

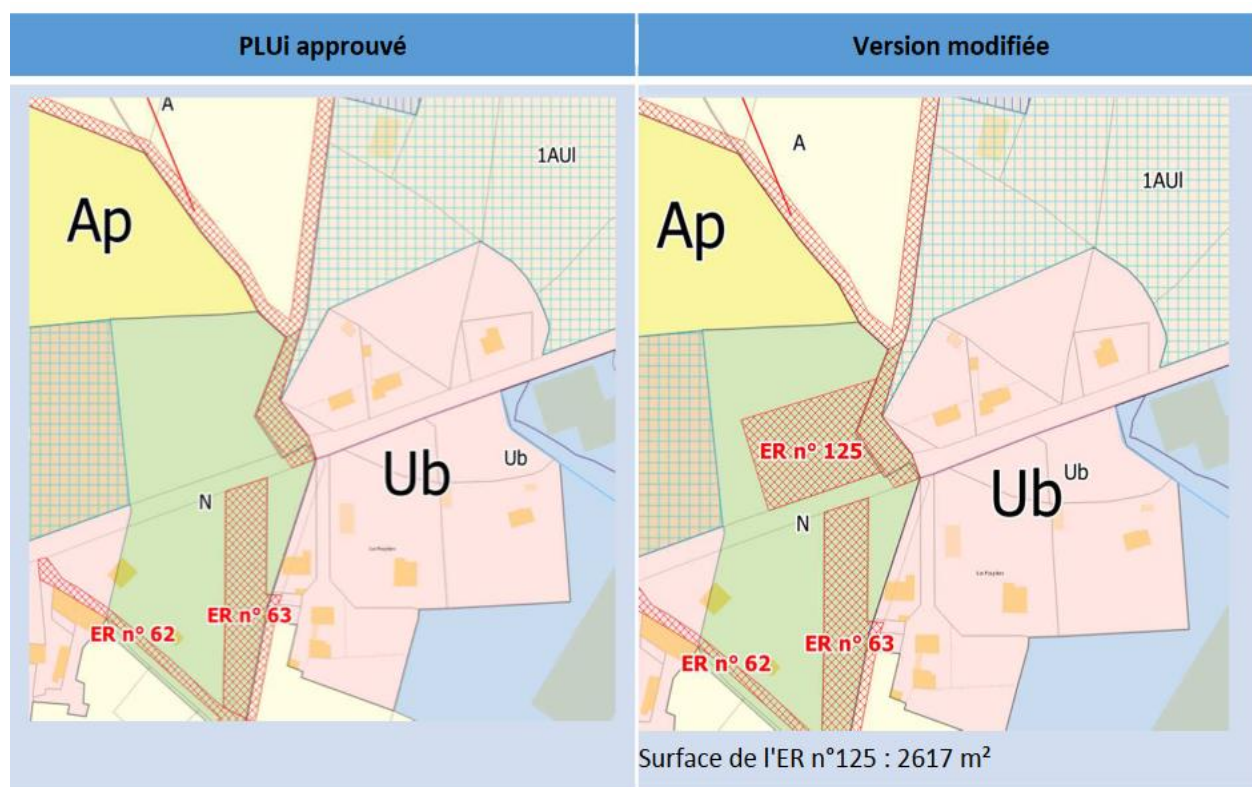
**ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE EN RAPPORT AVEC LES 3 PROJETS SUIVANTS :**

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

\*\*\*\*\*

Déroulement de l'enquête unique : 31 jours consécutifs  
Du mercredi 16 novembre 2022 à 9H00 au vendredi 16 décembre 2022 à 17H00.

\*\*\*\*\*



\*\*\*\*\*

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

\*\*\*\*\*

**Conclusion et Avis Motivé du Commissaire Enquêteur**  
**se rapportant au 1<sup>er</sup> Objectif de l'enquête :**  
**"Modification N° 2 du PLUI du pays de LOIRON"**

\*\*\*\*\*

**Commissaire Enquêteur titulaire : Loïc ROUEIL.**

\*\*\*\*\*

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

\*\*\*\*\*

- \*1\* Présentation synthétique des objectifs assignés à cette enquête publique**
- \*2\* Synthèse du cadre légal de La décision administrative attendue.**
- \*3\* Synthèse des éléments remarquables du dossier.**
- \*4\* Synthèse de l'aspect "Cadre Juridique" de cette enquête publique.**
- \*5\* Synthèse des éléments spécifiques de réflexion, apportés par cette enquête - Participations- Contributions.**
- \*6\* Avis et Analyse du Commissaire enquêteur.**
- \*7\* Conclusion et Avis final motivé du Commissaire enquêteur.**

\*\*\*\*\*

## **\*1\* Présentation synthétique des objectifs assignés à cette enquête publique.**

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

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

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

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

Dans la suite du présent document, c'est ce premier objectif qui est traité.

