AMÉNAGEMENT
DU TERRITOIRE

PLUi

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

PROJET DE MODIFICATION N° 3

Mémoire en réponse

Mémoire en réponse

Octobre 2024

SOMMAIRE

Table des matières

SOMMAIRE 3

PRÉAMBULE 4
SYNTHÈSE DES OBSERVATIONS REÇUES LORS DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE 5
TABLEAU DE SYNTHÈSE DES AVIS REÇUS AU TITRE DES PERSONNES PUBLIQUES CONSULTÉES 12
COMMUNE DE SAINT-BERTHEVIN 14
CCI 14
CDPENAF 16
CHAMBRE D'AGRICULTURE 18
MRAE 22
DDT 24
DÉPARTEMENT 27
COMMUNE DE LAVAL 28

Préambule

Laval Agglomération (ancien territoire) a approuvé son Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) le 16 décembre 2019. Il a, par ailleurs, fait l'objet de plusieurs procédures d'évolutions :

- une modification simplifiée approuvée le 27 septembre 2021,
- la modification de droit commun n°1, approuvée le 20 décembre 2021,
- la modification de droit commun n°2, approuvée le 23 mars 2023.

Le Conseil communautaire de Laval agglomération a décidé par délibération du 8 janvier 2024 de prescrire la **modification n°3** du PLUi de Laval agglomération.

Le présent document a pour objet de répondre aux observations émises à propos de cette modification, d'une part par le public, dans le cadre de l'enquête publique qui s'est déroulée du 13 mai au 12 juin 2024, et d'autre part, dans le cadre de la consultation des personnes publiques associées (PPA).

PARTIE 1 : RÉPONSES AUX OBSERVATIONS DU PUBLIC

Synthèse des observations reçues lors de l'enquête publique

Référence 1-Saint-Berthevin

Demande le changement de destination vers l'habitation de la parcelle BC272 en vue de la rénovation d'un bâtiment en pierre.

Ce potentiel changement de destination est déjà évoqué dans le cadre du projet de modification n° 3 du PLUi.

Réponse

Laval agglomération constate que, par courrier en date du 14 novembre 2023, la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestier (CDPENAF) a rendu un avis défavorable quant au changement de destination du bâtiment situé sur la parcelle BC272.
De ce fait, Laval agglomération n'accède pas à la demande.
Le bâtiment sera retiré de l'inventaire de changement de destination.

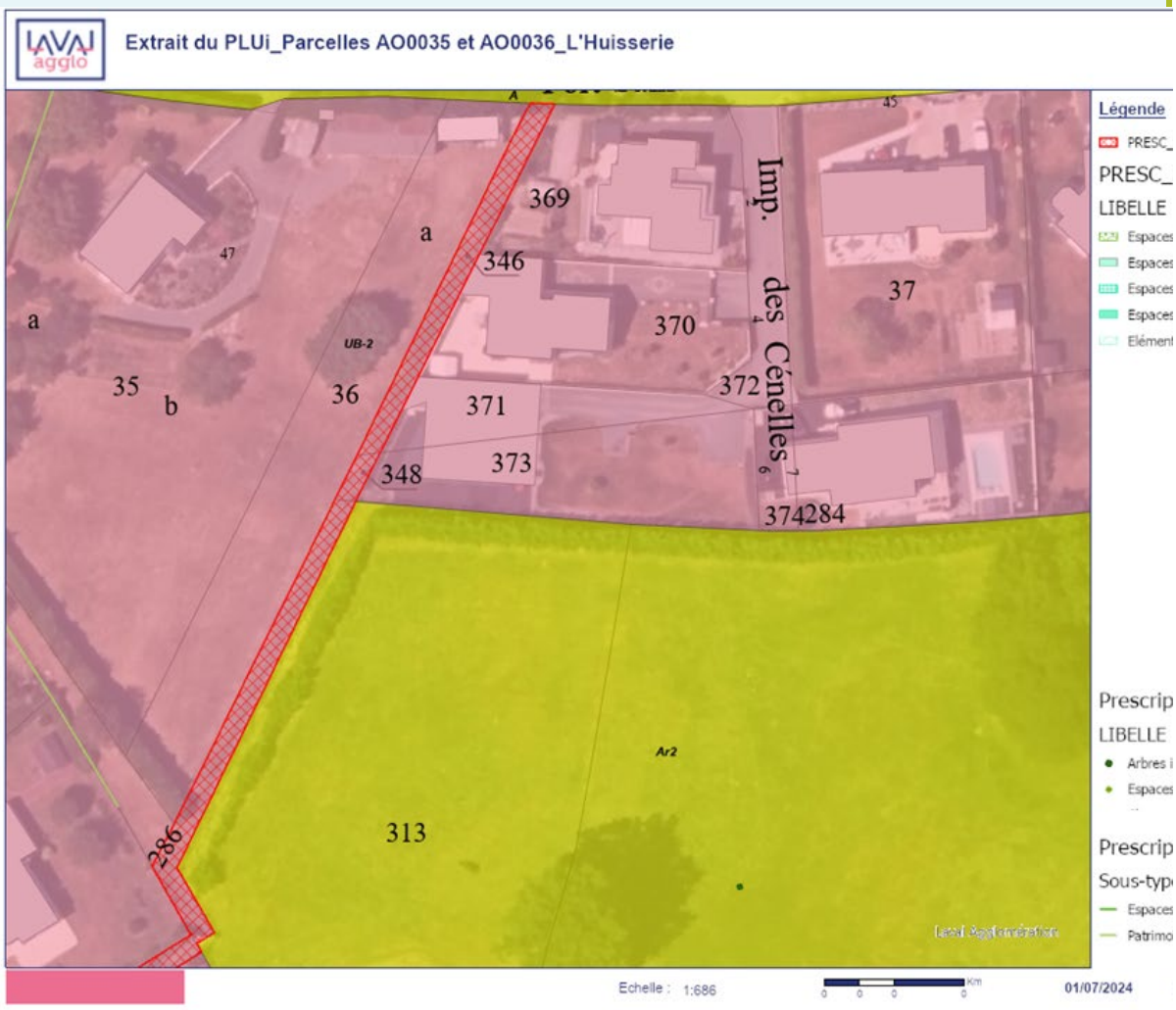
Référence 2-L'Huisserie

Demande la correction d'emplacement d'arbres situés, non sur le terrain de La Chevrolière mais sur le terrain de la Maladrie (cf. photos et PJ) ;

Réponse

Selon le PLUi en vigueur, aucun arbre n'est identifié à l'est du terrain de La Chevrolière (voir extrait du PLUi ci-dessous). Laval agglomération n'accède pas à la demande.

