



## DÉLIBÉRATION DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

N° 228 / 2019  
SÉANCE N° 8 DU 16 DÉCEMBRE 2019

### PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL DU PAYS DE LOIRON – APPROBATION

À la date mentionnée ci-dessus, le Conseil communautaire, légalement convoqué le 10 décembre 2019, conformément au code général des collectivités territoriales, s'est réuni en séance ordinaire, à dix-neuf heures, dans la salle de l'Hôtel de Ville de Laval, sous la Présidence de Monsieur François Zocchetto, Président.

#### Étaient présents

Christian Lefort, Christophe Hermagné, Gwenaël Poisson, Fabienne Le Ridou, Jean-Marc Coignard, Michel Fortuné, Gérard Heulot, Jean-Louis Deulofeu, Loïc Broussey, Denis Mouchel, Jean Brault, Didier Marquet, Nicole Bouillon, Nicolas Deulofeu (à partir de 19 h 32), Luc Maës, François Zocchetto, Marie-Cécile Clavreul, Chantal Grandière, Danielle Jacoviac, Jacques Phelippot, Béatrice Mottier, Philippe Vallin, Alain Guinoiseau (à partir de 19 h 30), Jean-Pierre Fouquet, Florence Quentin, Didier Pillon, Sophie Dirson, Philippe Habault, Martine Chalot, Bruno de Lavenère-Lussan, Marie-Hélène Paty, Bruno Maurin, Stéphanie Hibon-Arthuis, Patrice Aubry, Jean François Germerie, Catherine Romagné, Pascale Cupif, Georges Poirier, Claude Gourvil, Jean-Marc Bouhours, Guylène Thibaudeau, Bernard Bourgeois, Gérard Jallu, Alain Boisbouvier, Sylvie Vielle (à partir de 19 h 21), Christine Dubois, Michel Peigner, Annick Poulard, Mickaël Marquet (à partir de 19 h 23), Daniel Guérin, Gilles Pairin, Yannick Borde, Joseph Bruneau, Louis Michel, Marcel Blanchet, Olivier Barré, Gérard Monceau et Sophie Chauvigné.

#### Étaient absents ou excusés

Christelle Reillon, Nathalie Fournier-Boudard, Olivier Richefou, Annette Chesnel, Jean-Christophe Gruau, Christophe Carrel, Noëlle Illien, Flora Gruau.

#### Étaient représentés

Hanan Boubarka a donné pouvoir à Florence Quentin, Xavier Dubourg a donné pouvoir à Philippe Habault, Alexandre Lanoë a donné pouvoir à Béatrice Mottier, Jean-Jacques Perrin a donné pouvoir à Danielle Jacoviac, Gwendoline Galou a donné pouvoir à Sophie Dirson, Alain Guinoiseau a donné pouvoir à Marie-Cécile Clavreul (jusqu'à 19 h 30), Sophie Lefort a donné pouvoir à Didier Pillon, Aurélien Guillot a donné pouvoir à Catherine Romagné, Isabelle Beaudoin a donné pouvoir à Claude Gourvil, Christelle Alexandre a donné pouvoir à Joseph Bruneau, Michel Rocherullé a donné pouvoir à Christine Dubois.

Conformément à l'article L2121-15 du code général des collectivités territoriales, Fabienne Le Ridou et Gérard Jallu ont été désignés pour occuper les fonctions de secrétaires de séance lors de cette réunion.

Compte rendu analytique de séance affiché le : 19 décembre 2019.

CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 16 DÉCEMBRE 2019

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL DU PAYS DE LOIRON –  
APPROBATION

Rapporteur : Nicole Bouillon

LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE,

Vu le code général des collectivités territoriales et notamment ses articles L2121-29 et L5211-1,

Vu les statuts de Laval Agglomération,

Vu le code de l'urbanisme, et notamment ses articles L101-1 et L101-2, L103-1 et suivants, L131-4 et suivants, L132-7 et suivants, L151-1 et suivants, L153-1 et suivants, R151-1 et suivants et R153-1 et suivants,

Vu le plan local d'urbanisme du Bourgneuf-la-Forêt, approuvé par délibération du Conseil municipal en date du 22 juin 2005,

Vu la carte communale de Bourgon, approuvée par délibération du Conseil municipal en date du 23 janvier 2014,

Vu le plan local d'urbanisme de La Brûlatte, approuvé par délibération du Conseil municipal en date du 12 septembre 2009,

Vu la carte communale de La Gravelle, approuvée par délibération du Conseil municipal en date du 26 avril 2016,

Vu le plan local d'urbanisme du Genest-Saint-Isle, approuvé par délibération du Conseil municipal en date du 25 février 2008,

Vu le plan local d'urbanisme de Launay-Villiers, approuvé par délibération du Conseil municipal en date du 27 octobre 2015,

Vu le plan local d'urbanisme de Loiron, approuvé par délibération du Conseil municipal en date du 5 septembre 2005,

Vu le plan local d'urbanisme de Montjean, approuvé par délibération du Conseil municipal en date du 12 avril 2006,

Vu le plan local d'urbanisme d'Olivet, approuvé par délibération du Conseil municipal en date du 28 septembre 2006,

Vu le plan local d'urbanisme de Port-Brillet, approuvé par délibération du Conseil municipal en date du 13 novembre 2009,

Vu le plan local d'urbanisme de Ruillé-le-Gravelais, approuvé par délibération du Conseil municipal en date du 25 mai 2005,

Vu le plan local d'urbanisme de Saint-Cyr-le-Gravelais, approuvé par délibération du Conseil municipal en date du 25 mars 2004,

Vu le plan local d'urbanisme de Saint-Ouën-des-Toits, approuvé par délibération du Conseil municipal en date du 14 juin 2006,

Vu le plan local d'urbanisme de Saint-Pierre-la-Cour, approuvé par délibération du Conseil municipal en date du 29 juin 2007,

Vu le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) des Pays de Laval et de Loiron approuvé le 14 février 2014,

Vu la conférence intercommunale des Maires relative aux modalités de collaboration avec les communes membres réunie le 12 novembre 2015,

Vu la délibération du Conseil communautaire en date du 26 novembre 2015 portant prescription de l'élaboration du PLUi, la définition des objectifs et la définition des modalités de concertation,

Vu le porter à connaissance de l'État adressé le 14 septembre 2016 et ses mises à jour,

Vu les délibérations des Conseils municipaux prenant acte du débat sur les orientations générales du PADD, en date du :

- 13 juin 2017 pour Beaulieu-sur-Oudon,
- 26 juin 2017 pour Le Bourgneuf-la-Forêt,
- 26 juin 2017 pour Bourgon,
- 26 juin 2017 pour Le Genest-Saint-Isle,
- 12 juin 2017 pour La Brûlatte,
- 23 juin 2017 pour La Gravelle,
- 12 juin 2017 pour Launay-Villiers,
- 06 juin 2017 pour Loiron-Ruillé,
- 22 juin 2017 pour Montjean,
- 20 juin 2017 pour Port-Brillet,
- 19 juin 2017 pour Olivet,
- 22 juin 2017 pour Saint-Cyr-le-Gravelais,
- 09 juin 2017 pour Saint-Ouën-des-Toits,
- 14 juin 2017 pour Saint-Pierre-la-Cour.

Vu la délibération du Conseil communautaire en date du 29 juin 2017 prenant acte du premier débat sur les orientations générales du PADD,

Vu la délibération du Conseil communautaire en date du 10 octobre 2018 prenant acte d'un second débat sur les orientations générales du PADD suite aux débats intervenus dans chacune des communes,

Vu la délibération du Conseil communautaire en date du 12 décembre 2018 tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de PLUi,

Vu les avis des personnes publiques associées et consultées,

Vu la décision n° E19000005/44 du 24 janvier 2019 du Tribunal administratif de Nantes constituant une commission d'enquête, en vue de procéder à l'enquête publique sur le projet de PLUi,

Vu l'arrêté du 11 mars 2019 par lequel le président de Laval Agglomération a prescrit l'enquête publique relative à l'élaboration du Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) du Pays de Loiron,

Vu l'arrêté du 30 avril 2019 par lequel le président de Laval Agglomération a prescrit la prolongation de l'enquête publique relative à l'élaboration du Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) du Pays de Loiron,

Vu les observations du public formulées au cours de l'enquête publique et le rapport et les conclusions de la commission d'enquête,

Vu la conférence intercommunale des Maires en date du 27 novembre 2019 recevant présentation des avis qui ont été joints au dossier d'enquête publique, des observations du public et du rapport de la commission d'enquête,

Vu la note explicative de synthèse ci-dessus et son annexe contenant les informations relatives à l'objet de la présente délibération,

Considérant les modifications apportées au projet de PLUi pour tenir compte, notamment, des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête,

Considérant que ces modifications ne remettent pas en cause l'économie générale du projet de PLUi,

Après avis de la commission Aménagement – Mobilité – Espaces Publics,

Sur proposition du Bureau communautaire,

## DÉLIBÈRE

### Article 1er

Le plan local d'urbanisme intercommunal du Pays de Loiron est approuvé, tel qu'il est annexé à la présente délibération.

### Article 2

La présente délibération et son annexe seront transmises au Préfet et feront l'objet des modalités de publicité prévues par le code de l'urbanisme.

La présente délibération sera notamment affichée dans les mairies des 14 communes concernées ainsi qu'au siège de Laval Agglomération et à la Maison de Pays à Loiron-Ruillé.

### Article 3

Le Président de Laval Agglomération ou son représentant est autorisé à signer tout document à cet effet.

### Article 4

Le Président de Laval Agglomération est chargé de l'exécution de la présente délibération.

La délibération est adoptée à l'unanimité, sept conseillers communautaires s'étant abstenus (Claude Gourvil, Pascale Cupif, Catherine Romagné, Georges Poirier et Jean-François Germerie).

Le Président,

François Zocchetto

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

053-200083392-20191216-S8-CC-228-2019-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 20/12/2019

Affichage : 20/12/2019



Suites données au rapport et aux conclusions de la  
commission d'enquête

Annexe à la délibération du 16 décembre 2019



## Observations de la MRAe, des personnes publiques associées et consultées

### Les observations de la MRAe, réponses du responsable du projet et position de la commission d'enquête

#### ■ Sur le caractère complet et la qualité des informations contenues dans le rapport de présentation

(page 6 de l'avis MRAe)

**1- Règlement graphique** : l'absence de plan d'assemblage et de représentation des informations portées sur ces plans ne favorise pas la compréhension d'ensemble du fonctionnement du territoire ni la visualisation des cohérences transversales (cf. avis page 6)

#### **Réponse du responsable du projet**

Possibilité de générer un plan global à l'échelle intercommunale. Il permettra de mieux mettre en valeur la Trame Verte et Bleue transverse à l'ensemble des communes, via les aplats de la zone agricole et de la zone naturelle. Attention cependant, le détail du zonage risque d'être illisible à cette échelle.

#### **Position de la commission d'enquête**

La commission d'enquête demande que le zonage soit inscrit sur toutes les zones, que les noms des lieux-dits soient mentionnés et que les voies et les routes puissent être clairement identifiées.

#### **Compléments apportés au dossier après le rapport de la commission d'enquête**

Chaque plan de zonage est désormais doté des noms des lieux-dits, des noms de voies et des n° de parcelles afin de faciliter la compréhension du public. Un plan d'assemblage présentant l'ensemble du zonage à l'échelle intercommunal a été produit et ajouté au dossier d'approbation

**2- Diagnostic socio-économique et les perspectives d'évolution** : (cf. avis page 6).

- La thématique des déplacements et mobilités mériterait d'être approfondie.
- Il serait nécessaire de présenter au lecteur des cartes de synthèse permettant de localiser les principaux enjeux sur le territoire communautaire.

#### **Réponse du responsable du projet**

La thématique « déplacements et mobilités » sera approfondie, notamment en puisant les informations contenues dans les études SCoT.

#### **Position de la commission d'enquête**

La commission d'enquête prend acte de cet engagement.

#### **Compléments apportés au dossier après le rapport de la commission d'enquête**

Le rapport de présentation a bien été étoffé sur la question des déplacements, notamment en lien avec ce qui avait été produit dans le cadre des études gares du SCoT (qui datent un peu cependant).

**3- L'articulation du PLUi avec les autres plans et programmes** : le cahier n°3 du rapport de présentation décrit les documents supra communaux mais n'explique pas la compatibilité du PLUi avec ces documents ou du moins leur prise en compte. La MRAe recommande de décrire réellement l'articulation du PLUi avec ces

documents (cf. avis pages 6 et 7).

**Réponse du responsable du projet**

L'articulation hiérarchique avec les différents documents supra communaux sera précisée au sein du rapport de présentation

**Position de la commission d'enquête**

La commission d'enquête prend acte de cet engagement.

**Compléments apportés au dossier après le rapport de la commission d'enquête**

Le dossier a été modifié en ce sens

**4- Le choix retenu au regard des objectifs de protection de l'environnement et des solutions de substitution :** Un résumé succinct des enjeux et des axes de développement retenus est établi pour chaque commune mais une approche à l'échelle intercommunale sur les thématiques de mobilité, d'équilibre du développement économique, de la préservation du patrimoine naturel et paysager fait défaut.

La présentation des choix retenus ne permet pas de comprendre les dynamiques à l'œuvre permettant de prévoir une reprise démographique, la situation des zones d'activité au regard de leurs possibilités d'accueil résiduelles, les choix de secteurs de développement au sein de la communauté, etc., comment l'évaluation environnementale a pesé sur certains choix, pour quelles raisons les choix arrêtés ont été retenus ?

La MRAe recommande de justifier les données concernant la reprise démographique, d'étayer l'exposé consacré à la comparaison des alternatives de territoire afin que le lecteur sache comment les choix ont été opérés au regard des enjeux environnementaux (cf. avis page 7).

**Réponse du responsable du projet**

- **Sur le volet mobilité :** voir plus haut
- **Sur le volet équilibre du développement économique :** le rapport de présentation démontrait un éparpillement des zones d'activités et quelques délocalisations d'entreprises. Dans l'intervalle, il a été porté à la connaissance de la CCPL que l'entreprise DELANCHY allait se développer sur le site de La Gravelle, avec la création de XX XX emplois, autant de personnes susceptibles d'ancrer des familles sur le territoire.
- **Préservation du patrimoine naturel et paysager :** modification de certaines zones à urbaniser en fonction des contraintes environnementales (prise en compte de la séquence Eviter, Réduire et Compenser)

**Reprise démographique :** arrivée de Delanchy, fusion avec Laval Agglomération qui n'était pas encore envisagée au moment de l'élaboration du diagnostic du PLUi et qui est susceptible d'être un facteur d'attractivité pour le territoire historique du Pays de Loiron, grâce à l'amélioration des services offerts à la population. Par ailleurs, certaines communes à l'image de la commune nouvelle de Loiron-Ruillé ont connu une croissance démographique significative sur la période récente (+1,9% de croissance démo), portée par le solde naturel et le solde migratoire. Le territoire est globalement porté par ses familles, avec un indice de fécondité important et un profil familial des ménages très marqué : 2,5 pers.ménage pour Loiron-Ruillé, 2,7 pour Le Genest-Saint-Isle, 2,9 pour Beaulieu-sur-Oudon... Par ailleurs, la desserte du territoire par la ligne LGV devrait bientôt produire ses effets sur la démographie locale.

Les élus ont pour leur part pointé d'autres éléments qui contribueront à redynamiser la démographie locale. En matière démographique, la période 2008-2013 n'a pas été faste et correspond à la crise économique. En revanche, si on prend la période 1999-2013, le territoire a connu une croissance de l'ordre de 1,3%. Par ailleurs, la moyenne d'âge du territoire redescend. Récemment, le territoire a résolu la

problématique de la disparition des médecins.

En matière économique, le territoire se situe à proximité immédiate du Pays de Vitré, très recruteur. Est également attendu « l'effet Intermarché » avec l'implantation de sa plateforme sur la commune d'Erbrée. Les deux bassins d'emplois que sont Vitré et Laval sont très dynamiques. Argentré, Saint-Berthevin fournissent un nombre d'emplois conséquent.

Enfin, le prix du foncier et des impôts locaux est plus intéressant que sur le territoire de Laval.

**Position de la commission d'enquête**

La réponse du porteur du projet apporte un début d'éclairage et de justifications, la commission d'enquête considère que ces éléments complètent les données qui justifient les choix retenus

**Compléments apportés au dossier après le rapport de la commission d'enquête**

Sur ce point, le rapport de présentation, au sein du Cahier Diagnostic Urbain, ainsi que les justifications des choix retenus ont été étoffés.

**Réponse du responsable du projet**

L'analyse des incidences sera davantage développée dans l'évaluation environnementale

**5- L'analyse des incidences du PLUi sur des zones susceptibles d'être touchées** : la MRAe recommande de compléter cette analyse en identifiant et caractérisant les zones susceptibles d'être touchées par la mise en œuvre du PLUi et en approfondissant l'examen des incidences sur ces zones (cf. avis page 7).

**Position de la commission d'enquête**

La commission d'enquête prend acte de cet engagement

**Compléments apportés au dossier après le rapport de la commission d'enquête**

Le volet incidences sur l'environnement a amplement été développé dans le volet Evaluation Environnementale du PLUi.

**6- Le dispositif de suivi** : le projet prévoit des indicateurs pour le suivi et l'évaluation des résultats de sa mise en œuvre parthématique.

La MRAe recommande de préciser pour chaque indicateur la valeur d'état zéro et les objectifs chiffrés à l'échéance du PLUi voire d'intégrer pour les indicateurs importants des objectifs intermédiaires (avis page 8).

**Réponse du responsable du projet**

En fonction des données existantes et dans la mesure où cela est possible, un état zéro et des objectifs chiffrés seront définis.

**Position de la commission d'enquête**

La commission d'enquête prend acte de cet engagement

**Compléments apportés au dossier après le rapport de la commission d'enquête**

L'Evaluation Environnementale comprend désormais un état zéro ainsi qu'un ensemble d'objectifs chiffrés.

**7- Les méthodes** : le PLUi ne présente les méthodes employées selon les thématiques ni ne décrit la manière PLUi du Pays de Loiron – Suite données au rapport et aux conclusions d'enquête

dont l'évaluation environnementale a été effectuée (cf. avis page 8)

**Réponse du responsable du projet**

Une partie méthodologie sera développée au début du document de l'évaluation environnementale

**Position de la commission d'enquête**

La commission d'enquête prend acte de cet engagement

**Compléments apportés au dossier après le rapport de la commission d'enquête**

Le dossier a été modifié en ce sens et explique également la méthodologie employée pour l'inventaire des zones humides.

**8- Le résumé non technique** : il ne permet pas au lecteur de s'approprier les enjeux du territoire ni la manière dont le projet les prend en compte.

La MRAe recommande qu'il soit complété pour permettre au lecteur d'appréhender l'ensemble de la démarche de la collectivité qui justifie les choix retenus (cf. avis page 8)

**Réponse du responsable du projet**

Sera complété avec la synthèse des enjeux de chaque chapitre.

**Position de la commission d'enquête**

La commission d'enquête prend acte de cet engagement.

**Compléments apportés au dossier après le rapport de la commission d'enquête**

Le résumé non technique comprend désormais un récapitulatif des enjeux pour chaque thème.

■ **Sur la prise en compte de l'environnement par le projet du PLUi**

**9- La consommation d'espace, en extension d'urbanisation à destination de l'habitat** : (cf. avis page 9) - (même observation DDT –avis de l'Etat).

En conformité avec les dispositions du SCoT, le PADD prévoit 75 % au plus de constructions en extension d'urbanisation (soit 805 logements) et une enveloppe globale maximale de consommation d'espace agricole, naturel et forestier de 60 ha à horizon 2030. Sur ces bases, la valeur totale est de 54,4 ha, valeur inférieure aux 60 ha prévus. Mais le PADD (page 8) présente par polarités, sur les mêmes bases de densité, une répartition de consommation totalisant sur 60 ha (soit 902 logements) ce qui est supérieur au 75 % de constructions en extension et ne serait pas conforme avec le SCoT. La MRAe recommande de mettre en cohérence, entre elles, les dispositions du PADD relatives à l'encadrement des consommations d'espace à destination de l'habitat.

OAP: le choix de certaines extensions d'urbanisation mérite d'être mieux justifié au regard d'enjeux d'évitement de l'étalement urbain. Les OAP "le coin des bois" à Olivet, et "Beausoleil" à Saint-Ouen-des-Toits apparaissent être de nature à constituer de l'étalement urbain.

**Réponse du responsable du projet**

• **Cohérence chiffres du PADD :**

La MRAE a constaté une incohérence au sein du PADD. La page 7 précise que le projet de PLUi répartit la production de 805 logements en extension, en fonction des polarités. La page 8 estime le nombre de logements à produire à 902 logements.

Le calcul démographique était le suivant :

- 2,44 personnes par ménage X 2619 (gain d'habitants estimé à horizon 10 ans) = 1073 logements
- 75% de ces logements sont à réaliser en extension (voir SCoT) = 805 logements
- 25% de ces logements sont à réaliser en densification = 268 logements (179 en logements identifiés en étude densité + 89 en potentiel changement de destination)

Logements en extension = 1073 – 268 = 805

Il apparaît que les chiffres mentionnés en page 8 ne correspondent pas aux premiers tableaux. Il est donc préconisé de supprimer les lignes « estimation du nombre de logements à produire » présents en page 8. Par ailleurs, la réalité opérationnelle a fait apparaître que certaines Orientations d'Aménagement et de Programmation ont dû être réduites à la baisse et par conséquent, le nombre de logements en extension programmés au PLUi est plus faible que les 805 logements prévus au PADD (environ 748 logements au dernier comptage).

- **OAP Le Coin du Bois** : sa suppression a été actée lors du Comité de pilotage du 05 avril 2019. Extraits du CR du 05.04.19 : « *Plusieurs Personnes Publiques Associées associent cette OAP à de l'étalement urbain. Le bourg d'Olivet, situé sur un sommet, est contraint d'un côté par la forêt, de l'autre par des secteurs humides et d'autres par des terres agricoles de bonne qualité. Par ailleurs, une seule famille est propriétaire de toutes les terres périphériques au bourg, entravant de fait son développement. A l'unanimité, il est décidé de retirer l'OAP le Coin du Bois des secteurs d'aménagement* »
- **OAP Beausoleil** : extrait du CR du 05.04.19 : « *Les avis PPA font mention d'un château. Ce dernier est en ruine depuis deux siècles, même si le secteur s'appelle toujours Le Château. L'OAP Beausoleil est située à 250m du bourg et non pas à 500m comme mentionné. A noter que le service de la voirie départementale a décidé de modifier les règles d'accès sur ce secteur et de prévoir un accès dans le bas de la parcelle plutôt que dans le haut. L'ensemble de la descente menant au bourg de Saint-Ouen-des-Toits serait ainsi limitée à 30 km/h, avec l'ajout d'un plateau ralentisseur. Le service départemental rencontre Coplogis d'ici 15 jours/3 semaines. Enfin, ce secteur à vocation à être réduit de manière significative à la demande des propriétaires. Les commissaires enquêteurs ont été avertis de ces demandes.* »

#### **Position de la commission d'enquête**

Le mémoire en réponse justifie les 805 logements et la commission d'enquête prend acte de la confirmation de l'abandon du Coin du Bois à Olivet et de la réduction de l'emprise et de l'aménagement de l'OAP Beausoleil à Saint-Ouën-des-Toits.

#### **Compléments apportés au dossier après le rapport de la commission d'enquête**

L'OAP Le Coin du Bois a été supprimée, à la fois au sein des OAP mais également sur le plan de zonage. L'OAP Beausoleil de Saint-Ouen-des-Toits a été amplement réduite, sur les OAP et sur le plan de zonage.

10- **La densification de l'habitat nouveau en centre urbain** : le projet gagnerait à intégrer dans sa réflexion la résorption de la vacance de logements qui s'accroît (cf. avis page 10) - (même observation DDT – avis de l'Etat).

#### **Réponse du responsable du projet**

**Objectifs de résorption de la vacance :** lors des échanges qui s'étaient tenus au sujet des choix d'accueil de population, les élus se sont vus proposés de fixer un objectif chiffré de reconquête du logement vacant. Or, en l'absence d'études existantes sur la typologie de ces logements, il a été décidé de ne pas inscrire d'objectifs chiffrés, même si les élus encouragent dans les faits leurs pétitionnaires à mobiliser les logements vacants. Par exemple, la commune du Bourgneuf-la-Forêt a mis en place une taxe sur les logements vacants depuis quelques années. En ce qui concerne le parc social, un entretien avec Mayenne Habitat avait permis de conclure que la vacance était globalement faible au sein du parc social, l'ADIL ne recensait que 7 logements vacants en 2015. Le taux de vacance du territoire de la CCPL était de 6,4% en 2013, bien inférieur à la moyenne départementale (8,4%). Pour la plupart, les logements vacants sont des logements de petites tailles.

Il est proposé que l'ensemble des communes du territoire délibèrent pour taxer les logements vacants depuis plus de deux ans.

#### **Position de la commission d'enquête**

La commission d'enquête prend acte des actions engagées. Concernant les actions proposées, il serait souhaitable que Laval agglomération étudie la possibilité de mettre en place des dispositifs d'accompagnement à la réhabilitation des logements vacants de manière à proposer une offre de qualité.

#### **Compléments apportés au dossier après le rapport de la commission d'enquête**

Des actions qui ne sont pas du ressort du PLUi ont été engagées par ailleurs. Le document n'a donc pas été modifié sur ce point.

11- **La consommation d'espace à destination d'activités économiques**: (cf. avis pages 10 et 11)

- Le PLUi ne permet pas d'estimer les surfaces éventuellement encore disponibles au sein des zones d'activités économiques déjà existantes,
- Ne font pas l'objet d'une OAP : les zones de La Meslerie à Saint-Ouen-des Toits et Glatigné au Genest-Saint-Isle qui sont pourtant identifiées au PADD à développer dans les limites de leur enveloppe et L'Ecoparc des Pavées à La Gravelle déjà intégré en zone Ue dans le projet,

La MRAe recommande de mettre en cohérence les différentes pièces du PLUi (PADD, OAP, justifications des choix), de rendre plus lisibles et de mieux expliciter les choix retenus à la suite de la modification du SCoT et de mieux justifier des consommations d'espace associées à l'ensemble de ces choix en tenant compte des éventuelles surfaces disponibles dans les zones existantes et du respect du SCoT.

#### **Réponse du responsable du projet**

- **Surfaces éventuellement disponibles au sein des zones d'activités économiques existantes :**

La modification n°3 du SCoT prévoit que 40 hectares supplémentaires de zones à vocation économique soient inscrits dans le PLUi du Pays de Loiron. Les surfaces disponibles au sein des zones d'activités existantes au SCoT s'élèvent à 35,4 (ha) incluant notamment la ZA des Glatignés sur Le Genest-Saint-Isle

<b>Laval Agglomération</b>		
ZA Grands Prés (Changé)	58 ha	<b>Total LA : 233,9 ha</b>
PDELM (Argentré – Bonchamp)	133 ha	
ZI Chambroullère (Bonchamp)	6,5 ha	
ZI Sud (Bonchamp)	26 ha	
ZA L'Epronnière (Parné-sur-Roc)	2 ha	
ZA La Chauvinière (Louvigné)	2,4 ha	
ZA du Châtellier (Saint-Berthevin)	6 ha	
<b>Pays de Loiron</b>		
ZA La Fontaine	2 ha	<b>Total CCPL : 48,5 ha</b>
ZA La Croix Aulnays	5 ha	
ZA Loiron Sud (Loiron)	3,5 ha	
ZA Les Pavés (La Gravelle)	32,5 ha	
PA La Chapelle du Chêne (Loiron-Ruillé)	5,5 ha	
<b>Non allouées</b>		
	22 ha	<b>Total non allouées : 17,6 ha</b>
<b>Total</b>		<b>300 ha</b>

<b>Pays de Loiron</b>		
ZA La Fontaine (Le Bourgneuf-la-Forêt)	0,3 ha	<b>Total CCPL : 35,4 ha</b>
ZA Haut-Beauvais (Le Bourgneuf-la-Forêt)	1,2 ha	
ZA La Meslerie (Saint-Ouën-des-Toits)	4,4 ha	
ZA La Croix Aulnays (Port-Brillet)	1,5 ha	
ZA de Glatigné (Le Genest-Saint-Isle)	22 ha	
ECOPARC (La Gravelle)	6 ha	
<b>Total</b>		<b>192 ha</b>

### SURFACES DISPONIBLES AU SEIN DES ZAE EXISTANTES

### SURFACES SUPPLEMENTAIRES PREVUES DANS LA MODIFICATION N°3 DU SCOT)

- **Faire des OAP pour La Meslerie, Les Glatignés et l'Ecoparc ?** : Ces différentes zones font déjà l'objet de permis d'aménager. Par ailleurs, il n'y a pas d'obligations réglementaires à réaliser des Orientations d'Aménagement et de Programmation pour les zones d'activités économiques situées en zone UE

**Mise en cohérence des pièces du PADD** : Ok, idem que précédemment.

### Position de la commission d'enquête

Les surfaces disponibles sont mentionnées, dont acte. Quant aux OAP La Meslerie, les Glatignés et l'Ecoparc, ces différentes zones font déjà l'objet d'un permis d'aménager, la commission d'enquête prend acte de la dispense de réalisation d'une OAP dans la zone Ue pour les zones d'activités économiques.

### Compléments apportés au dossier après le rapport de la commission d'enquête

Il n'a pas été jugé opportun de modifier le dossier sur ce point suite à l'avis de la commission d'enquête.

12- **Les sols et les zones humides** : (cf. avis pages 11 et 12) - (même observation DDT – avis de l'Etat).

L'état initial de l'environnement indique que les inventaires des zones humides ont été réalisés ou complétés sans exposer les méthodes suivies ni les éléments garantissant leur cohérence d'ensemble.

La MRAe recommande de compléter l'inventaire des zones humides afin d'identifier de manière exhaustive celles susceptibles d'être concernées par des possibilités d'urbanisation future, de mettre en œuvre une démarche ERC plus aboutie sur l'ensemble de ces espaces et, sur les secteurs où cette démarche le justifiera, d'encadrer clairement les mesures de réduction ou de compensation d'impact à travers les OAP).

#### **Réponse du responsable du projet**

- **Compléter l'EIE avec la méthode suivie pour l'élaboration de l'inventaire des ZH** : ok, sera fait (le rapport des zones humides de DERVENN sera annexé au rapport de présentation. Il sera réintégré dans le corps de texte de manière plus développée).
- **Démarche ERC plus aboutie** : Un certain nombre de secteur de développement initialement pointés dans le projet de PLUi ont été réduits ou supprimés pour éviter l'impact sur les zones humides. Par ailleurs, l'ERC a également été mis en place pour préserver les sites d'activités agricoles situés à proximité de sites à enjeux de développement pour l'habitat. Par ailleurs, la démarche ERC relève plus du ressort de la collectivité en fonction d'une politique sectorielle (et d'actions), qu'elle est seule à décider. Ce n'est pas du ressort du PLUi.
- **Encadrer les mesures de réduction ou de compensation d'impact au travers des OAP** : zoom sur le Bourgneuf-la-Forêt, seule commune impactée par la nécessité de mettre en place un ERC pour une de ses OAP. OAP de La Maltonnière, extrait du CR du comité de pilotage du 05.04.19 : « L'OAP de la Maltonnière est l'ultime tranche d'un lotissement qui vient terminer l'enveloppe urbaine du Bourgneuf-la-Forêt.

Les tranches précédentes avaient prévu les voies en attente pour l'ultime tranche. La zone humide se trouvant sur un des accès est une zone humide résiduelle selon le cabinet Dervenn, qui résulte, comme souvent dans ce type d'aménagement, de l'urbanisation des tranches précédentes. En cohérence avec le bassin d'orage situé en contrebas, les élus proposent de déplacer la ZH à l'Est du site. »

#### **Position de la commission d'enquête**

Les propositions faites n'appellent pas d'objection de la part de la Commission d'enquête

#### **Compléments apportés au dossier après le rapport de la commission d'enquête**

- L'Etat Initial de l'Environnement comprend désormais un volet sur la méthodologie d'inventaire des zones humides
- La démarche « ERC » a été développée pour l'OAP La Maltonnière au Bourgneuf-la-Forêt. Néanmoins, il faudra, en phase opérationnelle, intégrer autant que possible les mesures d'évitement, de réduction ou de compensation, notamment sur l'implantation du projet.

13- **La biodiversité** : (cf. avis page 12) - (même observation DDT –avis de l'Etat).

Les cartes relatives à la TVB sont présentées à un format et une échelle qui n'en permettent pas une lecture aisée. La méthodologie n'est pas explicitée dans le rapport de présentation et il n'y a pas d'argumentation relative aux éventuels écarts entre les identifications réalisées à l'échelle du projet et celles réalisées à l'échelle supra,

Sur le bocage, le règlement graphique distingue des haies à enjeu moyen et des haies à enjeu fort sans que les fondements de cette différenciation ne soient expliqués. Le règlement écrit autorise l'arrachage de haies contre des mesures compensatoires différentes selon le classement des haies sans autre explication.

La MRAe recommande de mieux justifier des dispositions prises pour hiérarchiser les enjeux de biodiversité du territoire et pour traduire les principes retenus pour leur préservation.

#### Réponse du responsable du projet

- **Cartes TVB plus précises** : réalisation d'un atlas à prévoir.
- **Méthodologie sur l'inventaire TVB** : une description plus précise des composantes de la TVB sera réalisée dans le rapport de présentation (cartes schématiques afin de montrer la cohérence de la TVB à l'échelle intercommunale)
- **Les Haies** : le cahier des justifications sera complété en détaillant la différence entre les haies classées à enjeu fort et les haies classées à enjeu moyen.

**Mieux hiérarchiser les enjeux de biodiversité** : sera fait

#### Position de la commission d'enquête

L'inventaire des haies est en cours de réalisation par la Chambre d'agriculture. Des informations utiles pourront être apportées pour compléter le cahier des justifications.

#### Compléments apportés au dossier après le rapport de la commission d'enquête

Un atlas de la Trame Verte et Bleue a été joint au dossier. La méthodologie de l'élaboration de la TVB a également été ajoutée.

L'inventaire des haies pourra être intégré au PLUi via une mise à jour du document de planification intercommunale. Pour l'heure, le dossier n'a pas été modifié sur ce point.

**14- Le patrimoine naturel et paysager** : (cf. avis page 13) - (même observation DDT – avis de l'Etat).

L'état initial n'a pas établi un inventaire approfondi du patrimoine de nature à explorer suffisamment les enjeux. Par ailleurs, le PADD affiche certains objectifs concernant la valorisation du patrimoine naturel ou paysager qui ne sont pas traduits clairement au niveau réglementaire, ni à travers des dispositions des OAP. La MRAe recommande de mettre en cohérence les OAP avec les objectifs du PADD concernant la valorisation du patrimoine naturel et paysager.

#### Réponse du responsable du projet

- **Inventaire du petit patrimoine** : extrait du CR du COPIL du 05.04.2019 : « pour information, Mme Bouillon signale qu'un inventaire a été effectué par le département via la société d'archéologie et d'histoire de la Mayenne. Par ailleurs, il est rappelé qu'un Cahier de Recommandations Architecturales, Paysagères et Environnementales a été réalisé dans le cadre de l'élaboration du document d'urbanisme intercommunal. Bien que non prescriptif, c'est un guide de bon sens pour la réhabilitation du patrimoine existant. ». Par ailleurs, il est rappelé que les élus ont demandé la réalisation d'un Cahier de Recommandations Architecturales et Paysagères, qui est annexé au PLUi. Ce document pédagogique vise à la bonne information du pétitionnaire sur la manière de réhabiliter le petit patrimoine ou le patrimoine bâti traditionnel.

**Position de la commission d'enquête**

La commission d'enquête prend acte de la réponse du responsable du projet

**Compléments apportés au dossier après le rapport de la commission d'enquête**

Le dossier n'a pas été modifié sur ce point.

**15- L'assainissement des eaux pluviales et usées** : (cf. avis pages 13 et 14) - (même observation DDT –avis de l'Etat)

Sur les eaux pluviales, le document d'évaluation environnementale évoque l'optimisation des modelés de surface des zones aménagées. Cette question mériterait d'être traitée dans certaines OAP dont la topographie des terrains justifie un enjeu particulier de gestion des eaux pluviales (ex: L'Orée du Plessis au Genest-Saint-Isle, Les Tilleuls à Loiron-Ruillé).

Sur les eaux usées, le même document ne précise pas si la station d'épuration sera en mesure d'accueillir le flux supplémentaire de 2.377 équivalents-habitants à horizon de 10 ans.

La MRAe recommande de justifier de l'adéquation des perspectives d'urbanisation nouvelle avec celles des dispositifs de gestion des eaux usées sur le territoire pour le respect des objectifs de préservation du milieu naturel.

**Réponse du responsable du projet**

**Annexes sanitaires** : extrait du CR du COPIL Du 05.04.2019 : « la réalisation des annexes sanitaires (zonages Eaux usées et Eaux pluviales) interviendra a posteriori pour les PLUi de Loiron et de Laval. A noter que la personne en charge des annexes sanitaires chez Artélia a quitté la société. Il n'y aura donc pas d'enquête publique commune (PLUi + Zonages d'assainissement) : quid de la compétence Assainissement de Laval Agglo (fusion des zonages ?). »

Le Genest-Saint-Isle dispose de quatre stations d'épuration. La principale a une capacité de 2 500 eqh. Le Genest-Saint-Isle achève un schéma d'assainissement collectif. Transfert de la compétence à Laval Agglo en 2020.

Eaux pluviales : Orée du Plessis : un dossier loi sur l'eau a été réalisé en 2014 et les bassins actuels de rétention d'eaux pluviales sont dimensionnés pour l'urbanisation actuelle et future.

**Position de la commission d'enquête**

La commission d'enquête prend acte de la réponse du responsable du projet.

**Compléments apportés au dossier après le rapport de la commission d'enquête**

Le dossier n'a pas été modifié sur ce point.

**16- La prise en compte des risques naturels d'inondation** : (cf. avis page 14) (même observation DDT –avis de l'Etat

- l'état initial de l'environnement recense de manière incomplète les communes exposées à ces risques,
- le règlement écrit et graphique du PLUi ne présente aucune disposition relative aux risques d'inondations et méconnaît les dispositions de l'article R. 151-34 du code de l'urbanisme,
- le document de justification indique que l'ensemble des zones inondables ont été classées en zone N et que les zones inondables actuellement urbanisées restent en zone U sans préciser ces zones, le niveau d'aléa auquel elles sont soumises et les éléments d'analyse ayant conduit à ce choix.

La MRAe recommande de conduire un examen exhaustif des secteurs concernés par de risques inondations et de revoir les zonages, règlements et OAP des secteurs qui ne prendraient pas en compte ces risques et les dispositions du PGRI.).

#### **Réponse du responsable du projet**

- **Compléter l'atlas des communes soumises au risque inondation** : à faire
- **Reprendre l'article R. 151-34 du Code de l'urbanisme et préciser dans les règlements des dispositions relatives au risque inondation.** Extrait du Code : « Dans les zones U, AU, A et N les documents graphiques du règlement font apparaître, s'il y a lieu :  
1° Les secteurs où les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou l'existence de risques naturels, de risques miniers ou de risques technologiques justifient que soient soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols »
- **Préciser les zones inondables classées en zone N et les caractériser dans les justifications** : à faire (trame spécifique à voir pour rendre lisible les cartes)

Pour le Genest-Saint-Isle, suite aux événements climatiques du 9 juin 2018, l'OAP la Hanterie a été abandonnée avant l'enquête publique et n'apparaît dans le PLUi.

#### **Position de la commission d'enquête**

La commission d'enquête demande que les zones inondables en zones urbanisées soient identifiées précisément sur le règlement écrit et graphique.

#### **Compléments apportés au dossier après le rapport de la commission d'enquête**

L'atlas et le règlement ont été modifiés pour intégrer ces remarques. Les zones inondables apparaissent désormais sur les plans de zonage.

**17- Les risques liés à la présence d'activités minières passées** : (cf. avis pages 14 et 15) - (même observation DDT –avis de l'Etat).

Le projet signale l'existence d'aléas mouvements de terrains, de risques d'éboulements et d'affaissements, de cavités naturelles. Il convient de reporter et d'identifier clairement ces zones d'aléas sur les plans de zonage et de modifier le règlement écrit en conséquence, conformément aux dispositions de l'article R. 151-34 du code de l'urbanisme.

#### **Réponse du responsable du projet**

**Identifier les risques et aléas sur le plan de zonage** : Sera fait

#### **Position de la commission d'enquête**

La commission d'enquête prend acte de l'identification qui sera faite sur le plan de zonage et demande que le règlement écrit soit modifié en conséquence.

#### **Compléments apportés au dossier après le rapport de la commission d'enquête**

Les risques et aléas apparaissent désormais sur le plan de zonage.

**18- La contribution au changement climatique, énergie et mobilité** : (cf. avis page 15)

Le règlement écrit encourage la production d'énergies renouvelables de manière très générique sans les expliciter,

Les OAP sectorielles reprennent la dimension des liaisons douces, mais le PLUi ne permet pas d'en appréhender les circuits constitués à plus grande échelle,

L'objectif de réduction des déplacements en voiture en lien avec les stratégies de rabattement vers les communes gares aurait mérité davantage de développements,

Le document de justification des choix évoque des STECAL zonés Ar destinés à recevoir des panneaux  
PLUi du Pays de Loiron – Suite données au rapport et aux conclusions d'enquête

photovoltaïques, le PLUi devrait mieux justifier le choix des terrains retenus en particulier au regard du Schéma régional climat-air-énergie du 18.04.14 devant guider les choix d'implantation des centrales photovoltaïques au sol.

#### Réponse du responsable du projet

- **Expliciter les énergies renouvelables** : souhait des élus de ne pas préciser de typologie de matériaux afin de ne pas entraver les projets. En effet, les dispositifs de captation solaire par exemple évoluent très rapidement de nos jours et il ne faudrait pas bloquer des projets en mentionnant des matériaux ou des techniques spécifiques.
- **Cartographie des liaisons douces à grande échelle** : non car pas la donnée SIG
- **Rabattement vers les communes gares** : à compléter. Par ailleurs, l'étude gare réalisée dans le cadre du SCoT s'est avérée complexe à traduire. Pour Port-Brillet, l'ensemble du site est localisé sur un terrain fortement pollué et donc inexploitable pour l'habitat (+ rupture de barrage). Pour Le Genest-Saint-Isle, une partie du secteur est localisé en zone inondable.
- **Ok justification vis-à-vis du PCAET**, à compléter.

#### Position de la commission d'enquête

La commission d'enquête prend acte de la réponse relative aux énergies renouvelables. Il serait souhaitable que le maître d'ouvrage mette à disposition du public une cartographie d'ensemble des liaisons douces à l'échelle du Pays de Loiron, à partir des cartes communales existantes.

La commission d'enquête prend acte du fait que l'étude sur le rabattement vers les communes gares et le Plan Climat Air Energie territorial (PCAET) seront complétés.

#### Compléments apportés au dossier après le rapport de la commission d'enquête

La question du rabattement sur les communes gares a fait l'objet d'une modification du rapport de présentation, ainsi que le PCAET.

### **Les observations des Personnes Publiques Associées, réponses du responsable du projet et position de la commission d'enquête**

#### **■ Direction départementale des territoires – Avis du Préfet**

##### **➤ Courrier de la DDT du 1<sup>er</sup> octobre 2018**

1- Changement de destination : 37 bâtiments sur les 544 recensés ont une emprise au sol entre 60 et 80 m<sup>2</sup>. Ces 37 bâtiments ont-ils tous été maintenus au PLUi ? Si oui, pour quelles raisons ? Et, ne risquent-ils pas un refus systématique de la CDPENAF au moment du permis de construire ?

#### Réponse du responsable du projet

A enlever

#### Position de la commission d'enquête

La commission d'enquête prend acte de la suppression des 37 bâtiments ayant une superficie inférieure à 80 m<sup>2</sup>.

**Compléments apportés au dossier après le rapport de la commission d'enquête**  
Les annexes patrimoine bâti et le plan de zonage ont été modifiés pour ne conserver que les changements de destination dont la surface est supérieure à 80m<sup>2</sup>.

➤ **Courrier de la DDT du 27 mars 2019 – Avis du Préfet**

**Les modifications « demandées » par M. le Préfet** (cf. courrier du 27/03/2019, pages 1 et 2)

2- L'extension urbaine du « Coin du Bois » à Olivet est incompatible avec la prescription P6a du SCoT. Il convient de la supprimer. (courrier page 1) – (observations sur le même sujet : MRAe et chambre d'agriculture)

**Réponse du responsable du projet**

- **Suppression de l'OAP Coin du Bois** : sa suppression a été actée lors du comité de pilotage du 05 avril 2019. Extrait du CR : « *Plusieurs Personnes Publiques Associées associent cette OAP à de l'étalement urbain. Le bourg d'Olivet, situé sur un sommet, est contraint d'un côté par la forêt, de l'autre par des secteurs humides et d'autres par des terres agricoles de bonne qualité. Par ailleurs, une seule famille est propriétaire de toutes les terres périphériques au bourg, entravant de fait son développement. A l'unanimité, il est décidé de retirer l'OAP le Coin du Bois des secteurs d'aménagement* »

**Position de la commission d'enquête**

La commission d'enquête prend acte de la suppression de l'OAP « Coin du Bois » à Olivet.

**Compléments apportés au dossier après le rapport de la commission d'enquête**  
L'OAP Le Coin du Bois a été supprimée des OAP et du plan de zonage de la commune d'Olivet.

