style="list-style-type: none"> - Page 10 et 11 // Proposition d'intégrer la protection d'alignements d'arbres // Cette protection n'aura de valeur juridique que si elle est accompagnée d'une identification des éléments considérés sur un document graphique. → THÈME 05 – PLUI-LAVAL - Problématique de la protection d'alignements d'arbres sans identification de ceux-ci dans un document graphique. - Page 20 à 22 // Proposition de modification de l'OAP de la Gobtière à Châlons-du-Maine qui contribuera à un étalement urbain. → THÈME 24 – PLUI LAVAL – Réduction de la densité de construction pour OAP la Gobtière à Châlons-du-Maine. - Page 29 // Erreur sur la proposition de changement de zonage de la parcelle AD 0046 à Entrammes : correction à apporter → THÈME 14 – PLUI LAVAL – Entrammes- Parcelle AD 00046 – erreur sur les plans de Zonage - Page 30 et 47 // Proposition de suppression de protections de haies à L'Huisserie et à Louvigné, au motif qu'elles n'existent pas // Cette protection n'aura de valeur juridique que si elle est accompagnée d'une identification des éléments considérés sur un document graphique. → THÈME 15 – PLUI LAVAL – L'huisserie -Et Louvigné - Suppression d'une haie qui n'existerait pas. - Page 36 // Proposition d'évolution d'un secteur commercial de 3,78 Ha en zone UB à Laval dans le secteur de Grenoux // Devenir du bâti commercial existant (démolition ou réaffectation) ? // Densité des logements sur les 3,78 Ha ? // Demande de renforcement sur les motivations et justifications de l'évolution de ce secteur commercial ? → THÈME 16 – PLUI LAVAL – Évolution du secteur commercial de Grenoux. - Page 38 et 40 // Suppression d'une zone non aedificandi et réduction d'un secteur de limitation de la constructibilité au quartier de la Malle à Laval // Proposition non suffisamment justifiée et ne relevant pas d'une procédure de droit commun, mais d'une procédure de "Révision allégée" du PLUI en tant qu'elle réduit une protection. → THÈME 17 – PLUI LAVAL – Suppression Zone Non aedificandi -secteur de la Malle à Laval - Page 47 // Proposition de suppression de protections de haies à Parné-sur-Roc pour permettre l'extension d'une entreprise // Proposition non suffisamment justifiée et ne relevant pas d'une procédure de droit commun, mais d'une procédure de "Révision allégée" du PLUI en tant qu'elle réduit une protection. → THÈME 18 – PLUI LAVAL – Parné-sur-Roc- Suppression d'une haie dans la zone d'activités de la Chauvinière. - Page 55 // Proposition de déclarer constructible un terrain nu situé en bordure de la Mayenne à Saint-Jean-sur-Mayenne // Demande de démontrer l'intérêt général de ce projet // Si projet retenu, proposition de zone classé AU // Engendrera un agrandissement du secteur constructible jouxtant la parcelle et la densité de logement attendue pour un zonage de centre-bourg → THÈME 19– PLUI LAVAL – Saint-Jean- Sur- Mayenne – Parcelle AB 00 77- Demande constructibilité suite à une erreur matérielle constatée dans la version précédente du PLUI - Page 56 // Demande de précision du zonage situé sous l'ex-emplacement réservé supprimé par la modification N°2 de PLUi → THÈME 20 – PLUI LAVAL- Soulgé-sur-Ouette- Réduction de l'emplacement réservé "ER1" et parcelle AA 0057. - Page 19 et 33 // Changement de destination de bâtiments ont été demandés // Demande de retrait du projet de changement de destination des bâtiments aux lieux-dits La Daguenière à Ahuillé et à Cul de Loyère à la Chapelle-Antenaïse (activité agricole) → THÈME 10 – PLUI-LOIRON-LAVAL Problématique des critères qui permettent un changement de destination à des bâtiments agricoles situés en zone agricole
10	– Courrier du 29 septembre 2022 : Direction Départementale des Territoires – Service aménagement et urbanisme –CDPENAF - Mme Fabienne DELHOMME - de Monsieur Xavier LEFORT, Préfet de la Mayenne :

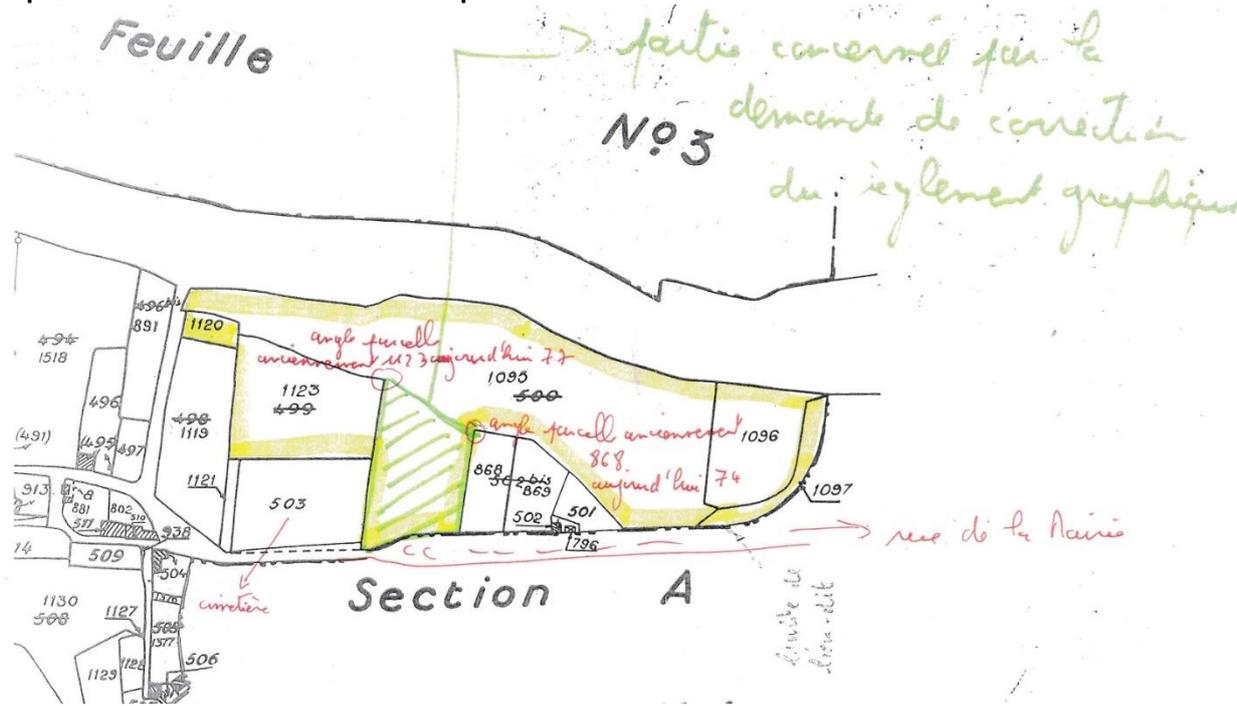
N°	Identité // Qui fait la contribution // SYNTHÈSE DE LA CONTRIBUTION // et Classement par thèmes
	<p>Avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) du 15 septembre 2022 :</p> <p>Avis favorable sur le projet de modification n°2 du PLUi de Laval Agglomération, assorti des réserves et recommandations suivantes :</p> <p style="text-align: center;">→THÈME 01– PLUI-LAVAL- Avis exprimé.</p> <p>1)-Sur les demandes de changements de destination des bâtiments :</p> <ul style="list-style-type: none"> • A la Daguinière à Ahuillé, le changement de destination indiqué n'est pas compatible avec l'activité agricole effective sur le site • A le Cul de Loyère à la Chapelle-Anthenaise, un changement de destination n'est pas compatible avec l'activité agricole effective sur le site. Les deux bâtiments indiqués dans le document présentent une surface non conforme aux préconisations de la commission. <p style="text-align: center;">→THÈME 10 – PLUI-LOIRON-LAVAL Problématique des critères qui permettent un changement de destination à des bâtiments agricoles situés en zone agricole</p> <p>→Demande de retrait des projets précités</p> <p>2)- A la Saulerie à Saint-Berthevin, le changement de destination indiqué est conditionné à sa comptabilité avec le maintien de l'activité agricole présente sur le site</p> <p>→ Ajustement demandé de la proposition de modification du règlement pour les STECAL Ar1 et Nr1, afin de garantir l'activité d'accueil du public des centres équestres.</p> <p style="text-align: center;">→THÈME 10 – PLUI-LOIRON-LAVAL Problématique des critères qui permettent un changement de destination à des bâtiments agricoles situés en zone agricole</p> <p>3)- La proposition de modification des STECAL Ar1 et Nr1 doit être ajustée pour garantir l'accueil du public des centres équestres</p> <p style="text-align: center;">→THÈME 25 – PLUI-LAVAL Contenu des STECAL Ar1 et Nr1 pour garantir l'accueil du public des centres équestres.</p> <p>3)- Nécessité d'une vision d'ensemble et d'une réflexion sur l'optimisation de l'aménagement du site sur la parcelle identifiée à Saint-Jean-sur-Mayenne, notamment sur la densité possible en prenant en compte la topographie</p> <p style="text-align: center;">→THÈME 19– PLUI LAVAL – Saint-Jean- Sur- Mayenne – Parcelle AB 00 77- Demande constructibilité suite à une erreur matérielle constatée dans la version précédente du PLUI</p>
11	<p>– Courrier du 23 septembre 2022 : Chambre d'agriculture Mayenne – Stéphane GUIOULLIER, Président de la Chambre d'agriculture de la Mayenne :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Consultation par courrier du 07 juillet 2022 la modification n°2 du PLUi de Laval Agglomération : - Rectification de corrections dans le règlement écrit et graphique : suppression des STECAL envisagée et inscription des activités liées aux énergies renouvelables dans les sous-zonages propres à cette vocation notamment "Aenr" et "Nenr". - Demande d'ajout de la localisation et la superficie des STECAL dans le dossier de modification. <p style="text-align: center;">→THÈME 21– PLUI LAVAL – Zonage concerné par l'accueil d'énergie renouvelable (= "Aenr" et "Nenr")</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pas de remarques particulières à émettre sur la mise en jour des servitudes d'utilité publique <p style="text-align: center;">→THÈME 02 – Pour Information dans le contexte de la présente enquête unique.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Rappel sur le changement de destination des sièges d'exploitations ne présentant plus d'activité agricoles depuis au moins trois ans (voir l'évolution de règles propres à certaines communes de l'agglomération pour l'actualisation de l'inventaire lié aux bâtis agricoles susceptibles de pouvoir changer de destination : certains sièges identifiés (notamment La Daguinière à Ahuillé, la Verrie à Entrammes, le Cul de Loyère à la Chapelle-Anthenaise et la Saulerie à saint-Berthevin) comportent encore une activité agricoles existante <p style="text-align: center;">→THÈME 10 – PLUI-LOIRON- Problématique des critères qui permettent un changement de destination à des bâtiments agricoles situés en zone agricole.</p>

N°	Identité // Qui fait la contribution // SYNTHÈSE DE LA CONTRIBUTION // et Classement par thèmes
	<ul style="list-style-type: none"> - Pas d'observations à émettre sur la compensation de la plantation de 2 m linéaire pour 1 m arraché pour la suppression de linéaires de haies permettant l'extension d'une entreprise à Parné-sur-Roc. → THÈME 18 – PLUI LAVAL – Parné sur Roc- Suppression d'une haie dans la zone d'activités de la Chauvinière - Avis favorable → THÈME 01– PLUI-LAVAL- Avis exprimé.
12	<p>– Courrier du 7 octobre 2022 : Chambre de métiers et de l'artisanat Pays de la Loire – Luc DUPRE, Président des métiers et de l'artisanat de la Mayenne :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Prise de connaissance de l'extension du périmètre de sauvegarde du commerce au Quai Jehan Fouquet et à la rue Val de Mayenne // décider de réduire le secteur UEc à proximité de la rue Bir-Hakeim au profit de la zone UB-1 à proximité du quartier des Grenoux. - Avis favorable pour cette modification qui permettra de maintenir une offre commerciale en centre-ville et satisfaisant pour le secteur économique en général et l'artisanat en particulier. → THÈME 16 – PLUI LAVAL – Évolution du secteur commercial de Grenoux - Pas de remarque particulière sur les autres modifications - Avis favorable au projet de modification du PLU → THÈME 01– PLUI-LAVAL- Avis exprimé.
13	<p>– NCR 07 de 1 page : courrier du 21 septembre 2022 : Communauté d'agglomération de Vitré – Isabelle LE CALLENNEC, Présidente de Vitré Communauté</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pas d'observation particulière à formuler au titre des compétences exercées par Vitré Communauté - Bien relevé les modifications introduites sur la commune de Saint-Cyr-le-Gravelais afin de tenir compte des risques et nuisances induits par l'implantation de la société HYDRACHIM sur la commune de Le Pertre. → THÈME 12 – PLUI-LOIRON- Précisions demandées sur le du cahier des charges imposé en cas de "risques et nuisances" et "contraintes liées aux aléas miniers". → THÈME 01– PLUI-LAVAL- Avis exprimé.
14	<p>– NCR 07 de 5 pages : courrier du 19 juillet 2022 : Commune de La Chapelle-Anthenaise – Isabelle FOUGERAY, Maire de la Chapelle-Anthenaise</p> <ul style="list-style-type: none"> - Procédure de régularisation administrative de portions de chemins ruraux en cours sur la commune de la Chapelle-Anthenaise - Les conclusions de Monsieur le Commissaire-Enquêteur démontrent l'intérêt de conserver les arbres sur une partie des portions de chemins cédés à des propriétaires privés. Le conseil municipal a suivi les recommandations et a demandé aux acquéreurs de ne pas procéder à l'abattage de ces arbres pendant 50 ans. - Afin de formaliser cette exigence, souhait de répertorier ces arbres dans le PLUi comme remarquables (voir localisation sur photos) lors de la prochaine modification du PLUi. → THÈME 22 – PLUI-LOIRON-LAVAL- Identification d'arbres ou Haies à protéger (ou non) dans les documents graphiques.
15	<p>– NCR 08 de 6 pages : courrier du 26 septembre 2022 : Ville de Louverné – Guy TOQUET, 1^{er} adjoint en charge de l'urbanisme</p> <ul style="list-style-type: none"> - Apporte les observations suivantes : <ul style="list-style-type: none"> - Erreur matérielle de retranscription des haies sur le PLUi : une haie non présente « apparaît » (arrière du terrain d'honneur et sur le chemin piétonnier) dans le cadre du projet d'implantation du futur terrain synthétique (voir photos et plans). → THÈME 22 – PLUI-LOIRON-LAVAL- Identification d'arbres ou Haies à protéger (ou non) dans les documents graphiques - Classements de patrimoine immobilier non pertinents : refus d'autorisation de travaux d'isolation par l'extérieur sur l'ensemble des façades d'un bien immobilier car maison classée patrimoine intéressant (en raison de la présence d'une niche abritant une petite statue de la Vierge) // d'où le réexamen de l'ensemble du patrimoine immobilier ayant été classé en 2016 en trois catégories (intéressant/remarquable/exceptionnel) // constat que les élus en charge du recensement n'avaient pas connaissance des conséquences et contraintes liées au classement et propriétaires concernés par les biens jamais informés

N°	Identité // Qui fait la contribution // SYNTHÈSE DE LA CONTRIBUTION // et Classement par thèmes
	<ul style="list-style-type: none"> - Etablissement d'une nouvelle liste de biens ne méritant pas d'être classés - Pour le patrimoine classé, proposition que certains travaux, en particulier ceux liés à la rénovation énergétique (isolation, photovoltaïque...) puissent être examinés puis autorisés sous réserve que l'élément architectural, historique ou religieux soit préservé - Demande que ces observations soient prises en compte dans la modification en cours du PLUi <p style="text-align: center;">→ THÈME 23 – PLUI-LOIRON-LAVAL- Problématique de la cohérence dans le classement-protecteur du Patrimoine Bati (exemple de Louverné).</p>
16	<p>– NCR 09 de 1 page : courrier du 1^{er} septembre 2022 : Commune de Forcé – Annette CHESNEL, Maire de Forcé</p> <ul style="list-style-type: none"> - Dépôt d'un permis de construire N° PC 5309922 K 1005 de Monsieur Thibault LEMARIÉ pour l'aménagement de gîtes dans deux bâtiments existants et d'un atelier dans une dépendance, modification et création d'ouverture. - Refus du permis de construire or ce projet d'intérêt économique non négligeable s'appuie sur un développement de l'offre touristique sur le territoire de Laval Agglo, en mettant en valeur un patrimoine de qualité qui n'a plus de vocation agricole. - Volonté de faire évoluer le zonage concerné // nécessité d'enclencher une procédure // sollicitation des services de Laval Agglo afin de repérer les bâtiments au titre du changement de destination et de lancer une procédure de révision allégée pour la création d'un STECAL à vocation d'hébergement touristique. <p style="text-align: center;">→ THÈME 10 – PLUI-LOIRON- Problématique des critères qui permettent un changement de destination à des bâtiments agricoles situés en zone agricole</p>

5-5 - Observations (synthétisées) formulées par le public.

N°	Identité // Qui fait la contribution // SYNTHÈSE DE LA CONTRIBUTION // et Classement par thèmes
17	<p>Reçue par rédaction sur le registre numérique (= @1) du 16 novembre 2022 de Brigitte PARRA D'ANDERT, La Grande Montanée (ou Grande Montanée), AHUILLE</p> <p>Propriétaire sur Ahuillé (résidence principale non siège d'exploitation agricole) en pleine campagne, entourée de terres agricoles exploitées par le fermier.</p> <p>A la lecture graphique tout est en zone N : terres agricoles, espaces boisés et EBC compris.</p> <p>Pourquoi n'y-a-t-il pas distinction entre la maison, les espaces boisés (qui devraient être en N) et les terres agricoles qui devraient être en A ?</p> <p>Est-ce que ce classement en N est justifié pour les terres agricoles, ce qui n'apparaît pas dans le règlement écrit ?</p> <p>Est-ce que cela apporte des contraintes à mon fermier (épandage, engrais) ?</p> <p>Peut-on entretenir sans souci les bois (sélection et éclaircissement) et les haies, sans avoir à déposer une autorisation quelconque en zone N ?</p> <p style="text-align: center;">→ THÈME 26 – Pour les 3 objectifs- Contribution spécifique et unique, nécessitant plutôt une réponse ciblée (= Réponse attendue à la suite de ce texte).</p> <div style="border: 2px solid black; padding: 5px; margin-top: 10px;"> <p>RPP // Réponse du Porteur de Projet, dans le contexte de l'échange "PV de synthèse -Mémoire en réponse" :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. La zone N, naturelle est à protéger en raison de la qualité des sites, milieux et espaces naturels (paysages, richesse écologique), de l'exploitation forestière ou des ressources naturelles et de la présence de risques. Sa délimitation s'appuie sur les vallées et cours d'eau, coteaux (fortes pentes), cours d'eau accompagnés de zones humides, secteurs inondables (PPRi et AZI), et grandes forêts. La zone N traduit la volonté de la collectivité de préserver et valoriser les réservoirs de biodiversité locaux et le réseau vert structurant (corridors des vallées et massifs boisés notamment). <p>La zone N prend en compte l'usage des sols pour l'exploitation agricole et permet la construction de bâtiments pour l'exploitation agricole.</p> <p>La zone A est à protéger en raison du potentiel agricole, agronomique et économique. Elle accueille notamment les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, aux</p> </div>

N°	Identité // Qui fait la contribution // SYNTHÈSE DE LA CONTRIBUTION // et Classement par thèmes
	<p>services publics ou d'équipements d'intérêt collectif, ainsi que les extensions et annexes des habitations existantes à la date d'approbation du PLUi. L'objectif est de garantir la pérennité des espaces agricoles productifs à long terme. La zone agricole joue également le rôle de transition en contact avec les villes.</p> <p>Ces deux zones peuvent ainsi inclure des constructions de différents usages (habitat, agricole, activités artisanales). Les zones sont délimitées donc selon l'usage, les caractéristiques générales du territoire concerné.</p> <ol style="list-style-type: none"> La justification du zonage figure dans le rapport de présentation du PLUi, et non dans le règlement écrit. La zone N n'empêche aucunement l'exploitation agricole des terres concernées. <p>L'entretien d'un boisement en zone N sans protection supplémentaire n'est pas soumis à autorisation.</p> <p>AVIS du Commissaire Enquêteur : Le commissaire enquêteur prend acte de ces précisions et les fait siennes.</p>
18	<p>– Registre "papier" de Laval et NCR 01 -Laval- de 12 pages : Rédaction effectuée lors de la permanence d'accueil du public effectuée mercredi 16 novembre 2022 : Monsieur Bruno HEURTEBIZE – habitant Saint-Jean-sur-Mayenne, concernée par la parcelle AB0077 : Synthèse de la contribution : Dépose un ensemble de documents explicitant les tenants et aboutissants de la demande de constructibilité</p>  <p>Sur la parcelle : Ex 1095 pour partie allant de l'angle, parcelle anciennement numérotée 1123, aujourd'hui contenue de la parcelle AB 0077 jusqu'à l'angle d'une parcelle anciennement numérotée 868, aujourd'hui numéroté 0074, superficie approximative de 3000 m². L'ensemble constructible sur la parcelle 007 serait d'environ 5500 m². Remet 1 note repérée NCR 01 Laval de 12 pages.</p> <p>Demande que la partie "hachurée" sur le plan ci-dessus soit confirmée en tant que constructible comme indiqué dans un document produit dans le cadre de la procédure de modification N° 1 du PLUI de Laval agglomération</p> <p>→ Cette contribution a donné lieu à une visite "terrain" dont le compte-rendu apparait ci-dessous :</p>

Enquête publique dans le contexte du projet de modification N° 2 du PLUI de Laval Agglomération // Terrain de M. Mme Heurtebize à St Jean-sur-Mayenne.

Compte rendu de réunion-discussion

Participants : - M. Heurtebize – Propriétaire du terrain.
- Loïc ROUEIL Commissaire enquêteur.

Date : Le vendredi 25 novembre 2022 à 09H45 sur le terrain de St Jean-sur-Mayenne

Objet : - Besoin de précisions sur la constructibilité du terrain mentionné dans la contribution déposée sur le registre d'enquête le mercredi 16 novembre 2022 – Parcelle AB 0077.

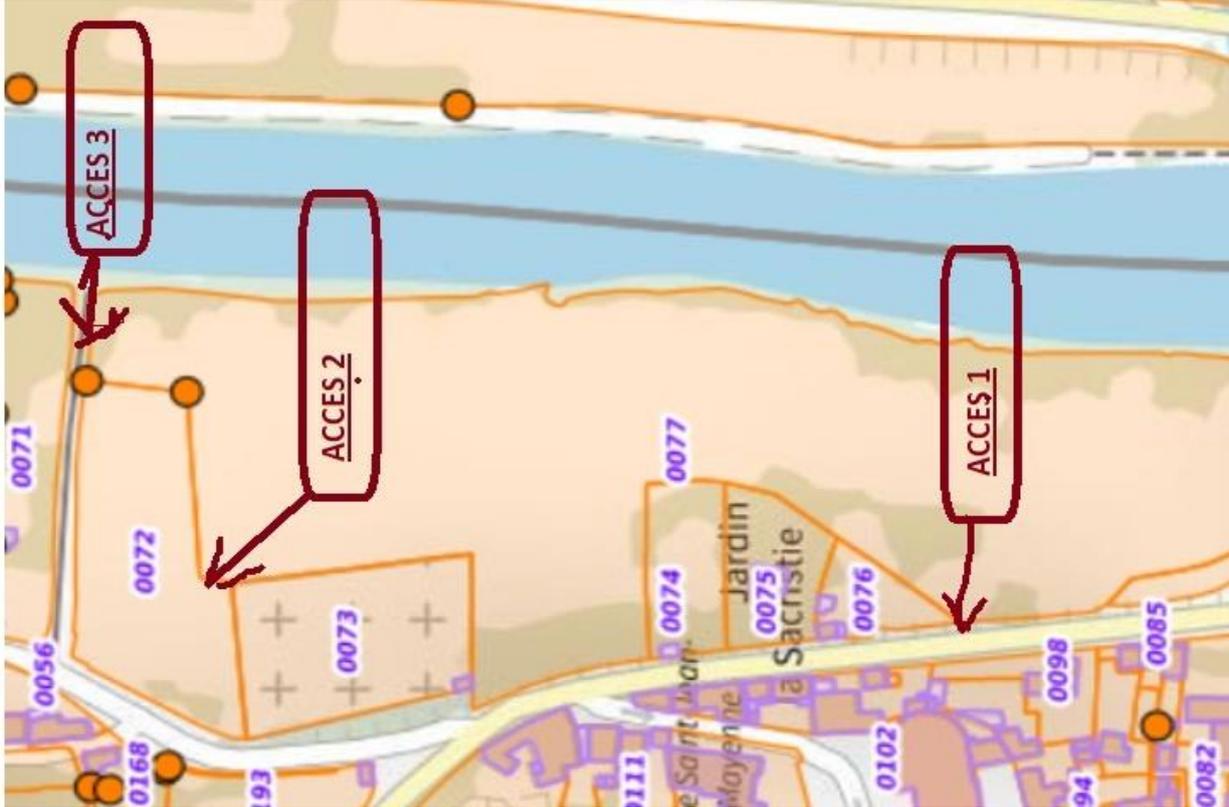
Compte-rendu synthétique -

- (1) Cette visite "terrain" fait suite à la contribution déposée par M. Heurtebize lors de la permanence d'accueil du public qui a eue lieu le 16 novembre 2022 à Laval.
- (2) Monsieur Heurtebize précise que sa demande déposée dans la présente enquête, demande en fait une correction d'une erreur matérielle qui apparait sur les documents produits à l'issue de la procédure de modification N° 1 du PLUI de Laval Agglomération (Arrêté du 20 décembre 2021).
- (3) Le champ concerné, se divise en 2 parties. La première partie qui s'étend en proximité de la rivière, n'est pas concernée par la demande rédigée par M. Heurtebize. La seconde partie se situe entre cette première partie et la zone urbanisée de la commune. Cette zone apparait bien comme hors de portée d'inondation
- (4) La demande consiste à classer en zone constructible (à priori en zonage UA3) la surface telle qu'elle est décrite en P. 55 du document "Annexe au rapport de présentation" de la présente enquête publique. Cette surface correspond à environ 5000 M2. Elle est contiguë a une autre surface déjà classée constructible- Zonage UA3 dans la version du PLUI publiée précédemment.
- (5) Le constat est fait ce jour que l'ensemble du champ appartenant à M. et Mme Heurtebize, est desservi par 3 accès ou limites contiguë à des terrains en propriété de la commune (**voir plan joint**) :
 - 1) - 1 accès direct sur la voie publique – Rue de la Mairie, longeant la parcelle cadastrée 0076.
 - 2)- 1 accès direct via un terrain communal, sur le parking du cimetière entre les parcelles 0073 (= le cimetière) et les jardins communaux (= parcelle 0072).
 - 3)- 1 accès direct sur le chemin communal qui contourne la parcelle des jardins familiaux (cadastre = 0072)

Compte rendu rédigé le vendredi 25 novembre 2022, par Loïc ROUEIL commissaire enquêteur.

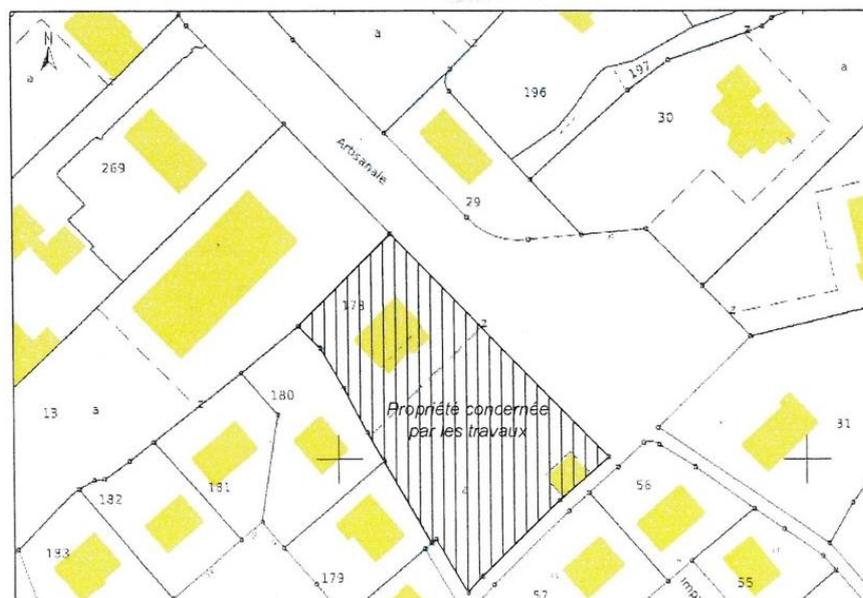
Diffusion : - Les Participants + Mme DRIOLLET -Laval Agglo.

- Ce compte-rendu sera intégré par ailleurs au rapport final de l'enquête publique.

N°	Identité // Qui fait la contribution // SYNTHÈSE DE LA CONTRIBUTION // et Classement par thèmes
	 <p data-bbox="343 1052 1428 1153">→ THÈME 19– PLUI LAVAL – Saint-Jean- Sur- Mayenne – Parcelle AB 00 77- Demande constructibilité suite à une erreur matérielle constatée dans la version précédente du PLUI</p> <div data-bbox="183 1198 1468 1601" style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>RPP // Réponse du Porteur de Projet, dans le contexte de l'échange "PV de synthèse -Mémoire en réponse" :</p> <p>Comme rappelé dans la notice explicative de la présente modification, au cours de l'enquête publique organisée dans le cadre de l'élaboration du PLUi de Laval Agglomération du 17 juin 2019 au 18 juillet 2019, une observation a été déposée concernant le classement d'une partie de la parcelle AB 0077 en zone constructible. Cette demande faisait suite à des échanges préalables avec le propriétaire. Laval Agglomération, dans le dossier de projet arrêté du PLUi a considéré avoir répondu à cette attente (suite aux travaux de définition de la zone U). À cet effet, la réponse apportée dans le mémoire en réponse aux observations du public a été : "cette partie de la parcelle est constructible". Il convient donc de mettre en cohérence le zonage avec les réponses apportées (erreur matérielle).</p> <p><u>Laval Agglomération accède à cette demande.</u></p> </div> <div data-bbox="183 1646 1468 1758" style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p><u>AVIS du Commissaire Enquêteur :</u></p> <p>Le Commissaire Enquêteur prend acte de cette réponse et note que la constructibilité de parcelle AB 0077 sera actualisée pour partie comme indiquée sur le plan ci-dessus.</p> </div>
19	<p>– Registre "papier" de Laval et NCR 02 -Laval- de 1 page :</p> <p>Rédaction effectuée lors de la permanence d'accueil du public effectuée mercredi 16 novembre 2022. De Madame Maryse LEROUX– habitant L'Huisserie, concernée par sa propriété située dans la zone artisanale du Grand Chemin – 34 Le Grand Chemin, propriétaire d'une grande maison avec 2500 m² de terrain.</p> <p><u>Synthèse de la contribution</u></p>

N° Identité // Qui fait la contribution // SYNTHÈSE DE LA CONTRIBUTION // et Classement par thèmes

PLANS DE SITUATION



Cette propriété est située en fin de zone artisanale et est entourée de parcelles de lotissement. A priori, il n'y a pas de problème de cohabitation avec les riverains puisque ceux-ci sont déjà dans un lotissement d'habitat :

- Souhaite être autorisée à construire une nouvelle maison en divisant la parcelle, à proximité du hangar (= parcelle de 500 à 700 m²).
- Demande à ce que le règlement littéral de la zone permette cette division pour une habitation.

→ THÈME 26 – Pour les 3 objectifs- Contribution spécifique et unique, nécessitant plutôt une réponse ciblée (= Réponse attendue à la suite de ce texte).

RPP // Réponse du Porteur de Projet, dans le contexte de l'échange "PV de synthèse -Mémoire en réponse" :

La parcelle référencée dans la demande se situe en limite de la zone d'activités, en continuité d'un espace résidentiel et au fond d'un espace de retournement. La construction principale est une habitation. Une annexe est également présente sur la parcelle (garage de 50m² d'emprise au sol). Le changement de destination de ces constructions apparaît très peu probable étant donné leurs caractéristiques architecturales.

Trois autres parcelles répondent aux mêmes caractéristiques : AO 30, 31 et 32.

Ces parcelles constituent un ensemble homogène. Un changement de zonage en zone d'habitat mixte apparaît cohérent pour l'ensemble de ces parcelles. Cette évolution n'impacte pas la structuration de la zone d'activité, son potentiel économique et sa fonctionnalité. Le changement de zonage n'aura pas pour effet de renforcer le mitage de la ZA et permettra de clarifier et affirmer sa vocation.

Laval Agglomération accède donc à la demande et propose de modifier le zonage pour l'ensemble des 4 parcelles citées précédemment.

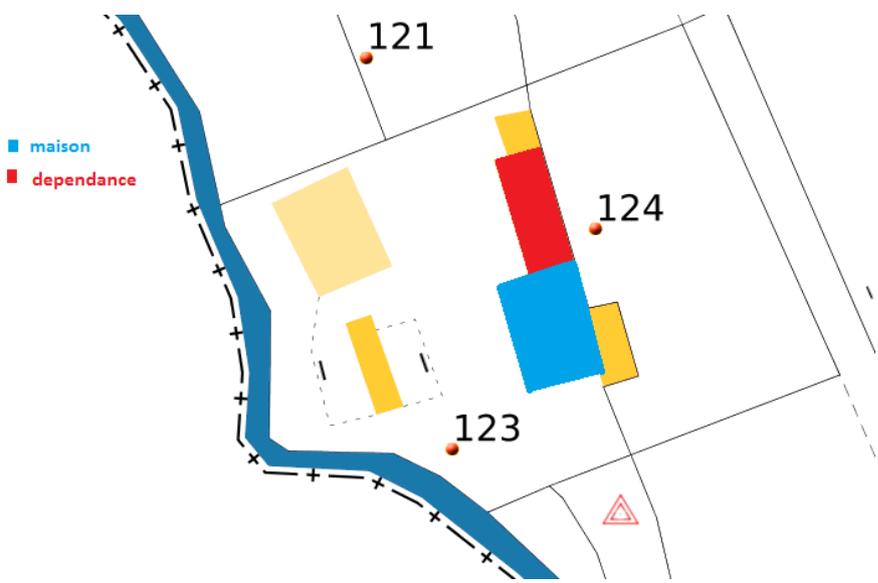
Laval Agglomération accède à cette demande.

AVIS du Commissaire Enquêteur :

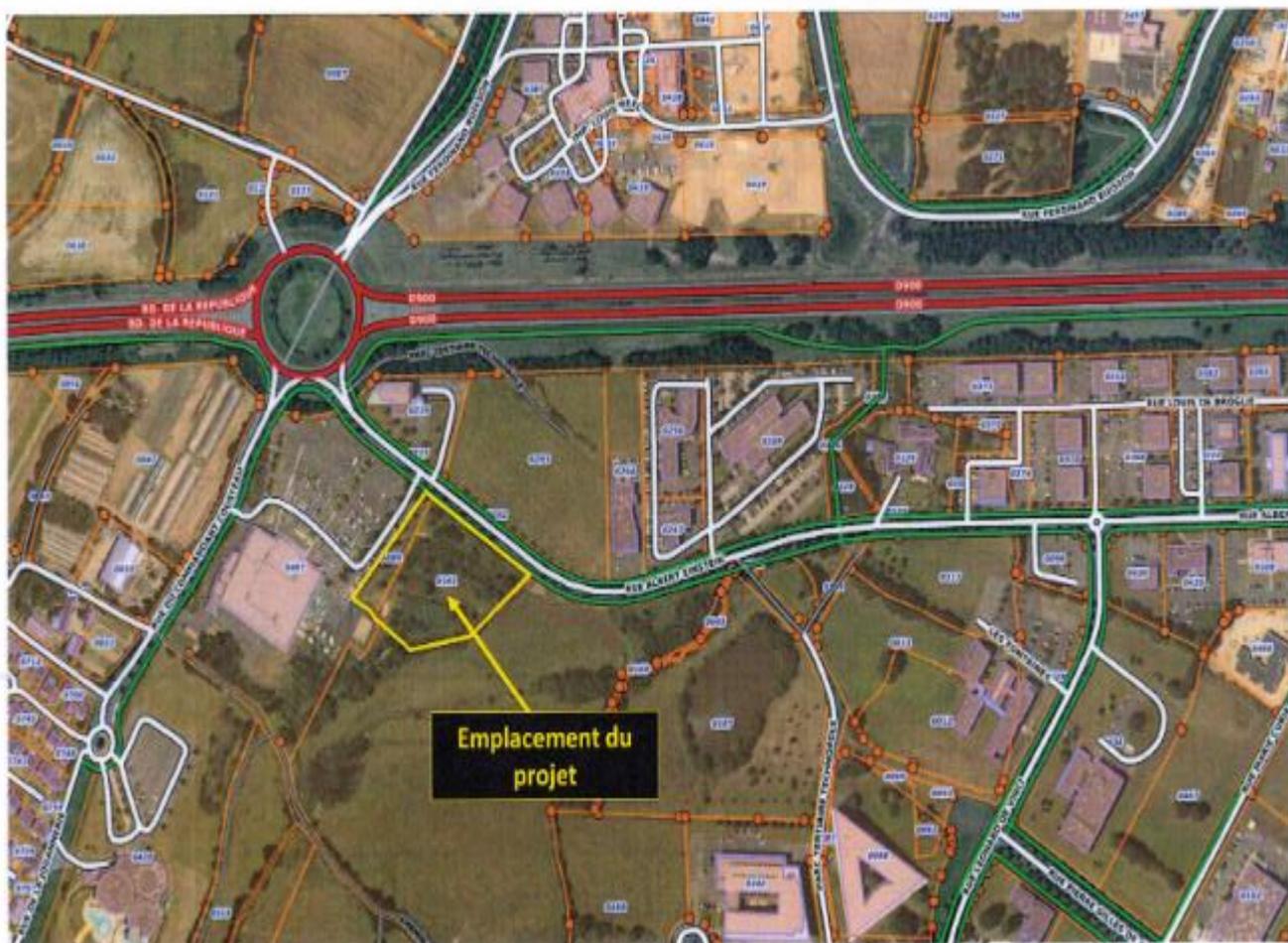
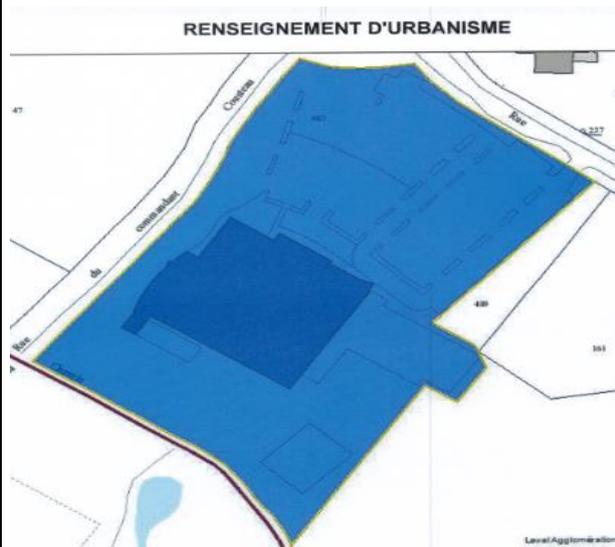
Le Commissaire Enquêteur prend acte de cette réponse et adhère à cet avis. Il note que le changement de zonage vers un zonage d'habitat mixte, pourra se réaliser pour cette parcelle ainsi que les parcelles AO 30, 31, et 32, et permettra ainsi leurs divisions.

