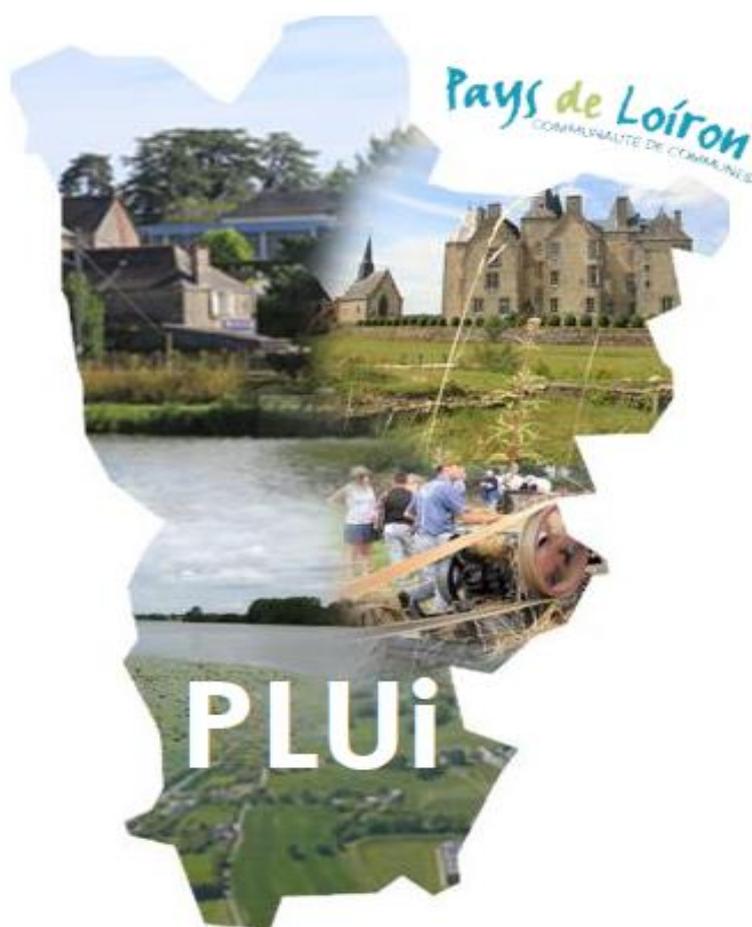


Département de la Mayenne

Laval Agglomération

**Enquête publique
relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme
Intercommunal (PLUi) du Pays de Loiron**



**Conclusions motivées et avis
de la commission d'enquête**

(2^{ème} partie)

Juin 2019

**Commission d'enquête : M. Michel THOMAS (président)
Mme Hélène APCHAIN – M. Gérard SENAUX**

SOMMAIRE

	<u>Page n°</u>
1 – Le projet de Plan Local d’Urbanisme Intercommunal	
1.1 – Contexte territorial et objet de l’enquête publique	3
1.1.1 – Le contexte territorial	3
1.1.2 – L’objet de l’enquête publique	3
1.2 – Le cadre juridique & réglementaire	4
1.3 – Le Bilan de la concertation	4
1.4 – Le projet du PLUI soumis à enquête publique	5
1.4.1 - le rapport de présentation	5
1.4.2 - les justifications et explications des choix retenus au PLUi	11
1.4.3 - Le PADD (projet d’aménagement et de développement durable)	15
1.4.4 - les règlements	15
1.4.5 - les OAP (orientations d’aménagement et de programmation)	16
1.4.6 - les STECAL (secteur de taille et de capacité d’accueil limités)	16
1.5 – L’enquête publique	16
1.5.1 - organisation et déroulement	16
1.5.2 - la participation du public	17
2 – Analyse et conclusions motivées de la commission d’enquête	19
2.1– Sur les consultations réglementaires :	19
2.1.1 – Analyse des consultations de la MRAe, Personnes Publiques Associées et Consultées	19
2.1.1.1 – Analyse des observations particulières de la MRAe	19
2.1.1.2 – Analyse des observations communes de la MRAe, Personnes Publiques Associées et Consultées	22
2.1.2 – Analyse des délibérations des conseils municipaux et des demandes Maires	34
2.2 – Observations et demandes du public, réponses du maître d’ouvrage et position de la commission d’enquête.	37
2.3 – L’enquête publique	40
2.3.1 - le dossier soumis à enquête publique	40
2.3.2 - le respect réglementaire	40
2.3.3 - la participation du public	41
2.4 – La pertinence des options retenues au PLUi	42
3 – Avis de la commission d’enquête	43

1 – Le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal

1.1 – Contexte territorial et objet de l'enquête

Par décision n° E19000005 /44 du 24 janvier 2019, M. Jean-Marc GUITTET, 1^{er} Vice-Président du Tribunal Administratif de Nantes, a désigné la commission d'enquête en vue de procéder à l'enquête publique ayant pour objet : **le projet du Plan Local d'Urbanisme intercommunal - PLUi - du Pays de Loiron**. La commission d'enquête est composée de M. Michel THOMAS, président, Mme Hélène APCHAIN et M. Gérard SENAUX, membres.

Par arrêté n° 091 / 2019 du 11 mars 2019, M. François ZOCCHETTO, Président de Laval Agglomération, définit les modalités de l'enquête publique sur la période 5 avril 2019 à 9 h 00 au vendredi 10 mai 2019 à 17 h 00. Le siège de l'enquête est fixé à l'hôtel communautaire de Laval Agglomération. Les dossiers et registres d'enquête sont tenus à la disposition du public dans les mairies des 14 communes (constituant le territoire du Pays de Loiron), à la Maison de Pays à Loiron-Ruillé et à l'hôtel communautaire à Laval. 11 permanences des commissaires enquêteurs sont programmées dans 9 mairies et à la maison de Pays.

Sur décision du Président de la commission d'enquête, motivée par la réception tardive de l'avis de la MRAe (versé aux dossiers le 19 avril 2019), l'enquête est prolongée de 14 jours, soit jusqu'au 24 mai 2019 à 17 h. Cette période supplémentaire permet de tenir l'avis de la MRAe à la disposition du public pendant une durée de 36 jours et d'organiser 2 permanences supplémentaires des commissaires enquêteurs. L'arrêté de prolongation de l'enquête a été établi le 30 avril 2019 par M. le Président de Laval Agglomération.

1.1.1- Le contexte territorial

Le Pays de Loiron regroupe 14 communes¹ représentant une population de 17 000 habitants sur un territoire de 252 km². Il est traversé par des infrastructures routières et ferroviaires structurantes (Autoroute A81 Paris-Bretagne, RD 57 Laval-Rennes, TER avec des gares à Saint-Pierre-la-Cour, Port-Brillet et le Genest-Saint-Isle). Dans l'aire d'influence des villes de Laval, de Rennes et de Vitré, le Pays de Loiron favorise l'accueil d'entreprises sur des parcs d'activités communautaires (L'Ecoparc de la Gravelle et le Parc intercommunal des Pavés, ainsi que le Parc d'activités intercommunal de la Brûlatte).

La communauté de communes du Pays de Loiron a été créée en 2000. Au 1^{er} janvier 2019, elle a fusionné avec la communauté d'agglomération de Laval formant un territoire de 34 communes et de 117 000 habitants. Depuis cette date, c'est Laval Agglomération que détient la compétence urbanisme.

1.1.2- L'objet de l'enquête publique

Par délibération du 12 décembre 2018, le conseil communautaire de la communauté de communes du Pays de Loiron a arrêté le projet du PLUi. Conformément à l'article L.153-19 du code de l'urbanisme, le projet de PLUi arrêté est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale.

Les plans de zonage d'assainissement sont en cours de révision. Ils feront l'objet d'une enquête publique disjointe qui interviendra ultérieurement.

Les observations et les propositions du public parvenues pendant le délai de l'enquête sont prises en considération par le maître d'ouvrage et par l'autorité compétente pour prendre la décision (cf. Article L.123-1 du code de l'environnement).

¹ Il s'agit de Beaulieu sur Oudon, Bourgon, La Brûlatte, La Gravelle, Launay-Villiers, Le Bourgneuf la Forêt, Le Genest Saint Isle, Loiron-Ruillé, Montjean, Olivet, Port Brillet, Saint Cyr le Gravellais, Saint-ouen des Toits et Saint Pierre la Cour.

1.2 - Le cadre juridique et réglementaire

Par délibération du 26 novembre 2015, le conseil communautaire du pays Loiron a prescrit l'élaboration d'un plan local d'urbanisme intercommunal ne tenant pas lieu de PLH (Plan Local de l'Habitat) ni de PDU (Plan de Déplacement Urbain) sur l'ensemble du territoire communautaire. Conformément à l'article L153-1 du code de l'urbanisme, le plan local d'urbanisme couvre l'intégralité du territoire communautaire de la communauté de communes du Pays de Loiron.

Le projet de PLUi est soumis aux dispositions du code de l'urbanisme, notamment aux articles L101-2, L132-1 à L132-3, L132-7, L132-9 à L132-12, L131-4 à L131-7, L153-11 à L153-22 et R153-2 à R153-10.

En application de l'article L.153-19 du code de l'urbanisme, le projet de plan local d'urbanisme arrêté est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement. Il s'agit d'une enquête environnementale.

A l'issue de l'enquête, en application de l'article L.153-21 du code de l'urbanisme, le projet de PLUi, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport de la commission d'enquête, est approuvé par le conseil communautaire de Laval Agglomération.

1.3 - le bilan de la concertation

Conformément à l'article L.300-2 du code de l'urbanisme, une concertation a été mise en œuvre tout au long du processus d'élaboration du PLUi avec les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées : exposition avec mise à disposition de registres dans les mairies et au siège de la communauté de communes, réunions publiques, ateliers « lecture de cartes », réunions agricoles, permanences supermarchés, insertions dans les bulletins d'information communautaire et des communes, mise en ligne sur les sites internet,...

Le 12 décembre 2018, le conseil communautaire du Pays de Loiron a tiré le bilan de la concertation sur la base de l'analyse suivante :

- Un bilan positif pour l'exposition dans les Mairies et à la Maison de Pays, les permanences supermarchés, les insertions dans la presse et les bulletins communaux, les ateliers lectures de cartes (de 20 à 40 participants à chacun des trois ateliers), le forum citoyen (plus de 100 personnes), les réunions agricoles (80 agriculteurs) et les bistrotts de parole.
- Un bilan mitigé sur l'utilisation des registres, la consultation des sites internet et la participation aux trois réunions publiques (60 personnes en moyenne dont une bonne partie étaient des membres des conseils municipaux, du conseil de développement et des associations de protection de l'environnement).

Tout au long du processus d'élaboration du projet de PLUi, les Maires et les élus de l'ex-communauté de communes du Pays de Loiron se sont durablement impliqués sur tout le territoire pour aller au-devant de la population en diversifiant les actions de communication et d'échanges, en plusieurs endroits du territoire. La participation du public a été significative.