Les arbres sont identifiés au règlement graphique du PLUi par des points verts et les linéaires de haies protégées par des traits vert.



La suppression de l'ER n° 9 afin de permettre un accès aux parcelles constructibles 35, 36, 286, 346 et 348 situées en zone UB2.

Réponse

L'emplacement réservé n°4 a pour objet l'aménagement d'un chemin piéton-cycle. Les ER sont des outils de planification urbaine mis en œuvre dans le cadre du PLUi, permettant notamment la création d'équipements / aménagements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts. La suppression d'un ER fait notamment sens dans le cas où l'objet pour lequel il a été créé est réalisé ou abandonné, et ce, à la demande de la commune.

Laval agglomération n'accède pas à la demande.

Référence 3-L'Huisserie

Demande le changement de zonage d'une parcelle (A0 0306 et AO 0313) de 2 hectares actuellement non constructible et entourée à 80/100 d'habitations récentes et d'une route menant au centre bourg. Bien que classée en zone A, cette parcelle est non exploitable car de petite surface et entourée d'habitations.

Une étude du sol a déjà été conduite à la demande de la mairie et a permis de constater qu'il n'y avait pas d'objection technique à ce que la majeure partie de la parcelle puisse être rendue constructible.

Réponse

La procédure de modification ne permet pas le changement de zonage A/N en U/AU. Laval Agglomération n'accède donc pas à la demande dans le cadre de cette modification. Il est cependant précisé, que, les demandes portée à la connaissance de Laval agglomération, de manière officielle, comme c'est le cas lors d'une enquête publique, sont étudiées, puis intégrées ou non, lors des prochaines évolutions du PLUi. Néanmoins, il est nécessaire de rappeler qu'un changement de destination de zonage A/N en U/AU entraine de fait une réduction d'espaces naturels, agricoles ou forestiers (ENAF), et que, considérant la loi n°2021-1104 du 22 août 2021, dite Climat et résilience, et l'objectif de zéro artificialisation nette (ZAN), la consommation d'ENAF est actuellement très restreinte sur l'ensemble du territoire. Dans ce contexte, la prise en compte d'une demande de changement de zonage de ce type n'aboutit qu'exceptionnellement.

Référence 4-Saint-Berthevin

Demande le changement de zonage, de At en U, de ces parcelles jugées inutilisables pour l'agriculture.

Un premier avis défavorable de la CDPENAF a été rendu le 14 décembre 2023 au motif que le projet se situe à moins de 125 m d'un bâtiment d'élevage. La parcelle est pourtant située dans un hameau et à proximité immédiate d'habitations. Une demande de certificat d'urbanisme opérationnel a été déposée en mairie de SAINT-BERTHEVIN le 19 avril 2024.

Réponse

La procédure de modification ne permet pas le changement de zonage A/N en U/AU.
Laval Agglomération n'accède donc pas à la demande dans le cadre de cette modification.
Il est cependant précisé, que, les demandes portées à la connaissance de Laval agglomération, de manière officielle, comme c'est le cas lors d'une enquête publique, sont étudiées, puis intégrées ou non, lors des prochaines évolutions du PLUi.
Néanmoins, il est nécessaire de rappeler, qu'un changement de destination de zonage A/N en U/AU entraine de fait une réduction d'espaces naturels, agricoles ou forestiers (ENAF), et que, considérant la loi n°2021-1104 du 22 août 2021, dite Climat et résilience, et l'objectif de zéro artificialisation nette (ZAN), la consommation d'ENAF est actuellement très restreinte sur l'ensemble du territoire. Dans ce contexte, la prise en compte d'une demande de changement de zonage de ce type n'aboutit qu'exceptionnellement.

Référence 5-Argentré

Demande la correction d'une erreur graphique constatée sur les parcelles 855 à 861, situées rue de PEANNE à **LAVAL**.

Réponse

Selon l'article L113-1 du code de l'urbanisme : "Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements."
Ainsi, la prescription appliquée aux parcelles mentionnées est pertinente. Cette prescription englobe et protège de fait la présence de haies ou d'arbres remarquables. De plus, il est précisé que la demande ne relève pas de la procédure de modification.
Laval agglomération n'accède pas à la demande de changement de prescription.

Référence 6-Argentré

Le chemin « ROQUET DE PATIENCE » situé sur la commune **d'ARGENTRE** est bordé de haies qu'il conviendrait d'identifier et de protéger, notamment pour éviter le ruissellement.

Réponse

Laval agglomération accède à la demande. Les haies situées sur le chemin Roquet de patience seront protégées au PLUi.

Référence 7-L'Huisserie

9 contributions concernent un même sujet, relatif au terrain jusqu'à présent identifié comme dédié à la sédentarisation des gens du voyage, sur la commune de l'Huisserie. Les différentes demandes apparaissent de façon détaillée dans le rapport du commissaire enquêteur. La réponse apportée ici est une réponse globale à ces 9 contributions.

Réponse

La présente modification du PLUi prévoit la suppression, à L'Huisserie, d'un secteur dédié à la sédentarisation des gens du voyage. Ce secteur est en zone UB2 : "zone urbaine d'extension récente". La présente modification, avec la suppression du secteur dédié à la sédentarisation des gens du voyage, n'impacte pas la réglementation en vigueur sur le secteur puisque le zonage est inchangé (UB2).

La commune est soumise à une tension forte sur la demande en habitat qui, conjuguée à l'objectif de construction de 40 logements par an dans le cadre du PLH de Laval agglomération et surtout dans la perspective de la loi ZAN qui conduit à prioriser la reconstruction dans le périmètre urbain de la commune ; ce projet de densification fait sens.

Par ailleurs, il est précisé que la zone en question conservera son aire de jeux qui ne sera pas supprimée mais déplacée sur une zone "espace vert" qui sera maintenue.

Les zones parcellaires respecteront également les plantations existantes notamment les chênes. Ce sujet fait actuellement l'objet d'une étude par une équipe mandatée par la commune. Ainsi, tout sera fait pour préserver le maximum d'arbres et de haies, avec la volonté de classer des chênes existants, mais sans savoir précisément lesquels dans l'attente du résultat des études en cours.