N°	Identité // Qui fait la contribution // SYNTHÈSE DE LA CONTRIBUTION // et Classement par thèmes
20	<p>Reçue par MAIL (= E3) du 17 novembre 2022 (avec 9 pièces jointes) et (= @8) du 23 novembre 2022 de Jean-Claude et Yvonne TRAVERS // Famille PAUCHARD, La Houssardière, 53950 LOUVERNE</p> <p>Parcelle 530140 ZD0015 PL.U. classée zone N</p> <p>Propriétaires de la Houssardière, suite au décès des parents // vient pour la vente suite à la classification de ce lieu-dit.</p> <p>Loge classement en zone N donc ne peut être rénovée pour un usage d'habitation, non utilisée depuis 2017-2018 pour usage agricole (voir PJ)</p> <p>Pas de consultation des propriétaires et ne comprend pas ce classement inconcevable, au vu de la maison d'habitation à côté.</p> <p>Sollicite une modification du PLUi, afin que la loge soit inscrite comme rénovable pour un usage d'habitation.</p> <p>Une attestation de fin d'activité agricole au 15 octobre 2018 est jointe.</p> <div data-bbox="181 703 1209 1500" data-label="Image"> </div> <div data-bbox="220 1585 957 1626" data-label="Text"> <p>Export généré le 18/11/2022 des contributions publiées sur le Registre Numérique entre le 17/11/2022 00:00:00 et le 17/11/2022 23:59:59</p> </div> <div data-bbox="221 1648 1038 2074" data-label="Image"> </div>

N°	Identité // Qui fait la contribution // SYNTHÈSE DE LA CONTRIBUTION // et Classement par thèmes
	<p style="text-align: center;">→THÈME 26 – Pour les 3 objectifs- Contribution spécifique et unique, nécessitant plutôt une réponse ciblée (= Réponse attendue à la suite de ce texte).</p> <div style="border: 2px solid black; padding: 5px; margin-bottom: 10px;"> <p>RPP // Réponse du Porteur de Projet, dans le contexte de l'échange "PV de synthèse -Mémoire en réponse" : Le bâtiment respecte les critères de la CDPENAF. Laval Agglomération accède à cette demande et inscrit la loge à l'inventaire des bâtiments susceptibles de faire l'objet d'un changement de destination</p> </div> <div style="border: 2px solid black; padding: 5px;"> <p>AVIS du Commissaire Enquêteur : Le Commissaire Enquêteur prend acte de cette réponse et adhère à cet avis.</p> </div>
21	<p>Reçue par mail (=E4) le 21-11-2022. // de monsieur Gérard BUARD. Information sur le fait que les liens indiqués sur les documents diffusés dans le cadre de l'enquête publique, ne fonctionnent pas.</p> <p style="text-align: center;">→THÈME 02 – Pour Information dans le contexte de la présente enquête unique</p>
22	<p>Reçue par rédaction sur le registre numérique (= @5) du 21 novembre 2022 (avec 1 pièce jointe d'1 page) d'Adèle MERIADEC, Ville de Saint-Berthevin Courrier en date du 16 novembre 2022 de Yannick BORDE, maire de Saint-Berthevin Requête présentée lors de l'enquête publique relative à la modification n°2 du PLUi. → Sollicite l'assouplissement du règlement écrit des Orientations d'Aménagement et de Programmation n°53 du centre-ville, imposant un principe d'alignement des constructions permettant la création d'un front urbain. → Ne souhaite pas conserver cette règle contraignante et restrictive dans le cadre de l'aménagement de l'îlot.</p> <p style="text-align: center;">→THÈME 26 – Pour les 3 objectifs- Contribution spécifique et unique, nécessitant plutôt une réponse ciblée (= Réponse attendue à la suite de ce texte).</p> <div style="border: 2px solid black; padding: 5px; margin-bottom: 10px;"> <p>RPP // Réponse du Porteur de Projet, dans le contexte de l'échange "PV de synthèse -Mémoire en réponse" : L'OAP n°53 "Centre-Ville" de Saint-Berthevin sera modifiée de manière à revoir la règle relative à la création d'un front urbain. Laval Agglomération accède à cette demande</p> </div> <div style="border: 2px solid black; padding: 5px;"> <p>AVIS du Commissaire Enquêteur : Le Commissaire Enquêteur prend acte de cette réponse et adhère à cet avis.</p> </div>
23	<p>Reçue par rédaction sur le registre numérique (= @6) du 21 novembre 2022 (avec 5 pièces jointes) de "Anonyme" Propriétaire d'un terrain avec maison et dépendances attenantes et non attenantes au lieu-dit « le Bas Vallon » sur la commune de Saint-Berthevin (parcelle 123 et 124 plan cadastral) Actuellement, bâtiment principal (en bleu sur le plan) considéré comme maison (environ 50 m², dépourvu de salle de bains de de chambres // ancienne ferme et maison de chasse avant achat), terrain d'agrément et de stockage, classé en zone N.</p> 

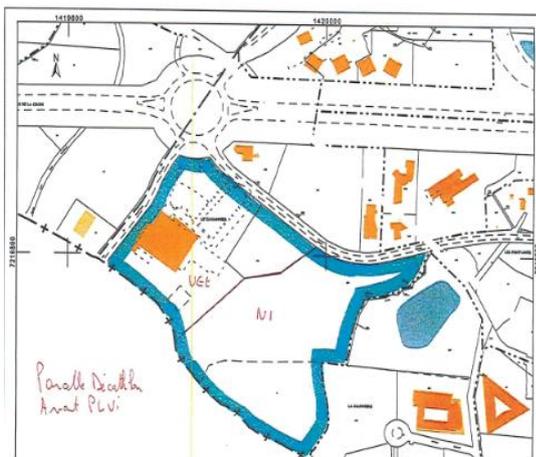
N°	Identité // Qui fait la contribution // SYNTHÈSE DE LA CONTRIBUTION // et Classement par thèmes
	<p>Souhaite une évolution de ma propriété sur le PLUi : classement des dépendances attenantes (environ 25 m2) en bâtiment à usage habitation, afin de rénover anciennes étables (en rouge sur le plan) // réseaux eau et électricité présents // 5 Pièces jointes d'explication. Cf photos :</p>  <p>→ THÈME 26 – Pour les 3 objectifs- Contribution spécifique et unique, nécessitant plutôt une réponse ciblée (= Réponse attendue à la suite de ce texte).</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>RPP // Réponse du Porteur de Projet, dans le contexte de l'échange "PV de synthèse -Mémoire en réponse" :</p> <p>La construction principale de l'ensemble bâti est une ancienne maison de chasse. Elle a ainsi une destination d'habitation au regard du code de l'urbanisme. La dépendance accolée est considérée comme un local accessoire. Aussi, elle relève également de la destination habitation, puisque son emprise au sol est inférieure à la maison de chasse.</p> <p>Tous travaux et aménagements pour améliorer l'habitabilité de ces bâtiments ne nécessitent pas de changement de destination. Il n'est donc pas nécessaire de modifier le PLUi pour réaliser les rénovations souhaitées</p> </div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; background-color: #e0f0e0;"> <p>AVIS du Commissaire Enquêteur : Le Commissaire Enquêteur prend acte de cette réponse et fait sien, cet avis.</p> </div>
24	<p>Reçue par mail (= E7) du 22 novembre 2022 (avec 2 pièces jointes) de Hélène FILY-BREGENT, service urbanisme, commune de Changé 53810</p> <p>Constat d'une erreur matérielle sur le plan graphique annexé au PLUi :</p> <p>La zone précédemment découpée en zone UEt (secteur tertiaire et technologique) et NI (zone naturelle à vocation de loisirs) du fait de la présence d'espace boisé et éléments hydromor a été entièrement affectée à la zone UEt.</p> <p>Par ailleurs le document de zonage ayant servi à l'élaboration du PLUI conservait bien ce découpage et la zone UEt gardait sa contenance initiale. Au préalable, information auprès de la société DECATHLON propriétaire de la parcelle concernée et avons sollicité son accord // accord reçu pour effectuer cette demande de rectification du zonage.</p> <p>Demande d'une correction de cette erreur matérielle sur le règlement graphique du PLUI conformément au règlement graphique du PLU et au plan d'élaboration du PLUI qui ont servi à l'élaboration de ce dernier. Cf documents transmis – photos</p>

N° Identité // Qui fait la contribution // SYNTHÈSE DE LA CONTRIBUTION // et Classement par thèmes



N° Identité // Qui fait la contribution // SYNTHÈSE DE LA CONTRIBUTION // et Classement par thèmes

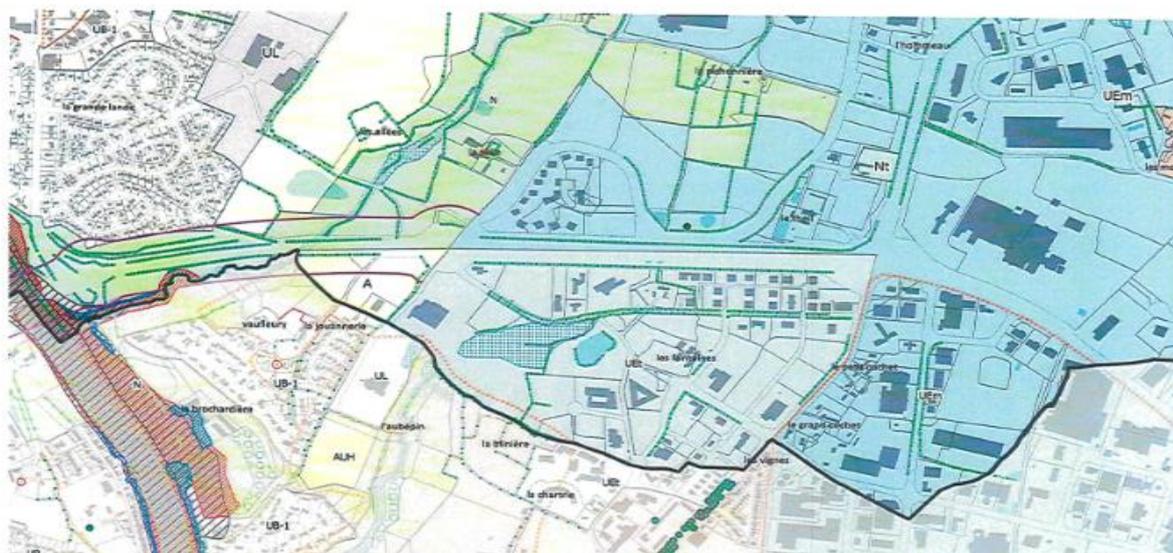
PLU jusqu'à 15/12/2019



RENSEIGNEMENT D'URBANISME

Date:	14/11/2022	Echelle:	1:500
Parcelle:	530054 V0161	Le terrain est DAB:	Non
Commune:	LE CERVANNIER	Le terrain est dans un lotissement:	Non
Adresse:	8000m²		
Surface:	8000m²		
Coordonnées:	-00767		
Propriétaire:	LE SYNDICAT COULON (Principal)		
P.L.U.			
Type:	Non	Impact:	
Zonage:	UE1	7850m²	
Prescriptions Haies et alignements d'arbres à préserver (0,151-23 du CU et T1)			
Prescriptions Haies et alignements d'arbres à préserver (0,151-23 du CU et T1)			
Informations 16 Régime de voisinage d'infrastructure de transport terrestre			
Informations 16 Site Archéologique : sondage seul : 10000 m², Arrêté n° 426 en date du 07-06-2018			

Réglement graphique annexé au PLU approuvé le 16/11/2019



Document de zonage approuvé par PLU

1/4

Date: 05/05/2018

Zonage

- AU en AU
- Aou N en AU
- Aou N en UE
- AU en UE
- UE en UE
- UE en UB
- UE en UE
- AU ou UE en A ou N
- AU en AL
- STECAL
- Zonage PLU
- Cadastre limite communale

Haies

- Haies importantes
- Haies réglementaires

Cours d'eau

- Intermittent
- Permanent

Type - ZEP

- 4
- 5

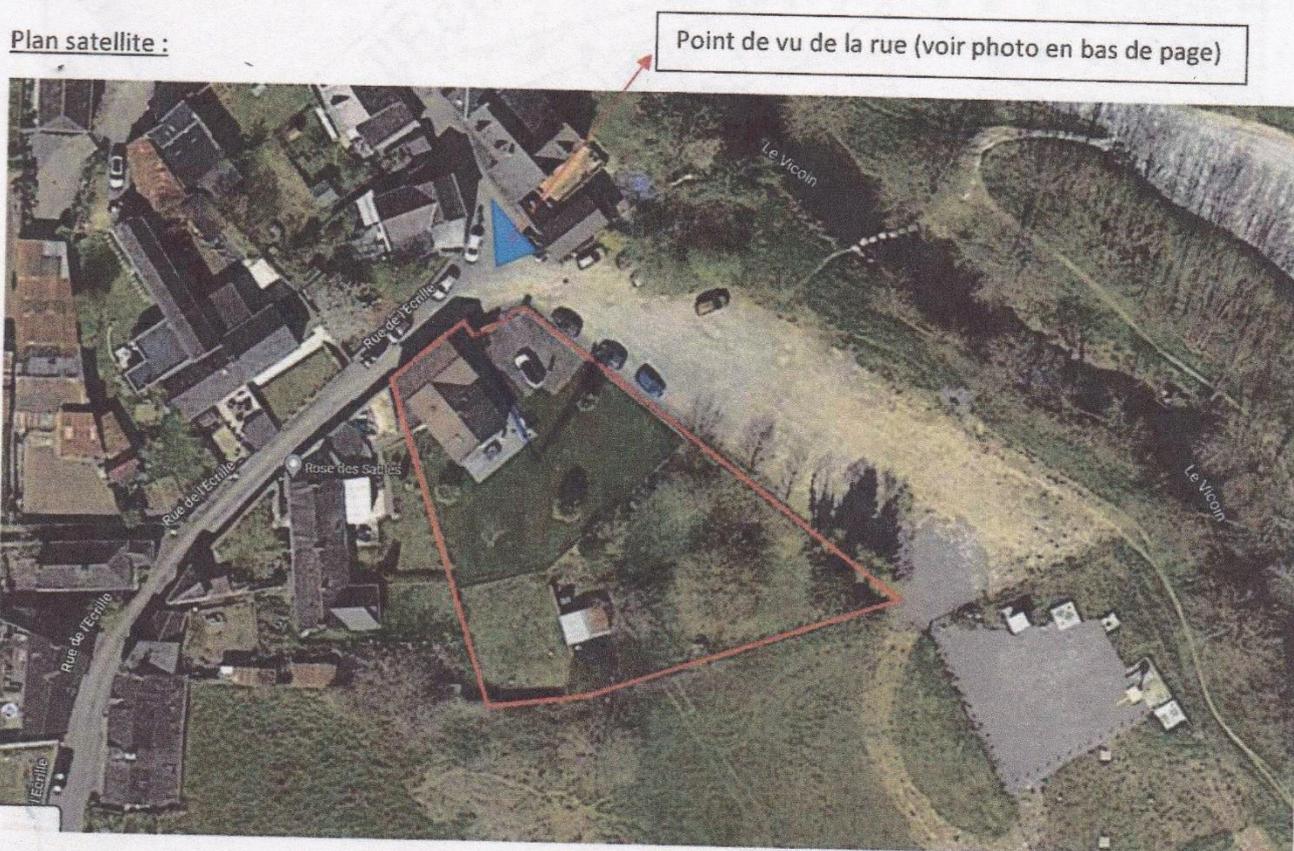
Hydromor

- 3
- 6

Surface eau

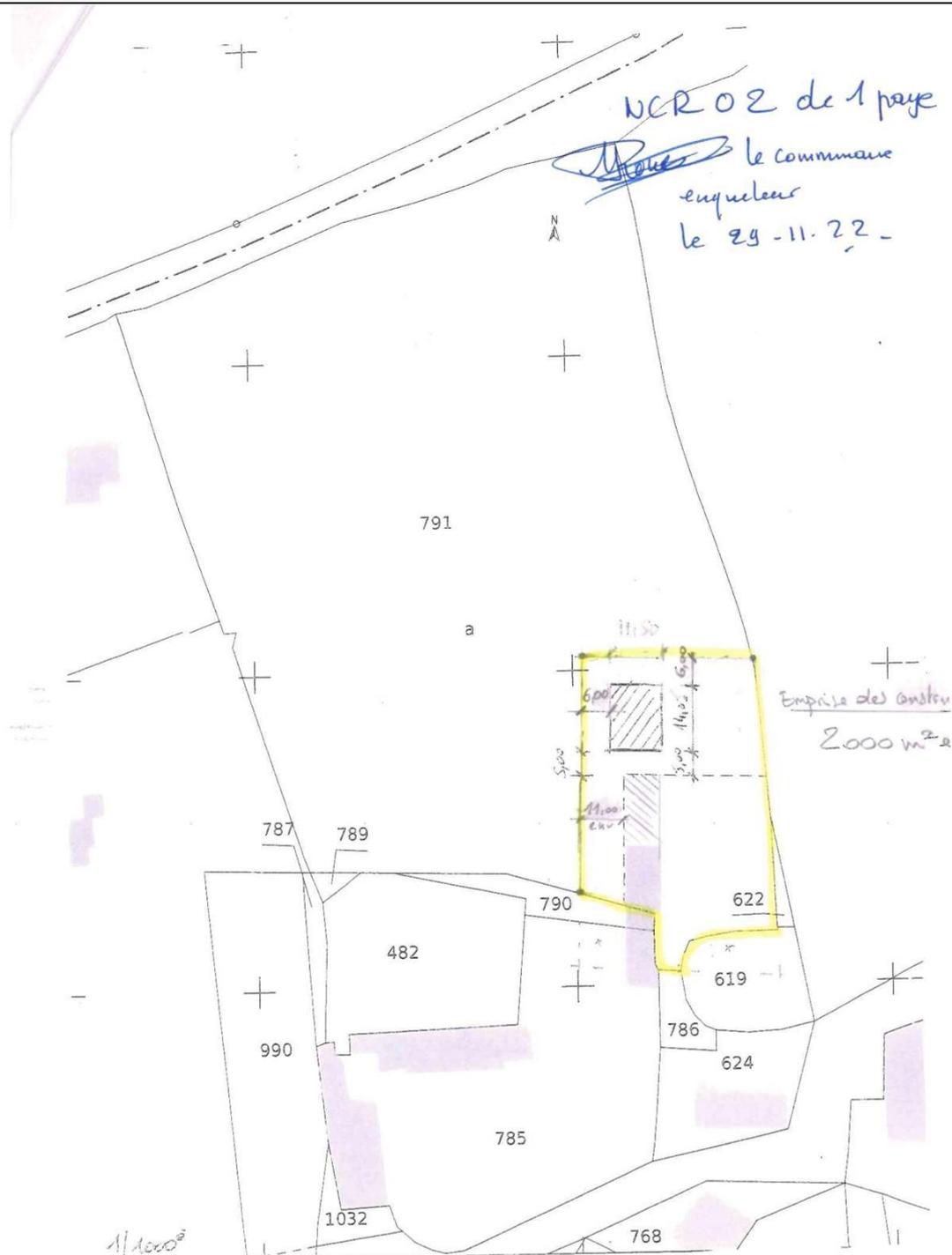
- 5

N°	Identité // Qui fait la contribution // SYNTHÈSE DE LA CONTRIBUTION // et Classement par thèmes
	<p style="text-align: center;">→THÈME 26 – Pour les 3 objectifs- Contribution spécifique et unique, nécessitant plutôt une réponse ciblée (= Réponse attendue à la suite de ce texte).</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>RPP // Réponse du Porteur de Projet, dans le contexte de l'échange "PV de synthèse -Mémoire en réponse" :</p> <p>Le classement historique du secteur en zone N, l'identification d'une zone humide et son caractère naturel et paysager témoignent d'une erreur matérielle avec le zonage en U dans le PLUi de 2019. Une concertation préalable a, d'autant plus, été réalisée par la commune avec le propriétaire.</p> <p>Laval Agglomération accède à cette demande</p> </div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; background-color: #e0f0e0;"> <p>AVIS du Commissaire Enquêteur :</p> <p>Le Commissaire Enquêteur prend acte de cette réponse et fait sien cet avis.</p> </div>
25	<p>Reçue par rédaction sur le registre numérique (= @09) du 27 novembre 2022 de M. Francis LUYEYE Propriétaire de la parcelle 119 chemin de la chainaie – Laval</p> <p>Projet de construction d'une résidence principale</p> <p>Demande le raccordement au tout-à-l'égout de la parcelle</p> <p style="text-align: center;">→THÈME 27 – ZA Secteur LAVAL Demande le raccordement à l'assainissement collectif des constructions sises Lotissement de la Chainaie à Laval.</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>RPP // Réponse du Porteur de Projet, dans le contexte de l'échange "PV de synthèse -Mémoire en réponse" :</p> <p>L'extension du réseau d'assainissement à cet endroit est conditionnée par une décision de nos élus. Le projet de GB promotion a été instruit en assainissement non collectif avec la volonté de la part du promoteur d'étendre le réseau à ses frais sur le domaine public. (Cf. : annexes).</p> <p>Laval Agglomération n'accède pas à cette demande</p> </div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; background-color: #e0f0e0;"> <p>AVIS du Commissaire Enquêteur :</p> <p>Le Commissaire Enquêteur prend acte de cette réponse et souhaite que ces demandes soient instruites dans un souci large de préservation de qualité la ressource en eau et d'une étude technico-économique intégrant l'intérêt général // voir proposition plus loin dans ce rapport, d'une méthode pour prendre une décision entre les différents modes d'assainissement.</p> </div>
26	<p>Reçue par rédaction sur registre numérique (= @10) du 27 novembre 2022 de "ANONYME"</p> <p>Habitant chemin de la chainais à Laval</p> <p>Demande le raccordement du chemin de la chainaie au tout-à-l'égout.</p> <p style="text-align: center;">→THÈME 27 – ZA secteurLAVAL Demande le raccordement à l'assainissement collectif des constructions sises Lotissement de la Chainaie à Laval.</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>RPP // Réponse du Porteur de Projet, dans le contexte de l'échange "PV de synthèse -Mémoire en réponse" :</p> <p>L'extension du réseau d'assainissement à cet endroit est conditionnée par une décision de nos élus. Le projet de GB promotion a été instruit en assainissement non collectif avec la volonté de la part du promoteur d'étendre le réseau à ses frais sur le domaine public. (Cf. : annexes).</p> <p>Laval Agglomération n'accède pas à cette demande</p> </div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; background-color: #e0f0e0;"> <p>AVIS du Commissaire Enquêteur :</p> <p>Le Commissaire Enquêteur prend acte de cette réponse. Il souhaite que ces demandes soient instruites dans un souci large de préservation de qualité la ressource en eau et d'une étude technico-économique intégrant l'intérêt général // voir proposition plus loin dans ce rapport, d'une autre méthode intégrant</p> </div>

N°	Identité // Qui fait la contribution // SYNTHÈSE DE LA CONTRIBUTION // et Classement par thèmes
	des critères économiques dans leurs globalité, pour prendre une décision entre les différents modes d'assainissement.
27	<p>Reçue A Loiron, par rédaction sur le registre d'enquête, lors de la permanence d'accueil du public effectuée le mardi 29 novembre 2022 : Monsieur Guillaume JOUIE – Saint-Berthevin // et – NCR 01 Loiron de 2 pages</p> <p>Synthèse de la contribution : Concerné par la propriété au 66 rue de l'écrille : 2 parcelles en UA (64, 65), 3 parcelles en N (169, 178 et 179), proximité du site chaufournier Afin d'avoir une cohérence globale entre les constructions actuelles, les surfaces libres de construction, la répartition entre les zonages N et Ua et la réalité constatée sur le terrain et l'analyse de la répartition de ces zonages dans le secteur → Demande le classement de l'ensemble des parcelles 178 et 169 en zonage Ua//demande motivée par le fait qu'en zone N, l'administré n'est autorisé à imperméabiliser une parcelle qu'à concurrence de 40% de la surface</p> <p>Plan satellite :</p>  <p>→ THÈME 26 – Pour les 3 objectifs- Contribution spécifique et unique, nécessitant plutôt une réponse ciblée (= Réponse attendue à la suite de ce texte).</p> <p>RPP // Réponse du Porteur de Projet, dans le contexte de l'échange "PV de synthèse -Mémoire en réponse" : Les parcelles 169, 178 et 179 sont historiquement classées en N dans les documents d'urbanisme qui couvrent le territoire de Saint-Berthevin. En effet, ces parcelles étaient d'ores et déjà classées en N dans le PLU approuvé en 2007 et ce classement a été maintenu dans le PLUi de Laval Agglomération approuvé en 2019. La parcelle 169 est également concernée par une protection relative aux " Secteurs de continuités écologiques des cours d'eau". La suppression d'une protection et le passage d'une zone N en U ne peut se faire dans le cadre d'une modification du PLUi qu'en cas d'erreur matérielle avérée.</p>

N°	Identité // Qui fait la contribution // SYNTHÈSE DE LA CONTRIBUTION // et Classement par thèmes
	<p>Etant donné le caractère historique du classement en N des parcelles concernées, et les protections qui viennent s'y ajouter, Laval Agglomération décide de ne pas accéder à la demande et maintient les protections et le zonage N sur les parcelles ciblées par le demandeur. Il est cependant précisé que la zone N permet des extensions limitées des constructions existantes</p> <p>AVIS du Commissaire Enquêteur : Le Commissaire Enquêteur prend acte de cette réponse et fait sien cet avis.</p>
28	<p>Reçue à LOIRON, par rédaction sur le registre d'enquête, lors de la permanence d'accueil du public effectuée le mardi 29 novembre 2022 : Monsieur Michel FEVRIER – L'Asnerie à Ballot : Concerné par la propriété de corps de ferme "Les Barres" à Beaulieu-sur-Oudon. <u>Synthèse de la contribution :</u> Demande le changement de destination des bâtiments du site // confirmation par la consultation des documents // changement bien intégré et engagé afin de devenir habitat Repère deux erreurs : - sur le site : aucun tiers n'y habite - aucune activité n'est présente sur le site N.B. : Toute la périphérie de ces bâtiments est en terre agricole → THÈME 26 – Pour les 3 objectifs- Contribution spécifique et unique, nécessitant plutôt une réponse ciblée (= Réponse attendue à la suite de ce texte).</p> <p>RPP // Réponse du Porteur de Projet, dans le contexte de l'échange "PV de synthèse -Mémoire en réponse" : Les indications relatives au "nombre d'habitations de tiers" et "activité sur site" présentées dans la notice explicative sont des extraits des fiches de présentation des bâtiments figurant dans l'inventaire pour le changement de destination. Il s'agit des critères de la CDPENAF. Les "oui" associés à ces critères signifient que les critères sont bien respectés, et non pas une présence de tiers ou d'activité sur site. Il n'y a donc pas d'erreurs dans le document</p> <p>AVIS du Commissaire Enquêteur : Le Commissaire Enquêteur prend acte de cette réponse et fait sien cet avis. Il note que le dossier de changement de destination des bâtiments est normalement constitué pour aller vers l'autorisation de changement de destination.</p>
29	<p>Reçue par rédaction sur le registre d'enquête, lors de la permanence d'accueil du public effectuée le mardi 29 novembre 2022 : Monsieur Grégoire BLANDAIS // Avec une note NCR 02 Loiron de 1 page Concerné par sa propriété Hameau des Landes, à AHUILLE.</p> <p>Propriétaires d'environ de 2Ha de terres agricoles. A une activité inscrite à la Chambre de commerce et de l'Artisanat Souhaite faire une nouvelle construction : un garage d'environ 145 m2 à proximité de son habitation pour améliorer son confort de travail et sécuriser l'activité (nombreux vols, etc.) Activité en tant qu'électromécanicien et vendeur d'objet sur internet avec un numéro de siret 789 068 343 00019 Demande une solution traduite dans le PLUi de Laval Agglomération pour autoriser la construction de ce garage Peut-être qu'un STECAL Aa activité non agricole en zone agricole serait une solution ou extension du zonage du hameau</p>

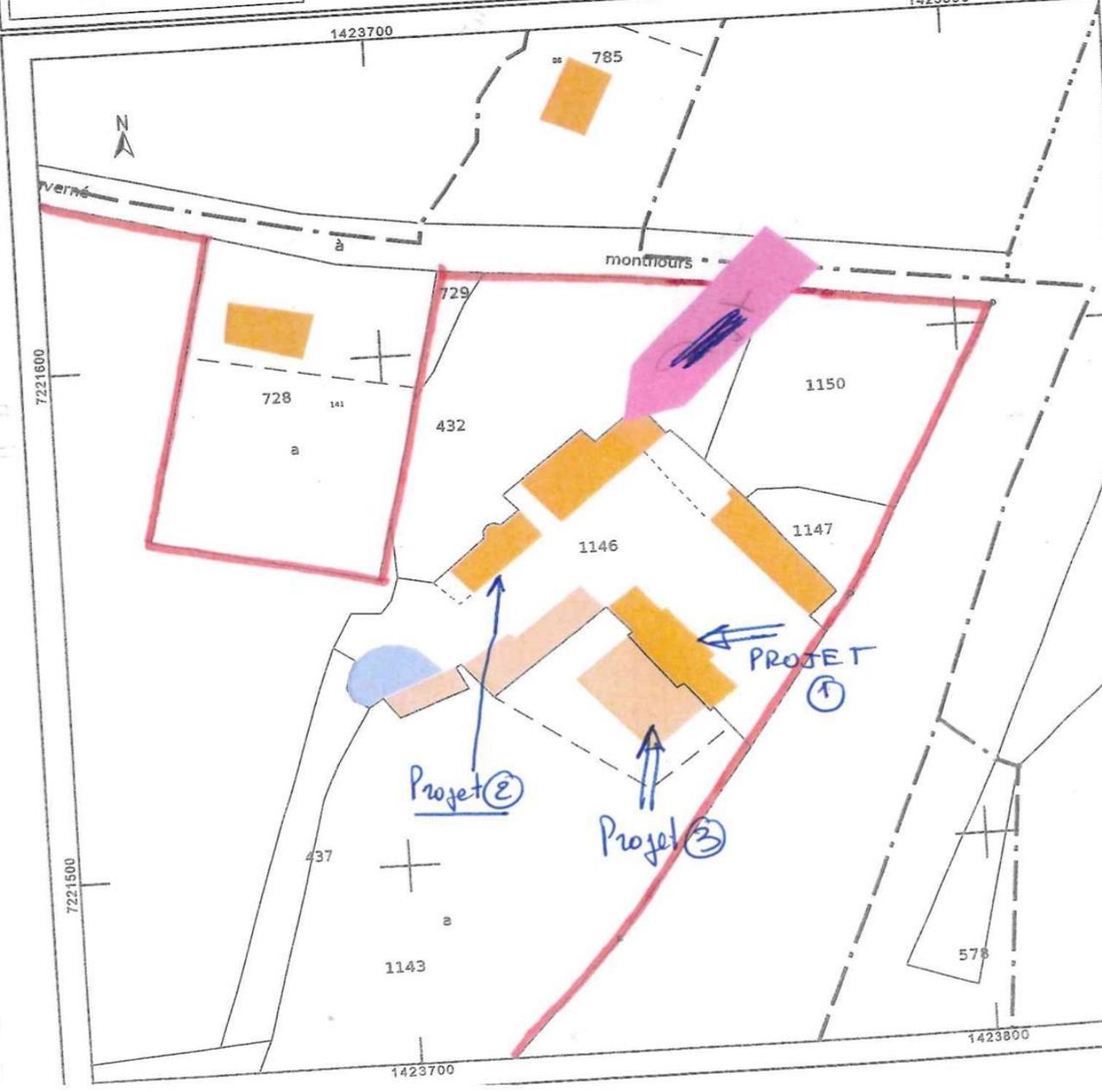
N° Identité // Qui fait la contribution // SYNTHÈSE DE LA CONTRIBUTION // et Classement par thèmes



→ **THÈME 26** – Pour les 3 objectifs- Contribution spécifique et unique, nécessitant plutôt une réponse ciblée (= Réponse attendue à la suite de ce texte).

RPP // Réponse du Porteur de Projet, dans le contexte de l'échange "PV de synthèse -Mémoire en réponse" :

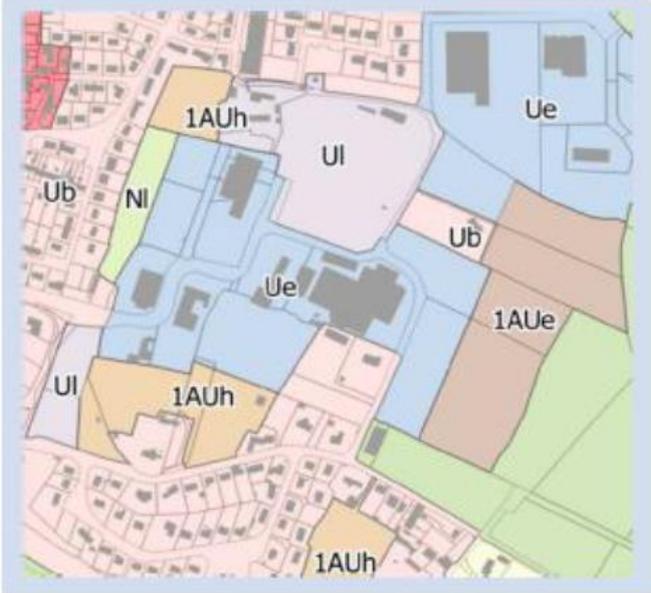
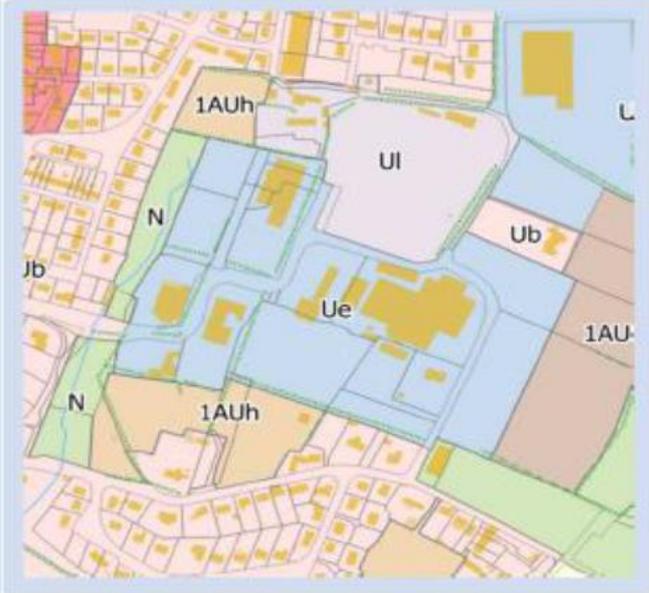
Le projet nécessite en effet la création d'un STECAL "activités" en zone agricole afin d'ouvrir de nouveaux droits à construire. La procédure de modification en cours n'est pas adaptée pour ce type d'évolution du PLUi. Une procédure de révision est nécessaire. Une telle procédure est, par ailleurs, soumise préalablement à demande de dérogation du Préfet par application de la règle d'urbanisme limitée (en raison d'un SCoT caduc).

N°	Identité // Qui fait la contribution // SYNTHÈSE DE LA CONTRIBUTION // et Classement par thèmes
	<p>Laval Agglomération n'accède pas à la demande.</p>
	<p>AVIS du Commissaire Enquêteur : Le Commissaire Enquêteur prend acte de cette réponse et note que cette demande pourra être traitée dans le contexte d'une procédure de "Révision du PLUI"</p>
30	<p>Reçue à LOIRON, par rédaction sur le registre d'enquête, lors de la permanence d'accueil du public effectuée le mardi 29 novembre 2022 : Monsieur Alain SERGENT, habitant La Frilousière – 53850 LOUVERNE // Complétée par – NCR 03 Loiron de 4 pages</p>
	<p>Concerné par cette propriété, ancien siège d'exploitation agricole 4 bâtiments de la parcelle 1146 sont classés « patrimoine à caractère remarquable »</p>
	
	<p>Souhaite transformer et restaurer ce bâtiment de plus de 200 m² environ en gîte de grande capacité (projet 1) sur plan parcelle 1146</p>

N°	Identité // Qui fait la contribution // SYNTHÈSE DE LA CONTRIBUTION // et Classement par thèmes
	<p>Demande dans le contexte de l'autorisation ci-dessous de prolonger la couverture du bâtiment en tôles ondulées bac acier couleur ardoise (existe déjà sur le bâtiment en partie centrale une couverture en bac acier (environ 50% de la toiture)</p> <p>Demande l'autorisation de poser en partie sud de ce bâtiment des panneaux photovoltaïques en lieu et place des bacs acier</p> <p>Demande à couvrir en bac acier ondulé le bâtiment (projet 2) (cf. pièces jointes)</p> <p>Demande à être autorisé à transformer le hangar (projet 3) en salle de réception (ancien hangar de fouraye en parcelle 1143).</p>  <p>→ THÈME 26 – Pour les 3 objectifs- Contribution spécifique et unique, nécessitant plutôt une réponse ciblée (= Réponse attendue à la suite de ce texte).</p>
	<p>RPP // Réponse du Porteur de Projet, dans le contexte de l'échange "PV de synthèse -Mémoire en réponse" :</p> <p>Il est demandé – après échanges avec le pétitionnaire – un déclassement des bâtiments afin de lever la protection au titre du patrimoine remarquable.</p> <p>La liste des bâtiments repérés au titre de cette protection, à l'échelle des 20 communes, révèle une très forte hétérogénéité en fonction des modalités du recensement réalisé par les communes.</p> <p>Aussi, les prescriptions extrêmement contraignantes relevant du patrimoine remarquable ou intéressant ne peuvent s'appliquer à des bâtiments présentant une architecture commune et très largement répandue sur le territoire.</p> <p>Il semble d'avantage pertinent, pour les bâtiments sis au lieu-dit La Frilousière à Louverné, d'appliquer la règle générale et les recommandations relatives aux fermes précisées dans le règlement écrit.</p>

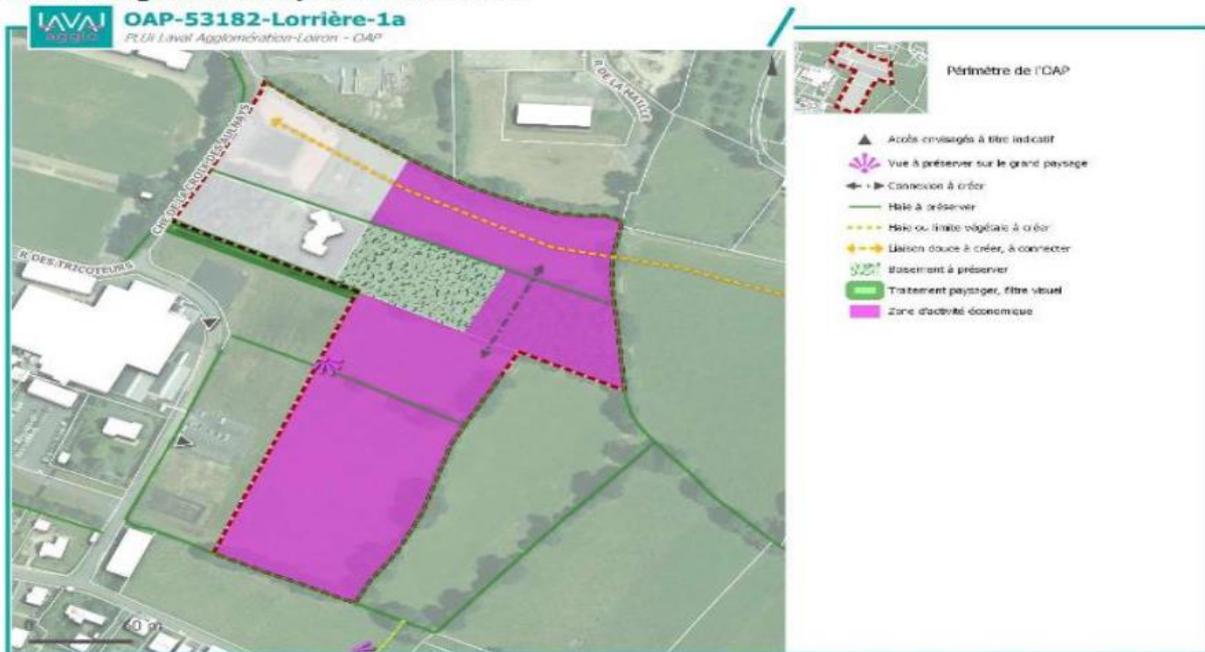
N°	Identité // Qui fait la contribution // SYNTHÈSE DE LA CONTRIBUTION // et Classement par thèmes
	<p>Il est donc retenu de ne pas maintenir ces bâtiments au titre du patrimoine remarquable de la commune de Louverné. Ce retrait vient préciser une liste déjà transmise par la commune dans le cadre de cette modification.</p> <p>Ainsi, les modifications extérieures des façades et des toitures pourraient être réalisées à l'issue de la présente procédure.</p> <p>Toutefois, la demande portant sur le changement de destination des bâtiments (aujourd'hui à destination habitation) vers une activité d'hébergement touristique ne peut être prise en compte dans le cadre de cette procédure.</p> <p>Cette nouvelle affectation des bâtiments nécessite une procédure de révision allégée du PLUi pouvant permettre – sous conditions – la création d'un secteur de taille et de capacité d'accueil limitée (STECAL).</p> <p>AVIS du Commissaire Enquêteur :</p> <p>Le Commissaire Enquêteur prend acte de cette réponse et fait sien cet avis. Il note que les bâtiments situés sur le site de la Frilousière ne seront plus classés au titre du patrimoine remarquable. Il note aussi que le basculement des bâtiments du statut d'habitation vers celui d'hébergement touristique, pourra être réalisé, dans une prochaine procédure de révision du PLUi.</p>
31	<p>Reçue à LOIRON, par rédaction sur le registre d'enquête, lors de la permanence d'accueil du public effectuée le mardi 29 novembre 2022 : Madame Claire FORGIN, habitante à Saint-Jean-sur-Mayenne : Concernée par la rue Maurice COURCELLE</p> <p>Signale qu'elle est opposée :</p> <ul style="list-style-type: none"> • A la suppression de deux places de véhicules en début de la rue M. COURCELLE • A la mise en place d'un parterre de fleurs tout le long de sa propriété 43 a 45 47 rue Marcel COURCELLE // ces parterres posant le problème de l'entretien des façades entraînent de l'humidité gênante pour les voisins (A cet endroit, on déménage par les fenêtres) <p>Est sensible à la sécurité dans la rue : souhaite que la limitation à 20 km/h soit respectée et souhaite installation d'un ralentisseur au niveau du passage piéton (proximité d'une cantine)</p> <p>L'activité peut générer des stationnements de courte durée (de massages) d'où l'intérêt de garder cet espace devant la façade</p> <p>Demande la mise en place de trois arrêts de 30 minutes devant l'immeuble</p> <p style="color: blue;">→ THÈME 26 – Pour les 3 objectifs- Contribution spécifique et unique, nécessitant plutôt une réponse ciblée (= Réponse attendue à la suite de ce texte).</p> <p>RPP // Réponse du Porteur de Projet, dans le contexte de l'échange "PV de synthèse -Mémoire en réponse" :</p> <p>L'ensemble des remarques n'entrent pas dans le champ de la procédure de modification du PLUi, et plus globalement dans l'application de celui-ci.</p> <p>AVIS du Commissaire Enquêteur :</p> <p>Le Commissaire Enquêteur prend acte de la réponse de LAVAL Agglomération. Néanmoins, on comprend que les observations faites par cette habitante de la Commune de St Jean-sur-Mayenne, sont importantes pour sa qualité de vie. Le commissaire enquêteur recommande la prise en compte de ces observations et leurs traitements concertés, solutionnés sous l'autorité et à l'initiative de Monsieur Le Maire de La Commune de St Jean-sur-Mayenne; La bonne méthode recommandée étant de procéder par étape, avec des réunions de discussion, traduites dans un compte rendu actant des décisions prises, et diffusé à tous les participants.</p>
32	<p>Reçue à LOIRON, par rédaction sur le registre d'enquête, lors de la permanence d'accueil du public effectuée le mardi 29 novembre 2022 : Monsieur LEMESLE, LCDT 53</p> <p><u>Souhaite faire les remarques suivantes :</u></p> <p>Vu le nombre important d'arbres et de haies, talus arrachés, demande l'obligation de faire une demande pour autorisation d'abattage (autorisation administrative)</p> <p>Souhaite que lorsqu'un courriel est envoyé à Laval Agglomération, un accusé réception soit renvoyé à l'association</p>