La commission d'enquête considère que la concertation préalable a été conduite activement et dans la durée. L'expression des attentes et des avis de la population a permis aux élus en charge d'élaborer le PLUi de coller au plus près de la situation des administrés (particuliers, agriculteurs, professionnels, associations). Au fur et à mesure de l'avancement du dossier, les rencontres avec la population ont également permis d'expliquer les options retenues et d'en faciliter l'adhésion.

1.4 – Le projet du PLUI soumis à enquête publique

1.4.1 - le rapport de présentation

■ Le résumé non technique

Le résumé non technique aborde les différents thèmes qui seront développés en plusieurs parties au sein du rapport de présentation : le contexte territorial, les diagnostics urbain, patrimonial et paysager, l'état initial de l'environnement, l'énergie et le climat, la prise en compte des documents supra-communaux et les justifications des choix retenus. Il rappelle la composition du dossier : rapport de présentation, Projet d'Aménagement et de Développement Durables, Règlement, Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et les annexes.

L'armature territoriale du Pays de Loiron se caractérise par une hiérarchisation des trois pôles urbains : les pôles d'importance primaire, les pôles de proximité et les bourgs ruraux. Le territoire fonctionne étroitement avec les communes périphériques (Le Perte, Saint-Berthevin, Cossé-le-Vivien, Ernée). Bien qu'il soit desservi par un bon réseau routier et ferroviaire, le territoire du Pays de Loiron reste enclavé entre ces agglomérations.

Il existe un clivage est-ouest avec les communes de l'ouest tournées vers Rennes, Vitré et Fougères et celles de l'est orientées vers Laval et son agglomération. Les gares TER ne sont utilisées que par 1 % de la population, 84 % de celle-ci utilise un véhicule pour faire le trajet domicile-travail, majoritairement en direction de Laval, bien que Vitré exerce aussi une certaine attraction.

■ le diagnostic urbain et du patrimoine bâti

Ce diagnostic aborde les questions de l'habitat, la socio-démographie, la forme urbaine, les typologies des constructions, le bilan de la consommation foncière entre 2006 et 2016, les équipements et les services ainsi que la question d'un développement économique structuré.

Le Pays de Loiron bénéficie du rayonnement des agglomérations de Laval et de Vitré avec un faible taux d'actifs travaillant sur son territoire (38 %). Il est jugé « en bonne santé économique » avec une progression annuelle de l'emploi de 1,91 % sur la période 1999/2010. Le taux de chômage (6,83 % en 2013) est le plus faible du département. La présence d'équipements structurants (autoroute, voie ferroviaire avec trois gares) est un atout pour le développement économique.

Après une forte accélération sur la période 1999/2008 (1,37 % par an), la croissance démographique s'est contractée à 0,54 % par an entre 2008 et 2013 avec d'importantes disparités selon les communes.

Selon le PDH, le Pays de Loiron est l'EPCI de la Mayenne où la taille moyenne des ménages est la plus élevée : 2,54 personnes, contre 2,20 pour Laval agglomération et 2,30 pour le département de la Mayenne (données 2010). Les familles monoparentales représentent 5 % des ménages, contre 6 % pour le département.

La population du territoire est jeune (38 % a moins de 30 ans) et les seniors (> 60 ans) sont en progression à 22 % de la population. Les tranches intermédiaires (30 à 59 ans) ont perdu 3 points sur la période 2008 à 2013.

Pour accueillir la population nouvelle la PADD fixe un objectif de création de 1.073 logements nouveaux, soit de l'ordre de 107 logements par an, inférieure à l'évolution prévue sur le Pays de Loiron par le Plan Départemental de l'Habitat (125 logements par an) et le SCoT des Pays de Laval et de Loiron (de 116 à 149 logements par an). L'offre qui devra être localisée près des équipements et des services et répondre aux objectifs suivants :

- Faciliter la fluidité des parcours résidentiels en passant notamment par le parc privé conventionné, avec le développement d'une offre locative sociale et d'une politique en faveur de l'accession sociale ou aidée à la propriété,
- Prendre en compte les besoins des publics spécifiques avec un enjeu fort en faveur du vieillissement démographique, des actions en direction des jeunes et des personnes à mobilité réduite,
- S'inscrire dans le développement durable en limitant la consommation foncière de l'habitat, en réduisant la consommation énergétique et en veillant à la conformité de l'assainissement non collectif.

La natalité importante induit des besoins en termes d'équipements (petite enfance, loisirs) et de maintien des jeunes sur le territoire. La progression des plus de 60 ans suppose la mise en place d'une offre dédiée à la perte de mobilité. Les OAP favoriseront les offres dédiées, de mixité générationnelle et fonctionnelle, sur les communes les mieux équipées du territoire.

Pour le Pays de Loiron, les enjeux dans le domaine de l'habitat sont les suivants :

- Diversifier l'habitat, en réponse aux différents besoins,
- Poursuivre la politique d'amélioration du parc existant,
- Lutter contre l'augmentation de la vacance,
- Maintenir le prix de l'immobilier à un niveau raisonnable.

Le Bilan de la consommation foncière entre 2006 et 2016

Les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain, fixés par le SCoT du Pays de Laval et de Loiron, représentent une enveloppe comprise entre **8 et 11 ha par an** pour l'habitat en priorisant le comblement de l'enveloppe urbaine (résidentiel et activités économiques).

L'étude sur la consommation des espaces agricoles et naturels sur le Pays de Loiron entre 2006 et 2016 montre que :

- Pour les infrastructures, c'est le tracé de la ligne LVG qui comptabilise la plus forte proportion de consommation d'espace sur le Pays de Loiron avec une emprise de 157 hectares,
- Pour l'habitat, le Pays de Loiron a urbanisé 90,7 hectares à vocation habitat dont 66,1 hectares en extension de l'enveloppe urbaine.
- Pour les zones d'activités, le Pays de Loiron a mobilisé 35,2 ha en 10 ans sur 13 communes. Ces zones d'activité sont nombreuses et concourent à un mitage de l'espace agricole :

Consommation foncière entre 2006 et 2016			
Habitat	90,7 ha	soit 9,07 ha / an	29,7 %
Activités agricoles	10,2 ha	soit 1,02 ha / an	3,3 %
Equipements	3,4 ha	soit 0,34 ha / an	1,1 %
Infrastructures	166,1 ha	soit 16,61 ha / an	54,4 %
Activités (artisanales /industrielles)	35,2 ha	soit 3,52 ha / an	11,4 %
Total	305,3 ha	soit 30,53 ha / an	100 %

Les équipements et services :

Le territoire est couvert par des équipements scolaires de la maternelle au collège. Le lycée de rapprochement est celui de Laval. Les équipements sportifs permettent de nombreuses activités. Un réseau de maisons de santé est en place, mais la question du remplacement des médecins partant à la retraite se pose. Le Pays de Loiron ne dispose pas de maison de retraite publique et l'accueil des personnes âgées est insuffisant.

Le développement économique :

Le Pays de Loiron possède deux parcs intercommunaux : la Brûlatte (dont le développement est terminé) et l'ECOPARC de la Gravelle. L'ECOPARC accueille actuellement une vingtaine d'entreprises pour 400 emplois sur une superficie de 60 hectares, il peut encore s'étendre sur la zone des Pavés, où 30 ha sont disponibles.

En dehors de ces deux communes, le développement économique n'est pas autorisé par le SCoT. Toutefois, celui-ci précise « *qu'un volume de 7 ha est constitué sur d'autres communes du Pays de Loiron afin de répondre ponctuellement et spécifiquement à un besoin dûment motivé* ».

Sur la base des zones existantes, il s'agit de proposer des localisations des pôles d'activités à des emplacements stratégiques bénéficiant d'une bonne accessibilité routière et en transports communs. Concernant les pôles de proximité, le SCoT des Pays de Laval et de Loiron prévoit :

- ZA La Croix des Landes : 2 hectares
- ZA Les Glatignés : 22 hectares (Le Genest-Saint-Isle)
- ZA Loiron Sud : 3,5 hectares (Loiron-Ruillé)
- ZA La Chapelle du Chêne : 5,5 hectares (Loiron-Ruillé)
- ZA La Croix des Aulnays : 5 hectares (Port-Brillet)
- ZA La Meslerie : 4,4 hectares (Saint-Ouen-des-Toits)

Les 3 niveaux de zones d'activités sont complétés par les sites économiques intégrés dans le tissu urbain (entrées de villes, friches ou secteurs à requalifier) pour accueillir des activités artisanales, des commerces et des services.

Le tourisme est peu développé sur le Pays de Loiron où les équipements d'hébergement et de restauration sont peu nombreux. L'activité équestre est matérialisée par une densité importante d'élevage de chevaux de course et les manifestations équestres participent au dynamisme culturel du territoire.

■ L'état initial de l'environnement

L'analyse de l'environnement physique traduit un territoire intercommunal découpé en deux entités géologiques distinctes. Au nord des paysages de bocages denses et au sud des terres plus agricoles. Le Pays de Loiron est situé sur trois bassins versants : la Vilaine, le Vicoïn et de l'Oudon.

Six ZNIEFF de type I² et quatre ZNIEFF de type II³ sont identifiées. La Vallée des étangs (site inscrit et classé), la Vallée du Vicoïn, les nombreux étangs et cours d'eau constituent une riche trame bleue. Les inventaires des zones humides ont été réalisés ou complétés.

La trame verte est représentée par des parcelles boisées, des forêts (bois de Misedon, des Gravelles, des Effretais, de l'abbaye de Clermont). Le rôle environnemental du maillage bocager est majeur.

Le site de l'Abbaye de Clermont a fait l'objet d'une inscription au titre de la loi sur la protection des monuments naturels et des sites.

Les ressources et de leur gestion : L'étude présente la gestion des eaux pluviales, des eaux usées, de l'alimentation en eau potable et la gestion des déchets.

Les eaux usées : les communes de Saint-Pierre-La-Cour, Bourgon, Olivet, Le Bourgneuf-la-Forêt, Port-Brillet, La Brulatte, Loiron-Ruillé, Montjean et Saint-Cyr-le-Gravelais disposent d'un réseau d'eaux pluviales. Le Genest-Saint-Isle, Saint-Ouen-des Toits, Launay-Villiers possèdent un réseau partiel d'eaux pluviales.

Toutes les communes du Pays de Loiron possèdent des réseaux d'assainissement collectif raccordés à des stations d'épuration (traitement par boues activées, par lagunage naturel ou par filtres plantés de roseaux).

2- Secteurs de superficie limitée caractérisés par leur intérêt biologique remarquable.

3- Grand ensemble offrant des potentialités biologiques importantes.

Ces plans de zonage sont en cours de révision afin de les rendre compatibles avec le zonage du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal.

