

**ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE 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.**

**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 unique	p. 4
1.1 Rappel des 2 objectifs assignés à cette enquête unique	p. 4
1.2 Cadre juridique des 2 décisions administratives, attendues.....	p. 4
1.3 Cadre juridique de l'enquête publique.....	p. 5
1.4 Désignation du commissaire enquêteur	P 5
1.5 Date et durée de l'enquête	P 5
1.6 Dispositions prises pour le dépôt des contributions du public.....	p. 5
1.7 Inventaire des documents mis à disposition du public.....	p. 6
2 Caractéristiques des 2 projets, tirées des dossiers présentés par le porteur du projet....	p. 7
2.1 Synthèse du projet de Révision Allégée N° 1 – RA1 sur Louvigné	p. 7
2.2 Synthèse du projet de Révision Allégée N° 3 – RA3 sur Changé	p. 9
3 Avis de l'Autorité Environnementale – MRAE	p. 13
4 Information du public	p. 13
5 Déroulement de l'enquête	p. 22
4.1 Généralités sur le déroulement de cette enquête.....	p. 17
4.2 Déroulement fin et dates remarquables	p. 18
➤ CHAPITRE II	p. 20
6 Contributions des Personnes publiques, du Public et du commissaire enquêteur, dans le cadre de cette enquête	p. 20
6.1 Remarques générales sur le plan du présent chapitre	p. 20
6.2 Organisation des tableaux synthétisant les contributions reçues	p. 20
6.3 Observations formulées par les Personnes Publiques.	P. 21
6.4 Observations formulées par le public.	p. 23
6.5 Données statistiques sur la participation du public	p. 27
6.6 Réponses – Avis sur les observations générées par le public et les personnes publiques.....	p. 27
6.7 Réponses – Avis sur les questionnements émis à l'initiative du Commissaire Enquêteur.	p. 31
➤ CHAPITRE III	p. 34
7 Analyse complémentaire du commissaire enquêteur.	p. 34
8 Fin du rapport	p. 34

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, en rapport avec ce PVS (Monsieur le Président de Laval Agglomération).

→ LES 2 CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR", SONT RÉDIGÉES SUR DEUX DOCUMENTS DISTINCTS DE CE RAPPORT, A SAVOIR :

- ♦ UN DOCUMENT NOMMÉ "**CONCLUSION MOTIVÉE N°1 – CM1**", EN RAPPORT AVEC LE PROJET DE REVISION ALLEGEE N°1 (LOUVIGNE) DU PLUI DE LAVAL AGGLOMERATION.
- ♦ UN SECOND DOCUMENT NOMMÉ "**CONCLUSION MOTIVÉE N°2 – CM2**", EN RAPPORT AVEC LE PROJET DE REVISION ALLEGEE N°3 (CHANGE) DU PLUI DE LAVAL AGGLOMERATION.

CHAPITRE I

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

1.1 Rappel des deux objectifs assignés à cette enquête unique :

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 afin de créer 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 du STECAL est de 8 100 m².

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 "Jourdanière 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 m².

Cette enquête constitue une démarche préalable et nécessaire à la mise en œuvre des 2 projets. Elle a pour but d'informer et d'éclairer le public sur les objectifs et les caractéristiques ainsi que les modalités de réalisation de ces derniers. Elle expose aussi, par ailleurs, les moyens mis en œuvre dans ce cadre.

1.2 Cadre juridique des deux décisions administratives, attendues à l'issue de cette enquête :

La révision allégée du PLUI est une procédure autorisée lorsque la collectivité envisage une modification sur les thématiques suivantes, sans changer les orientations générales définies par le PADD :

- Réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière
- Réduire une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ou, d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisances.
- Créer des orientations d'aménagement et de programmation valant création d'une zone d'aménagement concerté.

Le cadre juridique des deux décisions administratives, attendues à l'issue de cette enquête, s'explique par les réglementations suivantes :

- Les articles L153-8, L153-11 et L153-12 du Code de l'Urbanisme qui précisent les modalités de mise en œuvre d'un 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. En particulier une évaluation environnementale est imposée lorsque :
 - Soit l'incidence de la révision porte sur plusieurs aires du territoire couvert par le PLU pour une superficie totale inférieure ou égale à un millième de ce territoire, mais ne devant pas dépasser cinq hectares
 - Soit l'incidence de la révision porte sur une ou plusieurs aires comprises dans le territoire couvert par un PLUI pour une superficie totale inférieure ou égale à un dix-millième du territoire dans la limite de cinq hectares

Ainsi, les deux projets faisant l'objet des révisions allégées N°1 et N°3 ne sont pas soumis à une évaluation environnementale systématique. Une demande d'examen au cas par cas, a néanmoins été transmise à l'autorité environnementale pour confirmer cette analyse.

Par ailleurs, la loi "ALLUR" du 24 mars 2014, institue le principe de l'urbanisation limitée dans les territoires non couverts par un "Schéma de Cohérence Territoriale – SCOT".

Le SCOT des Pays de Laval et de Loiron est caduc depuis le 14 février 2020. A cet effet, et afin de pouvoir mener la procédure de révision allégée à son terme, il est nécessaire de déroger à ce dispositif comme prévu à l'article L.142-5 du code de l'urbanisme, avec une décision de l'autorité préfectorale après avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF).

1.3 Le cadre juridique de l'enquête publique :

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'environnement

1.4 Désignation du commissaire-enquêteur :

Le commissaire-enquêteur M. Loïc ROUEIL a été désigné par M. le Président du Tribunal administratif de Nantes par le document référencé N°E23000113/53 datée du 4 juillet 2023.

Il a été nommé par la suite, pour conduire cette enquête, par l'arrêté de Monsieur le Président de Laval Agglomération N°53/2023 en date du 28 août 2023.

1.5 Date et durée de l'enquête :

Cette enquête a débuté le mardi 3 octobre 2023 à 9h00. Elle s'est terminée le mercredi 18 octobre 2023 à 17h00. Sa durée effective a été de 16 jours consécutifs.

1.6 Dispositions prises pour le dépôt des contributions du public :

Pendant toute la durée de cette enquête, un registre en version "papier" a été mis à disposition du public dans les locaux de Laval Agglomération à Laval.

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

- sur le site internet d'un registre numérique, à l'adresse : <https://www.registre-numerique.fr/revisions-allegees-plui-agglo>
- par mail à l'adresse suivante : revisions-allegees-plui-laval-agglo@mail-registre-numerique.fr
- par voie postale, à l'adresse suivante : Laval Agglomération : Monsieur le commissaire-enquêteur, Hôtel Communautaire, 1 place du Général Ferrié, CS 60809 – 53008 LAVAL CEDEX

Nota : Les observations transmises par courriel étaient publiées sur le registre dématérialisé et consultables sur l'adresse électronique suivante : <http://www.registre-numerique.fr/revisions-allegees-plui-agglo>.

Le commissaire enquêteur a tenu les 2 permanences suivantes dans les locaux de Laval Agglomération afin de réaliser un accueil physique du public :

- Le mardi 3 octobre 2023 de 9h00 à 12h00.
- Le mercredi 18 octobre 2023 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".

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 comporte des documents repérés avec l'indice "I0".

Remarque 2 : Le commissaire enquêteur Loïc ROUEIL, disposait d'un dossier complet repéré avec l'Indice "I1".

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

Document *2* (de 1 page) : Document de désignation du Commissaire enquêteur par le tribunal Administratif de Nantes.

Document *3* (de 2 feuilles) : Arrêté de Monsieur Le Président de Laval Agglomération, prescrivant cette enquête publique // N° 53-2023, en date du 28 août 2023.

Document *4* (de 2 feuilles) : Arrêté de M. le président de Laval Agglomération, prescrivant la révision allégée N° 1 du PLUI de Laval Agglomération.

Document *5* (de 2 feuilles) : Arrêté de M. le président de Laval Agglomération, arrêtant le projet et le bilan de la concertation, sur la révision allégée N° 1 du PLUI de Laval Agglomération.

Document *6* (de 10 feuilles) : Notice explicative concernant le projet de révision allégée N° 1 du PLUI de Laval Agglomération.

Document *7* (de 4 feuilles) : Dossier émis par Mme La préfète du département de la Mayenne (DDT) sur le projet de révision allégée N° 1 du PLUI de Laval Agglomération // Dérogation au principe d'urbanisation limitée // Avis CDPNAF // Avis MRAE.

Document *8* (de 1 page) : Avis émis par la Chambre des Métiers et de l'Artisanat – CMA de la Mayenne sur la Révision allégée N° 1 du PLUI de Laval Agglomération.

Document *9* (de 2 feuilles) : Arrêté de M. le président de Laval Agglomération, prescrivant la révision allégée N° 3 du PLUI de Laval Agglomération.

Document *10* (de 2 feuilles) : Arrêté de M. le président de Laval Agglomération, arrêtant le projet et le bilan de la concertation, sur la révision allégée N° 3 du PLUI de Laval Agglomération.

Document *11* (de 10 feuilles) : Notice explicative concernant le projet de révision allégée N° 1 du PLUI de Laval Agglomération.

Document *12* (de 4 feuilles) : Dossier émis par Mme La préfète du département de la Mayenne (DDT) sur le projet de révision allégée N° 3 du PLUI de Laval Agglomération // Dérogation au principe d'urbanisation limitée // Avis CDPNAF // Avis MRAE.

Document *13* (de 1 page) : Avis émis par la Chambre des Métiers et de l'Artisanat – CMA de la Mayenne sur la Révision allégée N° 3 du PLUI de Laval Agglomération.

Document *14* (de 4 feuilles) : Compte-Rendu de la réunion d'examen conjoint concernant les révisions allégées N° 1 et N° 3 du PLUI de Laval Agglomération.

Remarque : Avant le début de la procédure, le registre d'enquête ainsi que le dossier ont été cotés et paraphés par le commissaire enquêteur.

Pour rappel, la constitution "type" d'un dossier d'enquête destiné à statuer sur une révision allégée de PLUI s'établit ainsi : (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 explicative décrivant les modifications apportées.
- 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 Prévention des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF).
- Le bilan de la concertation (L.103-6).

***2* Caractéristiques des 2 projets, tirées des deux dossiers présentés par le porteur du projet.**

2-1 Contexte et synthèse du projet de révision allégée N°1 du PLUI.

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

Le conseil communautaire a prescrit cette procédure de révision allégée N° 1 dans sa délibération du 3 octobre 2022.