N°	Identité // Qui fait la contribution // SYNTHÈSE DE LA CONTRIBUTION // et Classement par thèmes
	<p>Demande un référent porteur des chemins au sein de Laval Agglomération → THÈME 26 – Pour les 3 objectifs- Contribution spécifique et unique, nécessitant plutôt une réponse ciblée (= Réponse attendue à la suite de ce texte).</p> <div style="border: 2px solid black; padding: 5px;"> <p>RPP // Réponse du Porteur de Projet, dans le contexte de l'échange "PV de synthèse -Mémoire en réponse" :</p> <p>1. Le règlement du PLUi stipule que : "<i>Tout projet de suppression d'une haie ou d'un alignement d'arbres repéré au plan de zonage doit faire l'objet d'une déclaration préalable suivant l'article R. 421-23 du Code de l'urbanisme.</i>"</p> <p>Pour les haies et arbres non repérés, le règlement ne prévoit pas de déclaration préalable. Une protection est cependant mise en place : "<i>La protection des arbres et des plantations existantes, des noues, des talus, des fossés, des mares et des haies non repérés au plan de zonage doit être assurée au maximum.</i>" Un élargissement du recours à la déclaration préalable pourra être envisagé dans le cadre d'une révision du PLUi.</p> <p>Les observations 2 et 3 n'entrent pas dans le champ de l'enquête publique. Laval Agglomération ne formule pas de réponse</p> </div> <div style="border: 2px solid black; padding: 5px; background-color: #d4edda;"> <p>AVIS du Commissaire Enquêteur : Le Commissaire Enquêteur prend acte de cette réponse et fait sien cet avis.</p> </div>
33	<p>Reçue Par Mail (=E 13) le 5 décembre 2022 (avec 5 pièces jointes) , de Mairie de Saint-Berthevin Sollicitation auprès de Laval-Agglomération pour le passage de l'intégralité du chemin de Sacjas en zone N car chemin à cheval sur deux zonages : N et UB-2.</p>  <p>Cette demande a été formalisée par courriel en date du 23/05/2022, Après vérification du projet de modification N°2 du PLUi, la totalité de l'emprise du chemin ne semble pas avoir été prise en compte. En effet, la partie du chemin jouxtant la parcelle cadastrée AT n°271, entourée en rouge sur le plan ci-dessous, ne figure pas règlement graphique modifié. Sollicite la bonne prise en compte de la demande initiale de la collectivité → THÈME 26 – Pour les 3 objectifs- Contribution spécifique et unique, nécessitant plutôt une réponse ciblée (= Réponse attendue à la suite de ce texte).</p>

N°	Identité // Qui fait la contribution // SYNTHÈSE DE LA CONTRIBUTION // et Classement par thèmes
	<p>RPP // Réponse du Porteur de Projet, dans le contexte de l'échange "PV de synthèse -Mémoire en réponse" : La totalité du chemin sera zoné en N. Laval Agglomération accède à la demande.</p> <p>AVIS du Commissaire Enquêteur : Le Commissaire Enquêteur prend acte de cette réponse et note que la totalité du chemin aura le statut de "zone N".</p>
34	<p>Reçue par rédaction sur le registre numérique (= @11) (= @12) du 4 décembre 2022 (avec 1 pièce jointe de 1 page) de Benoit et Annie CASCARO Reçue aussi par rédaction au registre de Loiron le 29 novembre 2022, avec une Pièce jointe NCR 04 Loiron de 12 pages. Concerne le projet PLUi. Pays de Loiron OAP l'Orrière / PORT- BRILLET. <u>Synthèse des contributions</u> 1- Constat d'erreurs dans les documents présentés :</p> <ul style="list-style-type: none"> ➔ Disparition d'une bande de protection de type traitement paysager, filtre visuel en limite des parcelles B 603 et B 604 ➔ Inclusion dans l'OAP économie 1AUe de la parcelle B 603 // erreur matérielle ? ➔ Pas de mise en place des filtres visuels, bien que préconisés dès 2019 // voisins immédiats des établissements SAS BIGNON qui prévoient une extension d'ateliers avec emprise sur une portion de la voie communale publique « Chemin la Croix des Aulnays » et création d'une voie de substitution privée ouverte à la circulation publique longeant la parcelle B 603. ➔ Demande la rectification des documents de l'OAP Economie l'ORRIERE qui doivent mentionner les points approuvés en 2021. (mention et précision quant à la préservation d'une grande partie de l'espace boisé et mise en place de filtres visuels le long des parcelles) ➔ Demande que la partie boisée préservée bénéficie d'un zonage N <div style="display: flex; justify-content: space-around; margin-top: 10px;"> <div data-bbox="185 1357 836 2022"> <p style="text-align: center; background-color: #4a86e8; color: white; padding: 5px;">PLUi approuvé</p>  </div> <div data-bbox="836 1357 1485 2022"> <p style="text-align: center; background-color: #4a86e8; color: white; padding: 5px;">Version modifiée</p>  </div> </div>

N° Identité // Qui fait la contribution // SYNTHÈSE DE LA CONTRIBUTION // et Classement par thèmes

Schéma d'organisation après modification

**2- Classement des parcelles AI 0036, AI 0009 et AI 0008 avec proposition de les rattacher au secteur Ue :**

- 1- Effectivement les parcelles AI 0036 et AI 0009 intégrées à l'activité de l'établissement respectivement en tant que voie d'accès et aire de stationnement pour les collaborateurs.
- 2- Mais une distinction s'impose en ce qui concerne l'intégration de la troisième parcelle citée à savoir la AI 0008. Cette dernière, même si elle se situe effectivement dans son périmètre, n'est pas intégrée à l'activité de l'entreprise et ne peut en l'état actuel être rattachée au secteur Ue car terrain avec une maison individuelle destinée à l'habitation (U_b) : incompatibilité avec le règlement littéral et les caractéristiques applicables aux zones Ue.
- 3- Demande le respect de la conformité avec le Règlement Littéral et avec les critères et caractéristiques applicables à la zone Ue du PLUi, suite à la proposition de rattacher la parcelle AI 008 au secteur Ue

3- Prise en compte des risques :

- 4- Modification qui doit intégrer dans le règlement écrit du PLUi les restrictions d'usage des sols concernant les aléas miniers et mouvement de terrain notamment sur la commune de PORT-BRILLET.
- 5- Le principe d'une liaison possible entre les deux zones d'activités pour parer à la dangerosité de la circulation de l'ensemble de la voie publique communale « Chemin la Croix des Aulnays » implique la préemption de la partie basse de l'espace boisé parcelle B 604 (Principe accepté dans l'intérêt général).
- 6- Par anticipation et prévention, information auprès du service Urbanisme de LAVAL- AGGLO et Monsieur ROBIN, Maire de PORT – BRILLET des constats visuels effectués sur notre terrain à savoir l'apparition de fontis, béances, trous dans le bas de la parcelle B 604.
- 7- En lien avec le passé minier du secteur : exploitation réalisée de proximité de l'EGITE où des puits et des galeries ?
- 8- Identification d'une zone humide : ruisseau et prolongement de celle répertoriée en amont à « La pointe du bois » ?
- 9- Signalements demeurés sans suite et préoccupation affichée dans cette modification du PLUi : demande une enquête géotechnique et une expertise pédologique afin de permettre le repérage et l'identification de l'origine de ces mouvements de terrain.

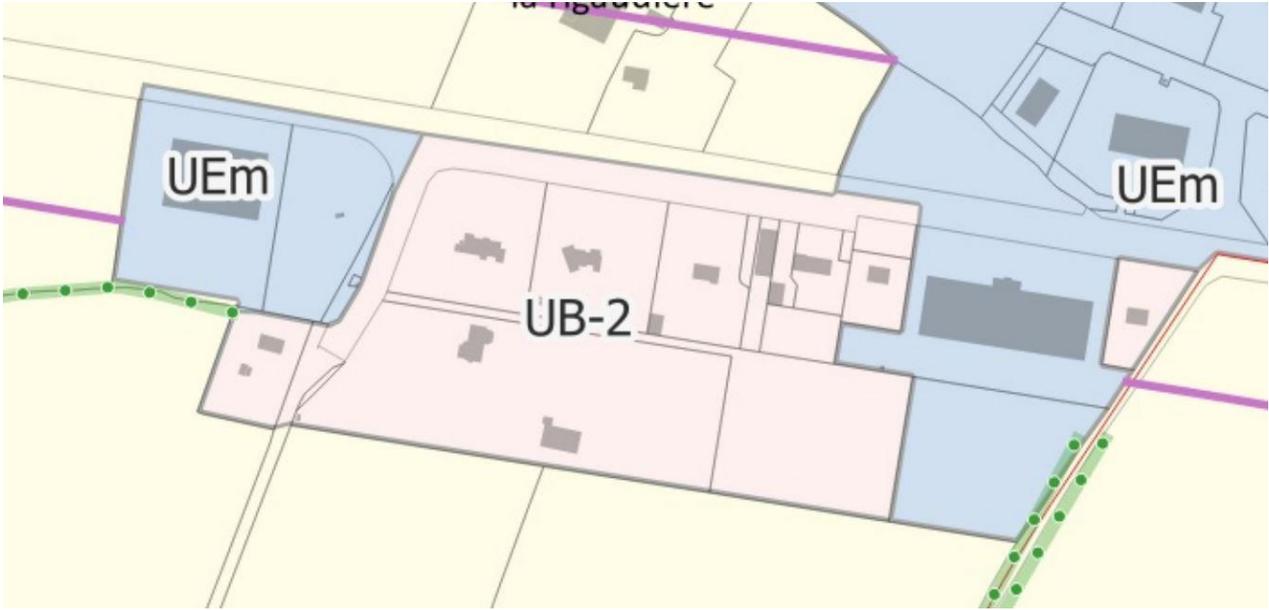
Extension de l'entreprise BIGNON, site bois, zone Ue (OAP économie)

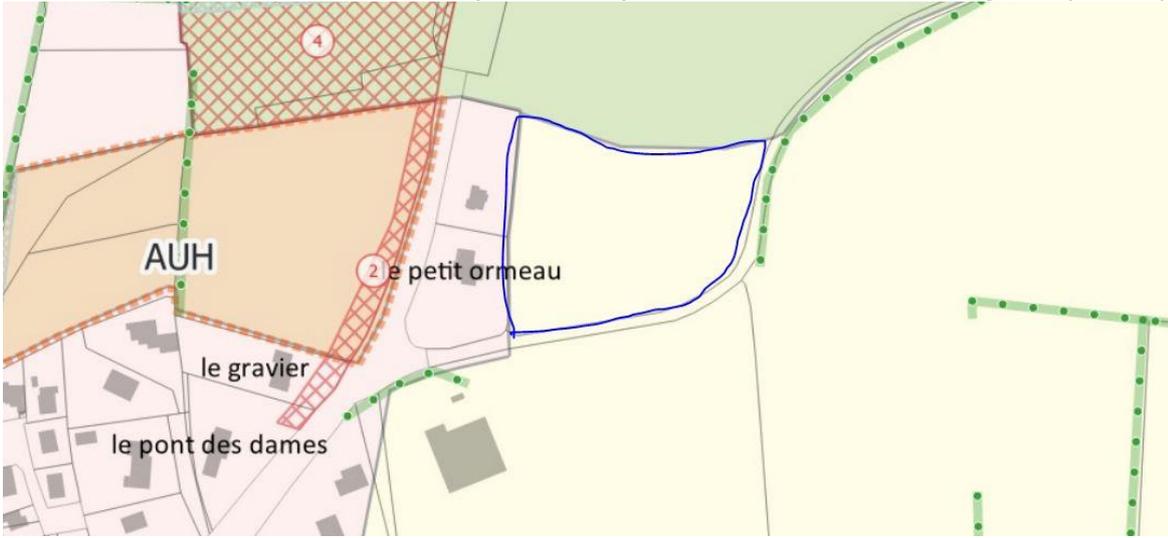
N°	Identité // Qui fait la contribution // SYNTHÈSE DE LA CONTRIBUTION // et Classement par thèmes
	<p>10- Pas de mention à ce propos dans les documents soumis à l'enquête publique // pourtant sujet d'actualité depuis 2020 aussi bien pour l'entreprise et la commune que pour les usagers de la voirie communale publique "Chemin La Croix des Aulnays".</p> <p>11- Point mis à l'ordre du jour du conseil municipal du 17 novembre 2022 « voie de contournement BIGNON ». En tant que voisins immédiats, directement concernés et impactés par les modifications du secteur // Suite à notre demande de toujours pouvoir bénéficier des informations lors des aménagements, l'entreprise et la mairie apportent les éléments suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le projet d'extension concerne la construction d'ateliers de peinture avec emprise d'une portion de la voie communale publique « Chemin La Croix des Aulnays ». - Le tracé prévu de la voie de contournement longe notre parcelle B 603. - Création par l'entreprise d'une voie de contournement privée de substitution ouverte au public en raison de nécessité du maintien de la circulation dans ce secteur très fréquenté : accès des habitants des lotissements du secteur, des collaborateurs de la voie communale publique « Chemin la Croix des Aulnays ». Le flux et la nature des usagers demeureront identiques. Rappel que, dans cet objectif de sécurisation de l'ensemble de la voie communale, projet d'une voie de liaison entre les deux zones d'activité par le bas de la parcelle B 603. <p><u>Compte tenu de situations antérieures, droit à l'exercice de notre vigilance :</u></p> <p>Après sollicitation des services de LAVAL- AGGLO en charge des zones d'activité, formulation des demandes suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Réelle prise en compte dans ce projet de la présence d'une maison d'habitation et d'un terrain classé en zone Ub. - Réalisation d'une étude d'impact compte tenu de la nature argileuse des sols afin que nous n'ayons pas à subir une nouvelle fois les aléas rencontrés en 2018 lors de la construction d'une aire de giration pour les camions. (Ici, cas d'une route // A signaler, en 2018, apparition de fissures à divers endroits de notre maison constatées par les compagnies d'assurance des différentes parties impliquées lors de la construction de la plate- forme (vibrations dues au tassage des sols, au concassage...) - Prise en compte des paramètres climatiques qui vont entrainer désormais des périodes de fortes chaleurs et de sécheresse. Le projet d'emplacement des ateliers de peinture tel que conçu est-il le plus judicieux ? Intègre -t-il les risques d'incendie majorés par les boisements situés à proximité ? du Haut de la parcelle B 603 et toute la parcelle B 604. - Mise en place d'une réflexion menée en concertation pour élaborer un schéma différent de l'occupation des espaces afin de parer efficacement aux diverses nuisances et aux divers risques potentiels liés à l'activité industrielle. - Une prise en compte de l'intérêt général des usagers : toutes les solutions ont- elles été envisagées ? Les modifications du PLUi demandées ne permettent –elles pas de dégager du foncier pour les ateliers de peinture ? Parcelle AI008 qui peut être classée en zone UE si la maison individuelle est supprimée : 3018 m2 (France.cadastre.fr) Inversion parkings et ateliers de peinture ? Délocalisation avec l'aide et l'accompagnement de LAVAL AGGLO (friche PEBECO) ? <p>→ Demande un examen global du projet.</p> <p style="text-align: center;">→ THÈME 11 – PLUI-LOIRON- Problématique de l'aménagement et de l'intégration dans l'environnement de l'OAP de "l'Orrière" à Port-Brillet.</p> <div style="border: 2px solid black; padding: 5px; margin-top: 10px;"> <p>RPP // Réponse du Porteur de Projet, dans le contexte de l'échange "PV de synthèse -Mémoire en réponse" :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Constat d'erreurs dans les documents présentés (joint ci- dessous) pour les propositions de modifications PLUi PAYS de LOIRON N°2 (comparaisons 2021 et 2022). Les extraits du zonage intégrés dans la notice de présentation de la Modification n°2 du PLUi ne présentent pas d'erreur. Cependant, ces extraits ne font pas apparaître l'ensemble des prescriptions et informations du zonage du PLUi. Aussi, les éléments modifiés dans le cadre de la </div>

N°	Identité // Qui fait la contribution // SYNTHÈSE DE LA CONTRIBUTION // et Classement par thèmes
	<p>Modification n°1 du PLUi n'apparaissent pas sur les extraits mais sont bien intégrés au PLUi approuvé en 2020, à savoir :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Au règlement graphique : mise en place d'une prescription "Terrains cultivés ou non bâtis à protéger en zone urbaine" en limite des parcelles B603, B604 et B21 - Dans l'OAP : ajout d'une bande de protection de type "Traitement paysager, filtre visuel" en limite des parcelles B603 et B804. <p>Une partie de la parcelle B604 étant rendue inconstructible par l'OAP, Laval Agglomération donne un avis favorable au classement en N d'une partie de la parcelle B604 avec une protection au titre des EBC.</p> <p>2. Demande de classement des parcelles AI 0036, AI 0009 et AI 0008 avec proposition de les rattacher au secteur Ue</p> <p>Avis favorable. La parcelle AI 0008 est en effet occupée par une habitation. Le règlement de la zone Ue interdit la destination d'habitation. Aussi, et ce afin d'assurer la cohérence entre le zonage et le règlement du PLUi, la modification consistant au passage de Ub à Ue de la parcelle AI 0008 est annulée.</p> <p>3. Prise en compte des risques.</p> <p>"Nous demandons, après ces signalements demeurés sans suite et puisque c'est une préoccupation affichée dans cette modification du PLUi, qu'une enquête géotechnique et une expertise pédologique soient menées afin de permettre le repérage et l'identification de l'origine de ces mouvements de terrain." > Réponse: Ces demandes ne relèvent pas de la présente procédure d'évolution du PLUi. Laval Agglomération invite les pétitionnaires à se rapprocher de la municipalité de Port-Brillet.</p> <p>4. Extension de l'entreprise BIGNON, site bois. Zone Ue. OAP économie</p> <p>Ces observations n'entrent pas dans le champ de la modification du PLUi, et plus largement dans le champ d'application de celui-ci.</p>
	<p>AVIS du Commissaire Enquêteur :</p> <p>Le commissaire enquêteur prend acte et fait siennes ces réponses, dans leur globalité</p> <p><i>Néanmoins, sur les points ci-dessous, il note :</i></p> <p>*1*- Pour L'aménagement de L'OAP de L'orrière :</p> <ul style="list-style-type: none"> → Au règlement graphique, il existe bien depuis 2020, une prescription "Terrains cultivés ou non bâtis à protéger en zone urbaine" en limite des parcelles B603, B604 et B21. → Que dans cette OAP, il existe bien l'ajout d'une bande de protection de type "Traitement paysager, filtre visuel" en limite des parcelles 0603 et 0604. <p>*2* Dans le contexte de la mise en œuvre de cette OAP, Le commissaire enquêteur note très favorablement, la volonté affichée par Laval Agglomération pour donner un caractère de pérennité, inscrits dans un classement particulier et protecteur dans le PLUi du Pays de LOIRON, aux éléments de patrimoine paysager, présents sur les parcelles 0603 et 0604, en accord et à la demande des propriétaires.</p> <p>*3* En ce qui concerne la Parcelle 0604, Sur la base et en conformité avec le plan d'aménagement de principe de l'OAP qui est joint au CRRD du 2 janvier 2023 (Voir point 64-4 du tableau des Observations), présent dans ce rapport, Le commissaire enquêteur fait sienne la volonté affichée de classer la partie intitulée "boisement à préserver", en Zonage N, en lui donnant de plus, le caractère d'Espace Boisé Classé- EBC.</p> <p>*4* Sur ce même document d'aménagement de cette OAP, sur les parcelles 0603 et 0604, des haies sont marquées "A préserver". Pour les mêmes raisons que ci-dessus, le commissaire enquêteur, en accord et à la demande des propriétaires demande, leur classement aussi en EBC.</p> <p>→ Pour le commissaire Enquêteur, ces 2 points *3* et *4* apparaissant d'importance, ils feront l'objet de la réserve N° 1 qui sera mise en " Conclusion" de cette enquête Publique.</p>

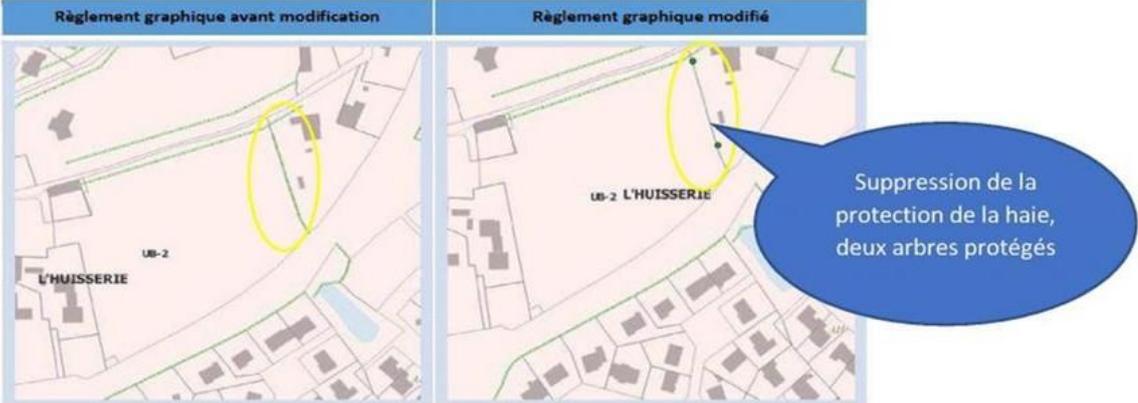
N°	Identité // Qui fait la contribution // SYNTHÈSE DE LA CONTRIBUTION // et Classement par thèmes
	<p>*5* Le commissaire enquêteur note favorablement par ailleurs, que la modification consistant au passage de Ub à Ue de la parcelle AI 0008 est annulée, du fait de la présence d'une habitation.</p> <p>*6* En ce qui concerne l'aménagement global de l'OAP et afin d'intégrer correctement les activités qu'elle supportera, le commissaire enquêteur recommande qu'une réelle concertation soit mise en place afin de trouver un consensus entre tous les acteurs de cette zone, sous l'autorité et la coordination de M. Le Maire de La Commune de Port-Brillet. Sur ce point précis, le commissaire enquêteur a noté que les vœux exprimés par M. et Mme CASCARO, sont des propositions de bon sens qui devraient être considérées comme un postulat de départ pour définir une cohabitation heureuse avec les résidents permanent du quartier. (Point 9 du CRRD du 2 janvier, présent dans ce rapport au point 64-4 des tableaux des observations); La bonne méthode recommandée étant dans un souci de transparence, de procéder par étape, avec des réunions de discussion, traduites à chaque fois, dans un compte rendu actant des décisions prises, et diffusé à tous les participants.</p>
35	<p>Reçue par rédaction sur le registre numérique (= @14) du 6 décembre 2022 (avec 1 pièce jointe de 2 pages) de M. Olivier BARRE -Mairie de Saint-Jean-sur-Mayenne</p> <p>Demandes de modifications et corrections à apporter, au projet de modification N° 2 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal liées à la délibération du Conseil Municipal de Saint-Jean-sur-Mayenne</p> <p>Pièce-jointe : délibération du Conseil Municipal de Saint-Jean-sur-Mayenne – séance du 24 novembre 2022</p> <p>Le Conseil Municipal présente les demandes de modifications et corrections à apporter :</p> <ul style="list-style-type: none"> • le classement d'une partie de la parcelle AB 0077 en zone constructible : cette parcelle n'est pas accessible à partir du domaine public. → THÈME 19– PLUI LAVAL – Saint-Jean- Sur- Mayenne – Parcelle AB 00 77- Demande constructibilité suite à une erreur matérielle constatée dans la version précédente du PLUI • la modification relative à l'EBC sur la parcelle cadastrée section A N°259 : cette parcelle est considérée comme espace boisé classé à conserver sur le P.L.U.I. actuel, or cette parcelle n'est que très partiellement boisée sur les lieux. → THÈME 26 – Pour les 3 objectifs- Contribution spécifique et unique, nécessitant plutôt une réponse ciblée (= Réponse attendue à la suite de ce texte). <p>RPP // Réponse du Porteur de Projet, dans le contexte de l'échange "PV de synthèse -Mémoire en réponse" :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Cf. : réponse n°18. 2. La parcelle B2059 ne fait l'objet d'aucune protection au titre des EBC. Il semble qu'il y ai une erreur dans la demande formulée, qui concerne plutôt la parcelle B259 (Cf. observation registre Loiron R07) <p>Un EBC est effectivement identifié sur cette dernière. L'étude de la photographie aérienne témoigne de l'erreur de délimitation de cet EBC. Laval Agglomération répond favorablement à la demande. Les contours de l'EBC sont modifiés.</p> <p>AVIS du Commissaire Enquêteur :</p> <p>Le Commissaire Enquêteur prend acte de cette réponse et fait sien cet avis. Il note que la parcelle B 2059 ne fait l'objet d'aucun classement en EBC et que les documents du PLUI, seront actualisés en conséquence.</p>
36	<p>Reçue par rédaction sur le registre numérique (= @15) du 7 décembre 2022 (avec 1 pièce jointe de 4 pages) de M. Pierre LESNE - Laval</p> <p>Procédure de modification de droit commun (N°2) prescrite par arrêté du Président de Laval-Agglomération en date du 4 avril 2022 avec une consultation des personnes publiques associée durant 3 mois à compter du 7 juillet 2022.</p>

N°	Identité // Qui fait la contribution // SYNTHÈSE DE LA CONTRIBUTION // et Classement par thèmes
	<p>Formulation des communes d'un avis motivé des demandes d'ajouts ou de corrections et intervention possible également sur le dossier en cours d'enquête publique.</p> <p>Suite à la consultation des Personnes Publiques Associées lancée, la Ville de Laval prend acte du projet de modification n° 2 du PLUi et demande l'ajout des modifications portées dans la délibération en pièce jointe.</p> <p>Pièce-jointe : délibération du Conseil Municipal de Laval – séance n°516 du 21 novembre 2022</p> <p>Le Conseil Municipal demande l'ajout des modifications suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> – Préciser la portée de l'article 4.3 "Éléments de paysage" des conditions générales, sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique et notamment la prescription concernant les espaces paysagers à préserver ou à planter (bois, parcs et jardins) ; afin de les préserver le plus possible en limitant les possibilités d'extensions et de constructions annexes telles que les piscines ; – secteur AU-1 et UH-1 : modification de l'article 2.2 "Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives", pour permettre aux constructions existantes ne respectant pas la règle de pouvoir être surélevées ; – Secteur UA-1: extension de la prescription "linéaires commerciaux" à la rue Bernard Le Pecq, afin de sauvegarder les cellules commerciales à rez-de-chaussée des immeubles ; – Zone UR : modification de l'article 3.4 "Clôtures", afin de clarifier la règle et de permettre l'utilisation de matériaux contemporains, de qualité ; – Orientations d'aménagements et programmations (OAP) de la ville de Laval : article V "Programmation" de chaque OAP, ajout de la mention suivante : "la charte de l'urbanisme durable de la ville de Laval devra être signée et appliquée par l'aménageur du site". Cette mention a pour objectif une meilleure prise en compte de la question environnementale et d'améliorer la qualité architecturale des projets ; – Apporter des corrections et précisions à l'OAP de La Malle afin de mieux encadrer les projets d'aménagements futurs et de s'inscrire en cohérence avec la connaissance du contexte, les objectifs et les enjeux territoriaux : <ul style="list-style-type: none"> * Corrections d'erreurs matérielles aux orientations littérales de l'OAP ; * Apporter des informations sur la pollution du sol ; * Préciser que les projets prendront en compte la globalité du site afin d'assurer une cohérence entre aménageurs et une cohérence d'accès (éviter les opérations de types "raquette", garantir l'objectif de mixité fonctionnelle et une diversité de logements) ; * Proposer une notion de phasage en 3 phases : phase 1, le site des anciennes serres Sauvé (à l'Ouest, rue Albert Thomas), phase 2, la partie centrale du site et phase 3, la partie Est proche de la rue Léon Jouhaux. Cette notion de phasage a pour objectif d'ordonner l'urbanisation d'Ouest en Est pour une question d'accessibilité. En effet, l'accès naturel du site se fait depuis la rue Albert Thomas à l'Ouest ; * Proposer des hauteurs différentielles des constructions en fonction de leur implantation sur le secteur de projet (différencier les bâtiments le long des grands boulevards et au cœur du site) ; * Apporter des précisions sur les partis pris d'aménagement à privilégier (voiries partagées, aménagement de lieux de convivialité de type place, implantation de commerces en rez-de-chaussée, création d'une frange paysagère le long de la rue du Bourny afin d'atténuer l'impact visuel des opérations et de limiter les nuisances sonores) ; * Ajouter une liaison de type zone de rencontre au niveau de la rue Léon Jouhaux afin de compléter le maillage viaire au sein de l'OAP. – Apporter des corrections et précisions à l'OAP N° 64 LAVAL-Thévalles-Commanderie, afin de mieux encadrer les projets d'aménagements futurs et de s'inscrire en cohérence avec la connaissance du contexte, les objectifs et enjeux territoriaux : <ul style="list-style-type: none"> * Corrections d'erreurs matérielles aux orientations littérales de l'OAP et notamment la notion de densité : indiquer une densité "de l'ordre de 30 logements par hectare et de s'assurer de l'aménagement d'espaces de respiration communs" au lieu de "au minimum 30 logements par hectare", afin de sécuriser les accès du site relativement enclavés et s'assurer de l'aménagement d'espaces de respiration ;

N°	Identité // Qui fait la contribution // SYNTHÈSE DE LA CONTRIBUTION // et Classement par thèmes
	<ul style="list-style-type: none"> * Ajout d'une mention concernant les haies protégées repérées au schéma d'organisation afin qu'elles soient préservées et renforcées ; * Préciser que les projets prendront en compte la globalité du site afin d'assurer une cohérence entre aménageurs et une cohérence d'accès (éviter les opérations de types "raquette"), et définir la notion de phasage indiqué au schéma d'organisation ; * Préciser la hauteur des opérations au niveau de la pointe Nord du site, bordée par la rue de Commanderie et le chemin des Merceries, afin de ménager une politesse avec le tissu de maisons individuelles riveraines du site. <p style="color: blue; text-decoration: underline;">→ THÈME 26 – Pour les 3 objectifs- Contribution spécifique et unique, nécessitant plutôt une réponse ciblée (= Réponse attendue à la suite de ce texte).</p> <div style="border: 2px solid black; padding: 5px;"> <p>RPP // Réponse du Porteur de Projet, dans le contexte de l'échange "PV de synthèse -Mémoire en réponse" :</p> <p>Les modifications souhaitées du règlement littéral, du règlement graphique et des OAP seront réalisées. Elles visent en effet à préciser/éclaircir certaines règles et orientations du PLUi, sans évolution substantielle du document.</p> <p>Laval Agglomération accède à cette demande.</p> </div> <div style="border: 2px solid black; padding: 5px; background-color: #d9ead3;"> <p>AVIS du Commissaire Enquêteur :</p> <p>Le Commissaire Enquêteur prend acte de cette réponse et fait sien cet avis.</p> </div>
37	<p>Reçue par rédaction sur le registre numérique (= @16) du 8 décembre 2022 (avec 1 pièce jointe de 1 page) de JEAN "ANONYME" – Soulgé-sur-Ouette</p> <p>Demande de prévoir l'assainissement collectif sur la zone UB2 ci-jointe de Soulgé-Sur-Ouette : Impasse des Attelées et Chemin des Attelées - 53210 Soulgé-sur-Ouette</p> <div style="text-align: center;">  </div> <p style="color: blue; text-decoration: underline;">→ THÈME 26 – Pour les 3 objectifs- Contribution spécifique et unique, nécessitant plutôt une réponse ciblée (= Réponse attendue à la suite de ce texte).</p> <div style="border: 2px solid black; padding: 5px;"> <p>RPP // Réponse du Porteur de Projet, dans le contexte de l'échange "PV de synthèse -Mémoire en réponse" :</p> <p>Cette zone doit rester en assainissement non collectif au regard du rapport cout/efficience. Cette zone d'activité est éloignée du Bourg et ne peut être raccordée gravitairement.</p> <p>Laval Agglomération n'accède pas à cette demande</p> </div>

N°	Identité // Qui fait la contribution // SYNTHÈSE DE LA CONTRIBUTION // et Classement par thèmes
	<p>AVIS du Commissaire Enquêteur : Le Commissaire Enquêteur prend acte de cette réponse et souhaite que ces demandes soient instruites dans un souci large de préservation de qualité la ressource en eau et d'une étude technico-économique intégrant l'intérêt général // voir proposition plus loin dans ce rapport, d'une autre méthode intégrant des critères économiques dans leurs globalité, pour prendre une décision entre les différents modes d'assainissement.</p>
38	<p>Reçue par rédaction sur le registre numérique (= @17) du 8 décembre 2022 (avec 1 pièce jointe de 1 page) de JEAN "ANONYME" – Louvigné Demande de rendre constructible une partie de la parcelle ZH31 sur 53210 Louvigné, ci-joint la proposition :</p>  <p>→ THÈME 26 – Pour les 3 objectifs- Contribution spécifique et unique, nécessitant plutôt une réponse ciblée (= Réponse attendue à la suite de ce texte).</p> <p>RPP // Réponse du Porteur de Projet, dans le contexte de l'échange "PV de synthèse -Mémoire en réponse" : Dans le cadre d'une procédure de modification du PLUi, cette demande ne peut être prise en compte. La création d'une zone à urbaniser (AU) relève d'une procédure de révision. Le classement d'une zone agricole ou naturelle en zone constructible doit être l'aboutissement d'une réflexion globale du projet d'aménagement. Laval Agglomération n'accède pas à cette demande.</p> <p>AVIS du Commissaire Enquêteur : Le Commissaire Enquêteur prend acte de cette réponse et fait sien cet avis. Il note que cette demande pourra être traitée dans une future procédure de "Révision du PLUi".</p>
39	<p>Reçue par rédaction sur le registre numérique (= @18) du 9 décembre 2022 de JEAN "ANONYME " concerne Louverné. Demande si la parcelle Z 0562 située la gare 53960 Louverné peut devenir constructible à l'avenir → THÈME 26 – Pour les 3 objectifs- Contribution spécifique et unique, nécessitant plutôt une réponse ciblée (= Réponse attendue à la suite de ce texte).</p> <p>RPP // Réponse du Porteur de Projet, dans le contexte de l'échange "PV de synthèse -Mémoire en réponse" : La parcelle Z 0562 est zonée en N. Dans le cadre d'une procédure de modification du PLUi, cette parcelle ne peut être rendue constructible. La création d'une zone à urbaniser (AU) relève d'une procédure de révision. Le classement d'une zone agricole ou naturelle en zone constructible doit être l'aboutissement d'une réflexion globale du projet d'aménagement. Aussi, aucun engagement ne peut être pris quant au devenir de ce secteur dans un futur document d'urbanisme</p>

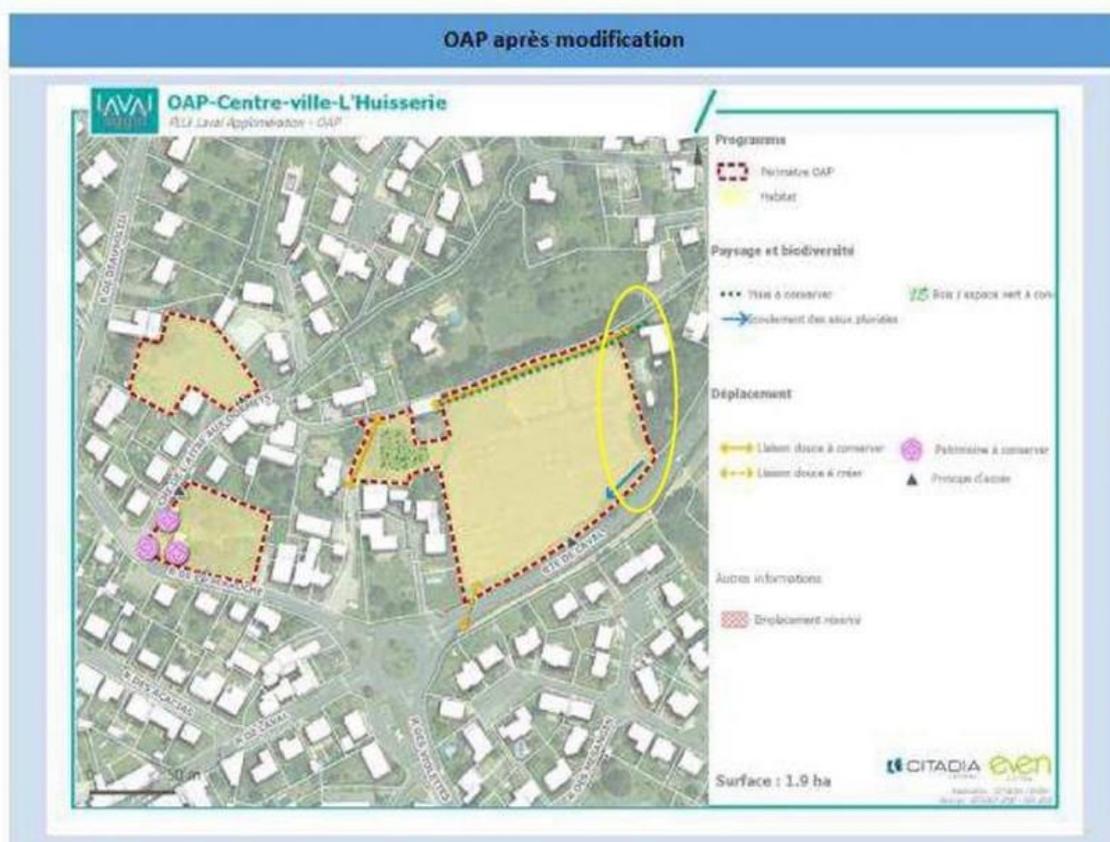
N°	Identité // Qui fait la contribution // SYNTHÈSE DE LA CONTRIBUTION // et Classement par thèmes
	<p>AVIS du Commissaire Enquêteur : Le Commissaire Enquêteur prend acte de cette réponse et fait sien cet avis. Il note que cette demande pourra être traitée dans une future procédure de "Révision du PLUI".</p>
40	<p>Reçue par rédaction sur le registre numérique (= @19) du 8 décembre 2022 (avec 1 pièce jointe de 1 page) de M. Benoit CASCARO. Concerne le projet PLUi. Pays de Loiron OAP l'Orrière / PORT- BRILLET. <u>Complément aux deux précédentes contributions à l'enquête publique :</u> - Délibération du Conseil Municipal de Port - Brillet qui s'est tenu le 17/ 11/ 22 (aborde le point 4 de notre dossier = l'extension de l'entreprise BIGNON avec emprise sur la voie communale publique avec création d'une nouvelle voie de compensation qui va jouxter immédiatement la parcelle où est implantée notre maison depuis 1980) C.f. document joint public publié en date du 8 décembre 2022 sur le site de la commune : constat qu'il n'est pas fait mention dans les documents soumis au public de l'évolution prévue, à très court terme, de cette partie de la Z.A. (Relève de la compétence de Laval Agglo). En effet, il est mentionné dans le compte rendu que les options prises doivent, permettre de "gagner du temps" : → Demande la transparence, l'information et la concertation (dans un souci d'intérêt général). Imprécisions sur les points suivants : <ul style="list-style-type: none"> - Financement des deux parties (Entreprise privée BIGNON et Commune de Port-Brillet) - Teneur de la convention élaborée ? - Statut de la nouvelle voie car ce dernier est hypothétique et fluctuant (voie privée ouverte à la circulation / voie publique communale ?) - Déclassement puis reclassement ? - Tracé retenu ? Celui qui semble prévu ne résout en rien la dangerosité de l'ensemble de la voie publique communale d'autant que le flux, en intégrant les prévisions d'emploi, sera croissant. → Document en P.J. : Questions diverses : voie de contournement de l'entreprise Bignon : <ul style="list-style-type: none"> • Hypothèse du terrain de M. PAIRIN // il est préconisé de ne pas retenir cette hypothèse. • Contournement par l'est // par la réalisation des travaux directement par l'entreprise, avec déclassement de l'ancienne route pour classer la nouvelle dans le domaine public communal (avec gain de temps car pas besoin d'enquête publique – passation de convention avec l'entreprise pour donner des données vis-à-vis du reclassement – coût de l'opération 500 000 €, avec subvention. Conséquence de cette extension : création d'emplois et rentrée de la taxe foncière. Proposition d'aide financière à l'entreprise de 75 000 € répartie sur deux années. → THÈME 11 – PLUI-LOIRON- Problématique de l'aménagement et de l'intégration dans l'environnement de l'OAP de "l'Orrière" à Port-Brillet.</p> <p>AVIS du Commissaire Enquêteur : L'avis du Commissaire Enquêteur est rédigé ci-dessus, à la suite du point 34 du tableau des observations de ce rapport.</p>
41	<p>Reçue sur le dépôt registre numérique (@20) du 12 décembre 2022 d'Anonyme (avec 1 pièce jointe de 1 page) Courrier du 7 septembre 2022 de M. Patrick Le ROUX de l'Office Public de l'Habitat de la Mayenne. Terrain identifié au PLUi relative à l'accueil des gens du voyage sur le territoire de Laval Agglomération, à Bonchamp-les Laval. Attire l'attention sur le règlement graphique du PLUi, dont l'assiette du terrain susceptible d'accueillir un tel projet n'est pas optimal. Implantation prévue en perpendiculaire de la rue Charles de Gaulle : selon nous, plus coûteuse en aménagements et en réseaux divers.</p>

N°	Identité // Qui fait la contribution // SYNTHÈSE DE LA CONTRIBUTION // et Classement par thèmes
	<p>Recommande une implantation en parallèle de la voie de nature à prévoir des aménagements sobres et créer une continuité urbaine cohérente.</p> <p>→ THÈME 26 – Pour les 3 objectifs- Contribution spécifique et unique, nécessitant plutôt une réponse ciblée (= Réponse attendue à la suite de ce texte).</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>RPP // Réponse du Porteur de Projet, dans le contexte de l'échange "PV de synthèse -Mémoire en réponse" :</p> <p>La création de ce STECAL permet la réalisation d'un projet d'intérêt général. Son périmètre a été défini sans prendre en compte les considérations techniques et opérationnelles. Laval Agglomération accède à la demande afin de corriger cette erreur matérielle. Le périmètre sera repositionné sans incidence sur la surface de la zone.</p> </div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; background-color: #e0f0e0;"> <p>AVIS du Commissaire Enquêteur :</p> <p>Le Commissaire Enquêteur prend acte de cette réponse et reprend à son compte, cet avis. Il note que l'aménagement interne de ce STECAL, repositionnera le terrain d'accueil des gens du voyage, comme demandé dans l'observation.</p> </div>
42	<p>Reçue sur le dépôt registre numérique (@21) du 13 décembre 2022 de Monsieur Jean-Marc BOUHOURS, conseiller municipal de L'Huisserie (avec 1 pièce jointe de 6 pages)</p> <p>Concerne l'OAP N°37- Centre-ville à L'Huisserie et plus particulièrement le déclassement de la haie à l'Est du lotissement " les vergers", haie déclassée contre l'avis de la DDT car constituée de thuyas. En contrepartie réponse de Laval Agglo : préservation voire renforcement de la haie au nord.</p> <p>Or, cette haie constituée de lauriers et de ronces, déjà préservée au PLUI depuis plusieurs années (bordant le chemin creux de "la Herverie" et constituant un véritable espace de biodiversité), a été purement et simplement rasée (hormis deux bouquets d'arbres cf. la photo (annexe 1)) quelques jours avant l'ouverture de l'enquête publique.</p> <p>Pourquoi une telle décision radicale ? Dans le dossier du permis d'aménager, engagement du lotisseur à protéger cette haie en créant "une zone non aedificandi destinée à protéger la haie bocagère existante" (annexe 2 PA4A).</p> <p>Quelle compensation est envisagée</p> <p>Modif n°2 PLUI Laval Agglo</p> <p>NOTICE DE PRESENTATION</p> <p>Page 30 modification oap les Vergers</p> <p>VI. MODIFICATIONS CONCERNANT L'HUISSERIE</p> <p>a) CORRECTIONS APPORTÉES AU RÉGLEMENT GRAPHIQUE</p> <p>La modification porte sur le retrait d'un linéaire d'une haie à préserver inexistante en limite du lotissement des Vergers. Deux prescriptions ponctuelles sont ajoutées afin de permettre la préservation de deux arbres isolés.</p> <div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="display: flex; gap: 10px;"> <div style="border: 1px solid blue; padding: 5px;">Règlement graphique avant modification</div> <div style="border: 1px solid blue; padding: 5px;">Règlement graphique modifié</div> </div> <div style="margin-left: 20px;">  </div> </div>

N° Identité // Qui fait la contribution // SYNTHÈSE DE LA CONTRIBUTION // et Classement par thèmes



Double haie bordant le chemin de la Herverie (photo google août 2022)



Orientations et principes d'aménagement

Site n°1 : La Chevallerie

La desserte principale du site se fera par la RD 1. Le maillage de liaisons douces existant au Nord de la parcelle (chemin creux) devra être préservé et le projet devra proposer la réalisation d'un nouveau cheminement au Nord Ouest du secteur afin de relier la rue de la Perruche au chemin de l'Aître au Dormet.