3- La préservation des haies devra tenir compte de l'hétérogénéité du territoire. Le travail à conduire ultérieurement sera de porter le ratio de préservation des haies à 100 % de haies lorsqu'il se situe au-dessous de la moyenne départementale (60 mètres par ha) et à 80 % pour communes au-dessus de 60 m/ha. Un ratio de 200 % de compensation pour les haies arrachées devra être exigé pour les communes de Loiron-Ruillé, St-Cyr-le-Gravelais, Montjean et Beaulieu sur Oudon.  
(observation sur le même sujet : MRAe)

**Réponse du responsable du projet**

- **Préservation des haies** : extraits du CR du COPIL Du 05.04.19 : « *Les élus sont surpris par l'avis formulé par la préfecture sur la question des haies. En effet, un travail important a été réalisé par les élus et les agriculteurs sur le temps d'élaboration du PLUi, et une pédagogie de longue haleine a été nécessaire avec les exploitants pour échanger sur la question. Le classement de plus de 80 % des haies en loi paysage a nécessité de longs échanges entre l'ensemble des élus de la CCPL, qui s'est conclu par un consensus partageant la nécessité de protéger le maximum de haies fonctionnelles. La communication déjà réalisée*

*auprès des agriculteurs prennent en compte ce travail de terrain et non les préconisations imposées par la préfecture. Les élus ne se voient pas retourner voir les agriculteurs pour leur imposer des règles plus contraignantes et revenir sur leur parole. Les élus demandent à ce qu'un moratoire soit effectué pour différer la prise en compte de cette remarque et rédiger de nouvelles règles, étant donné que la Chambre d'Agriculture est actuellement en train de mener un inventaire bocager très détaillé sur le territoire intercommunal. Les élus soulignent que la décision qui a été prise le 12 septembre 2018 en plénière de classer plus de 80% des haies fonctionnelles en loi paysage était la bonne. »*

#### **Position de la commission d'enquête**

Un diagnostic détaillé des haies est en cours de réalisation par la Chambre d'agriculture; Le travail engagé au titre du PLUi pourra être utilement complété à l'issue de cette étude.

#### **Compléments apportés au dossier après le rapport de la commission d'enquête**

L'inventaire des haies réalisé par la Chambre d'Agriculture n'a pas encore été intégré. Pour ce faire, le PLUi fera l'objet d'une mise à jour.

4- Dans les secteurs ouverts à l'urbanisation, les zones humides identifiées avec des traces de forte intensité (classe 4) n'ont pas été toutes expertisées. L'inventaire n'étant pas complet, et en l'état, ces secteurs doivent être retirés des zones ouvertes à l'urbanisation. (Observation sur le même sujet : MRAe).

#### **Réponse du responsable du projet**

- **Intégration des ZH classe 4 dans l'inventaire** : extrait de la note réalisée par DERVENN en date du 03 avril 2019 : « la carte pédologique du Conseil Départemental a été utilisée pour définir les zones de prospection de terrain pour la réalisation de l'inventaire des zones humides fonctionnelles sur le territoire de la CC du Pays de Loiron. Les cartes ont été présentées notamment lors des réunions des groupes communaux et aux exploitants agricoles lors du démarrage de l'étude. » - Des précisions concernant la méthodologie de Dervenn seront apportées dans le rapport de présentation (justification de l'exhaustivité des inventaires de zones humides).

**Concernant les secteurs ouverts à l'urbanisation identifiés sur des secteurs de classe d'hydromorphie 4, 5 et 6** : Le cabinet DERVENN a réalisé des inventaires complémentaires sur les sites concernés par la prélocalisation hydromorphie de classe 4. Ils n'ont pas conduit à l'identification de zones humides pour les périmètres des OAP.

#### **Position de la commission d'enquête**

La commission d'enquête prend acte que des précisions concernant la méthodologie de Dervenn seront apportées dans le rapport de présentation. Les inventaires complémentaires réalisés par le cabinet Dervenn sur les sites concernés n'ont pas conduit à l'identification de zones humides pour les périmètres des OAP.

#### **Compléments apportés au dossier après le rapport de la commission d'enquête**

Le dossier n'a pas été modifié sur ce point puisque les études de Dervenn ne concluaient pas à la présence de zones humides.

5- Concernant les risques, il convient de cartographier précisément les zones inondables sur le règlement graphique et l'aléa minier sur le Bourgneuf-la-Forêt. (observation sur le même sujet : MRAe).

#### **Réponse du responsable du projet**

Idem que précédemment.

#### **Position de la commission d'enquête**

La commission d'enquête reprend ses réponses formulées précédemment (identification des zones inondables et des zones à risques miniers sur le règlement écrit et graphique).

#### **Compléments apportés au dossier après le rapport de la commission d'enquête**

Le dossier n'a pas été modifié sur ce point puisque les études de Dervenn ne concluaient pas à la présence de zones humides.

6-A Loiron-Ruillé, les extensions urbaines des Rochettes et des Tilleuls participent à l'étalement urbain et ne sont pas en cohérence avec l'objectif du PADD de connecter les deux bourgs. Une OAP élargie du secteur de liaison des deux bourgs affirmerait les choix d'urbanisation figurant sur le règlement graphique et paysager. (observation sur le même sujet : MRAe).

#### **Réponse du responsable du projet**

**Etalement urbain généré par Les Rochettes et Les Tilleuls : extrait du CR du COPIL Du 05.04.2019 :** « Ces deux projets sont portés par des opérateurs privés et étaient déjà inscrits aux PLU précédents. Leur ouverture, à l'époque, avait été conditionnée à la nécessité de proposer une offre en logements neufs et ce en grande partie pour pouvoir conserver des classes dans les écoles. A noter que depuis ce moment-là, la courbe démographique de la commune nouvelle a recommencé à grimper. Ces deux OAP représentent les dernières tranches des lotissements Les Rochettes et les Tilleuls. Les commissaires enquêteurs ont été avertis de ce contexte. »

#### **Position de la commission d'enquête**

Ces deux projets qui étaient déjà inscrits aux PLU précédents n'appellent pas d'objection de la part de la Commission d'enquête.

#### **Compléments apportés au dossier après le rapport de la commission d'enquête**

Le dossier n'a pas été modifié sur ce point.

7-L'orientation n° 4 du PADD qui vise à valoriser le patrimoine naturel et paysager n'est pas traduite réglementairement. (observation sur le même sujet : MRAe).

#### **Réponse du responsable du projet**

**Traduction réglementaire de l'orientation n°4 du PADD :** l'identification des haies au titre de la loi Paysage ne constitue-t-elle pas la traduction réglementaire de cet axe et la préservation des vallons participe également au paysage TVB?

#### **Position de la commission d'enquête**

La protection des espaces boisés et des haies, la maîtrise de l'extension urbaine traduisent sur le plan réglementaire les objectifs de la valorisation du patrimoine naturel et paysager.

#### **Compléments apportés au dossier après le rapport de la commission d'enquête**

Le dossier n'a pas été modifié sur ce point.

**Réponse de M. le Préfet, en 4 fiches thématiques et une note annexe** (en annexe au courrier de M. le Préfet du 27/03/2019)

## La prise en compte de la gestion économe de l'espace (fiche thématique n° 1) :

8- Les objectifs de production de logements affichés en page 8 du PADD sont différents de ceux affichés en page 7 : à corriger pour les rendre cohérents (page 5)

### Réponse du responsable du projet

Ok. Idem précédemment

### Position de la commission d'enquête

Le mémoire en réponse justifie les 805 logements.

### Compléments apportés au dossier après le rapport de la commission d'enquête

La page 8 du PADD a été modifiée (suppression du nombre d'hectares et de logements à produire qui étaient indiqués à titre indicatif) pour limiter le risque d'incohérences.

9- En page 6 du PADD, figure l'objectif de « favoriser la résorption de la vacance de logement et de réinvestir l'habitat en centre bourg. Cet objectif n'est pas décliné dans le décompte pour satisfaire les besoins en logement. (observation sur le même sujet : MRAe).

### Réponse du responsable du projet

**Objectifs de résorption de la vacance** : lors des échanges qui s'étaient tenus au sujet des choix d'accueil de population, les élus se sont vus proposés de fixer un objectif chiffré de reconquête du logement vacant. Or, en l'absence d'études existantes sur la typologie de ces logements, il a été décidé de ne pas inscrire d'objectifs chiffrés, même si les élus encouragent dans les faits leurs pétitionnaires à mobiliser les logements vacants. Par exemple, la commune du Bourgneuf-la-Forêt a mis en place une taxe sur les logements vacants depuis quelques années. En ce qui concerne le parc social, un entretien avec Mayenne Habitat avait permis de conclure que la vacance était globalement faible au sein du parc social, l'ADIL ne recensait que 7 logements vacants en 2015. Le taux de vacance du territoire de la CCPL était de 6,4% en 2013, bien inférieur à la moyenne départementale (8,4%). Pour la plupart, les logements vacants sont des logements de petites tailles.

### Position de la commission d'enquête

La commission d'enquête prend acte des actions engagées. Concernant les actions proposées, il serait souhaitable que Laval agglomération étudie la possibilité de mettre en place des dispositifs d'accompagnement à la réhabilitation des logements vacants de manière à proposer une offre de qualité.

### Compléments apportés au dossier après le rapport de la commission d'enquête

Cette question étant traitée par des dispositifs qui ne sont pas du ressort du PLUi, le dossier n'a donc pas été modifié sur ce point.

## 10- Concernant les OAP (pages 5 et 6 de la réponse de l'Etat)

- OAP n° 1 « La Gerbonnière » à La Brulatte : il convient d'intégrer la partie ouest du secteur Ub dans une OAP commune avec le secteur 1AUh.
- OAP secteur n° 1 « l'école » à Launay-Villiers : compte-tenu du dénivelé de 4 mètres, l'OAP doit mentionner quelques recommandations pour gérer les terrassements entre les parcelles.
- OAP n° 1 « l'Orée du Plessis » à Le-Genest-Saint-Isle : l'OAP doit mentionner quelques recommandations pour gérer les terrassements entre les parcelles et l'enjeu de gestion des eaux pluviales est important.
- OAP n° 3 « les Tilleuls » à Loiron-Ruillé : l'emprise parcellaire pourrait être limitée au périmètre de la parcelle principale (n° 24). Une économie d'espace pourrait être obtenue avec une gestion intégrée des eaux

pluviales en lieu et place du bassin d'orage.

- A Montjean : les limites de l'extension urbaine de l'OAP n° 1 « l'Oudon » méritent d'être revues pour proposer un parcellaire facilement aménageable. Pour l'OAP n° 2 « la Bouchardière » l'enjeu à l'entrée du bourg n'est pas mentionné.
- A Olivet : l'OAP n° 2 « le Coin du Bois », incompatible avec la prescription P6a du SCoT doit être retirée. A minima, il convient de programmer prioritairement l'OAP n° 3 « le Chemin du Pas ».
- Saint-Ouen-des-Toits : l'OAP n° 1 « Beausoleil » concourt à un étalement urbain excessif. Elle pourrait être supprimée, ou à défaut, être aménagée en affinant les rapports avec le château et le lotissement voisin. Le lotissement de la « Pré-Chaussée » figure dans le secteur Ub alors qu'il devrait faire l'objet d'un secteur 1AUh et est à réinterroger en raison de la présence d'une zone humide potentielle. (observations sur le même sujet : MRAe).

#### Réponse du responsable du projet

- **La Brûlatte** : le périmètre du site de La Gerbonnière va être revu pour s'éloigner de la bande des 200m vis-à-vis de l'exploitation agricole (+ renommé La Chesnaie)
- **Launay-Villiers** : l'OAP « L'école » sera complétée selon la remarque renseignée.
- **Le Genest-Saint-Isle** : l'OAP « L'Orée du Plessis ». Extrait du CR du COPIL Du 05.04.2019 : « Une meilleure prise en compte de la topographie au sein de l'OAP est demandée. Une analyse des courbes de niveaux et une coupe du secteur concerné est déjà réalisé. A noter qu'il s'agit de la tranche 4 du lotissement L'Orée du Plessis, dont le plan masse entier a été conçu pour prendre en compte la question du dénivelé. » Eaux pluviales : Orée du Plessis : un dossier loi sur l'eau a été réalisé en 2014 et les bassins actuels de rétention d'eaux pluviales sont dimensionnés pour l'urbanisation actuelle et future.
- **Loiron-Ruillé** : l'OAP « Les Tilleuls ». Extrait du CR du COPIL Du 05.04.2019 : « Ces deux projets (+ Les Rochettes) sont portés par des opérateurs privés et étaient déjà inscrits aux PLU précédents. Leur ouverture, à l'époque, avait été conditionnée à la nécessité de proposer une offre en logements neufs et ce

*en grande partie pour pouvoir conserver des classes dans les écoles. A noter que depuis ce moment-là, la courbe démographique de la commune nouvelle a recommencé à grimper. Ces deux OAP représentent les dernières tranches des lotissements Les Rochettes et les Tilleuls. »*

- **Montjean** : les limites de l'extension urbaine de l'OAP de « L'Oudon » correspondent au dernier parcellaire réalisé par les géomètres. Ok pour compléter La Bouchardière avec l'enjeu d'entrée de ville.
- **Olivet: Suppression de l'OAP Coin du Bois** : sa suppression a été actée lors du comité de pilotage du 05 avril 2019. Extrait du CR : « Plusieurs Personnes Publiques Associées associent cette OAP à de l'étalement urbain. Le bourg d'Olivet, situé sur un sommet, est contraint d'un côté par la forêt, de l'autre par des secteurs humides et d'autres par des terres agricoles de bonne qualité. Par ailleurs, une seule famille est propriétaire de toutes les terres périphériques au bourg, entravant de fait son développement. A l'unanimité, il est décidé de retirer l'OAP le Coin du Bois des secteurs d'aménagement »
- **Saint-Ouen-des-Toits** : OAP « Beausoleil » extrait du CR du 05.04.19 : « Les avis PPA font mention d'un château. Ce dernier est en ruine depuis deux siècles, même si le secteur s'appelle toujours Le Château. L'OAP Beausoleil est située à 250m du bourg et non pas à 500m comme mentionné. A noter que le service de la voirie départementale a décidé de modifier les règles d'accès sur ce secteur et de prévoir un accès dans le bas de la parcelle plutôt que dans le haut. L'ensemble de la descente menant au bourg de Saint-Ouen-des-Toits serait ainsi limitée à 30 km/h, avec l'ajout d'un plateau ralentisseur. Le service départemental rencontre Coplogis d'ici 15 jours/3 semaines. Enfin, ce secteur à vocation à être réduit de manière significative à la demande des propriétaires. Les commissaires enquêteurs ont été avertis de ces demandes. ». Lotissement de « La Pré chaussée » : un Permis d'aménager a été délivré par les services instructeurs de la DDT 53 en 2015-2016. Une déclaration d'ouverture de chantier a été réalisée il y a 1 an et demi. Aucune zone humide n'a été identifiée à cet endroit. Un secteur humide est identifié le long du chemin de la mine.

### Position de la commission d'enquête

S'agissant de l'OAP "Les Tilleuls", la commission d'enquête rappelle que ce projet était déjà inscrit au PLU précédent.

S'agissant des OAP citées pour Montjean, la commission d'enquête prend acte de la réponse.

S'agissant de l'OAP Coin du Bois à Olivet, la commission d'enquête prend acte de sa suppression.

S'agissant de l'OAP "Beausoleil" à Saint-Ouën-des-Toits la commission d'enquête prend acte de la confirmation de la réduction de son emprise et de son aménagement.

S'agissant du Lotissement de « La Pré chaussée », le responsable du projet précise qu'aucune zone humide n'a été identifiée.

### Compléments apportés au dossier après le rapport de la commission d'enquête

- L'OAP de La Brûlatte a été modifiée pour intégrer la zone de protection de 200m de l'exploitation agricole. Le PV de la rencontre avec l'exploitant agricole a été annexé au rapport de présentation.
  - Launay Villiers, des précisions sur la gestion de la pente ont été apportées à l'OAP
- L'Orée du Plessis : n'a pas été modifiée car la gestion de la pente est déjà anticipée dans les aménagements du secteurs
  - Loiron-Ruillé : le dossier n'a pas été modifié sur ce point.
  - Montjean : l'enjeu entrée de ville a été ajouté à l'OAP de la Boucharrière
    - Olivet : l'OAP Le Coin du Bois a bien été supprimée
    - L'emprise de l'OAP Beausoleil a été réduite

## 11- Les STECAL

- La Guitonnière à Montjean : la surface, supérieure à 1 ha, est surdimensionnée, l'entreprise de transports routiers ne pourra indéfiniment se développer en raison de l'accès et la sécurité sur la voie communale.
- La Grenouillère au Bourgneuf-la-Forêt : en raison de l'activité supposant un logement de fonction (commerce de gros animaux vivants), il doit être renommé Aa.

### Réponse du responsable du projet

- **La Guitonnière** : extrait du CR du 05.04.19 : « Les avis relèvent que le STECAL Houtin pour le transport routier est trop important en termes de surface. Le souhait de la collectivité est de conserver le STECAL en l'état afin de pouvoir laisser les 12 camions effectuer leur manœuvre. Par ailleurs, les transports Houtin représentent un réel intérêt pour le territoire par le nombre d'emploi qu'ils représentent et leur capacité à fixer les familles sur le territoire. Concernant l'accessibilité du site (800m de la route départementale, et les camions doivent emprunter une voirie communale) la collectivité assure qu'elle entretient le mieux possible cette voie afin que les camions puissent circuler en toute sécurité. »
- **La Grenouillère** : Non, une partie du STECAL à vocation à accueillir le logement de fonction du marchand d'animaux. Sa destination est l'habitat, il doit donc être classé en zone Ah. L'autre partie, dédiée au développement de l'activité, reste zonée en Aa (vu avec les élus).

### Position de la commission d'enquête

S'agissant de "La Guitonnière", la collectivité assurant qu'elle entretient au mieux la voie communale afin que les camions puissent circuler en toute sécurité, la commission d'enquête est favorable au maintien du STECAL dans sa superficie actuelle.

S'agissant de "La Grenouillère", la commission d'enquête souhaite que, sur la zone Ah, une seule habitation soit autorisée (ou deux en cas d'exploitation sociétaire) par analogie avec la règle applicable en zone agricole, comme le rappelle la chambre d'agriculture dans son avis.

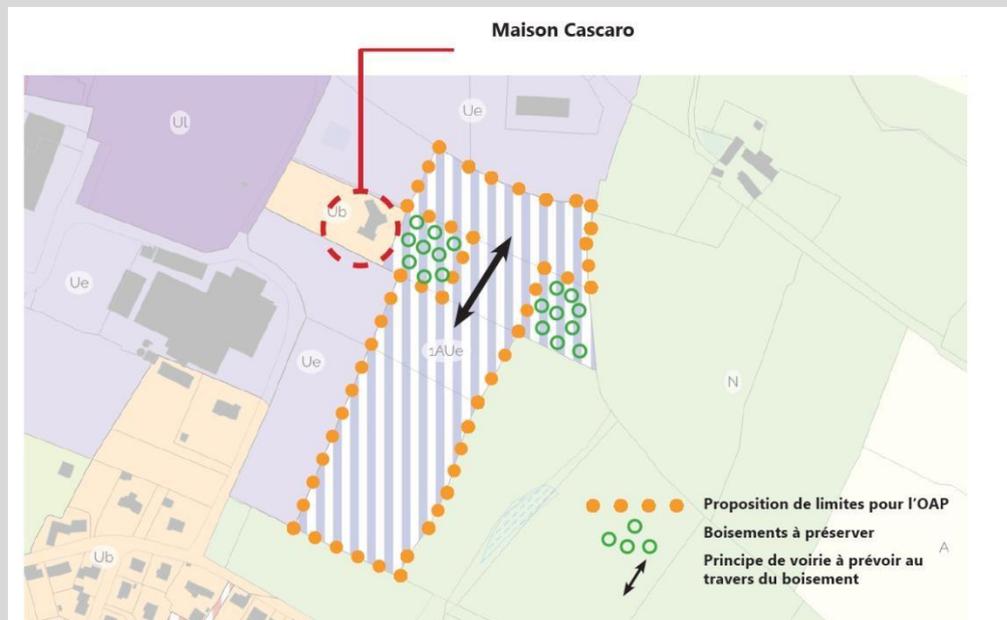
### Compléments apportés au dossier après le rapport de la commission d'enquête

- Le souhait de la collectivité était de maintenir l'emprise prévue pour le STECAL de La Guitonnière. L'annexe STECAL n'a donc pas été modifiée sur ce point.
- Concernant le STECAL La Grenouillère, celui-ci fait désormais l'objet d'un zonage « Aah » après un passage en CDPENAF. On y autorise les activités autres qu'agricole ainsi qu'à titre exceptionnel la réalisation d'un logement de fonction (règle similaire à ceux des exploitants agricoles de la zone A).

**Activités économiques** à Port-Brillet, ZA la Croix des Aulnay (OAP l'Orrière de 3,8 ha) interrogé en raison de la discontinuité de la zone existante, des éléments de bocage de qualité et de destination des terrains intermédiaires. (observations sur le même sujet : Laval économie).

### Réponse du responsable du projet

**Port-Brillet** : la Croix des Aulnay. Voir avec M. le Maire pour plus de renseignements. L'OAP va être revue de manière à faciliter l'extension de l'entreprise Bignon (enjeux économiques importants) tout en faisant apparaître le maintien d'une grande partie du boisement existant.



#### Position de la commission d'enquête

Compte tenu de l'intérêt qu'il y a à permettre à l'entreprise BIGNON de développer ses activités, la commission d'enquête est favorable au maintien de la zone 1AUe. L'aménagement de cette zone devra prendre en compte l'habitation située à proximité, préserver en grande partie l'espace boisé privé existant, intégrer les déplacements automobiles, cyclistes et piétons dans le but d'améliorer la sécurité sur la voie communale qui longe la zone UI (sport et loisirs).

Le plan proposé ci-dessus impacte trop l'espace boisé. Voir la proposition de la commission d'enquête en annexe n 6 en page 160

#### Compléments apportés au dossier après le rapport de la commission d'enquête

- L'OAP ainsi que le plan de zonage ont été modifiés en ce sens.

### **La prise en compte de la mixité sociale (fiche thématique n° 2) :**

#### **12-Logements sociaux** (page 10):

- L'OAP « l'Euhe » à Saint-Pierre-la-Cour affiche 17 L.L.S. dans le schéma (page 451), sans le retranscrire en objectif de production en page 453,
- Les OAP « la Monnerie », « le Petit Brindelais » et « la Pointe du Bois » à Port-Brillet présentent une différence entre les taux affichés (10 % de production) et ceux en résultant qui sont de 20 %.
- L'avis de l'Etat mentionne « *La notion de mixité sociale est bien prise en compte en imposant la production de 86 logements sociaux pour une production totale de 489 logements, soit 17,5 %. Cependant, pour atteindre 20 %, il convient d'imposer cette prescription aux OAP du Moulin et des Eglantiers au Genest-Saint-Isle et aux OAP de la Charpenterie, de la Madeleine et du Douet à Port-Brillet* ».

#### Réponse du responsable du projet

**Logement social** : les 20% de logements sociaux seront étendus aux OAP mentionnées (acté en COPIL Du 05.04.19)

#### Position de la commission d'enquête

La commission d'enquête prend acte de cette réponse.

#### Compléments apportés au dossier après le rapport de la commission d'enquête

- L'OAP L'Euhe a été corrigée en ce sens
- Les 20% de logements sociaux ont été en effet étendus aux OAP des Eglantiers, de la Charpenterie, de la Madeleine et du Douet. L'OAP du Moulin a été supprimée.

### **La prise en compte des enjeux environnementaux (fiche thématique n° 3) :**

#### **13-Les haies** : (page 13)

Au règlement graphique, il convient d'identifier de façon plus distincte les haies à enjeu fort et les haies à enjeu moyen et il est impératif de mettre en conformité les plan papier et la couche SIG. La légende est peu compréhensible.

Au règlement littéral, bien rappeler les ratios de replantation (jusqu'à 200 %) pour les communes où le réseau est moins dense. Observations sur le même sujet : MRAe (manque d'information dans le règlement littéral)

#### Réponse du responsable du projet

**Préservation des haies** : extraits du CR du COPIL Du 05.04.19 : « Les élus sont surpris par l'avis formulé par la préfecture sur la question des haies. En effet, un travail important a été réalisé par les élus et les agriculteurs sur le temps d'élaboration du PLUi, et une pédagogie de longue haleine a été nécessaire avec les exploitants pour échanger sur la question. Le classement de plus de 80 % des haies en loi paysage a nécessité de longs échanges entre l'ensemble des élus de la CCPL, qui s'est conclu par un consensus partageant la nécessité de protéger le maximum de haies fonctionnelles. La communication déjà réalisée auprès des agriculteurs prenait en compte ce travail de terrain et non les préconisations imposées par la préfecture. Les élus ne se voient pas retourner voir les agriculteurs pour leur imposer des règles plus contraignantes et revenir sur leur parole. Les élus demandent à ce qu'un moratoire soit effectué pour différer la prise en compte de cette remarque et rédiger de nouvelles règles, étant donné que la Chambre d'Agriculture est actuellement en train de mener un inventaire bocager très détaillé sur le territoire intercommunal. Les élus soulignent que la décision qui a été prise le 12 septembre 2018 en plénière de classer plus de 80% des haies fonctionnelles en loi paysage était la bonne. »

#### Position de la commission d'enquête

La commission d'enquête rappelle le travail important de consultation et de sensibilisation auprès des agriculteurs réalisé pendant la phase d'élaboration du projet. Le classement de plus de 80 % des haies fonctionnelles préserve un linéaire important de haies qui pourra être complété à l'issue de l'inventaire bocager détaillé qu'a entrepris la Chambre d'agriculture.

#### Compléments apportés au dossier après le rapport de la commission d'enquête

- Le document n'a pas été modifié en ce sens. L'intégration de l'inventaire des haies sera effectué par le biais d'une mise à jour ultérieure du PLUi.

#### **14-Zones humides** (page 13 et suivantes) :

Le travail de repérage des zones humides est confus avec un certain nombre d'erreurs : il convient de démontrer et de mieux justifier les inventaires qui ont été réalisés. Dans certains cas (ex. la Maltonnière au Bourgneuf-la-Forêt), lorsqu'une zone humide est identifiée, il n'est pas suffisamment démontré son évitement.

Observations sur le même sujet : MRAe (recommande de compléter l'inventaire).

#### Réponse du responsable du projet

Améliorer l'évitement de la ZH de La Maltonnière : **Encadrer les mesures de réduction ou de compensation d'impact au travers des OAP** : zoom sur le Bourgneuf-la-Forêt, seule commune impactée par la nécessité de mettre en place un ERC pour une de ses OAP. OAP de La Maltonnière, extrait du CR du comité de pilotage du 05.04.19 : « L'OAP de la Maltonnière est l'ultime tranche d'un lotissement qui vient terminer l'enveloppe urbaine du Bourgneuf-la-Forêt. Les tranches précédentes avaient prévu les voies en attente pour l'ultime tranche. La zone humide se trouvant sur un des accès est une zone humide résiduelle selon le cabinet Dervenn, qui résulte, comme souvent dans ce type d'aménagement, de l'urbanisation des tranches précédentes. En cohérence avec le bassin d'orage situé en contrebas, les élus proposent de déplacer la ZH à l'Est du site. » - Des précisions sur la méthodologie de Dervenn seront apportées afin d'apporter plus de clarté dans la lecture du document (le rapport de Dervenn sera annexé).

#### **Position de la commission d'enquête**

La commission d'enquête rappelle que des précisions concernant la méthodologie de Dervenn seront apportées dans le rapport de présentation. La proposition faite pour l'OAP de La Maltonière n'appelle pas d'objection.

#### **Compléments apportés au dossier après le rapport de la commission d'enquête**

- L'ensemble des précisions ont été apportées au dossier.

#### **15-Paysage et Patrimoine:**

Les objectifs affichés au PADD et la protection réglementaire qui en découle sont insuffisants. Il convient de procéder à l'identification du patrimoine local et de lui définir des prescriptions, notamment sur l'impossibilité de leur démolition, la mise en œuvre de leur restauration et l'encadrement des extensions.

En page 61, il est mentionné à tort que l'abbaye de Clermont est « abandonnée »

L'orientation n° 4 du PADD, qui vise à valoriser le patrimoine naturel et paysager..., n'est pas traduit réglementairement.

Observations sur le même sujet: MRAe « *le PADD affiche des objectifs qui ne sont pas traduits au niveau réglementaire, ni à travers les dispositions des OAP* ».

#### **Réponse du responsable du projet**

**Traduction réglementaire de l'orientation n°4 du PADD:** l'identification des haies au titre de la loi Paysage ne constitue-t-elle pas la traduction réglementaire de cet axe ?

#### **Position de la commission d'enquête**

La protection des espaces boisés et des haies, la maîtrise de l'extension urbaine traduisent sur le plan réglementaire les objectifs de la valorisation du patrimoine naturel et paysager.

#### **Compléments apportés au dossier après le rapport de la commission d'enquête**

- Le dossier n'a donc pas été modifié sur ce point.

**16-Qualité urbaine, architecturale et paysagère** (page 14) : dans les centres anciens des bourgs, en secteur Ua, les dispositions sont incompatibles avec l'objectif affiché en page 6 du PADD (sur les principes généraux, les aspects et les matériaux, les toitures et les clôtures).

Des compléments sont nécessaires dans l'ensemble des zonages pour assurer la bonne intégration des projets et assurer le maintien de la qualité du cadre de vie.

#### **Réponse du responsable du projet**

Après de nombreux échanges, il est convenu de conserver les rédactions du règlement arrêté. Me Rouhaud rappelle qu'avec une telle rédaction, les élus n'auront pas beaucoup de prise pour refuser des permis de construire. Les élus précisent qu'ils souhaitent que le règlement soit le plus simple possible, de manière à ne pas entraver les projets des familles modestes.

#### **Position de la commission d'enquête**

La commission d'enquête est favorable au maintien du règlement tel que proposé.

#### **Compléments apportés au dossier après le rapport de la commission d'enquête**

- Faisant suite à l'avis de l'avocat, le règlement littéral n'a pas été modifié sur ce point.

**17- Eau potable** (page 14) : plusieurs points sont à ajouter concernant les puits et forages utilisés à des fins domestiques, avec les obligations réglementaires (déclaration, autorisation).

**Réponse du responsable du projet**

Une cartographie viendra compléter la partie concernant l'eau potable + données à intégrer.

**Position de la commission d'enquête**

La commission d'enquête prend acte de l'engagement du responsable du projet.

**Compléments apportés au dossier après le rapport de la commission d'enquête**

- Le dossier a été modifié sur ce point.

**Risques et nuisances, observations sur les principaux enjeux (fiche thématique n° 4) :**

**18- Les risques naturels** (page 16) :

Inondations : d'autres communes que celles citées au rapport sont concernées par le risque inondation (cf porter à connaissance). Cartographier précisément les zones inondables sur le règlement graphique et compléter le règlement littéral.

Retrait / gonflement d'argiles : joindre dans les annexes informatives du PLUi la plaquette d'information sur les règles de construction.

Risques miniers : préciser dans le règlement du PLUi les règles de maîtrise de l'urbanisation et reporter ce risque aléa minier sur la carte graphique du Bourgneuf-la-Forêt.

Eboulement / affaissement : en page 53 où sont listées les communes concernées, compléter la rédaction en citant les 5 phénomènes recensés sur le Pays de Loiron.

Observations sur le même sujet : MRAe (inondations, risques miniers à identifier sur les règlements) et CLE bassin de l'Oudon.

**Réponse du responsable du projet**

Idem que précédemment.

**Position de la commission d'enquête**

La commission d'enquête demande que les zones inondables en zones urbanisées et les zones liées aux risques et aléas miniers soient identifiés sur le règlement graphique et que le règlement écrit soit modifié en conséquence.

**Compléments apportés au dossier après le rapport de la commission d'enquête**

- L'ensemble des risques apparaissent désormais au plan de zonage.

## 19- Les risques technologiques (page 16) :

Rupture de barrage : pour l'étang des Rochettes à Loiron-Ruillé, qui présente un risque de rupture, compléter le rapport à la page 56.

Pour le bâtiment identifié « changement de destination », situé à proximité de l'onde de rupture de barrage de l'étang de Villiers, les conditions de sa transformation en habitation doivent être prescrites au règlement ; à défaut, il ne doit plus être identifié.

### Réponse du responsable du projet

Compléter le rapport de présentation concernant les ruptures de barrage.  
Suppression du changement de destination à Launay-Villiers

### Position de la commission d'enquête

La commission d'enquête est favorable pour que le dossier soit complété par un classement sonore de la LGV.

### Compléments apportés au dossier après le rapport de la commission d'enquête

- L'arrêté portant le classement sonore de la ligne LGV n'a pas été porté à notre connaissance pour l'instant. Le dossier n'a donc pas pu être modifié sur ce point.

## 20- Nuisances sonores (page 17) : le classement sonore de la ligne LGV manque au dossier.

### Réponse du responsable du projet

Compléter (voir avec la DDT pour avoir une mise à jour de la cartographie des nuisances sonores). Une partie de la LGV est déjà classée en catégorie 2.

### Position de la commission d'enquête

La commission d'enquête encourage le responsable du projet à intégrer au dossier le classement sonore de la LGV.

### Compléments apportés au dossier après le rapport de la commission d'enquête

- L'arrêté portant le classement sonore de la ligne LGV n'a pas été porté à notre connaissance pour l'instant. Le dossier n'a donc pas pu être modifié sur ce point.

**Le radon** (page 17) : au cahier n° 2, les risques liés à ce gaz ne sont pas précisés. Indiquer le potentiel radon de chaque zone et il peut être ajouté, au rapport de présentation ou dans un cahier annexe, que des techniques efficaces de construction existent pour réduire la quantité de radon dans les bâtiments.

### Réponse du responsable du projet

Ok, à compléter dans le rapport de présentation

### Position de la commission d'enquête

Le radon est un gaz radioactif qui émane des roches du sous-sol et il peut rester piégé à l'intérieur des bâtiments par défaut de ventilation. Cette information est sans incidence sur le plan de zonage du PLUi et n'engendre aucune contrainte quant au choix de zonage des surfaces à urbaniser.

Le PLUi pourrait conseiller la mise en œuvre de solutions préventives lors de la construction pour les futures habitations (étanchéification entre le sol et les pièces à vivre, construction de vide sanitaire ventilé, mise en place d'une ventilation efficace des locaux, évitement de pièce de vie au sous-sol, etc...).

**Compléments apportés au dossier après le rapport de la commission d'enquête**

- Le risque radon a été intégré au Cahier des Recommandations Architecturales Environnementales et Paysagères

**21- L'élevage** (page 18) : dans le dossier, les informations concernant les distances minimales imposées vis-à-vis des bâtiments d'élevage et des tiers, des ERP et des zones de loisirs sont manquantes (100 m, 50 m, 15 m selon les cas).

**Réponse du responsable du projet**

Ok à ajouter au diagnostic agricole

**Position de la commission d'enquête**

Les informations sont à ajouter au rapport de présentation et au diagnostic agricole.

**Compléments apportés au dossier après le rapport de la commission d'enquête**

- Le diagnostic agricole a été modifié sur ce point.

**22- Règlement écrit et règlement graphique** (page 19) :

- Reporter les zones inondables identifiées dans l'atlas (AZI) sur le règlement graphique des communes concernées.
- Reporter le risque minier

Observations sur le même sujet : MRAe et CLE bassin de l'Oudon

**Réponse du responsable du projet**

Ok pour les ZI  
Ok pour le risque minier

**Position de la commission d'enquête**

La commission d'enquête prend acte de cette réponse.

**Compléments apportés au dossier après le rapport de la commission d'enquête**

- Les risques ont été reportés sur le plan de zonage.

## Note annexe à l'avis de l'Etat sur le projet de PLUI

**23-Sur le rapport de présentation, les orientations d'aménagement et de programmation, le règlement graphique, le règlement littéral et les annexes**, les services de l'Etat ont relevé, sur quatre pages, une liste de manques, d'anomalies ou d'erreurs à corriger.

La commission d'enquête ne liste pas ici toutes les anomalies relevées. Elle invite le responsable du projet à formuler ses réponses dans l'encadré ci-dessous.

Les éléments qui ne seront pas traités sont à signaler, si possible en précisant la raison.

### **Réponse du responsable du projet**

#### ***PREAMBULE ET RESUME NON TECHNIQUE***

p. 6 : ok pour compléter l'article du CU

p.7 : ok correction pour la RD 57 et non 157

p.7 : ok pour corriger la structuration territoriale

p.17 : ok pour la correction de l'acronyme SDAGE

#### ***Cahier n°2 EIE***

p.15 : ok pour compléter les ZNIEFF

p.48 à 67 : ok pour compléter avec la carte des ZI

#### ***OAP***

Beaulieu-sur-Oudon, OAP « Les Rosiers » : ok pour corriger le zonage affiché

Le Bourgneuf-la-Forêt, OAP « La Maltonnière », ok mise en cohérence des justifications

La Brûlatte, OAP « La Gerbonnière », OK pour corriger, passage obligatoire d'autant que cette OAP est amenée à évoluer

Le Genest-Saint-Isle, OAP « L'Orée-du-Plessis », ok pour mise en cohérence. OAP « Le Moulin » supprimée à la demande de la commune.

Port-Brillet, OAP « La Charpenterie », ok pour mise en cohérence. OAP « Le Petit Brindelais », ok pour mise en cohérence.

Saint-Ouen-des-Toits, OAP « La Roseraie », ok pour mise en cohérence

Saint-Pierre-La-Cour, OAP « L'Euclie », ok pour mise en cohérence

#### ***Règlement graphique***

Ok pour délimiter les OAP en secteurs 1AUh, 1AUe et 1AUI (elles font déjà l'objet d'un zonage avec un aplat hachuré)

Ok pour afficher les lieux-dits et les axes routiers

Ok pour afficher les cours d'eau soumis aux dispositions de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme  
Identification des haies à compléter à Loiron-Ruillé et Saint-Pierre-La-Cour: sur quelles bases ?  
Ok pour corriger l'ER de Beaulieu-sur-Oudon

### **Règlement littéral**

p.7 : les seuls bâtiments patrimoniaux identifiés sont les bâtiments susceptibles de changer de destination en campagne. Pour ces derniers, ok pour préciser que l'isolation thermique par l'extérieur ne sera pas mise en œuvre.

p.8 : non, l'objet du CRAPE n'est pas d'être prescriptif, c'est un outil pédagogique à valeur de recommandation et tel était le souhait des élus

Article 2 de l'ensemble des zones : ok pour préciser les notions d'essences locales et d'essences horticoles. Suppression de la phrase « la biodiversité doit être assurée par la réalisation de strates de végétation différenciée ».

Ua2: ok pour ajouter une dérogation possible dans le cadre d'une clôture existante de qualité. Ok pour assouplir le recul des annexes à 3m de la voie

Ub2 : souhait des élus d'assouplir les possibilités des pétitionnaires pour rester attractif

Ueb : ok pour compléter les destinations interdites

Ue2: ok pour supprimer le terme « autant que possible ». Ok pour préciser que les matériaux et teintes employés devront être en harmonie avec leur environnement urbain et paysager.

Us 2 : Ok pour préciser que les matériaux et teintes employés devront être en harmonie avec leur environnement urbain et paysager.

1AUh2 : souhait des élus d'assouplir les possibilités des pétitionnaires pour rester attractif

Ae : Ok pour revoir les indices

N2 : ok pour faire référence aux volumétries rurales. Encadrer les teintes et matériaux en zone N ? Les règles sur l'aspect extérieur des constructions seront retravaillées.

### **Annexes**

Le Cabinet Prigent n'interviendra pas sur le plan des Servitudes d'Utilité Publique (voir avec Laval Agglo)

### **Position de la commission d'enquête**

S'agissant de l'affichage des lieux-dits, la commission d'enquête demande que les noms des lieux-dits soient mentionnés sur les cartes graphiques.

S'agissant de l'identification des haies à compléter à Loiron-Ruillé et Saint-Pierre-la-Cour, celle-ci pourra se faire lorsque l'inventaire des haies en cours par la Chambre d'agriculture sera réalisé.

L'objet du CRAPE n'est pas prescriptif, c'est un outil pédagogique à valeur de recommandation. L'article 1AUh2 répond au souhait des élus d'assouplir les possibilités des pétitionnaires pour rester attractif.

S'agissant de la réponse Ae : « ok pour revoir les indices », la commission d'enquête prend acte que le maître d'ouvrage a revu le règlement de la zone A, suite aux observations que la DDT a formulées sur les secteurs indicés, en page 4 de la note annexe de l'avis de l'Etat ; notamment sur la formulation suivante « *il convient d'en déduire que cette sectorisation signifie que les constructions et installations équestres et hippiques ainsi que les éoliennes et centrales photovoltaïques sont interdites dans la zone A non indicée* »

S'agissant des annexes (servitudes d'utilité publique), il est souhaitable que les demandes de la DDT soient prises en compte.

#### Compléments apportés au dossier après le rapport de la commission d'enquête

- Les noms des lieux-dits, des rues et les numéros de parcelle ont été ajoutés au plan de zonage.
  - L'inventaire des haies sera complété par la mise à jour du PLUi ultérieurement
    - Laval Agglomération a fourni une couche actualisée des SUP
    - Les indices ont été revus

#### **– Les observations de Commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers – CDPENAF** (avis de la commission du 14 février 2019)

#### **■ Commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers – CDPENAF** (avis de la commission du 14 février 2019)

La CDPENAF a émis un avis favorable assorti de quatre réserves et de la non validation des STECAL.  
**Réserve n° 1:** Le projet d'OAP « secteur 2- le coin du bois » OLIVET n'est pas dans la continuité du bâti existant : **ce secteur doit être retiré de l'OAP**

#### Réponse du responsable du projet

**Suppression de l'OAP Coin du Bois :** sa suppression a été actée lors du comité de pilotage du 05 avril 2019. Extrait du CR : « *Plusieurs Personnes Publiques Associées associent cette OAP à de l'étalement urbain. Le bourg d'Olivet, situé sur un sommet, est contraint d'un côté par la forêt, de l'autre par des secteurs humides et d'autres par des terres agricoles de bonne qualité. Par ailleurs, une seule famille est propriétaire de toutes les terres périphériques au bourg, entravant de fait son développement. A l'unanimité, il est décidé de retirer l'OAP le Coin du Bois des secteurs d'aménagement* »

#### Position de la commission d'enquête

La Commission d'enquête prend acte de la confirmation de la suppression de l'OAP du Coin du bois.

#### Compléments apportés au dossier après le rapport de la commission d'enquête

- L'OAP concernée a bien été supprimée.

**Réserve n° 2:** pour les Bâtiments « changement de destination », **s'assurer que les modalités de repérage sont conformes aux critères définis par la CDPENAF.**

#### Réponse du responsable du projet

Ok, suppression des 37 bâtiments recensés sous les 80m<sup>2</sup>.

#### Position de la commission d'enquête

La Commission d'enquête prend acte de la suppression de l'identification des 37 bâtiments concernés.

#### Compléments apportés au dossier après le rapport de la commission d'enquête

- Les bâtiments concernés ont été supprimés de l'inventaire.

Réserve n° 3 : l'inventaire des haies doit être rattaché au PLUi au plus tôt.

OK.

**Réponse du responsable du projet**

**Position de la commission d'enquête**

La commission d'enquête prend acte de cet engagement. L'inventaire des haies en cours par la Chambre d'agriculture, permettra de compléter utilement le cahier des justifications.

**Compléments apportés au dossier après le rapport de la commission d'enquête**

- Le dossier n'a pas été modifié sur ce point.

Réserve n° 4: la communauté de communes doit s'assurer, dans la mesure du possible que les zones d'activités soient dédiées aux activités économiques et non aux activités de services.

Ok.

**Réponse du responsable du projet**

**Position de la commission d'enquête**

La commission d'enquête prend acte de la réponse positive du responsable du projet

**Compléments apportés au dossier après le rapport de la commission d'enquête**

- Ne relève pas du PLUi, pas de modifications apportées au dossier.

Non validation des STECAL : le document présentant les STECAL et examiné par la CDPENAF comporte de nombreuses erreurs. La commission ne valide pas les STECAL en l'état du document.

**Réponse du responsable du projet**

Le correctif du dossier STECAL a été communiqué à la CDPENAF suite à l'avis simple défavorable formulé le 06 mars 2019. Les STECAL corrigés ont été joints au dossier d'enquête publique et le public a bénéficié des informations correctes. Me Rouhaud « Peut-on considérer que la CDPENAF a pu émettre un avis sur la base d'un document erroné ? ». Pour Laval Agglo, on considère que le correctif ayant été apporté suite à l'avis défavorable, la collectivité a tout mis en œuvre pour apporter une réponse à l'avis de la CDPENAF.

**Position de la commission d'enquête**

La commission d'enquête regrette de ne pas avoir eu connaissance de l'avis de la CDPENAF sur le correctif du dossier STECAL transmis par le responsable du projet. Cette expertise aurait été utile.

**Compléments apportés au dossier après le rapport de la commission d'enquête**

- Les STECAL ont de nouveau été soumis à la CDPENAF le 12 septembre 2019

## ■ Le Conseil départemental de la Mayenne (courrier du 29 mars 2019)

**1-Plan de zonage et localisation des zones d'urbanisation future** (page 1). Le conseil départemental mentionne :

La Gravelle : la zone 2AUh située au sud pourrait être déplacée en continuité de l'autre zone 2AUh située au nord et mieux intégrée au centre bourg,

Le Bourgneuf-la-forêt : afin de ne pas engendrer une urbanisation linéaire le long de la RD 30, la zone 1AUe située le long de cette route départementale pourrait être localisée dans un secteur mieux intégré à la tache urbaine existante et dans les limites de l'agglomération.

Olivet : afin de favoriser une urbanisation en épaisseur, la zone 1AUh, située le long de la RD 576 ouest, et en majeure partie en dehors de l'agglomération, serait à repositionner dans un secteur mieux intégré à l'actuelle enveloppe urbaine du bourg.

Saint-Pierre-la-Cour : la zone 2AUh située la plus au sud pourrait être repositionnée dans un secteur plus proche du centre-bourg.

Observations sur le même sujet : MRAe – DDT - CDPENAF

### **Réponse du responsable du projet**

- **La Gravelle** : non car proximité de la zone humide et de la TVB
- **Le Bourgneuf-la-Forêt** : voir avec la commune
- **Olivet** : OAP Le Coin du Bois supprimée suite au COPIL du 05.04.19
- **Saint-Pierre-La-Cour** : non car continuité de la ZAC en cours de progression vers ce secteur

### **Position de la commission d'enquête**

Concernant La Gravelle, la zone 2AUh située au sud est en extension de la zone Ub, la localisation auprès de la zone 2AUe pose la question de la zone humide et de la proximité de la TVB.

Concernant Le Bourgneuf-la-Forêt, la zone 1AUe est en extension de la zone Ue, ce qui n'appelle pas d'objection de la part de la commission d'enquête.

Concernant Olivet, la commission d'enquête prend acte de la suppression de l'OAP Le Coin du Bois.

Concernant Saint-Pierre-La-Cour, la zone 2AUh est située en continuité de la ZAC et en extension de la zone Ub, ce qui n'appelle pas d'objection de la part de la commission d'enquête.

