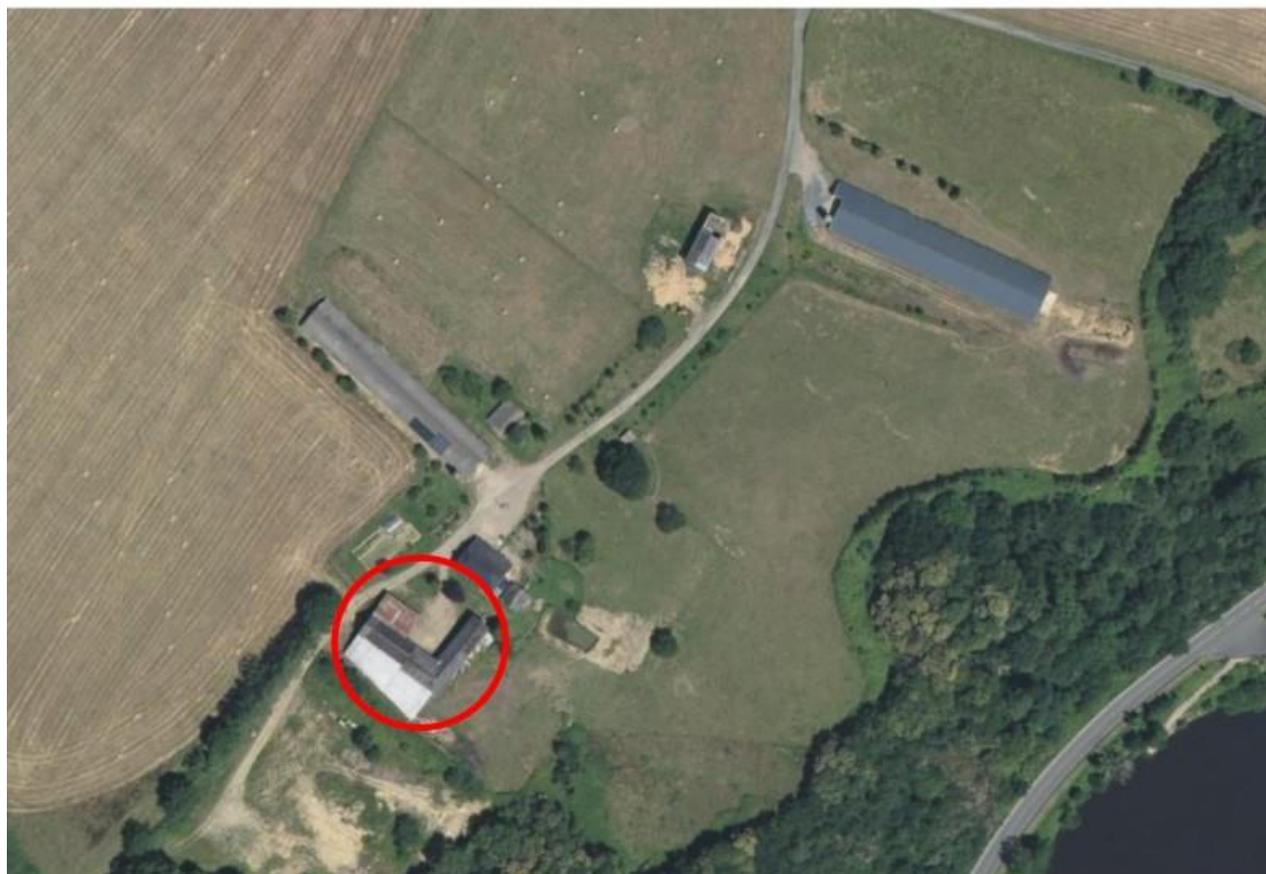


**ENQUÊTE PUBLIQUE PORTANT SUR LES RÉVISIONS ALLÉGÉES N° 1 et N° 3 DU PLUI DE LAVAL AGGLOMÉRATION, concernant des projets d'ouverture à l'urbanisation, en zonage "Ae2 – Activités isolées en campagne, Création de nouveaux bâtiments à usage d'activités", respectivement sur les communes de LOUVIGNÉ et CHANGÉ (Le Defay).**

\*\*\*\*\*

Déroulement de l'enquête : 16 jours consécutifs  
Du mardi 3 octobre 2023 à 9H00 au mercredi 18 octobre 2023 à 17H00.