L'aménagement d'un passage sécurisé de la RD 1 devra être prévu pour permettre l'accès à la liaison douce qui longe la RD 1 jusqu'au chemin de Halage.

Au Nord-Ouest du secteur, l'espace boisé sera conservé. Au Nord, la haie sera préservée, voire renforcée.

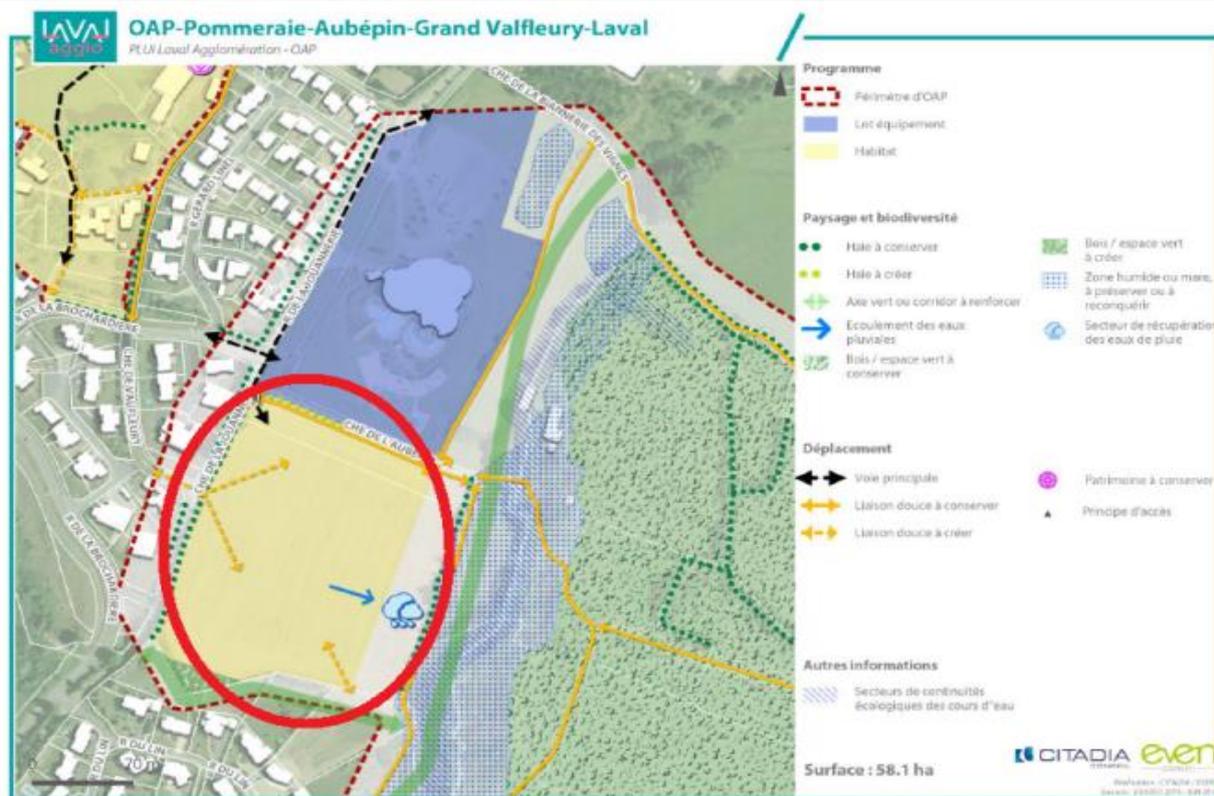
L'aménagement du site de la Chevallerie devra intégrer des solutions en matière de gestion alternative des eaux pluviales, notamment par la mise en place d'un bassin de rétention ou de noues paysagères.

N°	Identité // Qui fait la contribution // SYNTHÈSE DE LA CONTRIBUTION // et Classement par thèmes
	<p data-bbox="225 286 1102 315">Hors , nous pouvons constater que la haie au Nord a été rasée (photos nov 2022)</p>  <p data-bbox="344 999 1477 1070">→ THÈME 26 – Pour les 3 objectifs- Contribution spécifique et unique, nécessitant plutôt une réponse ciblée (= Réponse attendue à la suite de ce texte).</p> <div data-bbox="197 1077 1465 1585" style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p data-bbox="197 1077 1406 1149">RPP // Réponse du Porteur de Projet, dans le contexte de l'échange "PV de synthèse -Mémoire en réponse" :</p> <p data-bbox="197 1151 1465 1290">La protection issue de l'article L153-19 du code de l'urbanisme vise à protéger les haies qui présentent un intérêt environnemental et/ou paysager. Comme spécifié dans la réponse faite aux services de l'état, la haie à l'est du site ne présente pas d'intérêt environnemental ni paysager. Il s'agit d'une haie mono spécifique (thuya), dont l'inscription à l'inventaire du PLUi constitue une erreur matérielle.</p> <p data-bbox="197 1330 1465 1429">La protection de la haie au nord ne constitue pas une contrepartie puisque cette haie est déjà protégée dans le cadre du PLUi avant modification. Cette protection est plus clairement explicitée dans les orientations littérales de l'OAP.</p> <p data-bbox="197 1469 1465 1574">La destruction de la haie protégée relève du pouvoir de police du Maire et non de la présente procédure de modification. Il lui revient ainsi de constater l'infraction, dresser un procès-verbal et le transmettre au Procureur de la République.</p> </div> <div data-bbox="197 1626 1465 1731" style="border: 1px solid black; padding: 5px; background-color: #e0f0e0;"> <p data-bbox="197 1626 616 1659">AVIS du Commissaire Enquêteur :</p> <p data-bbox="197 1662 1465 1731">Le Commissaire Enquêteur prend acte de cette réponse et reprend à son compte, cet avis. Il note que la destruction d'une haie protégée relève du pouvoir de police du Maire.</p> </div>
43	<p data-bbox="172 1742 1453 1814">Reçue sur le dépôt registre numérique (@22) du 13 décembre 2022 d'Anonyme (avec 1 pièce jointe de 1 page)</p> <p data-bbox="172 1816 1225 1850">Apport de corrections au règlement du secteur UR, dans le projet de modification n°2.</p> <p data-bbox="172 1852 1485 1924">cf. page 14/58 du projet : mention de limiter la hauteur en fonction du contexte urbain : intérêt de compléter la modification.</p> <p data-bbox="172 1926 1453 2063">Impression d'écran de la version modifié par Laval Agglo en pièce jointe) en y ajoutant « en prenant pour point de référence le point le plus bas de l'environnement immédiat ». Omission par la modification de l'altimétrie des terrains en aval : « Les nouvelles constructions seront parfaitement intégrées dans le contexte urbain. Cette intégration est prise en compte au-delà de l'environnement immédiat (cf. : lexicque</p>

N°	Identité // Qui fait la contribution // SYNTHÈSE DE LA CONTRIBUTION // et Classement par thèmes
	<p>PLUi). Dans les cas où cette parfaite intégration ne peut être justifiée, la hauteur maximale des nouvelles constructions ne pourra pas dépasser 13 mètres », <i>en prenant pour point de référence le point le plus bas de l'environnement immédiat.</i></p> <p>Souci de bien prendre en compte le contexte urbain et ne pas faire subir aux habitants des logements plus haut les fumées de cheminées, garder l'intimité de chacun, et limiter les pertes de luminosité,... etc.</p> <p>→ THÈME 26 – Pour les 3 objectifs- Contribution spécifique et unique, nécessitant plutôt une réponse ciblée (= Réponse attendue à la suite de ce texte).</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>RPP // Réponse du Porteur de Projet, dans le contexte de l'échange "PV de synthèse -Mémoire en réponse" : Laval Agglomération accède à cette demande.</p> </div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; background-color: #d9ead3;"> <p>AVIS du Commissaire Enquêteur : Le Commissaire Enquêteur prend acte de cette réponse et reprend à son compte, cet avis.</p> </div>
44	<p>Reçue sur le dépôt registre numérique (@23) du 13 décembre 2022 d'Anonyme (avec 1 pièce jointe de 2 pages)</p> <p>Compréhension du PLUI en ZONE UR (cf page 43/160 du PLUI de Laval Agglo) :</p> <p>Point 4.1 - Part minimale des espaces perméables : mention d'arbres de haut jet dans les espaces perméables.</p> <p>Point 4.2 - Traitement des espaces libres : mention de plantation d'un 1 arbre pour 3 places. (imprime écran en pièce jointe)</p> <p>Souhait de ne pas laisser cette règle avec les parcs et aires de stationnement (car gêne le développement des arbres) avec contiguïté des arbres aux espaces libres des terrains voisins, en ayant une géométrie simple d'un seul tenant, (permet de répondre à la création d'îlots de fraîcheur).</p> <p>Réponse technique de cette modification à l'action 2 du défi 2 de l'axe 3 du PADD (imprime écran en pièce jointe)</p> <p>Il serait Bon de mentionner :</p> <p>Cette composition privilégiée :</p> <ul style="list-style-type: none"> - la contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins ; - une géométrie simple, d'un seul tenant, en relation avec le parti retenu pour les constructions à édifier - Il sera planté un arbre de haut jet pour 3 places de stationnement <p>Les parcs et les aires de stationnement à l'air libre de plus de 5 places doivent faire l'objet d'un traitement paysager (plates-bandes engazonnées ou plantées d'arbres et d'arbustes, petites haies, massifs buissonnants...) destiné à les diviser et à les masquer depuis les voies publiques.</p> <p>Possibilité de dupliquer cette contribution pour les autres zones.</p> <p>→ THÈME 26 – Pour les 3 objectifs- Contribution spécifique et unique, nécessitant plutôt une réponse ciblée (= Réponse attendue à la suite de ce texte).</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>RPP // Réponse du Porteur de Projet, dans le contexte de l'échange "PV de synthèse -Mémoire en réponse" : L'article 4.2 du règlement de la zone UR sera rédigé comme suit :</p> <p>Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants.</p> <p>Cette composition privilégiée :</p> <ul style="list-style-type: none"> - la contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins ; - une géométrie simple, d'un seul tenant, en relation avec le parti retenu pour les constructions à édifier ; - il sera planté un arbre pour 3 places de stationnement. </div>

N°	Identité // Qui fait la contribution // SYNTHÈSE DE LA CONTRIBUTION // et Classement par thèmes
	<p>Les parcs et les aires de stationnement à l'air libre doivent faire l'objet d'un traitement paysager (plates-bandes engazonnées ou plantées d'arbres et d'arbustes, petites haies, massifs buissonnants...) destiné à les diviser et à les masquer depuis les voies publiques. [...] Cette rédaction sera appliquée au secteur UB.</p> <p>AVIS du Commissaire Enquêteur : Le Commissaire Enquêteur prend acte de cette réponse et reprend à son compte, cet avis.</p>
45	<p>Reçue sur le dépôt registre numérique (@24) du 13 décembre 2022 d'Anonyme (avec 1 pièce jointe de 1 page) Concerne la protection des arbres de haut jet, Bon d'ajouter une obligation technique afin d'assurer le bon développement des arbres de haut jet. Pour information, protection des arbres remarquables (cf. phrase dans le PLUI : "<i>Afin d'éviter les ombres portées et s'assurer de la protection du système racinaire, un espace de protection minimal est maintenu. Il est de 3 mètres de part et d'autre du tronc des arbres ou correspond à la surface de la projection au sol du houppier de l'arbre lorsque celle-ci est supérieure à 3 mètres de part et d'autre du tronc</i>". (Voir imprime écran du PLUI en pièce jointe) Bon de préciser les distances minimales de protection des arbres de haut jet comme suit afin de bien s'assurer que ces arbres de haut jet, limitent la surface bâtie et limite correctement la densité des zones concernées par ce procédé technique issue des orientations du PADD. Bon d'ajouter (dans l'annexe "arbre de haut jet" (ou arbre de haute tige) ou autre part dans le PLU) : <i>Afin d'éviter les ombres portées et de s'assurer de la protection du système racinaire, un espace de protection minimal est maintenu. Il est de 3 mètres de part et d'autre du tronc des arbres ou correspond à la surface de la projection au sol du houppier de l'arbre lorsque celle-ci est supérieure à 3 mètres de part et d'autre du tronc.</i></p> <p>→ THÈME 26 – Pour les 3 objectifs- Contribution spécifique et unique, nécessitant plutôt une réponse ciblée (= Réponse attendue à la suite de ce texte).</p> <p>RPP // Réponse du Porteur de Projet, dans le contexte de l'échange "PV de synthèse -Mémoire en réponse" : Le lexique sera précisé pour prendre en compte cette observation.</p> <p>AVIS du Commissaire Enquêteur : Le Commissaire Enquêteur prend acte de cette réponse et reprend à son compte, cet avis. Il note que le lexique du règlement du PLUI sera actualisé afin d'en préciser la lecture afin de mieux protéger les arbres de "haut jet" dans le sens de la demande de la contribution,</p>
46	<p>Reçue sur le dépôt registre numérique (@25) du 14 décembre 2022 de Pierre LESNE, ville de Laval (avec 1 pièce jointe de 1 page) Suite à la consultation des PPA, la ville de Laval se rend compte que l'OAP N 30 Pommerais-Aubébin-Grand-Vaufleury non actualisée suite au changement de zonage AUH vers N des parcelles AM 102 et AM 680. Demande d'actualiser le secteur Grand Vaufleury de l'OAP N° 30 en retirant lot habitat des parcelles AM 102 et AM 680 (permettra de mettre en cohérence le plan de zonage et l'OAP N° 30 Cf. pièce-jointe : un extrait de l'OAP en vigueur, un rond rouge entour les parcelles concernées par la demande de modification</p>

N° Identité // Qui fait la contribution // SYNTHÈSE DE LA CONTRIBUTION // et Classement par thèmes



→ **THÈME 26** – Pour les 3 objectifs- Contribution spécifique et unique, nécessitant plutôt une réponse ciblée (= Réponse attendue à la suite de ce texte).

RPP // Réponse du Porteur de Projet, dans le contexte de l'échange "PV de synthèse -Mémoire en réponse" :

La demande permet de mettre en cohérence l'OAP avec la modification du zonage prévue.

Laval Agglomération accède à cette demande.

AVIS du Commissaire Enquêteur :

Le Commissaire Enquêteur prend acte de cette réponse et reprend à son compte, cet avis. Il note que la description de l'aménagement de l'OAP- Pommerais-Aubépin-Grand-Vaufleury sera actualisée pour corriger cette erreur matérielle// Passage de 1AUH en N des parcelles concernées.

47 Reçue sur le dépôt registre numérique (@26) du 14 décembre 2022 d'Anonyme

Résidente au chemin de la chainaie à LAVAL: suggère le raccordement au tout-à-l'égout de la zone du chemin de la chainais et de mon habitation

→ **THÈME 27** –ZA Secteur LAVAL Demande le raccordement à l'assainissement collectif des constructions sises Lotissement de la Chainaie à Laval.

RPP // Réponse du Porteur de Projet, dans le contexte de l'échange "PV de synthèse -Mémoire en réponse" :

L'extension du réseau d'assainissement à cet endroit est conditionnée par une décision de nos élus. Le projet de GB promotion a été instruit en assainissement non collectif avec la volonté de la part du promoteur d'étendre le réseau à ses frais sur le domaine public. (Cf. : annexes).

Laval Agglomération n'accède pas à cette demande.

AVIS du Commissaire Enquêteur :

N°	Identité // Qui fait la contribution // SYNTHÈSE DE LA CONTRIBUTION // et Classement par thèmes
	<p>Le Commissaire Enquêteur prend acte de cette réponse et souhaite que ces demandes soient instruites dans un souci plus large de préservation de qualité la ressource en eau et d'une étude technico-économique intégrant l'intérêt général // voir proposition plus loin dans ce rapport, d'une autre méthode intégrant des critères économiques dans leurs globalité, pour prendre une décision entre les différents modes d'assainissement.</p>
48	<p>Reçue sur le dépôt registre numérique (@27) du 15 décembre 2022 d'Anonyme (avec 1 pièce jointe de 9 pages)</p> <p>Demande</p> <ul style="list-style-type: none"> - la modification du zonage de la partie NORD de la parcelle 461 de Laval en zone N - le classement des arbres de cette parcelle remarquable, - le délaissement de cette parcelle en l'état (sans construction) ou bien la modification du volume de rétention de la parcelle afin de compenser la perméabilisation des parcelles voisines (évolution du quartier des Fourches depuis quelques années avec de nouvelles constructions ou bien des perméabilisations de terrain, sans pour autant avoir suivi à la lettre le règlement d'urbanisme (voir les annexes ci-jointes), ce qui entraîne une augmentation d'écoulement des eaux pluviales avec le risque d'entraîner des inondations sur les zones aval, tel que le centre-ville déjà bien touché pendant les épisodes d'évènements orageux intenses de plus en plus fréquents. <p>→ Situation insatisfaisante donc besoin de trouver une solution, afin que ces espaces perméabilisés n'engendrent pas un excès d'eau vers les parcelles en aval.</p> <p>→ Solution de classement des arbres de la parcelle 202 afin de limiter l'imperméabilisation par de futurs projets immobiliers, ensuite augmentation des volumes de rétention de la parcelle afin de compenser les manquements, ou bien passage d'une partie de la parcelle en N, ou bien encore transformation d'une partie du terrain en bassin tampon afin d'absorber les eaux pluviales (actuellement déversées directement vers les réseaux d'eaux usées) (quartier équipé d'un mono réseau pour les eaux usées et pour les eaux pluviales),</p> <p>→ Semble intéressant de créer un bassin tampon pour pouvoir se laisser la possibilité de densifier le quartier sans devoir augmenter la taille de tous les réseaux d'eaux usées, ainsi que la station d'épuration.</p> <p>→ Opération qui serait une application concrète du PADD : « Favoriser les systèmes de gestion alternative des eaux pluviales dès la phase de conception des futurs projets (...) et limiter le ruissellement urbain, tout en encourageant l'intégration paysagère des dispositifs. Encourager la perméabilité des sols dans les jardins privés et dans les espaces publics » (imprime écran du PADD dans la pièce jointe).</p> <p>→ Défi 3 du PADD : S'engager pour un cycle urbain durable.</p> <p>Vocation de cet espace d'être une soupape permettant de pouvoir « favoriser le réinvestissement du parc de logements existants » qui est un des objectifs du PADD.</p> <p>Fort probable que dans l'avenir, densification en hauteur sans grappiller les espaces naturels de plus en plus prisés pour participer à la qualité de vie (cf. axe 3 du PADD : « Pour un territoire au cadre de vie et au capital-nature valorisés » Citation du PADD : (Action 3 : favoriser le réinvestissement du parc de logements existants, social et privé, dans la réponse aux besoins de logements) (cf. PJ) // Alternative avec la création d'un jardin humide pour permettre de décharger le réseau d'assainissement qui date déjà de plusieurs années, et économie de traitement à la STEP en limitant le volume des eaux pluviales.</p> <p>Mise en application du PADD par cet espace qui préconise de garder des espaces de respiration en ville et surtout de protéger les biens et les personnes.</p> <p>Extrait du PADD « Mettre en valeur et conserver les espaces de respiration en ville, support de biodiversité. Assurer un équilibre entre espace bâtis et espaces non bâtis : parcs et jardins, alignements d'arbres et arbres remarquables, penser une densification qualitative. » (cf. imprime écran en pièce jointe) « Limiter l'urbanisation dans les secteurs sujets aux risques naturels et technologiques pour veiller à la protection des biens et des personnes. »</p> <p>Négociation d'une partie de la parcelle 461 qui dispose d'un permis de construire en procédure de recours, (projet de construction par le propriétaire des parcelles 596 et 594 par l'intermédiaire d'un promoteur sur la parcelle 461).</p>

N° Identité // Qui fait la contribution // SYNTHÈSE DE LA CONTRIBUTION // et Classement par thèmes

Annexe 1:

1^{er} cas La parcelle 202 de l'impasse st jean (plan en annexe 1)

La parcelle 202 de l'impasse st jean a été imperméabilisé en créant 26 places de stationnement supplémentaires entre 2017 et 2020, sans tenir compte de la réglementation du PLU, il aurait dû être planté 26/3 soit 9 arbres de hauts jets, pour le coup 2 ou 3 arbustes ont été plantés. (Sans compter le parking existant qui n'a pas été réaménagé suivant les règles du PLU, et n'a pas bénéficié non plus d'arbres)

Il serait bon que les 9 arbres de hauts jets soient plantés pour être en accord avec le PLU

Au-delà des arbres il n'a pas été créé de bassin ou de noue de rétention, alors que les maisons voisines parcelles 447/446/440 sont environ 2 mètres de dénivelé en dessous du parking.

Vue des parcelles 202/461/446/447/460 du cadastre

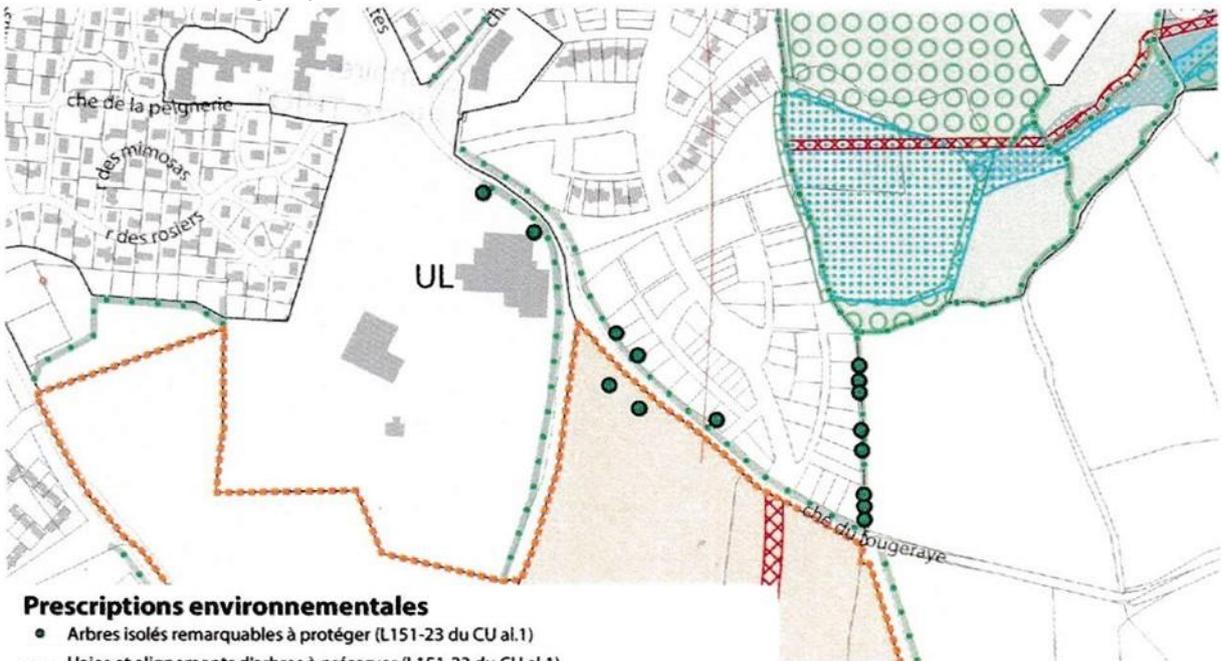


Au vu des manquements au PLU figurés aux annexes : bon que les propriétaires se mettent en accord avec la réglementation avant de pouvoir poursuivre le nouveau projet avec une mise en pause par les services de l'état compétent du projet à titre de prévention ou du principe de précaution afin de se laisser le temps de réflexion pour le futur de cette parcelle.

Depuis la création du quartier cette parcelle à toujours gardé son état naturel et trouvé son utilité sans qu'elle soit perméabilisée.

➔ **Passage de la zone en N sans incidence sur la densification de ce quartier (quartier au-delà des 30 logements à l'hectare recherché pour le futur OAP de la Malle qui est également dans la zone UR de Laval.**

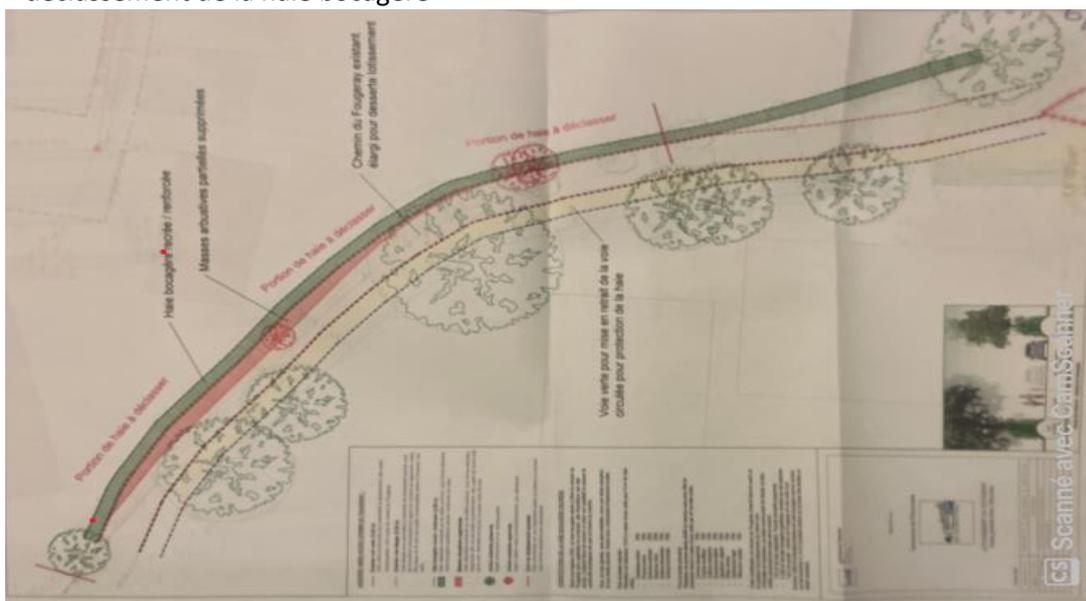
N°	Identité // Qui fait la contribution // SYNTHÈSE DE LA CONTRIBUTION // et Classement par thèmes
	<p>Demande d'une compensation par les manquements aux PLUI (parcelle 461 meilleur compromis, afin de ne pas avoir à modifier les bâtiments ou les parkings créés). Ce terrain qui servira également de réserve pour le propriétaire de la parcelle 461 (possibilité d'utilisation de ce terrain pour planter les arbres pour un futur aménagement de son parking suivant les règles du PLU (exemple d'aménagement possible (cf. photo en PJ</p> <p style="text-align: center;">→THÈME 26 – Pour les 3 objectifs- Contribution spécifique et unique, nécessitant plutôt une réponse ciblée (= Réponse attendue à la suite de ce texte).</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>RPP // Réponse du Porteur de Projet, dans le contexte de l'échange "PV de synthèse -Mémoire en réponse" :</p> <p>La parcelle 461 fait l'objet d'un permis délivré dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain. Aussi, ce projet ne relève plus de la compétence de Laval Agglomération mais de la commune de Laval. Les éventuels recours et infractions relèvent de la police de l'urbanisme. Laval agglomération n'accède pas à la demande.</p> </div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; background-color: #e0f0e0;"> <p>AVIS du Commissaire Enquêteur :</p> <p>Le Commissaire Enquêteur prend acte de cette réponse et reprend à son compte, cet avis.</p> </div>
49	<p>Reçue sur le dépôt registre numérique (@28) du 15 décembre 2022 d'Anonyme (avec 1 pièce jointe de 1 page)</p> <p>Indication dans l'OAP N°29 Laval la Malle : « Les cheminements piétons existants le long des axes principaux desservant le secteur devront être maintenus »</p> <p>Opportunité d'inscrire dans l'OAP de la Malle l'élargissement ou la transformation de la passerelle entre le quartier des Fourches et celui de la Malle en voie verte (piétonne et cycliste) afin d'améliorer les mobilités douces (entre le quartier des Fourches, le quartier du Bourny, le futur quartier de la Malle et les commerces de Saint Berthevin). Passerelle pouvant également servir de support aux tuyaux du système de chaleur URBAIN Lavallois pour alimenter le nouveau quartier de la Malle.</p> <p>Application concrète du PADD : "Favoriser la ville des « courtes distances » dans l'aménagement du territoire futur (et encourager la progression des mobilités alternatives (report modal des déplacements domicile-travail, mixité fonctionnelle des opérations)".</p> <p style="text-align: center;">→THÈME 26 – Pour les 3 objectifs- Contribution spécifique et unique, nécessitant plutôt une réponse ciblée (= Réponse attendue à la suite de ce texte).</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>RPP // Réponse du Porteur de Projet, dans le contexte de l'échange "PV de synthèse -Mémoire en réponse" :</p> <p>L'opportunité d'inscription d'une perméabilité douce entre les secteurs de La Malle et les Fourches est bien saisie par Laval Agglomération. L'OAP traduit cette intention. Les caractéristiques techniques de l'aménagement ne relèvent pas d'un document de planification. Laval Agglomération ne modifie pas le PLUi</p> </div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; background-color: #e0f0e0;"> <p>AVIS du Commissaire Enquêteur :</p> <p>Le Commissaire Enquêteur prend acte de cette réponse et reprend à son compte, cet avis. Il note que la continuité des cheminements doux du secteur concerné, ne relève plus de l'inscription dans les documents constituant le PLUI, mais de la réalisation de l'aménagement de l'OAP concernée.</p> </div>
50	<p>Reçue sur le dépôt registre numérique (@29) du 15 décembre 2022 d'Anonyme</p> <p>Demande le changement de nombre de stationnement en l'augmentant à 1,25 stationnements par logements et pour baisser le cout des logements sociaux, n'imposer qu'un stationnement par logement (il peut difficilement être mis moins d'un stationnement par logement, ces logements pouvant être vendus et perdre leur caractère social)</p> <p>Demande due à l'évolution des modes de déplacements, et au stockage des différents type de véhicules). Concerne la zone UR mais transposition possible aux autres zones</p> <p>Eviter les stationnements dangereux ou illégaux et les conflits avec les autres usagers des mobilités douces que le PADD veut développer en augmentant le nombre de stationnement</p>

N°	Identité // Qui fait la contribution // SYNTHÈSE DE LA CONTRIBUTION // et Classement par thèmes
	<p>→ THÈME 26 – Pour les 3 objectifs- Contribution spécifique et unique, nécessitant plutôt une réponse ciblée (= Réponse attendue à la suite de ce texte).</p> <p>RPP // Réponse du Porteur de Projet, dans le contexte de l'échange "PV de synthèse -Mémoire en réponse" : Laval Agglomération n'accède pas à cette demande.</p> <p>AVIS du Commissaire Enquêteur : Le Commissaire Enquêteur prend acte de cette réponse et reprend à son compte, cet avis.</p>
51	<p>Reçue sur le dépôt registre numérique (@30) du 16 décembre 2022 d'Yvette BROSSIER Demande de prévoir une voie douce sur la commune de St Germain le Fouilloux, entre le chemin de "la Fleurière" et la route de St Germain le Fouilloux/Andouillé (voie existante auparavant)</p> <p>→ THÈME 26 – Pour les 3 objectifs- Contribution spécifique et unique, nécessitant plutôt une réponse ciblée (= Réponse attendue à la suite de ce texte).</p> <p>RPP // Réponse du Porteur de Projet, dans le contexte de l'échange "PV de synthèse -Mémoire en réponse" : Cette évolution du PLUi avec la création d'un cheminement doux sera envisagée dans le cadre d'une révision du document au regard du projet global d'aménagement du bourg. Laval Agglomération n'accède pas à cette demande.</p> <p>AVIS du Commissaire Enquêteur : Le Commissaire Enquêteur prend acte de cette réponse et reprend à son compte, cet avis. Il note que dans une prochaine révision du PLUI, cette continuité de "voie douce" pourra être traitée.</p>
52	<p>– Registre "papier" de Laval et NCR 03 -Laval- de 6 pages : Par rédaction sur le registre d'enquête, lors de la permanence d'accueil du public effectuée le vendredi 16 décembre 2022 : Monsieur Jean-Pierre THIOT et Madame Thierry BAILLEUX, responsable de la commune de L'Huisserie Concerne l'OAP du Fougeray N°36</p>  <p>Prescriptions environnementales</p> <ul style="list-style-type: none"> ● Arbres isolés remarquables à protéger (L151-23 du CU al.1) --- Haies et alignements d'arbres à préserver (L151-23 du CU al.1) ▨ Zones humides Code de l'environnement et zones humides fonctionnelles à protéger ▨ Espaces boisés classés à conserver (L113-1 du CU) ▨ Secteurs de continuités écologiques des cours d'eau

N° Identité // Qui fait la contribution // SYNTHÈSE DE LA CONTRIBUTION // et Classement par thèmes

Demande la prise en compte la demande de déclassement d'une haie bocagère sur la portion indiquée sur le plan de 2 ieme pièce jointe, soit 110 ml environ // située dans le périmètre de l'OAP 36 relative au futur lotissement du Fougeray sur la commune de L'Huisserie par rapport aux arguments suivants :

- **du besoin en desserte viaire du lotissement du Fougeray**, afin de respecter les documents d'urbanisme,
- **du classement actuel au PLUi des linéaires de haies bocagères de part et d'autre du chemin du Fougeray**,
- **du caractère remarquable avéré de la haie côté Ouest du chemin et de la nécessité de la préserver**,
- **du caractère dégradé de la haie côté Est du chemin, et du besoin de recréer une continuité sur cette emprise**,
- **des linéaires et surfaces conséquents de haies bocagères nouvelles créées**, il est donc demandé le déclassement de la haie bocagère



risquant d'impacter les arbres, notamment au niveau du système racinaire.

projet de lotissement.



→ **THÈME 26 – Pour les 3 objectifs- Contribution spécifique et unique, nécessitant plutôt une réponse ciblée (= Réponse attendue à la suite de ce texte).**

RPP // Réponse du Porteur de Projet, dans le contexte de l'échange "PV de synthèse -Mémoire en réponse" :

La procédure de modification n'est pas adaptée aux évolutions envisagées. La commune de L'Huisserie doit solliciter Laval Agglomération afin d'engager une procédure de révision allégée du PLUi qui permettra de réduire cette prescription environnementale.

Laval Agglomération n'accède pas à cette demande.

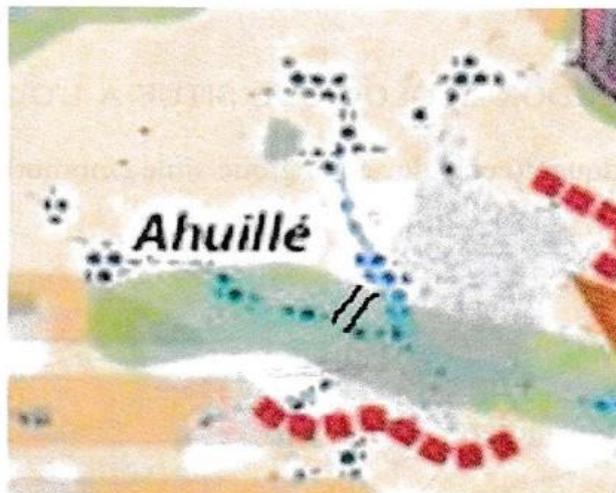
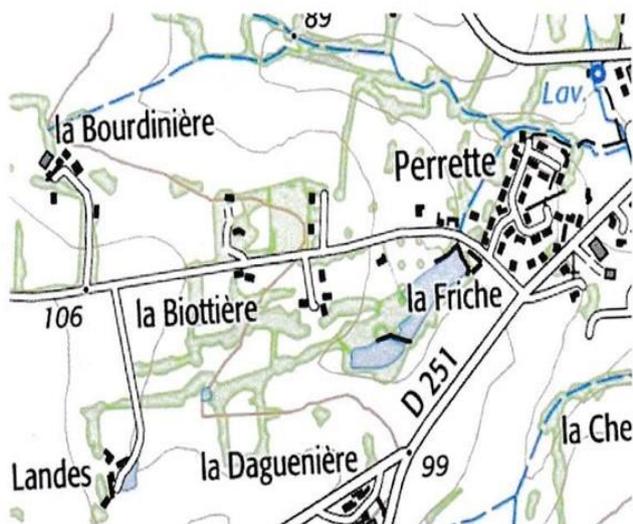
AVIS du Commissaire Enquêteur :

N°	Identité // Qui fait la contribution // SYNTHÈSE DE LA CONTRIBUTION // et Classement par thèmes
	<p>Le Commissaire Enquêteur prend acte de cette réponse et reprend à son compte, cet avis. Par contre il note que dans une prochaine procédure de révision du PLUI, cette demande de réduction de la protection d'un élément de patrimoine paysager, pourra être traitée.</p>
53	<p>– Registre "papier" de Laval et NCR 04 -Laval- de 13 pages (3 pages courriers et 10 pages annexes) : Par rédaction sur le registre d'enquête, lors de la permanence d'accueil du public effectuée le vendredi 16 décembre 2022 : Madame CLEMENDOT Catherine au nom de l'association 3PMN. Concerne l'aménagement futur de la commune d'Ahuillé : → Souci de prolonger l'intérêt des propriétaires de protéger leur travail de conservation, restauration de l'écosystème sur leurs propriétés → Zonage de protection stricte du corridor écologique entre la Zone humide d'Ahuillé et celle des étangs (chemin rural L301) → Reconnaissance des propriétaires protégeant- restaurant- conservant les milieux naturels chez eux et protection stricte de leurs terrains et des landes situées à proximité. → Aggrandissement des parcelles des OAP périphériques à l'agglomération d'Ahuillé.</p>  <p>→ <i>Le corridor écologique constitutif de la trame "Verte et Bleue" est repéré par un double trait noir sur le dessin ci-dessous.</i></p> <p>1- Concernant le corridor écologique situé entre la zone humide d'Ahuillé, la zone humide des étangs et au-delà, la zone humide le long du ruisseau roche de la Chenillère. En contre bas de la route Ahuillé Courbeville : l'importance écologique de cette zone. Que vaut la considération des milieux naturels sur quelques parcelles privées préservées au milieu d'un ensemble urbanisé ? (cf. remarques, propositions et conclusions largement reprises dans l'annexe I- ci-jointe). Etonnement de voir les constructions se multiplier encore dans ce secteur : les parcelles C 1017, C 162, C 164, C 161 et C 1423 constructibles. Non prise en compte du travail de conservation-restauration et d'une attention et d'une protection particulière sur toute la zone, au-delà des seules parcelles de ces propriétaires. Nous nous étonnons de demandes réitérées de rendre inconstructibles les parcelles susnommées systématiquement refusées prétextant (<i>Demande de maintien du corridor écologique entre les deux zones humides en zonant 5 parcelles en N ou NP</i> : Ce changement de zonage représente une évolution substantielle du PLUi puisque cela concerne une superficie importante, et tout le développement de l'ouest du bourg d'Ahuillé) Cf : Mémoire en réponse. Enquête publique projet de modification N°1. Juillet 2021, page 10. https://www.agglolaval.fr/fileadmin/user_upload/MODIF_DC01_LAVAL_ACGLO_Memoire_en_reponse.pdf</p>

N° Identité // Qui fait la contribution // SYNTHÈSE DE LA CONTRIBUTION // et Classement par thèmes

Que vaut cet argument aux vues de l'état avancé de destruction de la planète et comparé à la destruction de l'environnement notamment par une urbanisation aveugle et trop peu soucieuse des questions écologiques, à la perte en biodiversité, à la menace qui pèse sur l'avenir de la planète ?