### **Compléments apportés au dossier après le rapport de la commission d'enquête**

- Le dossier n'a pas été modifié sur ces points.

## **2-Contournement sud-ouest de l'agglomération Lavalloise** (pages 1 et 2)

Le SCoT des Pays de Laval/Loiron intègre les réflexions sur la valorisation et la sécurisation des axes existants entre Montigné-le-Brillant (RD 771) et Loiron (RD 57). Votre PLUi traduit cette orientation dans le PADD en indiquant :

- Intégrer à la réflexion le futur contournement au sud de la CCPL : s'agit-il du contournement sud-ouest de l'agglomération lavalloise qui nécessite l'étude d'un éventuel contournement de Loiron-Ruillé ? Ce projet est porté par Laval Agglomération. Ainsi, si tel est le cas, ce paragraphe du PADD serait à préciser.
- Traduction des emplacements réservés liés à l'axe Montigné-Loiron : cette orientation n'est pas traduite dans le règlement de votre PLUi car aucun emplacement réservé n'est inscrit le long de la RD 545 sur les plans de zonages des communes concernées (cf. avis page 2).

**Réponse du responsable du projet**

**Futur contournement au sud de la CCPL et de l'axe Montigné-Loiron** : Après échanges, il est proposé de conserver la mention à ces axes au sein du PADD, sans pour autant prévoir de traduction réglementaire. En effet, il n'y a pas encore de tracés de prévus et il est délicat de mettre en place des emplacements réservés dans ces conditions.

**Position de la commission d'enquête**

Au stade actuel des réflexions, il n'est pas possible de traduire dans le règlement l'intention affichée au PADD.

**Compléments apportés au dossier après le rapport de la commission d'enquête**

- Le document n'a pas été modifié sur ce point.

**3-Le règlement écrit :** (avis page 2)

Des marges de recul ont été inscrites le long des routes départementales. Cependant, des compléments/modifications sont à apporter afin que les marges de recul inscrites pour les zones U, AU, A et N hors agglomération soient en phase avec le classement des infrastructures validé dans le Règlement de la voirie départementale.

Suivant les zones du PLUi, des extraits de celui-ci pourraient être intégrés dans les parties traitant de la volumétrie et de l'implantation des constructions. Aussi, le plan détaillant le classement des routes départementales dans votre communauté de communes pourrait être annexé au règlement.

**Réponse du responsable du projet**

Ok pour homogéniser les marges de recul

Ok pour annexer le plan détaillant le classement des routes départementales une fois qu'il nous sera fourni.

**Position de la commission d'enquête**

La Commission d'enquête prend acte de cet engagement par le responsable du projet.

**Compléments apportés au dossier après le rapport de la commission d'enquête**

- Les marges de recul départementales ont été reportées sur les plans de zonage.

**4-Les O.A.P. :** (avis page 3)

En dehors des agglomérations (au sens du Code de la voirie), nous attirons votre attention sur les marges de recul prescrites dans le cadre du Règlement de la voirie départementale qui pourraient également être reprises dans les OAP (cf. avis page 2). Les secteurs suivants ont notamment retenu notre attention :

- Le Bourgneuf-la-Forêt : une marge de recul de 20 m par rapport à l’alignement de la RD 30 doit être imposée le long de la zone 1 AUe (secteur « la Petite Beltais »). Aussi, comme indiqué dans le point 1, une relocalisation de ce secteur serait à analyser.
- Loiron-Ruillé : une marge de recul de 20 m/alignement de la RD 124 doit être imposée pour la zone 1 AUe (secteur de « la Bruère »).
- Olivet : une marge de recul de 10 m/alignement de la RD 576 doit être imposée pour la zone 2 AUh (secteur « le Coin du Bas »).
- Validation des accès depuis une route départementale :  
Chaque création d’accès sur une route départementale doit faire l’objet d’une validation auprès de l’Agence technique départementale Centre au titre du pouvoir de police de conservation du domaine public (en agglomération) et/ou au titre du pouvoir de police de circulation (hors agglomération).

#### Réponse du responsable du projet

Le Bourgneuf-la-Forêt : à faire valider par la commune  
Loiron-Ruillé : à faire valider par la commune  
Olivet : OAP supprimée

#### Position de la commission d’enquête

La commission d'enquête n'émet pas d'objection sur les marges de recul demandées par le Conseil départemental.

#### Compléments apportés au dossier après le rapport de la commission d’enquête

- Les marges de recul de 20m par rapport à l’axe de la voirie départementale ont été ajoutées au dossier.

### **5- Les emplacements réservés :** (avis pages 3 et 4)

- **Généralités** : Sur les communes de La Brûlatte et Le Genest-Saint-Isle, il semble que des numéros d’emplacements réservés non opposables soient mélangés avec les nouveaux numéros définis dans le cadre du PLUi (numéro 3 avec une taille de police différente).

- **Emplacements réservés longitudinaux :**

Les emplacements réservés longitudinaux localisés sur votre territoire ont été transmis en format SIG, par mails des 14 mars et 12 juin 2018, au bureau d’études en charge du PLUi. Nous constatons que ceux-ci n’ont pas été repris dans le PLUi ou que ceux existants n’ont pas été redimensionnés (notamment ER n° 49, n° 53, n° 54 et n° 62). En conséquence, nous vous demandons d’inscrire ou modifier ces emplacements réservés afin qu’ils soient en concordance avec le plan routier départemental.

Les emplacements réservés longitudinaux anciennement inscrits dans les documents d’urbanisme opposables et non repris dans le plan routier départemental, doivent être supprimés du PLUi (notamment ER 4, ER 7 et ER 48).

Des modifications sont à apporter aux emplacements réservés inscrits sur la commune du Genest-Saint-Isle. Comme évoqué dans notre courrier du 8/03/2017 et notre mail du 14/11/2018, la section de l’emplacement réservé n° 26 destiné à l’aménagement de la RD 278 entre la RD 576 et Saint-Isle peut être supprimée (aménagement réalisé). L’emplacement réservé n° 28 situé le long de la RD 278, entre la RD 31 et Le Genest-Saint-Isle, est à substituer par le nouvel emplacement réservé transmis au format SIG (cf. ci-avant). Comme validé par courrier du 15 novembre 2015, les parcelles cadastrées AH 203 (ex AH 32) et AH 204 (ex AH 33) doivent être retirées de l’emplacement réservé n° 28.

**Réponse du responsable du projet**

**Généralités** : l'ensemble de la numérotation des ER sera repris en vue de l'approbation  
Ok pour mettre en concordance les ER avec le plan routier départemental.  
Ok pour supprimer la section de l'Er n°26 et corriger l'ER n°28.

**Position de la commission d'enquête**

La Commission d'enquête prend acte des engagements du responsable du projet de prendre en compte l'ensemble des modifications demandées par le Conseil départemental.

**Compléments apportés au dossier après le rapport de la commission d'enquête**

- Les emplacements réservés ont bien été modifiés sur ces points.

**6- Emplacements réservés pour les projets locaux de contournements et de déviations**

Sur la commune de Port-Brillet, nous notons et regrettons que les emplacements réservés n° 7 et n° 10 (dans le PLU actuellement opposable), inscrits afin de réaliser un contournement Est de la Commune et de supprimer le passage à niveau n° 163, n'aient pas été repris dans votre PLUi arrêté. Ceux-ci pourraient utilement être conservés dans le PLUi.

Nous notons l'inscription d'un emplacement réservé au bénéfice de la commune de La Gravelle afin de préserver le projet de liaison Le Pertre/La Gravelle (ER n° 8). Si cette route a vocation à intégrer le domaine public routier départemental à terme, les observations jointes dans le courrier du 30 mai 2011, dans le cadre de l'arrêt de projet du PLU, devront être prises en considération.

L'emplacement réservé inscrit dans le cadre d'un futur contournement Est de Saint-Pierre- la-Couri doit être inscrit au bénéfice de la Commune et non du Département.

**Réponse du responsable du projet**

Port-Brillet : ER ne sont plus d'actualités  
La Gravelle : la mairie ne souhaite pas être le bénéficiaire de l'emplacement réservé : suppression  
Saint-Pierre-La-Cour : OK pour modifier le bénéficiaire

**Position de la commission d'enquête**

La Commission d'enquête prend acte de la réponse du responsable du projet

**Compléments apportés au dossier après le rapport de la commission d'enquête**

- Les emplacements réservés ont bien été modifiés sur ces points.

**7-- Emplacements réservés ponctuels.** Les observations du conseil départemental (page4) sont les suivantes

- La Gravelle : des emplacements réservés ponctuels étaient inscrits dans le PLU annulé par le tribunal administratif. Ceux-ci pourraient être de nouveau inscrits dans le PLUi.
- LaunayVilliers : les ER n° 9 et n° 15 doivent être inscrits au bénéfice du Conseil départemental.
- Montjean : l'ER n°61 est à inscrire au bénéfice de la Commune et non du Département.
- Saint-Ouen-des-Toits : l'ER n° 81 doit être inscrit au bénéfice de la Commune et non du Département.

#### Réponse du responsable du projet

La Gravelle : pas de mention de M. le Maire  
Launay Villiers : ok pour modifier les bénéficiaires  
Montjean : ok pour modifier les bénéficiaires  
Saint-Ouen-des-Toits : ok pour modifier les bénéficiaires

#### Position de la commission d'enquête

La commission d'enquête n'a pas d'objection à la non-reprise des emplacements réservés qui étaient inscrits au PLU de La Gravelle annulé par la Tribunal administratif et prend acte de la réponse du responsable du projet quant aux modifications des bénéficiaires pour les autres communes.

#### Compléments apportés au dossier après le rapport de la commission d'enquête

- Les emplacements réservés ont bien été modifiés sur ces points, sauf sur La Gravelle.

### **8-Les servitudes d'utilité publique** (avis page 4)

▪ **Généralités:** l'échelle du plan des servitudes d'utilité publique serait à revoir afin de pouvoir situer avec précision le périmètre d'application des différentes servitudes. Dans cet objectif, le fond de plan cadastral doit être utilisé.

▪ **Plans d'alignement** (servitude EL 7)

La servitude EL 7 a été transmise en format SIG sous forme linéaire. Cette représentation est à respecter afin de ne pas appliquer cette servitude sur des bâtiments qui ne sont pas frappés d'alignement (apparaît de façon surfacique sur le plan).

#### Réponse du responsable du projet

Le Cabinet Prigent n'intervient pas sur les plans de servitudes. Voir avec les données disponibles au SIG de Laval Agglo

#### Position de la commission d'enquête

Le périmètre d'application des servitudes d'utilité publique doit être lisible pour le public. En conséquence, la Commission d'enquête encourage le porteur de projet à éditer des plans adaptés et lisibles.

#### Compléments apportés au dossier après le rapport de la commission d'enquête

- Laval Agglo a fourni l'actualisation des couches SIG correspondant aux SUP.

### **9-Observations du CAUE**

On peut s'interroger sur l'éparpillement des zones d'activités, une reconversion prioritaire du site de Port-Brillet, actuellement en friche, ne pourrait-elle pas constituer une piste sérieuse ?

#### Réponse du responsable du projet

Réflexion communale et intercommunale trop peu avancée sur la reconversion de la friche pour pouvoir être intégrée au projet de PLUi (les coûts de dépollution du site sont très importants. Par ailleurs, le site est localisé en zone de rupture de barrage et potentiellement inondable).

#### Position de la commission d'enquête

Le SCoT de Laval-Loiron a retenu deux zones d'activités à développer : l'Ecoparc de La Gravelle et La Chapelle du Chêne à Loiron-Ruillé. Les autres zones d'activités réparties sur le territoire ne sont pas des créations mais des maintiens d'activités avec quelques extensions limitées. La commission d'enquête considère que les réflexions sont trop peu avancées pour pouvoir intégrer au PLUi la reconversion de la friche industrielle de Port-Brillet.

#### Compléments apportés au dossier après le rapport de la commission d'enquête

- Le document n'a pas été modifié sur ce point.

### ■ La Chambre d'Agriculture de la Mayenne (courrier du 21 mars 2019)

#### **1-Rapport de présentation - État des lieux** (page2)

Il aurait été pertinent de cartographier à l'échelle communale les sites agricoles en activité afin de vérifier la conformité du zonage agricole vis-à-vis de l'implantation des sites de production.

#### Réponse du responsable du projet

Ok, une cartographie sera produite en ce sens.

#### Position de la commission d'enquête

La Commission d'enquête prend acte de l'engagement du responsable du projet.

#### Compléments apportés au dossier après le rapport de la commission d'enquête

- Une cartographie des exploitations agricoles a été annexée au rapport de présentation

#### **2-Règlement littéral – haies et zones humides** (pages 2 et 3)

Nous sommes opposés à l'obligation de compensation sur talus d'une hauteur minimale de 60 cm. À l'inverse, nous privilégions un maintien au minima des fonctionnalités initiales de l'élément supprimé : les talus existants et l'implantation vis-à-vis de l'inclinaison topographique sont ainsi conservés.

Le règlement mentionne qu'à l'intérieur des périmètres délimitant les zones humides sont interdites toute construction et extension de construction existante. En conformité avec les préconisations du SAGE Mayenne, nous demandons que soit autorisé exceptionnellement l'extension des bâtiments agricoles

existants sous réserve d'appliquer le principe ERC, à l'image de l'OAP «La Maltonnière » du Bourgneuf-la-Forêt.

**Réponse du responsable du projet**

Avis contradictoire avec celui du Conseil Départemental.

**Position de la commission d'enquête**

Le mémoire en réponse ne répond pas aux questions posées.

S'agissant des haies à enjeu fort, la commission d'enquête est favorable au maintien des fonctionnalités initiales des éléments supprimés.

S'agissant de l'extension des bâtiments agricoles à proximité des zones humides, la commission d'enquête est favorable à la proposition de la Chambre d'agriculture.

**Compléments apportés au dossier après le rapport de la commission d'enquête**

- Le règlement littéral a été modifié en ce sens pour permettre aux exploitations agricoles de se développer sous réserve de mettre en œuvre la doctrine « ERC ».

**3-Règlement littéral, changement de destination** (page 3)

Concernant le recensement du bâti pouvant faire l'objet d'un changement de destination, 7 % des bâtiments recensés ont une « *superficie légèrement inférieure à 80m<sup>2</sup>* ». La CDPENAF ayant, à plusieurs reprises, réaffirmé le seuil minimal de 80 m<sup>2</sup>, nous vous prions de retirer ces bâtiments de l'inventaire - intégrés au document graphique - afin d'éviter tout « faux-semblant » pour les potentiels acquéreurs et/ou vendeurs. On observe une sur-identification de bâtiments pouvant potentiellement faire l'objet d'un changement de destination en complément d'habitations déjà existantes. Par exemple, « Le Haut Poilbouc » à Beaulieu-sur-Oudon, où trois habitations et trois bâtiments en changement de destinations sont recensés, Or, la CDPENAF limite le nombre d'habitations - en incluant les changements de destination - à trois par écart.

**Réponse du responsable du projet**

Ok pour supprimer de l'inventaire les 37 constructions concernées.

**Position de la commission d'enquête**

La commission d'enquête prend acte de la suppression des 37 bâtiments de superficie inférieure à 80m<sup>2</sup>. La sur-identification (au-delà de 3 habitations par écart) mérite d'être examinée au cas par cas en fonction de la localisation et des incidences vis-à-vis des activités agricoles.

**Compléments apportés au dossier après le rapport de la commission d'enquête**

- Les bâtiments concernés ont bien été supprimés de l'inventaire.

**4-Règlement littéral, destination des constructions** (page 3)

En zone agricole « A », nous demandons que soit retirée de l'article A1, l'autorisation de la sous-destination « exploitation forestière ».

**Réponse du responsable du projet**

Ok.

**Position de la commission d'enquête**

La Commission d'enquête prend acte de l'engagement du responsable du projet de retirer de l'article A1, l'autorisation de la sous-destination "exploitation forestière".

**Compléments apportés au dossier après le rapport de la commission d'enquête**

- La sous-destination a été supprimée du règlement de la zone A.

**5-Règlement littéral, logement de fonction, implantation des constructions** (pages 3 et 4)

Le règlement de la zone A intègre les modalités permettant l'implantation d'un logement de fonction pour les exploitants agricoles. Toutefois, le nombre par nouvelle construction n'est pas limité : les exploitations individuelles ne peuvent bénéficier que d'un seul logement de fonction, contre un supplémentaire pour les exploitations sociétaires, soit deux logements par site d'exploitation.

Nous vous demandons d'amender le règlement par cette disposition réglementaire.

La règle alternative des articles relatifs à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprise publique, ainsi qu'aux limites séparatives, intègre un retrait minimum de trois mètres entre la façade et le tronc de l'arbre des haies à protéger au titre des articles L.151-19 et L.151-23.

Nous demandons que les extensions des bâtiments ne soient pas concernées par cette disposition réglementaire.

**Réponse du responsable du projet**

Ok.

**Position de la commission d'enquête**

La Commission d'enquête est en accord avec les deux demandes de la Chambre d'agriculture et prend acte de l'engagement du responsable du projet d'accéder à ses demandes.

**Compléments apportés au dossier après le rapport de la commission d'enquête**

- Le règlement littéral a été amendé en ce sens.

**6-Règlement graphique** (page 4)

La Brulatte : OAP « La Gerbonnière »

Un bâtiment d'élevage du GAEC des Chesnaies est situé à 150 mètres en parcelle ZH 133. Or, le dossier ne fait pas mention de la formalisation d'une concertation préalable. Par conséquent, l'OAP « La Gerbonnière » n'est pas compatible au SCoT en vigueur.

Saint-Pierre-la-Cour : Zone « Nc » (page 4 et 5)

Nous demandons que le sous-zonage soit déterminé à partir du périmètre exclusivement prescrit par l'arrêté préfectoral d'autorisation (Lafarge).

#### **Réponse du responsable du projet**

- La Brûlatte : l'agriculteur a été rencontré. Suite à ses échanges en présence de la CA et des anciens représentants de la CCPL, il a été acté de relocaliser le secteur d'OAP afin de ne pas impacter l'exploitant et sa succession à venir.
- Saint-Pierre-La-Cour : ok pour réduire le périmètre.

#### **Position de la commission d'enquête**

- S'agissant de l'OAP "La Gerbonnière" à La Brûlatte, la commission d'enquête est en accord avec la nouvelle proposition d'OAP car la règle des 200 m avec l'exploitation agricole est maintenant respectée.
  - Dans sa lettre du 6 mai 2019 (annexe n° 7 page 161), la Société Lafarge est d'accord pour que soient modifiés les plans de la zone Nc sur la commune de Saint-Pierre-la-Cour en retirant les parcelles agricoles incluses dans le zonage Nc et en ajoutant les parcelles qui, bien que bien présentes dans l'autorisation de carrière en cours, n'ont pas été classées en zone Nc.
- Cette proposition de régularisation n'appelle pas d'observation de la part de la commission d'enquête

#### **Compléments apportés au dossier après le rapport de la commission d'enquête**

- L'OAP de La Gerbonnière a été modifiée.
- Le périmètre consacré à la carrière de Saint-Pierre-La-Cour a été modifié.

- **Règlement graphique les STECAL** (pages 5 et 6). Pour faciliter l'appréhension, la mention des surfaces des espaces agricoles et/ou naturels constituant les STECAL est recommandée.

#### **STECAL « NI3 » Les Suhards (Le Genest-Saint-Isle) & La Lauverie (Bourgon)**

Deux STECAL « NI3 » destinés aux loisirs motorisés sont définis à Bourgon (8 ha) au Genest-Saint-Isle (3 ha) pour autoriser les constructions inhérentes à l'activité (entrepôts, vestiaires..).

Le projet de zonage « NI3 » semble intégrer l'emprise foncière globale des activités, Or, pour répondre à l'objectif visant les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée, le dimensionnement doit être en concordance avec les besoins. Nous demandons que l'emprise des STECAL soit réduite à un périmètre cohérent comprenant les installations existantes ou à défaut, à proximité de l'accès principal.

#### **STECAL « Ah » La Genouillerie (Le Bourgneuf la Forêt)**

Par équité avec les dispositions réglementaires visant l'implantation d'un logement de fonction pour les exploitants agricoles, nous demandons que la surface et la localisation du STECAL correspondent à l'emprise générée par un périmètre de 95 mètres à partir des bâtiments d'élevage principaux (à priori, en parcelles D987 et D659).

#### **STECAL « Ar » La Lande du Maine (Saint-Pierre-la-Cour)**

Une majeure partie du secteur est constituée par un merlon issu de l'exploitation de la carrière de « Feux Vilaine » (32 ha). Par contre, la partie sud du STECAL (12 ha) correspond à des parcelles à usage agricole constituant l'îlot-siège de l'exploitation siégeant à « La Grande Roche ».

La Chambre d'agriculture est strictement opposée au développement des installations photovoltaïques au sol sur des espaces agricoles ou à usage agricole. Nous exigeons que les parcelles concernées soient exclues du STECAL « Ar » et que ce dernier se limite au merlon de la Lande du Maine Nord.

#### Réponse du responsable du projet

Les surfaces ont été ajoutées au document des STECAL  
STECAL Moto Les Suhards projet sur deux PLUi, celui de Loiron et de Laval, :  
la proximité de riverains, déjà affectés par les nuisances sonores de la LGV n'engage pas à autoriser la création d'un STECAL moto cross à cet endroit, d'autant qu'un site existe déjà sur le territoire intercommunal (moto-cross de Bourgon)  
D'autre part, l'emprise foncière sur la commune du Genest-Saint-Isle est de 3,4 hectares auxquels il faut ajouter 2,6 hectares situés sur la commune de Saint-Berthevin (PLUi de Laval).  
STECAL Ah La Genouillerie : ok pour compléter le STECAL en ce sens  
STECAL Ar : ok pour redélimiter le périmètre du secteur

#### Position de la commission d'enquête

S'agissant du STECAL Moto « Aa » Les Suhards au Genest-Saint-Isle, d'une surface de 4,15 ha, la commission d'enquête est favorable à la réduction de la superficie qui pourrait être limitée au périmètre d'implantation des bâtiments nécessaires à l'activité.  
Pour le STECAL NI3 « La Lauverie » à Bourgon, M. Jean-Yves LEFEUVRE, propriétaire, a donné son accord pour réduire la superficie du STECAL à 3,5 ha, au lieu de 7,73 ha initialement prévus (cf. plan annexé au présent rapport, annexe n° 9 page 166).  
S'agissant du STECAL Ah La Genouillerie au Bourgneuf-la-Forêt, la commission d'enquête confirme sa position concernant la limitation à une seule habitation ou 2 habitations en cas d'exploitation sociétaire.  
S'agissant du STECAL Ar La Lande du Maine, la commission d'enquête est favorable à ce qu'il soit limité à la Lande du Maine Sud et non à la Lande du Maine nord comme indiqué par erreur sur le courrier de la Chambre d'agriculture (cf. courrier Lafarge du 6 mai 2019 en n° 9 page 166 au présent rapport).

#### Compléments apportés au dossier après le rapport de la commission d'enquête

- Suite à la commission CDPENAF du 12 septembre 2019, le STECAL moto « Les Suhards » a été supprimé.
  - Le STECAL La Lauverie a été réduit
- Le STECAL La Grenouillerie n'autorise qu'un seul logement de fonction
  - Le STECAL La Lande du Maine a été limité.

## **– Les observations des Personnes Publiques Consultées**

### **■ La C.L.E. Bassin de l'Oudon** (courrier du 29 mars 2019, signé Louis MICHEL)

La C.L.E. a émis un avis favorable assorti des trois réserves suivantes :

1- Réserve n° 1 : que la trame des zones inondables figure aux documents graphiques en zone naturelle et en zone urbaine (a minima pour informer les habitants) et il est demandé que les prescriptions (de type PPRi) soient associées à la trame des zones inondables.

#### Réponse du responsable du projet

Ok. (voir précédemment)

#### **Position de la commission d'enquête**

La commission d'enquête est favorable à ce que la trame des zones inondables figure sur les documents graphiques pour l'ensemble des zones du PLUi (zone naturelle, urbaine et agricole).

#### **Compléments apportés au dossier après le rapport de la commission d'enquête**

- La trame zone inondable apparaît désormais sur les règlements graphiques

**2- Réserve n°2**: que les zones humides préservées en zones à urbaniser soient rendues fonctionnelles, si elles ne le sont pas actuellement. Si ce n'est pas le cas, il n'y a aucune valeur ajoutée à leur conservation par rapport à la compensation.

#### **Réponse du responsable du projet**

Ce n'est pas le rôle du PLUi.

#### **Position de la commission d'enquête**

La commission d'enquête est favorable à la prise en compte des zones humides fonctionnelles sur le règlement graphique du PLUi.

#### **Compléments apportés au dossier après le rapport de la commission d'enquête**

- Ce sont bien les zones humides fonctionnelles qui ont été prises en compte dans le cadre du PLUi. Le dossier n'a donc pas été modifié sur ce point.

**3- Réserve n° 3**: Afin de compenser, à fonctionnalité équivalente, la destruction de haies, le linéaire replanté doit être supérieur au linéaire détruit.

#### **Réponse du responsable du projet**

En contradiction avec le Souhait de la Chambre d'Agriculture, moratoire sur les haies formulé par les élus.

#### **Position de la commission d'enquête**

S'agissant des haies à enjeu fort, la commission d'enquête est favorable au maintien des fonctionnalités initiales des éléments supprimés.

#### **Compléments apportés au dossier après le rapport de la commission d'enquête**

- Le dossier n'a donc pas été modifié sur ce point.

■ **LAVAL-Economie** (courrier du 26 mars 2019 de 2 pages, signé Yannick BORDE et courrier du 1<sup>er</sup> avril 2019 signé Yohan CHATEAU)

**1- Une zone UEm** a été spécifiquement établie pour la Meslerie à Saint-Ouen-des-Toits où les habitations sont autorisées et où les prix sont très attractifs. De ce fait, cette zone fait concurrence aux lotissements voisins et consomme des surfaces économiques qui se font rares et qui requièrent une gestion rigoureuse. La rédaction du raccordement aux eaux usées devrait faire référence au zonage assainissement et préciser que le mode d'assainissement sera conforme à ce dernier.

Concernant le règlement sur les eaux pluviales, dans la perspective du transfert de la compétence à Laval Agglomération au 01/01/2020, et afin de faciliter l'instruction des dossiers, nous proposons la rédaction suivante: «*Les aménagements réalisés sur un terrain doivent être réalisés de telle sorte que les débits générés par les imperméabilisations nouvelles soient compensés, de préférence par infiltration dans le sol ou récupération. Les méthodes alternatives de rétention (noues, tranchées et voies drainantes...) seront préférées à l'utilisation de bassins de rétention. En cas de raccordement au réseau public ou au milieu naturel superficiel, les eaux pluviales issues de la propriété devront être écrêtées (limitées en débit ou en volume). A défaut d'une étude spécifique précisant la valeur de ce débit de fuite, le débit de fuite maximal sera de 3 litres/seconde/ha pour une pluie décennale.* »

#### **Réponse du responsable du projet**

Ok pour compléter par rapport à l'assainissement.  
Ok pour la rédaction

#### **Position de la commission d'enquête**

La commission d'enquête prend acte de l'accord du responsable du projet pour intégrer au règlement la rédaction proposée concernant les eaux usées et pluviales.

Elle rappelle qu'en secteur UEm ne sont admis que les logements de fonction à condition qu'ils soient intégrés dans l'enveloppe du bâtiment d'activité. En conséquence, la commission d'enquête considère qu'ils ne constituent pas réellement une concurrence vis-à-vis des lotissements d'habitation voisins

#### **Compléments apportés au dossier après le rapport de la commission d'enquête**

- La rédaction a été modifiée selon la proposition de Laval Agglomération.

**2- Sur les OAP Economie** : les 6 projets de création/extension de zones d'activités sur le Pays de Loiron présentent des contraintes techniques et environnementales fortes ou inadaptées et qui rendront leur réalisation difficile techniquement et coûteuses au plan financier.

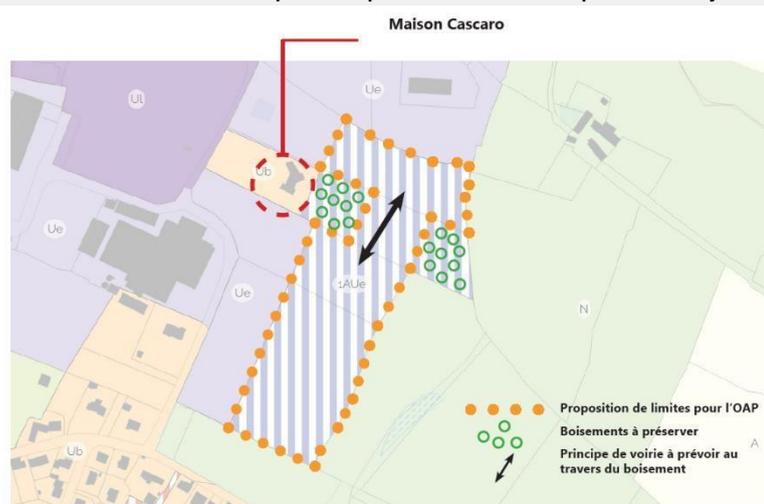
- L'OAP de L'Orrière à Port-Brillet : un bois scinde en deux la zone d'activité, zone dont les accès imposés se situent sur un terrain privé. Une haie bocagère partage aussi cette zone et elle doit être maintenue (même observation de la DDT –avis de l'Etat). Un tronçon de liaison douce est à prévoir et Laval Economie s'interroge sur la prise en charge (par la commune ?)
- A Loiron-Ruillé :
  - l'OAP la Chantepie où une voirie en attente fait face au bassin d'orage de la zone et est donc peu réalisable, un autre accès à cette zone traverse l'emprise du Super U voisin alors qu'il ne figure pas dans le schéma d'aménagement de la zone,
  - le site de la Chotardière, traversé par des haies qui doivent être conservées voire créées ou reconstituées ; ce qui pose la question de la capacité du site à implanter des activités économiques dans le futur (cf. avis page 2).
  - Le site de la Bruère, où le périmètre de l'OAP peut être optimisé ?
- Le site de la petite Beltais au Bourgneuf La Forêt correspond à une étude de faisabilité identifiée la Croix des Landes. Pour faire suite à un échange avec le maire et Laval Économie du 28/03/2019, on s'oriente vers un accès de la future zone indépendant de l'accès actuel. La position de ces accès n'étant pas arrêtée, on propose de supprimer l'accès envisagé et le symbole "aménagement e1 sécurisation du carrefour".

- Le site du pré pourri au Bourgneuf-La-Forêt: ces terrains serviront ils à étendre les activités riveraines ? Si ce n'est pas le cas, cette zone d'un ha environ nécessitera une extension importante de voirie et des réseaux au regard de la surface la commercialiser.

### **Réponse du responsable du projet**

Port-Brillet : L'Orrière/ La Croix des Aulnays : Le problème de l'accès se pose, étant donné qu'on ne sait pas à ce stade de quelle compétence relèvera la voirie. Les inondations mentionnées par la famille

Cascaro concernent un bassin d'orage obstrué. Les travaux de restauration sont prévus sous peu. Par ailleurs, l'entreprise Bignon a réellement besoin de s'étendre. Pour la commune et le territoire en général, c'est une source d'emplois représentant un important enjeu économique.



**FIGURE 1 PROPOSITION D'EVOLUTION**

Loiron-Ruillé: Chantepie (l'accès se fera par l'entrée nord) Chotardièrre (conservation des haies sur le pourtour), La Bruère (extension de l'existant, optimisation du parcellaire restant)

Bourgneuf-la-Forêt : pour la petite Beltais, ok pour supprimer l'accès envisagé et le symbole «aménagement et sécurisation du carrefour». Pour le Pré Pourri (extension des activités existantes).

### **Position de la commission d'enquête**

Sur l'OAP de L'Orrière à Port-Brillet, le responsable du projet ne répond pas à la question de la prise en charge financière de la liaison douce, ce point sera à trancher si le projet se concrétise.

Sur les OAP de Loiron-Ruillé, la commission d'enquête ne soulève pas d'objection à la réponse du responsable du projet.

Pour l'OAP de la Petite Beltais, la commission d'enquête acte la suppression de l'accès envisagé et du symbole "aménagement et sécurisation du carrefour".

Pour l'OAP Le Pré Pourri, la commission d'enquête est favorable à la position exprimée par M. le Maire du Bourgneuf-la-Forêt, dans son courrier du 2 mai 2019.

### **Compléments apportés au dossier après le rapport de la commission d'enquête**

- Les accès à l'OAP Chantepie ont été modifiés ainsi que sur l'OAP La Petite Beltais.

### **3-Observations diverses**

Les capacités des stations d'épuration des communes de Port Brillet, de Saint-Pierre-la-Cour, de Loiron-Ruillé et de Saint-Ouen-des-Toits semblent faibles au regard des prévisions d'urbanisation (observation également émise par la MRAe). Il n'existe pas de zonage pour les eaux pluviales.

Les servitudes d'utilité publique pour l'eau potable et pour l'assainissement ne sont pas indiquées.

#### **Réponse du responsable du projet**

extrait du CR du COPIL Du 05.04.2019 : « la réalisation des annexes sanitaires (zonages Eaux usées et Eaux pluviales) interviendra a posteriori pour les PLUi de Loiron et de Laval. Quid de la compétence Assainissement de Laval Agglo (fusion des zonages ?). »

Servitudes d'utilité publique : les servitudes concernant l'eau potable sont indiquées dans les listes de servitudes (AS1). Le Cabinet Prigent n'intervient pas sur les plans de servitudes. Voir avec le service SIG Laval Agglo et les données disponibles.

#### **Position de la commission d'enquête**

Le dossier d'enquête publique mentionne qu'une étude du zonage d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales sera faite ultérieurement,

Les documents servitudes d'utilité publique pour l'eau potable et pour l'assainissement figurent dans le dossier qui a été soumis à l'enquête publique.

#### **Compléments apportés au dossier après le rapport de la commission d'enquête**

- Le dossier n'a pas été modifié

### **■ Service instructeur de Laval Agglomération (urbanisme réglementaire)**

Le service chargé d'instruire les demandes d'autorisations sur les communes du Pays de Loiron relève sur 20 pages une liste d'erreurs, d'imprécisions, de fragilité juridiques, de manques, d'anomalies .... qui concerne le règlement (écrit et graphique) et les OAP.

La commission d'enquête ne liste pas ici tous les points relevés à corriger, modifier ou compléter. Elle invite le responsable du projet à y apporter une réponse dans l'encadré ci-dessous.

Les points qui ne seront pas traités sont à signaler, si possible en précisant la raison.

#### **Réponse du responsable du projet**

**Préambule : l'ensemble des remarques de formes seront prises en compte (vocabulaire, modifications à répercuter dans toutes les zones, reformulations...).**

Voici ci-dessous un résumé des modifications que nous proposons d'apporter au règlement littéral suite à l'avis du service instructeur :

- Prise en compte des remarques facilitant la compréhension pour le pétitionnaire (voie, règle alternative aux règles d'implantation, les clôtures, protection d'arbres isolés, bâtiments pouvant changer de destination)
- Réorganisation de la partie I – destination des constructions, usages des sols et natures d'activités pour une meilleure compréhension
- Ajout d'une règle alternative pour les terrains qui sont concernés par un double alignement
- Précision sur certaines règles : 1 construction autorisée pour les terrains cultivés
- Certaines règles sont rappelées, même si elles sont autorisées de plein droit dans une logique

pédagogique auprès du pétitionnaire (volonté des élus) : reconstruction à l'identique, aménagement des constructions existantes

- Au moment de l'approbation du PLUi les communes devront prendre des délibérations concernant le permis de démolir sur les zones Ua, sur l'édification des clôtures en zone Ua et Ub
- Compléter les définitions du lexique et modifier certains schémas (hauteur, limites séparatives)
- Les annexes sont considérées comme non accolées à la construction principale afin d'éviter toute difficulté d'interprétation avec l'extension d'une construction.
- Le faîtage est la ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés suivant des pentes opposées (Définition du DICOBAT, dictionnaire général du bâtiment). Pour une toiture mono-pente, la référence architecturale est le point le plus haut et non pas le faîtage.
- Le rapport de présentation sera complété au sujet des justifications réglementaires : aspect des constructions. Un CRAPE a été réalisé afin d'apporter une dimension pédagogique à la création architecturale et non réglementaire. Toutefois, la règle sur l'aspect extérieur des constructions sera retravaillée.
- La règle sur la hauteur maximale des clôtures et leur composition sera retravaillée pour une meilleure compréhension.
- La zone 2AU sera retravaillée
- Le tableau des destinations de la zone A sera supprimé et la règle clarifiée.
- Le tableau des destinations de la zone N sera supprimé et la règle clarifiée.

#### **Position de la commission d'enquête**

La commission d'enquête prend acte de l'ensemble des engagements formalisés dans la réponse ci-dessus du responsable du projet. Ces éléments apporteront un éclairage indispensable au public et sécuriseront le volet réglementaire du PLUi.

#### **Compléments apportés au dossier après le rapport de la commission d'enquête**

- La plupart de ces remarques ont été intégrées, exceptées lorsque les élus ont souhaité maintenir certains passages pour des raisons pédagogiques.

### **– Délibérations des conseils municipaux et demandes complémentaires des Maires**

#### **◆ Commune de Beaulieu-sur-Oudon :**

##### **▪ Délibération du conseil municipal :**

<b>Date &amp; numéro de délibération</b>	<b>Avis</b>	<b>Observations du Conseil Municipal</b>
12 février 19 n° 2019-17	Favorable	Pas d'observation

- **Demande complémentaire de Mme le Maire de Beaulieu-sur-Oudon :** (courrier du 21 mai 2019 transmis à M. Président de la commission d'enquête, le 24 mai 2019)

Mme Céline Hémon, Maire, mentionne « *les élus de la commune de Beaulieu-sur-Oudon souhaitent apporter les* PLUi du Pays de Loiron – Suite données au rapport et aux conclusions d'enquête

observations suivantes:

- Classeur 3 servitudes : ruisseau de Rochettes et ruisseau des Feux n'existent pas sur la commune,
- Classeur 5, secteur n° 1 :
  - OAP lotissement Beau Soleil et non du Bordage,
  - Changement de destination à usage d'habitation pour la parcelle AB45 »

**Beaulieu sur Oudon – Réponse du responsable du projet**

- 1) Servitudes, la mise à jour des cours d'eau ne relève pas du rôle du prestataire
- 2) Ok pour mise à jour de l'OAP

**Position de la commission d'enquête**

La commission d'enquête est favorable à la demande des élus de la commune de Beaulieu-sur-Oudon concernant la mise à jour des cours d'eau et le changement de nom de l'OAP. Concernant le changement de destination à usage d'habitation des bâtiments, la commission d'enquête rappelle que le changement de destination est soumis à l'avis conforme de la CDPENAF.

**Compléments apportés au dossier après le rapport de la commission d'enquête**

- Le dossier a été modifié en ce sens.

◆ **Commune de La Brûlatte :**

▪ **Délibération du conseil municipal:**

Date & numéro de délibération	Avis	Observations du Conseil Municipal
6 mars 2019 n° 19-03-08	Favorable	Demande l'intégration des parcelles cadastrées ZH0089 et ZH0053 dans l'OAP intitulé "La Gerbonnière" en continuité de la zone actuelle 1 AUh, ces parcelles ont été acquises et un permis d'aménager pour 21 parcelles est en cours d'élaboration

▪ **Demande complémentaire de M. le Maire de La Brûlatte :**

Au cours de sa réunion du 13 mai 2019, le conseil municipal de la Brûlatte a constaté que l'esquisse du lotissement de la Chênaie (OAP n° 1 « La Gerbonnière » – page 26 et suivantes du document OAP du PLUi) n'est pas compatible avec la limite des 200 m d'une exploitation agricole, imposée par le SCoT. Suite à une réunion de conciliation avec les parties concernées, il n'a pas été possible d'obtenir de dérogation sur cette distance minimale. En conséquence, la commune présente une nouvelle esquisse « OAP La Chênaie » qui

respecte la limite des 200 m. L'emprise couvre une partie de l'OAP initiale et deux nouvelles parcelles contiguës (cf. dossier en annexe).

<b><u>La Brûlatte – Réponse du responsable du projet</u></b>
OAP modifiée.

<b><u>Position de la commission d'enquête</u></b>
La commission d'enquête est favorable à la nouvelle OAP telle qu'elle est proposée par la commune après concertation de l'agriculteur et des personnes publiques concernées

<b><u>Compléments apportés au dossier après le rapport de la commission d'enquête</u></b>
- Le dossier a été modifié en ce sens.

◆ **Commune de Bourgon :**

- **Délibération du conseil municipal:**

Date & numéro de délibération	Avis	Observations du Conseil Municipal
20 février 19 n° 2019-06	Favorable	Pas d'observation

◆ **Commune de La Gravelle :**

- **Délibération du conseil municipal:**

Date & numéro de délibération	Avis	Demande de prise en compte des observations suivantes
08 mars 2019 n° 2019-03-02	Favorable	Le terrain du lotissement communal de "La Cassée" situé au lieu-dit "La Cassée", section ZA du n° 122 au n° 145 sans interruption, <b>soit classé en zone "Ub"</b> et non en zone "A" et "N" comme indiqué dans le projet d'arrêt du PLUI. Ce lotissement a fait l'objet d'un permis d'aménager n°2006 E 0343 délivré le 12/07/2006 par le préfet de la Mayenne. Il reste actuellement un lot à vendre dans ce lotissement. Voir le plan annexé à la délibération.

- **Demande complémentaire de M. le Maire de La Gravelle :** dossier remis à M. Président de la commission d'enquête, le 24 mai 2019)

Il s'agit d'une lettre de 2 pages à laquelle est jointe la copie d'une lettre datée du 2 mai 2019 de la société LafargeHolcim Ciments adressée au commissaire enquêteur, et un extrait du registre des délibérations du conseil municipal de la Gravelle concernant la séance du 8 mars 2019.

Le maire de la Gravelle demande :

- que le bois des Effretais, qui est actuellement classé en secteur Nf sur la commune de la Gravelle, soit classé en secteur Nc. Ce point est développé avec l'observation n° 6 concernant l'entreprise Lafarge sur la commune de Saint-Pierre-la-Cour,
- que la parcelle A 0799 située sur la commune de Saint-Cyr-le-Gravelais, mais dont la commune de la Gravelle est propriétaire actuellement classée en zone N au projet de PLUi soit classée en zone NL au PLUi, car la commune de la Gravelle a pour projet d'y installer une aire de jeux et un terrain multisport.

Le maire confirme la demande qui a fait l'objet de la délibération d'arrêt de projet du 8 mars 2019 concernant le lotissement communal de « La Cassé ».

#### La Gravelle – Réponse du responsable du projet

- 1) Bois des Effretais, réduction de la zone Nf (CF demande Lafarge)
- 2) Ok pour le classement en zone NI de la parcelle A 799

#### Position de la commission d'enquête

1)- Dans son courrier du 24 mai 2019, adressé à la commission d'enquête, le Maire de La Gravelle demande que la partie du bois des Effretais, actuellement en secteur Nf sur sa commune, soit classée en secteur Nc. Dans son mémoire en réponse complémentaire du 24 mai 2019 (annexe n° 8, page 164), le Président de Laval Agglomération indique que l'ensemble du bois des Effretais, propriété de la société Lafarge, sera classé en secteur Nc sur les communes de Saint-Pierre-la-Cour et la Gravelle. Pour le président de Laval Agglomération, il s'agit de préserver les intérêts économiques du territoire à moyen et long terme. Cette décision de Laval Agglomération n'appelle pas d'objection de la part de la commission d'enquête.

2)- Concernant le classement en zone NI de la parcelle A799, la commission d'enquête n'émet pas d'objection.

#### Compléments apportés au dossier après le rapport de la commission d'enquête

- Pour des raisons environnementales et avec l'accord du maire de La Gravelle, la zone Nc n'a pas été étendue à l'ensemble du bois des Effretais (plus de 80ha).

### ◆ Commune de Launay-Villiers:

- **Délibération du conseil municipal:**

Date & numéro de délibération	Avis	Observations du Conseil Municipal
18 mars 2019 n° 2012603618 DCM15	Favorable	<p><b>AUTORISER</b> les activités d'accueil à la ferme par changement de destination et extension d'anciens bâtiments agricoles sous réserve que le bâtiment possède une qualité architecturale et patrimoniale avérée et la rénovation concourt à sa valorisation.</p> <p><b>AUTORISER</b> le changement de destination d'anciens bâtiments agricoles de 60 m<sup>2</sup> et plus en ZONE A, sous réserve que le bâtiment possède une qualité architecturale et patrimoniale avérée et la rénovation concourt à sa valorisation.</p>

### Launay-Villiers – Réponse du responsable du projet

- 1) Ok pour modification
- 2) Non, avis strict de la CDPENAF pour ne retenir que les constructions supérieures à 80m<sup>2</sup>.

### Position de la commission d'enquête

Sur le point 1), la commission d'enquête n'émet pas d'objection à la proposition du responsable du projet. Sur le point 2), concernant les changements de destination, la commission d'enquête rappelle que les changements de destination sont soumis à l'avis conforme de la CDPENAF conformément à l'article L. 151-11 2° du code de l'urbanisme.

### Compléments apportés au dossier après le rapport de la commission d'enquête

- L'accueil à la ferme répond de la destination logement, qui correspond à un changement de destination vers du logement.
- La demande concernant le changement de destination a été refusée car contradictoire avec l'avis de la CDPENAF.