Référence 8 : Service Nature et Villes, Laval agglomération

Préconise diverses mesures en faveur de la préservation de la faune et de la flore, et en particulier des espèces protégées, en : incitant à la prise en compte des espèces protégées dans le cadre des isolations thermiques par l'extérieur (ITE) ; en alertant les porteurs de projet lors d'un changement de destination, en prévision de possibles travaux, de la possible présence d'espèces protégées associées au bâti ; en généralisant l'intégration de passage de petite faune dans les clôtures ; en intégrant la notion de trame noire dans les projets d'aménagement ; ou encore, en intégrant de manière systématique l'installation de nichoirs et gîtes dans les constructions nouvelles ou lors des réhabilitations.

Réponse

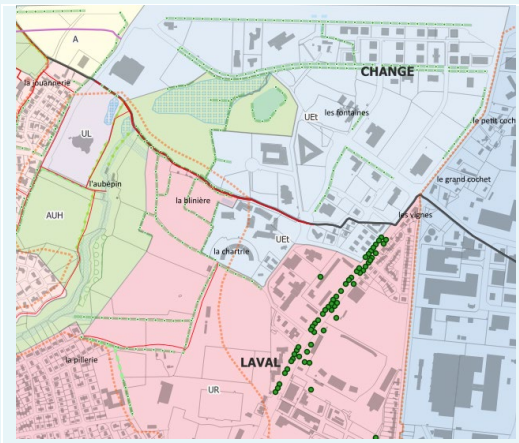
L'ensemble de ces préconisations, d'ordre général, seront prise en compte lors de l'élaboration du nouveau PLUi, elles alimenteront notamment la partie réglementaire.

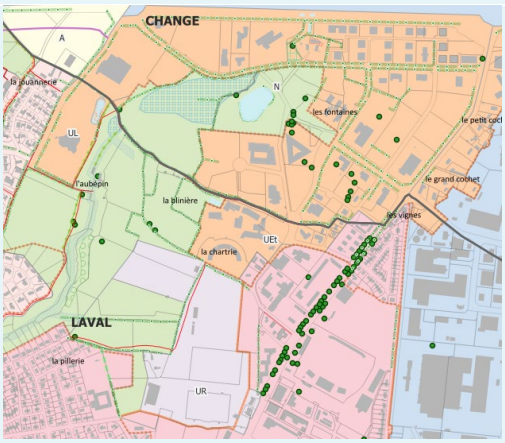
b. Propose le classement d'arbres à cavité, identifiés dans une étude MNE, sur le secteur de l'OAP Parc de l'Aubépin.

Réponse

Les 11 arbres seront identifiés en tant qu'arbres remarquables au PLUi. Cet ajout sera notifié dans la partie nommée *VII.c) Les arbres isolés remarquables* de la notice avec, une illustration de l'évolution graphique du PLUi.

- *Extrait du zonage avant modification*
- *Extrait du zonage après modification*





c. Préconise d'éviter dans les OAP la mention "marge de constructibilité" sur des secteurs classés en zone N, de continuité écologique (TVB).

Réponse

Laval agglomération ne donne pas suite à cette demande. En effet, aucune marges de constructibilité n'est actuellement indiquées en zone N, dans les présentes OAP. Il peut s'agir d'une confusion avec le tracé du périmètre de l'OAP.

d. Recommande, dans le secteur de l'OAP Parc de l'Aubépin et Laval-Changé, d'intégrer la notion de trame noire en interdisant les installations lumineuses, dans tous les sites, hormis, éventuellement, la zone identifiée comme "espace paysager à aménager".

Réponse

L'OAP Parc de l'Aubépin prévoit d'ores-et-déjà que les cheminements soient "de type rural (non éclairés)". Concernant les autres sources lumineuses (bâtiments, routes, enseignes…), une réflexion pourra être amorcée, à la fois dans le Règlement local de publicité intercommunal (RLPI), et lors de l'élaboration du futur PLUi. Cela permettra d'intégrer ces sujets, à une échelle plus large que celle du secteur.

e. Recommande, dans le secteur de l'OAP Coubertin, de prévoir la création d'espaces paysagers, et de cheminements piétons accessible à tous,et l'intégration de passages à petite faune dans les clôtures, sur les lots destinés à l'habitat.

Réponse

Avis favorable. La recommandation suivante sera intégrée pour le lot d'habitat prévu sur le secteur d'Yvinec, en page 11 de l'OAP Coubertin, de la façon suivante : "L'ensemble urbain devra intégrer la création d'espaces paysagers, et de cheminements piétons accessible à tous. Une attention devra également être portée sur l'intégration du passages de la faune dans les clôtures". Par ailleurs, Laval agglomération souhaite souligner que la proximité directe avec le Parc de l'Aubépin représente un réel atout, en terme d'espaces paysagers, pour les futures habitations.

PARTIE 2 : RÉPONSES AUX OBSERVATIONS DES PERSONNES PUBLIQUES CONSULTÉES

Tableau de synthèse des avis reçus au titre des Personnes Publiques Consultées

Personnes Publiques Consultées	Date de rendu :	Avis
Commune de Saint-Berthevin	Délibération du CM du 21 mars 2024	Favorable avec demande
Commune de L'Huisserie	Délibération du CM du 21 mars 2024	Sans avis, prend acte
Commune de Changé	Délibération du CM du 21 mars 2024	Favorable
Commune de Saint-Jean-sur-Mayenne	Délibération du CM du 28 mars	Sans avis, prend acte
Commune de Laval	Délibération du CM du 25 mars	Favorable avec remarques et demandes
CCI	Courrier reçu le 13 mars 2024	Favorable
Département	Courrier reçu le 21 mars 2024	Favorable avec observations/réserves
Pays de Craon	Courrier reçu le 04 mars 2024	Favorable sans observations/réserves
Pays de Meslay Grez	Courrier reçu le 15 mars 2024	Favorable sans observations/réserves
Chambre d'Agriculture	Courrier reçu le 12 mars 2024	Favorable avec observations/réserves
DDT	Courrier reçu le 8 avril 2024	Favorable avec observations/réserves
CDPENAF	Courrier reçu le 21 mars 2024	Partiellement défavorable
CMA	Courrier reçu le 15 mars 2024	Favorable sans observations/réserves
MRAE	Courrier reçu le 21 mars 2024	Favorable avec observations