L'objectif de cette révision est la création d'un STECAL de 8129 m² pour permettre à la SARL "Auto-école Moulinet" dont le siège est situé sur la commune de Bonchamp, de développer son activité par l'acquisition d'un terrain lui permettant d'aménager son propre plateau (piste exploitable et nécessaire à l'enseignement).

Le terrain cible correspond aux parcelles ZC0024 et ZH008 situées sur la commune de Louvigné, à proximité du giratoire en place sur la RD 57 entre cette route et la ligne LGV.

Plan de situation du projet STECAL :



Le terrain est aujourd'hui en friche et est, en partie, artificialisé. Il accueille une portion de l'ancien tracé de la RD 57 et correspond à un délaissé des travaux de la LGV Bretagne-Pays de la Loire.

Les parcelles contenues dans le projet ne sont pas exploitées actuellement. Il n'y aura pas d'effets négatifs sur l'économie et le potentiel agricole du territoire.

Les parcelles concernées sont classées en zone A.

Les parcelles font l'objet, pour partie, d'une prescription au titre L-111.6 du code de l'urbanisme, relative aux marges de recul (75 mètres en raison de la présence de la RD 57 à proximité).

Le résumé de la problématique à résoudre s'établit ainsi :

Enjeux : Trouver un emplacement pour que l'entreprise puisse continuer à pratiquer l'activité BE, B 96 (remorque) car le terrain actuellement loué par l'auto-école va être vendu.

Besoins :

D'une piste d'un minimum de 130 mètres et plus en cas de modification des normes d'examen.

D'un agrandissement probable de l'entreprise par l'activité AM A1 A2 (=Permis pour Motos et petites cylindrées) et CACES(= Certificat d'Aptitude à la Conduite En Sécurité).

Modification nécessaire : Création d'un STECAL Ae2 de 8129 m² sur la commune de Louvigné.

Le détail du projet STECAL s'établit ainsi :



Le terrain permettra la mise en place d'une structure d'accueil (permettant d'entreposer un bureau-annexe, un vestiaire et le stockage du matériel (plot etc.). Celle-ci sera en fait constitué par un conteneur type maritime, habillé de bois. Ce type de structure démontable, s'intégrera dans le paysage et permettra de limiter l'artificialisation des sols. L'avantage de cette structure est qu'elle peut être enlevée à tout moment et, notamment, en cas de vente du terrain afin de laisser le terrain sans construction. Il permettra le maintien et le développement d'une activité sur le territoire de l'agglomération avec la création d'un emploi au moins à court/moyen terme.

Les compensations suivantes sont envisagées :

- Plantation de haies végétales le long de la parcelle et dans la zone sud du projet, aux abords de la voie ferrée.
- Pose envisagée de panneaux solaires sur le conteneur lui permettant d'être autonome (à définir lors du dépôt de l'autorisation d'urbanisme).

La compatibilité du projet avec le PADD du PLUI se résume ainsi :

Les évolutions proposées n'ont aucun impact sur l'économie générale du projet du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de Laval Agglomération.

En créant le périmètre du Site de Taille Et de Capacité Limité (STECAL) en cohérence avec la réalité du terrain, la présente procédure de révision allégée permet simplement d'adapter ponctuellement le document d'urbanisme.

Le règlement graphique du PLUI évoluera ainsi :



▲ Extrait du zonage avant modification



▲ Extrait du zonage après modification

La présente révision allégée conduira à la création d'une nouvelle fiche STECAL pour la commune de Louvigné. Celle-ci se présentera ainsi :

 Aerial map showing the location of the new STECAL zone in Louvigné-Chauvinière. The map features various colored zones: a large blue area, a brown area, and a green area. The word 'LOUVIGNÉ' is visible in the center.

STECAL	
LOUVIGNÉ - Chauvinière	
Zone Ae2	
Surface : 0,81 Ha	
STECAL Mixte (Habitat + Activités) : Secteur dédié aux activités isolées en campagne + évolution de l'habitat existant (extensions et annexes)	
Création de nouveaux bâtiments à usage d'activité, extensions et annexes	

▲ Extrait fiche STECAL créée

2-2 Contexte et synthèse du projet de révision allégée N° 3 du PLUI.

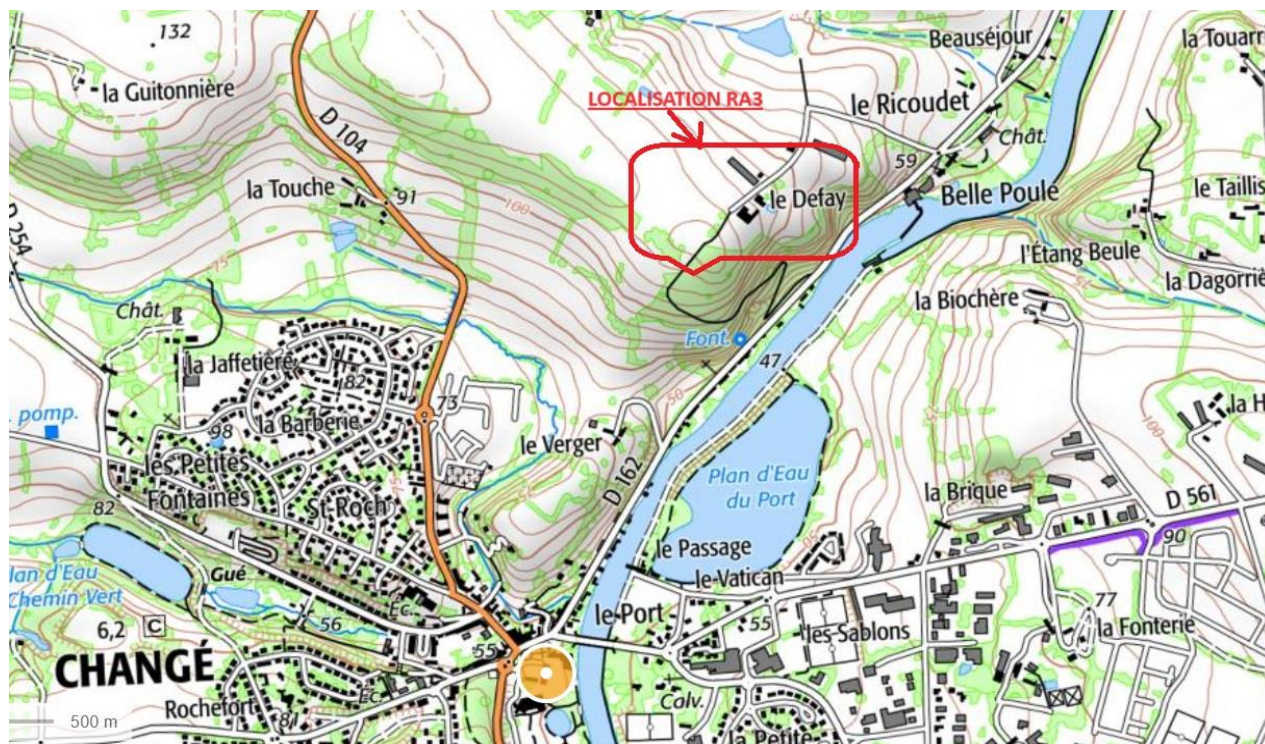
Le PLUI de Laval Agglomération (20 communes) a été approuvé le 16 décembre 2019.

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

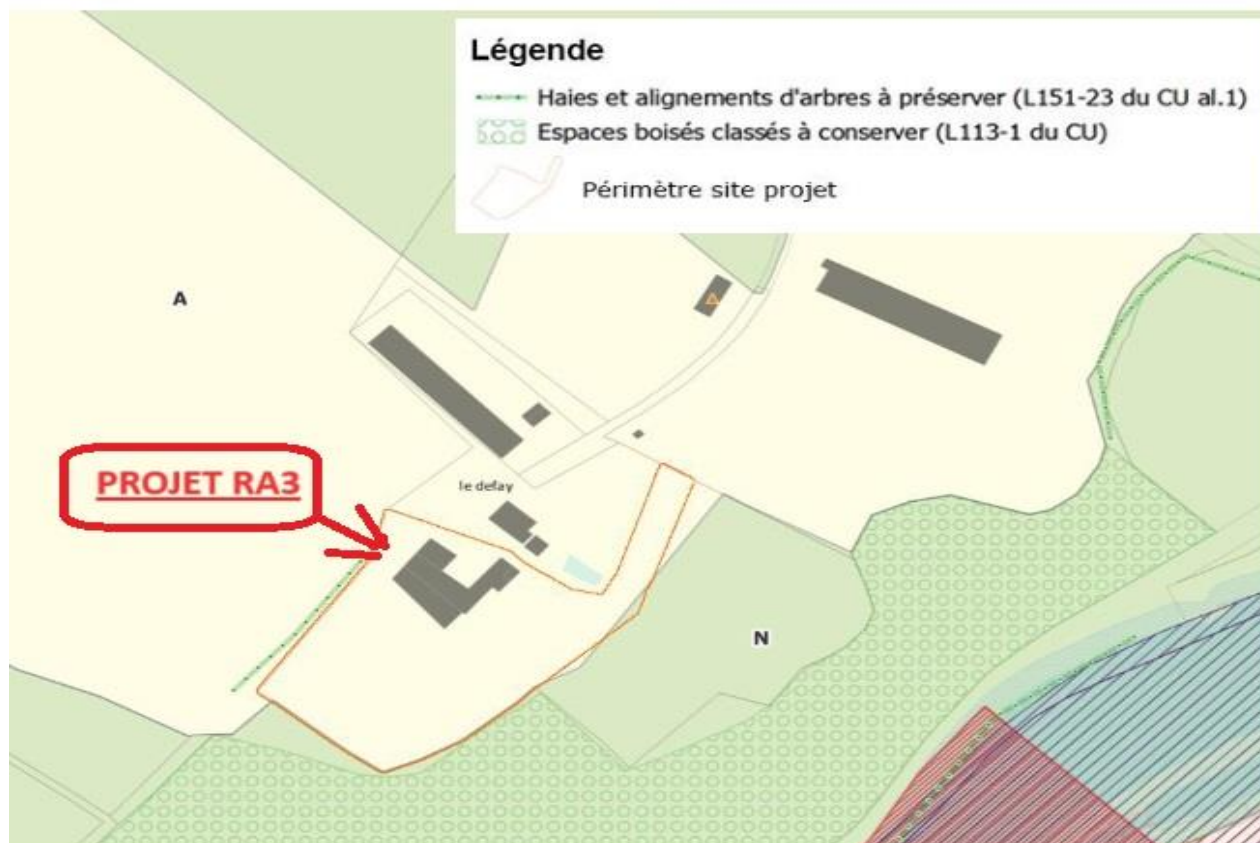
L'objectif de la révision allégée N° 3 est la création d'un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limité (STECAL) pour permettre à la SARL "Jourdanrière Nature", dont la succursale mayennaise se situe à Laval, de compléter son activité par une installation sur le secteur de Defay, à Changé. Cette 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...