Les parcelles non raccordées à un réseau d'assainissement collectif sont équipées d'un système d'assainissement autonome. Sur la période 2006 / 2012, 109 installations ont fait l'objet d'un contrôle (par le SIAEP du Centre Mayenne) avec un taux de conformité de 75,2 %.

Concernant ***l'alimentation en eau potable***, les communes possèdent 7 ressources d'alimentation sur leur territoire qui bénéficient toutes d'un arrêté préfectoral de périmètre de protection.

Le traitement et l'élimination des ***ordures ménagères résiduelles*** (OMR) sont organisés par le Conseil Départemental, conformément au Plan d'Élimination des Déchets Ménagers et Assimilés de la Mayenne (PEDMA).

Les Risques et nuisances : l'étude examine les risques naturels (inondation, mouvement de terrain, rupture de barrage, feux de forêt et exposition au radon), les risques technologiques (risque industriel, risque lié au Transport de Matières Dangereuses, les nuisances sonores, la pollution des sols -selon les inventaires Basias et Basol - et les secteurs d'information des sols).

Plusieurs communes sont concernées par le ***risque inondation***. Aucune ne dispose d'un Plan de Prévention des Risques Inondation. Le rapport de présentation rappelle les événements exceptionnels du 9 juin 2018 qui ont fait l'objet d'un arrêté de catastrophe naturelle pour les communes de Beaulieu-sur-Oudon, la Brûlatte, Le Genest-Saint-Isle, La Gravelle, Loiron-Ruillé, Montjean, Olivet, Saint-Cyr-le-Gravelais et Saint-Ouen-des-Toits.

Le ***risque mouvement de terrain*** comprend le risque sismique (faible niveau de sinistralité), le risque du retrait gonflement des argiles (pas d'aléa fort sur le territoire du Pays de Loiron), le risque du scanning minier (Le Bourgneuf-La-Forêt, Loiron-Ruillé, Olivet, Port-Brillet, le Genest-Saint-Isle et La Brûlatte), le Risque d'effondrement, d'éboulements et d'affaissements (Launay-Villiers, Saint-Pierre-La-Cour et Olivet), le risque de remontées de nappes phréatiques et le risque de cavités naturelles (« *les fenouilles* » et « *l'Auberge neuve* » à Saint-Pierre-La-Cour).

Le risque ***rupture de barrage*** concerne Saint-Pierre-la-Cour, Launay-Villiers, Olivet, Loiron-Ruillé, Saint-Cyr-le-Gravelais, Montjean, Beaulieu-sur-Oudon, Le Bourgneuf-la-Forêt, Saint-Ouen-des-Toits, Port-Brillet, Le Genest-Saint-Isle et la Brûlatte.

Le risque ***feux de forêt*** est présent l'été sur les communes de Port-Brillet et La Brûlatte.

Concernant ***l'exposition au radon***, seule la commune de Montjean est classée comme ayant un faible potentiel Radon.

Le ***risque lié au Transport de Matières Dangereuses*** est diffus. Il concerne le transport routier mais aussi le fret ferroviaire (ligne SNCF Paris-Brest qui supporte le fret de produits pétroliers, chimiques et gaz de pétrole liquéfié).

S'agissant de ***nuisances sonores***, l'autoroute A81, la ligne SNCF, la RD 57 et la RD 31 sont des infrastructures de transports classées bruyantes. La ligne LGV a été achevée en 2017.

Concernant la ***pollution des sols***, trois sites sont identifiés sur le territoire intercommunal : Patrice VENANCE (ancien site garage automobile) à Loiron-Ruillé, Produits chimiques de la Lucette au Genest-Saint-Isle et PEBECO MAYENNE à Port-Brillet).

Le ***diagnostic paysager*** analyse les unités paysagères, présente un résumé des constats et les enjeux pour les communes dans la préservation et la valorisation de leur identité paysagère. Les étangs et les ruisseaux sont nombreux sur tout le territoire.

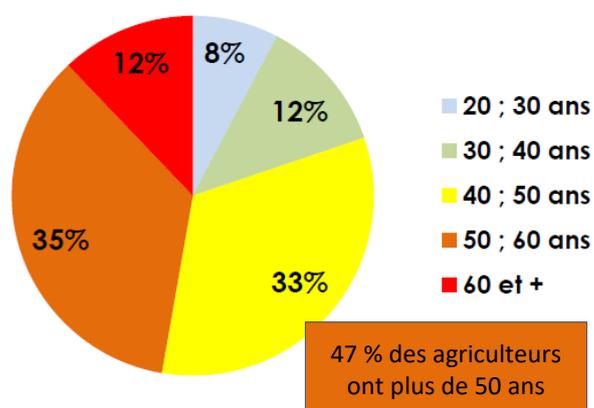
L'usine Lafarge et ses terrils composent un paysage extraordinaire à Saint-Pierre-La-Cour. La commune de Port-Brillet s'est construite autour de la fonderie et de l'étang de la Forge. Les vallées (du Vicoin, de l'Oudon, de la Vilaine), les crêtes et les infrastructures fortes (voies ferrées, ligne haute tension, autoroute A81) marquent le paysage.

Pour intégrer la **problématique climat-énergie** aux documents d'urbanisme, deux stratégies sont mises en oeuvre :

- Les démarches d'adaptation au réchauffement climatique qui visent à interdire les projets de construction dans des zones exposées ou à fort risque climatique (inondation) et à permettre la construction de bâtiments bioclimatiques.
- Les démarches d'atténuation au réchauffement climatique qui visent à maîtriser l'usage de la voiture, à densifier les zones urbanisées existantes, à promouvoir les énergies renouvelables, à encourager les constructions écologiques et la performance énergétique des bâtiments.

Le diagnostic agricole analyse le profil des exploitants, des exploitations et l'occupation des sols. Le territoire intercommunal enregistrait 151 exploitants agricoles⁴. L'âge moyen est de 53 ans⁵ (52 ans pour le département). Un nombre important d'installations ont eu lieu avant les années 1990, ce qui pose la question de la reprise et de la poursuite des activités agricoles.

Les exploitations individuelles dominent au nord du territoire. Au sud, les exploitations en société sont les plus représentées.



En 2014, sur le territoire intercommunal, 345 exploitations ont déposé une déclaration de surface dans le cadre de la PAC. La SAU moyenne des exploitations (54,5 ha) est légèrement inférieure à la moyenne départementale (58,37 ha). Entre 1988 et 2010, le nombre d'exploitations agricoles ayant leur siège sur le territoire a été divisé par deux et les emplois salariés ont diminué de moitié.

La Charte Agriculture et Urbanisme de la Mayenne conseille de limiter les activités artisanales en zone agricole et précise que les activités de diversification doivent être explicitement autorisées (transformation, vente directe, accueil à la ferme...).

Les sites agricoles localisés à proximité du développement urbain ont été étudiés individuellement et la loi encadre des changements de destination en campagne, en zones N et A. Seuls sont autorisés l'adaptation et la réfection des constructions existantes qui sont justifiées par leur intérêt architectural et patrimonial. Ces changements de destination doivent être identifiés sur les plans de zonage du PLUi et soumis à l'avis conforme de la CDPENAF ou de la CDNPS. 544 bâtiments ont été recensés sur le territoire du Pays de Loiron, dont 37 ayant une superficie inférieure à 80 m², minimum fixé par la CDPENAF de la Mayenne.

A la lumière du diagnostic, les enjeux soulèvent la question du devenir du bâti agricole en campagne tout en permettant le maintien des agriculteurs, la reprise et le développement des exploitations et l'accueil de la clientèle sur les sièges d'exploitations.

■ Les servitudes d'utilité publique

Le dossier soumis à enquête publique contient les documents « servitudes d'utilité publiques » sous forme de cartes graphiques et de fiches par commune qui inventorient les différentes servitudes (sites, monuments, infrastructures, installations, etc.) pour lesquels s'appliquent les protections et servitudes d'utilité publique.

4- Source PAC 2016

5- En 2014 – recensement PAC

Plusieurs communes du Pays de Loiron sont impactées par l'autoroute A 81 et les voies ferrées relatives au chemin de fer (lignes Paris-Brest et TGV Bretagne-Pays de la Loire). Ces infrastructures de communication sont consommatrices d'espace et impactantes sur le plan environnemental.

■ Les documents supra-communaux

Le rapport de présentation rappelle que le PLUi du Pays de Loiron doit prendre en compte les documents supra-communaux suivants :

- le Schéma de Cohérence territoriale (SCoT) de Laval-Loiron,
- le Schéma directeur d'aménagement et de gestions des eaux (SDAGE) du Bassin Loire-Bretagne,
- les Schémas d'Aménagements et de Gestion des Eaux (SAGE) de la Mayenne, de l'Oudon, de la Vilaine,
- le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) des Pays de la Loire,
- le Schéma Régional Climat-Air-Energie (SRCAE) des Pays de la Loire,
- le Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI) Loire-Bretagne,
- le Plan Départemental de l'Habitat (PDH) de la Mayenne.

Pour chacun des documents mentionnés ci-dessus, les objectifs, les enjeux et les limites sont rappelés :

- limitation de la consommation d'espace et densification des constructions,
- moyens pour atteindre l'objectif de bon état de l'eau,
- mesures de protection et de préservation nécessaires au maintien de la biodiversité, des habitats naturels et de la ressource en eau (trames verte et bleue)
- valorisation des énergies renouvelables, dans des conditions acceptables sur les plans économiques, environnemental et social,
- plan de gestion des risques inondation,
- politique durable de l'habitat en renforçant le parc social comme support des parcours résidentiels.

■ L'évaluation environnementale

Le document « évaluation environnementale » présente le cadre réglementaire, la démarche retenue, la méthodologie utilisée, les incidences notables de la mise en œuvre du PLUi sur l'environnement et les mesures envisagées pour les éviter, les réduire ou les compenser, ainsi que les indicateurs de suivi.

L'évaluation environnementale a été conduite en parallèle de l'élaboration du document d'urbanisme avec une logique en cohérence avec la séquence ERC (Éviter, Réduire, compenser). Les dispositions retenues permettent de garantir la mise en œuvre d'un document respectueux de l'environnement.

L'étude analyse les incidences du PLUi sur l'environnement (environnement physique, biologique, gestion des ressources, pollutions et nuisances, risques, vie quotidienne et paysage). Elle présente ensuite les indicateurs de suivi.

Les incidences notables du PADD sont présentées pour chacune des 5 orientations :

- **affirmer une armature territoriale structurée** vise à développer une offre complémentaire d'équipements, de commerces et de services dans les espaces déjà urbanisés afin de limiter les impacts sur la biodiversité et le patrimoine naturel.
- **poursuivre un développement urbain harmonieux dans un souci d'économie d'espace** vise à créer une nouvelle offre de logements, à développer les équipements publics, à conforter le tissu commercial et les services et à faciliter les déplacements.
- **conforter, optimiser et développer les activités économiques** propose de renforcer l'attractivité du territoire par la diversification de l'offre de commerces et de services de proximité.
- **valoriser le patrimoine naturel et paysager** affirme la volonté de mettre en valeur les espaces naturels tout en assurant un développement équilibré par des aménagements de qualité, respectueux du site et en prenant en compte les risques et nuisances.