\*\*\*\*\*



\*\*\*\*\*

**AUTORITÉ ADMINISTRATIVE ORGANISATRICE :**  
**MONSIEUR LE PRÉSIDENT DE LAVAL AGGLOMÉRATION.**

\*\*\*\*\*

**"Conclusion Motivée – CM2" du Commissaire Enquêteur**  
**se rapportant au second objectif de cette enquête :**  
**Autoriser la Révision allégée N° 3 (Changé).**

\*\*\*\*\*

**Commissaire Enquêteur titulaire : Loïc ROUEIL.**

\*\*\*\*\*

## **Sommaire de la conclusion et de l'avis du Commissaire-Enquêteur.**

\*\*\*\*\*

- \*1\* Présentation synthétique du projet.**
- \*2\* Synthèse du cadre légal de La décision administrative attendue.**
- \*3\* Synthèse des éléments remarquables du dossier.**
- \*4\* Synthèse de l'aspect "Cadre Juridique" de cette enquête publique.**
- \*5\* Synthèse des éléments spécifiques de réflexion, apportés par cette enquête - Participations- Contributions.**
- \*6\* Conclusion Motivée – CM2 du Commissaire enquêteur.**

\*\*\*\*\*

## **\*1\* Présentation synthétique du projet.**

**Cette enquête unique regroupe deux projets d'évolution du PLUI de Laval Agglomération ;** ce dernier étant le document d'urbanisme opposable sur les 20 communes historiques qui étaient intégrées dans Laval Agglomération avant le regroupement avec le Communauté de Communes du Pays de Loiron.

**Le premier projet consiste en une révision allégée N°1 du PLUI,** créant un secteur de taille et capacité d'accueil limité STECAL, sur la commune de Louvigné (53). Cette disposition est mise en place afin de permettre à la SARL Auto-école "Moulinet", de développer son activité à proximité de son siège social. La superficie affichée de STECAL est de 8 100 m<sup>2</sup>.

**Le second projet consiste en une révision allégée N°3 du PLUI** afin de créer un STECAL sur la commune de Changé (53). Ce projet consiste à permettre à la SARL "Jourdanrière Nature" de compléter son activité par une installation sur le secteur de Defay à Changé (53). La superficie affichée de ce STECAL est de 12 000 m<sup>2</sup>.

**→ Dans la suite du présent document "CM2", c'est ce second objectif qui est traité.**

**Cette enquête constitue une démarche préalable et nécessaire à la mise en œuvre du projet.** Elle a pour but d'informer et d'éclairer le public sur les objectifs et les caractéristiques ainsi que les modalités de réalisation de ce dernier.

## **\*2\* Synthèse du cadre légal de la décision administrative attendue.**

**Le cadre juridique encadrant une procédure de révision allégée de PLUI s'explique dans les réglementations qui suivent.**

**La présente procédure est autorisée et nécessaire, dans le contexte de la réduction d'une zone agricole ou une zone naturelle et forestière.**

- Cadres des articles L. 153-8, L. 153-11 et L. 153-12 du Code de l'Urbanisme qui précisent les modalités de mise en œuvre du projet de révision allégée.
- Le décret N°2021-1345 du 13 octobre 2021 qui modifie les dispositions relatives à l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme.

**Le projet de révision allégée N°1 n'est pas soumis a priori,** à une évaluation environnementale, mais le porteur de projet a malgré tout, sollicité l'avis de la MRAE.

**La loi ALLUR du 24 mars 2014 qui institue le principe de l'urbanisation limitée** dans les territoires non couverts par un Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT), s'applique. A cet effet, le porteur de projet a sollicité et obtenu le dérogation nécessaire (décision CDPNAF du 9 mars 2023).

**Le dossier d'enquête mis à disposition du public était conforme aux dispositions réglementaires** sur le sujet.

**Une révision allégée de PLUI est constituée en particulier, avec les pièces mentionnées à l'article R 123.8 du code de l'environnement et à l'article L. 151-2 du code de l'Urbanisme.**

- Une note expliquant les modifications apportées au PLUI ; ces pièces s'explicitent ainsi :
- Les avis des Personnes Publiques Associées (PPA) et des personnes consultées au titre des articles R. 153-16 et L. 153-17 CU et le cas échéant, ceux des associations (L. 132-12) ;
- Eventuellement l'avis de l'Autorité environnementale (Ae).
- En l'absence de SCOT, l'avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers.
- Le bilan de la concertation (L. 103-6).