Ne faut-il pas commencer par prendre en considération le local en matière de préservation de la planète ?
Propriétaires qui continuent à protéger, restaurer et à transmettre une nature préservée



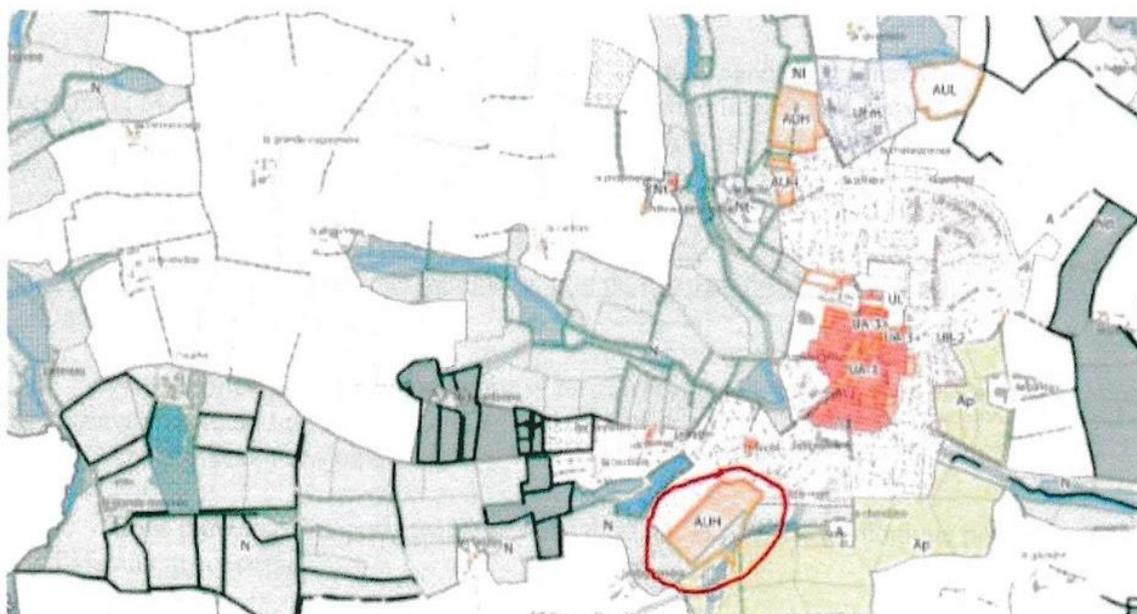
2- Concernant les Propriétaires-Protecteurs-Conservateurs-Restaurateurs de Milieux Naturels :

Nous maintenons les remarques et demandes contenues au II- de l'annexe : la prise en compte de ces propriétaires-conservateurs, par un inventaire détaillé sur l'ensemble de l'agglomération et par un zonage de haute protection de leur propriété.

➔ **La contribution fait état des extraits et argumentations présentes dans des documents publiés à l'issue de l'enquête publique initiale du PLUI du Pays de Laval, en 2020.**

3- Concernant les OAP de "l'Orée des Champs" et de "La Prairie".

le long de la D 251 à la sortie d'Ahuillé vers Courbeville (zone AUH entourée en rouge),
Considérant que cette zone à aménager en situation très excentrée par rapport au centre bourg, et aux limites de la commune,

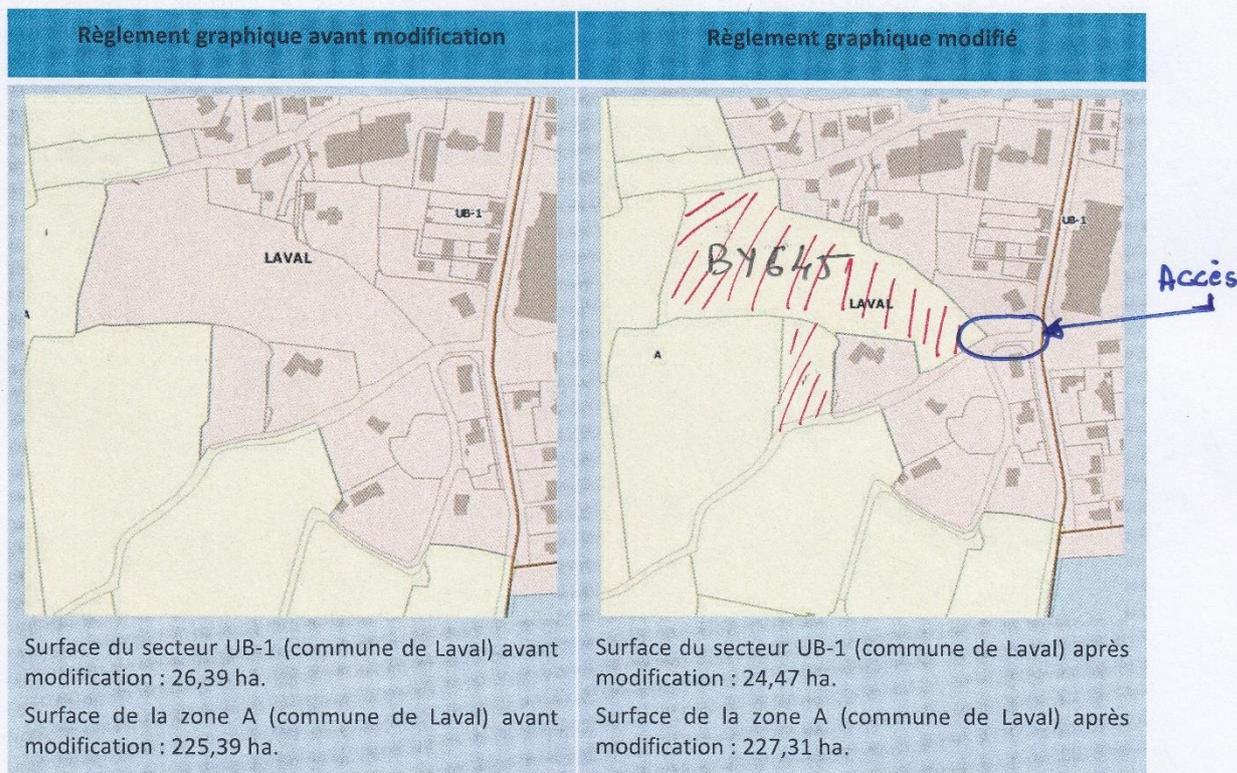


N°	Identité // Qui fait la contribution // SYNTHÈSE DE LA CONTRIBUTION // et Classement par thèmes
	<p>Nous reprenons l'argumentaire du III de l'annexe, pour la seconde tranche de l'OAP de l'OAP de l'Orée des Champs.</p> <p>Une densité de l'ordre de 15 logements par hectare revient à créer des parcelles de 600 m². Ce qui est loin de la transition ville/campagne préconisée par la Commission d'Enquête de 2019, et ne répond pas aux recommandations des Services de l'Etat (traitement qualitatif (paysager, marge de recul) en grandes parcelles arborées. Il en va de même pour l'OAP La Prairie. Celle-ci doit être aménagée en grandes parcelles arborées afin d'assurer la transition ville/campagne d'autant qu'elle est entourée de zones NP. Ces trois OAP (l'Orée des Champs, La Prairie et La Roche) sont en périphérie d'agglomération, elles sont entourées de zones N ou NP et doivent être aménagées en transition ville/campagne par de grandes parcelles</p> <p>Demande une intervention rapide auprès de la Mairie d'Ahuillé, afin que cette zone soit aménagée selon les recommandations des Services de l'Etat et qu'il fasse l'objet d'un traitement qualitatif (paysager, marge de recul, ... etc.), en grandes parcelles arborées et <i>respectant une zone non construite de 35 mètres le long du ruisseau afin de lui conserver un minimum de « réservoir biologique »</i> et de façon à assurer une transition agglomération/campagne dans cette extrémité à la fois du bourg et de la commune.</p> <p>→ THÈME 26 – Pour les 3 objectifs- Contribution spécifique et unique, nécessitant plutôt une réponse ciblée (= Réponse attendue à la suite de ce texte).</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin: 10px 0;"> <p>RPP // Réponse du Porteur de Projet, dans le contexte de l'échange "PV de synthèse -Mémoire en réponse" :</p> <p>Laval Agglomération renouvelle la réponse apportée dans le cadre de la modification N°1 du PLUi. Ce changement de zonage représente une évolution substantielle du PLUi puisque cela concerne une superficie importante, et tout le développement de l'ouest du bourg d'Ahuillé. Aussi, ces demandes n'entrent pas dans le champ d'application d'une modification de PLUi. Elles seront à étudier lors d'une révision du document d'urbanisme.</p> </div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin: 10px 0;"> <p>AVIS du Commissaire Enquêteur :</p> <p>Le Commissaire Enquêteur prend acte de cette réponse et reprend à son compte, cet avis. Il note que sur la commune d'Ahuillé, il existe un corridor écologique repéré sur les documents graphiques et, que ce dernier doit faire l'objet d'un traitement particulier et réservé dans les autorisations d'urbanisme et les documents de planification.</p> <p>Il note aussi que les demandes de protection supplémentaires des éléments de patrimoine paysager, faite à la demande des propriétaires, devraient pouvoir toujours trouver une réponse favorable au titre de l'intérêt général.</p> <p>Par ailleurs il note que les évolutions substantielles demandées dans la présente contribution, pourront être traitées dans une prochaine révision du PLUi, mais ne peuvent pas être solutionnées dans une procédure de modification du PLUi.</p> </div>
54	<p>– Registre "papier" de Laval et NCR 05 -Laval- de 3 pages :</p> <p>Par rédaction sur le registre d'enquête, lors de la permanence d'accueil du public effectuée le vendredi 16 décembre 2022 : Monsieur Jean LARMOIRE et Monsieur SALMON, représentant Sté d'aménagement Acanthe</p> <p>Concerne par le terrain de Beaurepaire (1 Ha 60 29 Ca) – quartier Avenières à Laval</p> <p>Demande le maintien en zone UB1 de la parcelle BY 645</p> <p>Résolution de la problématique de l'accès = accès confortable à la parcelle pour partie par le chemin communal à partir de la rue du bois de l'huissierie et pour partie en emprise sur la parcelle BY 123 jusqu'à une largeur de 7 m si nécessaire (sur cette parcelle BY 123)</p>

N° Identité // Qui fait la contribution // SYNTHÈSE DE LA CONTRIBUTION // et Classement par thèmes

- Les corrections apportées au secteur UB-1 et A

Les parcelles BY 0645 et BY 0242 sont soustraites du secteur UB-1 au profit de la zone A. L'accès difficile et l'enclavement de ces parcelles contraignent fortement leur aménagement.



→ **THÈME 26 – Pour les 3 objectifs- Contribution spécifique et unique, nécessitant plutôt une réponse ciblée (= Réponse attendue à la suite de ce texte).**

RPP // Réponse du Porteur de Projet, dans le contexte de l'échange "PV de synthèse -Mémoire en réponse" :

Laval Agglomération n'accède pas à la demande et maintient le projet de modification en changeant le zonage U vers A. En effet, les accès à la parcelle restent fortement limités. L'accord de principe mis en avant par le demandeur n'apparaît pas suffisant pour maintenir en zone U cette zone, qui couvre une surface de plus de 1,5 ha. De plus, dans l'optique d'une urbanisation future, l'aménagement de la zone devra être encadrée par une orientation d'aménagement et de programmation.

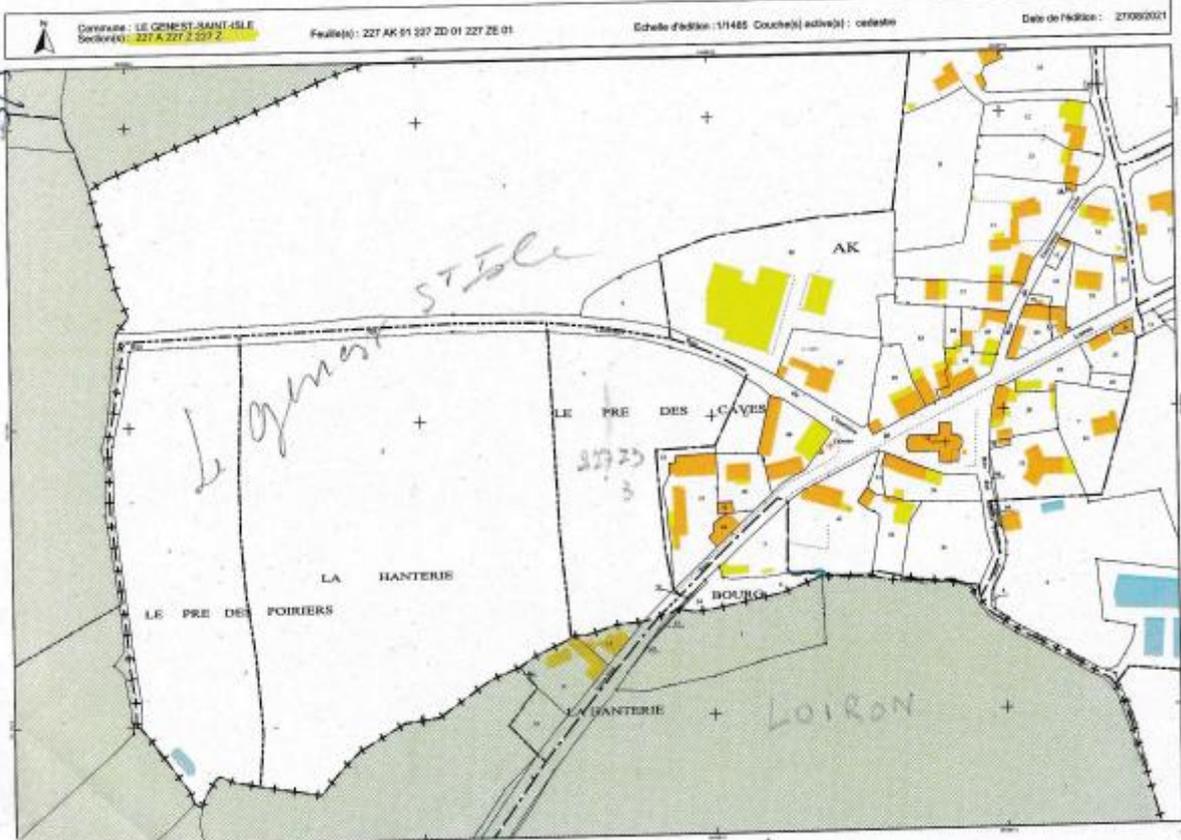
AVIS du Commissaire Enquêteur :

Le Commissaire Enquêteur prend acte de cette réponse et reprend à son compte, cet avis. Il note que cet espace sera bien tôt ou tard, une zone constructible, mais dans le contexte d'un pilotage de l'aménagement de la zone beaucoup plus contraignant en termes de densité de construction et d'aménagements complémentaires ; ce faisant le préalable sera la création d'une OAP sur ce terrain de 16029 M2, dans un contexte de révision du PLUI.

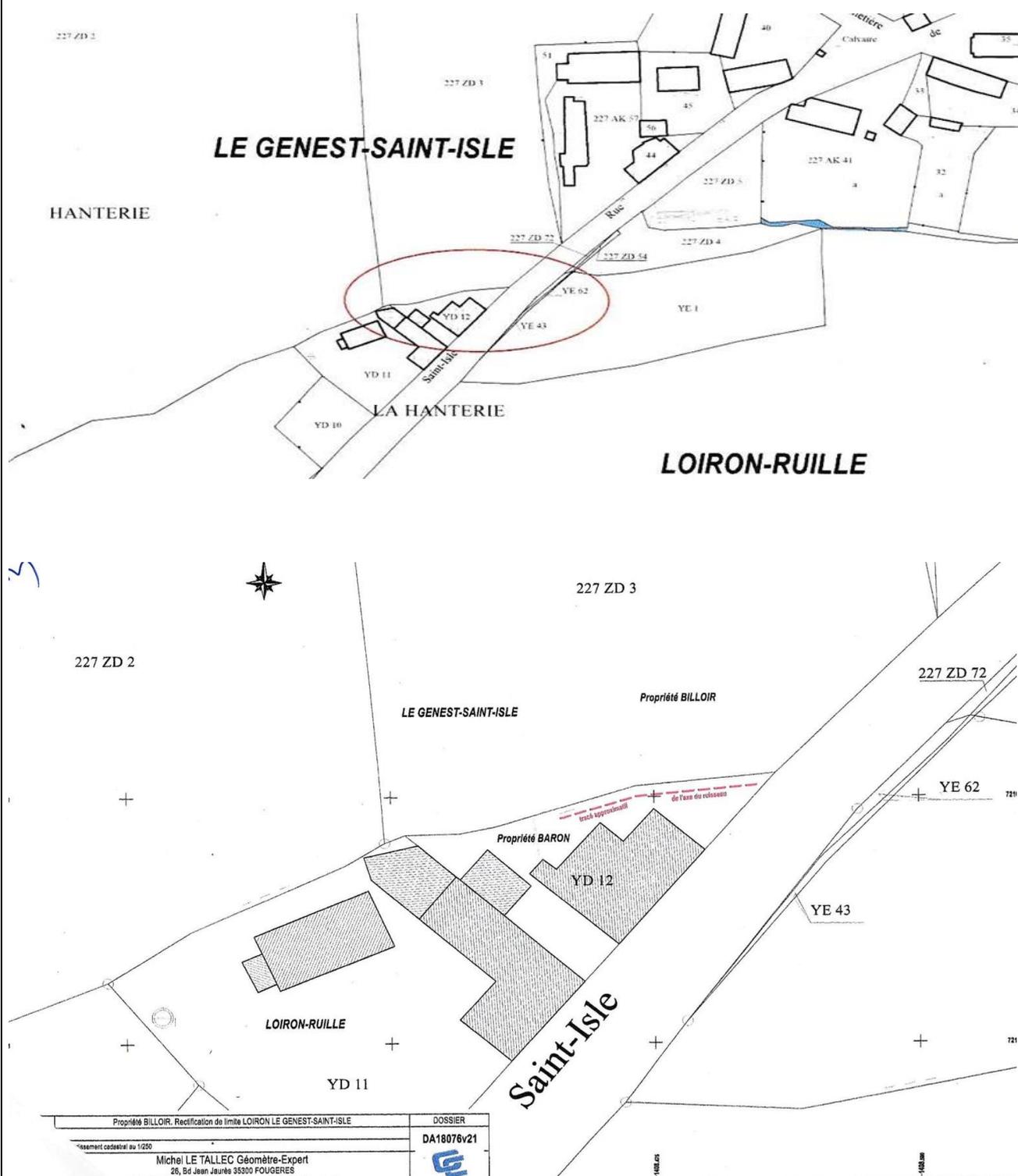
55 Par rédaction sur le registre d'enquête, lors de la permanence d'accueil du public effectuée le vendredi 16 décembre 2022 : Madame LUYEYE

Concerné par les parcelles 118 et 119 chemin de la chaîne à Laval

Demande la possibilité de disposer de l'assainissement collectif sur l'une des parcelles pour raccorder la future habitation.

N°	<p>Identité // Qui fait la contribution // SYNTHÈSE DE LA CONTRIBUTION // et Classement par thèmes</p> <p>→ THÈME 27 – ZA Secteur LAVAL Demande le raccordement à l'assainissement collectif des constructions sises Lotissement de la Chainaie à Laval.</p> <p>RPP // Réponse du Porteur de Projet, dans le contexte de l'échange "PV de synthèse -Mémoire en réponse" :</p> <p>L'extension du réseau d'assainissement à cet endroit est conditionnée par une décision de nos élus. Le projet de GB promotion a été instruit en assainissement non collectif avec la volonté de la part du promoteur d'étendre le réseau à ses frais sur le domaine public. (Cf. : annexes).</p> <p>Laval Agglomération n'accède pas à cette demande.</p> <p>AVIS du Commissaire Enquêteur :</p> <p>Le Commissaire Enquêteur prend acte de cette réponse et souhaite que ces demandes soient instruites dans un souci large de préservation de qualité la ressource en eau et d'une étude technico-économique intégrant l'intérêt général // voir proposition plus loin dans ce rapport, d'une autre méthode intégrant des critères économiques dans leurs globalité, pour prendre une décision entre les différents modes d'assainissement.</p>
56	<p>– Registre "papier" de Laval et NCR 06 -Laval- de 6 pages :</p> <p>Par rédaction sur le registre d'enquête, lors de la permanence d'accueil du public effectuée le vendredi 16 décembre 2022 : Madame BILLOIR – 14 rue de Loiron – 53940 Le Genest-sur-Isle</p> <p>Concernée par le 277 ZD3 St-Isle et parcelle YD12 sur Loiron</p> <p>Ruisseau au milieu canalisé par Monsieur BARON, propriétaire de la parcelle YD12</p> <p>Demande la restauration du libre écoulement du cours d'eau qui s'appellerait l'éventé à cet endroit – remettre le ruissellement à l'air libre enlèvement des canalisations et demande aux services compétents de matérialiser les limites de la parcelle qui serait la limite de la commune</p> <p>Demande l'enlèvement de la canalisation de collecte des eaux pluviales depuis 1995 sur le terrain lui appartenant 227ZD4 (demande déjà exprimée en 2020 lors d'une précédente enquête publique)</p> 

N° Identité // Qui fait la contribution // SYNTHÈSE DE LA CONTRIBUTION // et Classement par thèmes



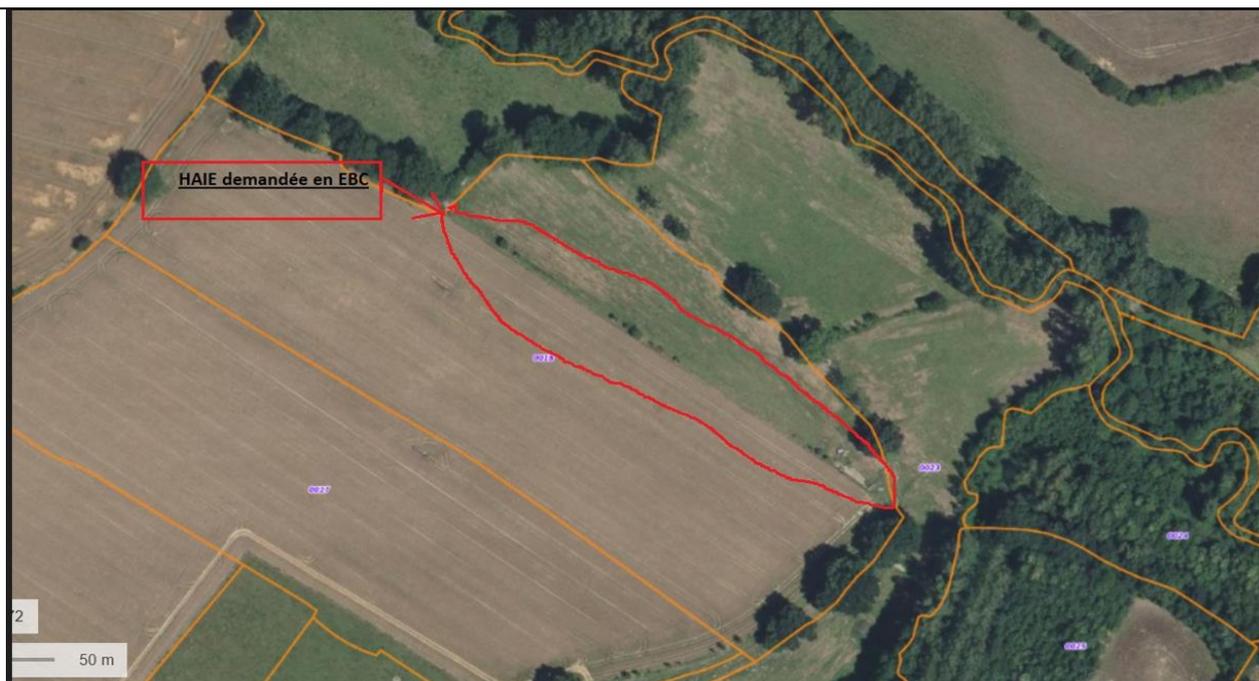
→ **THÈME 26 – Pour les 3 objectifs- Contribution spécifique et unique, nécessitant plutôt une réponse ciblée (= Réponse attendue à la suite de ce texte).**

RPP // Réponse du Porteur de Projet, dans le contexte de l'échange "PV de synthèse -Mémoire en réponse" :

La compétence gestion des eaux pluviales étant partagée entre la commune et le gestionnaire de la RD 157 (Conseil départemental), cette question relève de la police de l'eau ou du simple conflit de voisinage. Les articles 640 et 641 du code civil peuvent être invoqués.

N°	Identité // Qui fait la contribution // SYNTHÈSE DE LA CONTRIBUTION // et Classement par thèmes
	<p>Après vérification, ce ruisseau (fossé) n'est pas répertorié sur la carte des cours d'eau de la Mayenne</p> <p>AVIS du Commissaire Enquêteur : Le Commissaire Enquêteur prend acte de cette réponse et reprend à son compte, cet avis. Il note aussi la réponse plus élaborée, faite par Laval Agglomération sur ce sujet, au point 93) de ce rapport. Il remarque aussi qu'en plus d'une responsabilité civile des riverains concernés, existe la responsabilité administrative (police de l'écoulement des eaux), qui suivant la catégorie de l'écoulement peut dépendre du Maire, des services de l'État ou des syndicats créés localement.</p>
57	<p>Par rédaction sur le registre d'enquête, lors de la permanence d'accueil du public effectuée le vendredi 16 décembre 2022 : Madame GARNIER à Loiron Concerné par les inondations constatées sur le site à proximité de Saint-Isle, côté Loiron parcelle YD11. Demande le rétablissement du libre écoulement des eaux de ruissellement du ruisseau de Saint-Isle Demande la destruction des canalisations qui bloquent le libre écoulement, pour remettre le ruissellement à l'air libre Demande aussi le déplacement du collecteur de drainage installé dans la zone pour drainer les terrains amont, qui est vraisemblablement un des points générateurs des inondations constatées.</p> <p>→ THÈME 26 – Pour les 3 objectifs- Contribution spécifique et unique, nécessitant plutôt une réponse ciblée (= Réponse attendue à la suite de ce texte).</p> <p>RPP // Réponse du Porteur de Projet, dans le contexte de l'échange "PV de synthèse -Mémoire en réponse" : La compétence gestion des eaux pluviales étant partagée entre la commune et le gestionnaire de la RD157 (Conseil départemental), cette question relève de la police de l'eau ou du simple conflit de voisinage. Les articles 640 et 641 du code civil peuvent être invoqués. Après vérification, ce ruisseau (fossé) n'est pas répertorié sur la carte des cours d'eau de la Mayenne. Monsieur Baron (parcelle YD0012) ne doit pas s'opposer à l'écoulement des eaux du fond amont</p> <p>AVIS du Commissaire Enquêteur : Le Commissaire Enquêteur prend acte de cette réponse et reprend à son compte, cet avis. Il note aussi la réponse plus élaborée, faite par Laval Agglomération sur ce sujet, au point 93) de ce rapport. Il remarque aussi qu'en plus d'une responsabilité civile des riverains concernés, existe la responsabilité administrative (police de l'écoulement des eaux), qui suivant la catégorie de l'écoulement peut dépendre du Maire, des services de l'État ou des Syndicats créés localement.</p>
58	<p>– Registre "papier" de Laval et NCR 07 -Laval- de 1 page (1 plan) : Par rédaction sur le registre d'enquête, lors de la permanence d'accueil du public effectuée le vendredi 16 décembre 2022 : Monsieur QUERUAU et consorts : Concerné par la parcelle N° 018 sur la commune d'Ahuillé lieu-dit "La Herpinière" en tant que propriétaire Demande le classement en EBC de haie qui apparaît en mauvais état sur le plan (entourée de rouge) et qui sera réhabilitée et replantée telle qu'elle était initialement Souci d'amélioration et de conservation du patrimoine paysager.</p>

N° Identité // Qui fait la contribution // SYNTHÈSE DE LA CONTRIBUTION // et Classement par thèmes



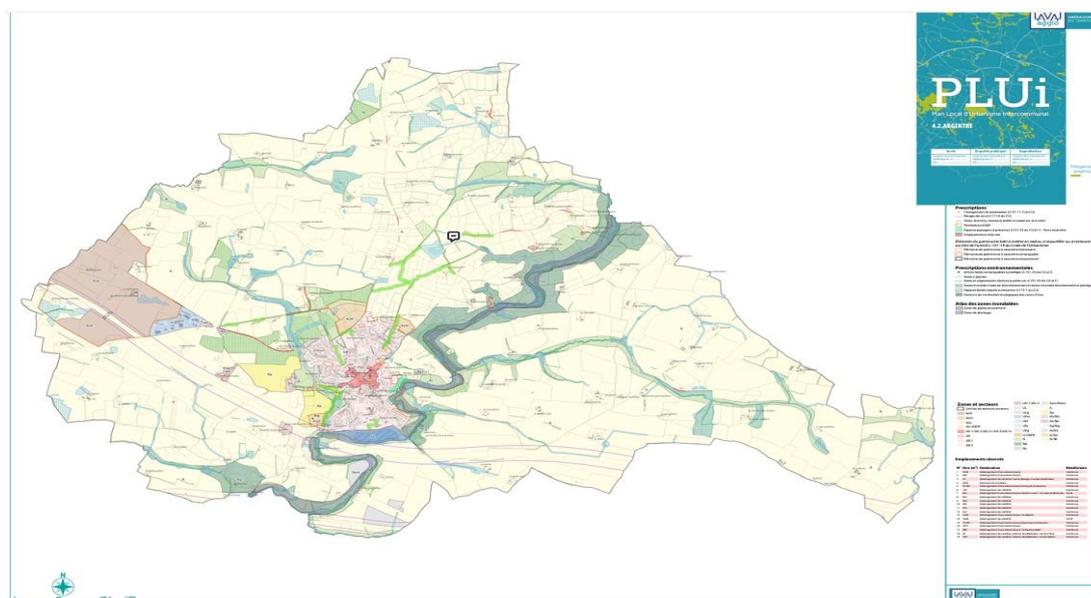
→ **THÈME 26** – Pour les 3 objectifs- Contribution spécifique et unique, nécessitant plutôt une réponse ciblée (= Réponse attendue à la suite de ce texte).

RPP // Réponse du Porteur de Projet, dans le contexte de l'échange "PV de synthèse -Mémoire en réponse" :
Laval Agglomération accède à cette demande.

AVIS du Commissaire Enquêteur :

Le Commissaire Enquêteur prend acte de cette réponse et reprend à son compte, cet avis. Il note que cette haie aura le statut d'Espace Boisé Classé – EBC, à l'issue de la présente procédure de modification du PLUI.

60 -Réception d'un courriel de Mme Sophie BOULIN, ajoutée à l'urbanisme de la Mairie d'Argentré, déposé le 16 décembre 2022 (1 pièce-jointe : 1 plan) // Annexé au registre de LAVAL sous le N° NCR-LAVAL-08 de 2 pages :



Souhait d'ajouter en haies protégées surlignées en vert fluo sur le document graphique :

N°	Identité // Qui fait la contribution // SYNTHÈSE DE LA CONTRIBUTION // et Classement par thèmes
	<p style="text-align: center;">→ THÈME 26 – Pour les 3 objectifs- Contribution spécifique et unique, nécessitant plutôt une réponse ciblée (= Réponse attendue à la suite de ce texte).</p> <div style="border: 2px solid black; padding: 5px; margin-bottom: 10px;"> <p>RPP // Réponse du Porteur de Projet, dans le contexte de l'échange "PV de synthèse -Mémoire en réponse" : Le PLUi sera modifié pour ajouter des haies à protéger au zonage. Laval Agglomération accède à cette demande</p> </div> <div style="border: 2px solid black; padding: 5px;"> <p>AVIS du Commissaire Enquêteur : Le Commissaire Enquêteur prend acte de cette réponse et reprend à son compte, cet avis. Il note que les haies remarquées sur le plan joint, seront répertoriées dans le document actualisé du PLUI, pour y être protégées.</p> </div>
61	<p>-Réception d'un courrier de Monsieur Vincent MARIEL, 309 chemin de St-Pierre-le-Potier, daté du 12 décembre 2022 (3 pages) , annexé au registre de LAVAL sous le N° NCR 09- LAVAL de 3 pages: Souhaite opérer une modification du PLUI afin de faire passer une partie d'environ 4 000 m² de la ladite parcelle constructible : propriétaire de 1,7 ha de terrain agricole jouxtant notre maison dans le quartier de Saint Pierre le potier, (cf. annexe), cette partie de la parcelle est frappée d'alignement avec les constructions situées sur les parcelles BR194 et BR263. Possibilité d'un chemin d'accès à la parcelle depuis la route menant au Tertre. Pour information, en guise de mesure d'Évitement – Réduction – Compensation, il est envisagé :</p> <ul style="list-style-type: none"> - la plantation d'environ 1,2 HA de forêt d'essences locales adaptées aux effets à venir du changement climatique - la plantation d'environ 220 m de haie bocagère - la restauration si possible d'une ancienne marre d'environ 300 m² <p style="text-align: center;"><u>Annexe 1 : Plan de la parcelle BR284</u></p> 

N° Identité // Qui fait la contribution // SYNTHÈSE DE LA CONTRIBUTION // et Classement par thèmes

Annexe 2 : Plan de situation avec références cadastrales



→ **THÈME 26 – Pour les 3 objectifs- Contribution spécifique et unique, nécessitant plutôt une réponse ciblée (= Réponse attendue à la suite de ce texte).**

RPP // Réponse du Porteur de Projet, dans le contexte de l'échange "PV de synthèse -Mémoire en réponse" :

Dans le cadre d'une procédure de modification du PLUi, cette demande ne peut être prise en compte. La création d'une zone à urbaniser (AU) relève d'une procédure de Révision. Le classement d'une zone agricole ou naturelle en zone constructible doit être l'aboutissement d'une réflexion globale du projet d'aménagement.

Laval Agglomération n'accède pas à cette demande.

AVIS du Commissaire Enquêteur :

Le Commissaire Enquêteur prend acte de cette réponse et reprend à son compte, cet avis. Il note que cette demande de passage d'un zonage A (ou N) en 1AUH pourra être traité dans le contexte d'une procédure de révision du PLUI.

62 Reçue à LOIRON, par rédaction sur le registre d'enquête, lors de la permanence d'accueil du public effectuée le jeudi 8 décembre 2022 : M. DULONG DE ROSNAY (NCR Loiron 05 de 3 pages) :

N° Identité // Qui fait la contribution // SYNTHÈSE DE LA CONTRIBUTION // et Classement par thèmes

Concernée par une propriété à Saint-Jean-sur-Mayenne, 169 chemin de la réauté, Château de la Chaussonnerie

Loiron NCR 05 de 3 1/3
payes le communaire enquelour
Loi Rouel le 01/17/72

Photo 2 : source google map

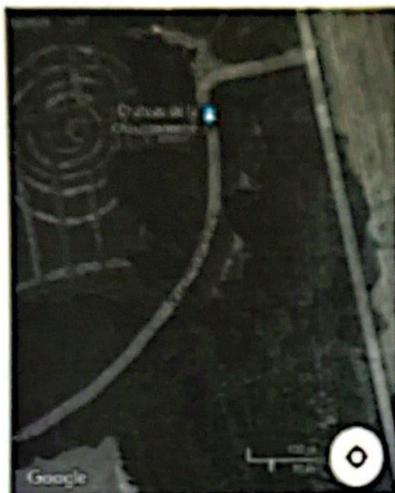
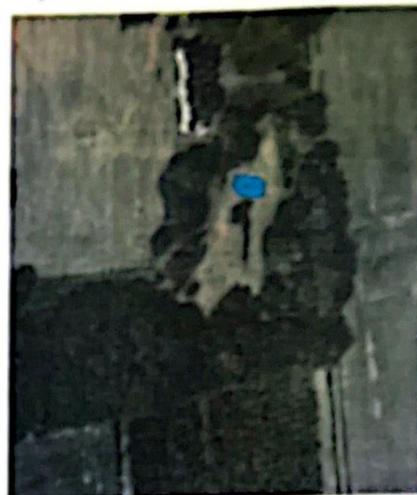


photo 3 : source géoportail



Afin d'éclairer les services compétents, je propose une visite in-situ permettant de constater la réalité de ce que je démontre, comme en atteste la photo portée au dossier de déclaration préalable de travaux (cf. photo 4 ci dessous).

Photo 4 : lieu souhaité d'implantation matérialisé par les gilets fluo



Devant ces éléments, Monsieur le Maire, je vous saurai gré de porter ma requête auprès du service compétent afin de pouvoir mener à bien ce projet d'ancrage familial sur votre commune.

Recevez l'assurance, Monsieur le Maire, de ma respectueuse considération.

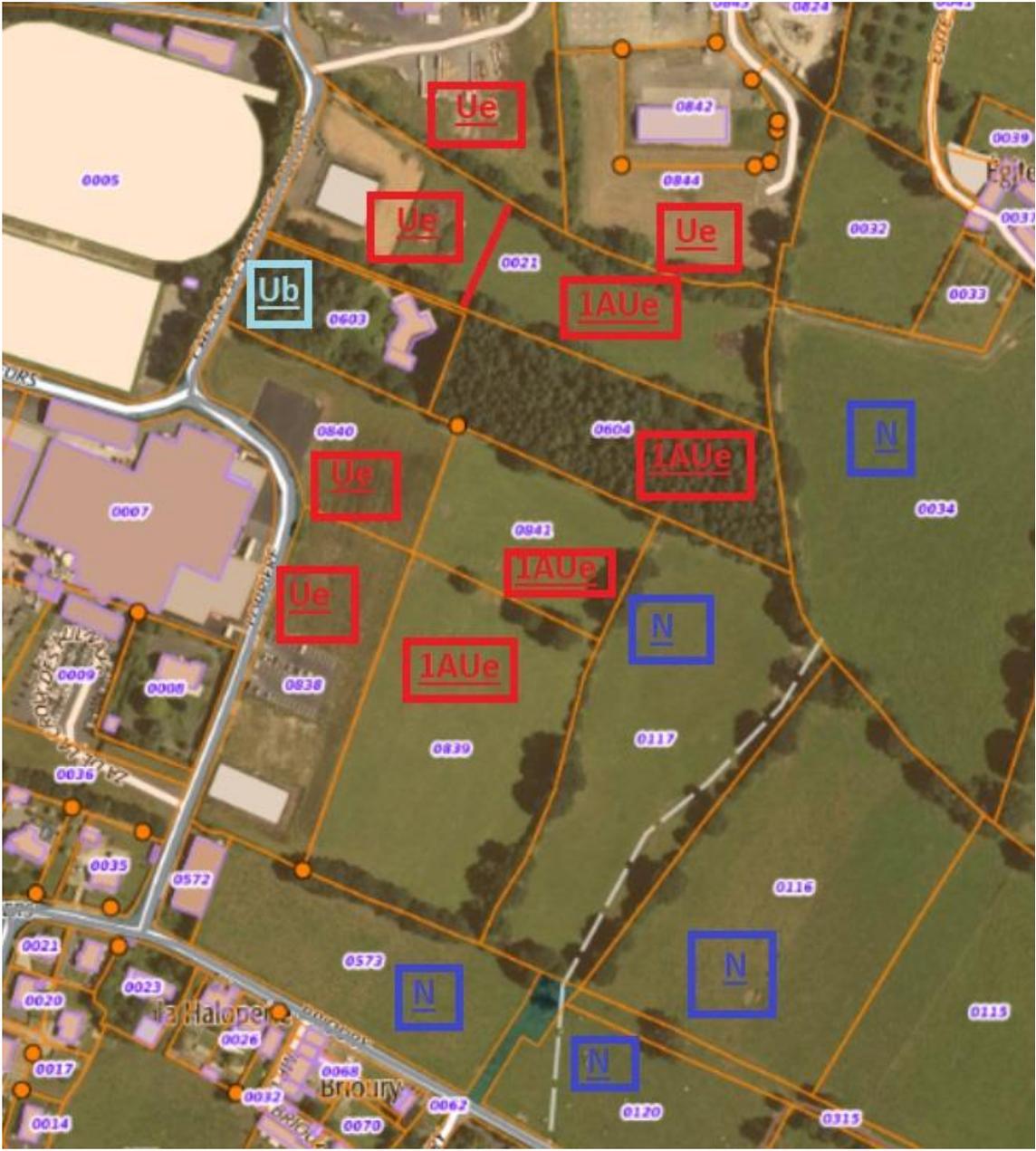
H. de Frotay

N°	Identité // Qui fait la contribution // SYNTHÈSE DE LA CONTRIBUTION // et Classement par thèmes
	<p>Rencontre une difficulté pour être autorisé à construire une piscine sur la parcelle pour partie 259A Précise que l'implantation de cette piscine est prévue dans un espace enherbé, libre de toute végétation arborée, située au milieu d'un espace boisé (<i>Voir la preuve sur la photo Géoportail jointe</i>):</p> <p>Photo 1 : extrait du SIG système d'information géographique.</p>  <p>Refus opposé viendrait de la non-conformité à la réalité de l'extrait SIG détenu par Laval Agglo Mise en place de cette piscine ne détruira aucun arbre et respectera les distances prévues en cohabitation avec les arbres Demande la modification du zonage du PLUI (issu du SIG) avec prise en compte de la réalité de terrain et, par conséquent, l'implantation possible de cette piscine.</p> <p>→ THÈME 26 – Pour les 3 objectifs- Contribution spécifique et unique, nécessitant plutôt une réponse ciblée (= Réponse attendue à la suite de ce texte).</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>RPP // Réponse du Porteur de Projet, dans le contexte de l'échange "PV de synthèse -Mémoire en réponse" : L'étude de la photographie aérienne témoigne de l'erreur de délimitation de cet EBC. Les contours de l'EBC sont modifiés. Laval Agglomération accède à cette demande</p> </div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; background-color: #e0f0e0;"> <p>AVIS du Commissaire Enquêteur : Le Commissaire Enquêteur prend acte de cette réponse et reprend à son compte, cet avis. Il note que les documents graphiques du PLUI seront modifiés pour coller à la réalité de l'emprise actuelle et constatée de L'Espace-Boisé-Classé -EBC ; Cette actualisation fera donc bien apparaître, sur les documents, l'espace libre de tout arbre au milieu de cet EBC.</p> </div>
63	<p>Reçue à LOIRON, par rédaction sur le registre d'enquête, lors de la permanence d'accueil du public effectuée le jeudi 8 décembre 2022 par M. Jean-Louis RECTON :</p> <p>Concernée par la propriété à Laval, 12, allée Philippe le Gouaille, secteur de la Malle (parcelle 124 (350 m²), 125 (175 m²) et 126 (75 m²))</p> <p>EN 2019, ajout des parcelles 125 et 126 à la zone constructible après une étude de sol, demandée par Laval Agglo, du fait de la connaissance d'un ancien centre de stockage</p> <p>Pour info, La Parcelle 214 a toujours été constructible et est viabilisée.</p> <p>L'ensemble des trois parcelles est sous compromis de vente avec la qualité de constructible</p> <p>Le Nouveau propriétaire pressenti a été informé qu'une modification du PLUI était en cours et qu'une partie de l'ensemble 124-125-126 ne serait plus constructible // Bien que le permis de construire, demandé respecte l'analyse de sol faite en 2019 et implante de fait la construction en dehors des ruisseaux qui pourraient générer l'enfouissement passé.</p>