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 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.

La situation du projet sur la commune de Changé (53) s'établit ainsi :



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 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.

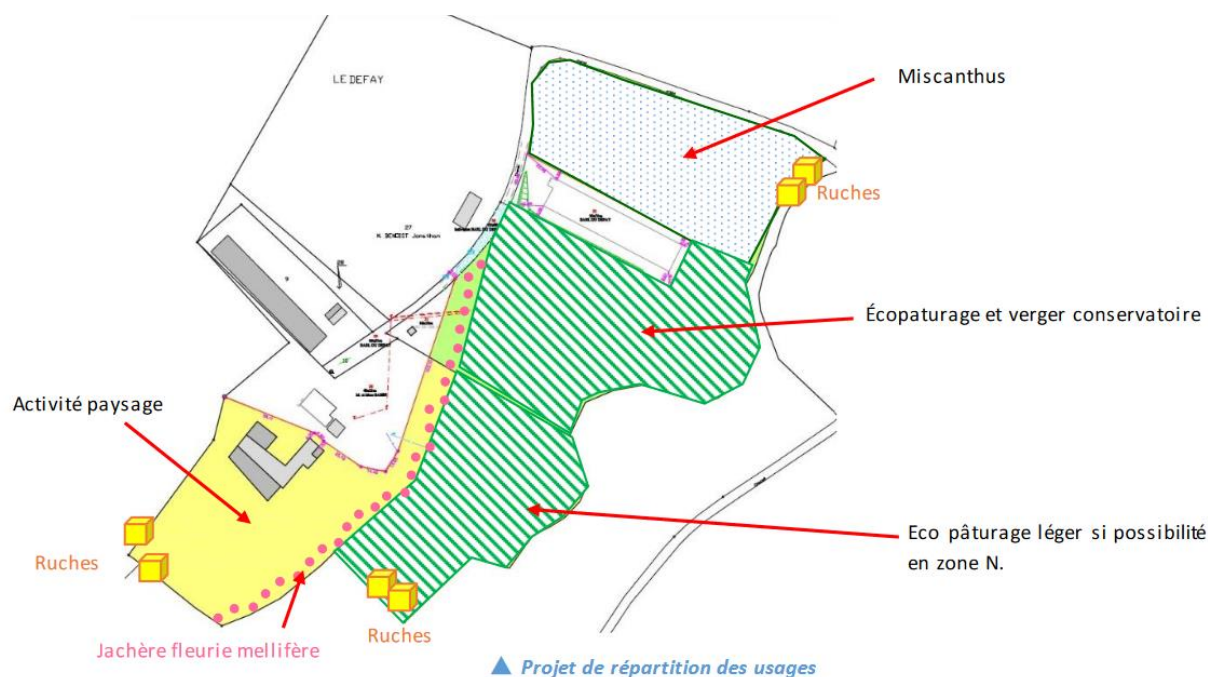
La Sté "Jourdanrière Nature "est une entreprise de paysage qui existe depuis plus de 30 ans. C'est une société qui est implantée historiquement à Liffré sur le territoire rennais. En 2020, elle produit un chiffre d'affaires de 13,4 millions d'euros.

Reconnue par son professionnalisme et la qualité du travail accompli, elle développe des activités sur la Mayenne depuis 3 ans. L'équipe mayennaise se compose d'un chef d'agence, d'un chef d'équipe et de quatre techniciens polyvalents. Les travaux de paysages réalisés vont aussi bien de la création à l'entretien sur les domaines publics et privés. Sensible depuis plusieurs années à l'environnement et au développement durable, l'entreprise est certifiée ISO 14 001, QualiPaysage et Zéro Phyto.

La SCI FAGIMMO sous l'égide de "Jourdanrière Nature", souhaite pérenniser son activité sur la Mayenne. Installée depuis trois ans à Laval, la succursale mayennaise, souhaite proposer un projet complet pour s'installer sur Changé. Trois volets seront présents : un volet "société d'entretien et création paysagère", un volet "activité agricole" et un volet "activité environnementale".

La synthèse du projet, s'établit ainsi :

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 de services "entretien et création paysagère", en jaune le plan ci-après, est concerné par la création d'un STECAL. Ce secteur correspond à une surface d'environ 1,2 hectare.



La comptabilité du projet avec le PADD du PLUi, se résume ainsi :

- Les évolutions proposées n'ont aucun impact sur l'économie générale du projet du PLUi de Laval Agglomération.

- En créant le périmètre du site de taille et de capacité limité (STECAL) en cohérence avec la réalité du terrain, la présente procédure de révision allégée permet simplement d'adapter ponctuellement le document d'urbanisme.

Le règlement graphique du PLUi évoluera ainsi :



▲ Extrait du zonage avant modification



▲ Extrait du zonage après modification

Cette révision allégée N°3 conduira à la création d'une nouvelle fiche STECAL, pour la commune de Changé. Celle-ci se présentera ainsi :



Stecal

CHANGE

Zone Ae2

Surface : 1,18 Ha

STECAL Mixte (Habitat + Activités) : Secteur dédié aux activités isolées en campagne + évolution de l'habitat existant (extensions et annexes)
Création de nouveaux bâtiments à usage d'activité, extensions et annexes

Sources : EDIGEO 2019 - IGN 2016



▲ Extrait fiche STECAL créée

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 2 objectifs fixés à cette enquête. Ceux-ci permettent de comprendre le contenu et les raisons qui ont conduits à la définition des 2 projets.**

**** Il constate que les 2 dossiers mis à disposition du public, étaient bien constitués :**

- De 2 notices explicatives décrivant précisément les 2 projets ainsi que leurs impacts prévisibles, et leur intégration dans leur environnement respectif.
- De la dérogation préfectorale, nécessaire, en l'absence de SCOT valide sur le territoire.

**** En outre, les dossiers sont enrichies par les demandes présentées par les "Personnes Publiques"; ces dernières ont permis de faire progresser le moindre impact des projets, sur l'environnement ou en terme de consommation de surfaces agricoles.**

**** Par ailleurs, le compte-rendu de la réunion conjointe entre les Personnes Publiques" et le porteur des projets, ont permis à ce dernier de s'engager sur des améliorations à apporter (en particulier sur le projet "RA3 de Changé" .**

→ EN CONCLUSION, Le commissaire-enquêteur considère que les documents mis à disposition, permettaient aux administrés, de comprendre les modifications projetées du PLUI de Laval Agglomération, dans le contexte des 2 projets.

***3* Avis de L'autorité Environnementale - MRAE.**

Le décret 2021-1345 du 13 octobre 2021 a modifié les dispositions relatives à l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme et des unités touristiques nouvelles dans le contexte de l'article 40 de la loi ASAP.

En conséquence le projet de révision allégée N°1 du PLUi n'est pas soumis à évaluation environnementale. En revanche, une demande a été transmise à l'autorité environnementale pour confirmer cette préanalyse.

De même, par conséquent, le projet de révision allégée N°3 du PLUi n'est pas soumis à évaluation environnementale. En revanche, une demande a malgré tout été transmise à l'autorité environnementale pour confirmer ce point.

La réponse particulière, de l'autorité environnementale au regard de ces deux révisions est portée au chapitre 6-3 – Point 02 et 06, de ce rapport (observations émises par les personnes publiques). Sur les 2 dossiers, la MRAE a ainsi émis un avis "tacite sans observations", sur leurs potentielles conséquences, pour l'environnement, sur du fait d'une absence de réponse.

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR SUITE AUX REMARQUES DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE ET AUX REPNSES APPORTEES PAR LE MAITRE D'OUVRAGE

**** Le commissaire-enquêteur constate que l'autorité environnementale a été informée du contenu des 2 projets et que ces 2 demandes se sont traduites par un avis réputé "sans observations" du fait de l'absence de réponse en retour.**

**** Néanmoins pour le dossier RA3 (changé), La MRAE a demandé une amélioration du projet au bénéfice de l'environnement.**

→ EN CONCLUSION, le commissaire enquêteur constate cet avis réputé "sans observations" pour les 2 projets et ,note la préconisations faites par la MRAE pour améliorer le projet RA3 (changé) ainsi que la prise en compte, positive, qui en est faite par le porteur de projet.

***4* Information du public.**

Les mesures de publicité étaient prescrites aux articles 4 et 9 de l'arrêté de Monsieur le Président de Laval Agglomération ordonnant cette enquête. Elles ont été constatées ainsi :

A) -L'avis d'enquête a été affiché du lundi 18 septembre 2023 au mercredi 18 octobre 2023 inclus au panneau réglementaire de publicité de chacune des collectivités publiques suivantes :

***A1* La commune de Louvigné :**

① Au panneau réglementaire de la commune situé sur le mur à droite de l'entrée réservée au public de la Mairie.

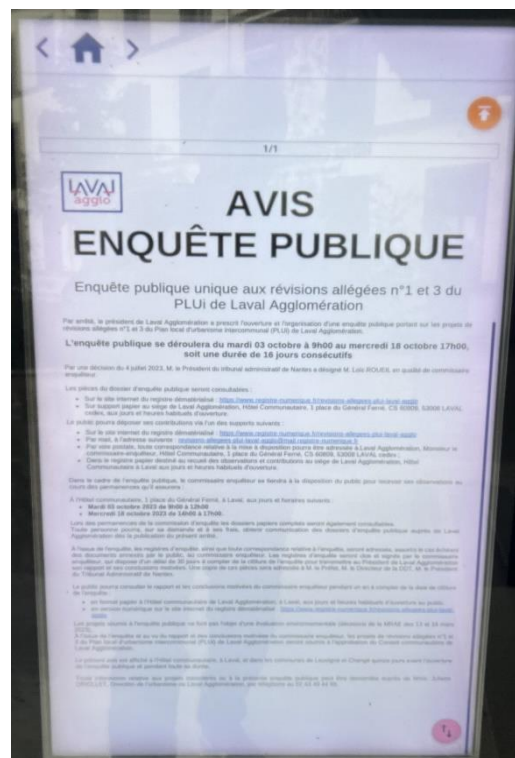
***A2* La commune de Changé :**

② Au panneau réglementaire de la commune installé sur la gauche de l'accès au public de la Mairie.