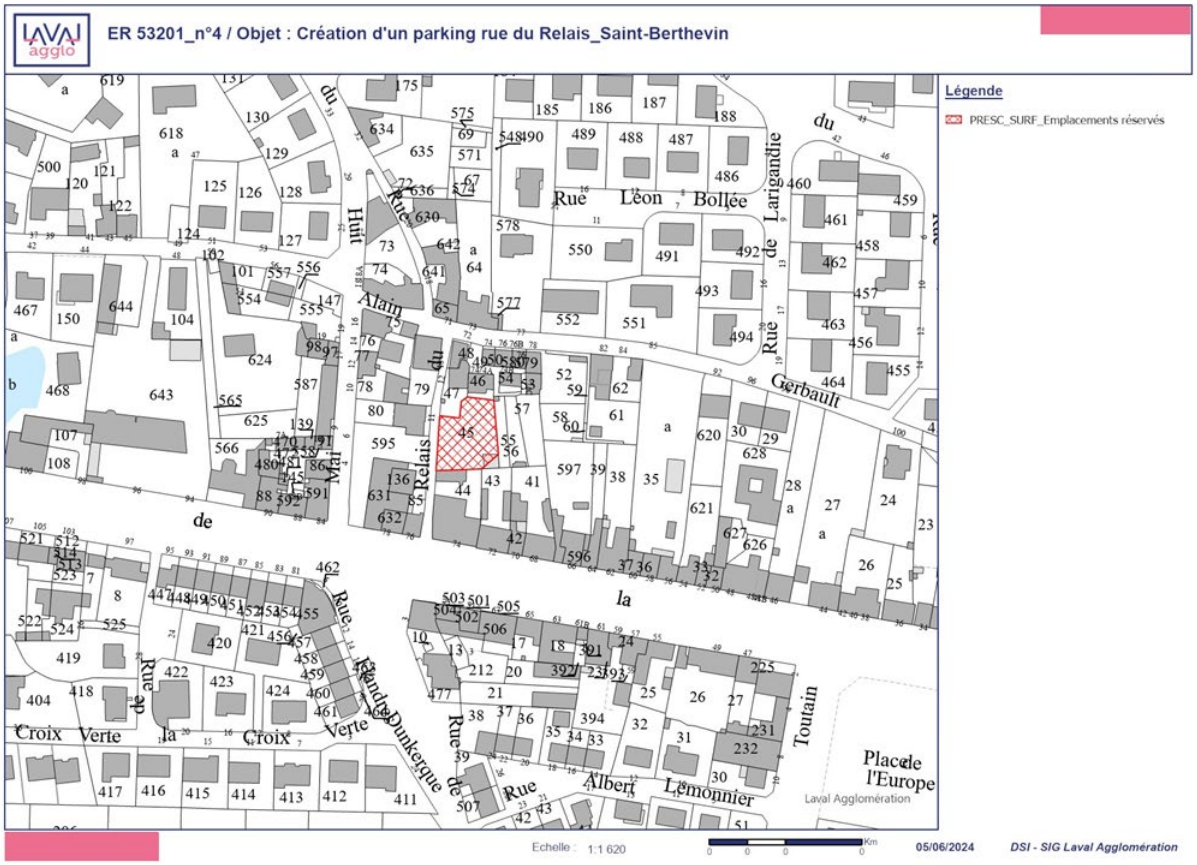
NB : Seuls les avis avec observations/remarques sont analysés dans le présent document et font l'objet de réponses de la part de Laval Agglomération.

Commune de Saint-Berthevin

Avis favorable avec observation concernant l'élément suivant.

Observation 1

Demande de maintenir l'emplacement réservé n°4 situé sur l'OAP n°53 nommée "Centre-Ville", à Saint-Berthevin. La commune motive cette demande au regard de l'avancement des études sur le secteur.



Réponses

Avis favorable. L'ER n°4 est maintenu. La partie *XV.c) Emplacements réservés* relative à la suppression de l'ER n°4 sera donc extraite de la notice.

La mise à jour des Emplacements réservés

L'ER n°4 du PLUi de Laval agglomération se situe rue du Relais, à Saint-Berthevin et est motivé par la création d'un parking. Les ER sont des outils de planification urbaine mis en œuvre dans le cadre du PLUi permettant notamment la création d'équipements / aménagements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts. La suppression d'un ER fait sens, entre autres, dans le cas où l'objet pour lequel il a été créé est réalisé ou abandonné, dans le cas contraire il convient de le maintenir.

CCI

Avis favorable avec observations.

Observation 1

Recommande d'avoir des données prospectives concernant les flux à venir qui découleront du développement de l'habitat, du campus et de l'offre commerciale et de services. Ces évolutions impacteront les besoins en transport publics et la calibration du nombre de places de parking futures nécessaires.

Réponses

Laval Agglomération prend note de cette recommandation et apporte les compléments d'information suivants.

Le secteur auquel fait référence la CCI est concerné par la création de l'OAP n°66, nommée Parc de l'Aubépin et Plateau sportif. Cette OAP est issue d'une étude plus approfondie ayant abouti à un plan guide. Les sujets des flux existants et projetés ont été abordés lors de cette étude. En outre, ces sujets seront également abordés lors des phases opérationnelles du projet.

CDPENAF

Avis favorable et défavorable concernant le changement de destination de deux bâtiments.

Observation 1

La CDPENAF demande à ce que deux bâtiments soient retirés de l'inventaire de changement de destination. Il est considéré que ces bâtiments, par leurs caractéristiques architecturales, ne répondent pas aux critères de la CDPENAF. Les bâtiments concernés sont situés aux lieudits :

- La Juberdière, Changé
- Le Buat, Changé

Réponse

Avis favorable

Laval agglomération, suivant la demande de la CDPENAF, retire du projet de modifications les deux bâtiments identifiés avec un avis défavorables. La partie *IV.b) Inventaire changement destination* de la notice sera revue en conséquent. Ainsi, seuls les bâtiments respectant les critères de la CDPENAF seront intégrés à l'inventaire pour le changement de destination.

Les critères architecturaux de la CDPENAF

La CDPENAF considère que les critères architecturaux suivants doivent-être respectés en cas de changement de destination: "le bâtiment doit être traditionnel (pas en tôles) avec au moins trois murs porteurs, une charpente traditionnelle en bois à deux pentes et hors d'eau". Or, le bâtiment identifié à La Juberdière est recouvert, pour la partie nord d'un toit en tôle et ne peut être considéré comme étant hors d'eau. Le bâtiment identifié au Buat possède également en toit en tôle et ne comporte que deux murs porteurs.

Chambre d'agriculture

Avis favorable sous réserve de vérifier les éléments détaillés ci-après.

Observation 1

Demande de vérification concernant la qualité architecturale et patrimoniale du bâti, la surface minimale du bâtiment de 80m2 et le respect des critères émis par la CDPENAF.