N°	Identité // Qui fait la contribution // SYNTHÈSE DE LA CONTRIBUTION // et Classement par thèmes
	<p>Demande que le permis de construire soit accordé du fait que le différent ne porterait, le cas échéant, sur très peu de mètre carré et que l'acheteur a bien été informé du contenu de l'étude des sols par le notaire lors de la signature du compromis de vente</p> <p>Demande que la zone non aedificandi prévu sur le secteur tienne compte avec précision de l'étude des sols et du projet de l'acheteur sachant que ces parcelles sont situées en limite de la zone repérée comme ayant servie pour de l'enfouissement de déchets.</p> <p style="text-align: center;">→ THÈME 26 – Pour les 3 objectifs- Contribution spécifique et unique, nécessitant plutôt une réponse ciblée (= Réponse attendue à la suite de ce texte).</p> <div style="border: 2px solid black; padding: 5px;"> <p>RPP // Réponse du Porteur de Projet, dans le contexte de l'échange "PV de synthèse -Mémoire en réponse" :</p> <p>Une étude géotechnique G1 a effectivement été réalisée en 2019. Cette étude a vocation à connaître la portance du sol pour la réalisation d'un projet. Lors d'analyses du sol, des déchets ont été découverts sur le terrain de Monsieur Rocton. Cette étude géotechnique ne constitue cependant pas une étude de pollution du sol.</p> <p>La découverte de déchets conforte Laval Agglomération sur la délimitation du périmètre de la zone non aedificandi telle que prévue dans le cadre de la modification n°2 du PLUi.</p> <p>Monsieur RECTON a rencontré les services de Laval Agglomération pour échanger sur le sujet. Lors de cette rencontre, Monsieur RECTON a été invité à fournir une étude de pollution des sols et une attestation de prise en charge de cette pollution lors du dépôt du permis de construire.</p> <p>Laval Agglomération ne peut se prononcer dans le cadre de la procédure de modification du PLUi sur une décision administrative de droit des sols.</p> <p>Aussi, au regard :</p> <ul style="list-style-type: none"> - de l'étude géotechnique réalisée en 2019 et de la découverte de déchets lors de cette étude, - de la forte présomption de pollution du sol, - du nouveau SIS identifié et référencé sur géorisque, <p>Laval Agglomération maintient la zone non aedificandi telle que présentée dans la notice de présentation de la modification n°2 du PLUi et renouvelle sa recommandation pour la conduite d'études de pollution du sol.</p> </div> <div style="border: 2px solid black; padding: 5px; margin-top: 10px;"> <p>AVIS du Commissaire Enquêteur :</p> <p>Le Commissaire Enquêteur prend acte de cette réponse et reprend à son compte, cet avis.</p> </div>
64 -1	<p>Reçue à LOIRON, par rédaction sur le registre d'enquête, lors de la permanence d'accueil du public effectuée le jeudi 8 décembre 2022 : Mme Marcelle BILLOIR, 14 rue de Loiron au Genest :</p> <p>Concernée par ses propriétés.</p> <p>Intérêt pour les problématiques d'assainissement et les possibilités d'extension de Zone constructible à St ISLE, en relation avec les terrains dont elle est propriétaire.</p> <p style="text-align: center;">→ THÈME 02 – Pour Information dans le contexte de la présente enquête unique</p>
64 -2	<p>Reçue à Laval le 16-12622 par Courrier // Repérée NCR-LAVAL-10 e 2 pages// Émetteur = Mairie de St Pierre La Cour //Demande 2 modification // Synthèse Faite En Annexe 1 de Ce PV</p> <p><u>Synthèse de la contribution :</u></p> <p>La commune sollicite deux modifications :</p>

N°	Identité // Qui fait la contribution // SYNTHÈSE DE LA CONTRIBUTION // et Classement par thèmes
	<p style="text-align: center;">Parcelle AI 15 - La Rivière</p>  <p>1 : parcelle cadastrée AI 15, lieu-dit La Rivière, située en zone A. Les propriétaires souhaiteraient développer une activité d'hébergement qui, aujourd'hui, n'est pas autorisée.</p> <p style="color: blue;">→ THÈME 26 – Pour les 3 objectifs- Contribution spécifique et unique, nécessitant plutôt une réponse ciblée (= Réponse attendue à la suite de ce texte).</p> <div style="border: 2px solid black; padding: 5px; background-color: #f0f0f0;"> <p>RPP // Réponse du Porteur de Projet, dans le contexte de l'échange "PV de synthèse -Mémoire en réponse" :</p> <p>Laval Agglomération n'accède pas à la demande. Le projet nécessite en effet la création d'un STECAL activité en zone agricole, afin d'ouvrir de nouveaux droits à construire. La procédure de modification en cours n'est pas adaptée pour ce type d'évolution du PLUi. Une procédure de révision est nécessaire. Une telle procédure est, par ailleurs, soumise, préalablement, à demande de dérogation du Préfet par application de la règle d'urbanisme limitée (en raison d'un SCoT caduc).</p> </div> <div style="border: 2px solid black; padding: 5px; background-color: #d0e0d0; margin-top: 10px;"> <p>AVIS du Commissaire Enquêteur :</p> <p>Le Commissaire Enquêteur prend acte de cette réponse et reprend à son compte, cet avis. Il note que cette demande pourra être traitée dans le cadre d'une prochaine procédure de révision du PLUI</p> </div> <p>*****</p> <p>2 : Parcelle cadastrée AN 173, 23 rue de la promenade, située en zone Ub. Le propriétaire a été autorisé à construire sa maison individuelle en 2016. Cependant, cette parcelle a été identifiée zone humide en 2019. De ce fait, le propriétaire se trouve dans l'impossibilité de construire une annexe à son habitation telle un abri de jardin.</p>

N°	Identité // Qui fait la contribution // SYNTHÈSE DE LA CONTRIBUTION // et Classement par thèmes
	<p style="text-align: center;">Parcelle AN 173 - 23 rue de la Promenade</p>  <p style="text-align: center;">→ THÈME 26 – Pour les 3 objectifs- Contribution spécifique et unique, nécessitant plutôt une réponse ciblée (= Réponse attendue à la suite de ce texte).</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>RPP // Réponse du Porteur de Projet, dans le contexte de l'échange "PV de synthèse -Mémoire en réponse" :</p> <p>La zone humide sur la parcelle AN 173 a été identifiée lors de l'inventaire réalisé entre 2017 et 2018 par le Bureau d'études DERVENN, lors de l'élaboration du PLUi.</p> <p>L'identification de cette zone humide figure dans les documents de travail du PLUi, validé par les comités de Pilotage et les groupes de travail dédiés aux zones humides.</p> <p>Un complément de cet inventaire pourra être réalisé par l'Agglomération Laval lors de la prochaine révision du PLUi uniquement. Les propriétaires peuvent cependant réaliser à leur charge un contre inventaire sur leur parcelle afin de préciser les contours de la zone humide.</p> </div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; background-color: #e0f0e0;"> <p>AVIS du Commissaire Enquêteur :</p> <p>Le Commissaire Enquêteur prend acte de cette réponse et reprend à son compte, cet avis. Il note que l'autorisation de construire cette annexe, est conditionnée à la définition précise des contours de la zone humide détectée sur la parcelle. Il note que les contours précis de cette Zone humide seront définis dans le contexte d'une prochaine procédure de révision du PLUi.</p> </div>
64 -3	<p>Compte-rendu de visite terrain effectuée par le commissaire enquêteur, le vendredi 30 décembre 2022 // concerne les problématiques exposées sur la commune de PORT-BRILLET</p> <p>→ Ci-dessous le Compte-rendu :</p> <div style="background-color: #e0f0f0; padding: 10px; text-align: center;"> <p>Enquête publique dans le contexte du projet de modification N° 2 du PLUI du Pays de LOIRON. Problématiques exposées en rapport avec la commune de "Port-Brillet".</p> <p>Compte rendu de visite "terrain".</p> </div> <p>Participants : - Loic ROUEIL - Commissaire enquêteur.</p> <p>Date : Le vendredi 30 décembre 2022 après-midi</p>

N°	Identité // Qui fait la contribution // SYNTHÈSE DE LA CONTRIBUTION // et Classement par thèmes
	<p>Objet : - Besoin de précisions sur les contributions reçues et sur les modifications projetées, sur le territoire de la commune de PORT-BRILLET.</p>
	<p>Compte-rendu synthétique -</p>
	<p>(1) Cette visite "terrain" fait suite aux contributions déposées en particulier par M. et Mme CASCARO, dans le contexte de la présente enquête publique.</p> <p>(2) La visite montre que la parcelle 0603 est classée en Zone Ub et est complètement entourée de parcelles qui ont reçues précédemment une vocation à recevoir des activités économiques, y c la parcelle 0604 qui est manifestement plantés avec des grands arbres.</p>
	
	<p>3) Les photographies effectuées ce jour montrent bien une coulée verte en place sur les parcelles 0603 et 0604.</p>

N° Identité // Qui fait la contribution // SYNTHÈSE DE LA CONTRIBUTION // et Classement par thèmes



(3) Pour les parcelles AI 0036, AI 0009 et AI 0008, le projet modifie leur zonage en UE. Sur ce sujet, La découpe cadastrale des observations concernant la maison d'habitation implantée dans l'enceinte de l'entreprise BIGNON SAS apparaît ainsi :



(4) Le projet prévoit de mettre en valeur et restaurer le patrimoine bâti en particulier celui de l'ancienne gare. La photographie de cette ancienne gare apparaît ainsi :

N° Identité // Qui fait la contribution // SYNTHÈSE DE LA CONTRIBUTION // et Classement par thèmes



(5) Les services de l'état demandent le classement de la parcelle AB 0304 en zonage UEb, pour être cohérent avec le fait que ce terrain fait partie du périmètre de l'ancienne fonderie. En effet la photographie montre la cohérence de la demande.



Compte rendu rédigé le vendredi 30 décembre 2022, par Loïc ROUEIL commissaire enquêteur.

DIFFUSION : - Mme DRIOLLET-Laval Agglo

- Ce compte rendu sera intégré par ailleurs au rapport final de l'enquête publique.

N°	Identité // Qui fait la contribution // SYNTHÈSE DE LA CONTRIBUTION // et Classement par thèmes
64 -4	<p style="text-align: center;">Enquête publique dans le contexte du projet de modification N° 2 du PLUI du Pays de LOIRON. Problématiques exposées en rapport avec l'aménagement de l'OAP de L'orrière". Compte rendu de Réunion-Discussion-CRRD".</p>
	<p>Participants : - Loic ROUEIL - Commissaire enquêteur. - Mme CASCARO et M. CASCARO</p> <p>Date : Le lundi 2 janvier 2022 de 15H00 à 17H00 // Réunion téléphone</p> <p>Objet : Suite au Compte-rendu de la visite terrain effectuée précédemment // Problématique de l'environnement et de la préservation du patrimoine paysager en place sur les parcelles 0603 et 0604.</p> <p style="text-align: center;">Compte-rendu synthétique -</p> <p>(1) Cette Réunion-Discussion fait suite aux contributions déposées par M. et Mme CASCARO, dans le contexte de la présente enquête publique ; elle fait suite aussi au Compte-Rendu de Visite Terrain - CRVT rédigé le vendredi 30 décembre 2022.</p> <p>(2) Monsieur et Madame CASCARO produisent le document mis en annexe 2 de ce CRRD. Celui-ci est le document officiel qui est sur le site de Laval agglomération et qui décrit les principes retenus pour l'aménagement de l'OAP de L'Orrière à PORT-BRILLET.</p> <p>(3) Par ailleurs la consultation du document graphique du PLUI en vigueur actuellement nous amène à constater que les parcelles 0839, 0841, 0604 et 0021 sont classés en zonage 1AUe (voir L'annexe 1 de ce CRRD).</p> <p>(4) Monsieur et Madame CASCARO réitèrent leurs préoccupations exposées dans les contributions reçues précédemment. Ils sont soucieux du fait que les informations qui leur parviennent sur le futur aménagement de L'OAP de L'Orrière, ne correspondent pas aux principes décrits dans le document annexé 2 joint.</p> <p>(5) Dans ce contexte Monsieur Madame CASCARO réaffirment que leur démarche se fait bien en prenant en compte les 3 éléments suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ils sont conscients du fait qu'il faut permettre à l'entreprise installée à proximité, de se développer et s'étendre. • Ils souhaitent que le patrimoine paysager du secteur soit préservé et pérennisé, notamment, comme mentionné dans le document "Aménagement de L'OAP", par la mise en place d'un traitement paysager-Filtre visuel, longeant la parcelle 0603. • Ils souhaitent qu'en qualité d'habitants permanents du secteur, leur qualité de vie soit préservée (aspect visuel, nuisance sonore et qualité de l'air entr'autres) et, qu'il soit tenu compte de manière effective, du risque d'incendie, en relation avec la proximité d'espaces boisés en partie haute et basse (= parcelles 0603 et 0604). <p>(6) Par souci d'intérêt général, Ils ne remettent pas en cause leurs précédents accords qui ont été donnés dans le contexte de l'élaboration du PLUI et la modification N°1 de ce même PLUI mais demandent que l'intégralité des principes et équipements décrits pour l'aménagement de L'OAP, soient respectés.</p>

N°	Identité // Qui fait la contribution // SYNTHÈSE DE LA CONTRIBUTION // et Classement par thèmes
	<p>(7) Ils demandent que ces principes d'aménagement de l'OAP soient traduits de façon opposable juridiquement dans le document littéral du PLUI et le document graphique de ce même PLUI.</p> <p>(8) En conséquence, ils demandent officiellement, dans le cadre de cette enquête publique, le classement en "Espace Boisé Classé – EBC" (Voir Annexe 1) des éléments suivants qui sont leur propriété :</p> <ul style="list-style-type: none"> • De la partie intitulée "boisement à préserver" sur la parcelle 0 604. • Des haies marquées "A préserver" sur cette même annexe 1 ; en particulier celles qui sont implantées sur les parcelles 0603 "et 0604. <p>(9) Afin de préserver leur cadre de vie ils émettent le vœu que, dans la réflexion sur l'aménagement de l'OAP, les installations proches de la zone habitée soient le moins possible source de pollution (= visuelle sonore ou pour la qualité de l'air). Pour l'exemple il pourrait être prévu en proximité du secteur habité plutôt des installations où des équipements de type "voix douce, où aire de stationnement du personnel, où bâtiment bureau, ... Par contre les installations de production et de logistique seraient plutôt reportées sur les parcelles 0 839, la partie basse de la parcelle 0021, la parcelle 0 844, ... c'est-à-dire, les parcelles les plus éloignées de la zone habitée</p> <p>Compte rendu rédigé le lundi 2 janvier 2023, par Loïc ROUEIL commissaire enquêteur. Ce compte-rendu a été validé par M. et Mme CASCARO, par diffusion et relecture, réalisées par échange de mail.</p> <p style="text-align: center;">*****</p> <p>DIFFUSION : - Les participants + Mme DRIOLLET – M. CLÉVÉDÉ – Laval Agglo. - Ce compte-rendu sera intégré par ailleurs au rapport final de l'enquête publique.</p> <p style="text-align: center;">*****</p>

Port-Brillet - Economie n°1 : Lorraine



Orientation d'Aménagement et de Programmation



ANNEXE 1 CRRD Du 02-Janv-2023

LÉGENDE

-  Périmètre de l'OAP
-  Zone Activités et Economie
-  Accès envisagé
-  Boisement à préserver
-  Haie à préserver
-  Haie bocagère à créer
-  Traitement paysager - Filtre visuel
-  Liaisons douces à créer (tracé à titre indicatif)
-  Principe de liaison entre les deux zones d'activités
-  Visibilité sur le grand paysage à conserver

Orientations littérales...

Accessibilité : Pas d'accès depuis la rue des Rochers car passante, différence de niveau. Profiter de l'absence de talus au niveau de l'accès existant sur le chemin de la Croix des Aulnay pour l'aménagement de l'entrée principale.

Intégration paysagère : Mise à distance des bâtiments par un traitement paysager (alignement des façades côté rue) par rapport à la rue des Rochers. Préserver la perspective sur le grand paysage agricole depuis l'accès principal

Implantation des constructions : Bâtimens techniques à localiser à l'écart de la rue des Rochers.

N° Identité // Qui fait la contribution // SYNTHÈSE DE LA CONTRIBUTION // et Classement par thèmes



5-6 Données statistiques sur la participation du public.

Les enquêtes se sont déroulées pendant 31 jours consécutifs, du mercredi 16 novembre 2022 à 9H00 au vendredi 16 décembre 2022 à 17H00.

Le périmètre de ces enquêtes s'étendait sur les 34 communes constituant Laval Agglomération.

Pour déposer des observations et des contributions, le public disposait des moyens suivants :

- Les 2 registres "Papier".
- Une adresse postale.
- Une adresse mail.
- Un registre dématérialisé.

Sur la base des 30 thèmes listés ci-après, Le commissaire enquêteur a procédé en fin d'enquête a un échange "PVS" < --- > "Mémoire en Réponse" avec le Porteur du Projet. Cet exercice a permis que ce dernier apporte des précisions, des engagements ou des éclaircissements au regard des problématiques exprimées.

Pour répondre à ces problématiques globales, la réponse du Porteur de projet ainsi que l'avis du commissaire enquêteur, sont rédigés à la suite de ces questionnements.

En statistiques, l'ensemble des réponses et avis formulés au regard de chacune de ces problématiques s'établit ainsi :

- ➔ Au cours de l'ensemble de ces permanences, le commissaire-enquêteur a reçu 11 visiteurs à Loiron et 11 visiteurs à Laval.
- ➔ Le registre "papier" présent à Laval a enregistré 12 Contributions rédigées ou NCR – Notes et Courriers Reçus.
- ➔ Le registre "papier" présent à Loiron a enregistré 9 Contributions rédigées ou NCR – Notes et Courriers Reçus
- ➔ Le registre Numérique a enregistré 30 Contributions sous forme électronique (y compris par mail).
- ➔ L'ensemble des contributions émises par le public et les personnes publiques, une fois réparti par thème totalise 65 contributions (dont 16 venant des personnes publiques) et 98 observations.
- ➔ Toutes les contributions se rapportent aux 3 objectifs fixés à cette enquête publique unique. La répartition sur les 3 objectifs s'établit ainsi :
 - Pour la modification du PLUI du pays de Loiron : 1- thèmes et 32 observations.
 - Pour la modification du PLUI du pays de LAVAL ; 18 thèmes et 62 observations.
 - Pour les Zonages d'assainissement du pays de LAVAL : 6 thèmes et 4 observations.

Le PV de synthèse a été en conséquence, élaboré à partir des observations formulées par les Personnes Publiques, avec les contributions formulées par le public, et avec les observations rédigées par le commissaire-enquêteur.

5-7- Réponses-Avis-Questionnements découlant des observations générées par le public et les personnes publiques :

Pour faciliter l'analyse et éviter les réponses redondantes ; les observations émises par le public et les personnes publiques ont été classées en 27 thèmes (Thème 01 à thème 27), auxquels a été adjoint trois questionnements émis à l'initiative du commissaire-enquêteur.

La liste des thèmes en rapport avec la modification N°2 du PLUI de Loiron s'établit ainsi :

- ➔ **THÈME 01 : Avis exprimés.**
- ➔ **THÈME 02 : Pour Information dans le contexte de la présente enquête.**
- ➔ **THÈME 03 – PLUI-LOIRON- Consolider les motivations et les justifications exprimées pour respecter le PADD du PLUI.**

- ➔ **THÈME 04** – PLUI-LOIRON- Problématique de l'assouplissement de la règle de 10 mètres relatives à la protection des haies
- ➔ **THÈME 05** – PLUI-LOIRON- Problématique de la protection d'alignements d'arbres sans identification de ceux-ci dans un document graphique.
- ➔ **THÈME 06** – PLUI-LOIRON- Problématique de l'implantation d'un centre SDIS en Zone N, entre Loiron et Ruillé
- ➔ **THÈME 07** – PLUI-LOIRON- Problématique de la suppression d'une haie dans l'OAP de L'Oudon à Montjean.
- ➔ **THÈME 08** – PLUI-LOIRON- Problématique de la justification de l'absence d'activité agricole sur le site de la Chevallerie à Beaulieu-sur-Oudon
- ➔ **THÈME 09** – PLUI-LOIRON- Problématique du cahier des charges d'un STECAL As
- ➔ **THÈME 10** – PLUI-LOIRON- LAVAL - Problématique des critères qui permettent un changement de destination à des bâtiments agricoles situés en zone agricole
- ➔ **THÈME 11** – PLUI-LOIRON- Problématique de l'aménagement et de l'intégration dans l'environnement de l'OAP de "l'Orrière" à Port-Brillet.
- ➔ **THÈME 12** – PLUI-LOIRON- Précisions demandées sur le du cahier des charges imposé en cas de "risques et nuisances" et "contraintes liées aux aléas miniers".
- ➔ **THÈME 22** – PLUI-LOIRON-LAVAL- Identification d'arbres ou Haies à protéger (ou non) dans les documents graphiques.
- ➔ **THÈME 23** – PLUI-LOIRON-LAVAL- Problématique de la cohérence dans le classement-protecteur du Patrimoine Bati (exemple de Louverné).
- ➔ **THÈME 26** – Pour les 3 objectifs- Contribution spécifique et unique, nécessitant plutôt une réponse ciblée (= Réponse attendue à la suite de l'observation, dans le tableau).
- ➔ **QUESTION PVS- 28** : Problématique des critères opposables aux administrés dans le contexte d'un changement de destination d'un bâtiment agricole

La liste des thèmes en rapport avec la modification du PLUi de Laval s'établit ainsi :

- ➔ **THÈME 01** : Avis exprimés.
- ➔ **THÈME 02** : Pour Information dans le contexte de la présente enquête.
- ➔ **THÈME 10** – PLUI-LOIRON- LAVAL - Problématique des critères qui permettent un changement de destination à des bâtiments agricoles situés en zone agricole
- ➔ **THÈME 13** – PLUI LAVAL – Consolider les motivations et les justifications exprimées pour respecter le PADD du PLUI.
- ➔ **THÈME 14** – PLUI LAVAL – Entrammes- Parcelle AD 00046 – erreur sur les plans de Zonage
- ➔ **THÈME 15** – PLUI LAVAL – L'huissierie -Et Louvigné - Suppression d'une haie qui n'existerait pas.
- ➔ **THÈME 16** – PLUI LAVAL – Évolution du secteur commercial de Grenoux.
- ➔ **THÈME 17** – PLUI LAVAL – Suppression Zone Non aedificandi -secteur de la Malle à Laval
- ➔ **THÈME 18** – PLUI LAVAL – Parné sur Roc- Suppression d'une haie dans la zone d'activités de la Chauvinière.
- ➔ **THÈME 19** – PLUI LAVAL – Saint-Jean- Sur- Mayenne – Parcelle AB 00 77- Demande constructibilité suite à une erreur matérielle constatée dans la version précédente du PLUI.
- ➔ **THÈME 20** – PLUI LAVAL- Soulgé-sur-Ouette- Réduction de l'emplacement réservé "ER1" et parcelle AA 0057.
- ➔ **THÈME 21** – PLUI LAVAL – Zonage concerné par l'accueil d'énergie renouvelable (= Aenr et Nenr)
- ➔ **THÈME 22** – PLUI-LOIRON-LAVAL- Identification d'arbres ou Haies à protéger (ou non) dans les documents graphiques.
- ➔ **THÈME 23** – PLUI-LOIRON-LAVAL- Problématique de la cohérence dans le classement-protecteur du Patrimoine Bati (exemple de Louverné).
- ➔ **THÈME 24** – PLUI LAVAL – Réduction de la densité de construction pour OAP la Gobtière à Châlons-du-Maine
- ➔ **THÈME 25** – PLUI-LAVAL Contenu des STECAL Ar1 et Nr1 pour garantir l'accueil du public des centres équestres.

→ **THÈME 26** – Pour les 3 objectifs- Contribution spécifique et unique, nécessitant plutôt une réponse ciblée (= Réponse attendue à la suite de l'observation, dans le tableau).

→ **QUESTION PVS - 28** : Problématique des critères opposables aux administrés dans le contexte d'un changement de destination d'un bâtiment agricole

La liste des thèmes en rapport avec l'enquête sur le projet de zonage de l'assainissement des 20 communes du Pays de Laval s'établit ainsi :

→ **THÈME 01** : Avis exprimés.

→ **THÈME 02** : Pour Information dans le contexte de la présente enquête.

→ **THÈME 26** – Pour les 3 objectifs- Contribution spécifique et unique, nécessitant plutôt une réponse ciblée (= Réponse attendue à la suite de l'observation, dans le tableau).

→ **THÈME 27** – ZA secteur LAVAL Demande le raccordement à l'assainissement collectif des constructions sises Lotissement de la Chainaie à Laval.

→ **QUESTION PVS- 29** : Problématique du qui est responsable de quoi dans le bon écoulement des eaux pluviales

→ **QUESTION PVS- 30** : Problématique du qui est responsable de quoi dans la mise en œuvre et le respect des zonages de l'assainissement des eaux usées.

(65) - QUESTION PVS -01 - Thème 01 : - Avis exprimés sur Les 3 dossiers

Ce thème liste les avis exprimés sur les 3 projets – Modification N° 2 du PLUI du secteur de LOIRON, modification N° 2 du PLUI du secteur de Laval, et modification du Zonage de L'assainissement du secteur de LAVAL.

A) Avis exprimés en rapport avec la modification N°2 du PLUi du secteur de Loiron :

- DDT : favorable avec des observations et des réserves
- Chambre d'Agriculture : favorable avec des observations et des réserves
- CDPENAF : favorable avec des observations et des réserves
- Chambre des Métiers et de l'Artisanat : favorable avec des observations et des réserves
- Vitré Communauté : sans avis, prend acte
- Commune de Bourgneuf-La-Forêt : sans avis, prend acte
- Commune de Saint-Cyr-le-Gravelais : sans avis, prend acte
- Commune du Genest-Saint-Isle : : sans avis, prend acte

B) Avis exprimés en rapport avec la modification N°2 du PLUi du secteur de Laval :

- DDT : favorable avec des observations et des réserves
- Chambre d'Agriculture : favorable avec des observations et des réserves
- CDPENAF : favorable avec des observations et des réserves
- Chambre des Métiers et de l'Artisanat : favorable avec des observations et des réserves
- Vitré Communauté : sans avis, prend acte
- Commune de La Chapelle-Anthenaise : sans avis avec observations
- Commune de Forcé : sans avis avec observations
- Commune du Louverné : sans avis avec observations

(66) - QUESTION PVS 02- Thème 02 : - Pour information dans le contexte des 3 projets présentées.

Ce thème recoupe les observations exprimées mais sans influence directe sur les 3 objectifs fixés à cette enquête.

Ce thème pointe sur les observations formulées dans les tableaux des contributions aux repères suivants :

- Rep 02 : Chambre des métiers et de l'artisanat : favorable aux modifications prévues pour l'OAP de Saint-Pierre-la-Cour.

- Rep 07 : Conseil municipal du Genest-Saint-Isle : approbation des modifications prévues à l'OAP l'orée du Plessis.
- Rep 11 : Chambre d'agriculture : pas de remarques sur les évolutions apportées aux servitudes d'utilité publique SAV – PLUi de Laval

(67) - QUESTION PVS -03- THÈME 03 – PLUI-LOIRON- Consolider les motivations et les justifications exprimées pour respecter le PADD du PLUI.

Ce thème pointe sur les observations formulées dans les tableaux aux repères suivants :

- Rep 01 : Avis DDT sur PLUI de Loiron.

Réponse du porteur du Projet, présente dans le dossier d'enquête (formulée avant le début de l'enquête publique) :

La mise à jour des Emplacements réservés

Les ER sont des outils de planification urbaine mis en œuvre dans le cadre du PLUi permettant la création d'équipements / aménagements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts.

Un PLUi est un document qui évolue en tenant des approfondissements des projets communaux. Ces précisions nécessitent la création ou modification d'emplacements réservés : suppression d'ER lorsqu'ils ne sont pas nécessaires, création d'ER pour l'aménagement de cheminements doux, sécurisation ou la facilitation d'accès routiers, réalisation de projets d'intérêt général. Ces modifications ne portent pas atteinte au PADD. Elles s'inscrivent dans ses objectifs, et notamment :

- Diversifier l'offre d'habitat pour permettre la réalisation des parcours résidentiels et répondre aux évolutions des besoins et des modes de vie,
- Développer le maillage de transport en commun et de liaisons douces,
- Promouvoir des espaces de voirie partagées et apaisées entre usagers dans les opérations d'aménagement.

Les corrections apportées au règlement écrit

Ces corrections sont mineures et ne sont pas de nature à remettre en cause l'équilibre général du PADD. Elles visent à clarifier et à compléter certaines règles, pour mieux répondre aux objectifs du PADD :

- meilleure prise en compte des risques et nuisances,
- ajout et prise en compte de nouvelles références législatives et réglementaires,
- meilleure prise en compte patrimoine bâti,
- reformulations et corrections d'erreurs matérielles,
- corrections apportées au lexique,
- etc.

Les corrections apportées aux OAP :

Lors de l'élaboration du PLUi, les principes développés dans les orientations d'aménagement et de programmation ont été créés en cohérence avec les objectifs du projet d'aménagement et de développement durables.

Les modifications envisagées consistent en :

- la correction d'erreurs matérielles (indications de programmations incohérentes, incohérence entre le zonage et l'OAP, etc.)
- la précision des orientations pour tenir compte de réalités de terrains/études affinées des sites de projets,
- l'élargissement de périmètres pour une meilleure cohérence urbaine.

Elles s'inscrivent notamment dans les objectifs du PADD suivant :

- Mener une stratégie territoriale d'ensemble, équilibrée et durable,

- Des formes urbaines maîtrisées, - Des ambitions de développement résidentiel pour renforcer la croissance démographique,
- Maîtriser la consommation d'espace,
- Assurer un développement de l'habitat soucieux de l'identité des paysages et valoriser leur site d'implantation.

Mise à jour de l'inventaire pour le changement de destination :

Cette mise à jour répond notamment aux objectifs du PADD suivants :

- Valoriser le patrimoine bâti des nombreux écarts, fermes et bâti patrimonial d'origine rurale, en favorisant dans un premier temps la reprise des exploitations,
- Identifier l'ensemble du bâti susceptible de faire l'objet d'un changement de destination, sous réserves de répondre aux critères de la CDPENAF.

RPP // Réponse du Porteur de Projet, dans le contexte de l'échange "Procès-Verbal de synthèse - Mémoire en réponse" :

Laval Agglomération n'apporte pas de précisions au mémoire en réponse aux observations des PPA.

AVIS du Commissaire Enquêteur :

Le Commissaire Enquêteur prend acte de cette réponse et reprend à son compte, l'avis exprimé par Laval Agglomération.

(68) - QUESTION PVS -04- THÈME 04 – PLUI-LOIRON- Problématique de l'assouplissement de la règle de 10 mètres relatives à la protection des haies.

Ce thème pointe sur les observations formulées dans les tableaux aux repères suivants :

- Rep 01 : Avis DDT PLUI de Loiron.
- Rep 09 : Avis DDT PLUI de Laval.

L'argumentation au regard de cette thématique s'établit ainsi :

Cette évolution nécessite une procédure de révision allégée en tant qu'elle réduit une protection. De plus, les autorisations délivrées au titre du document d'urbanisme ne peuvent être assujetties dans un règlement de PLUi à l'avis d'autres partenaires publics (seule responsabilité des maires).

Réponse du porteur du Projet, présente dans le dossier d'enquête (formulée avant le début de l'enquête publique) :

Avis favorable au retrait. Laval Agglomération retire cette modification du projet. Une procédure de révision allégée sera envisagée.

RPP // Réponse du Porteur de Projet, dans le contexte de l'échange "Procès-Verbal de synthèse - Mémoire en réponse" :

Laval Agglomération n'apporte pas de précisions au mémoire en réponse aux observations des PPA.

AVIS du Commissaire Enquêteur :

Le Commissaire Enquêteur prend acte de cette réponse et reprend à son compte, l'avis exprimé par Laval Agglomération. Il note qu'en cas de réduction d'une protection d'éléments de patrimoine paysager, le PLUI doit être actualisée via une procédure de "révision".

(69) - QUESTION PVS -05- THÈME 05 – PLUI-LOIRON-LAVAL Problématique de la protection d'alignements d'arbres sans identification de ceux-ci dans un document graphique.

Ce thème pointe sur les observations formulées dans les tableaux aux repères suivants :

- Rep 01 : Avis DDT PLUI de Loiron.

- Rep 09 : Avis DDT PLUI de Laval

L'argumentation opposée sur ce thème s'établit ainsi :

L'intégration de la protection des alignements d'arbres issue de l'article L.350-3 du Code de l'Environnement sans identification des alignements concernés n'a pas de valeur juridique suffisamment fiable pour être opposable

Réponse du porteur du Projet, présente dans le dossier d'enquête (formulée avant le début de l'enquête publique) :

Au regard des enjeux de préservation des alignements d'arbres le long des voies et circulation et de l'application de la Loi 3DS, Laval Agglomération décide de maintenir une protection pour ces arbres en modifiant la règle telle qu'inscrite dans la notice de présentation.

La rédaction suivante pourra être retenue : "La suppression d'une allée d'arbres ou d'un alignement d'arbres bordant les voies ouvertes à la circulation publique non repérés au règlement graphique est interdite. Elle peut néanmoins être autorisée suite à une déclaration préalable dans les cas suivants :

- pour assurer la sécurité ou la salubrité publique si leur état sanitaire le justifie ;
- pour les équipements et aménagements d'intérêt collectifs et de service public.

La réalisation d'un inventaire pourra être envisagée dans une prochaine procédure d'évolution du PLUi

RPP // Réponse du Porteur de Projet, dans le contexte de l'échange "Procès-Verbal de synthèse - Mémoire en réponse" :

Laval Agglomération n'apporte pas de précisions au mémoire en réponse aux observations des PPA.

AVIS du Commissaire Enquêteur :

Le Commissaire Enquêteur prend acte de cette réponse et reprend à son compte, l'avis exprimé par Laval Agglomération.

(70) - QUESTION PVS -06- THÈME 06 – PLUI-LOIRON- Problématique de l'implantation d'un centre SDIS en Zone N, entre Loiron et Ruillé.

Ce thème pointe sur les observations formulées dans les tableaux aux repères suivants :

- Rep 01 : Avis DDT PLUI de Loiron

L'argumentation rédigée s'établit ainsi :

Il est à noter que le règlement de la zone N autorise les constructions et installations d'intérêt collectif. Cependant, celles-ci ne doivent pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. La justification de la création d'un ER sur la zone N ne permet pas d'apprécier l'impact du futur centre d'incendie sur la zone N. En outre, si la collectivité décide d'urbaniser cette jonction entre Ruillé et Loiron, une procédure de révision allégée sera nécessaire.

Réponse du porteur du Projet, présente dans le dossier d'enquête (formulée avant le début de l'enquête publique) :

Le Département envisage l'implantation du futur CIS sur un terrain correspondant au terrain de football et son parking. Le besoin en foncier est de 3000 m² environ, avec un front de voirie de 60 m environ et une profondeur de l'ordre de 40 m.

Le bâtiment sera en RDC. Le seul élément en hauteur sera l'antenne des transmissions nécessaire au fonctionnement.

Cet aménagement se réalisera prioritairement sur la partie sud de la parcelle, correspondant au parking actuel afin de limiter au maximum l'impact du projet sur la zone (cf. photo ci-après).

S'agissant bien d'un projet d'intérêt collectif avec un impact très faible sur la zone, le projet de modification est maintenu.

RPP // Réponse du Porteur de Projet, dans le contexte de l'échange "Procès-Verbal de synthèse - Mémoire en réponse" :

Laval Agglomération n'apporte pas de précisions au mémoire en réponse aux observations des PPA.

AVIS du Commissaire Enquêteur :

Le Commissaire Enquêteur prend acte de cette réponse et reprend à son compte, l'avis exprimé par Laval Agglomération.

(71) - QUESTION PVS -07- THÈME 07 – PLUI-LOIRON- Problématique de la suppression d'une haie dans l'OAP de L'Oudon à Montjean.

Ce thème pointe sur les observations formulées dans les tableaux aux repères suivants :

- Rep 01 : Avis DDT PLUI de Loiron .
- Rep 03 : Chambre d'agriculture

L'argumentation discutée s'établit ainsi :

Au regard de l'OAP l'Oudon sur Montjean, qui ne figure pas dans la notice de présentation, la suppression de la protection de la haie peut se justifier. À noter cependant que l'erreur matérielle n'étant pas mise en avant et s'agissant d'une réduction d'une protection, le recours à une procédure de révision allégée est nécessaire.

Réponse du porteur du Projet, présente dans le dossier d'enquête (formulée avant le début de l'enquête publique) :

Le projet de modification vise à corriger une erreur matérielle en retirant au plan de zonage une prescription de "haie à créer" au centre de la zone AUh couverte par l'OAP de L'Oudon.

Les extraits de l'OAP ci-dessous permettent de témoigner de cette erreur matérielle : il n'a été prévu aucune haie à créer dans le cadre de l'aménagement global de cette zone.

L'OAP prévoit cependant une limite végétale type haie bocagère afin de limiter l'impact des futures constructions dans le paysage agricole en limite sud de la zone AU. Également, la haie présente à l'est, en bordure de la D 120/rue d'Anjou est protégée au travers de l'OAP.

Au regard de ces éléments, Laval Agglomération décide de :

- maintenir le projet de modification visant à retirer du zonage la haie à créer,
- ne pas supprimer la protection sur la haie existante à l'est, comme figurant dans l'OAP en tant que haie à préserver (cohérence entre OAP et zonage)

RPP // Réponse du Porteur de Projet, dans le contexte de l'échange "Procès-Verbal de synthèse - Mémoire en réponse" :

Laval Agglomération n'apporte pas de précisions au mémoire en réponse aux observations des PPA.

AVIS du Commissaire Enquêteur :

Le Commissaire Enquêteur prend acte de cette réponse et reprend à son compte, l'avis exprimé par Laval Agglomération. Il note qu'en postulat de la décision, l'erreur matérielle est bien retenue.

(72) - QUESTION PVS -08- THÈME 08 – PLUI-LOIRON- Problématique de la justification de l'absence d'activité agricole sur le site de la Chevalerie à Beaulieu-sur-Oudon.

Ce thème pointe sur les observations formulées dans les tableaux aux repères suivants :

- Rep 02 : Avis DDT – CDPENAF.

L'argumentation sur ce sujet s'établit ainsi :

Avis favorable à l'exception de la demande de changement de destination de deux bâtiments : A la Chevalerie à Beaulieu-sur-Oudon, le changement de destination des deux bâtiments indiqués dans le projet n'est pas compatible avec l'activité agricole effective sur le site

Réponse du porteur du Projet, présente dans le dossier d'enquête (formulée avant le début de l'enquête publique) :

La notification de cessation d'activité du GAEC de La Chevallerie témoigne de l'arrêt progressif de l'activité entre 2015 et 2017. Aussi, l'activité sur site a bien cessée depuis au moins 3 ans. Laval Agglomération décide de maintenir la modification envisagée puisque les constructions respectent bien les critères de la CDPENAF.

▼ *Extrait de la notification de cessation d'activités*

Date de la cessation d'activité de l'installation classée :

..Arrêt progressif entre 2015 et 2017

S'il s'agit d'une cessation partielle de l'activité, préciser les rubriques de la nomenclature des installations classées concernées par la cessation :

Cessation totale sur le site de la chevallerie

RPP // Réponse du Porteur de Projet, dans le contexte de l'échange "Procès-Verbal de synthèse - Mémoire en réponse" :

Laval Agglomération n'apporte pas de précisions au mémoire en réponse aux observations des PPA.

AVIS du Commissaire Enquêteur :

Le Commissaire Enquêteur prend acte de cette réponse et reprend à son compte, l'avis exprimé par Laval Agglomération. Il note que la demande de changement de destination est bien acceptable sur le critère de la cessation d'activité depuis plus de 3 années.

(73) - QUESTION PVS -09- THÈME 09 – PLUI-LOIRON- Problématique du cahier des charges d'un STECAL As.

Ce thème pointe sur les observations formulées dans les tableaux aux repères suivants :

- Rep 03 : : Avis Chambre agriculture.

L'argumentation discutée s'établit ainsi :

Correction d'une erreur matérielle pour le STECAL "As" : Vous prévoyez d'ajouter un type d'activité dans ce sous zonage (commerce de gros) ainsi qu'un STECAL As destiné au stationnement. Demande davantage d'informations sur la qualification et la vocation de ces STECAL.

Réponse du porteur du Projet, présente dans le dossier d'enquête (formulée avant le début de l'enquête publique) :

L'analyse des modifications envisagées semble erronée.

Le projet de modification ne concerne que la correction d'une erreur matérielle dans le règlement du STECAL Aah destiné à développer des activités non agricoles et à accueillir de nouvelles constructions d'habitation.

Dans ce STECAL, les activités liées au commerce de gros sont déjà autorisées.

Il s'agit uniquement de supprimer les mentions en lien avec les activités agricoles (construction d'un logement de fonction d'une exploitation agricole et restauration ouverte à la vente directe) ; sans rapport avec la vocation initiale du secteur.

Le STECAL As ne fait l'objet d'aucune évolution.

RPP // Réponse du Porteur de Projet, dans le contexte de l'échange "Procès-Verbal de synthèse - Mémoire en réponse" :

Laval Agglomération n'apporte pas de précisions au mémoire en réponse aux observations des PPA.

AVIS du Commissaire Enquêteur :

Le Commissaire Enquêteur prend acte de cette réponse et reprend à son compte, l'avis exprimé par Laval Agglomération.

(74) - QUESTION PVS -10- THÈME 10 – PLUI-LOIRON- LAVAL - Problématique des critères qui permettent un changement de destination à des bâtiments agricoles situés en zone agricole.

Ce thème pointe sur les observations formulées dans les tableaux aux repères suivants :

- Rep 03 : Chambre d'agriculture.
- Rep 09 : Avis DDT.
- Rep 10 : Avis DDT-CDPENAF (La chapelle Anthenaise).
- Rep 10 : Avis DDT-CDPENAF (St Berthevin).
- Rep 11 : avis de La Chambre d'agriculture.
- Rep 16 – Avis commune de Forcé.

L'argumentation discutée s'établit ainsi :

Certains bâtiments identifiés pour le changement de destination comportent encore une activité agricole existante :

- La Chevalerie à Beaulieu sur Oudon,
- la Haute Euche à Launay Villiers. Seuls les sièges ne présentant plus d'activités agricoles depuis au moins 3 ans peuvent faire l'objet d'un changement de destination.