***A3* Agglomération de Laval :**

③ Affichage réglementaire dans un panneau électronique accessible à tout public et installée à gauche de l'entrée du public de Laval Agglomération.

→L'affichage de l'avis d'enquête dans ce panneau électronique se présentait ainsi :



→ Le commissaire-enquêteur a constaté la présence de ces trois affichages le jeudi 21 septembre en après-midi.

B) -Pendant cette même période, le maître d'ouvrage a procédé à un affichage conforme à la législation sur les deux sites concernés par les deux révisions allégées du PLUI :

④ Sur un panneau temporaire installé à l'entrée de la parcelle concernée à Louvigné par la révision allégée N°1. Ce panneau était visible de la RD57.

⑤ Sur un panneau temporaire installée à Changé, à l'intersection du chemin du Defay (après le barrage de belle poule) et la route D162 reliant Changé à Saint-Jean-sur-Mayenne.

C) -Par ailleurs, d'autres supports d'information permettaient d'informer le public de la tenue de cette enquête publique.

⑥ L'accès via l'application intramuros aux informations réglementaires de la commune de Louvigné. Cette application donnait l'information suivante :



🕒 Le site internet de la commune de Changé donnait l'information suivante :





→ Le commissaire-enquêteur a personnellement constaté ces quatre autres informations le mercredi 21 septembre en matinée.

③ Le public a été informé de la tenue de cette enquête par publication sur le site internet de Laval Agglomération.

La page concernée du site internet se présentait ainsi :





Dans le cadre de ces Révisions Allégées, les Personnes Publiques Associées (PPA) ont été consultées au travers de réunions d'examen conjoints.

Aujourd'hui, une enquête publique unique portant sur ces différentes révisions allégées est organisée.

L'enquête publique se déroulera **du mardi 03 octobre 2023 à 9h00 au mercredi 18 octobre 2023 à 17h00**, soit une durée de 16 jours consécutifs.

Les pièces du dossier d'enquête publique seront consultables :

- > Sur le site internet du registre dématérialisé : registre-numerique.fr
- > Sur support papier au siège de Laval Agglomération, Hôtel Communautaire, 1 place du Général Ferrié, CS 60809, 53008 LAVAL cedex, et à la Mairie de Loiron-Ruillé, 13 Rue du Dr Rame, 53320 Loiron-Ruillé, aux jours et heures habituels d'ouverture.

Le public pourra déposer ses contributions via l'un des supports suivants :

- > Sur le site internet du registre dématérialisé : registre-numerique.fr
- > Par mail, à l'adresse suivante : revisions-allegees-plui-laval-agglo@mail.registre-numerique.fr
- > Par voie postale. Toute correspondance relative à la mise à disposition pourra être adressée à Laval Agglomération, Monsieur le commissaire-enquêteur, Hôtel Communautaire, 1 place du Général Ferrié, CS 60809, 53008 LAVAL cedex
- > Dans le registre papier destiné au recueil des observations et contributions au siège de Laval Agglomération, Hôtel Communautaire à Laval aux jours et heures habituels d'ouverture.

Dans le cadre de l'enquête publique, le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public pour recevoir ses observations au cours des permanences qu'il assurera :

À l'Hôtel communautaire, 1 place du Général Ferrié, à Laval, aux jours et horaires suivants :

- > **Mardi 03 octobre 2023 de 9h00 à 12h00**
- > **Mercredi 18 octobre 2023 de 14h00 à 17h00.**

Venez consulter les dossiers et donner votre avis !

→ **Le commissaire-enquêteur a personnellement constaté cette information le jeudi 21 septembre en après-midi.**

D) -Les services de Laval Agglomération ont fait publier un avis au public faisant connaître l'existence de cette enquête dans les journaux locaux suivants :

- le journal "Ouest France", édition de la Mayenne, du jeudi 14 septembre 2023
- le journal "Le Courrier de la Mayenne" du jeudi 14 septembre 2023
- le journal "Le Courrier de la Mayenne" du jeudi 5 octobre 2023
- le journal "Ouest France", édition de la Mayenne, du mardi 3 octobre 2023

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

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR // Aspects information du public.

Le commissaire enquêteur a constaté personnellement 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. En outre, l'information du public a été complétée par la mise en ligne d'un avis d'enquête, sur le site internet de Laval Agglomération, de la commune de Louvigné (via l'application "Intramuros"), et, de via commune de Changé.

Par ailleurs, cette information a été aussi renforcée par le fait que le porteur de projet avait mis à disposition du public un site dédié (registre numérique) qui permettait à ce dernier, de consulter l'ensemble des pièces du dossier et de déposer le cas échéant, ses observations.

→ Le commissaire enquêteur considère que les dispositions prises pour l'information du public ont respectées le cadre légal qui est imposé et, ont été suffisantes pour que les administrés aient connaissance de l'existence de cette enquête publique et soient informés des tenants et aboutissants des 2 projets.

***5* Déroulement de l'enquête**

5-1 Généralités sur le déroulement de ces enquêtes :

**** Les services de Laval Agglomération ont normalement préparé et organisé cette enquête.** Le commissaire-enquêteur a été informé des tenants et aboutissants des 2 dossiers, par la présentation faite par Madame DRIOLLET, lors de différents contacts téléphoniques, qui se sont tenus les 19 et 21 août 2023..

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.

**** L'enquête s'est déroulée, par ailleurs, normalement. Pendant toute la durée de l'enquête,** un registre ainsi qu'un dossier complet au format papier ont été mis à disposition du public, dans les locaux de Laval Agglomération.

Une adresse mail ainsi qu'un registre numérique, étaient à disposition du public pour déposer des contributions par voie électronique.

**** Une réunion a été réalisée le mardi 19 septembre 2023 en matinée** entre le commissaire-enquêteur et le porteur de projet, Madame DRIOLLET. Dans cette réunion, le porteur de projet a présenté dans sa globalité et, en toute transparence, les points remarquables des projets. A la suite de cette réunion, le commissaire-enquêteur a pris en charge l'ensemble des documents en relation avec les deux objectifs assignés à cette enquête. Il a par ailleurs, effectué une visite des lieux concernés par les 2 projets, le 21 septembre 2023.

**** A l'issue de cette enquête, le registre d'enquête a été clôturé,** et pris en charge par le commissaire-enquêteur. Cette opération a été réalisée le mardi 18 octobre 2023 après la dernière permanence d'accueil du public.

**** Dans le contexte d'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 - PVS" a été remis au porteur de projet conformément à l'article 5 de l'arrêté prescrivant cette enquête, le mercredi 25 octobre 2023 lors d'une réunion qui s'est déroulée en "distanciel". (Réunion téléphone couplée avec des échanges par mail) Le porteur du projet était représenté par Madame DRIOLLET.

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 lundi 6 novembre 2023.

**** La participation du public peut être qualifiée de très faible.** En effet, Le commissaire enquêteur n'a reçu que 2 visiteurs qui ont déposés 2 "NCR" (Notes ou Courriers Reçus) lors des permanences. Par ailleurs, aucune contribution n'a été déposée via le registre numérique. En conséquence, l'ensemble de ces contributions reçues au registre "papier" ou sous forme électronique, s'établit à 2.

5-2 Déroulement fin de l'enquête et Dates remarquables .

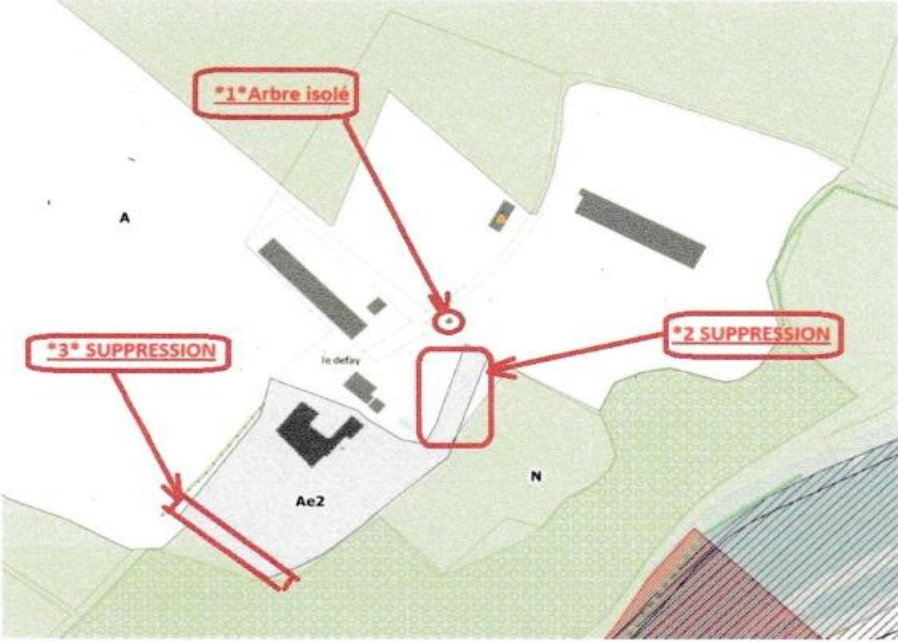

Les dates remarquables et la chronologie de cette enquête sont synthétisées dans le tableau suivant :

N°	DATE et LIEU	OBJET de l'évènement	QUI ?	OBSERVATIONS
1	Mercredi 16 août et lundi 21 août 2023 14h00 – 15h00 Relations téléphoniques	- Réunion avec le porteur de projet - Préparation de l'enquête - Définition des dates remarquables	- Mme DRIOLLET, Laval Agglomération - L. ROUEIL, commissaire enquêteur	
2	Mardi 19 septembre 2023 9h30 – 10h30 Locaux de Laval Agglomération	- Réunion avec le porteur de projet - Echanges sur le dossier - Prise en charge par le commissaire enquêteur du	- Mme DRIOLLET, Laval Agglomération - L. ROUEIL, commissaire enquêteur	