## **\*3\* Synthèse des éléments remarquables, présents dans le dossier.**

**Le PLUI de Laval Agglomération (20 communes) a été approuvé** le 16 décembre 2019.

**Le conseil communautaire a prescrit cette procédure** de révision dans sa délibération du 3 octobre 2022.

**L'objectif de cette révision allégée N° 3 est la création d'un Secteur de Taille et Capacité d'Accueil Limitée - STECAL sur la commune de Changé (53), pour permettre à la SARL "Jourdanière Nature", dont la succursale mayennaise se situe à Laval, de compléter son activité par une installation sur le secteur de "Defay", à Changé (53). Cette nouvelle installation doit permettre de réunir l'ensemble des champs d'intervention de l'entreprise : entretien et création paysagère, ruches, jachère fleurie mellifère, éco-pâturage et verger conservatoire, miscanthus..., etc.**

**L'ensemble du projet se déploie sur une surface d'environ 4,65 hectares classés actuellement en A et N. Seul le secteur devant recueillir les activités de services "entretien et création paysagère", est concerné par la création d'un STECAL. Ce secteur correspond à une surface d'environ 1,2 hectare.**

**Le projet se situe ainsi, dans le zonage actuel du PLUI :**



**La parcelle concernée par le projet est classée en A et N.**

**La zone A comprend les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agricole, agronomique et économique. Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, aux services publics ou d'équipements d'intérêt collectif, ainsi que les extensions et annexes des habitations existantes à la date d'instruction de l'autorisation du droit des sols, sont seules autorisées.**

**La parcelle ne fait l'objet d'aucune prescription. Cependant, des éléments protégés sont situés à proximité :**

- Un espace boisé classé au sud du site de projet.
- Une haie protégée au titre de la loi Paysage, au nord.

**La synthèse du projet s'établit ainsi (voir le plan ci-dessous) :**

- ➔ **L'ensemble du projet se déploie sur une surface d'environ 4,65 hectares classés actuellement en A et N. Seul le secteur devant accueillir les activités des services "entretien et création paysagère", en jaune sur le plan ci-après, est concerné par la création d'un STECAL. Ce secteur correspond à une surface d'environ 1,2 hectare.**



- ➔ **La MRAE a été sollicitée sur le dossier.** Sa réponse est constituée par le fait que le projet n'est pas susceptible d'avoir des incidences sur l'environnement et sur la santé humaine. Néanmoins, elle recommande de garantir la protection des arbres isolés dans le périmètre du STECAL projeté.
- ➔ **La CDPNAF a été sollicité dans le contexte de la constructibilité limitée** en absence de SCOT, valide. Elle demande en réserve de limiter strictement le périmètre du STECAL projeté aux seuls besoins de l'activité "non agricole" de l'entreprise.

#### **\*4 – Synthèse de l'aspect "cadre juridique" de cette enquête publique :**

**Le commissaire-enquêteur M. Loïc ROUEIL a agi pour conduire cette enquête publique** dans le cadre de la désignation réalisée par M. le Président du Tribunal administratif de Nantes dans le document référencé N° E23 000113/53 datée du 4 juillet 2023.

**Il a été nommé par la suite, pour conduire cette enquête dans le cadre de l'arrêté pris par Monsieur le Président de Laval Agglomération, arrêté N° 53/2023 en date du 23 août 2023.**

**La présente enquête publique est régie par le cadre réglementaire suivant :**

- Articles L.123-1 du code de l'environnement modifié par ordonnance N° 2016-1060 du 3 août 2016, article 3.
- Article L.123-2 du code de l'environnement modifié par la loi N° 2023-175 du 10 mars 2023, article 13 (V).
- Article L.123-3 et suivants du code de l'environnement.
- Article R.123-1 et suivants du code de l'environnement.
- Article L.123-42 et 43 du code de l'urbanisme.

**Le commissaire-enquêteur a tenu 2 permanences d'accueil du public** dans les locaux de Laval Agglomération, conformément à l'arrêté prescrivant cette enquête.

**L'enquête publique s'est déroulée pendant 16 jours** du mardi 3 octobre 2023 à 9h00 au mercredi 18 octobre 2023 à 17h00.

**Le dossier d'enquête était consultable en version "papier", dans les locaux** de Laval Agglomération. Il était aussi accessible en version électronique sur le site du registre numérique dédié à cette enquête.