-Aux lieux dits La Daguenière à Ahuillé et à Cul de Loyère à la Chapelle Anthenaise, les changements de destination demandés ne respectent pas les critères de la CDPENAF (activité agricole effective sur les sites). **Demande que ces modifications soient retirées du projet.**

À La Daguenière à Ahuillé, le changement de destination indiqué n'est pas compatible avec l'activité agricole effective sur le site. –

À Le Cul de Loyère à La Chapelle-Anthenaise, un changement de destination n'est pas compatible avec l'activité agricole effective sur le site. Les deux bâtiments indiqués dans le document présentent une surface non conforme aux préconisations de la commission. **La commission demande que les projets précités soient retirés.**

À La Saulerie à Saint-Berthevin, le changement de destination indiqué est conditionné à sa compatibilité avec le maintien de l'activité agricole présente sur le site.

Certains bâtiments identifiés pour le changement de destination comportent encore une activité agricole existante : La Daguenière à Ahuillé, la Verrie à Entrammes, le Cul de Loyère à la Chapelle Anthenaise, La Saulerie à Saint-Berthevin. Seuls les sièges ne présentant plus d'activités agricoles depuis au moins 3 ans peuvent faire l'objet d'un changement de destination.

Demande l'intégration de deux bâtiments à l'inventaire des bâtiments au Château de "la Mazure" à FORCÉ pour changement de destination du PLUi et le lancement d'une procédure de révision allégée pour la création d'un STECAL à vocation d'hébergement touristique.

Réponse du porteur du Projet, présente dans le dossier d'enquête, formulée avant le début de l'enquête publique) :

Avis favorable : seuls les bâtiments respectant les critères de la CDPENAF seront intégrés à l'inventaire pour le changement de destination. Une vérification sera réalisée et le dossier de modification N°2 revu en conséquence.

Plus précisément, concernant **le lieu-dit La Haute Euche à Launay Villiers** : le bâtiment concerné n'est plus utilisé en tant que bâtiment agricole depuis 2010, date d'achat par un entrepreneur individuel.

Aussi, le projet de modification pour inscription du bâtiment à l'inventaire du changement de destination est maintenu.

Plus précisément, concernant le lieu-dit La Daguenière à Ahuillé : le bâtiment concerné n'est plus utilisé depuis 2009. Aussi, le projet de modification pour inscription du bâtiment à l'inventaire du changement de destination est maintenu.

De même, sur le site de la Saulerie à Saint-Berthevin : aucune activité agricole n'est pratiquée sur le site depuis au moins 30 ans. Le projet de modification pour inscription du bâtiment à l'inventaire du changement de destination est maintenu

Plus précisément, concernant le lieu-dit La Daguenière à Ahuillé : le bâtiment concerné n'est plus utilisé depuis 2009. Aussi, le projet de modification pour inscription du bâtiment à l'inventaire du changement de destination est maintenu.

Château de la Mazure à Forcé :

Les bâtiments indiqués sont d'ores et déjà inventorié comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination dans le PLUi. Cf. extrait du zonage du PLUi en vigueur ci-après. La création du STECAL pourra s'envisager dans le cadre d'une procédure de révision du PLUi.

▼ Extrait zonage avant modification



RPP // Réponse du Porteur de Projet, dans le contexte de l'échange "Procès-Verbal de synthèse - Mémoire en réponse" :

Laval Agglomération n'apporte pas de précisions au mémoire en réponse aux observations des PPA.

AVIS du Commissaire Enquêteur :

Le Commissaire Enquêteur prend acte de cette réponse et reprend à son compte, l'avis exprimé par Laval Agglomération. Il note que le traitement de ces demandes se fera en pleine transparence de l'application de critères objectifs, opposés afin de préserver l'activité agricole et les éventuels conflits d'usage à proximité d'anciens bâtiments d'exploitation.

(75) - QUESTION PVS -11- THÈME 11 – PLUI-LOIRON- Problématique de l'aménagement et de l'intégration dans l'environnement de l'OAP de "l'Orrière" à Port-Brillet.

Ce thème pointe sur les observations formulées dans les tableaux aux repères suivants :

- Rep 34 : Monsieur et Madame CASCARO.
- Rep 40 : Monsieur et Madame CASCARO.

L'argumentation présentée et discutée dans les contributions, s'établit ainsi :

A Port-Brillet, l'OAP de L'orrière et le secteur où celle-ci est implantée, comporte :

- Des éléments de patrimoine paysager remarquable.
- Des zone d'habitat qui par définition doivent prioritairement, être préservées.
- Une entreprise d'importance qui doit pouvoir être encouragée et soutenue pour continuer et développer son activité.

Par contre, il ressort des contributions que le pilotage global des aménagements, n'atteint pas son objectif d'aboutir à une cohabitation heureuse entre tous ces paramètres.

Question 1 : L'autorité administrative responsable de cette urbanisation, a-t-elle bien pris en charge tous ces paramètres afin de restaurer cette cohabitation heureuse, souhaitable ?

Question 2 : Quelle est la stratégie du porteur de projet pour :

- Établir, confirmer ou infirmer les diagnostics présentés sous forme de contributions, lors de cette enquête.
- Trouver des solutions et définir des règles de vie communes, acceptables par tous les acteurs et utilisateurs de cette zone.
- Définir clairement un schéma Directeur d'Équipement de ce territoire, satisfaisant et coconstruit avec l'ensemble des acteurs concernés.
- Apporter des propositions de modifications des règles et aménagements d'urbanisme, qui pourraient être intégrées à la présente modification N° 2 du PLUI de Loiron, ou l'engagement d'intégrer celles-ci dans une future évolution de ce PLUI.

RPP // Réponse du Porteur de Projet, dans le contexte de l'échange "Procès-Verbal de synthèse - Mémoire en réponse" :

1-Les extraits du zonage intégrés dans la notice de présentation de la modification n°2 du PLUI ne présentent pas d'erreur. Cependant, ces extraits ne font pas apparaître l'ensemble des prescriptions et informations du zonage du PLUI. Aussi, les éléments modifiés dans le cadre de la modification n°1 du PLUI n'apparaissent pas sur les extraits mais sont bien intégrés au PLUI approuvé en 2020, à savoir :

- au règlement graphique : mise en place d'une prescription "Terrains cultivés ou non bâtis à protéger en zone urbaine" en limite des parcelles B603, B604 et B21
- dans l'OAP : ajout d'une bande de protection de type "Traitement paysager, filtre visuel" en limite des parcelles B603 et B804.

Une évolution du zonage pourra être envisagée dans ce sens. Laval Agglomération ne statue pas à ce stade de la procédure.

2-Laval Agglomération accède à la demande de classement en Ue des parcelles AI 0036, AI 0009.

La parcelle AI 0008 affectée par une habitation conserve un classement en secteur Ub (le règlement de la zone Ue interdit la destination habitation).

3-Les demandes relevant des prises de risques évoqués ne relèvent pas de la présente procédure d'évolution du PLUI. Laval Agglomération invite les pétitionnaires à se rapprocher de la commune de Port-Brillet.

4-Les observations relatives à l'extension de l'entreprise BIGNON n'entrent pas dans le champ de la modification du PLUI, et plus largement dans le champ d'application de celui-ci.

AVIS du Commissaire Enquêteur :

Le Commissaire Enquêteur prend acte de cette réponse.

Son avis est développé au point 34 de ce tableau des observations listées dans ce rapport ; ce point exposant les mêmes préoccupations.

(76) - QUESTION PVS -12- THÈME 12 – PLUI-LOIRON- Précisions demandées sur le du cahier des charges imposé en cas de "risques et nuisances" et "contraintes liées aux aléas miniers".

Ce thème pointe sur les observations formulées dans les tableaux aux repères suivants :

- Rep 07 : Avis de la Commune du Genest-st-Isle.
- Rep 13 : Avis de la Communauté d'agglomération de Vitré.

Le Conseil Municipal Du Genest-Saint-Isle demande que dans le chapitre du règlement du PLUi intitulé "prise en compte des risques et nuisances", "contraintes liées aux aléas miniers" soit précisé, dans le texte, de quelles constructions nouvelles il s'agit. Dans le même paragraphe il est indiqué que la construction d'annexes non habitables disjointes du bâtiment principal est possible. Par déduction, la construction nouvelle ne peut pas être habitable mais le fait de l'écrire rend l'interprétation plus claire. Le CM précise qu'une activité industrielle existe sur l'ancien site minier de la Lucette et que des constructions nouvelles en lien direct avec l'activité, pourraient être autorisées.

Réponse du porteur du Projet, présente dans le dossier d'enquête (formulée avant le début de l'enquête publique) :

Les constructions habitables sont en effet interdites. Pour plus de clarté, le règlement relatif aux aléas miniers sera rédigé de manière à autoriser les extensions, nouvelles constructions et installations en lien avec l'activité préexistante sur le site

RPP // Réponse du Porteur de Projet, dans le contexte de l'échange "Procès-Verbal de synthèse - Mémoire en réponse" :

Laval Agglomération n'apporte pas de précisions au mémoire en réponse aux observations des PPA.

AVIS du Commissaire Enquêteur :

Le Commissaire Enquêteur prend acte de cette réponse et reprend à son compte, l'avis exprimé par Laval Agglomération. Il note que le règlement sera actualisé dans le sens de la demande, avec plus de clarté.

(77) - QUESTION PVS -13- THÈME 13 –PLUI LAVAL – Consolidier les motivations et les justifications exprimées pour respecter le PADD du PLUI.

Ce thème pointe sur les observations formulées dans les tableaux aux repères suivants :

- Rep 09 : Avis DDT.

Réponse du porteur du Projet, présente dans le dossier d'enquête (formulée avant le début de l'enquête publique) :

La mise à jour des Emplacements réservés :

Les ER sont des outils de planification urbaine mis en œuvre dans le cadre du PLUi permettant la création d'équipements / aménagements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts.

Le PLUi est un document qui évolue en tenant des approfondissements des projets communaux. Ces précisions nécessitent la modification d'emplacements réservés : suppression d'ER lorsqu'ils ne sont pas nécessaires, création d'ER pour l'aménagement de cheminements doux, sécurisation ou la facilitation d'accès routiers, permettre la réalisation de projets d'intérêt général.

Ces modifications ne portent pas atteinte au PADD. Elles s'inscrivent dans ses objectifs, et notamment :

- Développer l'inter modalité et les pôles d'échanges
- Favoriser les fonctionnements de proximité pour réduire les déplacements automobiles et encourager les modes alternatifs
- Assurer un accès à la mobilité à tous
- Améliorer la prise en compte de la santé, de la sécurité et du bien-être des habitants dans l'organisation du développement du territoire.

Les corrections apportées au règlement écrit

Ces corrections sont mineures et ne sont pas de nature à remettre en cause l'équilibre général du PADD. Elles visent à clarifier et à compléter certaines règles, pour mieux répondre aux objectifs du PADD :

- meilleure prise en compte des risques et nuisances,
- amélioration de la qualité architecturale des projets,
- ajout et prise en compte de nouvelles références législatives et réglementaires, - revoir les règles d'implantation pour optimiser la construction sur les parcelles d'activités,
- clarification de certaines règles pour en faciliter la compréhension, - reformulations et corrections d'erreurs matérielles
- corrections apportées au lexique,
- etc.

Les corrections apportées aux OAP :

Lors de l'élaboration du PLUi, les principes développés dans les orientations d'aménagement et de programmation ont été créés en cohérence avec les objectifs du projet d'aménagement et de développement durables. Les modifications envisagées consistent en :

- la mise en cohérence avec le zonage (évolution des prescriptions notamment),
- l'élargissement ou réduction de périmètres pour une meilleure cohérence urbaine,
- la précision des orientations : phasage, accès, etc.
- prise en compte de la suppression/évolution d'ER,
- création d'OAP sur des secteurs à enjeux, nécessitant d'orienter leurs aménagements,

Elles s'inscrivent notamment dans les objectifs du PADD suivants :

- Une offre de logements adaptée aux besoins de la population de chaque partie du territoire et économe en espace,
- maîtriser les formes urbaines et spatialiser les densités : organiser la vie de proximité,
- maintenir la qualité paysagère et veiller à la transition avec l'espace rural,
- favoriser les fonctionnements de proximité pour réduire les déplacements automobiles et encourager les modes alternatifs

Mise à jour de l'inventaire pour le changement de destination.

Cette mise à jour répond notamment aux objectifs du PADD suivants :

- Préserver les nombreux bâtiments agricoles anciens,
- Reconnaître et préserver la diversité du patrimoine bâti

RPP // Réponse du Porteur de Projet, dans le contexte de l'échange "Procès-Verbal de synthèse - Mémoire en réponse" :

Laval Agglomération n'apporte pas de précisions au mémoire en réponse aux observations des PPA.

AVIS du Commissaire Enquêteur :

Le Commissaire Enquêteur prend acte de cette réponse et reprend à son compte, l'avis exprimé par Laval Agglomération.

(78) - QUESTION PVS -14- THÈME 14 – PLUI LOIRON LAVAL – Entrammes- Parcelle AD 00046 – erreur sur les plans de Zonage.

Ce thème pointe sur les observations formulées dans les tableaux aux repères suivants :

- Rep 09 : Avis DDT.

Ce point soulève une erreur dans la notice sur Entrammes : la modification du zonage n'apparaît pas (erreur dans l'extrait du plan de zonage)

Réponse du porteur du Projet, présente dans le dossier d'enquête (formulée avant le début de l'enquête publique) :

Laval Agglomération prend note de cette erreur de forme. Ci-après, l'extrait de zonage présentant la modification concernée.

▼ *Extrait du zonage avant modification*



▼ *Extrait du zonage après modification*



RPP // Réponse du Porteur de Projet, dans le contexte de l'échange "Procès-Verbal de synthèse - Mémoire en réponse" :

Laval Agglomération n'apporte pas de précisions au mémoire en réponse aux observations des PPA.

AVIS du Commissaire Enquêteur :

Le Commissaire Enquêteur prend acte de cette réponse et reprend à son compte, l'avis exprimé par Laval Agglomération. Il note que l'erreur matérielle sera corrigée, dans le sens de la demande.

(79) - QUESTION PVS -15- THÈME 15 – PLUI LAVAL – L'huissierie -Et Louvigné - Suppression d'une haie qui n'existerait pas.

Ce thème pointe sur les observations formulées dans les tableaux aux repères suivants :

- Rep 09 : Avis DDT.

L'argumentation rédigée s'établit ainsi :

La suppression de protections de haies pour le motif qu'elles n'existent pas n'est pas suffisamment justifié (la photographie aérienne ne permet pas de prouver cette erreur matérielle)

Réponse du porteur du Projet, présente dans le dossier d'enquête (formulée avant le début de l'enquête publique) :

Laval Agglomération fournis ci-après des photos témoignant de l'absence de haie bocagère et de la présence de deux arbres isolés. Une haie est bien visible sur les photos.

Il s'agit d'une haie mono spécifique, composée uniquement de thuyas : espèce qui banalise les paysages, du fait de son utilisation massive dans toutes les régions de France, et pauvre écologiquement.

L'erreur matérielle est avérée. La modification du zonage est donc maintenue.

▼ Photographies du site concerné par la modification



RPP // Réponse du Porteur de Projet, dans le contexte de l'échange "Procès-Verbal de synthèse - Mémoire en réponse" :

Laval Agglomération n'apporte pas de précisions au mémoire en réponse aux observations des PPA.

AVIS du Commissaire Enquêteur :

Le Commissaire Enquêteur prend acte de cette réponse et reprend à son compte, l'avis exprimé par Laval Agglomération.

(80) - QUESTION PVS -16- THÈME 16 – PLUI LAVAL – Évolution du secteur commercial de Grenoux.

Ce thème pointe sur les observations formulées dans les tableaux aux repères suivants :

- Rep 09 : Avis DDT.
- Rep 12 : Avis chambre du commerce et de L'artisanat.

Le changement de zonage dans le secteur de Grenoux de UEc (activités commerciales) à UB (zone d'habitat mixte) amène plusieurs interrogations :

- Quel est le devenir du bâti commercial ?
- Quelle sera la densité des logements ?
- Terrains avec plusieurs particularités et contraintes (nuisances sonores, bordure coulée verte, espace de transition entre zone commerciale, espace résidentiel et coulée verte).

Au regard de ces éléments, une réflexion approfondie sur un secteur étendu devrait être menée via une procédure de révision allégée. Les motivations et justifications de l'évolution de ce secteur devront être renforcées.

Réponse du porteur du Projet, présente dans le dossier d'enquête (formulée avant le début de l'enquête publique) :

Le secteur concerné fait partie de la zone commerciale de Grenoux. Il fait également partie de la ZACO Ouest identifiée dans le SCoT de Laval Loiron (caduc), visant à préserver les dynamiques commerciales de proximité. Comme précisé dans l'avis des services de l'état, ce secteur présente de nombreux enjeux :

- localisation à l'interface entre une zone commerciale, des secteurs résidentiels, la voie ferrée, la rocade, et des zones naturelle et agricoles ;
- proximité d'un chemin/piste cyclable à préserver, et bordé de haies bocagères de qualités ;
- mixité des usages : habitat (zoné en N) et commerces, espaces en friches.

La vocation commerciale de cette partie sud, objet de la présente modification, pose question. En effet, depuis la fermeture du commerce du 26 Rue Bir-Hakeim (jardinerie), le bâtiment n'a pas été repris et forme aujourd'hui une friche avec un roncier en partie sud. Le secteur est en effet trop isolé, avec des difficultés de desserte et une visibilité commerciale trop limitée (manque d'effet vitrine).

Le changement de vocation de la zone en secteur d'habitat mixte apparaît donc pertinent. Cependant, et au regard des enjeux énoncés, la réflexion sur son devenir nécessite une analyse plus globale, intégrant les parcelles naturelles au sud, le chemin, le roncier et les haies à proximité. La création d'une OAP serait pertinente pour garantir un aménagement cohérent, respectueux du site et tenant compte des enjeux identifiés.

Aussi, Laval Agglomération décide de ne pas modifier le zonage du secteur. Cette évolution du PLUi sera envisagée dans le cadre d'une autre procédure. Les parcelles sont maintenues en UEc

RPP // Réponse du Porteur de Projet, dans le contexte de l'échange "Procès-Verbal de synthèse - Mémoire en réponse" :

Laval Agglomération n'apporte pas de précisions au mémoire en réponse aux observations des PPA.

AVIS du Commissaire Enquêteur :

Le Commissaire Enquêteur prend acte de cette réponse et reprend à son compte, l'avis exprimé par Laval Agglomération. Il note que ces demandes représentent un changement d'importance qui nécessite une réflexion plus soutenue. Ces évolutions pourront être traitées dans le cadre d'une prochaine procédure de "révision".

(81) - QUESTION PVS -17- THÈME 17 – PLUI LAVAL – Suppression Zone Non aedificandi -secteur de la Malle à Laval.

Ce thème pointe sur les observations formulées dans les tableaux aux repères suivants :

- Rep 09 : Avis DDT.

L'argumentation rédigée, s'établit ainsi :

La suppression d'une zone non aedificandi et la réduction d'un secteur de limitation de la constructibilité au quartier de La Malle à Laval ne sont pas suffisamment justifiées. Il convient d'utiliser une procédure de révision allégée pour réduire une protection

Réponse du porteur du Projet, présente dans le dossier d'enquête (formulée avant le début de l'enquête publique) :

Laval Agglomération précise que la modification prévue consiste en la suppression d'un "secteur avec limitation de la constructibilité pour des raisons de nuisances ou de risques" et le redimensionnement d'une zone non aedificandi sur le secteur de la Malle et non l'inverse, comme noté dans l'avis des services de l'État.

De plus, la zone non aedificandi n'est pas réduite mais bien redimensionnée (2,525 ha pour la zone non aedificandi après modification contre 2,484 avant modification). Il ne s'agit donc pas d'une réduction d'une protection, mais d'une précision de cette dernière.

En effet, le redimensionnement fait suite à une analyse de terrain et recherche historique/d'archives des services de Laval Agglomération pour préciser la zone concernée par un ancien site d'enfouissement des déchets et ainsi améliorer la protection du secteur.

Cette analyse a fait l'objet d'une demande de classement du site dans le Système d'Information sur les Sols en tant que site et sol pollué en 2021 ; demande validée par les services de l'état. Le périmètre initial s'est donc avéré erroné et trop peu précis.

Cette évolution du PLUi répond donc d'une amélioration de la connaissance du site. Concernant la suppression de la prescription relative au "secteur de limitation de la constructibilité pour des raisons de risques ou nuisances" : cette prescription n'a aucune portée réglementaire dans le PLUi en vigueur puisqu'elle ne correspond à aucune règle littérale.

Le hachurage est issu du PLU de Laval de 2016. Ce secteur était inscrit en "Risques d'affaissement du sol", associé à la règle suivante : "Dans les secteurs repérés au document graphique du règlement (plan de zonage) comme sensibles en raison des risques d'affaissement du sol, les constructions exposées

sont soumises à conditions spéciales, notamment à la réalisation de fondations appropriées à l'opération et à la nature du sous-sol." Cette protection permettait de s'assurer de la gestion des risques sur le secteur au regard du périmètre incertain de l'ancien site d'enfouissement des déchets.

Au regard de ces éléments, Laval Agglomération décide :

- de maintenir le redimensionnement de la zone non aedificandi comme présenté dans le dossier envoyé aux PPA,
- de ne pas supprimer la prescription relative au "secteur de limitation de la constructibilité pour des raisons de risques ou nuisances". Une règle similaire à celle inscrite initialement dans le PLU de Laval sera intégrée au règlement littéral

RPP // Réponse du Porteur de Projet, dans le contexte de l'échange "Procès-Verbal de synthèse - Mémoire en réponse" :

Laval Agglomération n'apporte pas de précisions au mémoire en réponse aux observations des PPA.

AVIS du Commissaire Enquêteur :

Le Commissaire Enquêteur prend acte de cette réponse et reprend à son compte, l'avis exprimé par Laval Agglomération.

(82) - QUESTION PVS -18- THÈME 18 –PLUI LAVAL – Parné sur Roc- Suppression d'une haie dans la zone d'activités de la Chauvinière.

Ce thème pointe sur les observations formulées dans les tableaux aux repères suivants :

- Rep 09 : Avis DDT.
- Rep 11 : Avis de la Chambre d'agriculture.

La suppression d'une protection de haies à Parné sur Roc nécessite une procédure de révision allégée. De plus, le règlement actuel du PLUi permet de traiter ce type de demande sans nécessité de modification. Suppression de haies à Parné sur Roc pour permettre l'extension d'une entreprise : au vu de la compensation envisagée, pas d'observations à émettre.

Réponse du porteur du Projet, présente dans le dossier d'enquête (formulée avant le début de l'enquête publique) :

Avis favorable au retrait. Laval Agglomération retire cette modification du projet. Une procédure de révision allégée sera envisagée.

Laval Agglomération prend note de l'avis de la Chambre d'Agriculture. Cependant, et au regard notamment de l'avis des services de l'état, cette modification n'est pas retenue dans le projet de PLUi.

RPP // Réponse du Porteur de Projet, dans le contexte de l'échange "Procès-Verbal de synthèse - Mémoire en réponse" :

La suppression de la haie au titre du L.151-23 du CU n'est pas retenue.

Néanmoins, le règlement du PLUi précise que :

" [...] La suppression d'une haie ou d'un alignement d'arbres repéré au plan de zonage peut être autorisée :
*Sur une longueur inférieure à 10 mètres pour créer un accès – notamment pour le passage d'engins agricoles – ou **permettre l'extension d'une construction existante** ;*
 - [...]"

Le projet d'extension de l'entreprise RIOU GLASS VIO à Parné-sur-Roc pourra donc être autorisé malgré la protection de cette haie.

AVIS du Commissaire Enquêteur :

Le Commissaire Enquêteur prend acte de cette réponse et reprend à son compte, l'avis exprimé par Laval Agglomération. Il note que l'extension de l'entreprise pourra se faire sans modifier le contenu actuel du PLUI.

(83) - QUESTION PVS -19- THÈME 19– PLUI LAVAL – Saint-Jean- Sur- Mayenne – Parcelle AB 00 77- Demande constructibilité suite à une erreur matérielle constatée dans la version précédente du PLUI. Ce thème pointe sur les observations formulées dans les tableaux aux repères suivants :

- Rep 09 : Avis DDT.
- Rep 10 : Avis CDPENAF.
- Rep 18- Contribution Mr Heurtebize // Visite des lieux du commissaire Enquêteur// Confirmation que la parcelle dispose d'accès à partir du domaine public
- Rep 35 : Délibération du conseil municipal de St Jean sur Mayenne.

L'argumentation et les interrogations en rapport, sont rédigées s'établit ainsi :

La modification du changement de zonage de N vers U pour cause d'erreur matérielle doit être justifiée afin de démontrer l'intérêt général du projet. De plus, la configuration du site laisse à penser que le passage en UA ne peut pas se faire directement (article R. 151-18 du CU). Dans l'hypothèse où ce projet serait retenu, il conviendrait de proposer une zone AU avec OAP (la constructibilité de ce terrain va engendrer un agrandissement du secteur constructible jouxtant la parcelle sans cadre d'aménagement cohérent).

Réponse du porteur du Projet, présente dans le dossier d'enquête (formulée avant le début de l'enquête publique) :

Au regard des différents avis, de l'historique du classement de cette zone et des informations fournies par le demandeur, Laval Agglomération décide de ne pas statuer à ce stade de la procédure. Des compléments d'informations sur le devenir de la zone seront demandés au requérant afin d'affiner son besoin et corriger au mieux cette erreur matérielle.

RPP // Réponse du Porteur de Projet, dans le contexte de l'échange "Procès-Verbal de synthèse - Mémoire en réponse" :

"Dans le cadre de l'enquête publique, différentes contributions ont été apportées concernant cette modification.

Comme rappelé dans la notice explicative de la présente modification, au cours de l'enquête publique organisée dans le cadre de l'élaboration du PLUi de Laval Agglomération du 17 juin 2019 au 18 juillet 2019, une observation a été déposée concernant le classement d'une partie de la parcelle AB 0077 en zone constructible. Cette demande faisait suite à des échanges préalables avec le propriétaire. Laval Agglomération, dans le dossier de projet arrêté du PLUI a considéré avoir répondu à cette attente (suite aux travaux de définition de la zone U). À cet effet, la réponse apportée dans le mémoire en réponse aux observations du public a été : "cette partie de la parcelle est constructible". Il convient donc de mettre en cohérence le zonage avec les réponses apportées (erreur matérielle).

Laval Agglomération maintient donc la modification envisagée avec la correction de l'erreur matérielle en passant d'un zonage N à un zonage U."

AVIS du Commissaire Enquêteur :

Le Commissaire Enquêteur prend acte de cette réponse et reprend à son compte, l'avis exprimé par Laval Agglomération. Il note que ce point est en fait le résultat d'une erreur matérielle, existante à l'issue des procédures qui ont été réalisées précédemment en rapport avec le PLUI Voir Avis du Commissaire enquêteur plus détaillé au point 18 des tableaux des observations de ce rapport.

(84) - QUESTION PVS -20- THÈME 20 – PLUI LAVAL- Soulgé-sur-Ouette- Réduction de l'emplacement réservé "ER1" et parcelle AA 0057.

Ce thème pointe sur les observations formulées dans les tableaux aux repères suivants :

- Rep 09 : Avis DDT.

Préciser le zonage situé au niveau l'emplacement réservé qui fait l'objet d'une modification

Réponse du porteur du Projet, présente dans le dossier d'enquête (formulée avant le début de l'enquête publique) :

La zone concernée par l'ER qui fait l'objet de la modification est une zone 1AUI. Elle n'est pas modifiée par la présente procédure

RPP // Réponse du Porteur de Projet, dans le contexte de l'échange "Procès-Verbal de synthèse - Mémoire en réponse" :

Laval Agglomération n'apporte pas de précisions au mémoire en réponse aux observations des PPA.

AVIS du Commissaire Enquêteur :

Le Commissaire Enquêteur prend acte de cette réponse et reprend à son compte, l'avis exprimé par Laval Agglomération.

(85) - QUESTION PVS -21- THÈME 21– PLUI LAVAL – Zonage concerné par l'accueil d'énergie renouvelable (= Aenr et Nenr).

Ce thème pointe sur les observations formulées dans les tableaux aux repères suivants :

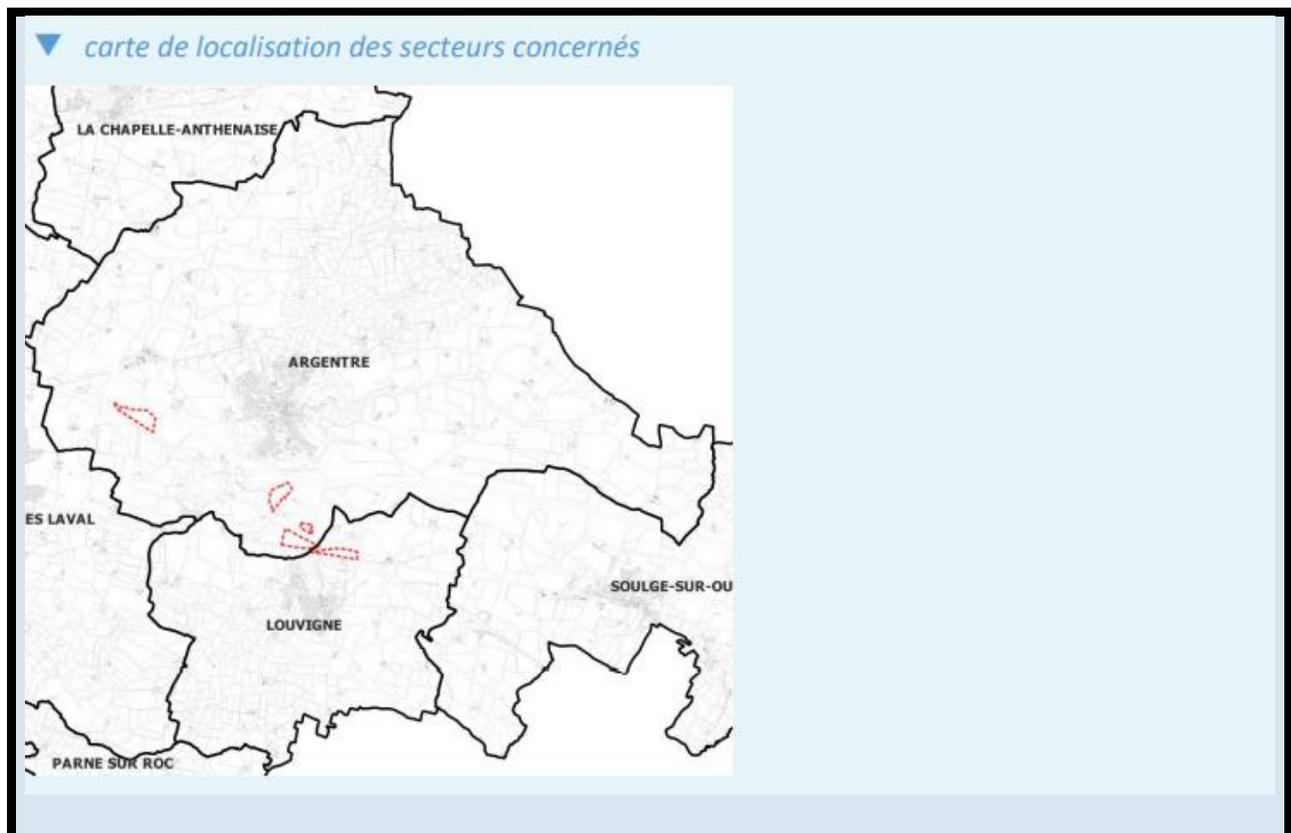
- Rep 11 : Chambre d'agriculture.

Le sujet est explicité ainsi :

Rectification de correction dans le règlement écrit et graphique : Concernant le zonage de secteurs liés aux énergies renouvelables (Nenr/aenr), ni la localisation ni la superficie de ces STECAL/secteurs ne sont indiqués dans la notice. Un ajout de ces éléments est nécessaire

Réponse du porteur du Projet, présente dans le dossier d'enquête (formulée avant le début de l'enquête publique) :

7 secteurs sont concernés dont 1 en Aenr (5,88 ha) et 5 en Nenr (27,1 ha) pour un total de 32,98 ha, sur les communes de Louvigné et Argentré. Observation 2 Mise à jour de SUP : pas de remarques. Réponse 3 Les observations présentées dans ce document sont une synthèse des avis formulés. Les avis complets et d'origine sont en annexe du document. voir carte de localisation des secteurs concerné.



RPP // Réponse du Porteur de Projet, dans le contexte de l'échange "Procès-Verbal de synthèse - Mémoire en réponse" :

Laval Agglomération n'apporte pas de précisions au mémoire en réponse aux observations des PPA. Ces éléments chiffrés sont, par ailleurs, précisés dans le tableau du bilan de l'évolution des surfaces des zones de la notice explicative

AVIS du Commissaire Enquêteur :

Le Commissaire Enquêteur prend acte de cette réponse et reprend à son compte, l'avis exprimé par Laval Agglomération.

(86) - QUESTION PVS -22- THÈME 22 – PLUI-LOIRON-LAVAL- Identification d'arbres ou Haies à protéger (ou non) dans les documents graphiques.

Ce thème pointe sur les observations formulées dans les tableaux aux repères suivants :

- Rep 14 : Commune de La Chapelle Anthenaïse.
- Rep 15 : Commune de Louverné.

La problématique est rédigée ainsi :

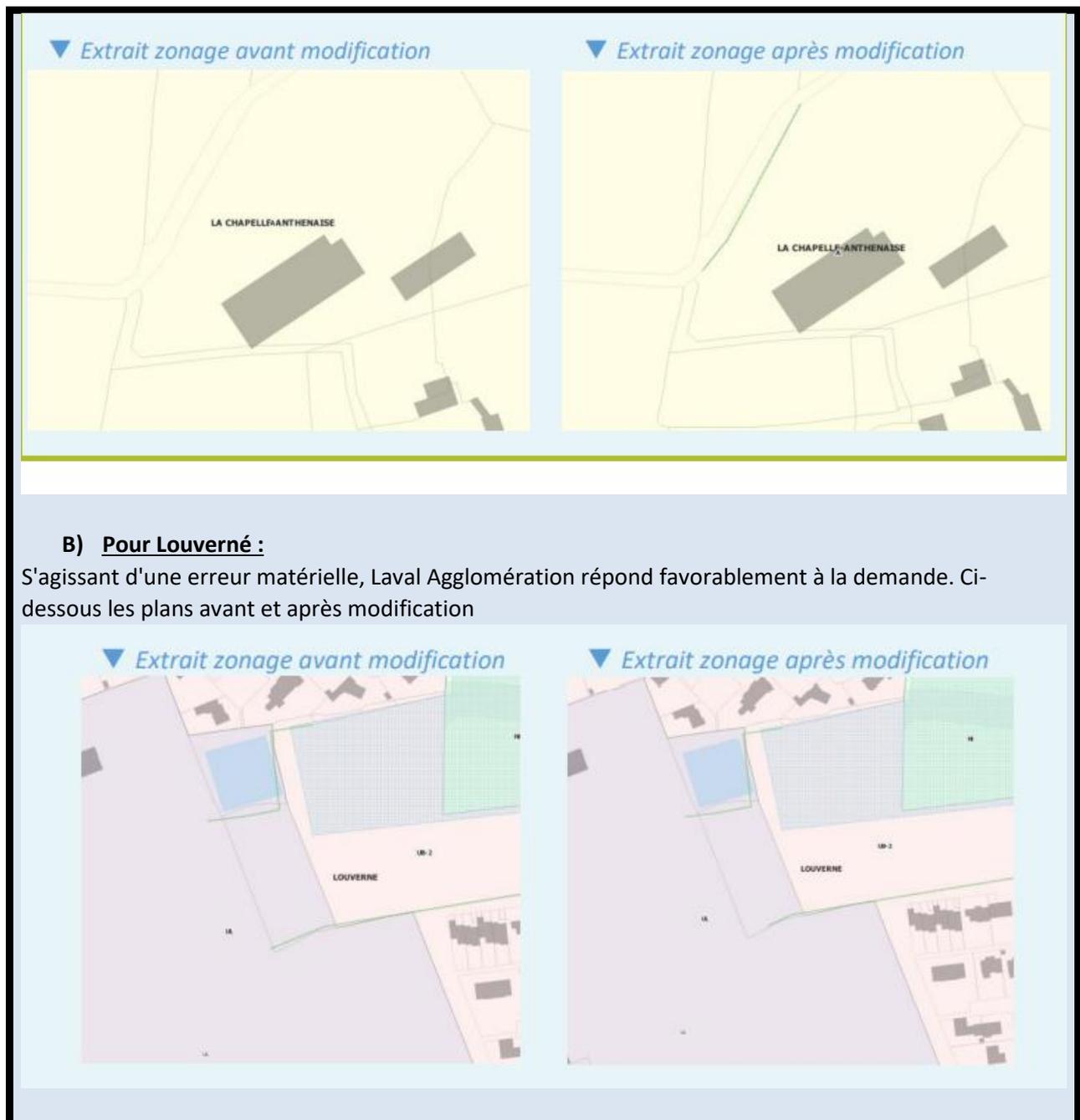
Demande de prise en compte de la protection d'arbres remarquables aux abords d'un chemin c d  à des propriétaires privés, à La Chapelle Anthenaïse.

A Louverné, Erreur matérielle de retranscription des haies : une haie non présente figure au niveau du projet d'implantation du futur terrain synthétique (arrière du terrain d'honneur et sur le chemin piétonnier

Réponse du porteur du Projet, présente dans le dossier d'enquête (formulée avant le début de l'enquête publique) :

Avis favorable : Les arbres seront protégés au travers de la prescription "haies à préserver au titre de la Loi Paysage". Ci-après les extraits de zonage avant/après

A) Pour La Chapelle Anthenaïse :



B) Pour Louverné :

S'agissant d'une erreur matérielle, Laval Agglomération répond favorablement à la demande. Ci-dessous les plans avant et après modification

RPP // Réponse du Porteur de Projet, dans le contexte de l'échange "Procès-Verbal de synthèse - Mémoire en réponse" :
Laval Agglomération n'apporte pas de précisions au mémoire en réponse aux demandes des communes de La Chapelle-Anthenaise et de Louverné.

AVIS du Commissaire Enquêteur :
Le Commissaire Enquêteur prend acte de cette réponse et reprend à son compte, l'avis exprimé par Laval Agglomération.

(87) - QUESTION PVS -23- THÈME 23 – PLUI-LOIRON-LAVAL- Problématique de la cohérence dans le classement-protecteur du Patrimoine Bati (exemple de Louverné).

Ce thème pointe sur les observations formulées dans les tableaux aux repères suivants :

- Rep 16 : Avis de la commune de Forcé.

Cette problématique s'explique ainsi :

Le Classement de patrimoine bâti, apparaît non pertinent : les élus ont étudié les bâtiments recensés au patrimoine. Demande le retrait de plusieurs d'entre eux de cet inventaire. (Cf. tableau en annexe du courrier d'avis). Demande de revoir le règlement pour permettre certains travaux, et notamment ceux liés à la rénovation énergétique, puissent être autorisés.

Réponse du porteur du Projet, présente dans le dossier d'enquête (formulée avant le début de l'enquête publique) :

L'inventaire patrimonial a été réalisé sans véritable homogénéité entre les communes.

Aussi, on identifie des disparités entre la qualité architecturale des constructions inventoriées et les protections associées.

Sur la commune de Louverné, plusieurs bâtiments ont été repérés au titre du patrimoine intéressant uniquement du fait de la présence de détails architecturaux (modénatures, statues, cheminées, mur de clôture en pierre, etc.) et non au titre d'un ensemble architectural à protéger. Pour certaines d'entre eux, il n'y a aucune fiche ni élément patrimonial permettant d'expliquer leur classement (cf. tableau ci-dessous avec la justification au cas par cas de l'erreur matérielle). Pour ces constructions, la protection au titre du patrimoine intéressant ou remarquable apparaît inappropriée. N° PLUI ADRESSE TYPOLOGIE DEGRE PLUI Éléments retenus pour classement erreur matérielle/classement non justifié 74 7 rue des pins Maison de bourg Intéressant cheminée + élément zinc sur toiture classement dû à épi de faitage: paratonnerre en zinc 77 23 rue des pins Maison de bourg Intéressant Mur de clôture en granit et Poteaux portail classement dû à un mur de clôture: classement non justifié au vu du mur 78 25 rue des pins Maison de bourg Intéressant Porte grenier à bois ? présence éventuelle d'une porte de grenier à bois: il s'agit d'une simple porte en bois

Il est à noter également qu'il n'y a pas de différence de réglementation entre un patrimoine classé "remarquable" et un patrimoine classé "intéressant". Cette erreur matérielle doit être examinée. Aussi, Laval Agglomération donne un avis favorable à la correction de ces erreurs matérielles.

Pour ces constructions, la protection au titre du patrimoine intéressant ou remarquable apparaît inappropriée.