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

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

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

Le dossier d'enquête mis à disposition du public, était conforme aux dispositions réglementaires sur le sujet. Celles-ci sont explicitées ainsi pour une modification de PLUi :

- Dossier de présentation du contenu de la modification.
- Avis de la MRAE.
- Avis des personnes publiques.
- Le cas échéant, le mémoire en réponse rédigé avant l'enquête par le porteur de projet, au vu des avis des personnes publiques. Dans le cas présent, le contenu de cet échange contradictoire était présent dans le dossier mis à disposition.

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

Le PLUi du Pays de Loiron a été approuvé le 16 décembre 2019.

La modification N°1 du PLUi de Loiron a été validée le 20 décembre 2021.

La liste des communes concernées sont les suivantes : Beaulieu-sur-Oudon, Bourgon, La Brûlatte, La Gravelle, Launay-Villiers, Le Bourgneuf-la-Forêt, Le Genest-Saint-Isle, Loiron-Ruillé, Montjean, Nuillé-sur-Vicoin, Olivet, Port-Brillet, Saint-Cyr-le-Gravelais, Saint-Ouen-des-Toits, Saint-Pierre-la-Cour.

Cette modification N°2, porte sur les contenus de principe, suivants :

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

L'avis de la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (MRAE) a été sollicité. Sa réponse est que le projet n'est pas soumis à l'obligation d'une évaluation environnementale.

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

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

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

**Le cadre légal de cette enquête publique est défini par les textes suivants :**

- Articles L. 123.1 et suivants, R. 123-1 et suivants du code de l'environnement.

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

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

**Le dossier d'enquête était consultable en version papier dans les locaux** de la mairie de Loiron et de Laval Agglomération. Il était aussi consultable en version électronique sur le site du registre numérique, accessible en direct ou via le site internet de Laval Agglomération.

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

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

**Un poste informatique était, par ailleurs, à disposition du public** dans les locaux de la mairie de Loiron et de Laval Agglomération. Ceux-ci permettaient le dépôt d'observations et la consultation du dossier d'enquête, par voie électronique.

**Compte-tenu du nombre très important de sites concernés, le commissaire-enquêteur a procédé à la vérification de la publicité faite à cette enquête par "échantillonnage"**. Au total, celle-ci a été faite sur les 52 points suivants et s'est opérée sur 15 communes parmi les 34 concernées.

- 47 affichages sur les communes de Loiron, Saint-Cyr-le-Gravelais, Beaulieu-sur-Oudon, Montjean, La Gravelle, Saint-Pierre-la-Cour, le Genest-Saint-Isle, Launay-Villiers, le Bourgneuf-la-Forêt, Montigné-le-Brillant, Saint-Ouen-des-Toits, Olivet, Saint-Berthevin, Saint-Jean-sur-Mayenne, Laval.
- Le site internet de Laval Agglomération.
- 4 parutions dans deux journaux locaux.

**En fin d'enquête, un échange de type "PV de synthèse ↔ Mémoire en réponse "** a été réalisé entre le commissaire-enquêteur et le porteur du projet, conformément à l'article R. 123-8 modifié le 25 avril 2014 du code de l'environnement.

### **\*5\* Synthèse des éléments de réflexions spécifiques, apportés par l'enquête.**

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

**La participation du public à cette enquête peut être qualifiée d'importante**, au regard de la nature de la procédure.

**Dans le cadre de cette enquête publique unique, l'ensemble des contributions** rédigées par le public et les personnes publiques a été classé en 27 thèmes, auxquels s'ajoutaient trois problématiques exposées

à l'initiative du commissaire-enquêteur. L'ensemble totalise 98 observations individualisées pointant sur l'ensemble de ces thèmes.

Parmi ces 30 thématiques, 65 contributions dont 16 venaient des Personnes Publiques, concernaient l'ensemble de l'enquête unique. Les 16 thèmes suivants et, un total de 32 observations, étaient en rapport avec le projet de modification N°2 du PLUi de Loiron.