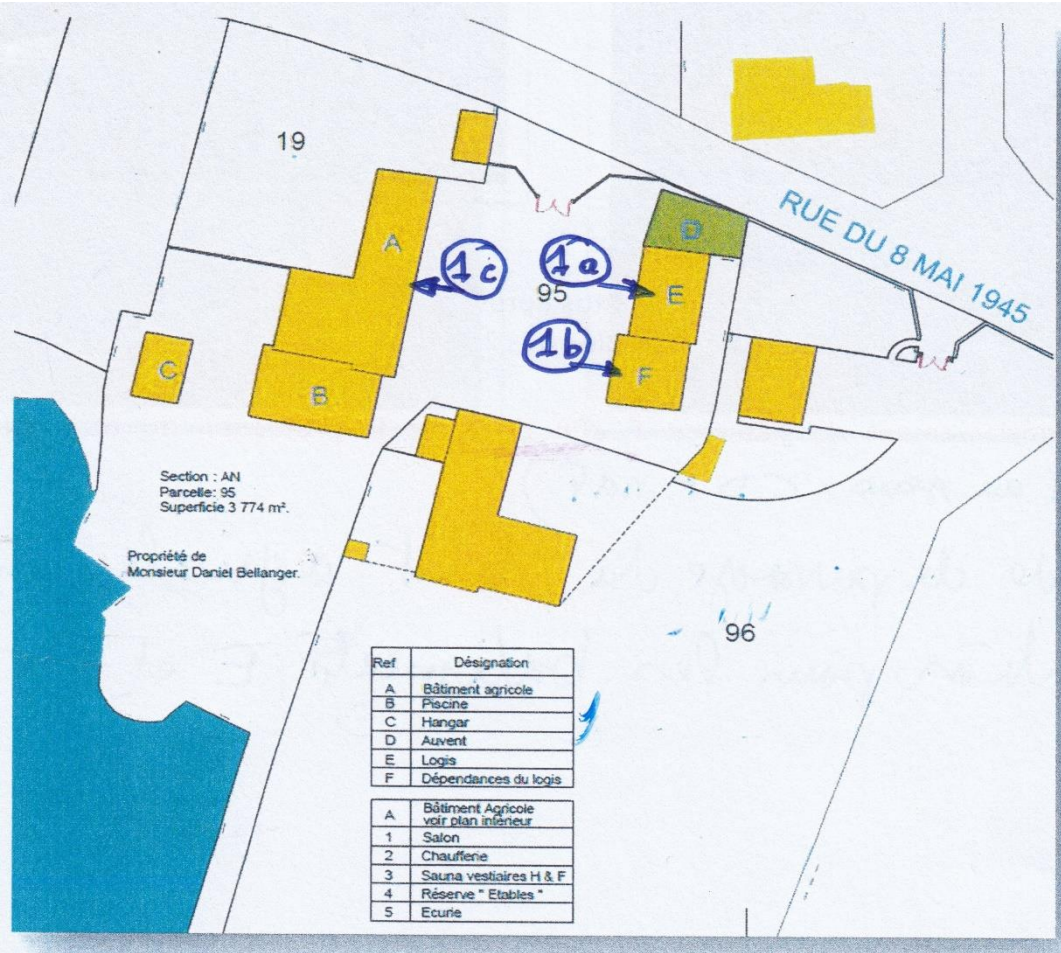
		dossier et du registre d'enquête		
3	Jeudi 21 septembre 2023 14h00 – 17h00 Laval Agglo, Louvigné et Changé	- Dossiers et registres, cotés et paraphés - Vérification de tout l'affichage - Dossier papier remis au porteur de projet - Visite des 2 lieux concernés par les 2 modifications.	- L. ROUEIL, Commissaire Enquêteur	L'ensemble de l'affichage attendu est en place.
4	Mardi 3 octobre 2023 9h00 – 12h00 Laval Agglomération	1 ^{ère} permanence d'accueil du public.	- L. ROUEIL Commissaire Enquêteur	Entretien avec Mme DRIOLLET 1 visite et 1 contribution déposée
5	Mercredi 18 octobre 2023 14h00 – 17h00 Laval Agglo	2 ^{ème} permanence d'accueil du public	- L. ROUEIL Commissaire Enquêteur	Entretien avec Mme DRIOLLET 1 visite et 1 contribution déposée
6	Mercredi 25 octobre 2023 14h00 – 14h30 Réunion téléphone et échanges de mails.	Remise du Procès-Verbal de Synthèse -PVS	- Mme DRIOLLET, Laval Agglomération - L. ROUEIL, commissaire enquêteur	Echanges sur les observations remarquables reçues dans le contexte de cette enquête
7	Lundi 6 novembre 2023 14h00 – 16H00 Pas de déplacement	Réception et lecture du mémoire en réponse, reçu	- L. ROUEIL, commissaire enquêteur	
8	Mercredi 15 novembre 2023 16h00 – 17h00 Locaux de Laval Agglomération	Remise des documents de fin d'enquête à l'autorité administrative	- Mme DRIOLLET, Laval Agglomération - L. ROUEIL, commissaire enquêteur	

6-3 - Observations (synthétisées) formulées par les personnes publiques .

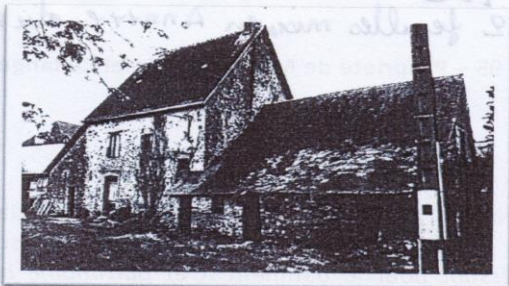
N°	Identité // Qui fait la contribution // SYNTHÈSE DE LA CONTRIBUTION // et Classement par thèmes
01	<p>Madame La Préfète sur le projet de révision allégée N°1 (Louvigné)</p> <ul style="list-style-type: none"> - La réponse de Madame la Préfète concerne la dérogation nécessaire dans le contexte de l'application du principe de l'urbanisation limitée en l'absence de "Schéma de Cohérence Territoriale – SCOT" sur le territoire concerné. - La commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPNAF) a émis le 9 mars 2023, un avis favorable au projet de révision N° 1. En conséquence, la dérogation nécessaire à l'aboutissement du projet est donnée. <p style="text-align: center;">→THÈME 01 : RA1 (Louvigné) Avis exprimés et dérogation accordée.</p>
02	<p>Avis de la Maison Régionale d'Autorité Environnementale N° PDL - 2023-6704 émis le 16 mars 2023 sur le projet de révision allégée N°1 (Louvigné) :</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'Autorité Environnementale émet un avis réputé "sans observations" du fait de l'absence de réponse. <p style="text-align: center;">→THÈME 01 : RA1 (Louvigné) Avis exprimés et dérogation accordée.</p>
03	<p>Réponse apportée avant enquête publique, par le porteur de projet, dans le cadre de la réunion d'examen conjoint du dossier de révision allégée N°1 (Louvigné) qui s'est tenue le 23 mai 2023 à 14h00 (Présence du porteur de projet et des personnes publiques impliquées).</p> <ul style="list-style-type: none"> - Il n'est pas formulé de réponse particulière concernant ce dossier. <p style="text-align: center;">→THÈME 01 : RA1 (Louvigné) Avis exprimés et dérogation accordée</p>
04	<p>Document émis par la Chambre des Métiers et de l'Artisanat par Monsieur Luc DUPRE, président, en date du 18 juillet 2023 sur le projet de révision allégée N°1 (Louvigné) :</p> <p style="text-align: center;">Avis favorable au projet</p> <p style="text-align: center;">→THÈME 01 : RA1 (Louvigné) Avis exprimés et dérogation accordée.</p>
05	<p>Madame La Préfète sur le projet de révision allégée N°3 (Changé) :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Réponse de Madame la Préfète sur le fait que le projet de révision N° 3 du PLUI, est subordonnée à l'obtention d'une dérogation dans le contexte de l'application de l'urbanisation limitée en l'absence de SCOT couvrant le territoire concerné. - La commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPNAF) a émis le 9 mars 2023, un avis favorable au projet de révision. En conséquence, la dérogation nécessaire à l'aboutissement du projet est donnée. - Cette décision est assortie de la réserve suivante : Le périmètre du STECAL sera strictement limité aux seuls besoins de l'activité non agricole de l'entreprise. <p style="text-align: center;">→THÈME 02 : RA3 (Changé) Avis exprimés.</p> <p style="text-align: center;">→THÈME 03 : RA3 (Changé) Réduire le périmètre du STECAL au seul besoin de l'activité non agricole.</p>
06	<p>Avis de la Maison Régionale d'Autorité Environnementale N° PDL-2023-6707 émis le 13 mars 2023 sur le projet de révision allégée N° 3 (Changé) :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ce projet n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine. Il n'est pas nécessaire de soumettre le dossier à une évaluation environnementale. Néanmoins, la MRAE recommande de tirer parti de la procédure pour garantir la protection des arbres isolés, au sein du périmètre du "STECAL" projeté. <p style="text-align: center;">→THÈME 02 : RA3 (Changé) Avis exprimés.</p> <p style="text-align: center;">→THÈME 04 : RA3 (Changé) – Protection à accorder aux arbres isolés, en place à proximité du STECAL.</p>
07	<p>Réponse apportée avant enquête publique, dans le cadre de la réunion d'examen conjoint du dossier de révision allégée N° 3 (Changé) qui s'est tenue le 23 mai 2023 à 14h00 (Présence du porteur de projet et des personnes publiques impliquées).</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1) La réduction du périmètre de projet est envisagée. Il est proposé d'exclure du périmètre du STECAL, la voie d'accès ; celle-ci n'ayant pas de vocation à recevoir des constructions. En partie sud-ouest, il est proposé aussi de réduire la surface du STECAL en 2 endroits (voir plan joint). - 2) L'arbre identifié par la DDT sera intégré au PLUI en tant qu'arbre isolé remarquable à préserver.

N°	Identité // Qui fait la contribution // SYNTHÈSE DE LA CONTRIBUTION // et Classement par thèmes
	<p>Zonage avant avis PPA :</p>  <p>Zonage après modifications envisagées :</p>  <p>→ THÈME 02 : RA3 (Changé) Avis exprimés. → 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.</p>
08	<p>Document émis par la Chambre des Métiers et de l'Artisanat par Monsieur Luc DUPRE, président, en date du 18 juillet 2023 sur le projet de révision allégée N°3 (Changé) :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Avis favorable au projet → THÈME 02 : RA3 (Changé) Avis exprimés.