Commune de Le Bourgneuf-la-Forêt :

#### • **Délibération du conseil municipal:**

Date & numéro de délibération	Avis	Observations du Conseil Municipal													
18 février 2019 n° 2019-02-07	Favorable	<p><b><u>REGLEMENT LITTERAL :</u></b> <i>Zone US : « 2. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités. Sont autorisés sous conditions : L'industrie, si elle reste compatible avec la présence d'habitat et ne génère pas de nuisances ».</i></p> <p><b><u>Modification à apporter :</u></b> A vu de cette autorisation sous condition, il y a lieu de porter dans le tableau des destinations US.1</p> <p><b>1. Destination et sous destinations :</b></p> <table border="1"><thead><tr><th>Destination</th><th>Sous-destinations</th><th>Autorisation</th></tr></thead><tbody><tr><td rowspan="3">Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</td><td><b>Industrie</b></td><td><b>SOUS CONDITIONS</b></td></tr><tr><td>Entrepôt</td><td>NON</td></tr><tr><td>Bureau</td><td>OUI</td></tr><tr><td></td><td>Centre de congrès et d'exposition</td><td>NON</td></tr></tbody></table>	Destination	Sous-destinations	Autorisation	Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	<b>Industrie</b>	<b>SOUS CONDITIONS</b>	Entrepôt	NON	Bureau	OUI		Centre de congrès et d'exposition	NON
Destination	Sous-destinations	Autorisation													
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	<b>Industrie</b>	<b>SOUS CONDITIONS</b>													
	Entrepôt	NON													
	Bureau	OUI													
	Centre de congrès et d'exposition	NON													
		<p><b>-<u>STECAL:</u></b> BOURGNEUF-LA-FORÊT 11. La Basse Fesselle "Aa" Il est demandé d'adapter le texte sur les objectifs de ce STECAL.</p>													

#### • **Demandes complémentaires de M. le Maire du Bourgneuf-la-Forêt :**

(Courrier du 10 mai 2019 et ses annexes numérotées de 1 à 8 réceptionnés à Laval Agglomération le 15 mai 2019 et courrier du 23 mai 2019, transmis par mail au président de la commission d'enquête le 24 mai 2019 à 11 h06).

Dans son courrier du 10 mai 2019 (3 pages et 8 annexes), le maire de Bourgneuf-la-Forêt demande la prise en compte des observations et corrections suivantes :

- la matérialisation sur le règlement graphique, des changements de destination pour les bâtiments identifiés sous les photographies 6, 59, 84 et 86 dans l'"*Etude recensement des bâtiments*" PLUi du Pays de Loiron – Suite données au rapport et aux conclusions d'enquête

*susceptibles d'un changement de destination en zone A et N" (cf. annexes n°1,2,3 et 4 du courrier), doit être faite,*

- les 14 références cadastrales de cette étude, sur lesquelles sont implantés les bâtis en changement de destination, doivent être modifiées (cf. annexe n° 5 du courrier). Il est précisé qu'il n'y a pas de corrections à apporter pour les parcelles C107 et C1704 qui correspondent bien et respectivement aux photographies 53 et 84,
- sur la page 12-photographie 53 de l'étude, il faut inverser les couleurs: le bâtiment matérialisé en violet (habitat) devrait être matérialisé en jaune (bâti agri) (cf. annexe n°6 du courrier),
- sur les pages 11 et 14 de l'étude, les bâtiments aux lieu-dit "La Clerberie" et "Chambord" n'y sont pas recensés alors qu'ils sont matérialisés sur le règlement graphique (cf. annexes n°7 et 8 du courrier).
- dans le classeur n°3 du dossier d'enquête publique:
  - dans la partie "4. annexes.-0. Servitudes d'Utilité Publique-24530006 Captage d'eau potable", il manque la carte captage d'eau de la commune;
  - dans la partie "1-Annexes sanitaires- 245300306 Rapport eaux usées CCPL 20181212", il est constaté que le plan de zonage d'assainissement collectif EU 2004 de la commune ne reprend pas, soit le zonage d'assainissement rendu exécutoire le 7/7/2005 soit la mise à jour transmise au Cabinet d'Etude;
  - dans l'annexe 2 "Schéma des réseaux EU existant", sur la carte des réseaux de la commune et sur l'annexe sanitaires synthèse 245300360 est indiquée la présence d'un poste de refoulement qui n'existe plus. Concernant cette dernière annexe, il manque également le 2AUh du Trianon dans son intégralité.

Dans son courrier du 23 mai 2019 (1 page et 1 annexe), le maire expose des justifications en faveur du maintien de l'OAP du "Pré pourri" au PLUi à savoir, notamment, qu'elle constitue une extension de la zone économique existante, extension avait été prévue depuis le PLU de 2005. De plus, l'arrivée de réseaux sur cette extension a déjà été réalisée et cette extension se situe déjà au milieu d'un secteur économique avec d'un côté, un garage et de l'autre, une entreprise industrielle.

#### **Le Bourgneuf-la-Forêt – Réponse du responsable du projet**

Ok pour reformuler le 1<sup>er</sup> point.

Ok pour modifier les destinations au 2<sup>nd</sup> point.

Le texte du STECAL a été adapté pour le 3<sup>ème</sup> point.

Ok pour les corrections d'erreurs matérielles pour les changements de destinations

Ok pour ajouter la carte captage d'eau de la commune une fois qu'elle aura été fournie au prestataire

Voir avec ARTELIA

Voir avec ARTELIA

#### **Position de la commission d'enquête**

La commission d'enquête est favorable à l'ensemble des demandes formulées par M. le Maire du Bourgneuf-la-Forêt.

#### **Compléments apportés au dossier après le rapport de la commission d'enquête**

- Le règlement littéral a été modifié selon les demandes de la commune ainsi que le STECAL. Les changements de destination ont été actualisés. Le volet assainissement a également été modifié.

◆ **Commune de Le Genest-saint-Isle :**

➤ **Délibération du conseil municipal:**

Date & numéro de délibération	Avis	Observations du Conseil Municipal
4 mars 2019 n° 2019-030	Favorable	<p><b>Demande le retrait de l'OAP n°2 du Moulin</b> au motif que la commune ne veut plus acquérir cette propriété.</p> <p><b>Emet un avis réservé sur le STECAL Les Suhards "N13"</b> au motif de la préservation agricole : 34.000 m<sup>2</sup> au Genest-Saint-Isle et 26 000 m<sup>2</sup> à St-Berthevin.</p> <p><b>Etang d'Olivet :</b> cet étang est devenu la propriété de la Fédération Départementale de pêche et est classé en ZNIEFF, il nous paraît intéressant de positionner un emplacement réservé qui permettrait ultérieurement de maîtriser le foncier et l'évolution des berges de l'étang dans le respect de la faune et la flore. L'étang est divisé en 1/3 entre le-Genest-saint-Isle, Olivet, Saint-Ouën-des-Toits. La commune d'Olivet a émis un avis favorable à cette observation et celle de Saint-Ouën-des-Toits a demandé la prise en compte de cette observation.</p> <p><b>Emplacements réservés :</b> demande de prise en compte des observations suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ ER n° 3 prévu pour réaménagement de la RD 278, côté Saint-Isle, est à supprimer (le réaménagement est terminé)</li> <li>▪ ER n° 3 prévu pour l'effacement du passage à niveau n°161 est à supprimer : l'effacement a été refusé.</li> </ul>
		<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ ER n° 3 prévu pour réaménagement de la RD 278, côté Chênes Secs, est à maintenir.</li> <li>▪ ER n°28 correspond aux emplacements réservés depuis le Vicoin jusqu'au Chênes Secs.</li> <li>▪ ER n°29 projet de liaisons douces: non défini</li> <li>▪ ER n° 33 : le destinataire est la commune et non RFF</li> <li>▪ ER n° 41 : extension (et non création) de la station</li> </ul> <p><b>Arbres remarquables :</b> prendre en compte 5 arbres remarquables (1 émolle d'aulne, 1 alisier et 3 châtaigniers). Vu avec Mme THULLIEZ, cabinet Prigent, le 12/11/18</p>

**Le Genest-Saint-Isle – Réponse du responsable du projet**

- 1- Ok pour la suppression de l'OAP du Moulin.
- 2- Nécessité de statuer sur le STECAL Les Suhards
- 3- Etang d'Olivet : extrait du COPIL

### **Position de la commission d'enquête**

Sur le point 1), la commission d'enquête est en accord pour la suppression de l'OAP du Moulin.  
Sur le point 2), la commission d'enquête est favorable à la réduction de la superficie du STECAL « Les Suhards » qui pourrait être limitée au périmètre d'implantation des bâtiments nécessaires à l'activité.  
Sur le point 3), la commission d'enquête ne voit pas d'objection au positionnement d'emplacements réservés autour de l'Etang d'Olivet. Les caractéristiques de ces emplacements réservés (tracé, emprise....) seront à examiner avec la Fédération départementale de la pêche, propriétaire de l'étang et des berges.  
La commission d'enquête est favorable aux demandes du conseil municipal concernant les emplacements réservés et les arbres remarquables.

### **Compléments apportés au dossier après le rapport de la commission d'enquête**

- L'OAP du Moulin a été supprimée
- Le STECAL Les Suhards a été modifié suite à l'avis de la CDPENAF du 12 septembre 2019.
- Un emplacement réservé liaison douce a été mis en place autour de l'étang d'Olivet

### **◆ Commune de Loiron-Ruillé :**

#### **▪ Délibération du conseil municipal:**

<b>Date &amp; numéro de délibération</b>	<b>Avis</b>	<b>Observations du Conseil Municipal</b>
5 mars 19 N° 2019/22	Favorable	<b>Document graphique:</b> intégrer la parcelle cadastrée ZT0305 de 3.326 m <sup>2</sup> au lieu-dit "La Guertière", au zonage 1 AUI (Zone à urbaniser à vocation loisirs et équipements à court terme). Ceci dans le cadre d'un projet d'implantation d'un équipement associatif sur cette parcelle

#### **▪ Demande complémentaire de M. le Maire de Loiron- Ruillé :**

Par courrier du 22 mai 2019, remis au Président de la commission d'enquête, M. Bernard Bourgeais, Maire de Loiron-Ruillé, formule les demandes suivantes :

- Considérant le courrier du service départemental d'incendie et de secours de la Mayenne, du 22 mai 2019, qui mentionne son intention de construire un centre d'incendie et de secours sur la commune de Loiron-Ruillé, la municipalité souhaite que l'emplacement réservé n° 90 soit classé en zone 1AUI (afin d'y implanter cet équipement).
- Que soient retirés du projet les emplacements réservés correspondant à des cheminements doux sur le site de la Guertière au sein des zones 1AUI, Ub, et Ue.

Précisions sur les courriers du SDIS, de M. le Maire de Loiron-Ruillé et le plan joint.

**Loiron-Ruillé – Réponse du responsable du projet**

Ok pour zonage 1AU

Un emplacement réservé ne peut être classé en zonage.

OK pour retirer les emplacements réservés cheminements doux autour du site de La Guetière

#### **Position de la commission d'enquête**

La commission d'enquête est favorable à la demande faite de modification de zonage pour permettre l'implantation d'un centre d'incendie et de secours que prévoit le SDIS, ainsi qu'à la suppression demandée des emplacements réservés pour les cheminements doux autour du site de La Guetière.

#### **Compléments apportés au dossier après le rapport de la commission d'enquête**

- La zone 1AU initialement prévue a été élargie pour intégrer le site d'implantation future du SDIS..

#### **◆ Commune de Montjean :**

##### **➤ Délibération du conseil municipal :**

<b>Date &amp; numéro de délibération</b>	<b>Avis</b>	<b>Observations du Conseil Municipal</b>
21 février 19 n° 2019-02-02	Favorable	Pas d'observation

#### **◆ Commune d'Olivet:**

##### **➤ Délibération du conseil municipal :**

<b>Date &amp; numéro de délibération</b>	<b>Avis</b>	<b>Observations du Conseil Municipal</b>
11 février 2019 N° D201963	Favorable	Le Conseil municipal déplore " <i>le manque de liaisons douces entre les communes et l'absence de terrains réservés pour la déviation le long du Cheminvert</i> ". Par mail du 26.02.19 annexé à la délibération de la commune du Genest-Saint-Isle, le Conseil Municipal d'Olivet donne un avis favorable sur l'aménagement des abords de l'Etang d'Olivet.

#### **Olivet – Réponse du responsable du projet**

Pas d'observations particulières.

#### **Position de la commission d'enquête**

Le mémoire en réponse ne répond pas à la question posée. Le dossier d'enquête ne fait état d'aucun projet de liaisons douces entre les communes, aucune précision n'est donnée quant aux caractéristiques de l'emplacement réservé que la commune souhaiterait mettre en place pour la déviation le long du chemin vert.

## Compléments apportés au dossier après le rapport de la commission d'enquête

- Le dossier n'a pas été modifié en ce sens.

Commune de Port-Brillet:

### ▪ **Délibération du conseil municipal:**

Date & numéro de délibération	Avis	Observations du Conseil Municipal
26 février 2019 n° DCM 16-2019	Favorable	Pas d'observation

### ▪ **Demande complémentaire de M. le Maire de Port-Brillet :**

Parcourrier du 20 mai 2019, versé au registre d'enquête de Port-Brillet et réceptionné le 22 mai 2019 par le Président de la commission d'enquête, M. Gilles PAIRIN, maire de Port-Brillet formule les demandes suivantes :

- Correction graphique de l'OAP de la Monnerie,
- Correction de zonage des deux pavillons situés près du village d'artisans (à classer en Ub au lieu de Ueb),
- Suppression de la mention ER7 sur la carte graphique,
- Modification du zonage à proximité de l'entreprise Bignon (une partie à classer en 1AUh au lieu de NI et une autre partie à classer en UE au lieu de Ub)  
(courrier de M. Pairin et plan joints)

#### Loiron-Ruillé – Réponse du responsable du projet

Ok pour correction  
graphique

Ok pour correction de la zone Ub  
Ok pour suppression de la mention ER7  
Ok pour modification de la zone 1AUh

#### **Position de la commission d'enquête**

La commission d'enquête est favorable à l'ensemble des demandes formulées par le Maire de Port-Brillet y compris le classement en zone Ue au lieu de la zone Ub pour lequel le responsable du projet n'a pas répondu.

#### **Compléments apportés au dossier après le rapport de la commission d'enquête**

- Le zonage a été modifié suite aux demandes de la commune.

#### **◆ Commune de Saint-Cyr-le-Gravelais:**

##### **➤ Délibération du conseil municipal:**

<b>Date &amp; numéro de délibération</b>	<b>Avis</b>	<b>Observations du Conseil Municipal</b>
21 février 2019 N° 2019-10	Favorable	Pas d'observation

#### **◆ Commune de Ouën-des-Toits:**

##### **➤ Délibération du conseil municipal:**

<b>Date &amp; numéro de délibération</b>	<b>Avis</b>	<b>Observations du Conseil Municipal</b>
1 <sup>er</sup> mars 2019 n° 19-15	Favorable	<b><u>1ère observation sur les STECAL</u></b> : un certain nombre d'erreurs matérielles ont été révélées concernant les "STECAL". La commune
		souhaite que des modifications soient apportées en vue de l'approbation du dossier de PLUi. <b><u>2ème observation sur l'étang d'Olivet</u></b> : depuis l'arrêt du projet du PLUi, l'étang d'Olivet est devenu propriété de la Fédération Départementale de la pêche. Ce secteur est classé en ZNIEFF. La commune trouve intéressant de positionner un emplacement réservé qui permettrait de maîtriser le foncier et l'évolution des berges de l'étang dans le respect de la faune et de la flore. <b><u>3ème observation sur le Musée Jean CHOUAN</u></b> : il est prévu de développer des activités recevant du public dans les prochaines années. Un terrain proche, qui sert parfois de parking, a intégré des ruches et un verger conservatoire doit y voir le jour courant 2019, la commune souhaite qu'un emplacement réservé soit positionné face à l'entrée du musée, jouxtant le parking actuel, sur les parcelles cadastrées section A n°239 et 352 pour 4 300 m <sup>2</sup> .

**Saint-Ouën-des-Toits – Réponse du responsable du projet**

Ok pour le 1<sup>er</sup> point.  
Ok pour le 2<sup>nd</sup> point.  
Ok pour l'emplacement réservé souhaité en 3<sup>ème</sup> point

**Position de la commission d'enquête**

La commission d'enquête n'émet pas d'objection aux réponses du responsable du projet sur les demandes de la commune.

**Compléments apportés au dossier après le rapport de la commission d'enquête**

- Les STECAL ont été modifiés pour corriger les coquilles avant d'être de nouveau présentés en CDPENAF le 12 septembre 2019..

**◆ Commune de Saint-Pierre-la-Cour**

➤ **Délibération du conseil municipal:**

<b>Date&amp;numéro de délibération</b>	<b>Avis</b>	<b>Observations du Conseil Municipal</b>
27 février 2019 n° 2019-02-019 et 3 avril 2019 n° 2019-04-27	Favorable	Délibération du 27.02.2019 : pas d'observation Délibération du 03.04.2019 : confirmation de la demande de correction des incohérences concernant les limites de zonage indiqués sur les plans (la mairie transmet un plan à M. CLEVEDE)

**Saint-Pierre-la-Cour – Réponse du responsable du projet**

A voir pour les corrections de zonage en fonction des plans fournis.

**Position de la commission d'enquête**

La commission d'enquête est favorable aux corrections de zonage demandées par la commune dans sa délibération du 3 avril 2019.

**Compléments apportés au dossier après le rapport de la commission d'enquête**

- Les incohérences de zonage ont été corrigées.

## – observations et demandes du public

(présentation par commune dont l'observation ou la demande porte sur son territoire)

### 1/- Commune de Beaulieu-sur Oudon :

#### Observation

N°	Nom	Prénom	Adresse	Registre	P. jointe	
12	BARRAIS	Philippe	3 domaine des sables 53320 BEAULIEU-SUR- OUDON	Saint-Cyr-le- gravelais	non	

1) Propriétaire du Bois du Faulx à BEAULIEU-SUR-OUDON, il demande à ce que la parcelle de 2800 m2 sur laquelle sont construits des bâtiments à destination de gîte, classée en zone agricole soit reclassée en zone habitable. Cette parcelle vient d'être raccordée au tout à l'égout, elle se trouve entre une demeure de prestige et une extension de lotissement, l'exploitation des terres agricoles qui se trouvent entre sa parcelle et le château ne pourrait prospérer.

2) sur le plan, il constate des omissions : il y a un bâtiment construit et une extension qui est en cours d'achèvement (cf. planjoint)

#### **Réponse du responsable du projet**

- 1) Un classement en zone Ub ne se justifie pas à cet endroit, bien que les réseaux soient présents. La parcelle qui rattache ce terrain au reste de la zone Ub est pour l'instant une zone à urbaniser en devenir pour partie (2AUh) et constitue pour l'heure une coupure d'urbanisation avec le terrain concerné. A noter qu'il n'y a pas de référence cadastrale mentionnée dans cette demande.
- 2) Il n'appartient pas au prestataire de mettre à jour le plan avec les nouvelles constructions, seul le cadastre est en mesure de le faire

#### **Position de la commission d'enquête**

La commission d'enquête n'a pas d'objection à formuler à la réponse faite par le porteur du projet tant sur le classement que sur le cadastre.

#### **Compléments apportés au dossier après le rapport de la commission d'enquête**

- Suite à l'avis de la commission, aucune modification réalisée.

#### Observation

N°	Nom	Prénom	Adresse	Registre	P. jointe	
46	REGEREAU	Dominique	Vallerey – 53320 MONTJEAN	Beaulieu P.4	OUI	

En page 4 du registre de Beaulieu sur Oudon, M. Dominique Regereau demande le changement de destination du bâtiment (100 m<sup>2</sup>) indiqué sur le planjoint, situé à "La Villaudray" à Beaulieu sur Oudon.

**Réponse du responsable du projet**

Oui car les critères de la CDPENAF pour retenir un bâtiment en changement de destination concernent notamment la surface qui doit être supérieure à 80m<sup>2</sup>. Pour rappel, la commission donne un avis conforme sur le permis de construire permettant le changement de destination.

**Position de la commission d'enquête**

La commission d'enquête prend acte de l'identification du bâtiment de M. Regereau en changement de destination.

**Compléments apportés au dossier après le rapport de la commission d'enquête**

- Le bâtiment en question a été intégré au changement de destination.

Observation

N°	Nom	Prénom	Adresse	Registre	P. jointe	
84	VIOT	Philippe	La Ménaudière – Beaulieu sur Oudon	Beaulieu P.2	OUI	

- 1)- Pour les parcelles AB n° 214 et 217 « sortir de la zone A pour transformer en zone urbaine ».
  - 2)- Demande de changement de destination d'un bâtiment, anciennement à usage agricole, pour devenir habitation de type « gîte rural » la parcelle AB 45.
- Cf. plan en page 2 du registre de Beaulieu sur Oudon.

**Réponse du responsable du projet**

- 1) Extension de l'urbanisation, maintien de la déconnexion entre la zone urbaine et le patrimoine agricole
- 2) Pas de référence du bâtiment, vérifier sur le registre, ok sous réserve d'être supérieur à 80m<sup>2</sup> et d'avoir une qualité architecturale avérée.

**Position de la commission d'enquête**

- 1)- Le projet du PLUi n'a pas pris en compte une extension de la zone à urbaniser dans le secteur.
- 2)- En page 2 du registre d'enquête de la mairie de Beaulieu-sur-Oudon, le bâtiment est clairement identifié sur le plan. Avis favorable de la commission d'enquête pour l'identification du bâtiment en changement de destination sous réserve qu'il soit conforme aux critères de la CDPENAF.

**Compléments apportés au dossier après le rapport de la commission d'enquête**

- Le dossier a été modifié en ce sens.

Observation

N°	Nom	Prénom	Adresse	Registre	P. jointe	
85	HERMAGNE	Christophe	Adjoint à la Mairie de Beaulieu sur Oudon	Beaulieu P.3	OUI	

- L. Christophe HERMAGNE, adjoint, fait observer que les chemins de randonnée de la commune ne sont pas recensés. Il a joint la carte des itinéraires de randonnées de Beaulieu sur Oudon (P. 3 du registre).

**Réponse du responsable du projet**

Sera jointe au rapport de présentation.

#### Position de la commission d'enquête

La commission d'enquête prend acte de l'engagement du responsable du projet et suggère que les plans des itinéraires et des chemins de randonnées soient annexés au dossier du PLUi à soumettre à l'approbation.

#### Compléments apportés au dossier après le rapport de la commission d'enquête

- Le dossier a été modifié en ce sens.

#### Observation

N°	Nom	Prénom	Adresse	Registre	P. jointe	
86	BARRAIS	Philippe	La Chevallerie – Beaulieu sur Oudon	Beaulieu P.5	non	

Le GAEC Meignan s'interroge sur l'utilisation de leur site de La Chevallerie :

- Rapatrier l'intégralité de porcs de Montjean sur le site de la Chevallerie (autorisation d'exploiter 170 truies en 2001 sur ce site classé),
- Concentrer l'intégralité des porcs sur le site de Montjean et ne plus utiliser le site de la Chevallerie.  
**« cela si nous avons la possibilité de changement de destination des bâtiments : hangar et longères ? ».**

M. Meignan demande de prendre position et de l'informer.

#### Réponse du responsable du projet

L'inscription sur les plans de zonage d'un bâtiment en changement de destination peut intervenir après un délai de cessation d'activités de plus de 3 ans (Charte Agriculture et Urbanisme de la Mayenne). Au bout de ces trois ans, les doléances pourront être reformulées dans le cadre d'une évolution du document d'urbanisme pour inscrire le hangar et la longère au titre du changement de destination. (Sous réserve de l'avis conforme de la CDPENAF au moment du dépôt de permis).

#### Position de la commission d'enquête

La commission d'enquête prend acte de la réponse.

#### Compléments apportés au dossier après le rapport de la commission d'enquête

- Pas de modifications effectuées suite à cette demande.

#### Observation

N°	Nom	Prénom	Adresse	Registre	P. jointe	
87	CHAVELOT	Marie-Odile	Le Logis – 53320 Beaulieu su Oudon	Beaulieu P3	non	

Mme CHAVELOT demande de changement de destination pour un bâtiment (d'environ 50 m<sup>2</sup>) qu'elle souhaite réhabiliter ; bâtiment situé sur la parcelle C873, Le Logis à Beaulieu sur Oudon.

#### Réponse du responsable du projet

Non car la CDPENAF est intransigeante sur le critère de surface au sol minimum de 80m<sup>2</sup>. Or, le bâtiment proposé est d'environ 50m<sup>2</sup>, ce qui est loin d'être suffisant.

### **Position de la commission d'enquête**

Compte-tenu des critères, notamment de surface minimale, définis par la CDPENAF, la commission d'enquête est en accord avec la réponse formulée par le responsable du projet.

### **Compléments apportés au dossier après le rapport de la commission d'enquête**

- Pas de modifications effectuées suite à cette demande.

## **2/- Commune Le Bourgneuf-la-Forêt :**

### Observation

N°	Nom	Prénom	Adresse	Registre	P. jointe	
47	FOUILLEUL	Josette	A rue Cornesse 53410 BOURGNEUF LA FORÊT	Le Bourgneuf	OUI	

- 1)- Mme FOUILLEUL est propriétaire des parcelles n°C217, C1681 et C1685 qui sont classées en zone N. Elle voudrait que ses terres restent labourables car elle possède deux parcelles n°2223 et 2451 qui ne sont plus labourables car situées dans le périmètre de captage.
- 2)- Elle est propriétaire de deux parcelles en zone Ub, elle voudrait qu'elles y restent pendant plusieurs années
- 3)- Elle a un bâtiment agricole en zone N, elle voudrait savoir si ce bâtiment pourrait changer de destination.

### **Réponse du responsable du projet**

- 1) Le classement en zone N (naturelle) n'entrave pas les usages agricoles du site.
- 2) Les parcelles classées en zone Ub au zonage du PLUi le resteront et seront probablement reprises dans les modifications ultérieures du PLUi.
- 3) Pas plus de renseignement sur le bâtiment en question. Se référer aux critères de la CDPENAF mais sans identification du bâtiment en question, impossible de vérifier.

### **Position de la commission d'enquête**

La commission d'enquête prend acte des réponses 1) et 2) du responsable de projet. Elle rappelle que le changement de destination en zone naturelle est soumis à l'avis conforme de la CDNPS (commission départementale de la nature, des paysages et des sites) et non la CDPENAF.

### **Compléments apportés au dossier après le rapport de la commission d'enquête**

- Pas de modifications effectuées suite à cette demande.

### Observation

N°	Nom	Prénom	Adresse	Registre	P. jointe	
59	BASILLAIS	Gérard	15 rue St Sulpice le Genest St Isle	Maison Pays	OUI	
	BASILLAIS	Guy	La Soucherie à Loiron Ruillé			

Observation concernant l'indivision Basillais sise La Bourdinière Le Bourgneuf la Forêt (voir plans joints). L'indivision a signé un compromis de vente d'un terrain de 2.028 m<sup>2</sup> à son voisin, M. Beauvais. Cette vente

### **Réponse du responsable du projet**

Dans la mesure où le bâtiment ne se transforme pas en destination logement et hébergement, pas d'objection à cette transformation.

ne se concrétisera que si l'acheteur peut affecter le bâtiment actuel (grange/étable de 13 m X 6 m) en garage voiture et stockage bois. Cette destination sera-t-elle possible ? Le règlement de la zone A ne le précise pas.

#### **Position de la commission d'enquête**

Les bâtiments se trouvent en zone A au PLUi. L'habitation de l'acquéreur est située sur la parcelle voisine. Le bâtiment réaménagé deviendrait une annexe de l'habitation. Si le règlement ne traite pas de ce cas particulier, il autorise sous conditions la construction d'annexe des constructions à usage d'habitation existante dans la zone à la date d'approbation du PLUi. L'aménagement de cette ancienne grange-étable en garage pour la voiture de l'acquéreur et stocker du bois ne compromet ni l'activité agricole ni la qualité paysagère du site. C'est pourquoi la réponse du responsable du projet n'appelle pas d'objections de la part de la commission d'enquête.

#### **Compléments apportés au dossier après le rapport de la commission d'enquête**

- Pas de modifications effectuées suite à cette demande.

### **3/- Commune de Bourgon :**

Observation

N°	Nom	Prénom	Adresse	Registre	P. jointe	
38	BOILEAU	Nicolas - Céline	11 les Marais – 53410 Bourgon	St Pierre la C. P.3	OUI	

M. & Mme Boileau, dont la propriété se trouve en partie sur Bourgon et en partie sur Launay Villiers, « **souhaitent que soient nettement amélioré et corrigé le règlement graphique de notre unité foncière et de notre voisinage** » (au lieu-dit "les Marais" à Bougon).

Le plan du géomètre expert (joint à la présente réclamation) démontre que l'assemblage du fond cadastral du plan de zonage du PLUi est « **très imprécis, voire inexact et compromet nos potentialités d'extension de notre habitation ou de construction sur notre parcelle** ». Les extraits des deux documents graphiques ne sont pas cohérents. Les corrections à apporter :

#### ► Concernant le règlement graphique :

- (1) Reprendre le tracé de la limite entre les communes de Bourgon et de Launay-Villiers en s'appuyant sur le plan de bornage du géomètre,
- (2) Le cours d'eau qui apparaît sur le plan n'existe pas sur le terrain,
- (3) Une partie du terrain est classé en zone humide alors qu'elle ne l'est pas. M. Boileau souhaite que les parties en vert fluo et orange sur le plan soient classées en zone A,
- (3) Une autre partie au nord de la propriété est un secteur humide sur le terrain et n'est pas répertorié comme tel. « *Il est important de corriger cette erreur en raison de la présence de nombreuses espèces d'amphibiens et de reptiles protégés sur cette parcelle* »,
- (4) Une partie de la voie communale est classée en zone humide : zonage à revoir,
- (5) En face de la maison, le plan d'eau figurant sur la carte graphique n'existe pas « *il s'agit d'un verger et d'un espace de volailles de plein air qui devraient être classé A* »
- (6) Une ancienne bergerie ne figure pas sur le plan : la faire apparaître.

#### ► Concernant le règlement littéral, M. Boileau émet plusieurs remarques concernant, notamment :

- (7) La surface « *insuffisante* » d'emprise au sol (40 m<sup>2</sup>) pour les annexes,
- Le recul de 5 mètres par rapport à l'alignement de la voie communale « *est inapplicable pour les petits terrains comme le nôtre ; il est nécessaire d'apporter plus de souplesse en cas de contrainte de terrain* »,
- (8) Ne comprennent pas les dispositions de la règle alternative concernant l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprise publique ni celles de la règle alternative par rapport aux limites séparatives.

- Concernant l'instruction des autorisations du droit des sols, « *il faut absolument indiquer dans les conditions générales, qu'elle doit se faire à l'unité foncière nécessaire, notamment pour les cas particuliers comme le nôtre, à cheval sur 2 communes* ».

NB : Trois plans sont annexés au courrier du 21/04/2019 de M. & Mme Boileau

#### **Réponse du responsable du projet**

- 1- Seul le cadastre peut intervenir sur ce point.
- 2- Seul le cadastre peut intervenir sur ce point + Classement cours d'eau DDT 53.
- 3- Des vérifications seront effectuées avec le bureau d'études DERVENN
- 4- Pas de conséquence sur l'usage de la voie mais ajustements à envisager.
- 5- Seul le cadastre peut intervenir sur ce point.
- 6- Seul le cadastre peut intervenir sur ce point.
- 7- Règlement littéral : 40m<sup>2</sup> insuffisant pour les annexes. Règlement type édicté par la Commission Départementale de Protection des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers
- 8- Ok pour la règle alternative

#### **Position de la commission d'enquête**

La commission d'enquête prend acte des réponses du porteur de projet précisant que seul le cadastre peut intervenir pour corriger les anomalies sur les cartes graphiques, signalées par M. & Mme BOILEAU. Cependant, elle considère regrettable que les cartes graphiques qui figureront au PLUi approuvé comportent de telles imprécisions.

Sur le point 3 (vérification par le bureau d'études DERVENN, et rectification éventuelle de la zone humide) et sur le point 8 (dispositions de la règle alternative concernant l'implantation des constructions par rapport aux voies et par rapport aux limites séparatives) la commission d'enquête prend acte de l'engagement du porteur de projet d'adapter le règlement graphique (zones humides) et le règlement littéral (règle alternative).

#### **Compléments apportés au dossier après le rapport de la commission d'enquête**

- Pas de modifications effectuées suite à cette demande.

#### Observation

N°	Nom	Prénom	Adresse	Registre	P. jointe	
70	LEFEUVRE	Jean-Yves	La Petite Louverie – 53410 BOURGON	Bourgon P.3	OUI	

Concerne le STECAL La Louverie « NI3 » à Bourgon. M. Lefevre est propriétaire des parcelles concernées et Président de l'association « ASTRO » (association de trial et de randonnée de l'ouest) qui gère l'activité sportive. Dans son courrier + Plan, M. Lefevre précise que la zone « Loisirs » peut être réduite à 35.000 m<sup>2</sup>, au lieu des 77.300 m<sup>2</sup> mentionnés au projet de PLUi.

#### **Réponse du responsable du projet**

Réduction du STECAL « NI3 » de 77 300m<sup>2</sup> à 35 000m<sup>2</sup>.

#### **Position de la commission d'enquête**

La commission d'enquête est en accord avec la réduction de la superficie du STECAL à 35.000 M<sup>2</sup>, conformément au plan proposé par M. Jean-Yves LEFEUVRE (cf. plan en annexe n° 9, page n° 166).

#### **Compléments apportés au dossier après le rapport de la commission d'enquête**

- Le STECAL a été modifié en ce sens.

## Observation

N°	Nom	Prénom	Adresse	Registre	P. jointe	
82	MARTINS		12 La Cocheterie – 53410 BOURGON	Bourgon P.3	OUI	

Lors de l'identification des bâtiments pour réhabilitation en maison d'habitation, trois bâtiments agricoles appartenant à M. Martins n'ont pas été identifiés « changement de destination », pour cause d'exploitation agricole actuellement en activité.

L'activité agricole devant cesser en 2020, et étant donné que ces trois bâtiments sont situés à plus de 200 mètres (environ 400 à 500 m) d'autres bâtiments agricoles en activité, M. Martins demande leur identification « changement de destination » pour habitation et/ou gîtes.

Courrier de M. Martins et photos annexés au registre de la Mairie de Bourgon.

**Réponse du responsable du projet**

L'inscription sur les plans de zonage d'un bâtiment en changement de destination peut intervenir après un délai de cessation d'activités de plus de 3 ans (Charte Agriculture et Urbanisme de la Mayenne). Au bout de ces trois ans, les doléances pourront être reformulées dans le cadre d'une évolution du document d'urbanisme pour inscrire le hangar et la longère au titre du changement de destination. (Sous réserve de l'avis conforme de la CDPENAF au moment du dépôt de permis).

**Position de la commission d'enquête**

La commission d'enquête n'émet pas d'observation par rapport à la réponse du responsable du projet.

**Compléments apportés au dossier après le rapport de la commission d'enquête**

- Pas de modifications effectuées suite à cette demande.

**4/- Commune de La Brulatte :**

## Observation

N°	Nom	Prénom	Adresse	Registre	P. jointe	
79	SORIN	Michel	La Chênaie – 53410 LA BRULATTE	Maison Pays P.9	OUI	

Dans le cadre de l'aménagement du futur lotissement de la Chênaie (OAP habitat n° 1 – La Chênaie à La Brulatte), M. SORIN demande que soit réservé un passage sur l'ancien chemin bordé d'arbres lors de l'aménagement du futur lotissement de la chênaie. Ce passage est nécessaire pour le transfert des bovins dans les parcelles situées de l'autre côté de la route.

Page 9 du registre Maison de Pays et plan joint.

**Réponse du responsable du projet**

Ok, l'OAP identifiera ce chemin.

**Position de la commission d'enquête**

La commission d'enquête prend acte de l'engagement d'inclure à l'OAP le chemin permettant le passage des bovins de l'exploitation agricole de M. Sorin.

**Compléments apportés au dossier après le rapport de la commission d'enquête**

- L'OAP mentionne la nécessité de maintenir les liaisons douces existantes.

## Observation

N°	Nom	Prénom	Adresse	Registre	P. jointe	
89	GUYARD	André	8 Chemin du Tanit – 06160 ANTIBES	La Brulatte P.3	OUI	

Propriétaire d'une parcelle (ZH 206), actuellement exploitée en tant que terre agricole sur la commune de La Brulatte, M. Guyard souhaite que la partie non inondable de cette parcelle (à proximité du chemin du Pâtis et du Bourg) reste considérée comme terrain constructible.

(courrier du 21/05/2019 reçu à Laval Agglo).

**Réponse du responsable du projet**

L'urbanisation de cette parcelle constitue de l'étalement urbain et empièterait sur des terres agricoles. Ne correspond pas au projet de la commune de s'étendre sur ce secteur.

**Position de la commission d'enquête**

La commission d'enquête est en accord avec la réponse du responsable du projet.

**Compléments apportés au dossier après le rapport de la commission d'enquête**

- Pas de modifications effectuées suite à cette demande.

5/- Commune de La Gravelle :

## Observation

N°	Nom	Prénom	Adresse	Registre	P. jointe	
15	LEFEBVRE	Robert (M. et Mme)	"La Cassée" 53410 LA GRAVELLE	St Cyr le G.	OUI	

Sont propriétaires des parcelles n°14, 151, 152, 15, 16, 17 sur lesquelles il n'y a aucune activité agricole. Sur la parcelle n°14, ils ont le projet d'y construire une habitation pour leurs enfants. Ils habitent eux-mêmes une longère à proximité de cette parcelle. Cette parcelle n°14 a toujours été classée en zone constructible et elle est maintenant classée en zone agricole. Ils souhaitent que cette parcelle reste constructible.

**Réponse du responsable du projet**

Pendant toute la durée de l'élaboration du PLUi, les élus de la commune ont souhaité conserver en terrains constructibles le site de La Cassée. Cependant, face aux remarques appuyées des Personnes Publiques Associées, ce secteur a été soustrait des sites de potentiel d'accueil de constructions au profit de parcelles situées à proximité du bourg, des commerces et services et de l'accès aux transports en commun (conformément à la loi ALUR et au Code de l'Urbanisme).

**Position de la commission d'enquête**

La commission d'enquête est favorable à la demande faite dans ce secteur bâti de la commune et souhaite que le maître d'ouvrage réexamine la demande et justifie sa position.

**Compléments apportés au dossier après le rapport de la commission d'enquête**

- Pour des questions d'équité de traitement de l'ensemble des pétitionnaires situés en campagne sur le territoire, il n'a pas été donné une suite favorable à cette demande. L'objectif de la collectivité est d'abord de rapprocher les futurs habitants du centre-bourg et lutter contre la consommation d'espaces agricoles.

## Observation

N°	Nom	Prénom	Adresse	Registre	P. jointe	
40	MARTIN-COUSIN	Marie-Claire	12 rue Mme de Sévigné – LA GRAVELLE	St Pierre la C.	non	

1)- Mme Martin-Cousin demande à vérifier que le chemin au Roc du Perthus à Saint-Pierre-La-Cour soit maintenu (chemin situé entre les parcelles n° 644 et 646 pour accéder à la parcelle n° 645 - P.4 du registre d'enquête de la mairie de St Pierre la Cour).

2)- Le 15 mai 2019, à la permanence de la Maison de Pays, Mme MARTIN-COUSIN est venue consulter les cartes graphiques des communes de La Gravelle et de St Cyr le Gravelais. Elle n'a pas formulé d'observation.

**Réponse du responsable du projet**

- 1) Pas d'observations particulières.
- 2) Pas d'observations particulières.

**Position de la commission d'enquête**

Concernant la demande de Madame MARTIN-COUSIN sur la commune de Saint-Pierre-La-Cour, le projet du PLUi n'apporte aucune modification dans ce secteur.

**Compléments apportés au dossier après le rapport de la commission d'enquête**

- Pas de modifications effectuées suite à cette demande.

**6/- Commune Le Genest-Saint-Isle :**

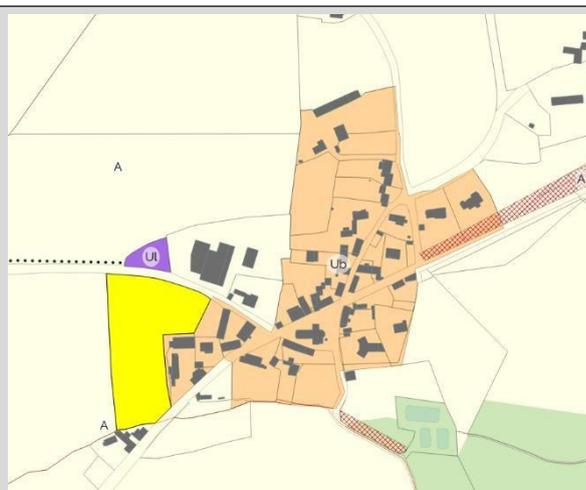
## Observation

N°	Nom	Prénom	Adresse	Registre	P.Jointe	
1	BILLOIR	Marcelle	14 rue de Loiron 53940 Le Genest St Isle	Maison Pays	OUI	

Lors de sa visite du 15/04/2019, à la Maison de Pays, Mme Billoir n'arrivait pas à identifier sa parcelle n° 227 ZD3 sur la carte graphique. Et au cours de sa 2<sup>ème</sup> visite, le 7 mai 2019 à la Mairie du Genest-Saint-Isle, Mme Billoir demande que cette parcelle 227ZD3 (93 a 05 ca) soit classée en zone Ub (constructible). Page 3 du registre de la Mairie du Genest-Saint-Isle et plan n°1 annexé.

**Réponse du responsable du projet**

Non, cette parcelle entraînerait l'étalement urbain du bourg de Saint-Isle. La priorité de la commune est de concentrer l'urbanisation sur l'agglomération du Genest-Saint-Isle et non d'éloigner les futurs secteurs d'habitat du centre-ville.

**Position de la commission d'enquête**

La commission d'enquête est en accord avec la réponse ci-dessus formulée.

### Compléments apportés au dossier après le rapport de la commission d'enquête

- Pas de modifications effectuées suite à cette demande.

#### Observation

N°	Nom	Prénom	Adresse	Registre	P. jointe	
31	CASTILLE	Jean	Les Fays – 53940 Le Genest Saint Isle	Le Genest St I.	OUI	

1)- En lien avec le potentiel développement touristique de l'abbaye de Clermont, M. Castille demande que deux bâtiments agricoles datant du XIXème siècle, situés Les Fays au Genest St Isle, soient identifiés « changement de destination » sur les documents graphiques du PLUi.

2)- sur l'étang des Fays M. Castille aimerait avoir la possibilité qu'une petite surface soit classée en « STECAL zone N » de façon à créer une cabane de pêche et de chasse.

Page 2 du registre Le Genest St Isle et plan (n° 31) annexé.

#### Réponse du responsable du projet

1) pas de référence cadastrale. Sous réserve de leur identification préalable et du respect des critères du changement de destination de la CDPENAF.

2) Non. En effet, les STECAL créés avaient pour objectif de créer ou de maintenir des activités économiques ou créer et maintenir des activités associatives.

#### Position de la commission d'enquête

1)- Le plan joint au registre d'enquête de la Mairie du Genest-Saint-Isle permet de repérer les deux bâtiments pour lesquels M. CASTILLE demande une identification en « changement de destination ». La commission d'enquête est favorable à l'identification des deux bâtiments au présent PLUi, dans le respect des règles définies par la CDPENAF.

2)- La commission d'enquête considère qu'un STECAL (NI), correspondant à l'emprise de la cabane de chasse et de pêche, peut être positionné au présent PLUi.

### Compléments apportés au dossier après le rapport de la commission d'enquête

- Un changement de destination a été ajouté ainsi qu'un STECAL Ncp, cabanes et pêches..

#### Observation

N°	Nom	Prénom	Adresse	Registre	P. jointe	
32	FEVRIER-BONNES	Marie Claire et Karine	A Glatigné, Le Genest Saint-Isle	Mairie Loiron	non	

- Le lieu concerné est le lieu-dit "L'Esnaudière". Mmes Février-Bonnes observent que la maison d'habitation ancienne (habitée jusqu'en 1963) sur l'étude des changements de destination pour le Genest carte 12 photo

38, derrière la voiture n'est pas notée en changement de destination. Elles demandent à ce qu'elle le soit. Elles veulent également que l'étable soit inscrite en changement de destination car elles veulent vendre ces 2 bâtiments.

- La partie droite des terrains de la ferme est classée en zone A. Or la ferme est à moins d'1 km du centre-bourg et est à côté de la zone 1AUh. Elles demandent que cette partie (12ha) soit classée en zone 1AUh pour pouvoir la vendre en terrain constructible.

- Elles notent qu'un projet de liaison douce passe en bas du terrain et du chemin. Elles souhaitent à être consultées sur ce projet et que ce dernier laisse la possibilité à un acquéreur d'y faire des constructions.

#### **Réponse du responsable du projet**

- 1) Déjà une maison d'habitation donc il n'y a pas lieu de réaliser un changement de destination. A priori OK pour le changement de destination de l'étable (surface d'environ 94m<sup>2</sup>) cependant il y a déjà 3 autres constructions identifiées comme pouvant changer de destination sur ce hameau. Or, les critères de la CDPENAF limitent à 3 changements de destination par hameau.
- 2) Il n'est pas possible de classer ces parcelles en zone 1AUh. Cela constitue clairement de l'étalement urbain et n'est pas compatible avec le rapprochement des habitations par rapport aux services et commerces fournis dans le bourg.
- 3) Dans tous les cas, ce secteur n'a pas vocation à accueillir de l'habitat pour la commune.

#### **Position de la commission d'enquête**

1) S'agissant d'une ancienne habitation, quand bien même elle n'est pas habitée aujourd'hui, elle reste une habitation et ne nécessite donc pas de changement d'habitation.

Concernant le changement de destination de l'étable, la commission d'enquête rappelle que quand bien même le PLU autorise un changement de destination, les demandes de permis de construire restent soumis à l'avis conforme de la CDPENAF. Dans le cas présent le changement de destination demandé pose la question de la limitation à 3 changements de destination par hameau. Dans ces conditions la commission d'enquête considère qu'il faut éviter de créer des ambiguïtés et n'est pas favorable au changement de destination demandé, s'il ne respecte pas la limite qu'impose la CDPENAF de 3 changements de destination par hameau.

2) La demande de classement de 12 ha de terrains en zone à urbaniser n'est guère compatible avec les objectifs de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain qui ont été pris en compte dans le cadre de l'élaboration du présent projet. C'est pourquoi la commission d'enquête n'y est pas favorable.

3) La commission d'enquête ne peut qu'être favorable à la demande de consultation sur les dispositions du projet d'aménagement de la liaison douce qui longe les terrains de Mmes Février-Bonnes, car cette demande va dans le sens d'une meilleure information et participation aux projets collectifs.

S'agissant des possibilités de construire, il s'agit de terrains agricoles. Des habitations aujourd'hui dans ce secteur participerait au mitage de la zone agricole et ne serait pas cohérent avec les objectifs de lutte contre l'étalement urbain pris en compte dans le cadre de l'élaboration du présent projet.

#### **Compléments apportés au dossier après le rapport de la commission d'enquête**

- Pas de modifications effectuées suite à cette demande.