**Ces 16 thèmes s'établissent ainsi :**

- **THÈME 01** : Avis exprimés.
- **THÈME 02** : Pour Information dans le contexte de la présente enquête.
- **THÈME 03** – PLUI-LOIRON- Consolider les motivations et les justifications exprimées pour respecter le PADD du PLUI.
- **THÈME 04** – PLUI-LOIRON- Problématique de l'assouplissement de la règle de 10 mètres relatives à la protection des haies
- **THÈME 05** – PLUI-LOIRON- Problématique de la protection d'alignements d'arbres sans identification de ceux-ci dans un document graphique.
- **THÈME 06** – PLUI-LOIRON- Problématique de l'implantation d'un centre SDIS en Zone N, entre Loiron et Ruillé
- **THÈME 07** – PLUI-LOIRON- Problématique de la suppression d'une haie dans l'OAP de L'Oudon à Montjean.
- **THÈME 08** – PLUI-LOIRON- Problématique de la justification de l'absence d'activité agricole sur le site de la Chevalerie à Beaulieu-sur-Oudon
- **THÈME 09** – PLUI-LOIRON- Problématique du cahier des charges d'un STECAL As
- **THÈME 10** – PLUI-LOIRON- LAVAL - Problématique des critères qui permettent un changement de destination à des bâtiments agricoles situés en zone agricole
- **THÈME 11** – PLUI-LOIRON- Problématique de l'aménagement et de l'intégration dans l'environnement de l'OAP de "l'Orrière" à Port-Brillet.
- **THÈME 12** – PLUI-LOIRON- Précisions demandées sur le du cahier des charges imposé en cas de "risques et nuisances" et "contraintes liées aux aléas miniers".
- **THÈME 22** – PLUI-LOIRON-LAVAL- Identification d'arbres ou Haies à protéger (ou non) dans les documents graphiques.
- **THÈME 23** – PLUI-LOIRON-LAVAL- Problématique de la cohérence dans le classement-protecteur du Patrimoine Bati (exemple de Louverné).
- **THÈME 26** – Pour les 3 objectifs- Contribution spécifique et unique, nécessitant plutôt une réponse ciblée (= Réponse attendue à la suite de l'observation, dans le tableau).
- **QUESTION PVS – 28** : Problématique des critères opposables aux administrés dans le contexte d'un changement de destination d'un bâtiment agricole.

**\*6\* Conclusion et Avis Motivé -CAM du commissaire-enquêteur.**

*Compte-tenu des éléments connus à l'issue de cette enquête publique, le commissaire enquêteur rédige sa conclusion et son avis final ainsi :*

**6-1- Analyse du projet – Éléments favorables.**

- **Le projet est principalement constitué d'ajustements du dispositif réglementaire du PLUI** (plan de zonage ou règlement écrit) ou des "Orientations d'Aménagement et de Programmation – OAP".
- **Le projet ne prévoit aucune évolution des orientations affichées dans le PADD**, ni de dégradation des limites des zones boisées, naturelles ou agricoles ; il ne réduit pas des protections édictées, en raison de risque de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturelles.

- **Le projet corrige un certain nombre d'erreurs techniques ou matérielles** sans remettre en cause les dispositions validées dans le PLUi initial.
- **Le porteur de projet a pris en compte, voire retirer les modifications** qui faisaient l'objet de réserves de la part des personnes publiques.
- **Il n'y avait pas** d'observations émanant de la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (MRAE).
- **Le projet limite le changement de destination des anciens bâtiments** agricoles afin de préserver l'activité agricole.
- **La participation du public a été conséquente** : celle-ci a généré des demandes de modifications ponctuelles et au coup par coup, des dispositions du PLUi. La réponse du porteur de projet se traduit par une volonté d'équilibre entre la satisfaction de ces demandes et le souci d'intérêt général et, de réponses opposables collectivement.
- **Le projet prend en compte la nécessité du développement économique et démographique du territoire** en acceptant ponctuellement le comblement de dents creuses, les divisions de grandes parcelles ou des changements de destination des bâtiments agricoles.
- **Le projet prend en compte le développement des activités tout en gardant** un équilibre vertueux avec la préservation du patrimoine paysager et la qualité de vie des résidents à proximité (cas de l'OAP de l'ORRIÈRE à Port-Brillet).
- **Le contenu du projet maintient le PLUi, dans l'esprit** et dans l'application du code de l'urbanisme et du code de l'environnement.
- **A l'issue de la mise en œuvre du projet**, les évolutions prévues n'ont qu'une infime incidence dans le bilan du transfert des surfaces entre les différentes zones.