6-4 - Observations (synthétisées) formulées par le public.

N°	Identité // Qui fait la contribution // SYNTHÈSE DE LA CONTRIBUTION // et Classement par thèmes																										
09	<p>Rédaction sur le registre papier, première permanence d'accueil du public mardi 3 octobre 2023 // de Monsieur Michel LEPAGE, représentant du Conseil de développement de Laval Agglomération (attention portée sur le thème de la consommation des terres agricoles et celui du "Zéro Artificialisation Nette- ZAN".</p> <p>- Consultation du dossier</p> <p>→ <u>Remarques</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Constate une consommation des terres agricoles. - les 2 dossiers font émerger des questions sur la nécessité et l'existence de compensation dans l'intérêt de l'environnement et, au regard du sujet "Zéro Artificialisation Nette -ZAN". <p>→ THÈME 05 : RA1 et RA3 – Compatibilité du projet avec la consommation de terres agricoles et l'objectif de zéro artificialisation nette à moyen terme.</p>																										
10	<p>Rédaction sur le registre papier, lors de la seconde permanence d'accueil du public, le mercredi 18 octobre 2023 // de Monsieur Daniel BELLANGER, concerné par le site des "Guelinières", route du Genest, ancien site d'exploitation agricole dans les années 1970 à Saint-Berthevin // six bâtiments sur la parcelle AN 95 dont trois bâtiments sont classés A, E et F (patrimoine bâti intéressant pour le bâtiment A et patrimoine bâti remarquable pour le logis E et l'annexe F)</p>  <p>Section : AN Parcelle: 95 Superficie 3 774 m².</p> <p>Propriété de Monsieur Daniel Bellanger.</p> <table border="1" data-bbox="675 1496 879 1637"> <thead> <tr> <th>Ref</th> <th>Désignation</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>A</td> <td>Bâtiment agricole</td> </tr> <tr> <td>B</td> <td>Piscine</td> </tr> <tr> <td>C</td> <td>Hangar</td> </tr> <tr> <td>D</td> <td>Auvent</td> </tr> <tr> <td>E</td> <td>Logis</td> </tr> <tr> <td>F</td> <td>Dépendances du logis</td> </tr> </tbody> </table> <table border="1" data-bbox="675 1644 879 1771"> <tbody> <tr> <td>A</td> <td>Bâtiment Agricole voir plan intérieur</td> </tr> <tr> <td>1</td> <td>Salon</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>Chaudière</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>Sauna vestiaires H & F</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>Réserve " Etables "</td> </tr> <tr> <td>S</td> <td>Ecurie</td> </tr> </tbody> </table>	Ref	Désignation	A	Bâtiment agricole	B	Piscine	C	Hangar	D	Auvent	E	Logis	F	Dépendances du logis	A	Bâtiment Agricole voir plan intérieur	1	Salon	2	Chaudière	3	Sauna vestiaires H & F	4	Réserve " Etables "	S	Ecurie
Ref	Désignation																										
A	Bâtiment agricole																										
B	Piscine																										
C	Hangar																										
D	Auvent																										
E	Logis																										
F	Dépendances du logis																										
A	Bâtiment Agricole voir plan intérieur																										
1	Salon																										
2	Chaudière																										
3	Sauna vestiaires H & F																										
4	Réserve " Etables "																										
S	Ecurie																										
<p>Souhaite rénover le logis E et l'annexe F pour créer un gîte ou revente du bâtiment ; l'annexe F est en état de ruine (écroulée il y a quelques années).</p> <p>→ Dépose trois documents correspondant à trois demandes précises, décrites ci-après :</p> <p>① Changement de destination demandé pour les bâtiments E, F et A.</p>																											

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

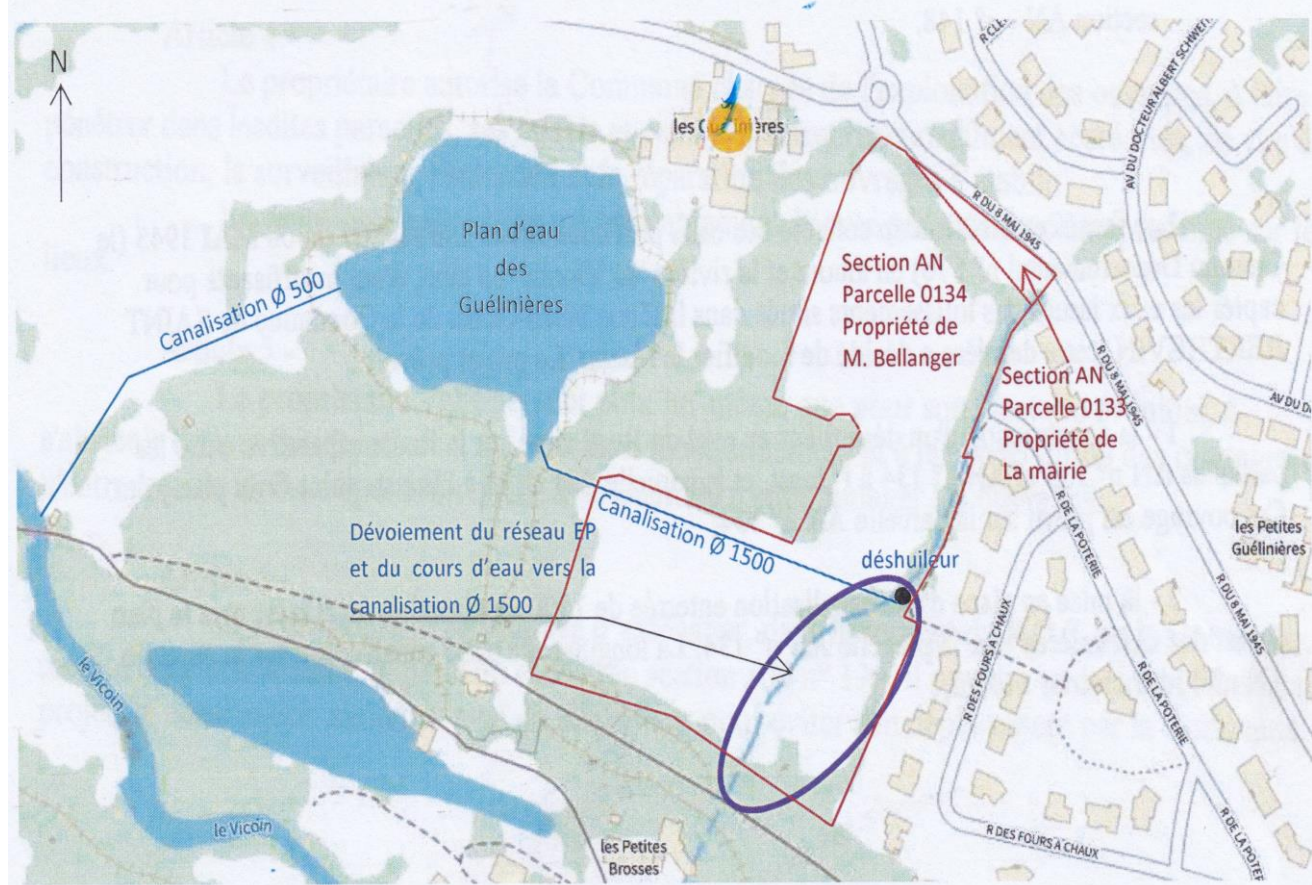
Photo avant
(Prise de vue 1995)Photos après
Prises de vues 2023

Demande de déclassement du bâtiment F afin de lever la protection au titre du bâtiment remarquable (au sens CDP n°1)

Demande de passage du statut agricole, au statut habitation pour les bâtiments E et F.



→ **THÈME 06** : Contribution spécifique et unique, nécessitant plutôt une réponse ciblée (= Réponse attendue à la suite de ce texte).

N°	Identité // Qui fait la contribution // SYNTHÈSE DE LA CONTRIBUTION // et Classement par thèmes
	<p>② Demande la suppression sur les cartes de la zone, de la continuité écologique qui y est dessinée pour un cours d'eau qui n'existe plus. Ce cheminement n'existe plus du fait du détournement et de sa canalisation en 2000.</p> <p>→ Lieu-dit les "Guélinières" : parcelle 0134, section AN, propriété de Monsieur Daniel BELLANGER</p> <p>En 2000 : insuffisance du fossé et réseau de collecte des eaux pluviales existants, situés entre la rue du 8 mai 1945 en amont, et la rivière le Vicoin en aval, pour capter les eaux issues des lotissements situés dans la zone Nord-Ouest // la commune de Saint-Berthevin a décidé de réaliser un certain nombre de travaux afin de modifier son réseau et pérenniser la collecte des eaux.</p> <p>Ces travaux ont porté sur :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Mise en place de canalisation enterrée d'un diamètre 1500 sur 140 ml en direction du plan d'eau des Guélinières, à l'ouest sur le tracé de la trame bleue. - Installation d'un déshuileur sur l'axe de la trame bleue. - Mise en place d'une canalisation de diamètre 1500 pour accompagner l'écoulement jusque dans le plan d'eau des Guélinières - Mise en place d'une canalisation enterrée de diamètre 500 à l'ouest du plan d'eau pour assurer un écoulement dans la rivière le Vicoin sur environ 120 ml. - Réalisation de clôtures et voies d'accès <p>Ces travaux ont été réalisés notamment sur des parcelles privées // Ils ont donné lieu à la signature d'une convention (cf. annexe) entre Monsieur et Madame BELLANGER et la commune de Saint-Berthevin le 28 février 2000.</p> <p>Les travaux de canalisation, ont eu pour conséquences de pérenniser l'évacuation des eaux et, a fortiori, de modifier l'écoulement naturel des eaux pluviales issues de la zone nord-ouest de la commune qui est assuré désormais par ces ouvrages.</p> <p>Pour ces raisons, demande la mise à jour du plan local d'urbanisme par la suppression sur le secteur, de la continuité écologique liée au cours d'eau figurant à cet endroit, sur la parcelle AN n° 134.</p> 

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

→ **THÈME 06 : Contribution spécifique et unique, nécessitant plutôt une réponse ciblée (= Réponse attendue à la suite de ce texte).**

③ Demande d'évolution du plan de l'OAP N° 52 pour supprimer à l'endroit indiqué, la connexion et la création de la voie douce à créer (à partir de l'OAP).