- **tendre vers un territoire à énergie positive** traduit la volonté des élus d'adapter la desserte et la circulation automobile en facilitant l'accès aux transports en commun et aux circulations douces. Il s'agit aussi d'aborder l'enjeu énergétique pour tout nouveau projet, dès sa phase de conception.

Les OAP affirment la volonté de mettre en œuvre un projet urbain durable respectueux de l'environnement et accueillant des programmes de logements, de loisirs ou d'activités économiques variés.

Le plan de zonage et le règlement prennent en compte les risques naturels, protègent les boisements et les éléments du patrimoine naturel et attachent une importance forte à l'intégration paysagère et architecturale des constructions.

Les incidences du PLUi sur l'environnement physique : le projet de PLUi renforce les liaisons douces et conforte les transports en commun. Il encourage l'isolation thermique des logements et l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour toutes les constructions et rénovations. La limitation de l'imperméabilisation des sols protégera les masses d'eau souterraines. Pour les zones urbanisables susceptibles de générer des impacts négatifs sur des zones humides, des investigations complémentaires ont été menées sur les secteurs à urbaniser et des mesures compensatoires seront réalisées, le cas échéant.

Les incidences du PLUi sur l'environnement biologique : l'analyse des incidences du projet d'ouverture à l'urbanisation des secteurs concernés ne montre pas d'effets négatifs notables sur les milieux naturels. Les éléments de paysage, tels que les haies, talus et boisements identifiés sur les plans, sont à conserver ou à restaurer. Le classement des terres en zone A engendre un principe d'inconstructibilité, exception faite des bâtiments et installations nécessaires aux exploitations agricoles et certaines constructions dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL). Toute transformation concernant les haies ou les alignements d'arbres repérés devra faire l'objet d'une déclaration préalable. Le PLUi identifie et protège l'ensemble des éléments caractérisant les continuités écologiques identifiées par le SCoT.

Les incidences du PLUi sur les pollutions et nuisances : les mesures de réduction consistent à éloigner les zones d'habitat et les activités humaines des sites d'exploitations agricoles et industrielles, ainsi qu'aux abords des axes routiers et bruyants et des lignes ferroviaires.

Concernant le risque inondation, il n'y a pas de PPRI⁶ sur le territoire intercommunal alors que plusieurs communes sont concernées. La gestion alternative des eaux pluviales et la limitation de l'imperméabilisation des sols devraient contribuer à la réduction des phénomènes d'inondation par coulée de boue. Le développement urbain est conditionné à une prise en charge des eaux pluviales à la parcelle ou à l'opération.

Le PLUi n'aura pas d'incidence sur le risque feux de forêt, ni sur le risque industriel. Le risque de rupture de barrages a fait l'objet d'une attention particulière pour s'assurer de l'absence de nouveaux enjeux en aval.

L'évaluation environnementale distingue les **indicateurs de suivi urbanisme**, qui visent à mesurer l'évolution du zonage, la création de nouveaux logements, la consommation des terres mobilisées et les **indicateurs de suivi environnement** qui concernent le climat, l'eau, les milieux naturels, l'assainissement, l'énergie, l'accès à la nature et les risques et nuisances. Pour la ressource en eau, la qualité des eaux de surface, de l'eau potable et le suivi du volume d'eau consommé sont les trois indicateurs retenus.

1.4.2 - les justifications et explications des choix retenus au PLUi

Le document « justifications et explications des choix retenus au PLUi » explique les choix retenus pour le PADD, présente les scénarios de développement et justifie les choix opérés dans :

- le PADD,
- les objectifs de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain,
- les motifs de la définition des emplacements réservés,
- la définition des OAP,
- la délimitation des zones et la définition des règles applicables.

⁶ Plan de Prévention des Risques Inondation

L'introduction expose les motifs des changements apportés par rapport aux précédents documents d'urbanisme et explique les choix retenus pour établir le PADD.

Le PADD présente le projet intercommunal et définit les orientations d'aménagement et d'urbanisme pour l'ensemble du territoire dans le respect des trois grands principes de développement durable rappelés à l'article L101-2 du code de l'urbanisme qui visent à atteindre les objectifs :

- d'équilibre entre le développement urbain, l'utilisation économe des espaces, la sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti,
- de diversité des fonctions urbaine et rurale et de mixité sociale dans l'habitat,
- de réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la préservation des ressources naturelles.

Les principaux objectifs poursuivis dans le cadre de l'élaboration du PLUi sont les suivants :

- permettre aux 14 documents d'urbanisme de se mettre en compatibilité avec les orientations du SCoT et, pour 13 communes, de prendre en compte les obligations de la loi Grenelle,
- poursuivre, dans la continuité du SCoT, la construction de territoire partagé par les élus,
- mettre en cohérence les règles d'urbanisme existantes et engager une réflexion d'ensemble sur le développement intercommunal.

■ Explication des choix retenus pour établir le PADD :

Le PADD a pour objet de répondre aux besoins et enjeux identifiés sur le territoire intercommunal, tout en tenant compte des enjeux d'échelle supra communale.

Il a été structuré en 5 axes :

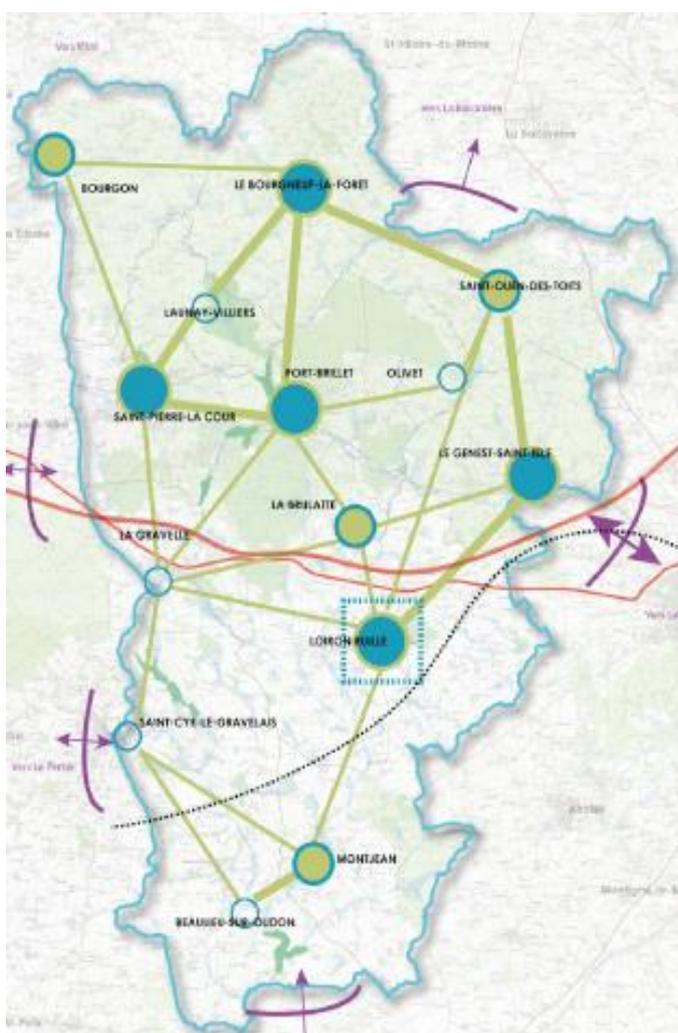
- l'affirmation d'une armature territoriale structurée,
- la poursuite d'un développement urbain harmonieux dans un souci d'économie d'espace,
- conforter, optimiser et développer les activités économiques du territoire,
- valoriser le patrimoine naturel et paysager,
- tendre vers un territoire à énergie positive.

Axe 1 : L'affirmation d'une armature territoriale structurée

Le SCoT des Pays de Laval et de Loiron a identifié les communes du Bourgneuf-la-Forêt, de Port-Brillet, de Saint-Pierre-la-Cour et du Genest-Saint-Isle comme des pôles aux fonctions structurantes.

La commune de Loiron avant sa fusion avec la commune de Ruillé-le-Gravellais était identifiée comme un pôle local. La fusion des deux communes, intervenue le 1^{er} janvier 2016, nécessite une restructuration territoriale car la commune nouvelle est désormais la plus importante du Pays de Loiron, tant par sa superficie que par sa population. Dès lors, la commune de Loiron-Ruillé est identifiée comme un pôle local en mutation.

La finalité de cette nouvelle armature du territoire est de contrer les disparités territoriales constatées en phase diagnostic.



Axe 2 : Poursuivre un développement urbain harmonieux dans un souci d'économie d'espace

Les élus du Pays de Loiron ont opté pour un pourcentage de croissance annuelle de la population de 1,25 % ; ce qui traduit un besoin, sur les 10 ans du PLUi, de 1.073 logements, dont 805 en extension de l'urbanisation (75 %) et 268 en densification (25 %).

Le bilan de la consommation d'espace à vocation habitat et de la consommation projetée à l'horizon 2030 fait apparaître, entre les documents d'urbanisme antérieurs et le projet de PLUi, **une diminution de 195,2 ha classés en zone à ouvrir à l'urbanisation (zones AU), une diminution de 18 ha d'espaces consommés en extension/densification et une augmentation de 9 % du potentiel constructible en renouvellement urbain.**

Les communes du territoire, sont classées en trois groupes :

- le groupe 1 constitué des 4 pôles structurants (Le Bourgneuf-la-forêt, Le Genest-Saint-Isle, Port-Brillet, Saint-Pierre-la-Cour) et le pôle local en mutation ((Loiron-Ruillé),
- le groupe 2 constitué des pôles intermédiaires (Bourgon, La Brûlatte, Montjean et Saint-Ouen-des-Toits),
- le groupe 3 comprenant les pôles ruraux (Beaulieu-sur-Oudon, Launay-Villiers, La Gravelle, Olivet et Saint-Cyr-le-Gravelais).

Axe 3 : Conforter, optimiser, développer les activités économiques du territoire

Selon le SCoT des Pays de Laval et de Loiron, le territoire du Pays de Loiron est doté de deux parcs d'activités intercommunales : La Brûlatte et l'ECOPARC de la Gravelle qui est un pôle d'activités de rayonnement régional et départemental. L'ancien site PEBECO à Port Brillet est identifié comme un site urbain à enjeu spécifique pour le développement du Village d'Artisans.

Axe 4 : Valoriser le patrimoine naturel et paysager

Le projet identifie et délimite les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques. Les différents inventaires ont abouti à une caractérisation précise des éléments de la Trame verte et bleue du territoire qui sont à protéger.