## **6-2- Analyse du projet – Éléments défavorables.**

- **Certaines demandes pourtant raisonnables ne peuvent être satisfaites** car celles-ci nécessitent une procédure plus contraignante de révision du PLUi.
- **Certaines contributions font état à juste titre, semble-t-il, du fait que** les informations concernant une évolution de l'environnement local de leurs rédacteurs, ne sont pas diffusées : ce point générant par la suite un climat de suspicion, négatif pour trouver après coup des solutions de compromis.
- **L'obligation de prendre en compte certaines dispositions réglementaires locales, limite et ferme des possibilités de donner une suite favorable** à un certain nombre de demandes (exemple : niveau de service, limitation d'habitations sur des anciens sites agricoles, capacité, accueil de nouvelles constructions sur des terrains situées dans l'enveloppe déjà construite de petits hameaux, etc...).
- **La politique est plus restrictive en Mayenne en rapport** aux autres départements, pour permettre le changement de destination des anciens bâtiments agricoles.

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

- **Que le projet de modification du PLUi du Pays de Loiron est légalement approuvable**, en considérant le respect du cadre réglementaire de la décision administrative attendu.

- **Que l'enquête publique a respecté dans tous ses aspects** (contenu du dossier, information et publicité en direction du public, accueil physique du public, adresse électronique et registre mis à disposition du public, collecte et retransmission des observations, qualité de l'échange "PVS – Mémoire en réponse"), la mission qui lui était demandée.
- **Que la présente enquête publique, a fait émerger un nombre relativement conséquent** de contributions mais qu'aucun avis défavorable n'a été émis de la part du public ou de personnes publiques.
- **Que le porteur du projet est Laval Agglomération.** L'importance et la qualité de cette collectivité publique, permet d'envisager une déclinaison du projet, au contact des autres acteurs locaux, dans un esprit de sérénité.
- **Que le projet est compatible** avec les dispositions initiales du PLUi.
- **Que lors de l'échange Procès-Verbal de Synthèse/mémoire en réponse,** le porteur de projet, a élaboré en retour, un document précis et pertinent au regard des questions posées. Son document "Mémoire en Réponse" montre son engagement à traiter les problématiques possiblement envisageables, sur une base d'acteur du territoire, responsable.

#### **6-4- En synthèse.**

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

#### **6-5- Il recommande.**

- **Que les engagements pris par le porteur de projet, dans les réponses** qu'il a apportées dans le cadre de cette enquête publique, soient traduites dans les documents qui seront joints à l'approbation de cette modification du PLUi.
- **Que l'aménagement de l'OAP de l'ORRIÈRE à PORT-BRILLET, fasse l'objet d'une attention particulière dans sa mise en œuvre.** Le document de référence présent dans le dossier officiel du PLUi, qui fait l'objet actuellement d'un accord de tous les acteurs locaux, doit à ce titre être respecté. Dans sa déclinaison et sa mise en œuvre future, le commissaire-enquêteur recommande une information permanente vers tous les acteurs et résidents locaux dans un souci d'information voire de codécision si quelques modifications mineures devraient intervenir.

#### **\*7\* Conclusion et avis final :**

**Après avoir analysé tous les arguments portés à sa connaissance, Le commissaire enquêteur émet un avis favorable pour approuver le projet de modification N°2 du PLUi du Pays de Loiron (14 communes).**

#### **Avec la réserve qui suit :**

*En ce qui concerne l'OAP de l'ORRIÈRE à Port Brillet, l'enquête publique montre que le document de son aménagement, n'est pas traduit de façon opposable juridiquement dans les documents littéraires et graphiques du PLUi. Ce point entraîne une situation inadaptée au regard des protections dues au patrimoine paysager de la zone.*

*En accord et à la demande du propriétaire et, en cohérence avec la réponse apportée sur le sujet par Laval Agglomération, le Commissaire Enquêteur demande un classement protecteur des éléments*

**suivants (voir en annexe 1 de cette conclusion, le document d'aménagement de l'OAP, présent dans le dossier du PLUI :**

- **Pour la parcelle 0604, le classement de la partie "boisement à préserver", en zonage N, en donnant de plus, à ce bois, le statut d'Espace Boisé Classé – EBC.**
- **Sur les parcelles 0604 et 0603, classement en EBC des haies marquées à préserver.**

A Chemazé, le vendredi 13 janvier 2023.