## Observation

N°	Nom	Prénom	Adresse	Registre	P. jointe	
55	MAIGNAN	J. Robert	8 rue de l'Etamoire au Genest-Saint-Isle	Le Genest St I.	OUI	

M. Maignan demande un changement de classement en zone d'activité d'un terrain classé en zone agricole mais jouxtant une zone Aa pour construire un bâtiment pour l'activité de son fils, maçon. Celui-ci travaille sur le Genest et loue un local sur la commune, il a besoin de s'agrandir. Ce terrain était classé en 2001 en zone UE (zone réservée aux activités économiques) il ne l'est plus dans le PLUi

<b>Réponse du responsable du projet</b>	
	<p>1) Ce secteur correspond à la ZA Les Grands Suhards, pendant longtemps classée en zone Ue1. Le caractère insuffisamment urbanisé de cette zone ne permet aujourd'hui plus son classement en zone Ue1. Pour être en accord avec le Code de l'Urbanisme, la ZA des Suhards a donc fait l'objet d'un STECAL pour le développement d'activités économiques. <b>Etendre le périmètre du STECAL sur la parcelle cadastrée AB 3</b></p>

**Position de la commission d'enquête**

La demande de M. Maignan apparaît légitime. La réponse du responsable du projet, qui satisfait la demande, n'appelle pas d'objection de la part de la commission d'enquête.

**Compléments apportés au dossier après le rapport de la commission d'enquête**

- Un STECAL a bien été prévu à cet effet.

## Observation

N°	Nom	Prénom	Adresse	Registre	P. jointe	
56	BROUTIN	Sébastien	8 Les Hauts Fays – 53940 Le Genest St Isle	Le Genest St I.	OUI	

M. & Mme Sébastien et Adeline BOUTIN sont locataires de la parcelle B7 (plan joint), d'environ 1 ha, qui est sollicitée par l'association des amis de l'abbaye de Clermont pour y aménager une aire de stationnement. Cette parcelle borde le chemin d'accès à l'Abbaye, le ruisseau et l'ancien Vicoin.

M. & Mme Broutin précisent que cette parcelle est intégrée dans le système fourrager d'autonomie alimentaire et engagée en agriculture biologique jusqu'en 2020. Cette parcelle est indispensable dans ce contrat et ils tiennent à la conserver. M. & Mme Broutin sont défavorables à tout projet concernant une autre utilisation de cette parcelle.

Page 4 du registre de la Mairie du Genest-Saint-Isle et document graphique annexé (n°56)

**Réponse du responsable du projet**

Cette parcelle est aujourd'hui classée en zone naturelle. Les activités agricoles peuvent s'y poursuivre.

**Position de la commission d'enquête**

La commission d'enquête est en accord avec la poursuite de l'exploitation de cette parcelle par M. & Mme BROUTIN.

**Compléments apportés au dossier après le rapport de la commission d'enquête**

- Pas de modifications effectuées suite à cette demande.

**7/- Commune Launay-Villiers :**

Observation						
N°	Nom	Prénom	Adresse	Registre	P. jointe	
11	GAROT	Georges Denise	"Fleurigné" 53410 LAUNAY-VILLIERS	Bourgon	non	

Leurs bâtiments ne sont plus siège d'exploitation depuis 1997. Ils souhaitent pouvoir utiliser la loge de 120 m<sup>2</sup> et l'écurie de 80 m<sup>2</sup> pour une (ou deux) habitations, un hébergement (gîte) ou des locations temporaires pour des activités d'artisanat d'art, culturelles ou familiales avec éventuellement réception du public. Ces deux bâtiments de caractère (en zone N) ne sont pas identifiés "changement de destination".

**Réponse du responsable du projet**

Ok pour changement de destination à vocation habitat (mais pas de référence cadastrale).

**Position de la commission d'enquête**

La commission d'enquête en accord avec l'avis favorable du responsable du projet pour identifier au présent PLU la loge et l'écurie, en changement de destination à vocation d'habitat (dans le respect des critères de la CDPENAF).

**Compléments apportés au dossier après le rapport de la commission d'enquête**

- Le changement de destination n'a pas pu être ajouté au dossier car il se trouve dans le périmètre des 125m par rapport à l'exploitation agricole située à côté.

Observation						
N°	Nom	Prénom	Adresse	Registre	P. jointe	
51	LINAY	Jacques et Isabelle	A "La Grêlerie" 53410 LAUNAY VILLERS	Port-Brillet	OUI	

1)- Actuellement exploitants à la Grêlerie, disposent d'un corps de ferme en forme de U dont une partie est en habitation. A l'avenir, ce bâtiment peut être repris par des tiers ou par la famille et valorisé par des activités dans le prolongement d'une activité agricole (accueil à la ferme, gîte, chambre d'hôtes, extension du logement privé, ferme pédagogique etc...) ou par des activités non agricoles (gîte, chambre d'hôtes). Les surfaces concernées font environ 160 m<sup>2</sup> au sol. Souhaitent que ces bâtiments fassent l'objet d'un changement de destination à l'avenir auprès de la CDPENAF

2)- Les cartes sont difficiles à lire car elles n'indiquent pas les lieux-dits

**Réponse du responsable du projet**

Conformément à la Charte Agriculture et Urbanisme de la Mayenne, les élus ont fait le choix d'autoriser le changement de destination des bâtiments agricoles qu'après une période minimale de 3 ans de cessation d'activités. Ceci afin de permettre prioritairement la reprise des exploitations avant qu'elles soient valorisées en maisons d'habitation. Les bâtiments pourront donc être identifiés lors d'une prochaine révision du PLU et aux conditions suivantes :

- 3 ans de cessation d'activités agricoles
- sous réserve de remplir l'ensemble des critères établis par la CDPENAF.

**Position de la commission d'enquête**

La commission d'enquête prend acte de la réponse du responsable du projet concernant le point 1) de l'observation.

Concernant le point 2) la commission d'enquête demande que les noms des lieux-dits soient inscrits sur le règlement graphique.

**Compléments apportés au dossier après le rapport de la commission d'enquête**

- Les noms des lieux-dits ont été reportés sur le règlement graphique.

## Observation

N°	Nom	Prénom	Adresse	Registre	P. jointe	
54	MAES	Luc et Annick	A "Le Bray" 53410 LAUNAY-VILLERS	Port-Brillet	OUI	

Exploitants au lieu-dit "Le Bray", ils souhaitent que le bâtiment sur la parcelle n°364, situé près de la maison d'habitation, puisse changer de destination à l'avenir pour leurs enfants. Ce bâtiment est supérieur à 60 m<sup>2</sup> mais ne remplit pas la condition imposée par la CDPENAF. Or, il n'a aucune utilité agricole car trop à l'écart des bâtiments d'exploitation. Ils précisent que d'ailleurs seuls ces bâtiments agricoles seront cédés (le bâtiment concerné par le changement de destination se situant sur le site d'habitation ne le sera pas) (pages 8 et 9 du registre de Port-Brillet)

**Réponse du responsable du projet**

A priori c'est possible sous réserve (photos à l'appui) que le bâtiment présente une qualité architecturale avérée et soit effectivement supérieur à 80m<sup>2</sup>.

**Position de la commission d'enquête**

La commission d'enquête ne peut que rappeler que seule la CDPENAF statue sur les demandes de changement de destination et que les changements de destination sont soumis à son avis conforme selon les termes des dispositions de l'article L. 151-11 2° du Code de l'urbanisme.

**Compléments apportés au dossier après le rapport de la commission d'enquête**

- Il s'avère que le site est encore un site agricole en activité. Pas de changement de destination possible.

**8/- Commune de Loiron-Ruillé :**

Observation						
N°	Nom	Prénom	Adresse	Registre	P. jointe	
3	GUILLET	Christian	La Sorinière – 53320 LOIRON-RUILLE	Maison Pays P.2	non	

M. & Mme Guillet demandent que leur longère, sise à La Sorinière à Loiron-Ruillé, d'une superficie de plus de 100 M<sup>2</sup>, figure sur la liste et les plans pour changement de destination. Cette longère, avec des murs sains en pierre et une toiture neuve « *convient très bien en habitation* ».

**Réponse du responsable du projet**

A priori c'est possible sous réserve de répondre à l'ensemble des critères de la CDPENAF. Pas plus d'informations sur le bâtiment concerné (pas de référence cadastrale) difficile de donner suite à cette demande.

**Position de la commission d'enquête**

La commission d'enquête est favorable à l'identification de la longère en changement de destination au présent PLUi dans la mesure où les critères de la CDPENAF seraient respectés. La distance avec l'autoroute A 81 est à vérifier.

**Compléments apportés au dossier après le rapport de la commission d'enquête**

- Un changement de destination a été ajouté pour le lieu-dit La Sorinière.

Observation						
N°	Nom	Prénom	Adresse	Registre	P. jointe	
7	CRIBIER	Roger	8, rue de la Garenne à Ruilléle Gravellais	Mairie Loiron	OUI	

M. et Mme Cribier sont propriétaires de la maison située au 23 rue Principale à Ruillé. Ils demandent que la parcelle située au Nord de leur maison soit reclassée en zone constructible en contigu des parcelles de Haute fontaine (parcelles n°322 et 321). Cf. plan en annexe 10, page 167.

**Réponse du responsable du projet**

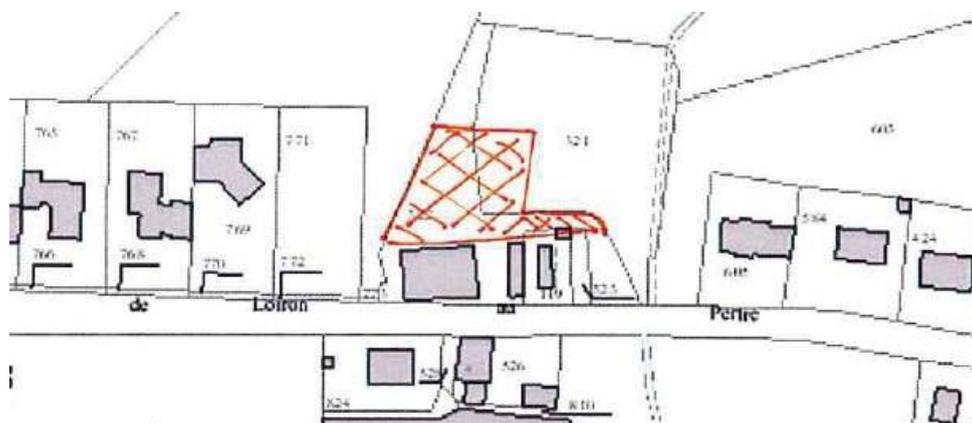
Ces parcelles sont situées sur le parcours de la Trame Verte et Bleue du territoire, ce qui a justifié leur classement, pour partie, en zone Naturelle.

**Position de la commission d'enquête**

La demande de M. et Mme Cribier ne porte pas sur la totalité des parcelles 322 et 321 mais sur une partie seulement, qui n'empiète pas sur la zone N du PLUi. Par courriel du 21 juin 2019, le responsable du projet

précise le périmètre à rendre constructible qui prend en compte le besoin de desserte du site. Le périmètre à rendre constructible n'appelle pas d'objection de la part de la commission d'enquête. Les conditions de desserte du site seront à examiner avec la commune et le gestionnaire routier.

Nouveau plan « périmètre constructible M. Roger CRIBIER » transmis par le responsable du projet, le 21 juin 2019 :



#### Compléments apportés au dossier après le rapport de la commission d'enquête

- Le zonage a été modifié en ce sens.

#### Observation

N°	Nom	Prénom	Adresse	Registre	P. jointe
24	LORU	Laurence	La Lande - 53320 LOIRON-RUILLE	Mairie Loiron P.1	Non

Au lieu-dit "la lande" à Ruillé-le-Gravelais 53320 LOIRON, le bâtiment de Mme Loru, situé au Sud -Est de l'habitation principale (anciennes grange et étable), qui n'est plus une exploitation agricole depuis plusieurs années, n'a pas été répertorié comme bâtiment faisant l'objet de changement de destination. Mme LORU demande que ce bâtiment soit identifié "changement de destination" sur les cartes graphiques du PLUi.

#### Réponse du responsable du projet

Pas de référence cadastrale, difficile d'identifier le bâtiment dans ces conditions.

#### Position de la commission d'enquête

La commission d'enquête ne peut se satisfaire de la réponse ci-dessus. Dans la mesure où le bâtiment de Mme LORU (anciennes grange et étable) répondrait aux critères de la CDPENAF, la commission d'enquête demande que le responsable du projet réexamine cette demande et justifie la position qu'il sera amené à prendre.

#### Compléments apportés au dossier après le rapport de la commission d'enquête

- La longère a été inscrite au changement de destination

## Observation

N°	Nom	Prénom	Adresse	Registre	P. jointe
27	MARGUERITE	Thomas	La Lande Euchère – LOIRON-RUILLE	Mairie Loiron	Non

A "La lande Euchère" - Loiron-Ruillé, sur la parcelle n° OOOZX203, sont implantées :

- une maison d'habitation principale,
- une loge d'environ 60m<sup>2</sup> en bâtiment principal et un bâtiment annexe accolé de 30m<sup>2</sup> (soit 90 m<sup>2</sup>) construits en pierre,
- un hangar "bâti en fer" d'environ 100 m<sup>2</sup>.

Il n'y a pas d'exploitation agricole à proximité.

Mme Marguerite demande une identification « changement de destination » pour ces deux bâtiments (la loge et le hangar).

**Réponse du responsable du projet**

- 1) Pour la loge et son bâtiment annexe, les bâtiments sont inférieurs à 80m<sup>2</sup>. Or, c'est un critère rédhibitoire pour que la CDPENAF valide cette construction comme pouvant changer de destination.
- 2) Pour le hangar, il s'agit d'un bâtiment en fer qui ne présente pas de qualité architecturale et patrimoniale avérée, autre critère pour qu'une construction agricole puisse faire l'objet d'un changement de destination.

**Position de la commission d'enquête**

Pour la loge et son bâtiment accolé, d'une surface de 90 m<sup>2</sup>, la commission d'enquête considère que l'inscription « changement de destination » au présent PLUi peut être actée dans la mesure où les critères de la CDPENAF seraient respectés.

La commission d'enquête est en accord avec le refus concernant le « hangar en fer » qui n'a sans doute pas la qualité architecturale exigée par la CDPENAF.

**Compléments apportés au dossier après le rapport de la commission d'enquête**

- Il semblerait que la loge concernée ait déjà les caractéristiques d'une habitation. Elle n'a donc pas besoin de changer de destination.

## Observation

N°	Nom	Prénom	Adresse	Registre	P. jointe
28	FOUCHER	Louis	14 rue de l'Étamoir – 53940 Le Genest St Isle	Mairie Loiron	OUI

M & Mme FOUCHER possèdent des terres agricoles près du bourg de Ruillé le Gravelais, côté nord. Ils demandent que leur parcelle de 2 ha (n° 648) limitrophe à la zone Ub soit classée constructible.

Page 3 du registre de la Mairie de Loiron-Ruillé et plan annexé (n°28)

**Réponse du responsable du projet**

Cette parcelle se situe dans le périmètre de moins de 200m d'une exploitation agricole encore en activité. Par ailleurs, le développement de l'habitat au nord de l'agglomération de Ruillé-le-Gravelais n'est pas à l'ordre du jour des élus.



**Position de la commission d'enquête**

La commission d'enquête est en accord avec le responsable du projet par rapport aux justifications données qui motivent le refus de classer la parcelle n° 648 en zone Ub.

**Compléments apportés au dossier après le rapport de la commission d'enquête**

- La zone 1AUI a été réduite dans sa partie nord.

## Observation

N°	Nom	Prénom	Adresse	Registre	P. jointe	
33	DUBOIS	Serge	1, rue de Bourgogne à Saint-Berthevin	Mairie Loiron	OUI	

Il souhaite que sa parcelle n°1137 de 1.050 m<sup>2</sup> "La Monnerie", sur la commune de Loiron-Ruillé, qui faisait partie d'un corps de ferme démantelé et qui n'a plus aucun intérêt agricole (ancien silo-fosse et plateforme en béton) et est enclavée et implantée en agglomération, devienne constructible

**Réponse du responsable du projet**

Tissu bâti peu constitué à cet endroit, extrémité du parcours de la coulée verte à maintenir par les élus. Pas de souhait de la collectivité de se développer au sud de ce secteur.

**Position de la commission d'enquête**

Il y a une zone non bâtie, classée A, entre la zone Ub de l'agglomération et la parcelle n° 1137 de M. Dubois. Cette parcelle apparaît aujourd'hui déconnectée de la partie agglomérée et ne peut être considérée comme une extension de la partie urbaine. Le souhait de la collectivité de ne pas se développer au sud de ce secteur de la commune n'appelle pas d'objection de la part de la commission d'enquête.

**Compléments apportés au dossier après le rapport de la commission d'enquête**

- Pas de modifications effectuées suite à cette demande.

## Observation

N°	Nom	Prénom	Adresse	Registre	P. jointe	
52	POULAIN	Yvan	La Paplonière – 53320 Loiron-Ruillé	Port-Brillet P.7	Non	

- 1)- L'habitation de M. Poulain et située en zone A et il envisage une extension de 40 m<sup>2</sup> (La surface existante est supérieure à 100 m<sup>2</sup> au sol). Le règlement zone A le permet, cependant, il demande confirmation.
- 2)- Il sollicite une précision sur la disposition du chapitre A2 du règlement (page 74) qui mentionne : « Règle générale, en l'absence d'indication figurant au plan de zonage les constructions doivent respecter un recul minimum de 100 m par rapport à l'axe de l'A81 ». M. Poulain demande que veut dire « indications graphiques ? Rien n'est indiqué sur le plan.

**Réponse du responsable du projet**

En effet, il n'y a pas de recul imposé par des indications graphiques au plan pour ce secteur.

### **Position de la commission d'enquête**

Le mémoire en réponse ne traite pas la 1<sup>ère</sup> question de M. Poulain. La commission d'enquête rappelle les dispositions figurant en pages 72 et 73 (zone A) du règlement littéral « *l'extension des constructions à destination d'habitations existantes est autorisée sous conditions : ne pas compromettre l'activité agricole, ne pas créer de logement supplémentaire, si la construction se situe à moins de 100 m d'une exploitation agricole ne pas réduire cette inter-distance, l'extension ne peut dépasser 50 % de l'emprise au sol de la construction existante* ».

Sur la 2<sup>ème</sup> question, la commission d'enquête n'émet pas d'observation. En l'absence d'identification graphique, le recul d'un minimum de 100 m par rapport à l'axe de l'A81 doit être respecté.

### **Compléments apportés au dossier après le rapport de la commission d'enquête**

- Les marges de recul apparaissent désormais sur le règlement graphique.

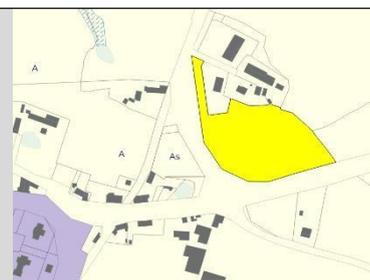
#### Observation

N°	Nom	Prénom	Adresse	Registre	P. jointe	
60	RICOU	M. Thérèse	25, rue de la Durière à Loiron-Ruillé	Maison Pays	OUI	

Mme RICOU est propriétaire de la parcelle n°ZB146, lieu-dit "La Couvrie". Elle constate que cette parcelle est classée en zone A, elle s'y oppose. Cette parcelle ayant été classée en zone économique précédemment. Elle s'oppose au classement de sa parcelle en zone A, elle demande le maintien en zone artisanale comme le prévoit le PLU actuel. Courrier du 22/05/2019 remis au Pt de la commission d'enquête.

### **Réponse du responsable du projet**

Vu en comité de pilotage. Il n'y a plus de surfaces à allouer à des zones d'activités économiques par rapport au SCoT.



### **Position de la commission d'enquête**

Le PLU doit être compatible avec le SCoT. Aussi la commission ne peut que prendre acte de la réponse du responsable de projet.

### **Compléments apportés au dossier après le rapport de la commission d'enquête**

- Pas de modifications effectuées suite à cette demande.

#### Observation

N°	Nom	Prénom	Adresse	Registre	P. jointe	
61	FOUCHER	Brice	14 rue des Landes – 53320 Loiron-Ruillé	Maison Pays P.4	OUI	

Sur sa parcelle, 14 rue des Landes, à l'angle de la rue des Landes et de la parcelle de son voisin située au sud, M. Foucher envisage de construire un préau de 8 m X 8 m, d'une hauteur de 12 mètres pour y loger sa caravane et installer des panneaux photovoltaïques sur le toit. Dans le PLU, cette construction sera-t-elle autorisée ? Le règlement littéral de la zone Ub ne dit rien par rapport à cette demande.

Page 4 du registre Maison de pays et plan n° 61 annexé.

**Réponse du responsable du projet**

Permis car les annexes ne sont pas réglementées et que les panneaux photovoltaïques ne sont pas interdits (attention, sous réserve du respect des règles d'implantation de la construction).

**Position de la commission d'enquête**

La commission d'enquête prend acte de la réponse positive du responsable du projet en invitant M. Foucher à prendre connaissance du chapitre implantation des constructions par rapport aux limites séparatives et par rapport à la hauteur maximale (Zone UB, page 30 du règlement littéral).

**Compléments apportés au dossier après le rapport de la commission d'enquête**

- Pas de modifications effectuées suite à cette demande.

## Observation

N°	Nom	Prénom	Adresse	Registre	P. jointe	
63	FORGET	M.	14 Rue André Percerou – 35000 Rennes	Mairie Loiron P.5	OUI	

Par courrier du 7 mai (n° 63) annexé au registre de la Mairie de Loiron-Ruillé (P.5), Mme Forget évoque un « futur contournement de Loiron qui serait aujourd'hui abandonné ». Elle renouvelle sa demande consistant à rendre constructibles ses parcelles n° 158, 42 et 923 au lieu-dit « Le Fouteau ». A minima, Mme Forget demande que la parcelle n° 158 soit constructible en lui ménageant un accès pour une sortie, au niveau du calvaire existant sur le chemin communal.

**Réponse du responsable du projet**

Demande liée à l'évolution du projet de contournement. A statuer par les élus. Par ailleurs, la parcelle n°158 constitue clairement de l'étalement urbain, la parcelle n°923 est grevée par un emplacement réservé aménagement de voirie. La parcelle n°42 est entièrement bâtie et est située en zone Ub.

**Position de la commission d'enquête**

La commission d'enquête n'émet pas d'observation.

**Compléments apportés au dossier après le rapport de la commission d'enquête**

- Pas de modifications effectuées suite à cette demande.

## Observation

N°	Nom	Prénom	Adresse	Registre	P. jointe	
64	DAVOUST	J. Claude	9 Place de l'église – 35370 Le Pertre	Mairie Loiron P.5 Maison Pays P.5	OUI	

1)- M. Davoust envisage d'acheter à M et Mme DUBOIS les locaux de l'ancien magasin d'Antiquités "Reine victoria" (environ 500 m<sup>2</sup>) situés sur un terrain de 7.924 m<sup>2</sup> en bordure de la RD57 La Gravelle-St Berthevin, sur la Commune de Loiron-Ruillé. Il compte exercer une activité de restauration-traiteur. Selon le plan

graphique du projet de PLUi, cette parcelle est située en zone « N ». M. Davoust demande que cette parcelle soit classée, dans le futur PLUi, en cohérence avec l'activité de restaurant-traiteur (page 5 du registre de la mairie de Loiron-Ruillé + plan n° 66).

En page 5 du registre de la Maison de Pays, M. Davoust complète sa demande en précisant qu'il souhaite aménager le parking existant afin que le stationnement des véhicules des clients se fasse en totalité sur le terrain qu'il souhaite acquérir. Aucun véhicule ne stationnera sur la RD57 (comme c'était déjà le cas avec le magasin d'antiquités).

Cette même demande est formulée ci-après (n° 66) par M. & Mme DUBOIS, actuels propriétaires de l'ancien magasin « Reine Victoria ».

<b>Réponse du responsable du projet</b>
<p>Ne voit pas d'objection à la création d'un STECAL activités permettant les activités de restauration. Le STECAL devra inscrire la surface de l'emprise, la densité, la hauteur des constructions attendues, la desserte par les réseaux et l'intégration paysagère.</p> 

<b>Position de la commission d'enquête</b>
<p>La commission d'enquête est favorable à la création d'un STECAL à inscrire au présent PLUi. Cette disposition permettra la vente du terrain et des bâtiments afin de conserver une activité commerciale sur ce site, facilement accessible avec un stationnement en toute sécurité.</p>

<b>Compléments apportés au dossier après le rapport de la commission d'enquête</b>
<p>- Un STECAL « Aa » a été inscrit pour ce site.</p>

Observation						
N°	Nom	Prénom	Adresse	Registre	P. jointe	
66	DUBOIS	M. Mme	Propriétaires-gérants de la Sté DUBOIS, terrain et bâtiments « Reine Victoria » sur la RD 57 à Loiron-Ruillé	Maison Pays P.6 Mairie Loiron P.6	OUI	

M. et Mme DUBOIS sont actuellement vendeurs de leur parcelle de 7.924 m<sup>2</sup> avec les bâtiments existants. Ils demandent que la classification de la parcelle n°5301377194A0099 (zone N au projet de PLUi) soit revue afin d'être maintenue en activité commerciale ou de restauration (transmission engagée avec M. Davoust (cf. obs. n°64 ci-dessus).

<b>Réponse du responsable du projet</b>
<p>Ok sur le principe (voir plus haut). Création d'un STECAL permettant les activités de restauration en zone Naturelle et dans l'enveloppe d'un bâtiment existant.</p>

**Position de la commission d'enquête**

La commission d'enquête confirme sa position favorable à la création d'un STECAL au présent PLUi.

**Compléments apportés au dossier après le rapport de la commission d'enquête**

- Un STECAL « Aa » a été prévu sur ce site..

## Observation

N°	Nom	Prénom	Adresse	Registre	P. jointe	
65	LABBE	Michel	La Chotardière – 53320 Loiron-Ruillé	Mairie Loiron P.6	OUI	

M. Labbé signale qu'au village de la Trousselière, sur le document de changement de destination en page 26, il y a une erreur de photographie, la photo n°49 n'est pas le bâtiment concerné par le changement de destination. C'est le bâtiment en pierre à droite en arrivant à la Trousselière (au Nord) qui doit être mentionné « changement de destination ». Voir plan annexé (n° 65) annexé au registre de la Mairie de Loiron.

**Réponse du responsable du projet**

C'est le plan de zonage qui prévaut. Le bâti en question étant identifié au titre du changement de destination, ce dernier pourra avoir lieu sous réserve de l'avis conforme de la CDPENAF au moment du dépôt de permis. La photo sera supprimée de l'atlas.

**Position de la commission d'enquête**

Afin qu'il n'y ait aucune ambiguïté sur l'identification du bâtiment identifié « changement de destination », la commission d'enquête invite le responsable de projet à remplacer (et non supprimer) la photo dans l'atlas.

**Compléments apportés au dossier après le rapport de la commission d'enquête**

- L'atlas a été modifié.

## Observation

N°	Nom	Prénom	Adresse	Registre	P. jointe	
67	BLOT	Serge	La haute Gonterie – Loiron-Ruillé	Mairie Loiron P.6	OUI	

1)- Erreur de repérage pour la "Haute Gonterie", le bâtiment répertorié en rouge est une étable attenante à un bâtiment agricole. La maison d'habitation est en face sur la droite.

2)- Erreur de repérage pour la "Basse Gonterie", le bâtiment répertorié en rouge est un hangar agricole. M. Blot demande le changement de repérage vers la longère avec des annexes en gris à gauche en arrivant par le chemin.

Observation en page 6 du registre Mairie de Loiron-Ruillé et plan annexé n° 67.

**Réponse du responsable du projet**

- 1) OK
- 2) OK

**Position de la commission d'enquête**

La commission d'enquête prend acte de la réponse du responsable du projet de corriger les erreurs signalées par M. Blot sur le document « *Etude de recensement des bâtiments agricoles susceptibles d'un changement de destination en zone A et N* » de Loiron-Ruillé.

**Compléments apportés au dossier après le rapport de la commission d'enquête**

- Les erreurs ont été corrigées.

## Observation

N°	Nom	Prénom	Adresse	Registre	P. jointe	
71	REGEREAU	Louis Marylène	La petite Malvoisine – 53320 MONTJEAN	Maison Pays Pages 4 & 5	OUI n° 71	

M & Mme Regereau demandent :

- L'identification en « changement de destination » pour leur longère (150 m<sup>2</sup>) en pierre et couverte en ardoise) située à La Porterie à Loiron-Ruillé, pour devenir une habitation.
- L'identification en « changement de destination » pour une loge aujourd'hui inoccupée (environ 70 m<sup>2</sup> - en pierre et couverture ardoise), située à la Gachetière à Loiron-Ruillé pour devenir une habitation. Document n° 71 annexé au registre de la Maison de Pays

**Réponse du responsable du projet**

- 1) OK
- 2) Non, car inférieure à 80m<sup>2</sup>

**Position de la commission d'enquête**

La commission d'enquête prend acte de l'insertion en « changement de destination » de la longère (150 M<sup>2</sup>) et du refus pour la loge de 70 M<sup>2</sup>, justifié pour superficie insuffisante.

**Compléments apportés au dossier après le rapport de la commission d'enquête**

- Un STECAL gîte a été créé
- Pas de changement effectué

## Observation

N°	Nom	Prénom	Adresse	Registre	P. jointe	
75	PLANCHAIS	Philippe Anabelle	Parcelle 922 « Le Fonteau » à Loiron-Ruillé	Mairie Loiron Page 7	OUI	

Propriétaires de la parcelle 922 à Loiron, M. & Mme Planchais demandent que cette parcelle, classée en zone N, soit classée en zone Ub afin de pouvoir éventuellement construire un garage (page 7 registre Mairie de Loiron-Ruillé) + 2 plans portant le n° 75 en annexe).

**Réponse du responsable du projet**

Ce secteur n'a pas vocation à faire l'objet d'une zone Ub. Néanmoins, les propriétaires peuvent y construire une extension ou une annexe à la construction existante.

**Position de la commission d'enquête**

La commission d'enquête est en accord avec la réponse du responsable du projet.

### Compléments apportés au dossier après le rapport de la commission d'enquête

- Pas de modifications effectuées suite à cette demande.

#### Observation

N°	Nom	Prénom	Adresse	Registre	P. jointe	
76	ROSSIGNOL	Rémi	La Guerterie – LOIRON-RUIKKE	Mairie Loiron P.7	OUI 67	

M. Rémi Rossignol demande:

- 1)- le changement de destination d'un bâtiment en pierre (ancienne étable sans activité depuis 2006) sur sa parcelle ZT204 à la Guertière à Loiron-Ruillé, aux fins d'hébergement.
- 2)- Demande que le site de la Guertière puisse avoir une activité d'accueil de tourisme (hébergement – stationnement de campings cars) sachant que l'activité actuellement en place va cesser dans quelques années, avant la fin du PLUi. Page 7 du registre de la mairie de Loiron et plan (n° 76) annexé.

#### Réponse du responsable du projet

- 1) OK si supérieure à 80m<sup>2</sup>
- 2) STECAL sur le site de La Guertière. Les élus ne sont pas opposés au développement de l'activité touristique via les campings cars sur le site. Toutefois les conditions d'accueil de ces campings-cars (environ 7 ou 8) devront être particulièrement cadrées. Néanmoins, pour le changement de destination du bâtiment encore en activité aujourd'hui, il faudra attendre trois ans de cessation de l'activité agricole ainsi qu'une modification du PLU pour que le projet puisse voir le jour.

#### Position de la commission d'enquête

La commission d'enquête prend acte de l'accord du porteur de projet pour identifier « changement de destination » le bâtiment en pierre de M. Rossignol qui devra prendre en compte le délai de 3 ans à compter de la cessation de l'activité agricole.

Quant au STECAL qui serait nécessaire pour exercer les activités d'accueil touristique, son positionnement au présent PLUi semble prématuré en l'absence d'un projet abouti.

### Compléments apportés au dossier après le rapport de la commission d'enquête

- Erratum, le bâtiment ne peut pas être identifié en changement de destination, au motif qu'il s'agit encore d'une exploitation agricole en activités.
- Un STECAL spécifique a été créé sur le site de La Guertière pour accueillir des campings-cars

#### Observation

N°	Nom	Prénom	Adresse	Registre	P. jointe	
81	LOCHARD	Rémy	ALaGrandeRoucheYvon53210ARGENTRE	Maison Pays	OUI	

Propriétaire de "La Passelière" à Loiron Ruillé demande que la loge et ses deux bâtiments annexés fassent l'objet d'un changement de destination afin qu'elle devienne une habitation. En 2008, un certificat d'urbanisme lui avait été accordé pour aménager cette loge en habitation. Ces bâtiments ne sont plus des bâtiments à usage agricole.

#### Réponse du responsable du projet

Ok sous réserve du respect des critères de la CDPENAF. Pas de références cadastrales ni de photos.

### Position de la commission d'enquête

La commission d'enquête relève que Monsieur et Madame LOCHARD ont versé au registre d'enquête une lettre en date du 24 mai 2019 mentionnant qu'ils avaient découvert "sur les documents d'enquête publique, Plan N°6 et Photo 15 que l'ensemble des bâtiments existants non lié à une activité agricole ne sont pas inscrit dans la zone délimitée par les pointillés".

Il a été versé au registre une photocopie de la page 6 de l'Etude de recensement des bâtiments susceptibles d'un changement de destination en zone A et N concernant Loiron-Ruillé où la loge a été identifiée près de la photographie portant le n°15. En se rapportant au tableau figurant en première page de cette étude, on lit que cette photographie correspond à la parcelle YB27.

De plus, Monsieur et Madame LOCHARD ont également versé au registre d'enquête trois photographies de la loge objet de la demande de changement de destination.

La commission d'enquête prend acte de l'engagement du responsable du projet à prendre en compte la demande de Monsieur et Madame LOCHARD et l'invite à leur demander de fournir tous éléments utiles à leur demande.

### Compléments apportés au dossier après le rapport de la commission d'enquête

- La demande porte sur une construction qui est éloignée de plus de 50m d'une autre construction d'habitation. La demande est hors critère CDPENAF et ne peut avoir une suite favorable.

## **9/- Commune de Montjean**

:

Observation

N°	Nom	Prénom	Adresse	Registre	P. jointe	
8	SAUVAGE Jean Pierre	pour Damien Sauvage	36 rue des Lilas à Montjean	Montjean	OUI	
	SAUVAGE Sarah	Pour Damien Sauvage	36 rue des Lilas à Montjean			

- L'OAP Loisirs La porte empiète sur la parcelle A 870 de M. Sauvage Damien et arrive à ses écuries qui disposent selon M. Sauvage Jean Pierre d'un permis de construire. Pour Mme Sauvage, si cette OAP est maintenue, elle interdirait tous accès suffisant à ses chevaux de loisirs, ce qui ferait devenir caduque les écuries. Ils estiment la perte financière à 30 000€ plus aménagement du terrain.

- Pour Mme Sauvage Sarah, les réservations foncières d'agrément voulues par la commune de Montjean ne semblent pas justifiées, surtout avec un découpage anarchique de la parcelle A 870. Elles semblent trop importantes au regard des terrains de sport existants et en tenant compte du vieillissement de la population. Elle demande la rectification du projet.

### Réponse du responsable du projet

- 1) Avoir avec M. le Maire si la parcelle 870 est obligatoirement concernée par le périmètre de l'OAP.
- 2) Idem.

**Position de la commission d'enquête**

- Par lettre du 20 juin 2019, le maître d'ouvrage transmet un mémoire complémentaire (annexé au présent rapport) qui précise que : « la partie de la parcelle A 870 concernée par les demandes de M. Sauvage et Mme Sauvage sera retirée du périmètre de l'OAP ce qui répond à la demande de M. Sauvage et Mme Sauvage
- Concernant l'importance des réservations foncières, Mme Sauvage Sarah n'apporte pas d'éléments chiffrés à ses affirmations. La commission d'enquête considère que c'est de la compétence de la collectivité d'estimer l'importance des terrains qu'elle souhaite réserver à des équipements publics.

**Compléments apportés au dossier après le rapport de la commission d'enquête**

- L'OAP a été diminuée en ce sens et la zone réduite en sa partie nord.

## Observation

N°	Nom	Prénom	Adresse	Registre	P. jointe	
9	DUCHEMIN	René	10, rue du Maine à Montjean	Montjean	Non	

Malgré la construction d'un ouvrage par le syndicat de bassin de l'Oudon, son domicile reste inondable.

**Réponse du responsable du projet**

Pas d'observations particulières.

**Position de la commission d'enquête**

Il s'agit d'un constat de l'existant. Ce n'est pas véritablement l'objet de la présente enquête.

**Compléments apportés au dossier après le rapport de la commission d'enquête**

- Pas de modifications effectuées suite à cette demande.

## Observation

N°	Nom	Prénom	Adresse	Registre	P. jointe	
10	BEUCHER	Martial	12, rue du Maine à Montjean	Montjean	non	

Demande un aménagement à l'entrée de Montjean par rapport à la vitesse excessive des voitures (90/100 km/h).

**Réponse du responsable du projet**

Du ressort de la commune et non du PLUi.

**Position de la commission d'enquête**

La question posée n'est pas réellement l'objet de l'enquête.

**Compléments apportés au dossier après le rapport de la commission d'enquête**

- Pas de modifications effectuées suite à cette demande.

## Observation

N°	Nom	Prénom	Adresse	Registre	P. jointe	
73	GANDON	J. Claude	Le Moulin du château à Montjean	Montjean	OUI	

- M. Gandon demande la suppression de l'EBC sur la parcelle n° 183 située en bordure de l'étang de Montjean "le Moulin du Château".

- M. Gandon est passé vérifier que la parcelle n°183 susmentionnée n'était pas classée en EBC au projet de PLUi. Il compte abattre des peupliers prêts à tomber. Il compte aussi s'agrandir de l'autre côté de la route (cf. plan joint) et demande une autorisation de création de ces plans d'eau.

**Réponse du responsable du projet**

- 1) Pas de suppression d'EBC
- 2) Voir réglementations du SDAGE Loire Bretagne (1E - Limiter et encadrer la création de plans d'eau) et du SAGE du bassin de l'Oudon (ENJEU E : Reconnaître et gérer les zones humides, le bocage, les plans d'eau et les aménagements fonciers de façon positive pour l'eau). Le projet de création de ces plans d'eau seront soumis aux dispositions des articles L. 214-1 et suivants du code de l'environnement.

**Position de la commission d'enquête**

- 1) Le projet de PLUi donne satisfaction à M. Gandon. La suppression de l'EBC qui figure sur le PLU actuel nécessiterait une révision du PLU actuel ce qui n'est guère envisageable au stade actuel du dossier.
- 2) La création d'un plan d'eau nécessite une demande d'autorisation au titre de la loi sur l'eau

**Compléments apportés au dossier après le rapport de la commission d'enquête**

- Pas de modifications effectuées suite à cette demande.

## Observation

N°	Nom	Prénom	Adresse	Registre	P. jointe	
77	ROCHER	Philippe	Les Touches à Montjean	Maison Pays	OUI	

Monsieur ROCHER est en EARL avec son fils, sur l'exploitation des Touches, il a un plan d'épandage sur les parcelles B 356, B 343, B 344. Or, Mme HILBERT a une étable qui jouxte la parcelle B 356 et pour laquelle elle a demandé un changement de destination pour une habitation. Monsieur ROCHER s'y oppose. Ce changement de destination pour une habitation remettrait en cause son plan d'épandage.

**Réponse du responsable du projet**

Pourra intervenir au moment du recours de tiers au stade du dépôt de permis.

**Position de la commission d'enquête**

Le changement de destination s'il est effectif aura un impact sur la surface du plan d'épandage. Mais l'importance de cet impact et ses conséquences ne sont pas précisées. Quand bien même le PLUi permet le changement de destination du bâtiment, le permis de construire reste soumis à l'avis conforme de la CDPENAF.

**Compléments apportés au dossier après le rapport de la commission d'enquête**

- Pas de modifications effectuées suite à cette demande.

## Observation

N°	Nom	Prénom	Adresse	Registre	P. jointe	
80	MAIGNAN	Jean-Marc	Montiron AZE – 53200 Château-Gontier	Maison Pays	Non	

M. Jean-Marc Maignan, propriétaire à la "Daguerie" à Montjean, est venu vérifier le zonage (A) et l'identification "changement de destination" pour 2 bâtiments. Ces deux bâtiments sont bien identifiés sur la carte graphique. M. Maignan n'émet pas d'observation.

**Réponse du responsable du projet**

Pas d'observations.

**Position de la commission d'enquête**

Pas d'observation de la commission d'enquête.

**Compléments apportés au dossier après le rapport de la commission d'enquête**

- Pas de modifications effectuées suite à cette demande.

## Observation

N°	Nom	Prénom	Adresse	Registre	P. jointe	
72	ROCHER	Simone	La Grande Mairie à Montjean	Maison Pays	OUI	

Demande que les parcelles C 992 et C995 sur la commune de Montjean, soient classées en zone loisirs agricole ainsi que l'autorisation de construire un bâtiment d'environ 20 m2 pour y déposer le matériel de pêche et table pour passer des jours de pêche en famille.

**Réponse du responsable du projet**

- 1) Loisirs agricoles n'est pas une typologie de zone
- 2) ) Seules les extensions et annexes des bâtiments d'habitation sont autorisés en zone agricole et naturelle

**Position de la commission d'enquête**

- Le zonage actuel des parcelles C992 et C995 n'appelle pas d'observations de la part de la commission d'enquête.
- La demande de construction d'un bâtiment de 20m<sup>2</sup> pour y déposer du matériel de pêche n'apparaît pas déraisonnable. La commission d'enquête propose à ce sujet la création d'un STECAL.

**Compléments apportés au dossier après le rapport de la commission d'enquête**

- Suite à cette demande, un STECAL pour l'aménagement d'une cabane de pêche a été créé. Il est indiqué « Ncp » au plan de zonage.

**10/- Commune de Olivet :**

## Observation

N°	Nom	Prénom	Adresse	Registre	P. jointe	
20	DUVAL	Dominique	A "La Grande Métairie" 53410 OLIVET	St Ouen des T	Non	

1)- La loge de la Grande Métairie est bien identifiée comme faisant l'objet d'un changement de destination afin qu'elle puisse passer du statut de bâtiment agricole au statut d'habitation. Elle fait 84 m2, elle nécessite PLUi du Pays de Loiron – Suite données au rapport et aux conclusions d'enquête

des travaux aux fins d'habitation. La procédure visant à soumettre la demande de permis de construire à la CDPENAF ne permet pas de mettre la loge en vente et me cause une perte financière.

2)- Le grand bâtiment à usage de porcherie figure encore sur le règlement graphique alors qu'il a été détruit.

#### **Réponse du responsable du projet**

- 1) Pas d'observations
- 2) Du ressort du cadastre

#### **Position de la commission d'enquête**

Sur le point n°1) : l'emprise du bâtiment rentre dans les critères de la CDPENAF mais la CDPENAF ne se prononce que sur le permis de construire, demande qui nécessite la constitution d'un dossier qui peut être onéreux pour le pétitionnaire ce qui est dissuasif pour le pétitionnaire.

Sur le point n°2) : la commission d'enquête prend acte de la réponse du porteur du projet précisant que seul le cadastre peut intervenir pour corriger le plan.

#### **Compléments apportés au dossier après le rapport de la commission d'enquête**

- Pas de modifications effectuées suite à cette demande.

#### **Observation qui concerne Olivet et le Genest St Isle**

N°	Nom	Prénom	Adresse	Registre	P. jointe	
30	MOULIERE CASTILLE LAUNAY	Yves Jean J. Pierre	Association des Amis de l'Abbaye de Clermont	Le Genest St I. P.2 Mail du 8 mai 2019	OUI	

En page 2 du registre de la Mairie du Genest-Saint-Isle et par mail du 8 mai 2019 transmis à la commission d'enquête, l'association des Amis de l'Abbaye de Clermont et la SCI Notre Dame de Clermont ont présenté leurs demandes dans le cadre de la mise en place d'une politique de développement touristique et de préservation du site de l'Abbaye de Clermont, à savoir :

**1)-** L'accès à l'Abbaye par la voie communale des Fays. Deux véhicules, notamment cars, pompiers... ne peuvent se croiser. A défaut d'élargissement de la chaussée, trois zones d'évitement sont demandées.

**2)-** Le franchissement du pont sur le ruisseau d'Olivet. Au nom d'une servitude ancestrale, ce pont ancien, mitoyen avec la commune d'Olivet, est emprunté par les agriculteurs avec des engins de plus de 3,5 tonnes. Ces passages fragilisent le pont (arrachement des margelles). Il appartient à la commune de mettre fin rapidement à cette situation, pour deux raisons :

- permettre l'accès aux véhicules de chantier lorsque les travaux de restauration vont démarrer,

- le site de l'abbaye devra être fermé aux véhicules autres que ceux du chantier pour des motifs de sécurité.

C'est la raison pour laquelle l'association des amis de l'Abbaye souhaite acquérir la parcelle n° 17 « *seule solution cohérente pour résoudre à la fois un accès aux parcelles des agriculteurs et réaliser un parking de moins de 50 places* ».

**3)-** La création d'un parking sur la parcelle n° 17. Les représentants de l'association déclarent « *se heurter à trois interprétations différentes du classement en zone humide de cette parcelle : la lettre de la DDT du 4 janvier 2019, la note explicative commandée par Laval agglo au cabinet Prigent, la carte graphique du dossier soumis à enquête publique qui indique qu'une partie de cette parcelle est en zone humide* ». Pour l'association, la mise en place du parking à cet endroit permettrait aux agriculteurs d'accéder à leurs parcelles en évitant le franchissement du pont sur le ruisseau d'Olivet.

**4)-** La possibilité de changer l'affectation de certains bâtiments agricoles du XIXème siècle pour permettre de créer des ateliers d'artisanat ou d'artistes en lien avec le site, ainsi que des lieux permettant aux visiteurs de se restaurer.

#### **Réponse du responsable du projet**

- 1) Du ressort de la commune
- 2) Du ressort de la commune
- 3) Se caler sur le courrier de la DDT 53
- 4) STECAL artisanat ou loisirs + restauration
  - Nécessité d'une OAP globale

#### **Position de la commission d'enquête**

La commission d'enquête constate :

- que la voie communale des Fays qui conduit à l'abbaye est étroite et ne permet pas le croisement en toute sécurité entre les véhicules de transport en commun et les voitures automobiles,
- que le stationnement aux abords de l'abbaye n'est pas organisé sur un emplacement spécifique à proximité de l'abbaye,
- que le pont ancien n'a pas vocation à être emprunté par des véhicules agricoles lourds qui risquent d'en affecter la solidité.