Réponse

Laval agglomération confirme la prise en compte de ces éléments et notamment que l'ensemble des bâtiments présente bien une surface minimale de 80m2 (voir illustrations ci-dessous). Par ailleurs, comme vu précédemment, Laval agglomération, suivant l'avis de la CDEPNAF, retire de l'inventaire deux bâtiments, aux lieudits Le Buat et La Juberdière en raison de leur qualité architecturale. La partie *IV.b) Inventaire changement destination* de la notice sera revue en conséquent. Les deux bâtiments concernés sont de nouveau indiqués ci-dessous.

1. Le Buat, Changé (le bâtiment de 125m2 est retiré de l'inventaire)

2. La Juberdière (le bâtiment de 102m2 est retiré de l'inventaire)

3. La Glabière

4. Corbusson

5. Le Clos l'œil

Observation 2

S'assurer qu'aucune haie n'est réellement présente.

Réponse

Certaines haies en zone d'activités, actuellement identifiées au règlement graphique comme étant à protéger, s'avèrent inexistante. La présente modification vise à corriger cette erreur matérielle. Laval agglomération confirme qu'aucune haie n'est présente. Des vérifications sur le terrain ont été effectuées au préalable.

Observation 3

Demande de mise à jour des photos aériennes illustrant les corrections des erreurs matérielles concernant le recensement des haies en zones d'activités.

Réponse

Avis favorable

Pour illustrer les corrections des erreurs matérielles concernant le recensement des haies, la notice présente des photographies aériennes datant de 2016 et 2019 pour correspondre à la période d'élaboration du PLUi. En complément de ces photographies aériennes, des photographies aériennes plus récentes seront ajoutées à la notice. La phrase suivante sera également ajoutée au paragraphe introductif de la sous-partie *I.b) Corrections erreurs matérielles recensement haies en zones d'activités* : "Les photoaériennes 2022 viennent confirmer, en plus des vérifications sur le terrain, qu'aucune haie n'est aujourd'hui présente."

Observation 4

Notifie qu'une concertation avec la profession agricole aurait pu être envisagée dans le cadre de l'actualisation de l'inventaire des haies.

Réponse

Laval agglomération précise qu'il s'agit là d'une actualisation ponctuelle de l'inventaire des haies. Par ailleurs, Laval agglomération débute, durant l'été 2024, l'élaboration d'un nouveau PLUi. Dans ce contexte, une actualisation globale de l'inventaire des haies associant la profession agricole sera réalisée.

MRAE

Avis favorable avec observations

Observation 1

Recommande de préciser dans les OAP créées, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments à enjeux écologiques et l'intégration paysagère des aménagements projetés.

Réponse

Laval agglomération souhaite rappeler que les OAP créées dans le cadre de la modification n°3, et notamment celles sur Changé et Laval, permettent de mieux prendre en compte les enjeux paysagers et environnementaux sur les secteurs de projets. Les OAP viennent compléter et renforcer les protections réglementaires existantes.

Pour l'OAP sectorielle Coubertin – Bellevue : des orientations spécifiques à la trame paysagère sont déterminées : renforcement du maillage paysager, recherche de la continuité des espaces de pleine terre, végétalisation de ces espaces, distance des constructions vis-à-vis du houppier de l'arbre, traitement des lisières bâties, etc. D'autres orientations viennent également renforcer la protection de la biodiversité sur le secteur et la gestion des eaux pluviales.

Pour l'OAP-R Campus / Technopôle : différentes dispositions réglementaires tiennent compte des enjeux paysagers et environnementaux : Préservation de l'armature paysagère qui constitue l'identité du territoire et du site, valorisation des cônes de vue, aménagement paysager des espaces publics, coefficient de pleine terre, etc.

Pour l'OAP Parc de l'Aubepin : la vocation même de cette OAP est la protection d'un espace naturel non bâti, et sa valorisation. L'OAP permet d'identifier et renforcer des secteurs naturels, en fonction de leur rôle écosystémique : boisements, mares, zones humides, prairies ouvertes, etc.

Observation 2

Recommande de justifier dans le secteur Ah créé à Parné-sur-Roc, de la prise en compte des enjeux de préservation de zones humides potentielles.

Réponse

Le STECAL de Parné sur Roc est déjà existant et donc constructible dans le PLUi opposable. La modification consiste uniquement à revoir l'usage du site, sans remise en question de son périmètre. Actuellement, ce sont les études environnementales réalisées dans le cadre de l'élaboration du PLUi de 2019 qui prévalent règlementairement pour ce site, voir l'inventaire des zones humides annexe 6D.5 du PLUi. Cet inventaire ne relève pas la présence de zone humide sur le secteur concerné. Cependant, après consultation de la carte pédologique du conseil départemental de la Mayenne, il parait nécessaire de vérifier cette absence de zones humides. Pour ce faire, la mention suivante sera intégrée au sein du règlement, dans la partie dédiée au STECAL Ah, hors Laval : "À Parné-sur-Roc, au lieu-dit La Réauté, en raison d'une suspicion de zone humide, une étude d'inventaire de zone humide devra être réalisée, en amont du premier projet d'habitat sur le site." Cette modification sera indiquée, dans la notice, partie I.a) *Les corrections apportées au règlement du secteur A et N.*

DDT

Avis favorable, avec observations concernant la règlementation de teintes claires sur les toitures terrasses, la cohérence entre le PLUi et l'implantation d'habitats légers et l'évolution des OAP.

Observation 1

Observe une confusion en termes de rédaction concernant la mise en place d'une nouvelle règlementation sur la teinte des toitures terrasses.

Réponse

Avis favorable.

La notice de présentation comporte effectivement une erreur dans sa rédaction. Il s'agit bien d'imposer un revêtement de teinte claire pour les toitures terrasses, mais uniquement pour les bâtiments à usage d'habitation, en zone U, sur l'ensemble de l'agglomération. À noter que cette obligation ne vient pas compromettre l'installation de panneaux photovoltaïques. Enfin, il est rappelé, que, considérant que cette réglementation concerne uniquement les bâtiments à usages d'habitation, en zone U, elle ne concerne pas les bâtiments d'élevage et d'exploitation, ou encore les bâtiments à usage d'habitation en zone agricole.

En ce sens, plusieurs modifications seront apportées à la présente notice. Dans la partie *I.a)Les corrections apportées au règlement du secteur UR, UA-1 et UB-1,* le paragraphe introductif sera modifié pour supprimer la mention "sur la ville de Laval", puisque la règlementation s'applique sur l'ensemble de l'agglomération. De plus, le premier paragraphe de la partie *I.a) Les corrections apportées au règlement du secteur A et N* relative à l'obligation de teinte claire sur les toitures terrasses en zone A et N sera supprimée.