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

**Loïc ROUEIL**  
Commissaire-enquêteur

\*\*\*\*\*

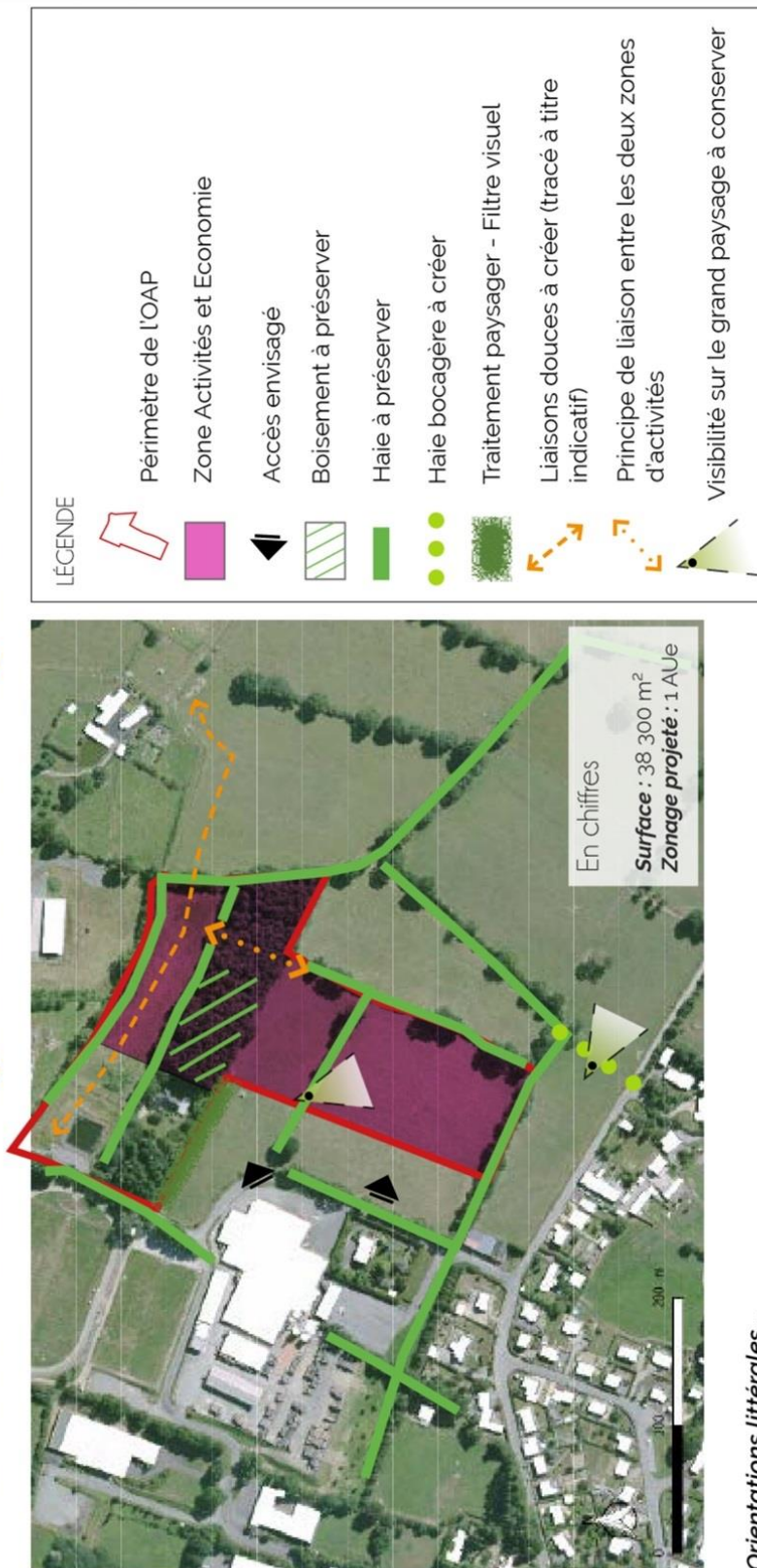


Port-Brillet - Economie n°1 : Lorraine



## Orientation d'Aménagement et de Programmation

ANNEXE 1 de LA CONCLUSION ET de L'AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE - ENQUETEUR



LÉGENDE

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

### Orientations littérales...

Accessibilité : Pas d'accès depuis la rue des Rochers car passante, différence de niveau. Profiter de l'absence de talus au niveau de l'accès existant sur le chemin de la Croix des Aulnay pour l'aménagement de l'entrée principale.  
 Intégration paysagère : Mise à distance des bâtiments par un traitement paysager (alignement des façades côté rue) par rapport à la rue des Rochers. Préserver la perspective sur le grand paysage agricole depuis l'accès principal  
 Implantation des constructions : Bâtiments techniques à localiser à l'écart de la rue des Rochers.

Orientations d'Aménagement et de Programmation - Approbation du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal du Pays de Loiron - décembre 2021

327