Ouvrages techniques d'un bac de décantation et d'un déshuileur, installés en 2000 à cet emplacement avec pour objectif de récupérer les eaux des différents lotissements voisins.

Bassin qui n'a pas été implanté conformément à la convention passée entre la mairie et les consorts Bellanger (bassin en réalité décalé sur la parcelle AN 134 (cf. plans du relevé)

Présence de la voie douce telle que prévue au plan graphique d'urbanisme qui pose à ce jour deux problèmes :



- Le cheminement envisagé semble incohérent vis-à-vis de l'implantation réelle des ouvrages ; passerait à l'emplacement d'un grillage de sécurité et au droit du bassin.

N°	Identité // Qui fait la contribution // SYNTHÈSE DE LA CONTRIBUTION // et Classement par thèmes
	<p>- Compte-tenu de l'implantation différente de ces ouvrages vis-à-vis de la convention initiale, la réalisation d'une voie douce à cet emplacement poserait un réel problème de découpage pour le futur projet de lotissement.</p> <p>- Maintien de la voie douce existante (en jaune ci-annoté) qui suffirait au futur lotissement.</p> <p style="text-align: center;">→ THÈME 06 : Contribution spécifique et unique, nécessitant plutôt une réponse ciblée (= Réponse attendue à la suite de ce texte).</p>

6-5 Données statistiques sur la participation du public.

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

- Le siège de l'enquête a été fixé dans les locaux de Laval Agglomération. Dans ces derniers, pendant toute la durée de l'enquête, l'ensemble des deux dossiers d'enquête en version "papier", ainsi qu'un registre d'enquête, ont été mis à disposition du public.
- Pendant cette même période, ces dossiers étaient aussi, consultables de façon électronique, sur le site internet du registre dématérialisé, mis à disposition spécifiquement pour cette enquête.
- Au total 2 permanences d'accueil du public ont été réalisées par le commissaire enquêteur dans les locaux de "Laval Agglomération".
- Pour participer à cette enquête, le public disposait des possibilités suivantes :
 - Le site internet du registre dématérialisé.
 - Une adresse mail spécifique.
 - La voie postale.
 - Un registre papier mis à disposition dans les locaux de Laval Agglomération.
- Au cours de ces permanences, le commissaire-enquêteur a reçu 2 visiteurs.
- Le registre "papier" présent à Laval a enregistré 2 contributions rédigées ou "NCR – Notes et Courriers Reçus".
- Le registre Numérique n'a enregistré aucune contribution sous forme électronique (y compris par mail).
- Une des contributions ainsi reçues concernait les 2 révisions allégées (observation généraliste) du PLUI. La seconde contribution concernait des préoccupations spécifiques et ciblées en rapport avec des dispositions du PLUI sur St Berthevin.
- Un PV de synthèse a été élaboré à partir des observations formulées par les Personnes Publiques, le public et, celles rédigées à l'initiative du commissaire-enquêteur.
- Ces observations représentent un total de 19 expressions individualisées.

6-6- 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 6 thèmes (Thème 01 à thème 06).

Ces 6 thèmes s'établissent ainsi :

- THÈME 01 : RA1 (Louvigné) Avis exprimés et dérogation accordée.**
- 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.**
- ➔ **THÈME 06 : Contribution spécifique et unique, nécessitant plutôt une réponse ciblée // Celle-ci sera faite de préférence, à la suite de l'observation, dans le tableau des contributions.**

Pour répondre à ces problématiques, la réponse du porteur des 2 projets, a été rédigée à la suite des questionnements ci-après, dans un paragraphe. **"Réponses du porteur de projet"**.

L'ensemble de ces problématiques ainsi développées s'établit ainsi :

(08) - QUESTION PVS -01 // THÈME 01 : Avis exprimés et dérogation accordée dans le contexte du projet RA1 (Louvigné).

Ce thème liste les avis exprimés dans le contexte de la réalisation du projet. Il pointe dans le tableau des observations aux repères suivants :

- Rep. 01 – Mme La Préfète 53 : dérogation nécessaire, accordée en l'absence de SCOT valide, dans le contexte de la problématique de l'urbanisation limitée.
- Rep 02 – MRAE : avis réputé "sans observations" (absence de réponse).
- Rep 03 – Réunion conjointe de Personnes Publiques : pas d'observation particulière.
- Rep 04 – Chambre des Métiers et de l'Artisanat : avis favorable.

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

Avis du Commissaire Enquêteur :

Le commissaire enquêteur note qu'aucun avis défavorable n'a été exprimé, à l'encontre de la mise en œuvre du projet de révision allégée N° 1 du PLUI (Louvigné).

Par ailleurs, il note que l'ensemble des personnes publiques, explicite un avis favorable et, que la dérogation de Mme La préfète, nécessaire à la mise en œuvre du projet (en absence de SCOT), est accordée.

(09) - QUESTION PVS -02 // THÈME 02 : Avis exprimés et dérogation accordée dans le contexte du projet RA3 (Changé).

Ce thème liste les avis exprimés dans le contexte de la réalisation du projet. Il pointe dans le tableau des observations aux repères suivants :

- Rep. 05 – Mme La Préfète 53 : problématique de l'urbanisation limitée en l'absence de SCOT // dérogation nécessaire accordée et assortie d'une réserve.
- Rep 06 – MRAE : avis réputé "sans observations" de la MRAE, assortie d'une réserve.
- Rep 07 – Réunion conjointe des Personnes Publiques : avis favorable assorti des deux engagements de la part du porteur de projet.
- Rep 08 – Chambre des Métiers et de l'Artisanat : avis favorable.

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

Avis du Commissaire Enquêteur :

Le commissaire enquêteur note qu'aucun avis défavorable n'a été exprimé, à l'encontre de la mise en œuvre du projet de révision allégée N° 1 du PLUI (Louvigné).

Par ailleurs, il note que l'ensemble des personnes publiques, explicite un avis favorable, assorti de 2 réserves et, que la dérogation de Mme La préfète, nécessaire à la mise en œuvre du projet (en absence de SCOT), est accordée.

(10) - QUESTION PVS -03 // THÈME 03 : projet RA3 (Changé), réduction du périmètre du STECAL au seul besoin strictement nécessaire à l'activité non agricole :

Ce thème pointe dans le tableau des observations, aux repères suivants :

- Rep. 05 – Mme La Préfète 53 – CDPNAF : réduire le périmètre du STECAL aux seuls besoins de l'activité non agricole.
- Rep 07 – Réunion conjointe des Personnes Publiques : engagement du porteur de projet pour prendre en compte, la demande de réduction de la surface du STECAL.

RPP // Réponse du Porteur de Projet, dans le contexte de l'échange "Procès-Verbal de synthèse - Mémoire en réponse" : Laval Agglomération confirme les réponses apportées aux PPA dans le mémoire en réponse versé à l'enquête publique. Le périmètre du STECAL est réduit selon le plan de zonage présenté ci-dessous :



Le STECAL couvre 0.97 ha au lieu des 1.2 ha du projet initial.

Avis du Commissaire Enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend acte et adhère à cette décision de réduire, la surface de ce STECAL, au seul besoin de l'activité "non agricole". Il note que le plan de zonage, joint ci-dessus, évoluera en conséquence, à savoir en excluant la voie d'accès et une surface située en partie sud-ouest.

Il reçoit favorablement, le fait que la superficie, ainsi réduite, passera de 1,2 Ha (initial) à 0,97 Ha..

→ Ce point paraissant important, il fera l'objet de la réserve N° 1, qui sera rédigée en conclusion de cette enquête, en rapport avec cette révision allégée N° 3 du PLUI (Changé)- Document CM2.de cette enquête.

(11) - QUESTION PVS -04 // THÈME 04 : projet RA3 (Changé), protection accordée aux arbres isolés, en place ou à proximité du STECAL :

Ce thème pointe dans le tableau des observations, aux repères suivants :

- Rep 06 – MRAE : tirer profit de la procédure pour garantir la protection des arbres isolés, à proximité du STECAL projeté.
- Rep 07 – Réunion conjointe des Personnes Publiques : engagement du porteur de projet pour accorder cette protection.

RPP // Réponse du Porteur de Projet, dans le contexte de l'échange "Procès-Verbal de synthèse - Mémoire en réponse" : Laval Agglomération confirme les réponses apportées aux PPA dans le mémoire en réponse versé à l'enquête publique. L'arbre isolé situé au nord du site de projet, en dehors du périmètre du STECAL, est identifié au PLUi pour protection en tant qu'arbre isolé remarquable.

Avis du Commissaire Enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend acte et adhère à cette décision d'accorder une protection, sous le statut "d'arbre isolé remarquable", à un arbre situé au Nord-Ouest du projet, dans le contexte du projet de révision allégé du PLUi N° 3 (Changé). Il note que cet arbre est par ailleurs en place, en dehors du périmètre du STECAL concerné.

(12) - QUESTION PVS -05 // THÈME 05 : projet RA3 (Changé) et RA1 (Louvigné), problématique de la cohérence du projet dans une politique de réduction de la consommation des terres agricoles et d'objectif de zéro artificialisation nette (ZAN).

Ce thème pointe dans le tableau des observations, aux repères suivants :

- Rep 09 – M. Michel LEPAGE, membre du Conseil de développement de Laval Agglo : déplore la consommation de terres agricoles.

RPP // Réponse du Porteur de Projet, dans le contexte de l'échange "Procès-Verbal de synthèse - Mémoire en réponse" : Les projets visent à créer de nouveaux droits à construire en zone agricole ou naturelle avec la création de deux STECAL. Cependant, l'impact des projets sur la consommation d'espaces agro-naturels est limité du fait de plusieurs facteurs/caractéristiques des projets :

- Périmètre des STECAL limités aux stricts besoins des activités, avec une surface totale de moins de 2 ha concernés pour les deux projets ;
- La mobilisation de bâtis/équipements existants : piste, anciens bâtiments agricoles.
- Le règlement littéral de la zone Ae2 limite les constructions au sein du périmètre du STECAL : multiplication des activités interdite (1 seule activité sur chaque site), une emprise au sol des constructions qui ne peut excéder 60% de la superficie du terrain ; surfaces des annexes limitées (40m²) ; hauteur maximale des constructions limitée à 12 m.
- Une marge de recul rendant inconstructible une grande partie du site à Louverné ;

Avis du Commissaire Enquêteur :

Le commissaire enquêteur, note que la constructibilité, à l'intérieur d'un STECAL, tel que ceux qui sont projetés à Louvigné et Changé, reste sous contrainte avec des limites fixées.