En cours d'enquête, l'agriculteur qui exploite la parcelle n° 17 (sollicitée pour devenir un espace de stationnement) a déclaré être opposé à toute cessation de son activité agricole sur cette parcelle. De surcroît, cette parcelle n° 17 a été identifiée zone humide lors de l'inventaire réalisé par le Cabinet DERVEN dans le cadre de l'élaboration du PLUi.

Compte tenu de l'ambition des représentants de l'association de amis de l'Abbaye de mettre en place une politique de développement touristique et de préservation du site, les demandes présentées à l'occasion de l'enquête publique PLUi du Pays de Loiron (ci-dessus rappelées) sont justifiées. Cependant, de par sa nature et son importance, le projet porté par l'association des amis de l'abbaye ne concerne pas la seule commune du Genest-Saint-Isle, ni même le seul PLUi du Pays de Loiron. Une approche globale concertée (d'ailleurs engagée avec Laval Agglomération) est nécessaire dans le but d'aboutir à un projet global (voie de circulation, stationnement, passage pour les agriculteurs) qui préservera l'environnement respectera les intérêts de chacun. La commission d'enquête ne dispose pas aujourd'hui d'éléments suffisants lui permettant de motiver un avis.

Quant à la demande consistant à changer l'affectation de certains bâtiments agricoles du XIX<sup>ème</sup> siècle pour permettre de créer des ateliers d'artisanat ou d'artistes en lien avec le site, ainsi que des lieux permettant aux visiteurs de se restaurer, la commission d'enquête est favorable à la mise en place d'un STECAL artisanat ou loisirs et restauration au présent PLUi à la condition d'en définir le contenu.

**Compléments apportés au dossier après le rapport de la commission d'enquête**

- Suite aux échanges qui se sont tenus, il a été convenu d'identifier un des bâtiments en changements de destination. Dans l'idéal, il faudrait réaliser une étude globale du secteur et réaliser une déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU une fois que les différents éléments du projets seraient plus amplement précisés.

## 11/- Commune de Port-Brillet

Observation						
N°	Nom	Prénom	Adresse	Registre	P. jointe	
13	CASCARO	M. Mme	La Croix des Aulnays – 53410 PORT-BRILLET	St Cyr le Grav. Port-Brillet	OUI	

Au cours de la permanence du 16 avril 2019 à la Mairie de St Cyr le Gravelais, M. & Mme Cascaro ont déposé leurs observations en pages 2, 3 et 4 du registre et remis un dossier de 23 pages à l'attention du Président de la commission d'enquête ; dossier structuré en 9 chapitres, contenant notamment les courriers datés des 01/10/2018, 18/09/2018, des plans et photos, le courrier Laval Agglo du 01/04/2019 et de la DDT du 27/03/2019. En complément, M. & Mme Cascaro ont transmis à la commission d'enquête la copie du courrier du 8 avril 2019 (de 2 pages plus 3 pages annexes) adressé à M. le Maire de Port-Brillet et un mail daté du 18 avril 2019, reçu à l'adresse mail de l'enquête publique à Laval Agglomération.

M. & Mme Cascaro sont propriétaires des parcelles n° 603 (habitat principal) en zone Ub au projet de PLUi, et n° 604 (bois de sapins) en zone 1 AUe au projet de PLUi. Ils évoquent une concertation insuffisante à leur égard lors de la phase de préparation du PLUi (courrier du 8 avril 2019) puis formulent des « *remarques et recours* » sur le zonage et l'OAP Economie de l'Orrière.

- Sur le zonage, M. et Mme Cascaro demandent une classification adaptée tenant compte à la fois de l'existence de leur maison d'habitation et d'une parcelle boisée « *à préserver sur le plan environnemental* ».
- Sur l'OAP économie « *Lorrière* », correspondant à l'extension de la zone artisanale, M. & Mme Cascaro rappellent que le Cabinet Prigent « *s'est vu confier une étude sur l'OAP Lorrière à partir de documents graphiques sur lesquels leur maison d'habitation n'apparaissait pas* » ; élément qui a été corrigé par la suite. Sur les 38.500 m<sup>2</sup> de l'OAP économie, 10.000 m<sup>2</sup> concernent le bois de sapin. M. & Mme Cascaro demandent pourquoi supprimer 1 ha de bois ?

Dans leurs observations formalisées sur le registre de la mairie de St Cyr le Gravelais, M. & Mme Cascaro, concernés au projet de PLUi par le règlement littéral UB (page 29), qui mentionne que les activités d'artisanat, d'industrie doivent être compatibles avec le voisinage immédiat, signalent « *actuellement beaucoup de nuisances liées à l'extension de Bignon SAS (circulation, engins, moteurs tournants...)* ».

M. et Mme Cascaro « *refusent et ne comprennent pas l'option choisie de détruire un bois et des haies pour ce projet d'extension de la Z.A.* ». Ils refusent la classification de leur bois (parcelle n° 604) en zone 1 AUe.

Ils évoquent ensuite les risques inhérents à l'écoulement des eaux pluviales sur les parcelles en pente conséquente « *qui mériteraient une étude avant-projet* ».

M. & Mme Cascaro demandent d'étudier leurs remarques dans le but de respecter les objectifs environnementaux (du PADD et du SCoT) et d'arriver à une cohabitation réfléchie de tous les usagers de ce secteur (habitants, sportifs, activités de loisirs et zone artisanale).

Dossier joint au présent PV de synthèse

### Réponse du responsable du projet

- 1) Les modifications cadastrales ont été fournies dans l'intervalle
- 2) Ok, à faire
- 3) Le zonage a été adapté
- 4) A voir avec la mairie et à mettre à jour
- 5) La présence du boisement n'est pas un facteur de discontinuité directe
- 6) A voir avec la mairie
- 7) A voir avec Maëva et la mairie
- 8) A voir avec Maëva et la mairie



FIGURE 2 EXTRAIT DU PLU PROJETÉ POUR LA MAISON CASCARO, ELLE A BIEN ÉTÉ REINTÉGRÉE AU CADASTRE ET

### Position de la commission d'enquête

La réponse du responsable du projet ne traite pas explicitement les questions et interrogations de M. et Mme CASCARO.

En annexe n° 6, page 160 du présent rapport, la commission d'enquête suggère un plan de zonage qui préserve une grande partie de l'espace boisé et qui pourrait répondre à l'objectif d'une cohabitation réfléchie de tous les usagers du secteur.

### Compléments apportés au dossier après le rapport de la commission d'enquête

- Suite à la demande, le zonage du secteur a été entièrement revu.

### Observation

N°	Nom	Prénom	Adresse	Registre	P. jointe	
49	GUERIN	J.Yves et Mme	Rue des Rochers – PORT-BRILLET	Port-Brillet P.3	OUI	

Par mail du 13 avril 2019, transmis à la Mairie de Port-Brillet et annexé au registre (page 2), M & Mme Guérin constatent qu'une OAP (Le Petit Brindelais) est positionnée sur une parcelle qui borde leur propriété. Une partie de leur propriété (où se situe leur maison d'habitation) est classée Ub et le reste en zone naturelle. Pourquoi ce classement ?

M. & Mme Guérin proposent, selon le plan n° 49 joint :

- d'étendre l'OAP Le Petit Brindelais à une grande partie de la prairie leur appartenant,
- d'élargir la zone Ub pour le reste de leur terrain.

**Réponse du responsable du projet**

- 1) Non, cette zone correspond à des surfaces allouées pour la commune de Port-Brillet et on ne peut l'augmenter. Toutefois, lors d'une prochaine évolution du document d'urbanisme intercommunal, la prairie pourrait éventuellement correspondre à une ultime phase d'urbanisation qui viendrait combler la dent creuse restante.
- 2) Pas de projet communal d'urbaniser le secteur classé en NI pour l'instant

**Position de la commission d'enquête**

La commission d'enquête est en accord avec la réponse du responsable du projet.

**Compléments apportés au dossier après le rapport de la commission d'enquête**

- Pas de modifications effectuées suite à cette demande.

## Observation

N°	Nom	Prénom	Adresse	Registre	P. jointe	
53	FLECHAIS	Bernard	La Maison Neuve – 53410 Port-Brillet	Port-Brillet P. 7	Non	

M. Fléchais habite « la maison neuve », siège de son exploitation. Il exprime son désaccord sur le changement de destination figurant au dossier PLUi de la loge située à "Egite" (figurant en page 7 de l'étude de recensement des bâtiments susceptibles de changement de destination).

**Réponse du responsable du projet**

Pas d'observations.

**Position de la commission d'enquête**

La commission d'enquête invite le responsable du projet à examiner la qualité architecturale (cf photo) du bâtiment identifié sur le document « étude de recensement des bâtiments susceptibles de changement de destination » ; bâtiment qui mérite d'être valorisé.

Selon le plan graphique, ce bâtiment se situe à environ 170 m de l'exploitation agricole de M. Fléchais. Ne voyant pas de préjudice vis-à-vis de M. Fléchais et compte-tenu de la qualité architecturale du bâtiment situé à Egite, la commission d'enquête est favorable au maintien de ce bâtiment en changement de destination.

**Compléments apportés au dossier après le rapport de la commission d'enquête**

- Pas de modifications effectuées suite à cette demande.

**12/- Commune de St Cyr-le-Gravelais :**

## Observation

N°	Nom	Prénom	Adresse	Registre	P. jointe	
14	JALLU	Joel & Mme	2 Allée de la Seiche, 35370 LE PERTRE	St Cyr le Grav.	non	

Propriétaires de l'ancienne Scierie à Saint-Cyr-le-Gravelais classée en zone Ue et maintenant retraités, ils souhaiteraient que ce bâtiment soit classé en zone Ub habitation. Celui-ci est divisé en deux parties (ayant chacune l'eau, l'électricité avec leur propre compteur), ils voudraient habiter la première et transformer en habitation la seconde. La zone Ue est divisée en deux parties par une route et la partie sur laquelle se situe la scierie pourrait être facilement rattachée à la zone Ub. De plus, ils sont propriétaires du terrain situé entre la zone Ue et la zone 1AUh et qui est déjà classé en zone Ub.

**Réponse du responsable du projet**

Les propriétaires avaient fait part de leur souhait de classer l'ancienne scierie en zone Ub. Ils se sont rétractés depuis car un repreneur s'est fait connaître dans l'intervalle.

**Position de la commission d'enquête**

La commission d'enquête prend acte de cette réponse.

**Compléments apportés au dossier après le rapport de la commission d'enquête**

- Pas de modifications effectuées suite à cette demande.

## Observation

N°	Nom	Prénom	Adresse	Registre	P. jointe	
16	RALLU	J. Michel	"La Touche" 53320 SAINT-CYR-LE-GRAVELAIS	St Cyr le Grav.	OUI	

Suite à un agrandissement au lieu-dit "La Houssaie" qui n'était pas prévu au moment de la consultation du PLUi, il demande à ce que les haies qui séparent sa parcelle du lieu-dit "le Brévier" soient déclassées sur le PLUi afin de pouvoir agrandir sa parcelle existante, pour un meilleur parcellaire.

**Réponse du responsable du projet**

L'inventaire des haies fera l'objet d'un affinage via le travail actuellement réalisé par la Chambre d'Agriculture.

**Position de la commission d'enquête**

La commission d'enquête rappelle que le règlement littéral dispose que les haies identifiées au règlement graphique doivent être préservées mais il prévoit que "*L'arrachage ponctuel d'une haie ou démolition d'un talus pourra être autorisé lors d'un regroupement parcellaire*". Le règlement pose comme condition que "*Tout projet de suppression d'une haie identifiée doit faire l'objet d'une déclaration préalable suivant l'article R. 421-23 du Code de l'urbanisme*".

**Compléments apportés au dossier après le rapport de la commission d'enquête**

- Pas de modifications effectuées suite à cette demande.

## Observation

N°	Nom	Prénom	Adresse	Registre	P. jointe	
25	THIREAU	(GAEC)	Pas d'adresse mentionnée sur le registre	St Cyr le Grav.	OUI	

M. Thireau inscrit au registre qu'une haie mentionnée au plan n'existe plus et qu'une nouvelle haie a été créée, suite à l'aménagement foncier.

**Réponse du responsable du projet**

L'inventaire des haies fera l'objet d'un affinage via le travail actuellement réalisé par la Chambre d'Agriculture.

**Position de la commission d'enquête**

La Commission d'enquête prend acte de cette réponse.

**Compléments apportés au dossier après le rapport de la commission d'enquête**

- Pas de modifications effectuées suite à cette demande.

**13/- Commune de Saint-Ouen-des-Toits :**

## Observation

N°	Nom	Prénom	Adresse	Registre	P. jointe	
17	GILLES	Jacques	La Houssaye à Saint-Ouen-des-Toits	St Ouen des T	OUI	

Sur le terrain qui lui appartient route d'Olivet en bordure de route, M. Gilles Jacques demande 2 parcelles constructibles. sous cette parcelle passe le service d'eau et le tout à l'égout, il a accepté qu'elles passent sans aucune contrepartie. Il annexe au présent registre une copie du plan de situation de son terrain compris entre la zone Ub, la zone Ua, le ER n°81 et la route d'Olivet".

**Réponse du responsable du projet**

Cette parcelle est localisée sur le parcours de la Trame Verte et Bleue du Pays de Loiron, sur un site où une surface importante de zones humides a été identifiée. Ce site n'a pas vocation pour le projet intercommunal de se développer à vocation habitat.

**Position de la commission d'enquête**

Les terrains dans ce secteur sont classés en zone N et une surface importante de zones humides est identifiée sur le plan, ce qui n'est guère compatible avec une extension de la zone constructible.

**Compléments apportés au dossier après le rapport de la commission d'enquête**

- Pas de modifications effectuées suite à cette demande.

## Observation

N°	Nom	Prénom	Adresse	Registre	P. jointe	
18	LINE	Alain	A La Chaumière à Saint-Ouen des Toits	St Ouen des T	non	

"Je conteste le classement d'un corps de bâtiments classé non agricole sur le PLU de Saint-Ouen-des-Toits en 2006. Aujourd'hui, il est classé agricole. Je n'exploite pas ce bâtiment et est au nom de Ameline Jeannine. Je demande donc qu'il soit déclaré en "changement de destination" Question: - en cas d'arrêt de l'exploitation, comment fait-on pour avoir le droit de vendre ou de rénover ces bâtiments? -qui payera les entretiens de ces bâtiments, s'ils ne nous rapportent rien, seront-ils dégrevés des Taxes Foncières et autres taxes?"

**Réponse du responsable du projet**

Pas de références cadastrales identifiées permettant de traiter la demande. Pour rappel, le changement de destination d'un bâtiment agricole peut avoir lieu s'il a été identifié PLUI au préalable et si la CPD NAF donne un avis conforme au moment du dépôt de permis. Par ailleurs, pour que le bâtiment soit identifié, il faut attendre un délai de 3 ans de cessation de l'activité agricole. La reprise des exploitations agricoles est une priorité

**Position de la commission d'enquête**

- Il s'agit d'un siège d'exploitation en activité.
- La réponse sur les autres points n'appelle pas d'objections de la part de la commission d'enquête

### Compléments apportés au dossier après le rapport de la commission d'enquête

- Pas de modifications effectuées suite à cette demande.

#### Observation

N°	Nom	Prénom	Adresse	Registre	P. jointe	
19	DU FAY	M. Mme	5 rue de la Gare , 53800 LA SELLE CRAONNAISE	St Ouen des T	OUI	

1) Propriétaires du lieu-dit "l'Orgère" à Saint-Ouen-des-Toits (parcelles 606 et 224) sur lesquelles il existe deux maisons (classées actuellement en zone Nh), la première est classée bâtiment remarquable, la seconde ne l'est pas. Ils demandent à ce qu'elle le soit afin qu'elle puisse être rattachée à la première. Ils veulent pouvoir restaurer les deux maisons et les réunir à des fins de conservation.

2) Les maisons ne disposent pas de dépendances, ils souhaiteraient en avoir (pour garer une voiture, entreposer du matériel d'entretien du terrain) et proposent des exemples d'extension.

#### **Réponse du responsable du projet**

A priori, l'emprise au sol du 1<sup>er</sup> bâtiment est bien inférieure à 80m<sup>2</sup>, minimum requis par la CPDENAF pour donner un avis conforme en vue d'un changement de destination. Par ailleurs, nous informons les pétitionnaires que les extensions et annexes ne sont pas permises dans le cadre de changements de destination.

#### **Position de la commission d'enquête**

La commission d'enquête ne dispose pas d'information sur un classement en bâtiment remarquable, l'aménagement de la seconde maison nécessiterait un changement de destination ce qui n'est possible que pour des bâtiments d'une emprise au sol minimum de 80 m<sup>2</sup>.

Il est cependant regrettable que les deux bâtiments ne puissent faire l'objet d'un regroupement aux fins de leurs conservations et invite le responsable du projet à réexaminer le dossier et à justifier la position qui sera prise.

### Compléments apportés au dossier après le rapport de la commission d'enquête

- Par soucis d'équité avec l'ensemble de l'inventaire qui a été réalisé sur le territoire, c'est bien l'emprise du bâtiment concerné qui compte et non avec une éventuelle reconfiguration foncière et bâtementaire. Le dossier n'a donc pas été modifié sur ce point.

#### Observation

N°	Nom	Prénom	Adresse	Registre	P. jointe	
21	LECLAIR	Roger	A "L'Orrière" 53410 SAINT-OUEN-DES-TOITS	St Ouen des T	OUI	

M. Leclair considère que le classement des haies qui se trouvent au ras du noyau de l'Orrière est « *incompréhensible et est aberrant* ».

#### **Réponse du responsable du projet**

L'inventaire des haies sera affiné avec un travail réalisé par la Chambre d'Agriculture sur l'année 2019-2020. Ce travail, qui vient de débuter, entraînera une modification du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal.

**Position de la commission d'enquête**

La Commission d'enquête prend acte de cette réponse.

**Compléments apportés au dossier après le rapport de la commission d'enquête**

- Pas de modifications effectuées suite à cette demande.

## Observation

N°	Nom	Prénom	Adresse	Registre	P. jointe	
22	GLORIA	Emmanuel	Beausoleil la Louisiane à Saint-Ouen-des-Toits	St Ouen des T	OUI	

- Concernant l'OAP n°1, M. Gloria Emmanuel fait l'observation qu'il reste une bande côté Est qui restera isolée. Question: Est-ce que les parcelles n°3178 + 3180 + 3183 peuvent être intégrées à cette OAP ?
- Demande: Au lieu-dit Beausoleil, les zones construites, concernant les parcelles 798+3190+805+796 (anciens numéros) + 794, sont en zone agricole A, et jouxtent la zone Ub. Ces parcelles peuvent-elles être ajoutées à cette zone Ub ?"

**Réponse du responsable du projet**

- 1)  
Voici le nouveau périmètre de l'OAP Beausoleil.

**Position de la commission d'enquête**

- Le mémoire en réponse ne justifie pas le nouveau périmètre de l'OAP. La commission d'enquête demande que, dans le dossier à soumettre à l'approbation, le nouveau périmètre de l'OAP soit justifié.
- Le responsable du projet ne répond pas à la deuxième demande. La commission d'enquête considère que l'extension demandée de la zone Ub n'est pas justifiée.

**Compléments apportés au dossier après le rapport de la commission d'enquête**

- La DDT et la MRAE ont estimé que la surface mentionnée apparaissait de nature à constituer un étalement urbain. Par ailleurs, les discussions entre COOP Logis et la famille Gloria n'ayant pas abouties (la famille a déclaré ne plus vouloir lotir son terrain). De plus, le service de la voirie départementale sur demande de Cooplogis a donné un avis favorable pour que l'accès au terrain se fasse dans la partie sud. Le fait de réduire l'OAP répond finalement aux demandes formulées par les PPA.

## Observation

N°	Nom	Prénom	Adresse	Registre	P. jointe	
23	TAFFOTEAU	Nicolas	Le Pavillon à Saint-Ouen-des-Toits	St Ouen des T	OUI	

- Au lieu-dit le Pavillon, un alignement de sapins a été recensé en haie (cf. plan joint).
- Il demande la réduction d'une zone humide et précise que cela avait été vu avec le cabinet Derven (cf. plan joint)
- Il fait part de son incompréhension sur le fait que la hauteur de la loge au lieu-dit la Jacoterie n'a pas été prise en considération dans la capacité de changement de destination, seule la surface au sol de 68 m2 a été prise en compte.
- Au lieu-dit carrefour en dessous du bois de Picot, un alignement de châtaigniers de plus de 2m 50 de hauteur gêne la visibilité au carrefour pour les camions et les engins agricoles sur la route départementale Saint-Ouen-Andouillé (cf. plan joint)

**Réponse du responsable du projet**

- 1) L'inventaire des haies fera l'objet d'une mise à jour grâce à un travail approfondi actuellement mené par la chambre d'agriculture
- 2) Diminution d'une zone humide (sera vérifié avec Dervenn)
- 3) Changement de destination : en effet, la CDPENAF retient l'emprise au sol de la construction et non la surface de plancher
- 4) L'inventaire des haies fera l'objet d'une mise à jour grâce à un travail approfondi actuellement mené par la chambre d'agriculture

**Position de la commission d'enquête**

Les réponses faites n'appellent pas d'objections de la part de la commission d'enquête.

Concernant la question de la visibilité au carrefour avec la route départementale, le problème est à examiner avec la commune et le gestionnaire des routes départementales.

**Compléments apportés au dossier après le rapport de la commission d'enquête**

- Pas de modifications effectuées suite à cette demande.

## Observation

N°	Nom	Prénom	Adresse	Registre	P. jointe	
69	BAUDOIN	M. Mme	Maubusson - 53410 St Ouen des Toits	St Ouen des T	OUI	

En page 8 du registre de la Mairie de St Ouen des toits, et sur 2 plans A4 joints (portant le n° 69) annexés, M & Mme Baudoïn signalent :

- 1)- une inversion des bâtiments: au plan secteur 3 St Ouen des Toits « repérage cartographique des bâtiments susceptibles d'un changement de destination, page 08, l'habitation existante est le bâtiment situé à gauche sur le plan. Le bâtiment accolé, sur la droite, est celui concerné par le changement de destination.
- 2)- qu'il n'y a pas d'arbre collés directement à l'arrière du bâtiment: il convient de décaler le point vert.

**Réponse du responsable du projet**

- 1) Ok pour modification
- 2) Ok pour modification

**Position de la commission d'enquête**

La commission d'enquête prend acte de l'accord du responsable du projet afin de procéder aux modifications demandées.

**Compléments apportés au dossier après le rapport de la commission d'enquête**

- Pas de modifications effectuées suite à cette demande.

## Observation

N°	Nom	Prénom	Adresse	Registre	P. jointe	
83	GLORIA	Lucien	Le Verger du Chénot 53410 Saint Ouen des Toits	Maison de Pays - P.9	non	

M. Gloria a consulté le dossier soumis à enquête publique pour vérifier si l'ancienne loge au lieu-dit "La Jacoterie" était bien marquée comme bâtiment faisant l'objet de destination. Il constate qu'il n'y a pas d'erreur.

**Réponse du responsable du projet**

Pas d'observations.

**Position de la commission d'enquête**

La Commission d'enquête prend acte de cette réponse.

**Compléments apportés au dossier après le rapport de la commission d'enquête**

- Pas de modifications effectuées suite à cette demande.

## Observation

N°	Nom	Prénom	Adresse	Registre	P. jointe	
91	BALLUAIS	Michel & Mme	5 rue des Tanneurs – 53810 Changé	St Ouen des T	Non	

Par Mail du 22 mai 2019, annexé au registre d'enquête, M. & Mme Balluais expriment l'observation suivante :  
 « Nous sommes propriétaires dans le hameau des Besneries d'une loge avec 1200 m2 de terrain constructible jusqu'au 31/12/2018. Un certificat d'urbanisme a été accordé le 9 mai 2018 pour les parcelles cadastrées partie ZC n°101 et ZC 40 devenues ZC n°129, 130 et 133. Et, depuis janvier 2019, ce terrain n'est plus constructible. Que faisons-nous de ce terrain et du bâtiment situé dans le hameau des Berneries à St Ouen des Toits où il y a un certain nombre de maisons habitées anciennes et récentes ? »

M. & Mme Balluais se posent la question de la valeur de leur bien qui était estimé à 50.000€ en 2017 par Me Vétillard, notaire à Laval et attendent une réponse.

**Réponse du responsable du projet**

- 1) Désormais, seules les extensions et annexes des bâtiments d'habitation existants sont autorisées dans ce secteur. Toutefois, si la loge a une surface au sol supérieure à 80m<sup>2</sup>, elle peut être intégrée au recensement afin de pouvoir faire l'objet d'un changement de destination à vocation habitat.

**Position de la commission d'enquête**

La commission d'enquête prend acte de l'identification de la loge pour changement de destination, dans la mesure où elle présente une superficie supérieure à 80 m<sup>2</sup>.

**Compléments apportés au dossier après le rapport de la commission d'enquête**

- Identification prise en compte.

**14/- Commune de Saint-Pierre-la-Cour :**

Observation					
N°	Nom	Prénom	Adresse	Registre	P. jointe
6	BENEVIST ERAIA	Gilles Olivier	Sté LAFARGE Route de Bréal à St Pierre la Cour	La Gravelle Le Bourgneuf Le Genest	OUI

**1** - La Société LAFARGE HOLCIM Ciments est propriétaire du Bois des Effretais qui se situe à cheval sur les communes de Saint-Pierre-la-Cour et de la Gravelle. Le Bois des Effretais est classé en secteur Nc sur la commune de Saint-Pierre-la-Cour, secteur destiné au maintien et développement de carrières et de mines. Il est classé en secteur Nf sur la commune de la Gravelle, secteur où seules sont autorisées les installations et constructions nécessaires à l'exploitation, au stockage et au négoce de bois et à l'entretien des forêts. La carrière qui alimente la cimenterie bénéficie d'une autorisation préfectorale d'exploitation valable jusqu'en 2038. La société prévoit au-delà de 2038 de continuer plus profondément l'extraction des matériaux de la carrière et de poursuivre la constitution du merlon paysager qui existe actuellement dans le bois des Effretais sur la commune de Saint-Pierre-la-Cour, dans son futur prolongement sur la commune de La Gravelle. Pour la société la prochaine autorisation d'exploiter est prévue en 2038, ce qui est un futur proche pour ce type d'industrie. Le zonage Nf interdirait à la Société LAFARGE HOLCIM Ciments de poursuivre son activité et condamnerait la pérennité de l'entreprise. Aussi la Société demande d'avoir la même classification en secteur Nc pour ses propriétés sur les deux communes (cf. lettre du 2 mai 2019 jointe au présent PV de Synthèse). **2** - Par lettre du 6 mai 2019 (cf. pièce jointe au présent PV de Synthèse), la société LAFARGE Holcim Ciments répond à l'avis de la Chambre d'Agriculture de la Mayenne en date du 21 mars 2019 :

Le sous-zonage Nc est plus important que le périmètre d'autorisation en vigueur valable jusqu'en 2038. La société constate que des parcelles agricoles ont été incluses dans ce sous zonage. Elle est d'accord pour les en sortir. Mais elle constate que certaines parcelles sont manquantes et donc à classer en zone Nc. Elle joint à la présente lettre un plan sur lequel figure les zones qu'elle propose de retirer de la zone Nc et les zones qu'elle propose d'ajouter à la zone Nc.

**3** - Concernant le STECAL « Ar » La Lande du Maine, la Chambre d'Agriculture est strictement opposée au développement des installations photovoltaïques au sol sur des espaces agricoles ou à usage agricole. Elle exige que les parcelles concernées soient exclues du STECAL Ar et que ce dernier se limite au merlon de la Lande du Maine Nord. La société répond que le merlon de la Lande du Maine dans sa globalité se compose de deux merlons, un merlon de la Lande du Maine Nord, végétalisé et couvert d'arbres de haute taille et donc  
PLUi du Pays de Loiron – Suite données au rapport et aux conclusions d'enquête

incompatible avec une éventuelle activité solaire et aérienne et un deuxième merlon accolé au premier, le merlon de la Lande du Maine Sud qui n'est pas végétalisé a été identifié comme zone potentielle pour une activité d'énergies renouvelables. La société précise que le STECAL Ar présent sur le règlement graphique de la commune de Saint-Pierre-la-Cour correspond bien aux parcelles sur lesquelles le Merlon de la Lande du Maine a été réalisé. Elle demande que le seul nom de « Merlon de la Lande du Maine Sud » soit retenu pour le STECAL Ar sur la commune de Saint-Pierre-la-Cour.

**4** - Le responsable du projet a transmis le 20 mai 2019, par courriel adressé à la commission d'enquête, copie d'un courrier daté du 6 mai 2019 de la société LAFARGE HOLCIM Ciments au maire de Saint-Pierre-la-Cour. Il est joint à ce courrier copie d'une lettre du 4 mai 2006 et du 23 janvier 2014 adressées respectivement au président de la commission d'enquête et au commissaire enquêteur dans le cadre des enquêtes publiques relatives au projet de SCOT des Pays de Laval et de Loiron, qui se sont déroulées à l'époque.

Dans ces courriers, la société confirme sa grande préoccupation pour que le classement du bois des Effretais ne soit pas un obstacle au développement futur de l'entreprise. Une copie des courriers susmentionnés est jointe au présent PV de Synthèse.

**5** - Par lettre du 24 mai 2019 annexé registre d'enquête au siège de l'enquête, le maire de la Gravelle indique que la commune de la Gravelle demande que le Bois des Effretais soit classé en zone Nc au lieu du classement Nf prévu au projet de PLUi. Le maire de La Gravelle joint à son courrier, notamment, une copie de la lettre du 2 mai 2019 susmentionnée que la société LAFARGE Holcim Ciments a adressée à la commission d'enquête.

#### **Réponse du responsable du projet**

- 1) Réduction de la zone Nc à la place de Nf
- 2) Ajuster le périmètre de la zone Nc
- 3) Ok pour changer le nom du Stecal Ar
- 4) Pas d'observations supplémentaires
- 5) Ok

#### **Position de la commission d'enquête**

Sur le point 1) : le maître d'ouvrage, dans son mémoire en réponse complémentaire du 24 juin 2019, indique que l'ensemble du bois des Effretais, propriété de la Société LAFARGE, sera classé en zone Nc sur les communes de Saint-Pierre-la-Cour et la Gravelle ; ce qui répond à la demande de la Société LAFARGE.

Sur le point 2) : La commission d'enquête est favorable à l'ajustement de la zone Nc tel que proposé par la société LAFARGE en annexe de son courrier du 6 mai 2019 (cf. annexe n° 7 page 161).

Sur le point 3) : s'agissant du STECAL « Ar » La Lande du Maine, la commission d'enquête est favorable à ce qu'il soit limité à la Lande du Maine Sud et non à la Lande du Maine Nord.

Sur les points 4 & 5 : la commission d'enquête renvoie à sa réponse ci-dessus concernant le point 1).

#### **Compléments apportés au dossier après le rapport de la commission d'enquête**

- Suite à de nombreux échanges, il a été décidé de ne pas classer le bois des Effretais en zone NC. En effet, la demande de la société Lafarge porte sur plus de 80 hectares de boisements qu'il convient de protéger. De plus, la société n'a pas encore arrêté pour exploiter ce périmètre.

## Observation

N°	Nom	Prénom	Adresse	Registre	P. jointe
36	DUCHEMIN	Maurice	9 rue de la Mine, 53410 SAINT PIERRE LA COUR	St Pierre la C.	OUI

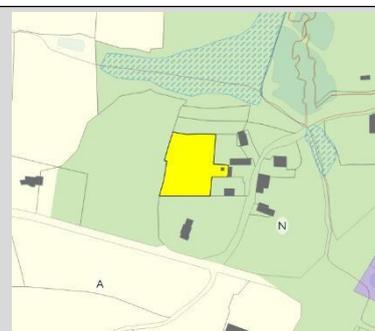
Propriétaire de "la basse Balorais" à Saint-Pierre la Cour située en zone N, M. Duchemin souhaite :

- 1) Transformer en habitation pour ses enfants la loge où était son ancien atelier de d'artisan plombier.
- 2) Construire sur une parcelle adjacente une maison pour ses enfants. Or, située en zone N, le règlement littéral empêcherait cette construction. Il conteste ce classement en zone N, souhaite que ces parcelles soient classées en zone constructible ou à défaut avoir l'autorisation de construire cette maison. Il constate que ses voisins ont pu construire sur des parcelles maintenant situées en zone N.

**Réponse du responsable du projet**

**FIGURE 2 PARCELLES SUR LAQUELLE M. DUCHEMIN**

- 1) Pas d'identification du bâtiment concerné par la demande, ni photos ni référence cadastrale. Dès lors, difficile de statuer.
- 2) ce hameau est distant de l'enveloppe urbaine du bourg. La loi ALUR (2014) a renforcé la nécessité de permettre les constructions à usage habitation uniquement au plus près des agglomérations, des services, commerces et accès aux transports en commun. Ce qui explique la différence de traitement avec le voisin qui a pu construire sa maison il y a 10-15 ans.



**Position de la commission d'enquête**

Sur le point 1) : la commission d'enquête rappelle qu'un plan identifiant la parcelle où se situerait le projet de construction et la loge est annexé au registre d'enquête. La loge qui serait transformée en habitation a déjà été transformée en atelier d'artisan plombier. Le responsable du projet est invité à réexaminer la demande.

Sur le point 2) : la commission d'enquête prend acte de la réponse, le règlement de la zone N ne permet pas de construction d'habitation.

**Compléments apportés au dossier après le rapport de la commission d'enquête**

- 1) ?
- 2) Pas de modifications apportées au dossier suite à cette demande.

## Observation

N°	Nom	Prénom	Adresse	Registre	P. jointe
37	DECHELETTE	Richard	Les Noe Richard 53410 SAINT-PIERRE-LA-COUR	St Pierre la C.	OUI

M. Dechelette a formulé les demandes suivantes :

- 1)- que la parcelle de 2000 m<sup>2</sup> environ, située chemin de la promenade, soit constructible : demande un changement de zonage de la zone A en zone Ub.
- 2)- que les parcelles de 1 ha 07 ca et de 1 ha 20 ca situées en zone A soient constructibles : demande un changement de la zone A en zone Ub,
- 2)- que deux autres parcelles de 3000 m<sup>2</sup> et 7000 m<sup>2</sup> situées au lieu-dit la surprise, en zone N soient constructibles : demande un changement de zonage de la zone N en zone Ub.

Demandes en page 3 du registre de la Mairie de St Pierre la Cour avec 2 plans (n° 37) annexés au registre.

**Réponse du responsable du projet**

Aucune référence cadastrale n'est mentionnée pour aucun des trois premiers cas. Parcelles impossibles à identifier pour traiter la demande. Pour le 4<sup>ème</sup> cas, il est demandé qu'une parcelle (laquelle ?) soit identifiée comme constructible. Le secteur de La Feuillée correspond à l'extension de la ZAC en cours de commercialisation. Néanmoins, un agriculteur est toujours présent sur site. Aussi, les zones à urbaniser ont été réduites aux deux extrémités de la ZAC et le reste du périmètre est conservé pour l'instant en zone agricole

**Position de la commission d'enquête**

La commission d'enquête rappelle que les trois plans, portant le n° 37, joints au registre d'enquête de la Mairie de Saint-Pierre-la-Cour, identifient clairement les parcelles mentionnées par M. Dechelette dans ses demandes de modification de zonage (même si les numéros de parcelles ne sont pas mentionnés). La commission d'enquête n'émet pas d'observation sur les raisons (agriculteur toujours présent sur le site, réduction des zones à urbaniser aux deux extrémités de la ZAC) qui justifient la réponse négative du responsable du projet.

**Compléments apportés au dossier après le rapport de la commission d'enquête**

- Pas de modifications apportées suite à cette demande.

Observation

N°	Nom	Prénom	Adresse	Registre	P. jointe	
39	MASSICOT	Eric	3 Chemin de la Reuverie – St Pierre la Cour	St Pierre la C.	OUI	

M. Massicot envisage de vendre une partie de sa parcelle située 3 chemin de la Reuverie à Saint Pierre la Cour, pour une construction de maison d'habitation. La parcelle est classée en zone UB. Il voudrait savoir s'il peut en toute liberté fixer la surface à vendre ou s'il existe une obligation de surface maximale ?  
Plan joint (portant le n° 39) annexé au registre d'enquête de St Pierre la Cour.

**Réponse du responsable du projet**

Sous réserve que la parcelle soit située en zone Ua ou Ub, il est possible de diviser sa parcelle. Dans ces zones, il n'y a pas de seuil minimal de terrain pour diviser, sous respect que la nouvelle construction puisse être réalisée avec l'application du règlement littéral.

**Position de la commission d'enquête**

La commission d'enquête n'émet pas d'observation.

**Compléments apportés au dossier après le rapport de la commission d'enquête**

- Pas de modifications apportées au dossier suite à cette demande.

Observation

N°	Nom	Prénom	Adresse	Registre	P. jointe	
42	DUVAL	Michel	41 rue de la Promenade 53410 SAINT-PIERRE-LA-COUR	St Pierre la C.	OUI	

Sa propriété est coupée en 2 entre la zone A (où se trouvent sa maison et un abri de jardin édifié avec permis PLU du Pays de Loiron – Suite données au rapport et aux conclusions d'enquête

de construire) et la Zone Ub. Il demande à ce que toute sa propriété soit classée en zone Ub.

**Réponse du responsable du projet**

En effet, erreur de tracé constatée. Le futur zonage tracera droit à l'angle nord de la parcelle, à la perpendiculaire. Néanmoins, la partie ouest de la parcelle ne sera pas zonée en secteur Ub car trop proche d'une exploitation agricole encore en activité.

**Position de la commission d'enquête**

La commission d'enquête prend acte de la réponse du responsable du projet.

**Compléments apportés au dossier après le rapport de la commission d'enquête**

- Le zonage a été corrigé sur ce secteur.

Observation

N°	Nom	Prénom	Adresse	Registre	P. jointe	
43	LESGUER	Madeleine	"Les Tuileries" 53410 SAINT PIERRE LA COUR	St Pierre la C.	OUI	

Propriétaire des parcelles au lieu-dit "Les Tuileries" (n°141, 140, 187 sur le plan de division foncière). Ces parcelles sont classées en zone A mais à titre de loisirs, il n'y a pas d'activité d'exploitation agricole autour. Elles jouxtent également la zone U1 et sont dans le prolongement de la zone Ub à laquelle elles pourraient y être rattachées. Son neveu (M. Adrien DUCHEMIN voir obs. n°44) est propriétaire de la parcelle voisine (n°188 sur le plan de division foncière). Mme LESGUER, veuve, demande que ses parcelles, ou du moins une partie, soient reclassées en zone constructible pour que ses enfants puissent y construire leur habitation et vivent près d'elle.

**Réponse du responsable du projet**

Les parcelles concernées sont situées bien en dehors de l'agglomération de SPLC, plein Est de l'agglomération principale. Pour rappel, la loi ALUR de 2014 exige de rapprocher au plus près les futures constructions des zones de services, commerces et accès aux transports en commun. Par ailleurs, les parcelles concernées présentent une forme urbaine peu dense, qui ne justifient pas le classement en zone Ub.

**Position de la commission d'enquête**

La commission d'enquête prend acte de la réponse du responsable du projet

**Compléments apportés au dossier après le rapport de la commission d'enquête**

- Pas de modifications apportées au dossier suite à cette demande.

Observation

N°	Nom	Prénom	Adresse	Registre	P. jointe	
44	DUCHEMIN HAMELIN	Adrien Sophie	41 rue Madame de Sévigné, 53410 LA GRAVELLE	St Pierre la C.	OUI	

M. Adrien DUCHEMIN a racheté à sa tante Mme LESGUER (voir obs. n°43) les parcelles n°188 au lieu dit "Les  
PLUi du Pays de Loiron – Suite données au rapport et aux conclusions d'enquête

Tuileries" et n°190 au lieu-dit "La Pie de l'Etang". Ces parcelles sont classées en zone A à titre de loisirs, M. DUCHEMIN et Mme HAMELIN n'y sont pas exploitants agricoles, ils y ont des chevaux pour leur plaisir personnel et voudraient y construire une maison d'habitation et des boxes pour leurs chevaux pour être près d'eux mais également pour revenir habiter à Saint-Pierre La Cour. Ils demandent que leur parcelle ou une partie de celle-ci change de zonage de A vers Ub à cette fin. Leurs parcelles jouxtent la zone Ub.

#### **Réponse du responsable du projet**

Les parcelles concernées sont situées bien en dehors de l'agglomération de SPLC, plein Est de l'agglomération principale. Pour rappel, la loi ALUR de 2014 exige de rapprocher au plus près les futures constructions des zones de services, commerces et accès aux transports en commun. Par ailleurs, les parcelles concernées présentent une forme urbaine peu dense, qui ne justifient pas le classement en zone Ub. De plus, le classement en zone agricole ne permet pas la création d'abris pour animaux. Pour y parvenir, il est nécessaire de réaliser un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limité, qui précisera :

- L'emprise au sol du bâtiment attendu
- Des principes d'implantation et de densité
- Des principes d'insertion architecturale et paysagère

#### **Position de la commission d'enquête**

La commission d'enquête est favorable à la création d'un STECAL et invite le responsable du projet à contacter M. Adrien DUCHEMIN et Mme Sophie HAMELIN pour leur expliquer la procédure à suivre.

#### **Compléments apportés au dossier après le rapport de la commission d'enquête**

- Un STECAL pour abris pour animaux a donc été créé.

#### Observation

N°	Nom	Prénom	Adresse	Registre	P. jointe	
50	BLOIS	M.Christine	Beaulieu – 49140 SOUCELLES	Port-Brillet P. 5	OUI	

1)- A St Pierre la Cour, Mme Blois est propriétaire de la parcelle n°AL 157 d'une superficie totale de 6.907 m<sup>2</sup> dont une infime partie (1/5<sup>ème</sup>) est en zone Ub et le restant est en zone A. Elle demande que toute cette parcelle, qui n'est pas louée ni exploitée par un agriculteur, soit en zone Ub.

2)- Mme Blois demande de vérifier la délimitation de sa parcelle n°AL 157 avec les parcelles n° 144 et 62. Pour elle la limite est en ligne droite et non pas en décroché comme sur le plan graphique.

#### **Réponse du responsable du projet**

Il s'agit d'une erreur de tracé, aucune partie de la parcelle AL 147 n'aurait dû être classée en zone constructible. Dans le projet de PLUi prêt à être approuvé, la limite de la zone Ub se raccrochera à la parcelle AL 144. Par ailleurs, la parcelle AL 157, d'une surface importante (+ de 6000m<sup>2</sup>) est située à l'extrémité de l'agglomération, en extension urbaine. Pour rappel, la loi ALUR de 2014 enjoint que les futures constructions devront être réalisées, dans la mesure du possible, au plus près des services, commerces et accès aux transports en commun. L'optimisation du foncier à proximité immédiate des bourgs est désormais encouragée en priorité.

#### **Position de la commission d'enquête**

La commission d'enquête précise qu'il s'agit de la parcelle n° 147 et non 157 mentionnée par erreur. Elle prend acte de la prise en compte de la correction de l'erreur de tracé et n'émet pas d'observation sur l'argumentation développée dans la réponse ci-dessus.

#### **Compléments apportés au dossier après le rapport de la commission d'enquête**

- L'erreur de tracé a été corrigée

## Observation

N°	Nom	Prénom	Adresse	Registre	P. jointe	
62	LEGENDRE	Mickaël Sonia	12 Bel Air – 53140 Saint Pierre la Cour	Maison Pays P.4	OUI	

M. & Mme Legendre, propriétaires des parcelles AL n°18, 299 et 301, ont annexé au registre d'enquête de la Maison de Pays une note d'une page et 4 plans portant le n°62. Ils expriment les observations suivantes:

1)- contestation des zones humides de grandes superficies sur les parcelles AL n°18, 299 et 301 :

- Pour la parcelle n° 18, ils sont surpris de voir apparaître une zone humide sur le règlement graphique. Sur le site de la DREAL, carte de pré-localisation des zones humides des pays de la Loire, il n'y a pas mention de zone humide. M. & Mme Legendre contestent cette zone humide et demandent son retrait de la carte graphique.
- Lors de l'acquisition des parcelles n° 229 et 301, leur classement au PLU était 2AUh, c'est-à-dire destinées à l'urbanisation à long terme. M. & Mme Legendre sont surpris de voir apparaître sur le plan une très large zone humide. Ils contestent « *la présence soudaine* » de cette zone humide qui recouvre « *étrangement* » la quasi-totalité des deux parcelles.

2)- classification des parcelles AL n° 18,299 et 301 (en zone N au projet de PLUi) : M. & Mme Legendre demandent que ces parcelles soient classées Naa (5 ha) afin d'y mettre des animaux et, pour leur bien-être, d'y édifier des petits abris ; ce que la classification en zone N ne permet pas.

3)- emplacement réservé (non numéroté) figurant sur la carte graphique : M. & Mme Legendre s'interrogent « *sur l'utilité de la création d'une minipiste cyclable d'une longueur de 200m. au beau milieu du chemin de la Reuverie..., située bien loin du bourg* ».

**Réponse du responsable du projet**

- 1) La pré-localisation des zones humides réalisées par la DREAL est peu précise. C'est pourquoi le cabinet DERVENN a été mandaté pour réaliser un inventaire complémentaire des zones humides sur l'année 2016-2017. Les cartographies ont été affichés en mairie.
- 2) La demande porte sur le classement de 5 ha en zone Naa pour accueillir des abris pour animaux. Or, les STECAL doivent porter sur une emprise délimitée et rester exceptionnels.
- 3) Emplacement réservé inscrit à la demande de la commune pour effectuer un bouclage de liaisons douces

**Position de la commission d'enquête**

Concernant l'inventaire complémentaire des zones humides réalisé en 2016-2017 par le cabinet DERVENN, la commission d'enquête ne dispose pas de raison objective de remettre en cause les résultats de cet inventaire. Cependant, une nouvelle expertise, en présence de M. et Mme Legendre, mériterait d'être réalisée.

Concernant la demande de classement des 5 ha en zone Naa, la commission d'enquête considère qu'un STECAL, dont la superficie sera limitée à l'emprise foncière permettant de construire les abris pour animaux, mérite d'être inscrit au présent PLUi. La présence d'animaux sur les 5 ha facilitera l'entretien des parcelles.