**Pour déposer ses contributions, le public avait à sa disposition** les formules suivantes :

- Dépôt direct sur le registre "papier".
- Courrier "papier" adressé au commissaire-enquêteur.
- Courriel.
- Registre numérique.

**Le commissaire-enquêteur** a procédé à la vérification de la publicité prévue pour informer le public. En synthèse, la présence de celle-ci, a été constatée sur les 12 points décrits ci-dessous :

- 5 affichages obligatoires (panneaux réglementaires des trois collectivités et sur sites).
- Les sites "internet" de Laval Agglomération et de Changé.
- L'application "intramuros" pour la commune de Louvigné.
- 4 parutions dans deux journaux locaux.

**En fin d'enquête, un échange de type "Procès-verbal de Synthèse – PVS" ↔ "Mémoire en réponse "** a été réalisé entre le commissaire-enquêteur et le porteur du projet, afin d'apporter des réponses appropriées au regard des diverses observations rédigées.

### **5- Synthèse des éléments de réflexions spécifiques, apportés par l'enquête :**

**Au cours cette enquête, les échanges constructifs ont été réalisés** entre la représentante du porteur de projet, Madame DRIOLLET, et le commissaire-enquêteur, dans la phase de préparation de l'enquête, d'explication du contenu des dossiers, ainsi que dans celle de "post-enquête" pour préciser certains points. Le porteur de projet a ainsi montré son implication pour traiter le projet, sur une base de responsabilité.

**La participation du public, à cette enquête peut être qualifiée de "très peu importante",** au regard de la nature de la procédure, puisque seulement deux personnes ont rédigé deux contributions au registre papier, présent dans les locaux de Laval Agglomération.

**Dans le cadre de cette enquête publique unique, l'ensemble des contributions** rédigées par le public et les personnes publiques a été classé en 6 thèmes, auxquels s'ajoutaient trois problématiques exposées, à l'initiative du commissaire-enquêteur.

**L'ensemble totalise 19 observations ainsi individualisées** portant sur l'ensemble de ces thèmes.

Par ailleurs, une contribution de trois observations ne concernait ni le projet de révision N° 1 ni le projet de révision N° 3 (Monsieur BELLANGER pour une propriété située à Saint-Berthevin).

Parmi ces 9 thématiques, 6 totalisant 11 observations étaient en rapport avec le projet de révision allégée N° 3 (Changé).

**La liste des thématiques ainsi répertoriées en rapport avec cette révision N° 3, s'établit ainsi :**

- **THÈME 02 : RA3 (Changé) Avis exprimés et dérogation accordée.**
- **THÈME 03 : RA3 (Changé) Réduire le périmètre du STECAL au seul besoin de l'activité non agricole.**
- **THÈME 04 : RA3 (Changé) Protection à accorder aux arbres isolés, en place à proximité du STECAL.**
- **THÈME 05 : RA1 et RA3 – Compatibilité du projet avec la consommation de terres agricoles et l'objectif de zéro artificialisation nette à moyen terme.**
- **QUESTION PVS 07 – RA1 et RA3. Problématique de la densité et des hauteurs de constructions autorisées dans les deux STECAL projetés.**
- **QUESTION PVS 09 – RA1 et RA3. Problématique de la desserte des 2 "STECAL" en matière de réseaux (eau, télécommunications, électricité, assainissement...).**

## **\*6\* Conclusion Motivée - CM du commissaire-enquêteur.**

Compte tenu des éléments connus à l'issue de cette enquête publique, le commissaire-enquêteur rédige sa conclusion motivée ainsi :

### **6-1- Analyse du projet – Éléments favorables :**

- ➔ **Le projet ne change pas les orientations générales définies dans le PADD du PLUI.**
- ➔ **Le projet est en cohérence avec les objectifs poursuivis par Laval Agglomération pour :**
  - Maintenir sur le territoire une entreprise historiquement implantée.
  - Optimiser le foncier disponible.
  - Optimiser et réutiliser de manière opportune, des bâtiments en place, sur un ancien siège d'exploitation agricole.
  - Favoriser l'emploi
- ➔ **Les principes d'aménagement de ce STECAL permettent de réutiliser et de pérenniser l'existence de bâtiments agricoles traditionnels construits en pierres et ardoises et de conserver l'identité du paysage agricole du site.**
- ➔ **L'impact sur l'environnement sera très faible voire favorable**, compte-tenu des activités spécifiques proposées par l'entreprise porteuse du projet final (activités largement en relation avec l'environnement).
- ➔ **En créant ce périmètre de STECAL, en cohérence avec la réalité du terrain**, la procédure permet d'adapter de manière optimisée et ponctuellement, le PLUi sur la commune de Changé.
- ➔ **Le projet, dans sa dimension "impact sur l'environnement", ne fait pas l'objet d'observation** de la part de la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (MRAE).
- ➔ **Le contenu du projet maintient le PLUi dans l'esprit et dans l'application** du code de l'urbanisme et du code de l'environnement.