Axe 5 : Tendre vers un territoire à énergie positive

L'optimisation énergétique du territoire concerne les déplacements et le développement des dispositifs de performance énergétique

■ **Scénarios de développement et justifications des choix opérés dans le PADD** : le scénario arrêté vise un objectif de croissance démographique de 1,25 % par an, soit environ 2.600 habitants à l'horizon 10 ans. Il a alors été possible en fonction des différentes polarités de répartir cette population sur le territoire et prévoir les besoins fonciers nécessaires pour les accueillir. Cette ambition se justifie par la capacité du territoire à attirer la population grâce à la proximité du pôle lavallois, l'arrivée prochaines de grandes entreprises sur le territoire ou à proximité immédiate et le cadre de vie.

■ **Justification des objectifs de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain** : le projet vise à fixer des densités urbaines adaptées aux différentes polarités du territoire (Pôles structurants : 16 logements/ha ; Pôles intermédiaires : 14 logements/ha ; Pôles ruraux : 12 logements/ha), et à permettre des formes urbaines plus diversifiées (maisons groupées, petits collectifs). Chaque zone susceptible d'accueillir la population en extension des agglomérations sera encadrée par une OAP qui précisera une fourchette de densité à respecter. L'optimisation des zones d'activités sera recherchée en optimisant les parcelles déjà aménagées pour réaliser d'éventuelles divisions parcellaires.

■ **Justification des motifs de la définition des emplacements réservés** : le projet prévoit 89 emplacements réservés qui sont récapitulés dans un tableau où est précisé le destinataire (Commune ou Conseil Départemental), l'objet de l'emplacement réservé et la surface de terrain concernée.

■ **Justification des motifs de la définition des orientations d'aménagement et de programmation** : les OAP permettent de préciser les attendus en matière de qualité architecturale, urbaine et paysagère. 51 OAP sont

présentées : 43 OAP à vocation habitat, 6 OAP à vocation économie et 2 OAP à vocation loisirs. Toutes les OAP sont présentées par commune dans des tableaux intitulés « Fiche d'identité communale »⁷, et « Tableau de synthèse des OAP »⁸.

■ **Justification de la délimitation des zones et définition des règles applicables** : ce volet « justifications » présente les destinations et sous-destinations, décrit les dispositions particulières figurant dans les dispositions générales ou sur les plans de zonage, justifie la délimitation des zones et la définition des règles qui leurs sont applicables. Les dispositions particulières concernent les zones humides, les zones inconstructibles, les secteurs soumis au risque inondation, les espaces boisés, les emplacements réservés, la Trame verte et bleue et les bâtiments pouvant changer de destination. Le projet définit les zones urbaines « U », les zones à urbaniser « AU », les zones agricoles « A », les zones naturelles et forestières « N » et les secteurs de taille et de capacité d'accueil limités « STECAL »

■ **Les justifications des règles spécifiques** traitent les interdictions et limitations de certains usages et affectations des sols constructions et activités. Pour toutes les zones les constructions autorisées doivent être compatibles avec la fonction initiale de la zone et avec l'usage qu'en ont les habitants, passants et professionnels. Le bâti agricole, identifié sur les cartes graphiques, peut faire l'objet d'un changement de destination, sous réserve d'un avis favorable de la CDPENAF. En zones agricole et naturelle, le recours aux secteurs de taille et de capacité limitée sera autorisé pour les activités existantes à la date d'approbation du PLUi. En l'absence de solutions alternatives en matière d'extension urbaine à vocation d'habitat, la dérogation à la règle des 200m du SCoT pour les exploitants agricoles situées à proximité d'une zone 1AU doit être précédée d'une concertation entre les acteurs concernés.

La mixité fonctionnelle et sociale vise à garantir à tous l'accessibilité au logement, à assurer la compatibilité entre les zones d'activité et les zones d'habitat et à trouver un équilibre fonctionnel aux zones agricoles et naturelles. Les pôles structurants devront intégrer au moins 20 % de logements sociaux pour toute opération de plus de 10 lots. Les constructions à usage d'habitation ne sont plus autorisées en nouvelle zone d'activité économique. Aucune création de zones d'activités économiques n'est prévue dans le cadre du PLUi ; seules des extensions des zones existantes sont autorisées. Les agriculteurs ont la possibilité de pratiquer des activités de prolongement de l'acte de production agricole (transformation, conditionnement, commercialisation) sous conditions et de développer des activités touristiques. Sur le bâti existant, les extensions et annexes à la construction principale sont autorisées à la condition de limiter l'impact sur l'activité agricole et sous réserve de ne pas créer de logements supplémentaires.

Volumétrie, implantation et qualité des constructions : les règles d'implantation imposées visent à respecter les caractéristiques des différentes zones. Les haies à enjeu moyen ou fort font l'objet de protection. Un inventaire bocager plus précis sera réalisé en 2019 et intégré dans la prochaine révision du PLUi. Les particuliers peuvent installer une éolienne de faible hauteur sur leur construction principale et les dispositifs de captation d'énergie solaire sont autorisés en toiture.

Zones à urbaniser à vocation économique : le pôle de la Gravelle s'est vu renforcé, ainsi que les zones d'activités du Bourgneuf-la-Forêt, le Genest-Saint-Isle et Loiron-Ruillé. Concernant les carrières, le territoire du PLUi est concerné par deux sites : Lafarge ciment (SA) et Pigeon chaud (Sas) à Saint-Pierre-la-Cour.

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords de constructions : le projet laisse une certaine souplesse à la mise en œuvre des clôtures. 60 % des espaces non bâtis des parcelles doivent être traités en espaces perméables. La retranscription de la Trame Verte et Bleue est un axe structurant du Pays de Loiron. Les boisements sont couverts par des plans de gestion et les arbres remarquables identifiés font l'objet d'un classement au titre de la loi Paysage.

⁷ Nb d'habitants et de logements de la commune, objectif de logements en extension et densité

⁸ Localisation de l'OAP, superficie et nombre de logements

1.4.3 - Le PADD (projet d'aménagement et de développement durable)

Le PADD fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. Il présente les cinq orientations développées au chapitre précédent « explication des choix retenus pour établir le PADD ». Pour rappel, les 5 orientations sont les suivantes :

- **L'affirmation d'une armature territoriale structurée**
- **Le développement urbain harmonieux dans un souci d'économie de l'espace**
- **Le développement et l'optimisation des activités économiques du territoire**
- **La valorisation du patrimoine naturel et paysager,**
- **Tendre vers un territoire à énergie positive**

1.4.4 - Les règlements (graphique et littéral)

Les documents graphiques du règlement font apparaître les zonages du PLUi ainsi qu'un certain nombre de d'indications complémentaires. Les différents zonages du PLUi du Pays de Loiron sont les suivants :

■ **Les zones urbaines « zones U »** comprennent les zones suivantes :

- **Ua** : dans les centres bourgs des agglomérations avec des constructions à l'alignement des rues, sur de petites parcelles, en limites séparatives,
- **Ub** : pour les extensions les plus récentes des centres bourgs. Elles peuvent recevoir la diversité des fonctions urbaines.
- **Ue** : pour les zones d'activités industrielles, artisanales, tertiaires et commerciales de compétences intercommunales ou communales. Ces zones Ue comprennent un secteur **Uem** (zone d'activité de la Meslerie à Saint-Ouen des Toits) et un secteur **Ueb** (site industriel de la Forge à Port-Brillet).
- **UI** : destinées à recevoir les installations, constructions et équipements publics de sport et de loisirs.
- **Us** : pouvant recevoir les installations, constructions d'équipements de loisirs et d'activités spécifiques.

■ **Les zones à urbaniser « zones AU »** correspondent à des zones à urbaniser à court terme (1AU) et à moyen-long terme (2 AU) :

- **1AUh** : secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation, à dominante d'habitat, d'activités et de services compatibles avec l'habitat.
- **1AUe** : secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation, à vocation d'activités économiques. Ces zones devront être aménagées sous forme d'opération d'aménagement d'ensemble, dans le respect de l'OAP prévue à cet effet.
- **1AUI** : secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation et à recevoir des installations, constructions et équipements publics de sports et de loisirs.
- **2AUh** : zones d'urbanisation future à dominante habitat qui ne deviendra opérationnelle qu'après une procédure d'ouverture à l'urbanisation.

■ **Les zones agricoles « zones A »** correspondent aux secteurs, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

En zone agricole « A », plusieurs secteurs de taille et de capacité limitée (STECAL) sont identifiés :

- **Aa** : développement des activités non agricoles
- **Ae** : activités équestres et hippiques
- **Ah** : nouvelles constructions d'habitation
- **Ar** : dispositifs de production d'énergies renouvelables,
- **Ap** : protection du paysage
- **As** : où seul l'aménagement d'aires de stationnement

■ **Les zones Naturelles et Forestières « zones N »** comprennent des sous-secteurs désignés comme suit :

- **Naa** : destiné à l'installation d'abris pour animaux
- **Nc** : destiné au maintien et au développement de carrières et de mines,
- **Nf** : exploitation des Forêts,

- **NI** : destiné aux installations légères de loisirs,
- **NI1** : développement de gîtes,
- **NI2** : camping municipal
- **NI3** : loisirs motorisés
- **NI4** : équipement de loisirs

Le règlement littéral décrit, pour chaque zone, leurs caractéristiques propres d'usage des sols et les règles d'urbanisme à respecter. Il précise le champ d'application territorial du PLUi avec les règles et critères permettant leur classement et leur destination. Pour chaque zone du PLUi, le règlement littéral présente les règles à appliquer (destination des constructions, usage des sols, nature de l'activité autorisée, prise en compte des risques et nuisances, caractéristiques architecturales, équipements et réseaux...)

1.4.5 - les OAP (orientations d'aménagement et de programmation)

Les OAP sont présentées commune par commune en dissociant les OAP « Habitat », les OAP « Economie » et les OAP « Loisirs.

Les OAP habitat informent sur le contexte environnant et le site : localisation, superficie, potentiel d'accueil en nombre de logements, densité projetée, occupation du sol, desserte, paysage et tissu urbain. Sur le territoire du Pays de Loiron, 36 OAP habitat, mobilisant 50 ha 19 ca, sont présentées avec un total de 772 nouveaux logements, dont 78 logements locatifs sociaux (10 %).

Les OAP Economie présentent le contexte environnant et le site, situent les parcelles dans leur environnement, positionnent les accès envisagés ainsi que les haies bocagères et autres arbres à conserver. Sur le territoire du Pays de Loiron, 5 OAP « Economie » sont positionnées sur trois communes (le Bourgneuf-la-Forêt, Port-Brillet et Loiron-Ruillé), pour une superficie de 17 ha 46 ca.

Les OAP Loisirs sont projetées sur deux communes (Montjean et Loiron-Ruillé) avec l'aménagement de 5 ha 75 a.