Observation 2

Observe que la création de deux STECAL Ah et At au lieu dit "La Réauté" à Parné-sur-Roc est discordant des dispositifs de l'axe 2 du PADD du PLUi.

Réponse

Le projet est compatible avec le PADD et notamment les dispositions suivantes de l'axe 2 :

"Action 2 : Produire une offre nouvelle diversifiée, de qualité et correspondant aux attentes et aux besoins des ménages dans leur diversité (familles, jeunes, séniors)"

"8. Anticiper sur les besoins en matière d'habitat démontable"

Il est en effet prévu de préserver les surfaces agricoles, avec des constructions soit démontables, soit réversibles, et sans fondations. La longère existante pourra être optimisée et rénovée pour la création d'un espace collectif.

Observation 3

Observe que le STECAL, situé au lieu dit "La Réauté" à Parné-sur-Roc, est concerné, à l'ouest, par une zone humide de classe 4 qui mériterait une expertise.

Réponse

Laval agglomération apporte la même réponse que celle apporté à la MRAE. Le STECAL de Parné sur Roc est déjà existant et donc constructible dans le PLUi opposable. La modification consiste uniquement à revoir l'usage du site, sans remise en question de son périmètre. Actuellement, ce sont les études environnementales réalisées dans le cadre de l'élaboration du PLUi de 2019 qui prévalent règlementairement pour ce site, voir annexe 6D.5 du PLUi qui constitue l'inventaire des zones humides. Cet inventaire ne relève pas la présence de zone humide sur le secteur concerné. Cependant, après prise de connaissance de la carte pédologique du conseil départemental de la Mayenne, il nous parait nécessaire, de vérifier cette absence de zones humides.

Pour ce faire, la mention suivante sera intégrée au sein de la notice, dans la partie dédiée au STECAL Ah, hors Laval : "À Parné-sur-Roc, au lieu-dit La Réauté, en raison d'une suspicion de zone humide, une étude d'inventaire de zone humide devra être réalisée, en amont du premier projet d'habitat sur le site." Cette modification sera indiquée, dans la notice, partie I.a) *Les corrections apportées au règlement du secteur A et N.*

Observation 4

Alerte sur une incompatibilité possible avec le PVAP de Parné-sur-Roc et la réglementation liée au périmètre de protection du château du Plessis.

Réponse

La compatibilité du projet avec les prescriptions architecturales liées au PVAP sera étudiée lors de l'instruction. L'association porteuse du projet a bien conscience des règles afférentes au site de projet.

Observation 5

Indique que les OAP situées en dehors de Laval mentionnent pas ou peu l'amélioration qualitative des aménagements urbains et l'intégration paysagère. Relève également l'absence d'un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser.

Réponse

En dehors de Laval et de Changé, seule une OAP est créée, sur la commune d'Entrammes. Il s'agit d'un secteur actuellement occupé par un terrain de foot, sans grand intérêt paysager ou environnemental. Plusieurs dispositions visent cependant à tenir compte de l'existant et à améliorer la qualité paysagère du site : gestion alternative des eaux pluviales, préservation du maillage bocager existant et renforcement de celui-ci. Concernant l'absence d'un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation dans les OAP, Laval agglomération s'engage à ajouter cet échéancier lors de la modification n°5 du PLUi de Laval agglomération.

Observation 6

Décèle un manque de précision, pour l'OAP-Pommeraies-Aubépin-Grand-Valfleury-Laval, concernant la préservation et la reconquête des zones humides. Relève également que les espaces naturels susceptibles d'être détruits lors des aménagements ne sont pas mentionnés, de même que les mesures appliquées dans le cadre de la séquence ERC.

Réponse

Laval agglomération souhaite préciser que l'OAP a pour ambition de ne pas provoquer, par de futurs aménagements, la destruction d'espace naturel. Concernant la préservation et la reconquête des zones humides, ce sujet sera abordé plus en profondeur dans le cadre d'une étude avec le JAVO.

Département

Avis favorable avec observations.

Observation 1

Propose de mettre en place certaines mesures laissant l'opportunité d'implantation d'un parking en silo, soit sur l'actuel parking relais Technopolis (parcelle Y198), soit sur la parcelle AM0480 à proximité du terrain d'athlétisme. Afin de ne pas compromettre cette éventuelle implantation, il est proposé de ne pas classer les haies bordant la parcelle Y198 et identifiées par la présente modification du PLUi, d'autoriser l'imperméabilisation des sites et d'adapter le passage de la future voie cyclable à une éventuelle construction.

Réponse

Laval Agglomération prend note de la recommandation concernant la problématique du stationnement et la suggestion d'implantation d'un parking aérien, et apporte les compléments d'information suivants. Le secteur auquel fait référence le département est concerné par la création de l'OAP n°66, nommée Parc de l'Aubépin et Plateau sportif. Cette OAP est issue d'une étude plus approfondie ayant abouti à un plan guide. Les sujets des flux existants et projetés ont été abordés lors de cette étude. En outre, ces sujets seront également abordés lors des phases opérationnelles du projet.

Commune de Laval

Avis favorable avec observations.

Observation 1

Indique que le PPRI est approuvé et non en cours de révision.

Réponse

Avis favorable. Le document sera mis à jour en conséquent.

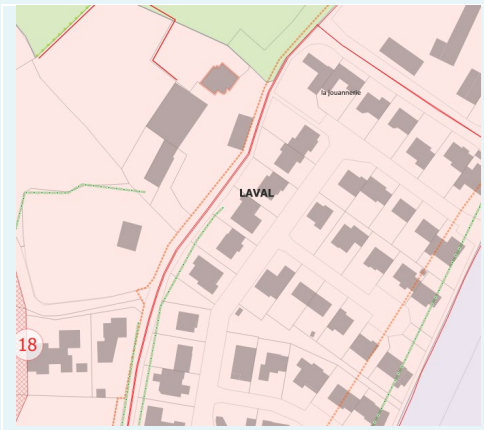
Observation 2

Demande l'ajout d'une protection pour les haies sur le chemin de Vaufleury, et les chênes bordant le chemin à l'ouest.