### **6-2- Analyse du projet – Élément défavorable :**

- ➔ **Le projet représente 12 000 m<sup>2</sup> de terrains** qui seront retirés des zones à statut "agricole" ou "naturel".

### **6-3- Le commissaire enquêteur note par ailleurs favorablement :**

- ➔ **Que le projet de révision allégée du PLUi est légalement approuvable**, en considérant le respect du cadre réglementaire de la décision administrative attendu (aspect délibération sur l'objectif poursuivi, délibération d'arrêt du projet, entre autres).
- ➔ **Que l'enquête publique, a respecté dans tous ses aspects** (contenu du dossier, information et publicité en direction du public, accueil physique du public, adresse électronique et registre mis à disposition du public, collecte et retransmission des observations, qualité de l'échange "PVS – Mémoire en réponse"), la mission qui lui était demandée.
- ➔ **Que dans le contexte de la présente enquête publique**, aucun avis strictement défavorable, n'a été émis de la part du public ou des personnes publiques.

- **Que le porteur du projet est Laval Agglomération.** L'importance et la qualité de cette collectivité publique, permet d'envisager une déclinaison du projet, au contact des autres acteurs locaux, dans un esprit de responsabilité.
- **Que le projet est compatible** avec les dispositions initiales du PLUi.
- **Que le projet est soumis à la réglementation** intégrant le principe de l'urbanisation limitée dans les territoires non couvert par un SCOT valide et, que la dérogation nécessaire dans ce cadre, a été autorisée par Madame la Préfète de la Mayenne.
- **Que le projet a fait l'objet d'un examen conjoint** des services de l'Etat, de Laval Agglomération et de la commune qui est tracé dans un procès-verbal de réunion. Dans ce cadre, deux réserves ont été émises et solutionnées par un engagement du porteur de projet.
- **Que lors de l'échange "Procès-Verbal de Synthèse/mémoire en réponse"**, le porteur de projet a élaboré en retour, un document précis et pertinent au regard des questions posées. Son document "Mémoire en Réponse" montre son engagement à solutionner les problématiques exposées, sur une base d'acteur du territoire, responsable.
- **Que le porteur de projet s'est engagé dans le cadre de cette procédure a donné le statut "d'arbre isolé remarquable"** à un arbre situé au nord-ouest du projet (en dehors du périmètre du STECAL).

### **6-3- En synthèse :**

- **Au vu de tous ces éléments, le commissaire enquêteur, considère que les avantages du projet, l'emportent nettement sur les inconvénients.**

### **6-4- Il recommande :**

- **Que les engagements pris par le porteur de projet dans les réponses** qu'il a apportées dans le cadre de cette enquête publique, soient traduits dans les documents qui seront joints à l'approbation de cette révision allégée du PLUi.

### **\*7- Conclusion et avis final.**

**Après avoir analysé tous les arguments portés à sa connaissance, Le commissaire enquêteur émet un avis favorable pour approuver le projet de révision allégée N°3 du PLUi de Laval Agglomération qui concerne la création d'un STECAL au statut Ae2 sur la commune de Changé au lieu-dit Defay.**

#### **Avec la réserve suivante :**

***La surface du STECAL concerné, sera réduite de 12 000 m2 à 9 700 m2 afin de limiter celle-ci aux stricts besoins de l'activité non agricole de l'entreprise qui s'installera sur le site.***

***Ce point est rédigé en cohérence avec la réponse apportée sur le sujet, par Laval Agglomération. Cette disposition intègre l'exclusion de la voie d'accès et une petite surface située en partie sud-ouest du projet initial.***

***La surface ainsi réduite, de ce STECAL, apparait ci-dessous :***



A Laval, le mercredi 15 novembre 2023.

**Loïc ROUEIL**  
Commissaire-enquêteur

\*\*\*\*\*

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

053-200083392-20231218-S8-CC-200-2023-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 22/12/2023

Mise en ligne : 26-12-23