La commission d'enquête n'émet pas d'observation sur la justification donnée par le responsable du projet sur l'emplacement réservé.

**Compléments apportés au dossier après le rapport de la commission d'enquête**

- Pas de modifications apportées au dossier suite à cette demande.

## Observation

N°	Nom	Prénom	Adresse	Registre	P. jointe	
----	-----	--------	---------	----------	-----------	--

41	AGARY	Nathalie	La Goupillère – Loiron-Ruillé	St Pierre la C.	Non	
----	-------	----------	-------------------------------	-----------------	-----	--

Mme AGARY est venue consulter le dossier soumis à enquête afin de vérifier qu'un STECAL pour création d'un Gîte sur le site "La Haie Villiers" à St Pierre la Cour est bien présent et pris en compte dans le projet de PLUi. Le STECAL NI1 est bien mentionné au plan graphique et décrit en page 29 des STECAL.

**Réponse du responsable du projet**

Pas d'observations particulières.

**Position de la commission d'enquête**

La commission d'enquête n'émet pas d'observation.

**Compléments apportés au dossier après le rapport de la commission d'enquête**

- Pas de modifications apportées au dossier suite à cette demande.

### **15/- Questions concernant l'ensemble du territoire du Pays de Loiron :**

Observation

N°	Nom	Prénom	Adresse	Registre	P. jointe	
2	PICARD	Bruno	Le Château - 53410 St Ouen des toits	Maison Pays	Non	

En page 1 du registre Maison de Pays, M. Picard signale « *que le règlement graphique est bien trop succinct et imprécis. Il y manque notamment des repères précis signalant les particularités et les lieux vers des projets impactants. Il faut signaler l'aide précieuse des commissaires enquêteurs pour le fléchage vers les annexes très détaillées* »

**Réponse du responsable du projet**

Pas d'observations particulières.

**Position de la commission d'enquête**

La commission d'enquête considère que les cartes graphiques du PLUi approuvé devront être améliorées dans le but de mieux identifier les éléments principaux du territoire et plus généralement faciliter leur lecture.

Observation

N°	Nom	Prénom	Adresse	Registre	P. jointe	
4	JARRY DEPAGNE	Bertrand Jean-Claude	Pays de Loiron environnement La Grande Rotherie à Loiron	Siège de l'Enquête et Maison Pays	OUI	

- Par lettre adressée au président de la commission d'enquête et reçue le 2 mai 2019 au siège de l'enquête, l'Association Pays de Loiron Environnement signale que le 29 avril 2019, deux dossiers ne s'ouvrent pas. Il s'agit des dossiers d'arrêt de projet : 4\_Annexes : Patrimoine bâti et 4-Annexes : Déplacements.

- Lors de la permanence du 24 mai à la maison de Pays, M. Bertrand Jarry et Jean-Claude Depagne remettent au président de la commission d'enquête un document de 37 pages intitulé « Contribution de Pays de Loiron Environnement ».

Dans ce document (qui est joint au présent PV de Synthèse), Pays de Loiron Environnement (PLE) analyse le projet de PLUi notamment le Rapport de présentation et le règlement littéral.

### **S'agissant du rapport de présentation :**

PLUi du Pays de Loiron – Suite données au rapport et aux conclusions d'enquête

**1/-** PLE indique constater qu'aucune obligation en matière de performance énergétique n'est indiquée pour toutes les OAP et tous les STECAL, ce qui est précise-t-elle contraire aux prescriptions du SCOT. Elle demande au président de la commission d'enquête de demander au président de Laval Agglo d'inclure ces obligations réglementaires dans le PLUi et notamment dans le règlement.

**2/-** Concernant les OAP, l'article L151-7 du code de l'urbanisme indique qu'elles peuvent comporter un échancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants. PLE demande au président de la commission d'enquête de demander au président de Laval Agglo de faire figurer un échancier de travaux dans le règlement concernant les OAP.

Concernant la prise en compte des enjeux liés au développement durable PLE indique que l'entreprise Lafarge Holcim de Saint-Pierre-la-Cour est l'une des plus importantes émettrice de NOx de la région des Pays de Loire.

**3/-** PLE indique constater qu'aucune recommandation n'est inscrite dans le règlement du PLUi concernant les normes d'isolation. PLE demande au président de la commission d'enquête de demander au président de Laval Agglo que le règlement sur ces aspects soit complété tel que cela est précisé en page 9 du cahier de l'état initial de l'environnement.

**4/-** La CDPENAF dans son avis du 14 février 2019 indique que l'inventaire des haies doit être rattaché au PLUi au plus tôt. PLE pose la question : « Le PLUi peut-il être validé sans cet élément majeur ? »

Dans son analyse du règlement littéral, PLE demande que l'inventaire soit rattaché au PLUi avant toute validation du PLUi.

**5/-** PLE propose au président de la commission d'enquête de demander au président de Laval Agglo que soit mentionné la protection intégrale de tout le linéaire de haies. PLE indique aussi que la trame bleue doit être constituée de tous les cours d'eau et tous les ruisseaux et leur ripisylve avec une inconstructibilité d'au minimum 35 m.

**6/-** L'inventaire des zones humides n'étant pas complet, PLE appuie les conclusions des services de l'État et demande le retrait de l'urbanisation prévue sur l'OAP de la Maltonnière, sur l'OAP la pointe du Bois à Port-Brillet, sur l'OAP la Hanterie au Genest-Saint-Isle, sur l'OAP les Rochers à Bourgonet sur l'OAP la petite Beltais au Bourgneuf-la-Forêt.

**7/-** Concernant la biodiversité, PLE rappelle qu'un Atlas de la biodiversité a été réalisé à l'échelle du territoire de la commune du Genest-Saint-Isle. Dans le document soumis à l'enquête publique, seule la liste des plantes invasives est indiquée. PLE dresse, à toutes fin utiles, une liste par commune des espèces protégées.

**8/-** Concernant les emplacements réservés (ER) PLE s'interroge sur l'utilité publique et la pertinence de certains ER. PLE cite ainsi les ER n°28, 26 53 et 54. Elle demande notamment au président de la commission d'enquête de demander au président de Laval Agglo de justifier l'intérêt public de l'ER reliant la ferme des Brûles à la RD 278.

### **S'agissant du règlement littéral :**

**9/-** PLE déplore que dans le paragraphe concernant le Champ d'application territorial du PLUi, l'ensemble des réglementations applicables concomitamment aux dispositions réglementaires du PLUi ne soit pas énumérée. Elle énonce les éléments liés à la législation sur les espèces protégées en droit français et en droit européen, la charte de l'environnement adossée à la constitution française, Le schéma de cohérence territoriale, ... PLE demande au président de la commission d'enquête de demander au président de Laval Agglo de prendre en compte les éléments précités et de les décliner dans le règlement du PLUi.

**10/-** Concernant le classement sonore des infrastructures de transport terrestres, PLE demande au président de la commission d'enquête de demander au président de Laval Agglo d'émettre une réserve sur les distances indiquées pour les règlements édictés concernant les constructions en zone AU, A, N. PLE propose que cette distance soit multipliée par 2, notamment en ce qui concerne les distances de constructions par rapport à la ligne LGV.

Concernant le classement sonore de la ligne LGV sur les communes de Beaulieu-sur-Oudon, Saint-Cyr-le-Gravelais, Loiron Ruillé et le Genest-Saint-Isle, PLE souhaite que ces nuisances sonores soient quantifiées par un organisme indépendant et apparaissent dans le PLUi.

**11/-** Concernant le risque de remontée de nappes phréatique si le règlement précise page 7 que le risque est reporté dans les annexes du PLUi, PEL indique que cette annexe n'est pas présente dans le dossier.

**12/-** S'agissant des zones pouvant être affectées par un risque de remontée de nappe phréatique ou de retrait-gonflement des argiles nécessitant des dispositifs spécifiques ou des études géotechniques, PLE pose la question des responsabilités et de la prise en charge des dépenses supplémentaires occasionnées.

**13/-** S'agissant des haies, des alignements d'arbres et des arbres isolés, PLE demande que soit établi un principe d'interdiction de toute destruction de haies, alignements d'arbres et d'arbres isolés, et que la replantation en tant que mesure compensatoire soit réalisée préalablement à l'abatage/arrachage des arbres. PLE souhaite aussi que l'obligation de déclaration préalable s'applique à tous travaux susceptibles de modifier l'état des haies, de porter atteinte à l'alignement d'arbre ou aux arbres isolés

Concernant les zones humides, PLE indique que des zones ont été ouvertes à l'urbanisation sur des terrains ou des ZH sont identifiées. L'association pose la question dans de tels cas des responsabilités de la collectivité quand elle est lotisseur.

**14/-** S'agissant des cours d'eau, PLE pose la question de l'altimétrie. Une construction à 5 m d'un cours d'eau mais avec un dénivelé de 5 m sera moins sujette à inondation, qu'une construction plus éloignée, mais située à la même altitude. PLE demande au président de la commission d'enquête de demander au président de Laval Agglo d'intégrer cet élément d'altimétrie dans le règlement pour toute nouvelle construction.

**15/-** PLE fait la liste de bâtiments qui sont actuellement construits sur des cours d'eau au vu des cartes des cours d'eau de la police de l'eau. L'association demande au président de la commission d'enquête de demander au président de Laval Agglo de faire figurer dans le PLUi les dispositions à prévoir « pour que les constructions constatées sur cours d'eau ne le soient plus, ainsi qu'un phasage des travaux. » (Voir le document de PLE joint au présent PV de Synthèse).

**16/-** Concernant le Radon, PLE indique qu'aucune alerte ne figure dans le règlement littéral pour ce risque, alors que l'ouest du pays de Loiron est classé en zone 3.

**17/-** Le règlement de la zone 2 Auh autorise sous conditions les activités d'artisanat et de commerce de détails, et les ICPE si elles ne présentent pas de risques pour le voisinage ou des nuisances particulières ou que des précautions soient prises pour réduire ces nuisances. PLE demande au président de la commission d'enquête de demander au président de Laval Agglo de préciser les activités dans ce zonage 2AUh.

Dans la zone 2AUh, la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère du règlement de la zone 2 AUh est non réglementé, PLE considère que le règlement du PLUi méconnaît l'arrêté stipulant les cartes de bruit stratégiques et les servitudes attachées. PLE demande au président de la commission d'enquête de demander au président de Laval Agglo d'introduire des éléments de règlements sur la distance d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises.

**18/-** Le règlement définit le secteur Nc comme étant un secteur destiné au maintien et développement de carrières et de mines. PLE demande au président de la commission d'enquête de demander au président de Laval Agglo de retirer l'ouverture et l'extension de mines du règlement de la zone Nc.

#### **Réponse du responsable du projet**

- 1) Obligations performances énergétiques (Prescriptions du SCOT) : Toutes les OAP mentionnent la nécessité de concevoir les constructions sous une forme bioclimatique (qui garantit le confort durable des occupants, qui limite le coût énergétique et l'impact sur l'environnement, évite les déperditions). Par ailleurs, il n'est pas souhaité par les élus d'aller plus loin dans la rédaction d'obligations en matière de performances énergétiques pour pouvoir garantir l'accès à tous au

logement. C'est dans ce même esprit que les règles sont relativement souples pour ce qui concerne l'aspect extérieur des constructions.

- 2) Echancier : possible de mettre dans le règlement d'OAP : il appartient aux communes et aux porteurs de projet de cadrer l'échancier des travaux et non au PLUi. L'échancier à l'échelle intercommunale est basé sur les zones 1AUh et 2 AUh.
- 3) Normes d'isolation : le règlement mentionne déjà le possible recours au décret concernant l'isolation thermique par l'extérieure.
- 4) Validation du PLUi sans l'inventaire des haies : possible, sera intégré dans la prochaine modification du PLUi
- 5) Protection intégrale des haies : pas possible (conflit avec les agriculteurs et la Chambre d'agriculture) protection des haies avec les plus forts enjeux, de même pour les 35 m de zone inconstructible
- 6) Inventaire ZH est complet -> prise en compte de la séquence ERC dans les OAP
- 7) ABC : pas d'observations particulières
- 8) Utilité publique de certains ER : pas d'observations
- 9) Champ d'application territorial : pas d'observations
- 10) Classement sonore infrastructures sonores : études menées par la DDT à retranscrire s'il y a une mise à jour des données disponibles.

- 11) Risque remontée de nappe + gonflement d'argiles : annexes manquantes (seront intégrées dans le document)
  - 12) Etudes géotechniques : responsabilités à la charge du porteur de projet
  - 13) Interdiction destruction des haies, alignement d'arbres : voir précédemment
  - 14) Altimétrie : difficilement applicable (absence de données similaires pour toutes les communes)
  - 15) Bâtiments actuellement construits sur cours d'eau : le document d'urbanisme ne peut pas agir sur ce qui est existant -> par contre interdiction de nouvelles constructions sur cours d'eau : « toute nouvelle construction ou extension est interdite à moins de 10 mètres de l'axe des cours d'eau ».
  - 16) Risques radon : ce point sera développé dans le rapport de présentation
  - 17) Règlement 2 Auh : à vérifier et à réintroduire si pertinent
- Règlement Nc : Ok pour retirer les mines du règlement.

#### Position de la commission d'enquête

N°1 : réponse satisfaisante

N°2 : réponse satisfaisante

Concernant l'observation portant sur l'émission de NOx de l'entreprise LAFARGE, la CE n'a pas d'observation à émettre sur le constat de Pays de Loiron Environnement.

N° 3 : concernant les normes d'isolation la commission d'enquête prend acte de la réponse du responsable du projet.

N° 4 : un premier inventaire a été réalisé et il sera utilement complété à la suite du diagnostic en cours par la Chambre d'agriculture et intégré au PLUi dans le cadre d'une modification simplifiée.

N° 5 : sur la question de la protection intégrale des haies, le projet qui propose la protection des haies à enjeu fort et des haies à enjeu moyen n'appelle pas d'objection de la part de la commission d'enquête.

Concernant la demande d'une zone d'inconstructibilité de 35 m de l'axe des cours d'eau, la commission d'enquête souhaite que le maître d'ouvrage réexamine sa position et justifie la position définitive qu'il sera amené à prendre.

N° 6 : la commission d'enquête est en accord avec la réponse du porteur du projet.

N° 7 : la commission d'enquête a bien pris connaissance de l'atlas de la biodiversité portant sur la commune du Genest-Saint -Isle. A titre d'information, il serait utile d'annexer au PLUi la liste par communes des espèces protégées.

La commission d'enquête reprend sa réponse émise au point 4 de la partie "avis de la DDT"

N° 8 : le maître d'ouvrage ne répond pas, il serait souhaitable qu'avant l'approbation du PLUi le maître d'ouvrage réexamine et justifie les emplacements réservés qu'il propose d'inscrire sur le règlement graphique du PLUi.

N° 9 : le règlement littéral du PLUi, dans son paragraphe 1 « *champ d'application territorial du PLUi* », indique que le règlement est établi en application des articles L.151-8 à L.151-42 et R.151-9 à R.151-50 du code de l'urbanisme et rappelle la composition du règlement. Il n'appelle pas d'observation de la part de la commission d'enquête.

N° 10 : la réponse du responsable du projet n'appelle pas d'observation de la part de la commission d'enquête.

N° 11 : la réponse du responsable du projet, qui précise que « *les annexes sont intégrées dans le document* » n'appellent pas d'observation de la part de la commission d'enquête

N° 12 : la réponse du responsable du projet n'appelle pas d'observation.

N° 13 : -le règlement précise qu'il convient d'éviter la destruction de la haie et du talus lorsqu'ils existent. Il indique, en cas de destruction nécessaire et motivée, les mesures compensatoires qui doivent être adoptées et les conditions dans lesquelles ces mesures doivent être réalisées.

Le mémoire en réponse ne répond pas à la question posée. Les inventaires complémentaires du cabinet DERVEN n'ont pas conduit à l'identification de zones humides (hydromorphie classe 4) sur les périmètres des OAP.

La question de la responsabilité de la collectivité lorsqu'elle est lotisseur ne relève pas de l'objet de l'enquête publique. N° 14 : la réponse du responsable du projet n'appelle pas d'observation de la part de la commission d'enquête.

N° 15 : la réponse du responsable du projet n'appelle pas d'observation de la part de la commission d'enquête.

N° 16 : la réponse du responsable du projet (*le radon sera développé dans le rapport de présentation*) n'appelle pas d'observation de la part de la commission d'enquête.

N° 17 : Le tableau des destinations et sous-destinations figurant au règlement de la zone 2AUh n'appellent pas d'observation de la commission d'enquête. Les secteurs 2 AUh ont été identifiés dans la perspective d'une ouverture à l'urbanisation à moyen et long terme. Les dispositions du règlement de ces zones n'appellent pas d'observation.

N° 18 : la réponse du responsable du projet n'appelle pas d'observation.

#### **Compléments apportés au dossier après le rapport de la commission d'enquête**

- Certains emplacements réservés, dont l'utilité publique était contestée ont été supprimés car ils ne sont plus d'actualité et ont déjà fait l'objet de travaux.
- L'arrêté de classement sonore a été fourni fin novembre et annexé au dossier d'approbation.
- Les risques remontées de nappe et argiles ont été annexés au dossier d'enquête
- Le risque radon a été intégré dans le Cahier de Recommandations Architecturales Environnementales et Paysagères

## Observation

N°	Nom	Prénom	Adresse	Registre	P. jointe	
45	HATTE	Louis	Le haut Domin au Bourgneuf-la-Forêt	Le Bourgneuf	OUI	

Monsieur Hatte a remis un document de 5 pages avec une annexe de 6 pages et un plan. Le document de 5 pages traite de l'isolation thermique par l'extérieur, le risque retrait-gonflement des argiles, l'interdiction de construire à moins de 10 m des cours d'eau et la nécessité d'introduire l'altimétrie pour fixer la règle, la non prise en compte du radon, et la volonté d'encourager les constructions en bois. Tous ces points sont également traités dans la note de 37 pages remise par l'association PEL et qui fait l'objet dans le présent document de l'observation n°4. M. Hatte indique dans sa note une erreur de tracé du cours d'eau qui traverse la place de la Tannerie. L'annexe de 6 pages analyse les obligations du lotisseur dans le cas d'une vente de terrain à bâtir.

**Réponse du responsable du projet**

- 1) A voir avec le service instructeur
- 2) cette phrase sera supprimée du dossier d'approbation car on ne peut imposer de fournir un document au sein du règlement littéral.
- 3) retenir le fil de l'eau ? -> difficilement applicable car besoin de données précises (données par forcément existantes).
- 4) Le document sera complété en ce sens.
- 5) Cette remarque n'appelle pas de commentaires particuliers de notre part.
- 6) Voir avec la commune.

**Position de la commission d'enquête**

- 1) Isolation thermique par l'extérieur : cette question est identique à celle posée par Pays de Loire Environnement (PLE) voir ci-dessus.
- 2) Concernant le risque retrait-gonflement des argiles, la commission d'enquête n'a pas d'objection à la suppression proposée.
- 3) Construction aux abords des cours d'eau : La demande de prise en compte de l'altimétrie est identique à celle fait par PLE.
- 4) Le radon : la réponse du responsable du projet de compléter par des éléments d'information sur le Radon n'appelle pas d'objection de la part de la commission d'enquête.
- 5) Aspect et matériaux : la demande d'encourager ou d'autoriser les constructions en bois n'appelle pas d'observations de la part de la commission d'enquête. Un règlement autorise ou interdit, il n'encourage pas.
- 6) Erreur de tracé : Le plan joint du tracé du cours d'eau n'est pas un plan du PLUi, mais un plan semble-t-il mis en ligne sur le site de la Police de l'Eau de la DDT. Il ne serait pas inutile pour une bonne information du public de vérifier le bon tracé.

**Compléments apportés au dossier après le rapport de la commission d'enquête**

- Concernant le risque gonflement argile, la phrase a été supprimée.

## Observation

N°	Nom	Prénom	Adresse	Registre	P. jointe
92	Association		« Les Chemins de traverse » -LCDT-53 5 rue de Bretagne 53 230 MERAL	Laval Agglo	OUI

Monsieur Pierre LEMESLE, Président de cette association fait des observations générales pour la préservation et la protection des haies et chemins ruraux existants. Il souhaite, avec les acteurs locaux, effectuer un inventaire des chemins ruraux pour que les communes puissent notamment décider de leur avenir, de leur continuité, de les protéger (ainsi que les haies) de leur arrachage et des coupes d'arbres et coordonner leurs PDIPR. Il rappelle l'importance des chemins ruraux et des haies qui sont des corridors de la biodiversité mais aussi des réserves foncières pour le tourisme et la pratique du sport et qui ont une fonction hydraulique (lutte contre l'érosion) et structurante pour les paysages ruraux.

**Réponse du responsable du projet**

Usage des chemins ruraux en dehors du cadre du PLUi

**Position de la commission d'enquête**

La commission d'enquête prend acte de cette réponse.

**Compléments apportés au dossier après le rapport de la commission d'enquête**

- Pas de modifications effectuées suite à cette demande.

**Questions complémentaires de la commission d'enquête.****◆ Les zones humides**

Certains intervenants contestent l'identification des zones humides sur leurs parcelles et l'étude des zones humides n'a pas été jointe au dossier soumis à enquête publique.

**Question :**

Comment les zones humides qui figurent sur les plans graphiques ont-elles été identifiées ?

**Réponse du responsable du projet**

Des inventaires des zones humides ont été réalisés (pour les secteurs sans inventaire) ou complétés (pour les inventaires déjà réalisés) en 2018. Il s'agissait de garantir la prise en compte des zones humides dans le document d'urbanisme, de localiser et de caractériser les zones humides dites « fonctionnelles ». Ces zones humides fonctionnelles se caractérisent par la présence d'un sol hydromorphe et d'une végétation hygrophile dominante.

La méthodologie employée par DERVENN a été la suivante :

- Réalisation des cartes d'effort de prospection, c'est-à-dire délimiter les zones de recherche des zones humides
- Présentation des cartes aux communes et usagers, et recensement des exploitants agricoles concernés et souhaitant s'investir dans la démarche
- Réalisation des prospections sur le terrain en lien étroit avec des référents communaux et les exploitants agricoles disponibles
- Production des cartes à l'échelle du territoire d'étude et les soumettre aux usagers du territoire

pour amendement/vérification, et assurer un retour sur le terrain si nécessaire sur les secteurs supportant des remarques.

- Réalisation des prospections ciblées dites « réglementaires » sur les futures zones à urbaniser du PLUi
- Production le rapport d'étude et les données associées (cartographie et base de données)

Les résultats de l'inventaire des zones humides fonctionnelles sur le territoire de la Communauté de Communes du Pays de Loiron a permis l'identification de près de 620 ha. Soit en moyenne 2,4% du territoire. Ce pourcentage varie à l'échelle communale entre moins de 1% à plus de 5% suivant les communes. Les milieux humides les plus fréquents sont les prairies humides (plus de 60%) et les boisements humides (34% pour les différentes formes de bois). Ces milieux sont les plus représentés principalement parce qu'ils sont en lien avec les usages les plus fréquents existants sur ces milieux humides qui sont : l'activité agricole via la fauche et le pâturage et l'exploitation du bois.

#### Position de la commission d'enquête

Un travail important a été réalisé. La méthodologie utilisée n'appelle pas d'observation de la part de la Commission d'Enquête.

#### ◆ Les annexes et piscines

- En zone A, est autorisé sous conditions, la construction d'annexes dont l'emprise au sol ne doit pas dépasser 40 m<sup>2</sup>, hors surface de bassins de piscine.  
La surface de bassins de piscine est limitée à 50 m<sup>2</sup>.
- En zone N, est autorisé la construction d'annexe dont l'emprise au sol ne doit pas excéder 40 m<sup>2</sup>.  
La construction de piscine est autorisée si la surface de bassins de piscine est limitée à 50 m<sup>2</sup>.

#### **Questions :**

Que signifie une emprise au sol de 40 m<sup>2</sup>, hors surface de bassin de piscine :

- dans le cas d'une piscine couverte ?
- dans le cas d'une piscine non couverte ?

#### Réponse du responsable du projet

La règle générale évoquant l'emprise au sol de 40m<sup>2</sup> pour les annexes ne s'applique pas aux piscines, qu'elles soient couvertes ou non couvertes.

#### Position de la commission d'enquête

Il serait souhaitable d'apporter cette précision dans le dossier à soumettre à l'approbation.

#### Compléments apportés au dossier après le rapport de la commission d'enquête

- La précision a été portée au règlement littéral

### ◆ Emprise au sol des annexes en zone A

Dans le règlement de la zone A (page 76), il est précisé que l'ensemble des annexes de l'habitation ne doit pas excéder 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

#### **Question :**

Que doit-on comprendre par « l'ensemble des annexes » ?

#### **Réponse du responsable du projet**

Si deux projets d'annexes sont formulés après la date d'approbation du PLUi, la somme des surfaces des deux projets doit être inférieure à 40m<sup>2</sup>.

#### **Position de la commission d'enquête**

Le mémoire en réponse ne répond pas à la question de la prise en compte des annexes existantes avant l'approbation du PLUi. Si l'emprise au sol cumulée des annexes ne prend pas en compte les annexes existantes à la date d'approbation du PLUi, il serait souhaitable que le règlement le précise explicitement.

#### **Compléments apportés au dossier après le rapport de la commission d'enquête**

- Le règlement littéral a été modifié en ce sens.

### Stationnement des caravanes

- En zones UA, UE, 1AUh, 1AUe, 2AUh, les stationnements de caravanes constituant un habitat permanent sont interdits.
- En zone UB sont interdits le stationnement de caravanes isolées.

#### **Question :**

Que doit-on comprendre par stationnement de caravanes isolées ?

#### **Réponse du responsable du projet**

Caravanes isolées : caravanes installées sur des zones non matérialisées et créées à cet effet. Cette règle a été rédigée pour éviter qu'une caravane ne devienne un habitat permanent dans les bourgs du territoire.

#### **Position de la commission d'enquête**

La réponse n'appelle pas d'objection de la part de la commission d'enquête

#### **Compléments apportés au dossier après le rapport de la commission d'enquête**

- Pas de modifications effectuées suite à cette demande.

## ◆ La légalité des STECAL

L'article L151-13 du code de l'urbanisme précise que le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des STECAL. Il indique, notamment, que le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Dans le dossier soumis à la présente enquête, les STECAL en zone A (sauf Ah) ont une hauteur de construction non réglementée. L'implantation n'a pas de réglementation spécifique et la densité n'est réglementée qu'en STECAL Aa.

Concernant les STECAL en zone N, aucun STECAL n'a notamment de règles spécifiques de hauteur. Seuls les STECAL NL1 et NL2 ont des règles spécifiques relatives à l'implantation pour les extensions.

Les conditions que prescrit l'article L151-13 du code de l'urbanisme ne sont pas satisfaites pour tous les STECAL.

### Questions :

- Quelle est la position du responsable du projet par rapport à la non validation des STECAL par la CDPENAF ?
- La non validation équivaut-elle à un avis défavorable de la CDPENAF sur ce point ?
- Quelle suite le responsable du projet entend-il donner aux observations qui précèdent ?

#### Réponse du responsable du projet

- 1) Un correctif a été communiqué à la CDPENAF au préalable de l'enquête publique. Mais la commission ne s'est pas réunie depuis. Le dossier d'enquête publique comprenait le dossier corrigé et les pétitionnaires ont été bien informés du nouveau document.
- 2) Il s'agit en effet d'un avis simple défavorable. La commission statuera avec un avis conforme au moment du dépôt de permis de construire
- 3) Les STECAL vont être repris pour être clarifié en vue de l'approbation

#### Position de la commission d'enquête

La commission d'enquête considère que la mention « *La commission statuera avec un avis conforme au moment du dépôt de permis de construire* » pour un STECAL est ambiguë, s'agissant d'un avis simple de la CDPENAF (cf. réponse n°2 du responsable du projet). La commission d'enquête souhaite que l'avis de la CDPENAF sur le dossier corrigé soit connu et précisé dans le dossier du PLUi à soumettre à l'approbation, afin que les personnes concernées soient clairement informées de la situation de leur terrain au regard des règles d'urbanisme.

La Commission d'enquête est favorable à la prise en compte dans le dossier d'approbation du PLUi du dossier corrigé des STECAL qui a été mis à la disposition du public durant l'enquête.

#### Compléments apportés au dossier après le rapport de la commission d'enquête

- 1) Les STECAL modifiés ont fait l'objet d'un passage en CDPENAF le 12 septembre 2019. Le PV de la séance a été annexé au dossier d'approbation

## ◆ Les haies

Des haies à protéger sont identifiées sur les plans de zonage du PLUi, mais l'inventaire des haies n'est pas terminé.

### Questions :

- Comment ont été identifiées les haies à protéger qui sont représentées sur les plans de zonage du PLUi ?
- Quelles sont les procédures envisagées pour intégrer au PLUi approuvé les haies à protéger suite à l'inventaire qui aura été réalisé ?

#### Réponse du responsable du projet

La source informatique initiale est la couche SIG fournie par la Fédération Régionale des Chasseurs des Pays de la Loire. Les linéaires bocagers identifiés sont le fruit d'un travail quantitatif réalisé à partir de la base IGN en 2013.

Des plans ont été réalisés sur cette base et mis à disposition dans les communes en 2017. La population et les agriculteurs notamment étaient invités à les mettre à jour.

Une modification du PLUi est envisagée en 2020 pour intégrer l'inventaire des haies en cours de réalisation par la Chambre d'Agriculture de la Mayenne.

#### Position de la commission d'enquête

La commission d'enquête considère que la méthode utilisée n'a pas permis de réaliser un inventaire exhaustif du linéaire et de la qualité des haies d'où la nécessité de prendre en compte l'inventaire en cours de réalisation par la Chambre d'agriculture afin de l'intégrer au PLUi.

#### Compléments apportés au dossier après le rapport de la commission d'enquête

- Pas de modifications apportées au dossier suite à la demande.

## Les exploitations agricoles en zone N

Dans le cahier n°4 justifications, il est indiqué (page 80) que la collectivité considère que la zone naturelle a vocation à protéger la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt esthétique, historique ou écologique. La création d'activités agricoles n'est donc pas favorisée. Néanmoins certaines exploitations agricoles se situent au cœur de la zone naturelle. La collectivité souhaite permettre le développement des sites existants afin de ne pas décourager d'éventuelles reprises et de faciliter la permanence des sites agricoles.

### Questions :

- Les sites agricoles en activité n'étant pas identifiés sur les plans de zonages, où sont-ils situés dans la zone N ?
- Quelles sont les possibilités d'évolution des sièges d'exploitations agricoles existants en zone N ?

**Réponse du responsable du projet**

- 1) Le plan de zonage étant un document réglementaire, nous n'affichons que les éléments ayant un impact réglementaire. Les sites agricoles en activité n'ont qu'une valeur indicative, d'autant que les cessations ou créations d'activités peuvent vite intervenir.
- 2) En zone N, la création de nouveaux sites d'exploitation agricole est strictement interdite. Toutefois, les mises aux normes et extensions des constructions, installations et aménagements existants nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées sont autorisées. Sont également autorisées les activités de diversification de l'activité agricole, sous réserve de demeurer accessoires à l'activité (transformation, vente directe, accueil à la ferme...).

**Position de la commission d'enquête**

L'identification des sites agricoles en activité en zones A et N sur le plan de zonage permet de s'assurer qu'aucun site agricole n'a été oublié. Il serait souhaitable que le règlement graphique soit corrigé sur ce point dans le dossier d'approbation.

La commission d'enquête demande à ce que le règlement autorise la construction de nouveaux bâtiments d'exploitation en zone N pour les exploitations et les sites agricoles déjà existants, afin de ne pas compromettre leur développement

**Compléments apportés au dossier après le rapport de la commission d'enquête**

- Les nouveaux bâtiments d'exploitation en zone N sur les sites agricoles déjà existants sont désormais autorisés.

**◆ Hauteur des constructions en zone N**

Il ressort du règlement de la zone N que la hauteur maximale des constructions autorisées ne peut excéder 9 m au faitage.

**Question :**

Cette hauteur de 9 m est-elle suffisante pour permettre d'autoriser des demandes de nouvelles constructions, notamment en zone Nc (carrières) ?

**Réponse du responsable du projet**

Les carrières représentent des activités spécifiques du territoire. Il s'agit du développement d'une activité existante (l'activité Lafarge de Saint-Pierre-la-Cour) dont les volumes peuvent être très imposants (dispositifs d'extraction etc). Il peut être proposé de ne plus réglementer la hauteur maximale des constructions.

**Position de la commission d'enquête**

La commission d'enquête n'émet pas d'objection à ne plus réglementer la hauteur maximale des constructions en secteur Nc.

**Compléments apportés au dossier après le rapport de la commission d'enquête**

- Le règlement littéral a été modifié en ce sens.

**◆ Accueil à la Ferme**

Le règlement de la zone N autorise l'accueil à la ferme (page 82); le règlement de la zone A ne l'autorise pas.

**Question :**

Quelles sont les raisons qui justifient que les activités autorisées de diversification de l'activité agricole soient différentes selon que l'exploitation agricole est située en zone N ou en zone A ?

**Réponse du responsable du projet**

Erreur à corriger. Les activités autorisées de diversification de l'activité agricole seront autorisées en zone A.

**Position de la commission d'enquête**

La commission d'enquête comprend de la réponse du responsable du projet que les activités autorisées de diversification de l'activité agricole sont autorisées en zones A et N. Le règlement devrait préciser clairement les activités autorisées de diversification de l'activité agricole dans chaque zone.

**Compléments apportés au dossier après le rapport de la commission d'enquête**

- Suite à la loi ELAN, les activités de diversification des activités agricoles sont autorisées en zone A.

**◆ Changement de destination****Question :**

La CDPENAF peut-elle émettre un avis conclusif sur une demande de changement de destination au vu d'une demande de certificat d'urbanisme ?

**Réponse du responsable du projet**

A vérifier mais avis conforme au moment du dépôt de permis de construire.

**Position de la commission d'enquête**

La mention « à vérifier » du mémoire en réponse ne répond pas à la question posée. L'absence de réponse claire de la CDPENAF sur la possibilité de changement de destination d'un bâtiment mis en vente lors de la demande de certificat d'urbanisme peut dissuader les éventuels acquéreurs.

**Compléments apportés au dossier après le rapport de la commission d'enquête**

- Pas de modifications apportées au dossier suite à cette demande.

**◆ Construction bio-climatique**

Il est précisé dans les OAP que les principes de la construction bioclimatique seront appliqués pour l'ensemble des projets.

**Question :**

Quels sont les principes de la construction bioclimatique dont le non-respect pourra fonder un refus de permis de construire ?

**Réponse du responsable du projet**

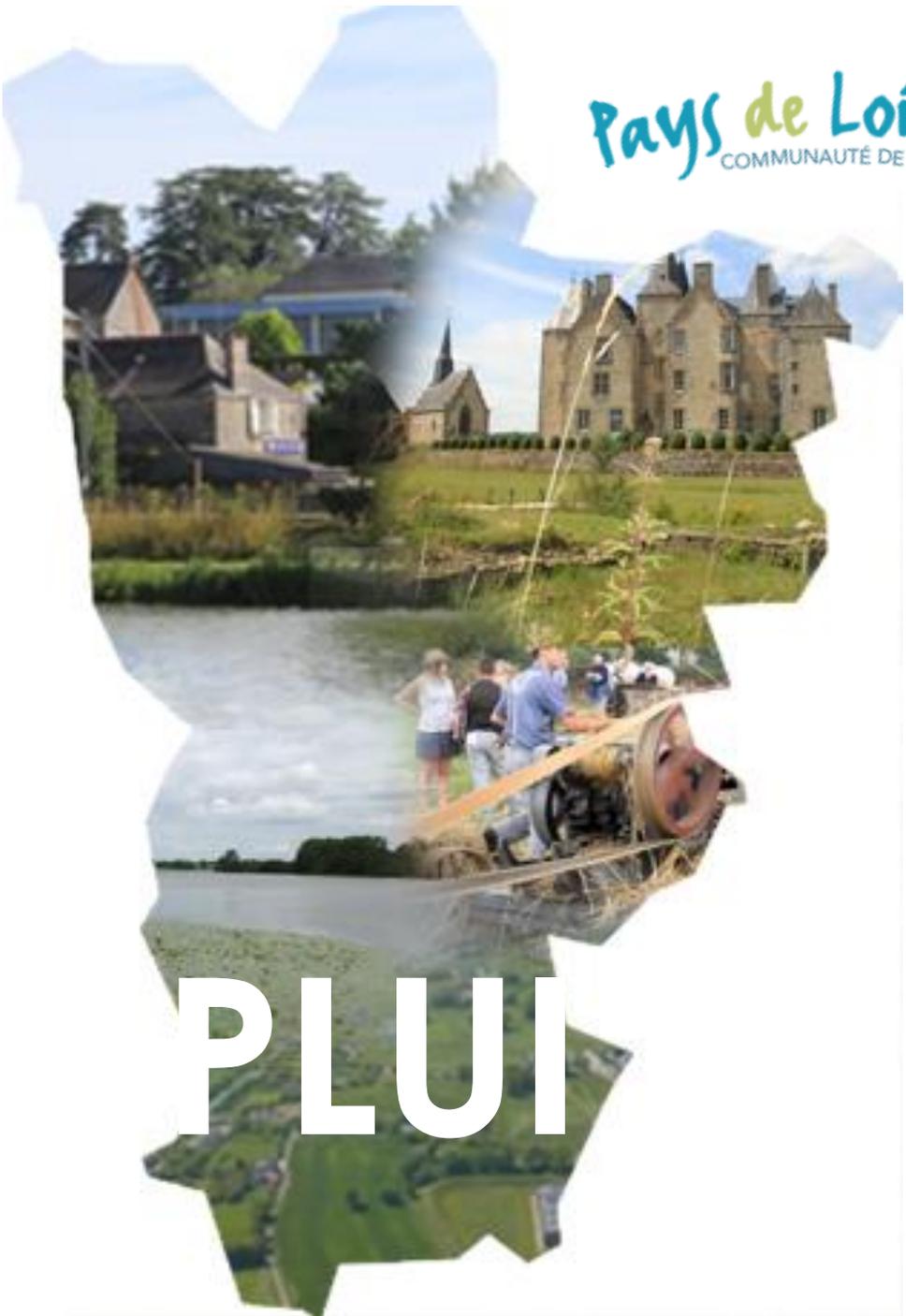
L'implantation des constructions engendrant des effets négatifs sur les apports solaires est à proscrire.

**Position de la commission d'enquête**

La commission d'enquête n'émet pas d'objection à la réponse du responsable du projet.

**Compléments apportés au dossier après le rapport de la commission d'enquête**

- Pas de modifications apportées au dossier suite à cette demande.



**Conseil communautaire**

**Objet : Approbation du PLUi - Bilan de l'enquête publique et synthèse des principales modifications apportées au dossier d'arrêt de projet**

**Date : 16 décembre 2019**



## Rappel du contenu du PLUi

# Le contenu du PLUi

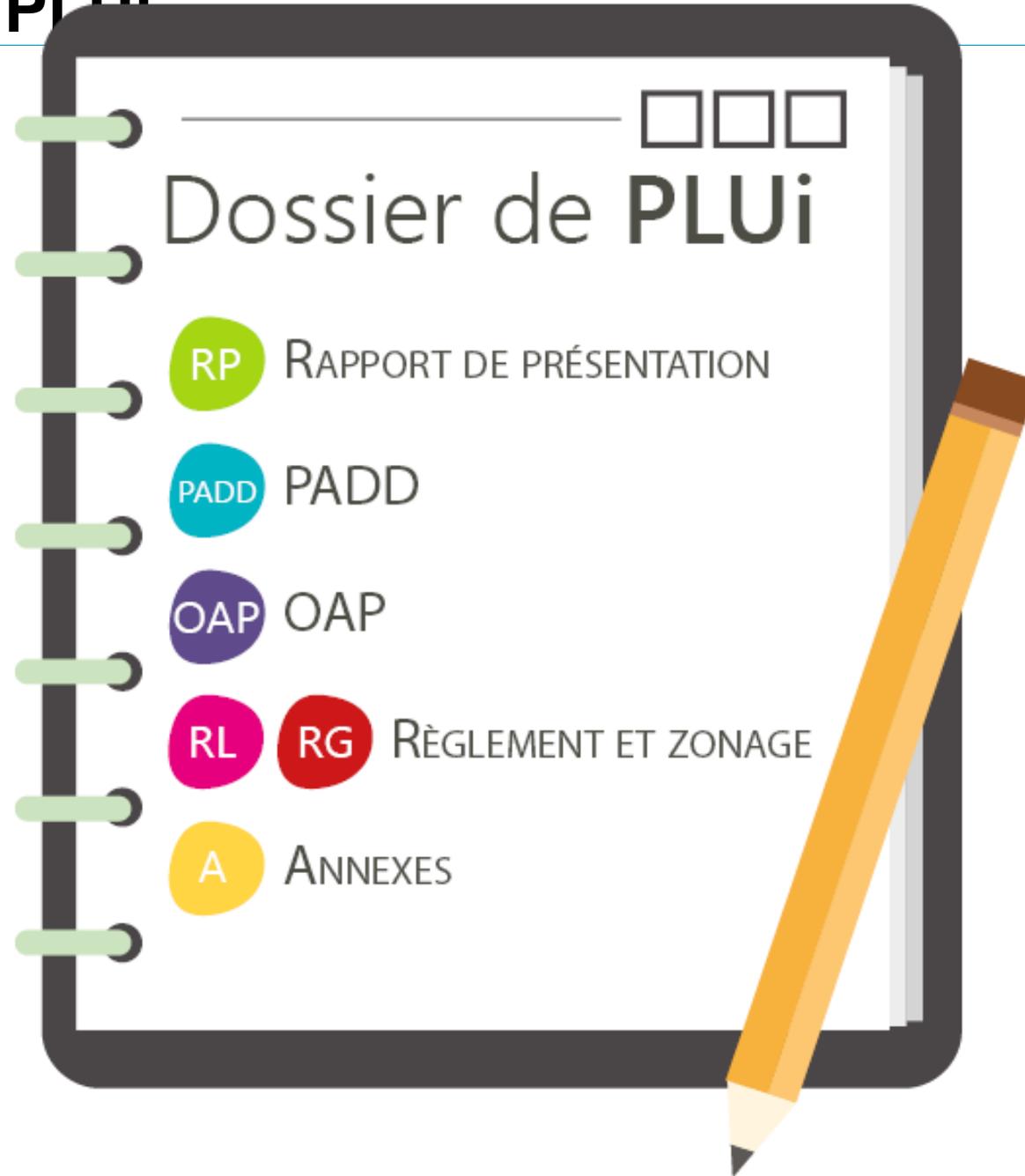
## Prescription du

### PLUi :

*26 novembre 2015*

## Arrêt du PLUi :

*12 décembre 2018*



## Bilan de l'enquête publique

# Le déroulement de l'enquête

*L'enquête publique s'est déroulée du vendredi 05 avril 2019 jusqu'au vendredi 24 mai 2019. Les commissaires enquêteurs ont reçu le public au cours de 13 permanences de 3 heures chacune, réparties sur tout le territoire. En plus de leur participation aux permanences, les membres de la commission d'enquête ont rencontré les personnes qualifiées qu'ils considéré utiles pour approfondir certaines questions (DDT, Chambre d'Agriculture, Fédération départementale de la Pêche, Service Instructeur de Laval Agglomération)*

**100** personnes ont été reçues.

**79** situations ont été examinées

**101** situations consignées (registre, courriers, courriels)

# Le déroulement de l'enquête

*Les demandes formulées par le public portaient principalement sur :*

- *Les **changements de destination** en zone agricole et naturelle, soit pour vérifier que les anciens bâtiments agricoles sont bien identifiés au PLUi, soit pour solliciter leur identification*
- *Le **zonage**, avec plusieurs demandes de modifications, le plus souvent pour rendre constructible des parcelles non prévues pour cette destination au PLUi (règlement graphique et zonage habitat)*
- *Les **zones humides, les haies, les secteurs boisés, les questions environnementales,***
- *Les zones à vocation **économique***

## Modifications d'ordre général

# Modifications d'ordre général

## **ENVIRONNEMENT**

- *Description plus détaillée de la méthodologie de l'évaluation environnementale*
- *Compléter l'Etat Initial de l'Environnement avec la méthodologie de l'inventaire des zones humides*
- *Faire apparaître l'atlas des zones inondables (AZI) sur le règlement graphique*
- *Faire apparaître les risques et aléas sur le plan de zonage*
- *Ajouter le risque minier sur le plan de zonage*
- *Création d'un atlas de la Trame verte et Bleue,...*

## **REGLEMENT**

- *Modification des STECAL suite – notamment - CDPENAF*
- *Suppression des changements de destination inférieurs à 80 m<sup>2</sup> d'emprise au sol*
- *La prise en compte du changement de destination au moment de la délivrance de l'autorisation d'urbanisme*
- *Interdiction de la destination « exploitation forestière » en zone A*
- *Autorisation des constructions de nouveaux bâtiments d'exploitation en zone N pour les sites agricoles déjà existants, afin de ne pas compromettre leur développement*
- *Suppression de la règle de hauteur en zone Nc*
- *En zone A et N, les activités de diversification des activités agricoles sont autorisées (loi Elan)*

**Rappel**

# Bilan de la consommation d'espace

Surface de zones AU  
habitat dans les PLU en  
vigueur

*(hors Bourgon, Beaulieu-sur-Oudon et La Gravelle)*



**281 hectares**



Surface de zones AU  
habitat dans le PLUi



**46 hectares**

## Planning Prévisionnel

# Planning prévisionnel



Transmission du dossier d'approbation au contrôle de légalité pour une durée de 2 mois

**PLUi exécutoire une fois que les mesures de publicité seront réalisées**

*Affichage de la délibération d'approbation dans les mairies et à Laval Agglomération*

*Mesures de publicité (R 153-20 et suivants du Code de l'Urbanisme)*

*Envoi du dossier de PLUi à la Préfecture*



## Note de synthèse

Vu pour être annexé à la délibération  
du Conseil communautaire du 16 décembre 2019.

Par délégation du Président,  
la Vice-Présidente, Nicole BOUILLON.





# Préambule

## 1. Contexte territorial

Le Pays de Loiron représente à la fois le canton, la Communauté de Communes (depuis 2000) et le Pays. Le territoire couvre 253 km<sup>2</sup> (+ grand canton du département) et représente la partie ouest du territoire du SCoT Laval-Loiron, approuvé le 14 février 2014. Ce dernier donne les orientations générales et fixe les objectifs à l'échelle du territoire des Pays de Laval et de Loiron.