N° PLUI	ADRESSE		TYPLOGIE	DEGRE PLUI	Éléments retenus pour classement	erreur matérielle/classement non justifié
74	7	rue des pins	Maison de bourg	Intéressant	cheminée + élément zinc sur toiture	classement dû à épi de faitage: paratonnerre en zinc
77	23	rue des pins	Maison de bourg	Intéressant	Mur de clôture en granit et Poteaux portail	classement dû à un mur de clôture: classement non justifié au vu du mur
78	25	rue des pins	Maison de bourg	Intéressant	Porte grenier à bois ?	présence éventuelle d'une porte de grenier à bois: il s'agit d'une simple porte en bois

44	10	Place Saint Martin	ancienne bibliothèque	Remarquable	Lambrequins sous toiture arrière	bâtiment dans le cadre de l'OAP rénovation du centre-bourg: erreur matérielle
56	1	Avenue des Cyprès	Maison de bourg	Intéressant	Œil de bœuf + encadrement portes et fenêtres en granit	présence d'un œil de bœuf sans architecture particulière
59	36	Rue Nationale	Maison de bourg	Intéressant	Dessous de toit en tuffeau + encadrement portes et fenêtres en granit	aucun élément patrimonial ne justifiant un classement
60	38	Rue Nationale	Maison de bourg	Intéressant	Dessous de toit en tuffeau + encadrement portes et fenêtres en granit	aucun élément patrimonial ne justifiant un classement
61	40	Rue Nationale	Maison de bourg	Intéressant	Porte charretière avec linteau - restaurant L'Escale	aucun élément patrimonial ne justifiant un classement
62	42	Rue Nationale	Maison de bourg	Intéressant	Encadrement portes et fenêtres en granit	aucun élément patrimonial ne justifiant un classement
63	46	Rue Nationale	Maison de bourg	Intéressant	Alignement garage en pierre + encadrement portes et fenêtres en briquettes + escalier en pierre bleue et granit	aucun élément patrimonial ne justifiant un classement
66	2	Rue Nationale	Maison de bourg	Intéressant	Encadrement des portes et fenêtres en granit	aucun élément patrimonial ne justifiant un classement
67	1	Rue Nationale (3)	Maison de bourg	Intéressant	escalier extérieur et voute d'entrée de cave	classement dû à un simple escalier extérieur
70	17	Rue Nationale	Maison de bourg	Intéressant	entourage de fenêtres en briques	classement car présence de briques bicolores autour des fenêtres et portes: les briques ne sont pas bicolores
16	18bis	Rue Nationale	Maison de bourg	Remarquable	Encadrement des portes et fenêtres en granit + lucarnes sur le toit	bâtiment dans le cadre de l'OAP rénovation du centre-bourg: erreur matérielle
83	3	Place Saint Martin	Maison de bourg	Intéressant	grandes cheminées + entourages de fenêtres en granit corniche sous toit + ferronneries	bâtiment dans le cadre de l'OAP rénovation du centre-bourg: erreur matérielle
55	21	rue des Carriers - Niaffes	Maison de bourg	Intéressant	Pas de Fiche	pas de fiche ni d'élément patrimonial permettant d'expliquer le classement
26	7	Ferme de la petite Motte	ferme	Remarquable	Pas de Fiche	pas de fiche ni d'élément patrimonial permettant d'expliquer le classement
73	35	Impasse de La Ricoulière	Maison rurale	Intéressant	-	élément patrimonial (juste une porte) ne justifiant pas un classement
72	190	Rue de La Ricoulière	Maison rurale	Intéressant	Ancien restaurant	aucun élément patrimonial ne justifiant un classement

RPP // Réponse du Porteur de Projet, dans le contexte de l'échange "Procès-Verbal de synthèse - Mémoire en réponse" :

La prise en compte de la mise à jour de l'inventaire du patrimoine bâti remarquable et intéressant est maintenue.

Il est accordé que la rédaction des prescriptions littérales applicables à ces bâtiments doit être revue afin :

- De ne pas être plus contraignant qu'une servitude au titre du code du patrimoine,
- D'apporter une distinction plus claire entre les deux catégories de protection,
- De favoriser la mise en œuvre de production d'énergies renouvelables et de travaux relatifs à l'isolation thermique de ces bâtiments.

Ce travail, au même titre qu'un nouvel inventaire plus homogène sur l'ensemble du territoire, sera réalisé dans le cadre d'une révision générale des PLUi.

AVIS du Commissaire Enquêteur :

Le Commissaire Enquêteur prend acte de cette réponse et reprend à son compte, l'avis exprimé par Laval Agglomération.

(88) - QUESTION PVS -24- THÈME 24 – PLUI LAVAL – Réduction de la densité de construction pour OAP la Gobtière à Châlons-du-Maine.

Ce thème pointe sur les observations formulées dans les tableaux aux repères suivants :

- Rep 09 : Avis DDT.

L'argumentation rédigée, s'établit ainsi :

La réduction de la densité de 12 lgts/ha à 18 lgts/ha sur le secteur de la Gobtière à Châlons-du-Maine contribue à un étalement urbain

Réponse du porteur du Projet, présente dans le dossier d'enquête (formulée avant le début de l'enquête publique) :

La densité de 12 lgts/ha correspond à la densité minimale fixée pour l'ensemble des communes de la deuxième couronne. Cependant, au regard du projet sur le secteur concerné et de l'avis de la DDT, Laval Agglomération décide de ne pas modifier le PLUI.

RPP // Réponse du Porteur de Projet, dans le contexte de l'échange "Procès-Verbal de synthèse - Mémoire en réponse" :

Laval Agglomération n'apporte pas de précisions au mémoire en réponse aux observations des PPA. Par ailleurs, le permis d'aménager La Gobtière a été autorisé le 24 février 2022.

AVIS du Commissaire Enquêteur :

Le Commissaire Enquêteur prend acte de cette réponse et reprend à son compte, l'avis exprimé par Laval Agglomération.

(89) - QUESTION PVS -25- THÈME 25 – PLUI-LAVAL Contenu des STECAL Ar1 et Nr1 pour garantir l'accueil du public des centres équestres.

Ce thème pointe sur les observations formulées dans les tableaux aux repères suivants :

- Rep 10 : Avis DDT- CDPENAF.

La proposition de modification du règlement pour les STECAL Ar1 et Nr1 doit être ajustée afin de garantir l'activité d'accueil du public des centres équestres

Réponse du porteur du Projet, présente dans le dossier d'enquête (formulée avant le début de l'enquête publique) :

La modification telle qu'envisagée n'est en effet pas cohérente avec la vocation et l'usage de la zone. Aussi, la règle sera revue de manière à autoriser les constructions et installations liées et nécessaire à l'activité d'accueil du public des centres équestres

RPP // Réponse du Porteur de Projet, dans le contexte de l'échange "Procès-Verbal de synthèse - Mémoire en réponse" :

La rédaction relative à la nature des occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions dans les secteurs Ar1 et Nr1 est modifiée comme suit :

Dans les STECAL Nr1, sont autorisées les constructions suivantes :

- les constructions et installations à destination de restauration et des activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle en lien avec l'activité d'un centre équestre,
- le logement et l'hébergement en lien avec l'activité d'un centre équestre,

les abris pour animaux.

Le Commissaire Enquêteur prend acte de cette réponse et reprend à son compte, l'avis exprimé par Laval Agglomération.

(90) - QUESTION PVS -26- THÈME 26 – sur les 3 objectifs- Contribution spécifique et unique, nécessitant plutôt une réponse ciblée // Celle-ci est faite de préférence à la suite de l'observation dans le tableau des contributions.

Ce thème pointe sur les observations formulées dans les tableaux aux repères suivants :

- Rep 17 : De Mme Brigitte PARA D'ANDERT /**PLUI LAVAL** / Zone N / Ahuillé / La grande Montanée.
- Rep 19 : De Mme LEROUX –/**PLUI LAVAL** / L'Huisserie / PB de zone d'activité // Dde autorisation pour Division de parcelle pour habitat.
- Rep 20 : De Famille PAUMARD –/**PLUI LAVAL** / Louverné- La Houssardière – Dde Changement de destination.
- Rep 22 : De M. BORDE Maire de St Berthevin – /**PLUI LAVAL** / Dde Assouplissement règlement littéral-OAP N° 53 Centre-ville.
- Rep 23 : De M. Anonyme – Site di Bas Vallon à St Berthevin – /**PLUI LAVAL** / Dde changement de destination ou extension de l'existant.
- Rep 24 : De Mme Fily-Prigent – mairie de Changé –/**PLUI LAVAL** / Dde Correction erreur au plan graphique zone UEt-Décathlon.
- Rep 27 : De M. JOUIE – Propriété au 66 rue de l'Écrille – /**PLUI LAVAL** / Dde Modification de parcelles entre N et Ua.
- Rep 28 : de M. FEVRIER -Les Barres à Beaulieu sur Oudon / **PLUI LOIRON** / Dde Changement de Destination.
- Rep 29 : De M. BLANDAIS –/**PLUI LAVAL** / Hameau des landes à Ahuillé / Dde extension et construction liée à son activité avec SIRET.
- Rep 30 : De M. SERGENT-/**PLUI LAVAL** / La frilousière - Louverné – Dde Changement de Destination.
- Rep 31 : De Mme FORGIN –/**PLUI LAVAL** / Rue Courcelle – à St Jean sur Mayenne- Ne veut pas de parterres de fleurs devant la propriété – Autre aménagements.
- Rep 32 : De M. LEMESLE- /**PLUI LAVAL** / **PLUI LOIRON** /Demande Spécifique.
- Rep 33 : De Mairie de St Berthevin-/**PLUI LAVAL** / Dde Liée au chemin des Sacjas pour intégrer zone N.
- Rep 35 : Mairie de St Jean Sur Mayenne-/**PLUI LAVAL** / Remarque sur parcelle AN 259- Au PLUI est en EBC – Alors que très peu boisée.
- Rep 36 : De M. Pierre LESNE – /**PLUI LAVAL** / Ville de LAVAL—6 points- Remarques sur La ville de LAVAL.
- Rep 37 : D'Anonyme – Dde Assainissement Collectif-/**ZA LAVAL** / Impasse et Chemin des attelées – Soulgé sur Ouette.
- Rep 38 : De M. JEAN Anonyme –/**PLUI de LAVAL** / Dde Parcelle Z 0562 Est constructible.
- Rep 41 : De M. Patrick ROUX -HLM -/**PLUI LAVAL** / Implantation du terrain prévu pour accueil des gens du voyage.
- Rep 42 : De M. J.M. BOUHOURS –/**PLUI LAVAL** / L'Huisserie- OAP N°37- Centre-Ville- En particulier PB du déclassement de La Haie à l'est du lotissement des Vergers.
- Rep 43 : d'Anonyme /**PLUI LAVAL** / Dans Règlement-Préciser Hauteur des nouvelles constructions.
- Rep 44 : D'Anonyme /**PLUI LAVAL** / Compréhension prescription en zone Ur.
- Rep 45 : D'Anonyme –/**PLUI LAVAL** / Pb de la protection des arbres de haut jet.
- Rep 46 : De M. Pierre LESNE- /**PLUI LAVAL** / Ville de Laval – Dde correction erreur sur OAP N° 30 Aubépin -Actualisation Zone N -Grand Vaufleury.
- Rep 48 : D'Anonyme –/**PLUI LAVAL** / 15 points de propositions- Urbanisation sur ville de Laval- Parcelle 461- Parcelle 202-596-594.

- Rep 49 : D'Anonyme –/PLUI LAVAL / Secteur de La Malle à Laval- OAP N° 29 – Pb des cheminements doux.
- Rep 50 : D'Anonyme /PLUI LAVAL / -Moins de Stationnements imposés devant les logements sociaux.
- Rep 51 : Mme Yvette BROSSIER-/PLUI LAVAL / St Germain le Fouilloux – Dde chemin de "La Fleurière" – Confirmé en voie douce
- Rep 52 : De M. J.P. THIOT et M. TH BAILLEUX- Mairie de L'Huisserie- /PLUI LAVAL / OAP 36 à L'huisserie – Demande déclassement d'une Haie Bocagère pour élargir une voie.
- Rep 53 : De Mme CLEMENDOT-Association 3PMN –/PLUI LAVAL / 8 points d'aménagements sur la commune d'Ahuillé – Souci de qualité environnemental et de biodiversité.
- Rep 54 : De M. LARMOIRE et SALMON -Quartier Avesnières à Laval – /PLUI LAVAL / Dde Zone Constructible pour parcelle BY 645.
- Rep 56 : De Mme BILLOIR – Pour ST ISLE-Risque inondation-/ PLUI de LOIRON / Ouvrages Problématiques.
- Rep 57 : de Mme GARNIER – Pour St ISLE –/ PLUI de LOIRON / Risque inondation Parcelle YD11.
- Rep 58 : De M. A. QUERRUAU- Ahuillé – /PLUI LAVAL / Parcelle N° 018 – Demande EBC sur une haie.
- Rep 59 : De Mairie de D'Argentré – /PLUI LAVAL / Dde De Protection pour des haies repérées sur un plan.
- Rep 60 : De M. MARIEL- St pierre Le Pottier – /PLUI LAVAL / Dde pour passer 4000 M2 en Zone Constructible.
- Rep 62 : De M. DULONG de ROSNAY – ST Jean sur Mayenne /PLUI LAVAL /Parcelle 259 A pour partie- Château de La Chaussonnerie -Dde Autorisation de Construire suite à erreur SIG.
- Rep 63 : De M. RECTON J.L - /PLUI LAVAL /Dde Autorisation de construire sur parcelle possiblement déclarée "Non aedificandi" // Secteur de la MALLE – Parcelle 124-125-126
- Rep 64-2 de Mairie de St Pierre La cour / PLUI de LOIRON /Parcelle cadastrée AI 15 la rivière en zone A et Parcelle AN 173 zonage OB // Pb autorisation d'une annexe
- Rep 64-2 de Mairie de St Pierre La cour / PLUI de LOIRON /Parcelle cadastrée AN 173 Rue de la promenade// Pb de zone humide et construction d'un abri de jardin.

Le Commissaire Enquêteur indique que, pour chaque observation formulée, l'avis du porteur de projet et celui du commissaire enquêteur, sont rédigés dans le tableau des observations, à la suite des remarques exprimées (= Voir ci-dessus).

(91) - QUESTION PVS -27- THÈME 27 – ZA secteur LAVAL Demande le raccordement à l'assainissement collectif des constructions sises Lotissement de la Chainaie à Laval.

Ce thème pointe sur les observations formulées dans les tableaux aux repères suivants :

- Rep 25 : de M. Francis LUYEYE.
- Rep 26 : de de monsieur Patrick.
- Rep 47 : De M. Anonyme sur registre numérique le 14-12-22.
- Rep 55 : De Mme LUYEYE.

RPP // Réponse du Porteur de Projet, dans le contexte de l'échange "Procès-Verbal de synthèse - Mémoire en réponse" :

L'extension du réseau d'assainissement à cet endroit est conditionnée par une décision de nos élus. Le projet de GB promotion a été instruit en assainissement non collectif avec la volonté de la part du promoteur d'étendre le réseau à ses frais sur le domaine public. (Cf. : annexes).

Laval Agglomération n'accède pas à cette demande.

AVIS du Commissaire Enquêteur :

Le Commissaire Enquêteur prend acte de cette réponse et souhaite que ces demandes soient instruites dans un souci large de préservation de qualité la ressource en eau et d'une étude technico-économique

intégrant l'intérêt général // voir proposition plus loin dans ce rapport, au point 99, d'une autre méthode intégrant des critères économiques dans leurs globalité, pour prendre une décision entre les différents modes d'assainissement.

5-8- Réponses -Avis sur les questionnements émis à l'initiative du commissaire-enquêteur :

Les questionnements listés ci-dessous sont dans le prolongement des démarches, lectures et conversations engagées par le commissaire-enquêteur dans le cadre des dossiers.

Les principaux éléments déclencheurs de ceux-ci étant :

- L'ensemble du contenu des dossiers mis à disposition du public dans le contexte de ces enquêtes
- Les avis reçus de la part des Personnes Publiques
- Les observations émises par le public
- Les divers entretiens réalisés pendant ces enquêtes

Dans ce cadre, veuillez trouver ci-dessous, trois questions complémentaires :

5-8- 1 - Questionnement en rapport avec les modifications projetés au PLUi du Pays de Laval et au PLUi du Pays de Loiron

(92) - QUESTION PV 28 : Problématique des critères opposables aux administrés pour changer la destination d'un bâtiment agricole situé en zone agricole d'un PLU :

La politique nationale de l'urbanisation des territoires conduit à raréfier le foncier qui pourra être encore utilisé pour accueillir des zones d'habitats.

Néanmoins, simultanément les anciens bâtiments d'exploitations agricoles se retrouvent non utilisés pour des activités agricoles. Ce constat conduit à autoriser dans les zones agricoles la réoccupation des bâtiments ainsi délaissés par les agriculteurs, ayant une bonne qualité architecturale, Pour des usages d'habitat.

En revanche, cette autorisation de changement de destination est encadrée par un certain nombre de critères qui ne semblent pas ou peu connu des administrés.

Question : Dans le cadre de cette politique encadrée, quels sont les critères qui donnent lieu à un avis favorable ou à un rejet des éventuelles demandes de changement de destination :

- Quels sont les démarches et documents à remplir pour initialiser un éventuel processus ?
- Quelles sont les autorités qui instruisent ces demandent et comment sont formaliser les réponses dans le cadre de ces demandes ?
- Quelles sont les procédures de recours à disposition des administrés en cas de désaccord, en particulier lorsque le changement de destination est refusé ?

RPP // Réponse du Porteur de Projet, dans le contexte de l'échange "PRÉ-Rapport de synthèse - Mémoire en réponse" :

Selon l'article L.123-1-5-6° du code de l'urbanisme, en dehors des STECAL, le règlement peut désigner 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 d'un bâtiment ou partie de bâtiment désigné par le PLUi (règlement graphique) est alors soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Agricoles, Naturels et Forestiers (CDPENAF) et, en zone naturelle, à l'avis Conforme de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS).

Les règlements des PLUi :

"

- *ce changement de destination ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,*
- *et que ce changement de destination fasse l'objet :*
 - *en zone agricole, d'un avis favorable conforme de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Agricoles, Naturels et Forestiers (CDPENAF) prévue à l'article L.112-1-1 du code rural et de la pêche maritime,*
 - *en zone naturelle, d'un avis favorable conforme de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS).*

Les extensions et les annexes des bâtiments repérés au plan de zonage au titre du changement de destination sont autorisées après l'obtention de l'autorisation d'urbanisme reconnaissant la destination habitation."

Plus particulièrement, les critères d'acceptabilité d'un changement de destination d'un bâtiment agricole vers de l'habitation en Mayenne, sont ceux adoptés lors de la séance de la CDPENAF en date du 10 décembre 2015 (Cf. : annexes).

L'avis rendu par la CDPENAF étant conforme et reposant sur l'application stricte des critères susmentionnés, il est donc difficile pour un tiers d'argumenter devant un juge son désaccord. Il est néanmoins possible pour un tiers d'intenter un recours contre une décision de refus ou d'opposition sous les formes suivantes : recours gracieux, recours hiérarchique, recours contentieux.

AVIS du Commissaire Enquêteur :

Le Commissaire Enquêteur prend acte de cette réponse et reprend à son compte, l'avis exprimé par Laval Agglomération. Il note que le traitement de ces demandes se fera en pleine transparence de l'application de critères objectifs, opposés afin de préserver l'activité agricole et les éventuels conflits d'usage à proximité d'anciens bâtiments d'exploitation.

→ **Néanmoins, il fait remarquer que les politiques nationales du domaine de l'urbanisme, vont aboutir** à une réduction drastique du foncier qui permettra des extensions d'urbanisation. Dans ce cadre, il pense que pour le gisement des anciens sites d'exploitations agricoles, la limitation des habitations autorisées devraient évoluer et être desserrée pour densifier dans ces pastilles de terrains, les possibilités de loger plus d'habitants; cette stratégie restant bien sûr encadrée pour ne pas gêner l'activité agricole.

5-8- 2 - Questionnements en rapport avec le zonage de l'assainissement (Pays de Laval) :

(93) - QUESTION PV 29 : Problématique concernant le respect de bon écoulement des eaux pluviales : L'actualité nous alerte périodiquement sur les inondations générées, certes, par des périodes de pluies intenses et durables. Mais, a contrario, il est souvent fait mention des deux critères générateurs suivants :

- a) **En amont, de grandes surfaces agricoles ont été drainées** et les collecteurs de drainage n'ont a priori pas été installés à des endroits judicieux.
- b) **En aval, il n'est pas rare, de constater que des fossés ou petits cours** qui ont été canalisés avec des tuyaux qui s'avèrent de trop petit diamètre.

Question : Quand un administré constate que sa propriété est à la merci d'une montée des eaux, voire d'une inondation de son habitation :

- 1) **Quelle est l'autorité administrative qu'il doit solliciter pour** solutionner la problématique rencontrée ? celle-ci étant vraisemblablement responsable de la police des eaux et devant faire cesser l'exposition au risque.

- 2) **Cette autorité administrative est-elle légitime à faire cesser l'exposition** au risque en imposant à l'amiable ou par contrainte la remise en ordre du bon écoulement des eaux ? Le cas échéant, quelles sont les outils juridiques qui lui permettent de solutionner la situation ?
- 3) **En l'absence de solutions, l'administré concerné doit-il entreprendre, en dernier recours, une** procédure devant un tribunal civil contre ses voisins, pour que l'exposition au risque, disparaisse ?

RPP // Réponse du Porteur de Projet, dans le contexte de l'échange "PRÉ-Rapport de synthèse -

Mémoire en réponse" :

La compétence gestion des eaux pluviales est exercée par les communes. En effet Laval Agglomération a délégué la compétence eaux pluviales urbaines (zones U et AU) par convention aux communes.

- 1) L'autorité administrative à contacter pour la gestion est la commune. En cas de conflit d'usage, c'est la police de l'eau (DDT, services de l'Etat) ou le maire dans le cadre de ses missions de police. qui peut intervenir.
- 2) La réponse doit être proportionnée au risque encouru par les biens et les personnes. Il ne faut pas négliger les phases de conciliation. Le préalable est de faire appel à un conciliateur de justice.

Une procédure devant le tribunal civil semble être une solution en cas de différent et de risque avéré en opposition aux articles 640 à 643 du code civil.

AVIS du Commissaire Enquêteur :

Le Commissaire Enquêteur prend acte de cette réponse et reprend à son compte, l'avis exprimé par Laval Agglomération.

(94) - QUESTION PV 30 : Problématique de la mise en œuvre et du respect des zonages de l'assainissement :

Ce point est en relation directe avec la bonne qualité des eaux souterraines. Cette problématique concerne les obligations qui s'imposent à un administré et à la collectivité sur les deux types de zonage, à savoir, Les habitations classées en zonage d'assainissement individuels et celles classées en assainissement collectifs.

Question 1 : Quelles sont les obligations des administrés qui sont en zonage assainissement autonomes ? Comment est contrôlé la notion obligatoire du "rejet propre au milieu naturel " ? Quelle est l'autorité responsable de la police sur ce domaine ?

Question 2 : Pour les secteurs affichés en "Zonage d'assainissement Collectif", Quelle est l'obligation en termes de délai de réalisation, de la collectivité responsable, pour mettre à disposition l'infrastructure de collecte des eaux usées, à partir de chaque parcelle ?

Question 3 : Dans ces secteurs prévus en assainissement collectif, il est assez souvent constaté des divisions de parcelles. Dans ce cas, pour la nouvelle parcelle, la collectivité a-t-elle l'obligation de mettre à disposition l'infrastructure d'assainissement collectif qui aurait été précédemment arrêté dans un schéma de zonage de l'assainissement ?

RPP // Réponse du Porteur de Projet, dans le contexte de l'échange "PRÉ-Rapport de synthèse -

Mémoire en réponse" :

RPP // Réponse du Porteur de Projet, dans le contexte de l'échange "PRÉ-Rapport de synthèse -

Mémoire en réponse" :

- 1) Les administrés doivent respecter le règlement de service ANC en vigueur (Cf. : document transmis au commissaire-enquêteur) de Laval Agglomération qui est compétente dans ce domaine.
- 2) Il n'y a pas de délai légal de raccordement des parcelles classées en zonage d'assainissement collectif. Un "délai raisonnable" est évoqué dans la jurisprudence. Ce délai est souvent apprécié sur des critères technico-économiques (topographie et cout par branchement). Je conseille aux communes de limiter le zonage collectif dès lors que le coût par branchement excède 8 000 euros HT par branchement.

3) En cas de division parcellaire l'étude technico économique doit être remise au goût du jour. Un petit référendum local peut être mis en place pour maintenir ou non le zonage d'assainissement collectif en fonction des contraintes et des implications de chacun.

Si une extension doit avoir lieu elle doit être réfléchi de manière globale pour des raisons d'équité. Une fois les travaux réalisés les usagers du service doivent se raccorder dans un délai de 2 ans. Les conséquences :

- Paiement du branchement
- Paiement de la Participation au financement de l'assainissement collectif
- Respect du règlement de service de l'assainissement collectif
- Paiement de la redevance assainissement sur la facture d'eau.

Un équipement d'assainissement non collectif est un équipement de traitement des eaux usées à part entière. Si ce dernier a été mis en place récemment et qu'il ne pose aucun problème pour l'environnement, une dérogation de raccordement de 10 ans, à partir de la mise en œuvre de cet équipement, peut être accordée

AVIS du Commissaire Enquêteur :

Le Commissaire Enquêteur prend acte de cette réponse et reprend à son compte, l'avis exprimé par Laval Agglomération.

CHAPITRE III

***6* Analyses et commentaires complémentaires du commissaire enquêteur :**

(95) - Le porteur du projet est Laval Agglomération. Cette structure publique, du fait de sa dimension couvrant le territoire de 34 communes, prédispose à donner un a priori favorable pour que le projet soit mis en œuvre avec rigueur, sur la base des engagements pris dans le contexte de cette enquête publique. Cette dimension permet d'envisager que les préoccupations environnementales ainsi que la cohabitation entre les acteurs et habitants du territoire seront des éléments déterminants dans les différentes décisions à venir.

(96) - Lors de l'échange Procès-Verbal de Synthèse/Mémoire en Réponse, Monsieur le Président de Laval Agglomération a élaboré en retour, un document précis et pertinent au regard des questions posées. Celui-ci apporte les précisions nécessaires suite aux observations formulées par le public, le Commissaire Enquêteur et les personnes publiques.

Son document "Mémoire en Réponse" montre son engagement à traiter en toute transparence les problèmes rencontrés sur une base d'un acteur administratif responsable.

(98) - La participation du public a été importante pour les modifications du PLUi de Loiron et celle du PLUi de Laval. En revanche, cette participation a été plus que réduite pour ce qui est du projet de zonage de l'assainissement. Globalement, les observations reçues sont des contributions de propositions et d'améliorations des trois projets mais ne sont pas défavorables à ceux-ci.

(99) – en ce qui concerne le projet de zonage de l'assainissement des eaux usées l'enquête fait apparaître un certain nombre de demandes de raccordement à l'assainissement collectif. Celles-ci sont refusées au prétexte d'un calcul économique défavorable à cette option.

*** Le commissaire-enquêteur note que ces demandes** de raccordement à l'assainissement collectif concernent souvent, non pas des parcelles unitaires et isolées, mais des habitations construites historiquement dans des hameaux ou les unes à côté des autres, hors lotissement. Ces parcelles ont souvent de grandes superficies supérieures à 800 m² et, ont vocation à l'avenir, du fait de la raréfaction du foncier disponible à l'urbanisation, à être divisées.

*** Il n'apparaît pas souhaitable de multiplier dans ces secteurs** les assainissements individuels les uns à côté des autres, dès lors que la zone aurait un certain nombre de parcelles occupées où destinées à la construction (pour l'exemple 3, 5, 8 ou 10 parcelles ou plus).

*** Dans ce cadre, afin de choisir la meilleure solution technico-économique** d'assainissement, Le commissaire enquêteur préconise d'avoir recours à la démarche suivante ; cette méthode ayant fait ses preuves d'efficacité, dans les entreprises, dès lors qu'il faille faire des choix optimaux et argumentés d'investissement. En outre, Celle-ci peut être utilisée pour faire des choix techniques ou pour départager des offres dans le cadre d'appel d'offres.

*** Nous avons à priori 3 solutions de traitement des eaux usées** à disposition :

- Le raccordement à l'assainissement collectif.
- Le traitement avec un assainissement individuel.
- Le traitement au moyen de la technique des assainissements individuels regroupés.

*** Pour chacun des scénarios, la méthode préconisée consisterait** à additionner tous les coûts à supporter en investissement et en maintenance, par tous les acteurs (subventions, collectivités publiques et particuliers) sur une durée raisonnable de vie des installations (exemple 20 ans). Cette sommation donnera une valeur en euros caractérisant le scénario retenu.

*** Chaque sommation pourra dans un 2nd temps être pondérée** par un coefficient d'efficacité de l'installation étudiée en rapport avec ce qu'elle rejette in fine au milieu naturel, c'est-à-dire en rapport avec l'objectif de maîtrise et d'amélioration de la qualité des eaux du secteur.

→ La solution retenue devrait être celle qui génère la sommation la plus petite (= le coût relatif le plus faible).

(100) – Ce rapport liste tous les points notés comme remarquables par le commissaire-enquêteur au cours de cette enquête publique. Cela sous-entend que les autres points non tracés dans ce document doivent être considérés comme sans remarques de sa part.

***7 * Fin du rapport :**

Le détail des 3 documents de conclusion du commissaire enquêteur pour ces 3 enquêtes apparaît sur 3 documents distincts de ce rapport. Le premier est intitulé "Conclusion et Avis Motivé- CAM" sur le projet de modification N°2 du PLUi de Loiron. Le second se rapporte au projet de modification N°2 du PLUi de Laval et le troisième, au projet de zonage de l'assainissement des 20 communes du Pays de Laval.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Loïc Roueil', with a large, sweeping flourish underneath.

A LAVAL, le vendredi 13 janvier 2023.

Loïc ROUEIL
Commissaire Enquêteur

ANNEXE DU RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR.

Direction départementale
des territoires

Laval, le 27 JAN. 2016

**Evolution du bâti en secteurs agricoles ou naturels
des plans locaux d'urbanisme (PLU)
Modalités d'application des articles L. 151-11 à L. 151-13
du Code de l'urbanisme
validées en CDPENAF du 10 décembre 2015**

La commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) a, dans sa séance du 10 décembre 2015, validé différents critères, relatifs aux :

- changements de destination d'anciens bâtiments agricoles ;
- extensions des habitations ;
- annexes des habitations ;
- secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) ;

situés en secteurs agricoles (A) ou naturels (N) des plans locaux d'urbanisme.

À l'appui de quelques définitions techniques, la présente note a pour objet de présenter les critères retenus dans le cadre de l'application des articles L. 151-11 à L. 151-13 (ancien alinéa 6° du paragraphe II de l'article L. 123-1-5) du Code de l'urbanisme.

I - Définitions :

Les définitions techniques suivantes s'appuient sur des actes administratifs ou des documents faisant référence, permettant ainsi leur lecture commune.

- **accueil et hébergement à la ferme** : sont considérés comme des activités non nécessaires à l'exploitation agricole¹ ;
- **activités agricoles** : sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation. Les activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacle, sont réputées agricoles, nonobstant le statut social dont relèvent ceux qui les pratiquent². La transformation et la vente de produits agricoles provenant de l'exploitation agricole sont donc considérées comme des activités nécessaires à l'exploitation agricole.

¹ Source : décision n° 282398 du conseil d'État du 14/02/2007 et arrêt n°06M00957 de la cour administrative d'appel de Marseille du 26 juin 2008

² Source : article L. 311-1 du Code rural et de la pêche maritime

ANNEXE DU RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR.

- **annexes des bâtiments d'élevage** : toute structure annexe, notamment les bâtiments de stockage de paille et de fourrage, les silos, les installations de stockage, de séchage et de fabrication des aliments destinés aux animaux, les équipements d'évacuation, de stockage et de traitement des effluents, les aires d'ensilage, les salles de traite, à l'exception des parcours³ ;
- **bâtiments d'élevage** : locaux d'élevage, locaux de quarantaine, couloirs de circulation des animaux, aires d'exercice, de repos et d'attente des élevages bovins, quais d'embarquement, enclos des élevages de porcs en plein air, ainsi que les vérandas, les enclos et les volières des élevages de volailles⁴. À proximité d'un tiers, la construction ou l'extension d'un bâtiment d'élevage n'est pas autorisée, sauf dérogation (accord des deux parties) ;
- **habitations de tiers** : toutes habitations occupées par des personnes ne travaillant pas sur l'exploitation agricole en question. Les logements occupés par des personnels de l'exploitation agricole, les hébergements et locations dont l'exploitant a la jouissance et les logements occupés par les autres exploitants ne sont pas considérés comme des habitations de tiers⁵ ;
- **hameaux** : constitués d'un nombre réduit d'habitations existantes (qui ne peut être inférieur à 4), peu éloignées les unes des autres (50 m maximum). Il n'a pas vocation à être étendu au-delà de ses limites actuelles⁶ ;
- **hangars agricoles** : bâtiments à l'intérieur desquels sont stockés du matériel agricole ou/et des récoltes de l'exploitation agricole ;
- **locaux habituellement occupés par des tiers** : locaux destinés à être utilisés couramment par des personnes (établissements recevant du public, bureau, magasin, atelier, etc.)⁷. Dans le présent document, ces locaux sont considérés au même titre que les habitations de tiers.

II - Changements de destination d'anciens bâtiments agricoles

Suivant l'alinéa 2° de l'article L. 151-11 du Code de l'urbanisme, dans les zones agricoles ou naturelles et en dehors des STECAL, le règlement du PLU(i) peut désigner 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 soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la CDPENAF, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS).

Cas	Critères retenus
Bâtiments d'élevage et ses annexes ou hangars agricole avec logement de fonction des exploitants agricoles sans habitation de tiers	Pas d'insertion de tiers
Bâtiments d'élevage et ses annexes ou hangars agricole avec logement de fonction des exploitants agricoles avec une ou plusieurs habitations de tiers	Pas d'insertion de nouveaux tiers

³ Source : arrêté du 27 décembre 2013 relatif aux prescriptions générales applicables aux installations relevant du régime de l'enregistrement au titre des installations classées pour la protection de l'environnement

⁴ Source : idem 3

⁵ Source : idem 3

⁶ Source : charte agriculture et urbanisme

⁷ Source : idem 3

ANNEXE DU RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR.

<p>Bâtiments d'élevage et ses annexes ou hangars agricole sans logement de fonction des exploitants agricoles avec une ou plusieurs habitations de tiers</p>	<p>Changement de destination possible si cumulativement :</p> <ul style="list-style-type: none"> • bâtiment présentant une qualité architecturale ou patrimoniale : le bâtiment doit être traditionnel (pas en tôles) avec au moins trois murs porteurs, une charpente traditionnelle en bois à deux pentes et hors d'eau ; • surface minimale au sol de 80 m² ; • distance d'un bâtiment d'élevage ≥ 125 m ; • distance d'un hangar ≥ 50 m ; • distance d'une habitation de tiers ≤ 50 m.
<p>Site sans bâtiment d'élevage et annexe ou hangar agricole</p>	<p>Changement de destination possible si cumulativement :</p> <ul style="list-style-type: none"> • bâtiment présentant une qualité architecturale ou patrimoniale : le bâtiment doit être traditionnel (pas en tôles) avec au moins trois murs porteurs, une charpente traditionnelle en bois à deux pentes et hors d'eau ; • surface minimale au sol de 80 m² ; • distance d'une habitation de tiers ≤ 50 m ; • maximum de 3 habitations par « écart » ou « lieu dit » afin de ne pas créer un hameau.

III - Extensions des habitations

Suivant l'article L. 151-12 du Code de l'urbanisme, dans les zones agricoles ou naturelles et en dehors des STECAL, les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions, **dès lors qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site**. Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Les dispositions du règlement prévues au présent alinéa sont soumises à l'avis de la CDPENAF.

Cas	Critères retenus
<p>Habitation existante située à plus de 100 m d'un bâtiment d'élevage ou 50 m d'un hangar agricole</p>	<p>Extensions possibles si cumulativement :</p> <ul style="list-style-type: none"> • maintien d'une distance minimale avec un bâtiment d'élevage ≥ 100 m ; • < 50 % de l'emprise au sol de l'habitation existante ; • pas de surface au sol maximale après extension, mais l'extension ne doit pas conduire à créer une deuxième habitation.
<p>Habitation existante située à moins de 100 m d'un bâtiment d'élevage ou 50 m d'un hangar agricole</p>	<p>Extensions possibles :</p> <ul style="list-style-type: none"> • maintien de l'inter-distance existante • < 50 % de l'emprise au sol de l'habitation existante ; • pas de surface au sol maximale après extension, mais l'extension ne doit pas conduire à créer une deuxième habitation.

ANNEXE DU RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR.

IV - Annexes des habitations

Suivant l'article L. 151-12 du Code de l'urbanisme, dans les zones agricoles ou naturelles et en dehors des STECAL, les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet de construction d'annexes, **dès lors qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site**. Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Les dispositions du règlement prévues au présent alinéa sont soumises à l'avis de la CDPENAF.

Critères retenus
<ul style="list-style-type: none"> • distance maximale de l'habitation ≤ 30 m ; • surface maximale du bâtiment annexe ≤ 40 m² ; • surface de bassin de piscine limitée à 50 m².

V - Secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL)

Suivant l'article L. 151-13 du Code de l'urbanisme, à **titre exceptionnel**, le règlement du PLU(i) peut délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limités.

Critères retenus
<ul style="list-style-type: none"> • les dispositions du hameau indiqué dans la charte agriculture et urbanisme, à savoir : constitué d'un nombre réduit d'habitations existantes (qui ne peut être inférieur à 4), peu éloignées les unes des autres (50 m maximum). Il n'a pas vocation à être étendu au-delà de ses limites actuelles ; • peut permettre⁸ : <ul style="list-style-type: none"> • la construction de bâtiments à usage d'habitation ; • l'aménagement de gîtes ruraux ; • l'aménagement d'aires d'accueil des gens du voyage ; • l'aménagement de terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage ; • l'aménagement de terrains permettant l'installation de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs ; • la construction de bâtiments destinés aux coopératives d'utilisation du matériel agricole (CUMA) ; • la construction de huttes de chasse ; • la construction d'abris de pêche ; • la construction de hangars de stockage de bois et/ou de matériel agricole ; • la construction d'abri pour chevaux à usage de loisirs ; • l'extension d'activités économiques existantes ; • etc.

Le directeur départemental des territoires



Alain Priol

⁸ Source : Fiche SAV loi ALUR : constructibilité en zones agricole et naturelle/Septembre 2014, MLETR

ANNEXE DU RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR.

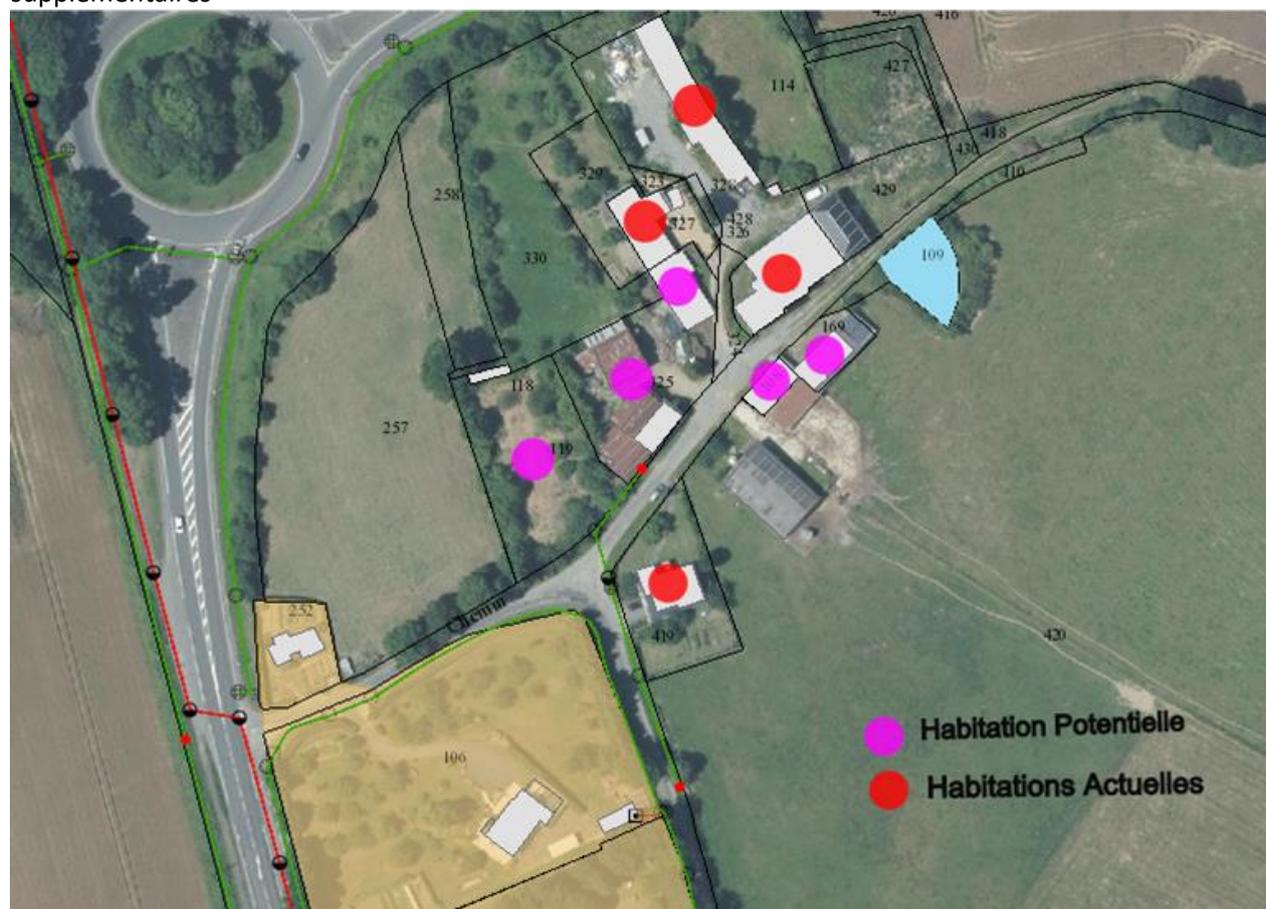
Éléments complémentaires relatifs au raccordement au réseau d'assainissement collectif, secteur La Chainais.

Points n° 25, 26, 47, 55, 91

Etat des lieux

Aujourd'hui la parcelle BN257 est en zonage d'assainissement non collectif.

C'est un secteur où il y a peu d'habitations (3 à 4 habitations), le potentiel peut être estimé à 4 supplémentaires



Le projet de GB Promotion

Il s'agit d'un lotissement divisé en 5 Lots avec des équipements communs.

Le promoteur demande de se raccorder à l'égout à sa charge. Cela suppose une modification du zonage.

Cette extension peut en effet être considérée comme un équipement propre si seul le lotissement se raccorde dessus. Cet équipement pourrait par la suite être rétrocédé à la collectivité.

ANNEXE DU RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR.



Conséquences si l'on accède à la demande de GB promotion

Les parcelles du dessus deviennent plus facilement raccordables donc cela suppose un investissement de la collectivité et une modification du zonage en même temps.

En théorie un équipement propre ne doit pas bénéficier à un autre usager que celui qui l'a payé sinon la collectivité doit rembourser le promoteur.

L'estimation d'un financement total de la canalisation par la collectivité serait de l'ordre de 65 000 HT ce qui est au-delà de nos seuils par branchement.

Dans le cadre d'un montage à trouver avec GB promotion et en imaginant qu'il nous autorise à terme à utiliser la canalisation qu'ils auraient mis en place, suivant nos prescriptions, sur le domaine public. Cela diminuerait la facture de l'ordre de 25 000 euros HT.

Conséquences en cas de refus

Le PA est instruit sur la base d'un assainissement non collectif.

C'est moins de patrimoine pour la collectivité et pas d'investissement à court terme.

Éléments complémentaires relatifs à la problématique de la mise en œuvre et du respect du zonage d'assainissement

Point N °94

Cf. document transmis au commissaire-enquêteur.