1.4.6 - les STECAL (secteur de taille et de capacité d'accueil limités)

Dans le cadre du projet d'aménagement et de développement durables, les élus de la communauté de communes du Pays de Loiron ont affirmé leur souhait de permettre, exceptionnellement, et de manière justifiée, des constructions en zone agricole. Selon les dispositions de l'article L.151-13 du code de l'urbanisme, la commission départementale des espaces naturels, agricoles et forestiers doit être consultée.

Le document « Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée » figurant au dossier soumis à enquête publique, présente 26 STECAL qui permettent le maintien des activités existantes (artisanat, entreprises de travaux agricoles, transports, gîtes, activités équestres, activités sportives, établissements d'aide par le travail,...)

1.5 – L'enquête publique

1.5.1 – Organisation et déroulement

Pour la préparation, l'organisation et le déroulement de l'enquête, M. Arnaud CLEVEDE, chargé du projet PLUi du Pays de Loiron à Laval Agglomération a été l'interlocuteur de la commission d'enquête. Trois réunions ont été organisées avant le début de l'enquête afin de prendre connaissance du dossier, de définir les modalités de l'enquête (durée, publicité, mise à disposition du dossier pour le public, permanences des commissaires enquêteurs...) et d'échanger sur les points majeurs identifiés pendant la phase d'élaboration du projet de PLUi.

Une quatrième réunion a eu pour objet de définir les modalités de la prolongation de 14 jours de la durée l'enquête publique. Conformément aux dispositions de l'article L.123-9⁹ du code de l'environnement, le Président de la commission d'enquête a décidé cette prolongation en raison de la mise à disposition au public de l'avis de la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale le 19 Avril 2019. Avec la prolongation de l'enquête publique, l'avis de la MRAe a été tenu à la disposition du public pendant 36 jours et les commissaires enquêteurs ont tenu deux permanences supplémentaires. L'arrêté de prolongation d'enquête a été établi par M. le Président de Laval Agglomération et la publicité légale a été mise en œuvre (2 parutions en annonces légales de Ouest-France et du Courrier de la Mayenne, renouvellement de l'affichage réglementaire, mention sur les registres d'enquête, mise en ligne sur le site internet de Laval Agglomération...)

■ Visites des commissaires enquêteurs auprès des Maires

Avant le démarrage de l'enquête publique, les 14 maires (et certains maires-adjoints) des communes du Pays de Loiron ont reçu la visite d'au moins l'un des membres de la commission d'enquête. Ces visites ont permis :

- De comprendre les documents et le contenu du projet de PLUi à l'échelle de la commune (cartes graphiques, STECAL, emplacements réservés, changements de destinations, etc...) et de situer, par des visites sur le terrain, les zones à urbaniser et les éléments principaux du territoire,
- De rappeler les modalités de mise à disposition du dossier et du registre pendant la période d'enquête publique,
- De vérifier la mise en place de la publicité légale au niveau de chaque commune.

■ Le déroulement de l'enquête

Compte tenu de la prolongation précédemment énoncée, l'enquête publique s'est déroulée du vendredi 5 avril 2019 à 9 heures, jusqu'au vendredi 24 mai 2019 à 17 heures. Les commissaires enquêteurs ont reçu le public au cours des 13 permanences de 3 heures chacune, réparties sur tout le territoire du Pays de Loiron : 9 permanences dans 9 Mairies sur les 14 du territoire et 4 permanences à la Maison de Pays à Loiron-Ruillé. En plus de leur participation aux permanences, les membres de la commission d'enquête ont rencontré les personnes qualifiées qu'ils ont considéré utiles pour approfondir certaines questions (DDT, Chambre d'Agriculture, Fédération départementale de la Pêche, Service instructeur de Laval Agglomération).

1.5.2 – La participation du public

Au cours des 13 permanences tenues par les commissaires enquêteurs, 100 personnes ont été reçues. Considérant que certaines personnes sont venues en couple, 79 situations ont été examinées : 62 d'entr'elles ont fait l'objet d'observations ou de demandes sur les registres et 17 ont simplement consulté les documents. A ces 62 consignations recueillies au cours des permanences, il convient d'en ajouter 18, formalisées sur les registres en dehors des permanences, plus 13 courriers, 5 courriels et 3 dossiers transmis au président de la commission d'enquête :

	Nb de personnes reçues	Nb d'observations ou de demandes formalisées	Nb de consultations sans observation
13 Permanences des commissaires enquêteurs	100	62	17
Observations sur registres hors permanences		18	
Courriers reçus		13	
Courriels réceptionnés		5	
Dossiers remis ou reçus		3	
Total	100	101	17

⁹ L'article L.123-9 du C.E. donne la possibilité, au Président de la Commission d'Enquête, de prolonger l'enquête pour une durée maximum de 15 jours par décision motivée.

Les demandes formulées par le public portent 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.

2 – analyse et conclusions motivées de la commission d'enquête

2.1– Sur les consultations réglementaires :

2.1.1 – Analyse des consultations de la MRAe, Personnes Publiques Associées et Consultées

2.1.1.1 – Analyse des observations particulières de la MRAe

La MRAe, dans son avis en date du 19 avril 2019, soulève des observations qui ne semblent pas avoir été reprises dans les autres avis des personnes publiques associées et consultées. Ces observations sont présentées ci-dessous sous forme de thèmes accompagnées des réponses du responsable du projet et de la position de la commission d'enquête.

- **La représentation graphique des informations du PLUi, des enjeux et perspectives d'évolution à l'échelle intercommunale**

La MRAe regrette l'absence de plan d'assemblage et de représentation des informations portées sur les plans. Elle estime que cette absence ne favorise pas la compréhension d'ensemble du fonctionnement du territoire.

Elle aurait souhaité que la thématique des déplacements et mobilité soit approfondie et fasse l'objet de cartes de synthèse permettant de localiser les principaux enjeux sur le territoire communautaire.

Le responsable du projet répond qu'il est possible de générer un plan global à l'échelle intercommunale, ce plan permettra de mieux voir la Trame bleue et verte qui traverse l'ensemble du territoire. En revanche, le détail du zonage risque d'être illisible à cette échelle.

Il répond également que la thématique « déplacements et mobilités » sera approfondie grâce aux informations contenues dans les études du SCoT Laval-Loiron, sans préciser toutefois si cette thématique fera l'objet de carte ou de plan ou si elle sera précisée de manière textuelle dans le rapport de présentation.

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. Ce point fera l'objet d'une réserve.

- **L'articulation du PLUi avec les documents supra communaux**

La MRAe constate que le cahier n°3 du rapport de présentation ne fait que décrire les documents supra communaux sans expliciter si le projet du PLUi est compatible avec eux.

Le responsable du projet répond que l'articulation hiérarchique entre le PLUi et les différents documents supra communaux sera précisée au sein du rapport de présentation.

La commission d'enquête prend acte de cet engagement.

- **Sur le choix retenu au regard des objectifs de protection de l'environnement et des solutions de substitution :**

La MRAe aurait aimé avoir, en plus des enjeux et des axes de développement retenus et établis pour chaque commune, une approche à l'échelle intercommunale sur les thématiques de mobilité, d'équilibre du développement économique, de la préservation du patrimoine naturel et paysager.

Elle aurait aimé aussi connaître comment l'évaluation environnementale a pesé sur certains choix et les raisons des choix retenus au regard notamment des enjeux environnementaux.

La MRAe recommande, entre autres, de justifier les données concernant la reprise démographique, d'étayer le rapport sur ce point.

Le responsable du projet répond, sur l'équilibre du développement économique, que le rapport de présentation démontrait un éparpillement des zones d'activités, et quelques délocalisations d'entreprises. Sur la reprise démographique, il répond que l'arrivée de Delanchy et la fusion avec Laval Agglomération, qui n'était pas encore envisagée au moment de l'élaboration du diagnostic du PLUi, est susceptible d'être un facteur d'attractivité grâce à l'amélioration des services. Il répond également que certaines communes connaissent une croissance démographique et que la desserte de la LVG produira des effets démographiques. En matière économique, les deux bassins d'emplois de Vitré et de Laval sont dynamiques. L'implantation de la plateforme "intermarché" est attendue. Le prix du foncier et les impôts locaux sont plus intéressants que sur le territoire de Laval.

La commission d'enquête considère que ces éléments complètent les données qui justifient les choix retenus.

S'agissant du résumé non technique, la MRAe estime que sa lecture ne permet pas de comprendre les enjeux du territoire, ni d'observer comment le projet du PLUi les prend en compte.

Le responsable du projet répond qu'il sera complété par une synthèse des enjeux de chaque chapitre.

La commission d'enquête prend acte de cet engagement.

- **Le dispositif de suivi et les méthodes employées**

La MRAe note que le projet prévoit des indicateurs pour le suivi et l'évaluation des résultats de sa mise en œuvre par thématique, mais qu'aucune valeur permettant de voir la progression n'est indiquée. Elle suggère de mettre en place un système de valeur partant de la valeur zéro pour l'état initial et des objectifs chiffrés à atteindre (finaux et intermédiaires).

Elle relève également que le PLUi ne présente pas les méthodes employées pour les thématiques et pour l'évaluation environnementale.

Le responsable du projet répond que, dans la mesure du possible, un état zéro et des objectifs chiffrés seront définis et qu'une partie méthodologie sera développée au début du document de l'évaluation environnementale.

La commission d'enquête prend acte de ces engagements.

- **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.

Le responsable du projet répond que l'analyse des incidences sera davantage développée dans l'évaluation environnementale.

La commission d'enquête prend acte de cet engagement.

- **La consommation d'espace, en extension d'urbanisation à destination de l'habitat et des activités économiques**

La MRAe estime que les OAP "le coin des bois" à Olivet, et "Beausoleil" à Saint-Ouën-des-Toits apparaissent de nature à constituer de l'étalement urbain.

Le responsable du projet répond que l'OAP "le coin des bois" à Olivet est supprimée et que l'emprise de l'OAP "Beausoleil" à Saint-Ouën-des-Toits sera réduite.

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.

La MRAe considère que le PLUi ne permet pas d'estimer les surfaces éventuellement encore disponibles au sein des zones d'activités économiques déjà existantes, et que les zones de La Meslerie à Saint-Ouën-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) ne font pas l'objet d'OAP.

Elle recommande:

- de mettre en cohérence les différentes pièces du PLUi, de rendre plus lisibles et de mieux expliciter les choix retenus à la suite de la prise en compte du SCoT;
- de mieux justifier les consommations d'espace associées à l'ensemble de ces choix, en tenant compte des éventuelles surfaces disponibles dans les zones existantes et dans le respect du SCoT.

Le responsable du projet répond que :

- 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.
- 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
- Qu'il mettra en cohérence les pièces du PADD.

La commission d'enquête considère que les surfaces disponibles sont mentionnées. Quant aux OAP La Meslerie, les Glatignés et l'Ecoparc, ces différentes zones font déjà l'objet de 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.