Située aux portes des agglomérations de Laval et de Vitré, la Communauté de Communes du Pays de Loiron regroupe 14 communes (Beaulieu sur Oudon, Le Bourgneuf la Forêt, Bourgon, La Brûlatte, Le Genest Saint Isle, La Gravelle, Launay-Villiers, Loiron-Ruillé, Montjean, Olivet, Port-Brillet, Saint Cyr le Gravelais, Saint-Ouën-des-Toits, Saint Pierre la Cour) et presque 17 000 habitants.

C'est en vertu de la compétence aménagement de l'espace dont il dispose que le Conseil Communautaire du Pays de Loiron a voté à l'unanimité, le 26 novembre 2015, la décision d'élaborer un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi). Il traduira le projet de territoire, le développement et l'aménagement du Pays de Loiron à l'horizon 2030 et comprend : un rapport de présentation ; le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) de la commune ; un règlement (littéral et graphique) ; les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) relatives à des quartiers ou à des secteurs à urbaniser ; les annexes.

## 2. Dynamiques territoriales, entre complémentarités et hiérarchie des pôles

**UN MAILLAGE URBAIN SOUS FORME DE RESEAUX DE BOURGS RURAUX :** L'armature territoriale du Pays de Loiron se caractérise par une hiérarchisation des différents pôles urbains, trois types de pôles sont ainsi déterminés. Les pôles d'importance primaire (Loiron-Ruillé, Le Bourgneuf-la-Forêt, Saint Pierre-La-Cour, Port Brillet et le Genest-Saint-Isle) ; les pôles de proximité (Launay-Villiers, La Brûlatte, Saint-Cyr-le-Gravelais, Montjean et Beaulieu-sur-Oudon) et les bourgs ruraux (Olivet, La Gravelle et Bourgon).

**UNE ARMATURE TERRITORIALE QUI FONCTIONNE AVEC LES COMMUNES PERIPHERIQUES :** Le territoire du Pays de Loiron fonctionne étroitement avec des communes limitrophes et/ou périphériques comme Le Perte, Saint-Berthevin, Cossé-le-Vivien ou encore Ernée.

**UN RESEAU DE BOURG AU SEIN D'UN RESEAU DE VILLES :** L'ensemble du territoire du Pays de Loiron s'insère dans un réseau de villes et/ou métropole composé de Rennes, Vitré/Fougères et Laval. Il est cependant enclavé entre ces agglomérations bien qu'il soit traversé par de grandes infrastructures, de transport notamment, comme la LGV et l'autoroute A81 vers Paris.

**UN TERRITOIRE TIRAILLE :** Le rôle fracturant des infrastructures viaires et ferroviaires, l'absence de traversée Nord-Sud et l'aspect paysager présentant deux entités bien distinctes ont « tranchés » le territoire en deux parties distinctes : les communes « du nord » et les communes « du sud ». Il existe également un clivage est-ouest entre les communes « ouest » tournées vers Rennes, Vitré et Fougères et les communes « est » tournées vers Laval et son agglomération.

### 3. Une position stratégique au croisement de grandes agglomérations

**LA DESSERTE EN INFRASTRUCTURES DE TRANSPORT :** Plusieurs axes routiers majeurs assurent une très bonne desserte routière du territoire : l'autoroute A 81 (Paris - Rennes) doublée par la RN 157 ; la RN 162 (Angers – Mayenne) ; la RD 771 (Laval - Saint-Nazaire) et la RN 162 (Angers – Mayenne). Le réseau ferroviaire suit un unique tracé est-ouest avec la ligne Paris-Brest. Trois communes sont desservies par le réseau TER Pays de la Loire (Le Genest-Saint-Isle, Port-Brillet et Saint-Pierre-la-Cour). Les gares TER sont peu utilisées car les horaires ne conviennent qu'à une minorité d'individus.

Malgré une diversité des moyens de transports, plus de 84% des habitants continuent d'utiliser leur voiture pour se rendre au travail et les utilisateurs des transports en commun représentent uniquement 1% des usagers. Plusieurs communes possèdent des aires de covoiturage et projettent l'installation de recharge pour les véhicules électriques.

### 4. Un territoire partagé entre deux aires urbaines

**DES AIRES URBAINES LAVALOISE ET VITREENNE QUI ETENDENT LEUR INFLUENCE SUR LE TERRITOIRE DU PAYS DE LOIRON EN MATIERE D'EMPLOIS :** En 2010, l'INSEE définit les nouvelles aires urbaines et influences des pôles urbains limitrophes. Pour le Pays de Loiron il s'agit principalement de Laval mais également de Vitré dans une moindre mesure. Ainsi, sont considérées en 2010, comme communes appartenant à la couronne du grand pôle qu'est Laval : Saint-Ouën-des-Toits, Le Genest-Saint-Isle, Olivet, La Brûlatte, Loiron-Ruillé et Montjean.

De plus, certaines communes sont considérées comme multipolarisées (par Laval et Vitré).

**UNE ATTRACTIVITE DAVANTAGE EXERCEE PAS LE BASSIN DE VIE DE LAVAL :** Le territoire communautaire se structure de plus en plus en direction de l'agglomération lavalloise en matière de flux domicile-travail par rapport à Vitré.

## Diagnostic urbain

### 1. Diagnostic habitat socio-démographique

**DEMOGRAPHIE :** Une forte accélération de la croissance démographique sur la dernière décennie mais un ralentissement de cette tendance depuis 2011 avec d'importantes disparités entre les communes (5 communes perdent de la population). Cette croissance démographique est aujourd'hui, principalement portée par l'accroissement naturel.

**COMPOSITION DES MENAGES :** Le Pays de Loiron est encore bien marqué par le profil familial avec 37% de couples avec enfants en 2013 mais avec une progression des familles monoparentales et des personnes seules.

**REPARTITION PAR TRANCHES D'AGE :** Le territoire est « jeune » mais on constate une progression des aînés. A noter qu'il existe des caractéristiques spécifiques par secteur.

**LE PARC DE LOGEMENT :** En 2013, 76% de la population territoriale était propriétaire et 17% locataire. Le parc de logement est en décalage avec le profil des ménages avec plus de la moitié des résidences avec 5 pièces et + (57%).

Le parc ancien est un des meilleurs du département : moins de 4% du parc privé est indigne et 53% du parc ancien est antérieur aux années 75.

Le phénomène de vacance est lui en accélération notamment sur les communes les plus « excentrées » comme La Gravelle ou Le Bourgneuf-La-Forêt. Plus d'un logement vacant sur deux (57%) est un petit logement (1 à 3 pièces). Il existe de grandes disparités entre les différentes communes.

Le parc social est peu développé avec seulement 6.9% de l'offre totale de logements malgré un potentiel de demandes de plus en plus pressants notamment sur les communes les plus structurées (Le Genest, Port Brillet, St Pierre).

La production neuve diminue. En effet, le rythme de construction a été divisé par 2 entre 2002 et 2015 et ne répond pas aux objectifs du SCoT. L'offre de terrains à bâtir est, elle, importante. Il y a en effet près de 3 années de production neuve directement disponible.

Concernant les prix du parc de logement, le territoire est accessible, bien moins cher que Laval Agglomération par exemple.

## 2. Formes urbaines et typologies similaires

### **LES BOURGS : UNE HIERARCHISATION NECESSAIRE A LA LECTURE IDENTITAIRE :**

Il existe différents types de bourgs : Les bourgs « rue » où le bâti ancien du bourg se constitue le long d'un axe principal, véritable colonne vertébrale du tissu urbain ; les bourgs « carrefours » et les bourgs « multipolaires » lorsque le bourg est éclaté en noyaux bâtis d'inégales importances. On retrouve principalement, sur le Pays de Loiron, des villages « rues ». Les constructions en cœur de bourg sont implantées en alignement stricte concentrées autour de l'église (chaque bourg en possède une).

### **L'HABITAT – LES DIFFERENTES TYPOLOGIES DES CONSTRUCTIONS DU BOURG :**

**DES BOURGS EN MUTATION :** Sur le Pays de Loiron, il existe quatre grandes familles de constructions urbaines : l'habitat ancien qui structure l'organisation du bourg depuis son état originel, l'habitat au coup par coup ou l'habitat diffus, les zones pavillonnaires (lotissements principalement) et les collectifs.

## 3. Bilan de la consommation foncière entre 2006 et 2016

### **BILAN DES DOCUMENTS D'URBANISME EN VIGUEUR DE LA COMMUNAUTE DE**

**COMMUNES DE LOIRON : Au total :** Une commune est régie par un Règlement National d'Urbanisme (RNU) : Beaulieu-sur-Oudon ; deux communes ont une carte communale : La Gravelle et Bourgon et douze communes ont un Plan Local d'Urbanisme mais une seule à un Plan Local d'Urbanisme Grenellisé.

**ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACE ENTRE 2006 ET 2016 :** La loi ALUR a renforcé les obligations du PLU vis-à-vis de la consommation d'espaces. Le rapport de présentation doit donc justifier les objectifs chiffrés fixés par le SCoT Laval-Loiron (entre 8 et 11 ha par an pour l'habitat) en matière de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain en priorisant le comblement de l'enveloppe urbaine existante.

Au total, 288,3 hectares ont été artificialisés sur la période 2006 et 2016 soit 1,1% de la surface totale du territoire de la Communauté de Communes du Pays de Loiron.

Les infrastructures prennent une part importante de la consommation des espaces agricoles et naturels sur le Pays de Loiron entre 2006 et 2016. La ligne TGV notamment, représente une emprise de 157 hectares (plus forte proportion de consommation d'espace) tandis que la 2x2 voies sur la commune de Saint-Ouën-des-Toits représente 9 hectares.

Au cours des dix dernières années (2006-2016), le Pays de Loiron a urbanisé 90,7 hectares à vocation habitat dont 66,1 hectares en extension de l'enveloppe urbaine de 2006 et 35,2 hectares pour l'extension des zones d'activités.

**ANALYSE DES CAPACITES DE DENSIFICATION ET DE MUTATION :** La loi ALUR du 24 mars 2014 introduit de nouvelles dispositions permettant de stimuler la densification (aménager ou construire davantage sur un même espace). Cela permet de lutter contre les phénomènes de vacance des logements et d'étalement urbain.

#### 4. Equipements et services

**UNE OFFRE EN EQUIPEMENTS SCOLAIRES ADAPTEES A LA DEMANDE ?** L'ensemble du territoire est couvert par des équipements scolaires, allant de la maternelle jusqu'au collège. Le lycée de rapprochement est celui de Laval. L'offre est globalement satisfaisante et s'est adaptée lorsque cela s'est avéré nécessaire, sous forme de regroupement pédagogique intercommunal. Certaines communes matérialisent tout de même un essoufflement des effectifs scolaires.

**LES EQUIPEMENTS SPORTIFS :** Les activités praticables sur le territoire intercommunal sont nombreuses, ainsi que les associations les encadrant. Néanmoins, les habitants déplorent l'absence d'un complexe aquatique.

**UNE INEGALITE D'ACCES AUX SOINS ET UNE DIMINUTION DU NOMBRE DE PRACTICIENS SUR LE TERRITOIRE :** Un projet structuré de réseau de maisons de santé a été mis au point et reposait essentiellement sur les initiatives des médecins généralistes. Le système n'a pas vraiment fonctionné, les médecins n'ayant pas repris la stratégie. De plus, un certain nombre de médecins en activité sur la commune vont bientôt cesser leur activité pour partir en retraite.

#### 5. Un développement économique structuré ?

**LA STRATEGIE DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE DU SCOT :** Le déploiement d'espaces économiques devra se faire en fonction de besoins réels estimés et en respectant la structuration territoriale. Le DOO définit ainsi la trame d'un Schéma de Développement des Zones d'Activités qui distingue donc : les pôles d'activités de rayonnement régional et départemental ; les pôles de proximité ; les pôles économiques à enjeu spécifique et les sites urbains à enjeu spécifiques.

Concernant le Pays de Loiron, l'ECOPARC de la Gravelle a été repéré en tant que pôle d'activités de rayonnement régional et départemental et l'ancien site PEBECO à Port-Brillet comme site urbain à enjeu spécifique dans le tissu urbain pour le développement du village d'Artisans.

**UNE MULTITUDE DE ZONES D'ACTIVITES SUR LE TERRITOIRE :** Le Pays de Loiron se positionne sur un axe stratégique entre Paris, Laval, Vitré et Rennes, ce qui est un réel atout

en matière de desserte. Ainsi, un nombre important de zones d'activités et artisanales se développent sur presque toutes les communes. Actuellement, seules Beaulieu-sur-Oudon et Montjean ne disposent d'aucune zone d'activités. Le Pays possède deux parcs d'activités intercommunaux situés à La Gravelle et à La Brûlatte.

Certaines communes du territoire du Pays de Loiron comptabilisent au sein de leur document d'urbanisme des réserves foncières à vocation économique mais le SCoT ne retient que deux communes pour le développement des activités économiques : La Gravelle avec l'Ecoparc et Loiron avec le PA de la Chapelle du Chêne. En dehors de ces communes, le développement de zones d'activités n'est pas autorisé par le SCoT. En effet, ce dernier cible un nombre restreint de zones à étendre afin d'optimiser la consommation de l'espace et ainsi éviter la multiplication des zones d'activités sur les territoires.

**LES ENTREPRISES STRUCTURANTES DU TERRITOIRE :** Plusieurs entreprises importantes sont implantées sur le territoire comme la carrière Lafarge (Saint-Pierre-la-Cour), le centre de recherche Porsolt (Genest-Saint-Isle), les deux entreprises spécialisées dans le moulage de matière plastique Palicot SA et Eurofrance plasturgie (Bourgneuf-la-Forêt), les établissements spécialisés en menuiserie industrielle et fenêtres, Bignon à Port Brillet et Poupin SARL (Loiron-Ruillé).

**UN POSITIONNEMENT ECONOMIQUE COMPLEXE :** Malgré un caractère très rural, le Pays de Loiron est très marqué par les activités industrielles et en particulier par la métallurgie. La réduction du nombre d'emplois entre 1980 et 2012, passant de 750 à 150 emplois, a profondément touché l'économie locale mais également la vie sociale : le canton a perdu près d'un quart de ses emplois dans les années 1980.

Quelques soient les catégories socio-professionnelles, le taux de chômage reste faible, il est, par ailleurs, le plus bas du département (6,8% pour la CCPL et 8,8% pour la Mayenne en 2013).

A l'échelle du Pays de Loiron, 4 675 emplois sont recensés en 2013 pour 7 579 actifs, ce qui signifie donc qu'une grande majorité des habitants vont travailler à l'extérieur de leur commune mais également à l'extérieur du Pays de Loiron (5 834 actifs travaillent en dehors du Pays soit plus de 3 actifs sur 4). Ainsi, le Pays reste dépendant de l'activité des pôles économiques voisins tels que Laval et Vitré mais n'attire pas en contrepartie. Seulement 1 259 actifs « extérieurs » viennent travailler sur le territoire.

Concernant les secteurs d'emplois, ce sont essentiellement les pôles d'emplois tertiaires (artisans et commerçants) qui profitent d'une hausse de 24% du nombre d'emplois entre 2008 et 2013 tandis que le secteur agricole a perdu plus de 30% de ses emplois entre 2008 et 2013. Cette observation se retrouve également au niveau national et est liée à la conjoncture actuelle bien que le Pays de Loiron soit un territoire rural où l'activité agricole occupe une place importante.

**LE TOURISME, UNE CLE DU DEVELOPPEMENT LOCAL ?** Le tourisme reste peu développé sur le territoire de la Communauté de Communes. Il est à l'écart des principaux circuits touristiques de la Mayenne et des Pays de la Loire, car peu exploité et peu valorisé.

La commune possède toutefois quelques éléments patrimoniaux intéressants comme l'abbaye de Clermont (Olivet), le musée de la Chouannerie et de la Révolution (Saint-Ouën-des-Toits),

la maison de la Moisson (Beaulieu-sur-Oudon) ainsi que le site de la cimenterie Lafarge (Saint Pierre la Cour) qui accueille de nombreux visiteurs chaque année grâce à son belvédère et sa vue imprenable sur la carrière et la commune.

Les équipements d'hébergement et de restauration ne sont pas nombreux sur le territoire. Toutefois, une offre correcte est répartie sur l'ensemble du territoire communautaire : les chambres d'hôtes sont situées à Loiron-Ruillé, Olivet, Le Genest-Saint-Isle et Port-Brillet (13 gîtes, 2 hôtels-restaurants et 13 restaurants).

**DES POLARITES COMMERCIALES COMPLEMENTAIRES ?** Les commerces ne sont pas nombreux sur le territoire du Pays de Loiron. En effet, seules certaines communes regroupent les principaux commerces de proximité, tandis que d'autres n'en possèdent aucun. Seule la commune de le Bourgneuf-la-Forêt avec son Super U (d'une surface commerciale de 2 500 m<sup>2</sup>), peut prétendre être un pôle relativement autonome appelé à se renforcer. Pour les commerces de base de type tabac, librairie, alimentation ou boulangerie, les taux des équipements sont corrects.

## Diagnostic patrimonial et paysager

### 1. Le patrimoine bâti

**LES PROTECTIONS PATRIMONIALES :** Seuls les châteaux du feu et de la Fresnay (Bourgneuf la Forêt), ainsi que l'abbaye de Clermont et la porterie de l'abbaye (Olivet) sont protégés au titre du patrimoine.

**LE PATRIMOINE CULTUREL :** Un patrimoine riche parsemé sur l'ensemble du territoire avec des traces encore visibles du passé industriel sur la partie nord du pays.

**LE PATRIMOINE ARCHITECTURAL EN MILIEU RURAL :** Il existe plusieurs types de bâtis remarquables : la longère (ferme longue), les grandes demeures, les fermes sur cour et les dépendances.

### 2. Les unités paysagères

**AU NORD : LES COLLINES BOCAGERES :** Le bocage dense et vallonné représente le paysage emblématique du Pays de Loiron. Maillage structurant et bien conservé, il cadre les vues et les spatialités. Fragile, c'est une composante essentielle à protéger sur le territoire.

Les étangs et ruisseaux sont très présents sur tout le territoire. Le Nord du territoire est marqué par la présence forte du paysage équestre.

Deux communes possèdent un paysage complètement différent, ce sont les communes de Port Brillet et de Saint-Pierre-la-Cour avec les vestiges, respectivement, de la fonderie et de la cimenterie.

**AU SUD : LE PLATEAU CULTIVE :** Le Sud du territoire est dessiné par la vallée de l'Oudon. Le relief est moins prononcé qu'au Nord, relayant les plateaux agricoles aux vallées peu profondes. On profite de vues lointaines sur le paysage dont le maillage bocager est diffus.

Les communes de Loiron et Montjean sont marquées par un bocage singulier. Bordant de grandes parcelles plates, les haies sont traitées en cépées, ce qui confère au paysage agricole une particularité par rapport au reste du territoire.

**AU CŒUR DU PAYS : LES VALLEES ET LES INFRASTRUCTURES :** Il existe plusieurs vallées sur le territoire : la vallée du Vicoin, la plus animée, chahutée par le relief ; la vallée de l'Oudon qui traverse le Sud du territoire et enfin la vallée de la Vilaine à Bourgon qui est de proportion plus étendue.

De grands boisements s'étendent au centre du territoire, entre les bassins versants de l'Oudon et du Vicoin. Les crêtes, directement liées aux ruptures géologiques du territoire, incarnent des franchissements d'unités paysagères.

La ligne TGV, la ligne Haute Tension, l'autoroute A81 et bientôt la ligne LGV sont des réseaux de communication à l'échelle nationale qui traversent le territoire. Lieux de ruptures physiques, et de cicatrices paysagères, ce sont également des atouts essentiels pour le développement de la région.

### 3. Le vocabulaire paysager

**LE RAPPORT AU VEGETAL :** Le bocage est le caractère identitaire du Pays de Loiron. Le tissu est dense et, malgré quelques variables, il est bien préservé dans le Nord du territoire. Les haies cadrent les vues et le bâti, et sont des supports de lecture du relief. Quelques vergers parsèment le territoire mais leur présence est très discrète.

**LE RAPPORT A L'EAU :** Le contact de l'eau est très présent dans le Pays de Loiron et il fait partie intégrante de son identité paysagère. Le rapport visuel aux plans d'eau est plus présent dans le nord du territoire, tandis que dans le sud les cours d'eau se laissent d'avantage deviner par la silhouette des ripisylves dans les plaines agricoles.

### 4. La qualité des espaces publics

**DES SEUILS CLAIRS ET ATTRACTIFS :** Bon nombre de bourgs sont aménagés par des entrées vertes qui mettent en scène le franchissement de la commune et marquent le seuil de l'espace habité tout en confirmant le caractère rural du territoire.

**DES ESPACES DE RASSEMBLEMENT ET TRAVERSEES QUALITATIVES :** Les aménagements se concentrent sur la lisibilité des zones dédiées au piéton ou à la voiture. Ils ont la qualité de ne pas dénaturer l'identité rurale des bourgs. En effet, aujourd'hui, le manque de lisibilité de certains espaces publics entraîne des problèmes de sécurité.

## Etat initial de l'environnement

### 1. L'environnement physique

**LA GEOLOGIE :** Il existe une rupture géologique qui crée deux entités très marquées avec, au nord, des paysages de bocages denses marqués par l'exploitation industrielle des sous-sols et, au sud, des terres plus agricoles.

**LE RELIEF** : La topographie est plus dense et chaotée au nord, constellée par une multitude de ruisseaux et plans d'eau. Au sud, les courbes de niveaux sont plus lâches, et les surfaces en eau moins importantes ceignent une plaine centrale cultivée.

**L'HYDROMORPHOLOGIE** : Directement lié aux bassins versants des vallées, ainsi qu'à la nature du sol, tout le territoire s'est développé en fonction des opportunités géographiques.

**LES RESEAUX VIAIRES ET INFRASTRUCTURES** : L'autoroute A81, positionnée sur une crête, trace la frontière géographique et usagère du Pays de Loiron. Les plaines au sud permettent quelques départementales en ligne droite tandis qu'au nord les routes s'adosent davantage sur les collines.

## 2. La trame verte et bleue

La trame Verte et Bleue est un outil de préservation de la biodiversité, instauré par le Grenelle Environnement. Son but est de maintenir ou reconstituer un réseau d'échanges sur le territoire national pour que les espèces animales et végétales puissent se déplacer et accomplir leur cycle de vie (alimentation, reproduction, repos...) dans des conditions favorables.

**LA TVB A L'ECHELLE REGIONALE : LE SRCE** : Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) est un document, élaboré par l'Etat et la Région, qui identifie la Trame Verte et Bleue à l'échelle régionale. Ce n'est pas une couche réglementaire supplémentaire, il ne crée aucune réglementation. Le SRCE Pays de la Loire a été adopté le 30 octobre 2015.

**LA TVB A L'ECHELLE DU SCOT DES PAYS DE LAVAL ET LOIRON** : Ils inscrivent plusieurs prescriptions que la collectivité en charge du PLUi doit respecter, notamment, concernant les réservoirs de biodiversité.

**LA TVB A L'ECHELLE DU PAYS DE LOIRON** : Le territoire du Pays de Loiron doit identifier des continuités écologiques à son échelle. Il doit intégrer, en les précisant, les continuités définies aux échelons supérieurs, mais doit aussi les compléter.

Il existe 6 ZNIEFF de type I (secteurs de superficie en général limités caractérisés par leur intérêt biologique remarquable) et 4 ZNIEFF de type II (rands ensembles naturels riches et peu modifiés offrant des potentialités biologiques importantes) sur le Pays de Loiron.

Le site classé et inscrit de la Vallée des Etangs est situé sur les communes de Launay-Villiers, Le-Bourgneuf-la-Forêt et Port-Brillet.

Un secteur sur le territoire du Plan Local de l'Urbanisme Intercommunal est identifié au titre de la SCAP : il s'agit de la Vallée du Vicoïn à l'abbaye de Clermont, bois et étangs avoisinants. Ce secteur, situé sur les communes de La Brûlatte, Le Genest Saint Isle, Loiron-Ruillé, Olivet et Port-Brillet abrite de nombreux étangs, prairies naturelles inondables et zones forestières.

**LA TRAME BLEUE DU PAYS DE LOIRON** : Elle est essentiellement représentée par des cours d'eau et des zones humides. L'eau est omniprésente sur le territoire, le réseau hydrographique est dense avec la présence de cours d'eau qui traversent les bourgs et un certain nombre d'étangs.

Les inventaires zones humides seront réalisés (pour les secteurs sans inventaire) ou complétés (pour les inventaires déjà réalisés) en 2017. Le PLU de la communauté de

communes du Pays de Loiron devra être compatible avec trois SAGE : le SAGE Mayenne, pour la partie nord et nord-est du territoire, le SAGE Oudon, pour la partie sud du territoire et le SAGE Vilaine pour la partie au nord-ouest du territoire.

**LA TRAME VERTE DU PAYS DE LOIRON** : Elle est représentée par des parcelles boisées, des forêts, et un maillage bocager plus ou moins présent en fonction des secteurs. Les principaux boisements du territoire sont : le bois de Misedon, le bois des Gravelles, le bois des Effretais et le bois de l'abbaye de Clermont.

Concernant le maillage bocager, on observe sur le territoire intercommunal une différence entre le nord et le sud. Au nord, le bocage est assez dense alors qu'au sud du territoire, il est plus lâche et moins présent.

**LA FRAGMENTATION DU TERRITOIRE** : Sur le territoire de la communauté de communes du Pays de Loiron, les facteurs de fragmentation recensés sont les infrastructures de transport, l'urbanisation et les barrages.

### 3. Ressources et leur gestion

**LA GESTION DES EAUX USEES** : L'ensemble des communes possèdent des réseaux d'assainissement et de station d'épuration, soit au total, 19 réseaux d'assainissement collectant les eaux usées des différents secteurs agglomérés.

Le Pays de Loiron compte un certain nombre installations d'assainissement non collectif et à délégué au SIAEP du Centre Mayenne, la gestion de d'assainissement non collectif.

13 communes sur 14 adhèrent au Syndicat Intercommunal d'Assainissement et d'Eau Potable (SIAEP) du Centre Ouest Mayennais. Ce syndicat est né en janvier 2014.

**LA GESTION DES DECHETS** : Depuis le 1er janvier 2003, la Communauté de Communes s'est dotée de la compétence « déchets ménagers » sur les 14 communes du territoire. Le traitement et l'élimination des ordures ménagères résiduelles (O.M.R.) sont organisés par le Conseil Départemental conformément au Plan d'Elimination des Déchets Ménagers et Assimilés de la Mayenne (P.E.D.M.A.) qui a collecté, en 2015, 9 661 tonnes de déchets ménagers pour 16 683 habitants (INSEE 2013).

### 4. Les risques et nuisances :

**LES RISQUES NATURELS** : Le Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI) du bassin Loire-Bretagne 2016-2021 a été approuvé le 23 novembre 2015 et comporte 6 grands objectifs. Sur le territoire du Pays de Loiron, il n'y a pas de Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) malgré le fait que plusieurs communes soient concernées par le risque inondation.

Plusieurs autres risques sont présents sur certaines communes du territoire (scanning minier, cavités naturelles, risque d'effondrement, d'éboulement et d'affaissement, remontée des nappes phréatiques).

**LES RISQUES TECHNOLOGIQUES** : Le territoire n'est pas identifié au Dossier Départemental sur les risques majeurs (DDRM) au titre du risque industriel. Il existe un risque lié au Transport de Matière Dangereuse (TMD).

**LES NUISANCES SONORES** : Plusieurs routes sont répertoriées sont de classement sonore des infrastructures de transport (routières et ferroviaires) de la Mayenne.

**LA POLLUTION DES SOLS** : La communauté de communes du Pays du Loiron compte un nombre important de sites industriels ou de services identifiés par l'inventaire BASIAS qui recense l'ensemble des sites industriels abandonnés ou non, susceptible d'engendrer une pollution de l'environnement. Sur le territoire du Pays du Loiron, 3 sites BASOL sont identifiés (sites réellement pollués, recensés par les pouvoirs publics et faisant l'objet d'une action). Aucun Secteur d'Information des Sols (SIS) n'a été publié dans le département de la Mayenne.

## 5. Diagnostic agricole

**LE CONTEXTE DEPARTEMENTAL** : Le département de la Mayenne occupe une place prépondérante dans l'économie du secteur. L'élevage et l'industrie agroalimentaire qui en découle placent le département parmi les leaders français et témoignent de son dynamisme. Le contexte agricole mayennais se caractérise notamment par une augmentation de la surface moyenne par exploitation (passant de 25 hectares en 1988 à 50 hectares en 2008).

**LA CHARTE AGRICULTURE ET URBANISME DE LA MAYENNE** : Le diagnostic agricole permet d'aller au-delà d'un état des lieux du territoire et permet de déterminer le devenir des marges des parties agglomérées des centres urbains. Il permet également d'identifier les espaces éventuellement affectés à une urbanisation future, à court terme (zonage 1AU).

**LES TENDANCES SUR LA PERIODE 1988-2010** : L'Agreste propose une analyse de l'évolution des pratiques agricoles sur le territoire et il en ressort notamment : une diminution par deux du nombre d'exploitations agricoles ayant leur siège sur le territoire ; une diminution par deux des emplois salariés au sein des exploitations agricoles ; une diminution de 7% de la SAU et une perte de 317 unités gros bétail. Ce phénomène de diminution du nombre d'exploitations s'explique par une tendance au regroupement des surfaces agricoles et par une mécanisation de l'activité toujours plus forte, engendrant un besoin plus faible en main-d'œuvre salariée.

**LES INITIATIVES RECENTES** : La vente directe à la ferme par le biais des circuits-courts se développe de plus en plus sur le territoire.

**LES PRATIQUES AGRICOLES** : Trois zones se distinguent : une zone centrale, dominée par une prédominance de la forêt dans la SAU et où se sont implantées des activités industrielles aujourd'hui développées ; une zone nord caractérisée par un bocage dense et vallonné et une prédominance de l'élevage équestre et une zone sud, dominée par la polyculture élevage, les céréales et l'élevage hors sol.

**L'EVOLUTION DES PRATIQUES** : Les deux principaux vecteurs de diversification sont orientés vers la vente directe à la ferme vers l'hébergement.

**L'AGE DES EXPLOITANTS** : 71 jeunes agriculteurs ont bénéficié d'une aide à l'installation au cours des 10 dernières années (5,4% des installations aidées en Mayenne), ce qui en fait un territoire actif en matière d'installations compte-tenu du nombre d'exploitations sur le territoire.

# Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Le choix effectué par les élus tend à viser un objectif de croissance démographique de l'ordre d'une croissance de 1,25%, soit l'équivalent d'environ 2 600 habitants à horizon 10 ans. Dès lors, il a été possible d'en déduire un nombre d'habitants, et, en fonction des différentes polarités, leur répartition sur le territoire. Enfin, il est devenu possible de prévoir les besoins fonciers nécessaires à l'accueil de la population attendue.

Cette ambition se justifie par la capacité du territoire à attirer de la population grâce à la proximité du pôle lavallois, l'arrivée prochaine de grandes entreprises sur le territoire ou à proximité immédiate, le cadre de vie...

Par ailleurs, la fusion avec Laval Agglomération constitue une réelle opportunité pour la CCPL de se renforcer et de poursuivre sa dynamique positive en termes d'accueil de population, tout en prévoyant une gestion modérée de l'espace.

**LES GRANDES ORIENTATIONS DU PADD :** Le projet politique et stratégique des élus se structure autour de 5 orientations générales : l'affirmation d'une armature territoriale structurée, la poursuite d'un développement harmonieux dans un souci d'économie d'espace, conforter, optimiser et développer les activités économiques du territoire, valoriser le patrimoine naturel et paysager et tendre vers un territoire à énergie positive.

## Les chiffres clés du PADD :

- 107 logements en moyenne produits par an
- + 1,25 % de croissance démographique annuelle,
- 21 000 habitants accueillis en 2030,
- 20% de logements sociaux pour les pôles structurants,
- 75% du développement en extension urbaine,
- 25% du développement en densification.

## Les objectifs de moindre consommation foncière

La traduction de ce projet doit aussi répondre à des objectifs de moindre consommation foncière qui se traduisent par une consommation d'espaces agricoles, naturels et forestier projetée pour 2030 comme suit :

- la consommation d'espace dédiée à l'habitat s'établit à environ 80 hectares en extension de l'enveloppe urbaine,
- la consommation d'espace dédiée aux activités économiques s'établit à 13 hectares en extension de l'enveloppe urbaine,
- les besoins en équipements correspondent à une consommation d'espace de l'ordre de 7 hectares en extension urbaine.

## Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

Les OAP sectorielles encadrent le développement de 51 secteurs aux échelles, problématiques et enjeux variables, en complément du règlement écrit. Au sein de ces secteurs, les autorisations d'urbanisme devront être compatibles avec les orientations définies dans les OAP sectorielles.

Pour faciliter leur lecture, ces OAP sont structurées et présentées de façon homogène avec :

- présentation du contexte et du site
- un schéma d'organisation
- une partie littéraire traitant des principes thématiques d'aménagement

## Le règlement : philosophie d'élaboration et description des principales zones

Le PLUi, document unique à l'échelle des 14 communes, succède à 12 Plans Locaux d'Urbanisme et 2 cartes communales en vigueur aujourd'hui. Élaborés à des périodes différentes, ils présentent une grande hétérogénéité. Une commune ne dispose d'aucun document d'urbanisme. Aussi, la philosophie et les objectifs recherchés au travers de l'élaboration d'un nouveau règlement, tant dans sa partie écrite que graphique, ont été de :

- harmoniser, simplifier et rendre plus lisible l'affichage des règles,
- décliner règlementairement le projet affirmé pour le territoire au travers du PADD en pleine compatibilité avec les orientations du SCoT des Pays de Laval et de Loiron et en introduisant de nouveaux éléments tels que :
  - la Trame Verte et Bleue identifiée au plan de zonage et issue notamment du SCoT,
  - une réduction des périmètres des secteurs à urbaniser inscrits dans les documents antérieurs pour modérer la consommation foncière (de 247 hectares à 52 hectares, soit une réduction d'environ 80%),

- la mise en place de nouveaux outils de préservation et de valorisation des éléments patrimoniaux, qu'ils soient végétaux ou bâtis après un travail d'inventaires (bocager et patrimonial) sur l'ensemble du territoire,
- la prise en compte des objectifs de densification et d'optimisation des espaces urbains avec l'adaptation des règles de hauteurs, d'emprise au sol et de retrait,
- la délimitation de secteurs de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL) permettant la mise en œuvre de projet en secteurs agricole et naturel,
- ...

Le zonage reprend les principales zones suivantes :

- **les zones urbaines** : elles sont repérées sur les documents graphiques par le sigle représenté par la lettre « U », En fonction de leur finalité, les règles applicables évoluent en fonction des secteurs. Elles comprennent :
  - Une zone urbaine centrale Ua, qui correspond le plus souvent aux constructions mitoyennes implantées à l'alignement de la voie sur de petites parcelles, en limites séparatives et déployées de manière concentrique autour de l'église dans la majorité des cas.
  - Une zone urbaine d'extension, Ub, qui correspond à une urbanisation plus récente, réalisée soit en opération groupée sous forme de lotissements soit au coup par coup via des opérations individuelles. Les parcelles sont de plus grandes tailles et la mitoyenneté se fait rare. La zone Ub regroupe le plus souvent des constructions à usage d'habitation mais peut également accueillir des commerces et services. Dès lors, la mixité habitation/activités compatibles avec l'habitat est admise.
  - Une zone urbaine spécifique, Us, destinée à recevoir des installations et des constructions d'équipements de loisirs et d'activités spécifiques.
  - Une zone urbaine à vocation d'équipements et de loisirs, Ul, qui correspond aux groupements de construction liées aux équipements publics et de loisirs. On y retrouve les infrastructures sportives, les ateliers communaux ou encore les groupes scolaires.
  - Une zone urbaine à vocation économie, Ue, qui correspond aux zones d'activités existantes sur la commune. Cette zone comprend deux sous-zonage : o Un secteur Uem, qui correspond à la zone d'activités de la Meslerie sur la commune de Saint-Ouen-des-Toits.
  - Un secteur Ueb, qui correspond au site industriel de la Forge à Port-Brillet. Il s'agit d'un site de développement ancien et à forte densité bâtie, intégrant quelques bâtiments à forte valeur architecturale et patrimoniale, témoins de l'évolution économique et historique du site.
- **les zones à urbaniser** : ce sont les zones dites « AU », à vocation habitat (AUh), à vocation économique (AUe) ou équipements et loisirs (1AUI).
  - Des secteurs « 1AUh » ont été délimités, correspondant aux secteurs à urbaniser à court terme à vocation d'accueil d'habitations.
  - Des secteurs « 2AUh » ont également été identifiés, dans la perspective d'une ouverture à l'urbanisation à moyen ou long terme à vocation d'accueil d'habitations conformément aux prescriptions du SCoT.
  - Des secteurs « 1AUe ».
  - Des secteurs « 1AUI »
- **les zones agricoles** : ce sont les zones dites « A ». Elles correspondent aux secteurs de la commune équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. En zone A, un siège d'exploitation nouveau peut trouver sa place. La zone A comprend un sous zonage « Ap », qui correspond à des parcelles à protéger en raison de leur caractère paysager. C'est le

cas pour la commune de Loiron-Ruillé où est inscrite, dans le projet de fusion entre les deux bourgs, la nécessité de conserver un espace pastoral de déambulation à proximité des futurs projets d'aménagement. Le classement « Ap » induit l'interdiction de création d'un siège d'exploitation nouveau tout en conservant le caractère agricole de la parcelle.

- **les zones naturelles et forestières** : ce sont les zones dites « N » qui correspondent aux secteurs de la commune équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère paysager en coeur de bourg. Cette zone a été délimitée dans l'esprit de préserver la Trame verte et bleue en prenant en considération les éléments suivants :
  - Cours d'eau : zone tampon de 10 mètres de part et d'autre de l'axe du cours d'eau ;
  - Zones inondables : toutes les inondables sont classées en zone N à l'exception des zones en zone U ;
  - Espaces naturels protégés et inventoriés ;
  - Boisements ;
  - Zones humides à proximité des grands ensembles naturels

Les secteurs soumis à un ou plusieurs risques naturels et/ou technologiques sont également classés en zone N.

La zone N comprend un sous-zonage « Nc » qui correspond au périmètre d'exploitation de carrière situé à Saint-Pierre-La-Cour. La zone naturelle comprend également un sous-secteur « Nf », destiné à l'exploitation des forêts.

## Les incidences du projet sur l'environnement

Le PLUi vise à répondre à des enjeux multiples, environnementaux, sociaux, économiques. Face à ces enjeux, la concertation menée tout au long de la démarche d'élaboration a eu pour but de dégager une réponse équilibrée, nécessairement porteuse d'impacts environnementaux positifs et négatifs.

S'agissant de la consommation d'espace, la principale incidence positive du projet de PLUi réside dans la lutte contre le mitage foncier et l'étalement urbain qui sont fortement consommateurs d'espaces. Ainsi, face à la nécessité de créer de nouveaux logements et de nouvelles zones d'activités économiques, le PLUi propose un tissu urbain plus compact, une densification des espaces urbanisés avec des objectifs de logements et de renouvellement urbain adaptés.

Toutes ces orientations en faveur de la maîtrise de la consommation de l'espace concourent à la préservation des éléments naturels et de la Trame Verte et Bleue du territoire. Cette Trame Verte et Bleue, et plus globalement la biodiversité, font l'objet d'une protection importante dans le PLUi, par la mise en œuvre d'outils spécifiques sur les éléments constituant les réservoirs de biodiversité et les continuités écologiques.

S'agissant de la protection des paysages et du patrimoine, l'ensemble du territoire dispose d'un patrimoine naturel et bâti exceptionnel, remarquable et intéressant à préserver. Le projet vise à accorder le développement du territoire et la préservation des richesses paysagères locales. Les identités culturelles et historiques sont préservées.

En ce qui concerne l'énergie, la qualité de l'air et l'émission de gaz à effet de serre, le projet de PLUi est construit autour du principe de consolidation de l'armature urbaine. Cette organisation structurée autour d'échelles de territoire complémentaires permet de limiter les déplacements, notamment les déplacements quotidiens, en rapprochant autant que possible

les habitants et les usagers du territoire, des services et activités dont ils ont besoins. De plus, le projet apporte des améliorations majeures en termes de déplacements du fait de la mise en place de nombreux moyens pour inciter les habitants à avoir un usage différents de la voiture et ainsi privilégier les transports en commun et les modes de transports doux.

Le PLUi permet l'isolation par l'extérieur des constructions et encourage ainsi les rénovations thermiques performantes.

S'agissant de la vulnérabilité des personnes et des biens vis-à-vis des risques et des nuisances, des mesures de prise en compte des risques sont prévues par le projet de PLUi. Les risques naturels les plus importants font l'objet de prescriptions graphiques associées à une réglementation spécifique : inondation (AZI), effondrement... Les orientations du projet de PLUi marquent également la volonté de maîtriser l'urbanisation à proximité des activités engendrant potentiellement des nuisances.

S'agissant de la gestion de l'eau et des déchets, le projet de PLUi entend réduire les ruissellements en limitant l'étalement urbain et l'artificialisation du sol dans le tissu urbain. Il s'agit également de préserver les milieux naturels en prenant en compte les zones humides et les zones inondables.

Concernant la gestion des déchets, le projet de PLUi affirme sa volonté de rester performant. Ainsi il entend promouvoir la réduction et la valorisation des déchets ménagers et industriels.

## Consultation des communes et des personnes publiques associées

A la suite de l'arrêt de projet du PLUi, le projet de PLUi arrêté a été transmis aux communes, aux Personnes Publiques Associées ainsi qu'aux personnes consultées en application du Code de l'urbanisme. Parallèlement, l'Autorité Environnementale de l'État a été amenée à émettre un avis sur l'évaluation environnementale du projet de PLUi.

L'ensemble des Conseil municipaux des 14 communes a émis un avis favorable sur le projet arrêté de PLUi. Ces avis s'accompagnent de demandes de prise en compte d'observations.

L'analyse de ces avis, ainsi que les adaptations proposées au projet de PLUi pour en tenir compte, sont synthétisées dans l'annexe.

En ce qui concerne les autres avis :

- La MRAe a émis un avis daté du 19 avril 2019.
- Par lettre du 26 mars 2019, le Préfet a formulé un avis favorable assorti de demandes de modifications.
- Lors de sa séance du 14 février 2019, la CDPENAF a formulé un avis favorable global au PLUi mais constate de nombreuses incohérences relatives au STECAL.
- Lors de sa séance du 12 septembre 2019, la CDPENAF a formulé un avis favorable global au PLUi et un avis défavorable portant sur le STECAL NI3 "Les Suhards".
- Par lettre du 23 mars 2019, la Chambre d'agriculture de la Mayenne a formulé un avis favorable global au PLUi.

Le Conseil départemental de la Mayenne et la Région Pays de la Loire ont formulé des avis favorables les 29 mars 2019 et 21 janvier 2019.

Le SAGE MAYENNE a formulé un avis favorable sous réserves le 20 mars 2019.

L'analyse de ces avis et des autres contributions, ainsi que les adaptations proposées au projet de PLUi pour en tenir compte, sont synthétisées dans l'annexe.

## L'enquête publique

Le président du tribunal administratif de Nantes, par décision N° E19000005/44 du 24 janvier 2019 a constitué une commission d'enquête, en vue de procéder à l'enquête publique sur le projet de PLUi. Par arrêté du 11 mars 2019, le président de Laval Agglomération a prescrit l'ouverture d'une enquête publique relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi). Par arrêté du 30 avril 2019, le président de Laval Agglomération a prolongé l'enquête publique relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) pour une durée de 14 jours.

La commission a conduit l'enquête pendant 50 jours consécutifs du vendredi 5 avril à 9 h au vendredi 24 mai 2019 à 17h.

Elle a tenu treize permanences. Elle a recueilli les observations du public sur les projets soumis à l'enquête. Elle a clos son rapport et ses conclusions le 1<sup>er</sup> juillet 2019.

Il a été recueilli au total 101 observations

Sur les 101 observations 80 ont été portées sur les registres, 13 ont été transmises par courrier, 5 par courriels et 3 documents ont été déposés.

Les thèmes majoritairement abordés concernent :

- le changement de destination (29 observations),
- le projet de zonage (15 observations),
- le zonage "habitat" (12 observations),
- l'environnement, les zones humides, les haies (12 observations).

Dans ses conclusions, la commission d'enquête a émis un avis sur les principales thématiques du projet de PLUi et sur les principaux documents constituant le document d'urbanisme.

Au terme du document, la commission d'enquête a formulé un avis favorable au projet de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi).

Cet avis est assorti des réserves suivantes :

Réserve n°1 :

Les plans de zonage doivent être complétés par :

- la mention écrite des zonages,
- le nom des lieux-dits,
- l'indication des zones inondables dans les zones urbaines ainsi que des zones d'aléas miniers sur le territoire communal, avec l'inscription dans le règlement écrit des prescriptions relatives à ces zones,
- une identification claire et lisible des routes sur les documents graphiques.
- la localisation des sites agricoles en activité.

Réserve n°2 :

La question des exploitations agricoles qui existent en zone N doit être réexaminée. Le règlement doit autoriser pour ces exploitations la construction de nouveaux bâtiments d'exploitation, quand ils sont nécessaires à l'exploitation agricole.

Réserve n°3 :

Concernant les activités de diversification de l'activité agricole, le règlement écrit doit préciser clairement, pour la zone A et pour la zone N, ce qui est autorisé, ce qui ne l'est pas et ce qui est autorisé sous conditions.

Réserve n°4 :

Concernant l'OAP habitat n°1 : Beausoleil à Saint-Ouen-des-Toits, le maître d'ouvrage doit justifier le nouveau périmètre de l'OAP qu'il propose dans son mémoire en réponse.

## L'enquête publique

Les avis qui ont été joints au dossier d'enquête publique, les observations du public et le rapport de la commission d'enquête ont été présentés lors d'une conférence intercommunale rassemblant les maires des communes concernées le 27 novembre 2019.

C'est en cet état que le PLUi est prêt à être approuvé.

Le projet de PLUi soumis à enquête publique a été modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête. Ces modifications ne remettent pas en cause l'économie générale du projet de PLUi et sont précisées dans l'annexe à la délibération portant approbation du PLUi.