A priori, celles-ci permettent d'autoriser par exception, dans des zones agricoles bien cernées, des activités de façon opportune, en réutilisant le bâti en place (= projet RA3 à Changé) Par ailleurs, cette disposition rend possible le fait qu'un terrain qui n'a plus d'utilisation agricole du fait d'un statut de "délaisés" ou "friches", survenues à l'issue de la construction de la Ligne LGV Ouest (= Cas du projet RA1 à Louvigné) puisse accueillir l'activité d'une entreprise, avec l'intérêt économique qui en résultera.
→ Le commissaire enquêteur adhère à ce point de vue, pour qualifier favorablement les 2 projets.

(13) - QUESTION PVS -06// THÈME 06 : : Contribution spécifique et unique, nécessitant plutôt une réponse ciblée // Celle-ci sera faite de préférence, à la suite de l'observation, dans le tableau des contributions.

Ce thème pointe dans le tableau des observations, aux repères suivants :

- Rep 10 – M. Daniel Bellanger / Les Guélinières à St Berthevin / Demande de changement de destination pour 3 bâtiments (= d'agricole vers habitation).

- Rep. 10 – M. Daniel Bellanger / Les Guélinières à St Berthevin / Demande de suppression de continuité écologique (= ruisseau qui n'existe plus).
- Rep. 10 – M. Daniel Bellanger / Les Guélinières à St Berthevin / Demande une évolution des prescriptions inscrites dans l'OAP N° 52 (= PB de localisation de voie douce).

RPP // Réponse du Porteur de Projet, dans le contexte de l'échange "Procès-Verbal de synthèse - Mémoire en réponse" : Les observations n'entrent pas dans champ de l'enquête publique. Informations sur les procédures adaptées aux demandes formulées :

- la levée de protections (patrimoniales ou environnementales et paysagères) relèvent d'une procédure de révision du PLUi ;
- l'inscription de bâtiment à l'inventaire du changement de destination relève d'une modification de droit commun. Cette inscription ne permet pas la création d'un gîte (activité économique) mais uniquement la transformation du bâtiment en habitation.
- la modification de l'oap relève également d'une procédure de modification de droit commun.

Pour ces deux points, Laval Agglomération invite le demandeur à formuler sa demande auprès de la mairie de Saint-Berthevin qui pourra la relayée à Laval Agglomération.

Avis du Commissaire Enquêteur :

Le commissaire enquêteur remarque que les demandes exprimées par M. BELLANGER, sont légitimes mais ne concernent pas directement les 2 projets affichés dans cette enquête publique.

Il note que la présente procédure ne concerne que 2 révisions allégées du PLUI, ciblées sur 2 dossiers spécifiques.

Il note et adhère à la réponse formulée par le porteur de projet, à savoir que les 3 demandes présentées, devront être portées par les responsables de la commune de St BERTHEVIN, dans le contexte d'une prochaine procédure de Révision du PLUI, ou de futures procédures de Modification de droit commun, de ce même document d'urbanisme.

6-7 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 du dossier.

Les principaux éléments déclencheurs de ceux-ci étant :

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

→ Dans ce cadre, Les 3 questions complémentaires suivantes, ont été rédigées :

(14) – QUESTION PVS-07 : RA1 et RA3 : Problématique de la densité et des hauteurs des constructions qui seront autorisées dans le périmètre de ces deux "STECAL" // encadrement des futures autorisations sur la problématique ZAN.

A priori, ces deux projets vont générer des constructions en zone agricole dans l'objectif de soutenir des activités économiques non agricoles.

Question :

- Quelles sont les règles d'encadrement des futures autorisations de construction d'immeubles et les limites imposées à ces dernières (en densité de construction au sol, en hauteur de construction, ...etc.)?

RPP // Réponse du Porteur de Projet, dans le contexte de l'échange "Procès-Verbal de synthèse - Mémoire en réponse" : Cf. Réponse apportée au 12 – Thème 05

Avis du Commissaire Enquêteur :

Le commissaire enquêteur, note que la constructibilité, à l'intérieur d'un STECAL, tel que ceux qui sont projetés à Louvigné et Changé, reste sous contrainte avec des limites fixées.

A priori, celles-ci permettent d'autoriser par exception, dans des zones agricoles bien cernées, des activités de façon opportune, en réutilisant le bâti en place (= projet RA3 à Changé)

Par ailleurs, cette disposition rend possible le fait qu'un terrain qui n'a plus d'utilisation agricole du fait d'un statut de "délaissés" ou "friches", survenues à l'issue de la construction de la Ligne LGV Ouest (= Cas du projet RA1 à Louvigné) puisse accueillir l'activité d'une entreprise, avec l'intérêt économique qui en résultera.

→ Le commissaire enquêteur adhère à ce point de vue, pour qualifier favorablement les 2 projets.

(15) – QUESTION PVS-08 : RA1 (Louvigné) : Problématique des accès routiers pour desservir l'activité qui s'installera dans le cadre du projet.

A priori, le projet nécessitera la réalisation de voies d'accès et de sorties raccordées au réseau public de voirie.

Question :

- Comment est envisagée la résolution de cette problématique, pour accueillir le projet prévu sur la commune de Louvigné ?

RPP // Réponse du Porteur de Projet, dans le contexte de l'échange "Procès-Verbal de synthèse - Mémoire en réponse" : Comme détaillé dans la notice de présentation du projet, il est prévu une entrée en sens unique sur la départementale au nord (mobilisation de l'accès existant) et une sortie à l'ouest (Cf. schéma ci-après).



Cette problématique a été abordée avec le Département qui "estime que le projet est réalisable mais que l'aménagement de la sortie devra être étudié entre le porteur de projet et le Département d'un point de vue technique pour limiter au maximum tous risques accidentogènes" (extrait CR examen conjoint).

Avis du Commissaire Enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend acte du fait que les accès routiers, nécessaires à la desserte du projet RA1 (Louvigné), ont bien été étudiés et, ont reçu un avis favorable de la part du gestionnaire des routes, compétent à cet endroit.

A priori, le commissaire enquêteur adhère à un principe d'entrée dans le STECAL, qui se ferait à partir de la route RD 57 et, un principe de sortie sur la RD 131 ; cette solution ne semblant pas génératrice de "potentiels risques" d'accidents, sur les itinéraires concernés.

(16) – QUESTION PVS-09 : RA1 et RA3 : Problématique de la desserte des deux "STECAL" en matière de réseaux (eau, télécommunications, électricité, assainissement, ... etc.).

La mise en œuvre des deux projets pose le problème du raccordement ou renforcement aux divers réseaux nécessaires au bon fonctionnement des activités accueillies.

Question :

• **Sur ce thème, comment seront solutionnées ces problématiques, le cas échéant, dans le contexte d'une autorisation du projet ?** En cas de travaux nécessaires d'extension des réseaux publics, comment seront supportés les coûts générés (public / privé) ?

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

Mémoire en réponse" : Le STECAL projeté est raccordé au réseau d'eau potable. Il est en secteur d'assainissement autonome.

Concernant les Télécom, la ligne passe côté gauche du site de projet, direction Soulgé-sur-Ouette.

Pour EDF, il y a une ligne enterrée à l'arrivée du giratoire.

Le raccordement aux différents réseaux est à la charge de porteur de projet.

[Compte-rendu d'échange par mail, réalisé le mercredi 8 novembre 2023.](#)

[Participants](#) : Mme DRIOLLET -Laval Agglomération et Loic ROUEIL commissaire enquêteur

[Rédacteur](#) : Loic ROUEIL

[Objet](#) : Demande de précision sur la disponibilité des réseaux, pour desservir le STECAL projeté à Changé et sur l'identité du porteur de projet dans l'esprit de la réponse ci-dessus, concernant le STECAL de Louvigné.

- ➔ Sur Changé, Mme DRIOLLET précise que le STECAL mobilisera les installations et les constructions existantes sur le site. Aussi, l'ensemble des raccordements sont déjà présents sur le site du projet. Par ailleurs le secteur est en "zonage d'assainissement individuel".
- ➔ Dans la réponse ci-dessus, Mme DRIOLLET précise qu'il faut comprendre que la notion de porteur du projet, est attribuée à la personne physique ou morale qui réalisera le projet, en l'occurrence l'entreprise, et non Laval agglomération,

Avis du Commissaire Enquêteur :

Le commissaire enquêteur note que la problématique de la disponibilité de l'ensemble des "réseaux", a bien été prise en compte. Il note que l'ensemble des réseaux présents à proximité des 2 projets, permettront de raccorder les constructions nécessaires aux activités qui se développeront sur les 2 sites.

Il note que les frais de raccordements à ces divers réseaux restent à la charge des personnes physiques ou morales, qui mettront en œuvre les 2 projets.

CHAPITRE III

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

(16) Le porteur des 2 projets est "Laval Agglomération". Cette structure publique d'envergure, du fait de son implication naturelle dans les dossiers du territoire, prédispose à un "a priori favorable sur le fait que les 2 projets respectent globalement, les intérêts des habitants de ce même territoire, l'objectif de développement raisonnable de l'économie locale et, le prise en compte du respect de l'environnement. Cette dimension prédispose aussi au fait que les engagements pris par le porteur des projets, dans le contexte de cette enquête publique, soient respectés et mis en œuvre.

(17) 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. Il apporte les précisions nécessaires suite aux observations formulées par le public, les Personnes Publiques et, le Commissaire Enquêteur.

Son document "Mémoire en Réponse" montre son engagement à traiter en toute transparence, les problématiques rencontrées, sur une base d'acteur du territoire, responsable.

(18) La participation du public à l'enquête publique a été très faible. Néanmoins, le public et les personnes publiques ont rédigés des observations pertinentes et légitimes, en faisant état de certains impacts négatifs des 2 projets et des solutions ou améliorations qu'ils demandaient. Ces contributions ont de fait, permis au porteur de projet de s'engager sur des solutions ou améliorations à apporter

(19) Ce rapport liste tous les points notés comme remarquables par le commissaire-enquêteur. Cela sous-entend que les autres points non tracés dans ce document, doivent être considérés comme "sans remarques" de sa part.

***8 * Fin du rapport :**

Le détail des deux documents "Conclusion Motivée" (CM) du commissaire enquêteur apparaît sur 2 documents distincts de ce rapport.



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