- **La production d'énergies renouvelables**

La MRAe estime que le règlement écrit encourage cette production d'énergies renouvelables de manière très générique sans les expliciter.

Elle indique que les OAP habitat propose plusieurs principes de composition et d'implantation qui sont de nature à favoriser la recherche de bâti à performance énergétique.

Elle aurait aussi souhaité que le PLUi justifie mieux le choix des terrains retenus pour l'implantation de centrales photovoltaïques au sol (STECAL Ar), notamment au regard du Schéma régional climat-air-énergie du 18 avril 2014.

Le responsable du projet répond que les élus n'ont pas voulu préciser de typologie de matériaux afin de ne pas entraver les projets. Il répond également qu'il complétera les justifications vis-à-vis du Plan Climat-air-énergie territorial.

La commission d'enquête prend acte de la réponse sur les énergies renouvelables et de la complétude qui sera faite du Plan Climat-air-énergie territorial.

- **Les liaisons douces:**

La MRAe note que les OAP sectorielles reprennent la dimension des liaisons douces mais que le PLUi ne permet pas d'en appréhender les circuits à plus grande échelle.

Le responsable du projet répond qu'une cartographie des liaisons douces à grande échelle n'est pas techniquement possible (pas de données du SIG¹⁰).

Pour la commission d'enquête, Il serait souhaitable que le maître d'ouvrage mette à la disposition du public une cartographie d'ensemble des liaisons douces à l'échelle du Pays de Loiron, à partir des cartes communales existantes.

2.1.1.2 – Analyse des observations communes de la MRAe, Personnes Publiques Associées et Consultées

La MRAe, les personnes publiques associées et consultées ont soulevé, dans leurs avis, des observations identiques ou qui concernaient le même objet. Ses observations sont présentées ci-dessous sous forme de thèmes accompagnées des réponses du responsable du projet et de la position de la commission d'enquête.

▪ **Les Logements en extension d'urbanisation**

La MRAe a estimé que le PADD présentait sur deux pages un résultat du nombre de logements en extensions d'urbanisation différent selon que le calcul se faisait à l'échelle du pays de Loiron ou par polarités et qu'il y avait un risque que le calcul par polarité ne soit pas compatible avec le SCoT. La DDT estime que les chiffres annoncés en pages 7 et 8 du PADD diffèrent et doivent être rendus cohérents.

Le responsable du projet, en réponse, vérifie son calcul. Il arrive au même résultat et précise que le nombre de logements à produire sera finalement moindre que les 805 logements prévus au PADD.

La commission d'enquête estime que le mémoire en réponse justifie les 805 logements.

• **Les zones humides:**

- **sur l'inventaire réalisé des zones humides:**

La MRAe, la DDT, la Chambre d'agriculture, la CLE du Bassin de l'Oudon ont émis des avis sur les zones humides.

La MRAe estime que les inventaires des zones humides ont été réalisés ou complétés sans exposer les méthodes suivies ni les éléments garantissant leur cohérence d'ensemble.

Elle recommande que cet inventaire soit complété afin d'identifier de manière exhaustive celles qui seraient concernées par une urbanisation future. La DDT trouve que l'inventaire comporte un certain nombre d'erreurs et qu'il conviendrait de mieux démontrer et justifier les inventaires réalisés. S'agissant des zones humides qui seraient présentes dans les secteurs ouverts à urbanisation, elle est plus précise puisqu'elle constate que les zones humides de forte intensité (classe 4) n'ont pas toutes été expertisées dans ces secteurs et qu'en l'état, ces derniers doivent être retirés des zones ouvertes à urbanisation.

Le responsable du projet répond que des précisions concernant la méthodologie du cabinet Dervenn seront apportées dans le rapport de présentation et que ce cabinet a réalisé des inventaires complémentaires sur les sites concernés par la pré localisation hydromorphie de classe 4. Ces inventaires n'ont pas conduit à l'identification de zones humides pour les périmètres des OAP.

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

¹⁰ SIG: Système d'information géographique

- **La démarche ERC**

La MRAe recommande de mettre en marche une démarche ERC plus aboutie sur l'ensemble de ces espaces et d'encadrer clairement les mesures de réduction ou de compensation d'impact à travers les OAP sur les secteurs où cette démarche sera justifiée.

La DDT trouve, que dans certains cas lorsqu'une zone humide est identifiée, son évitement n'est pas suffisamment démontré. Elle cite le cas de l'OAP La Maltonnière au Bourgneuf-la-Forêt.

Le responsable du projet répond qu'un certain nombre de secteurs de développement ont été réduits voire supprimés pour éviter l'impact sur les zones humides. L'ERC a été mis en place pour préserver les sites d'activités agricoles situés à proximité des secteurs à enjeux de développement pour l'habitat. Il précise que la démarche ERC relève de la collectivité en fonction d'une politique sectorielle qu'elle est seule à décider et que cela n'est pas du ressort du PLUi.

La commission d'enquête prend acte de cette réponse.

La Chambre d'agriculture demande qu'à l'intérieur des périmètres délimitant les zones humides, l'extension des bâtiments agricoles existants soit autorisée exceptionnellement et sous réserve d'appliquer le principe ERC.

S'agissant de l'extension des bâtiments agricoles à proximité des zones humides, la commission d'enquête est favorable car elle note que la demande de la Chambre d'agriculture est faite pour des cas exceptionnels et en appliquant l'ERC.

La CLE Bassin de l'Oudon a, quant à elle, émis la réserve suivante, à savoir que les zones humides dans les zones à urbaniser soient rendues fonctionnelles, si elles ne le sont pas actuellement. A défaut, elle estime que leur conservation au PLUi n'apporterait pas de valeur ajoutée par rapport à la compensation.

Le responsable du projet répond que la question de rendre les zones humides fonctionnelles n'est pas le rôle du PLUi.

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

• **les haies**

- **L'inventaire des haies:**

La MRAe observe que 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 DDT va plus loin puisqu'elle demande que le règlement littéral rappelle les ratios de replantation (jusqu'à 200 %) pour les communes où le réseau est moins dense (voir plus bas).

Le responsable du projet répond que le cahier des justifications sera complété en détaillant la différence entre les haies classées à enjeu fort et les haies classées à enjeu moyen.

La commission d'enquête précise que 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.

La CDPENAF, dans son avis du 14 février 2019, a émis comme réserve que l'inventaire des haies doit être rattaché au PLUi au plus tôt.

Le responsable du projet a donné son accord et la commission d'enquête prend acte de son engagement.

- **Le ratio de préservation des haies:**

La DDT estime que 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 % lorsqu'il se situe au-dessous de la moyenne départementale (60 mètres par ha) et à 80 % pour les 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, Saint-Cyr-le-Gravelais, Montjean et Beaulieu-sur-Oudon.

Le préfet, dans son courrier en date du 27 mars 2019, estime que :

- sur le règlement graphique, il convient d'identifier de façon plus distincte les haies à enjeu fort et les haies à enjeu moyen et qu'il est impératif de mettre en conformité le plan papier et la couche SIG. La légende est peu compréhensible.
- qu'au règlement littéral, il faut bien rappeler les ratios de replantation (jusqu'à 200 %) pour les communes où le réseau est moins dense.

A ces deux avis, le responsable du projet site des extraits du compte-rendu du COPIL¹¹ du 5 avril 2019 dont certains sont repris ici: " : « *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 [...]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.[...] 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 réunion plénière, de classer plus de 80% des haies fonctionnelles en loi paysage était la bonne. »*

La commission d'enquête précise qu'un diagnostic détaillé des haies est en cours de réalisation par la Chambre d'agriculture. Elle 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 en loi paysage, qui pourra être complété à l'issue de l'inventaire en cours, préservera de façon satisfaisante le linéaire des haies.

La CLE Bassin de l'Oudon, dans son courrier du 29 mars 2019, a émis la réserve suivante: « Afin de compenser, à fonctionnalité équivalente, la destruction des haies, le linéaire replanté doit être supérieur au linéaire détruit ».

Le responsable du projet répond que cette position est en contradiction avec le souhait de la Chambre d'Agriculture et qu'un moratoire sur les haies a été formulé par les élus.

La commission d'enquête est favorable au maintien des fonctionnalités initiales des éléments supprimés.

La Chambre d'agriculture a en effet une position différente puisque dans son courrier en date du 21 mars 2019 elle expose que : " *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*".

La commission d'enquête rappelle que, s'agissant des haies à enjeu fort, elle est favorable au maintien des fonctionnalités initiales des éléments supprimés.

¹¹ COPIL: Comité de pilotage.

- **Le changement de destination:**

La DDT, dans son courrier du 1er octobre 2018, s'est interrogée sur le maintien au titre de changement de destination de 37 bâtiments sur les 544 recensés ayant une emprise au sol entre 60 et 80 m2 (alors que la CDPENAF pose comme critère une emprise au sol de plus de 80 m2).

La CDPENAF, dans son avis du 14 février 2019, a posé comme réserve de s'assurer, pour les bâtiments "changement de destination", que les modalités de repérage étaient conformes aux critères qu'elle avait définis.

La Chambre d'agriculture, dans son avis du 21 mars 2019, a demandé de retirer ces bâtiments de l'inventaire. La chambre a aussi observé 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 Poilboc » 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.

Le responsable du projet a répondu que ces 37 bâtiments recensés sous les 80 m2 étaient supprimés.

La commission d'enquête a pris acte de la suppression des 37 bâtiments.

Sur la sur-identification, le responsable n'a pas répondu. La commission d'enquête estime que 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.

- **Les OAP:**

- ***L'OAP "Le coin du Bois" à Olivet.***

La DDT, dans son courrier en date du 27 mars 2019, a estimé que cette OAP était incompatible avec la prescription P6a du SCoT Laval Loiron et qu'il convenait de la supprimer. Cette position a été reprise dans le courrier de M. Le Préfet en date du 27 mars 2019.

La CDPENAF, dans son avis du 14 février 2019, a émis sa première réserve sur cette OAP. Elle a estimé qu'elle n'était pas dans la continuité du bâti existant.

Le conseil départemental, dans son courrier du 29 mars 2019, a estimé sur cette OAP, qu'afin de favoriser une urbanisation en épaisseur, la zone 1 AUh, 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.

Le responsable du projet a répondu que sa suppression a été actée lors du COPIL¹² du 5 avril 2019.

La commission d'enquête a pris acte de sa suppression.

- ***L'OAP "La Gerbonnière" à La Brûlatte.***

Dans son courrier du 27 mars 2019, Le Préfet estime qu'il convient d'intégrer la partie ouest du secteur Ub dans une OAP commune avec le secteur 1AUh.

Le responsable du projet dit que 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 et que le site va être renommé La Chesnaie.

¹² COPIL: Comité de pilotage

La Chambre d'agriculture a estimé qu'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. Selon elle, l'OAP « La Gerbonnière » n'est pas compatible au SCoT en vigueur.