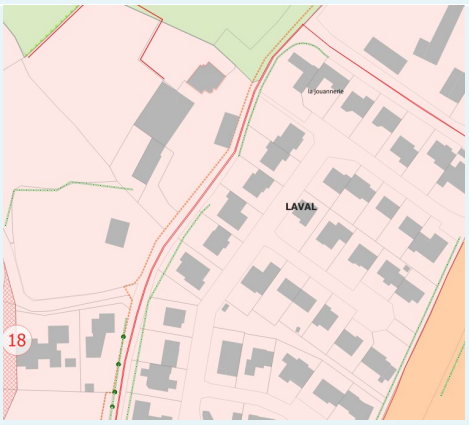
Réponse

À noter qu'une protection pour les haies sur le chemin de Vaufleury est déjà présente, hormis sur la partie sud-est et nord-est. Une protection au règlement graphique du PLUi sera donc ajoutée sur la partie nord-est, pour compléter le linéaire de protection et sur les chênes bordant le chemin à l'ouest. Ainsi, une nouvelle sous-partie nommée *e) Haies protégées et arbres isolés remarquables*, sera intégrée dans la partie *VI.* d e la notice. Le texte explicatif suivant fera office d'introduction : "Prolongement de la protection des haies sur le chemin de Vaufleury et ajout de 4 arbres remarquables bordant le chemin à l'ouest."

- *Extrait du zonage avant modification*



- *Extrait du zonage après modification*



Observation 3

Note une erreur de calcul de la surface sur le "avant-après" de la zone Ul sur le jardin du Cormier.

Réponse

Avis favorable. Il s'agit d'une erreur matérielle. La légende des illustrations de la partie *VI.b)Correction erreur zonage UL/UB* de la notice sera modifiée comme suivant : "Surface après UL : 12,54 ha".

Observation 4

Souhaite qu'une précision soit apportée quant à la motivation liée au changement de zonage de UB1 vers UEm.

Réponse

Avis favorable. Le texte d'introduction de la partie *VI.b)Changement de zonage UB-1 vers UEm* sera modifié comme suivant pour préciser la motivation liée au changement de zonage.

" Une entreprise située le long du Boulevard Volney est en partie zonée en UB-1. Il s'agit de son fond de parcelle occupé par l'entreprise. Le changement de destination apparait peu probable étant donné l'enclavement de ce fond de parcelle. Le changement de zonage permettra à l'entreprise de pouvoir se développer sur site, évitant ainsi sa délocalisation. Cette mesure intervient est en faveur de l'objectif de zéro artificialisation nette (ZAN)."

Observation 5

Apporter davantage de précisions quant aux motifs de création de l'ER situé le long du cimetière de Vaulfleury.

Réponse

Avis favorable. Le texte introductif relatif au chemin piéton le long du cimetière Vauflery de la partie *VI.c)Les emplacements réservés* sera modifié comme suivant pour apporter davantage de précisions.

" Un emplacement réservé est créé le long du cimetière de Vauflery, entre l'école de la Senelle et le Pavement, à l'angle sud-ouest du cimetière. Cet emplacement réservé est prévu en vue de l'élargissement d'un chemin piéton pré-existant, et prend place sur l'emprise d'un talus appartenant à un foncier privé. Cet ER permet de négocier avec le promoteur en cas de projet immobilier. Cette mesure est en faveur des mobilités douces."

Observation 6

Demande de repérer les sites en précisant les noms des lieux-dits et rues.

Réponse

Les sites concernés sont d'ores déjà identifiés dans la notice explicative, avec le nom du Lieu-dit ou secteur concerné.

Observation 7

Demande de préciser les sites du garage auto rue de Bretagne et de la chapelle ZI des Touches.

Réponse

Les sites concernés sont bien identifiés dans la notice explicative.

Observation 8

Il est demandé un changement du zonage UB en zonage A pour les parcelles BY 0244, BY 0200, BX 0199 pour éviter leur densification sur un secteur non desservi par une voie publique, ainsi que la protection du chemin de la roche.

Le chemin de Montgreffier est un chemin creux protégé au PLUi, repéré comme corridor écologique. Le secteur situé au sud de la Commune de Laval est limitrophe d'espaces agricoles. Il est desservit par des réseaux de faible capacité et les accès à certaines parcelles ne sont possibles qu'en empruntant des chemins creux. Le secteur, en fin de ville, n'est pas adapté à une densification ou une extension urbaine. À ce titre, un déclassement de zone d'extension urbaine du terrain dit de "Montgreffier", parcelle N°BY 645 a eu lieu lors de la modification n°2 du PLUi Laval. À partir du même constat, les parcelles desservies uniquement par le chemin creux de la Roche et accueillant actuellement des pavillons individuels sur des parcelles de plus de 2500 m² ne sont pas propice à la densification.
La densification sur ces parcelles entrainerait des impacts conséquents sur la biodiversité, le corridor écologique et le chemin creux. Ces dommages prévisibles ne sont pas compatibles avec la poursuite des objectifs de transition écologique, de maintien de la biodiversité.
Un espace boisé classé est d'ores et déjà inscrit au cœur de ces pavillons, sur la parcelle centrale n° BY 143.

Réponse

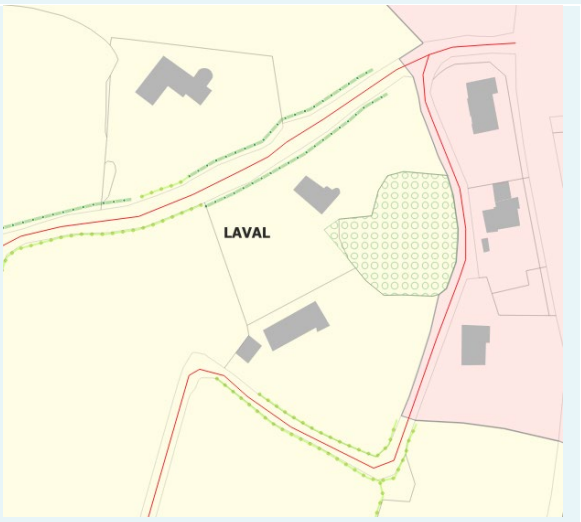
Avis favorable. Les parcelles BY 244, BY 200 et BY 199 seront zonées en A dans le PLUi. Cette évolution s'inscrit également dans le cadre de la stratégie ZAN de l'agglomération puisque les parcelles présentent une superficie supérieure à 2500 m 2 et seraient ainsi considérée comme nouvellement artificialisées dans le cas d'une densification. Une nouvelle partie nommée *Changement de zonage UB vers A* sera créée à cet effet dans la partie *VI.b)Le zonage* de la notice.

Par ailleurs, le chemin de la roche sera classé en cheminement à protéger.

Le règlement graphique du PLUi sera modifié en conséquent.

Laval Agglomération note l'engagement de la ville de Laval à informer les propriétaires concernés.

- *Extrait du zonage avant modification*
- *Extrait du zonage après modification*



Observation 9

Propose, concernant l'OAP *La Malle,* d'alléger la rédaction de la règle qui "impose" un recul de 12 mètres sur conseil du service juridique.

Réponse

Avis favorable. Suite aux conclusions de l'étude Porte Ouest, finalisée au lancement de la modification n°3, cette demande a été réitérée Ainsi l'OAP sera modifiée pour ne pas "imposer" un recul, mais seulement indiquer que ce recul est "souhaité".

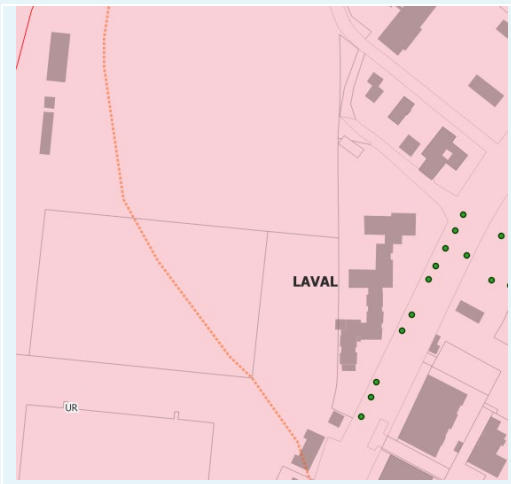
Observation 10

Demande d'ajouter la protection des haies, à l'est des parkings P1, P2, P3, donnant sur la rue Christian d'Elva

Réponse

Avis favorable. Cependant, un permis de construire a déjà été accordé sur la partie nord et les haies sont malheureusement vouées à disparaitre, mais la partie sud du linéaire de haie sera protégée. Une nouvelle partie nommée *VI.e)Ajout prescriptions linéaires, haies et chemin* sera créée dans la notice à cet effet et le règlement graphique du PLUi sera modifié en conséquent.

- *Extrait du zonage avant modification*
- *Extrait du zonage après modification*



Observation 12

Concernant l'OAP-R Technopole. Demande d'ajouter une notion de densité avec un coefficient d'occupation des sols par exemple. Souhait d'éviter les constructions de plains pieds et d'inciter à la surélévation des bâtiments à rénover et à construire. Souhaite interdire les trackers photovoltaïques posés au sol afin d'inciter l'intégration des dispositifs sur les bâtiments.

Réponse

Avis favorable. L'OAP-R Technopole sera modifiée pour intégrer ces préconisations. Concernant la densité, les constructions en R+1 seront encouragées, les trackers photovoltaïques posés au sol seront interdit afin d'inciter l'intégration des dispositifs sur les bâtiments.

Observation 13

Demande de réduction du périmètre OAP petit Vaufleury pour le limiter à la zone constructible uniquement.

Réponse

Avis défavorable. Le périmètre actuel de l'OAP Petit Vauflery permet d'intégrer des exigences sur la partie non-constructible, et notamment la préservation de haies et cheminements existants.

Observation 14

Suite à la déambulation du 1er février sur le secteur de l'étude "Porte Ouest" sur constat et demande des élus du comité de pilotage présents, il est demandé d'ajouter la protection d'arbres remarquables situés sur les parcelles DO 199, DP037 et 062, DP 039, et DP0011.

Réponse

Avis favorable, une protection sera ajoutée pour les 27 arbres situés :

- 39 rue Émile Brault, parcelle DO0199 et DO0204

- 22 rue Robert Vauxion, parcelles DP037 et 062

- 32 rue Robert Vauxion, parcelle DP 039

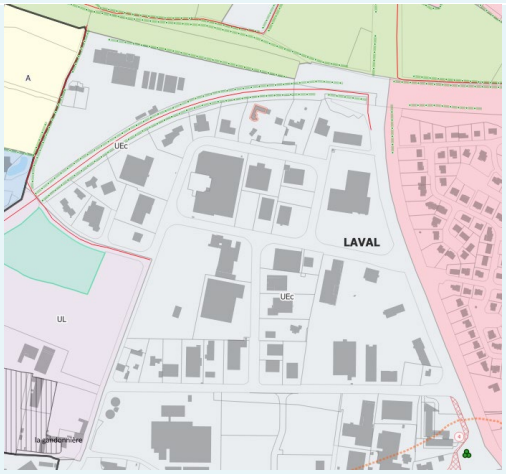
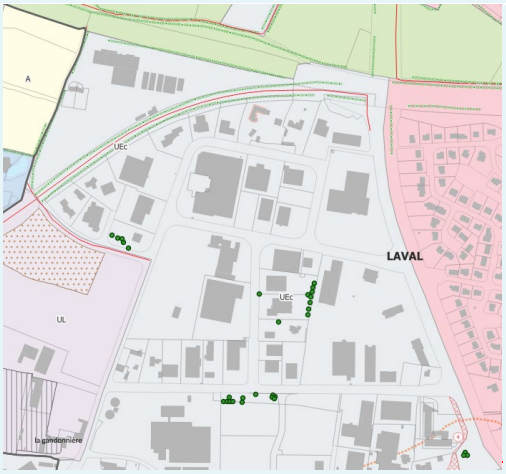
-84 rue des Alignés, parcelle DP0011

La notice sera donc modifiée en conséquence. Une nouvelle sous-partie nommée f*) Protection d'arbres remarquables* sera créée dans la partie *VI* de la notice. Le paragraphe explicatif suivant sera ajouté en introduction de cette sous-partie.

"Une protections d'arbres remarquables est ajoutée pour les arbres situés sur les parcelles DO199, DP037 et 062, DP 039 et DEP011. En effet, lors d'une déambulation organisée sur le secteur la ZA des Alignés-Gondonnières en février 2024, dans le cadre de l'étude Porte-Ouest, les élus présents ont fait la demande d'ajouter la protection d'arbres remarquables situés sur les parcelles DO199, DP037 et 062, DP 039 et DEP011. Ces protections se justifient par la nécessité de préserver les rares îlots de fraîcheur que représentent les quelques arbres encore présents sur la zone, sur des fonciers susceptibles de muter prochainement."

Les arbres seront identifiés au PLUi en tant que"Arbres isolés remarquables à protéger (L151-23 du CU al.1)".

- *Extrait du zonage avant modification*



- *Extrait du zonage après modification*