Le responsable du projet répond que l'agriculteur a été rencontré en présence de la Chambre d'agriculture et des anciens représentants de la CCPL. Suite à ses échanges, il a été acté de relocaliser le secteur de l'OAP afin de ne pas impacter l'exploitant et sa succession à venir.

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.

- **Les OAP "Les tilleuls" et les "Rochettes" à Loiron-Ruillé.**

La DDT, dans son courrier 27 mars 2019, a estimé que ces OAP 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.

Dans son courrier du 27 mars 2019, le Préfet estime que l'emprise parcellaire de l'OAP "Les Tilleuls" pourrait être au périmètre de la parcelle principale (n° 24). Une économie d'espace serait ainsi obtenue avec une gestion intégrée des eaux pluviales en lieu et place du bassin d'orage.

Le responsable du projet, en réponse, a cité un extrait du compte-rendu du COPIL¹³ en date du 5 avril 2019. Il ressort de cet extrait que ces deux projets sont portés par des opérateurs privés et sont déjà inscrits aux PLU précédents. Ces OAP concernent les dernières tranches des lotissements Les Rochettes et les Tilleuls.

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

- **Les OAP "L'Orée du Plessis" à Le Genest-Saint-Isle.**

La DDT, dans son courrier en date du 27 mars 2019, a estimé que l'OAP doit mentionner quelques recommandations pour gérer les terrassements entre les parcelles et que l'enjeu de gestion des eaux pluviales est important.

Le responsable du projet cite un extrait du compte-rendu du COPIL du 5 avril 2019 dans lequel il est dit notamment: « *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* ». Il précise qu': « *une analyse des courbes de niveaux et une coupe du secteur concerné est déjà réalisé. Une meilleure prise en compte de la topographie au sein de l'OAP est demandée* ».

A noter que sur les eaux pluviales, la MRAe établit que le document d'évaluation environnementale évoque l'optimisation des modelés de surface des zones aménagées et que cette question mériterait d'être traitée dans certaines OAP dont la topographie des terrains justifie un enjeu particulier de gestion des eaux pluviales. Elle cite en exemple L'Orée du Plessis au Genest-Saint-Isle, Les Tilleuls à Loiron-Ruillé.

Le responsable du projet répond tant à l'avis de la DDT qu'à la MRAe que, concernant les eaux pluviales pour l'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.

La commission d'enquête n'émet pas d'observation vis-à-vis de cette OAP "L'Orée du Plessis".

¹³ COPIL: Comité de pilotage

- **L'OAP "L'école" à Launay-Villiers.**

La DDT, dans son courrier du 27 mars 2019, a estimé que l'OAP secteur n° 1 « l'école » à Launay-Villiers, compte-tenu du dénivelé de 4 mètres, doit mentionner quelques recommandations pour gérer les terrassements entre les parcelles.

Le responsable répond que cette OAP sera complétée selon cette remarque.

La commission d'enquête n'émet pas d'observation vis-à-vis de l'OAP "L'école".

- **Les OAP "L'Oudon" et "la Bouchardière" à Montjean.**

La DDT, dans son courrier du 27 mars 2019, a estimé que 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.

Le responsable du projet répond que les limites de l'extension urbaine de l'OAP de « l'Oudon » correspondent au dernier parcellaire réalisé par les géomètres et qu'il est d'accord pour compléter La Bouchardière, avec l'enjeu d'entrée de ville.

La commission d'enquête prend acte de sa réponse.

- **L'OAP "Beausoleil" à Saint-Ouën-des-Toits.**

La DDT, dans son courrier du 27 mars 2019, a estimé que 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. La MRAe a aussi estimé que cette OAP apparaissait de nature à constituer de l'étalement urbain.

Le responsable du projet cite un extrait du COPIL¹⁴, en date du 5 avril 2019, où il est dit que l'OAP sera réduite de manière significative à la demande des propriétaires.

La commission d'enquête prend acte de la réduction et de l'aménagement de cette OAP.

- **L'OAP de "L'Orrière" à Port-Brillet**

LAVAL-économie constate qu'un bois scinde en deux la zone d'activités, que les accès imposés se situent sur un terrain privé et que la haie bocagère qui partage cette zone est doit être maintenue. Le Préfet, dans son courrier du 27 mars 2019, s'interroge également sur cette OAP.

LAVAL-économie pose aussi la question de la prise en charge d'un tronçon de liaison douce.

Le porteur de projet répond que l'OAP va être revue de manière à faciliter l'extension de l'entreprise Bignon qui a réellement besoin de s'étendre et qui représente des enjeux économiques importants, tout en faisant apparaître le maintien d'une grande partie du boisement existant. Il répond également que le problème de l'accès se pose étant donné qu'on ne sait pas, à ce stade, de quelle compétence relèvera la voirie.

La commission d'enquête sur ce dernier point constate que le responsable du projet ne répond pas à la question de la prise en charge financière de la liaison douce mais qu'elle estime que ce point sera tranché si le projet se concrétise. 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).

¹⁴ COPIL: comité de pilotage

Le projet proposé par le porteur du projet impacte trop l'espace boisé, la commission d'enquête propose une hypothèse en annexe n° 6 en page 160.

- **La densification de l'habitat nouveau en centre urbain et la question de la résorption de la vacance de logements:**

La DDT, dans son courrier du 27 mars 2019, a observé que le PADD a comme 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. La MRAe estime que le projet gagnerait à intégrer dans sa réflexion la résorption de la vacance de logements qui s'accroît.

Le responsable du projet répond que les élus voulaient proposer un objectif chiffré de conquête de logement vacants mais l'absence d'étude sur ces logements n'a pas permis d'inscrire cet objectif. Les élus encouragent leurs pétitionnaires à mobiliser les logements vacants. Il semble qu'il faille préciser que le nombre de ces logements vacants est inférieur à la moyenne départementale et que ces logements sont de petite taille. Le responsable informe aussi qu'une taxe sur les logements vacants sur l'ensemble des communes du territoire est à l'étude et que cette taxe est déjà en vigueur sur la commune du Bourgneuf-la-Forêt.

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.

- **Les STECAL**

LA CDPENAF, dans son avis du 6 mars 2019, n'a pas validé les 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. Un document rectificatif sur Les STECAL a été joint au dossier d'enquête publique et le public a pu bénéficier des informations correctes.

Le responsable du projet dit que ce nouveau document a été transmis à la CDPENAF qui n'a produit aucun avis sur ce correctif.

Laval Agglomération estime que la collectivité a tout mis en œuvre pour apporter une réponse à l'avis de la CDPENAF.

De son côté, la commission d'enquête regrette de ne pas avoir eu connaissance de l'avis de la CDPENAF sur le correctif du dossier STECAL, cette expertise aurait été utile.

La Chambre d'agriculture recommande de mentionner la surface des espaces agricoles et/ou naturels des STECAL sur le règlement graphique, le responsable du projet répond que ces surfaces figurent dans le document corrigé des STECAL.

- **Le STECAL "La Guitonnière" à Montjean**

La DDT, dans son courrier en date du 27 mars 2019, estime que 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.

Le responsable du projet répond en citant un extrait du compte rendu du COPIL¹⁵ du 5 avril 2019. Le souhait de la collectivité est de conserver le STECAL en l'état afin de permettre aux 12 camions d'effectuer leurs manœuvres. Il y est précisé que les transports Houtin représentent pour le territoire de nombreux emplois

¹⁵ COPIL: comité de pilotage

et affirmé que la collectivité entretient au mieux la voie communale afin que les camions puissent circuler en toute sécurité.

La commission d'enquête prend acte de cette affirmation et est favorable au maintien de ce STECAL dans sa superficie actuelle.

- **Le STECAL " La Grenouillère " au Bourgneuf-la-Forêt**

La DDT, dans son courrier en date du 27 mars 2019, estime qu'en raison de l'activité supposant un logement de fonction (commerce de gros animaux vivants), il doit être renommé Aa.

Le responsable répond qu'une partie du STECAL a vocation à accueillir le logement de fonction du marchand d'animaux, que sa destination est l'habitat et qu'il doit donc être classé en zone Ah. L'autre partie, dédiée au développement de l'activité, reste zonée en Aa.

La Chambre d'agriculture, par équité avec les dispositions réglementaires visant l'implantation d'un logement de fonction pour les exploitants agricoles, demande 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.

Le responsable du projet répond qu'il est d'accord pour compléter ce STECAL en ce sens.

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.

- **Le STECAL "Les Suhards" au Genest-Saint-Isle**

La Chambre d'agriculture estime que, 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. Elle demande que l'emprise du STECAL soit réduite à un périmètre cohérent comprenant les installations existantes ou à défaut, à proximité de l'accès principal.

Le responsable du projet répond que sur le Genest-Saint-Isle, 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. Il s'agit du STECAL La Lauverie (Bourgon).

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.

- **Le STECAL " La Lauverie " à Bourgon**

La Chambre d'agriculture reprend le même argumentaire que pour le STECAL "Les Suhards".

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. annexe 9, page n° 166 du rapport de la commission d'enquête). La commission d'enquête y est favorable.

- **Le STECAL "La Lande du Maine " à Saint-Pierre-la-Cour**

La Chambre d'agriculture a estimé que 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 ». Elle 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.

Le responsable du projet s'est dit d'accord pour délimiter le périmètre du secteur.

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, annexe n° 7, page 161.

- **La prise en compte des risques d'inondation**

La MRAe constate que l'état initial de l'environnement recense de manière incomplète les communes exposées à ces risques, que 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. Elle relève que le document de justification indique 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.

Elle recommande de conduire un examen exhaustif des secteurs concernés.

Le préfet, dans son courrier du 27 mars 2019, mentionne que d'autres communes que celles citées dans le rapport sont concernées par le risque inondation. Il demande à ce que les zones inondables soient précisément cartographiées sur le règlement graphique et que le règlement écrit soit complété.

Il demande également que soit joint au PLUi, dans les annexes informatives, une plaquette d'information sur les règles de construction concernant le retrait/gonflement d'argiles et de compléter la liste des communes concernées en citant les cinq phénomènes recensés dans le Pays de Loiron.

La CLE du bassin de l'Oudon pose comme réserve que la trame des zones inondables (identifiées dans l'atlas (AZI)) figure aux documents graphiques en zone naturelle et en zone urbaine et que des prescriptions, relatives à cette trame, soient inscrites dans le règlement littéral.

Le responsable du projet précise qu'il complétera l'atlas des communes soumises au risque inondation, qu'il reprendra l'article R. 151-4 du code de l'urbanisme et précisera les zones inondables classées en zone N et les caractérisera dans les justifications.

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

- **La prise en compte des risques et aléas miniers**

La MRAe constate que 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.

Le préfet, dans son courrier du 27 mars 2019, mentionne qu'il convient de cartographier précisément l'aléa minier sur le Bourgneuf-la-Forêt et de préciser dans le règlement du PLUi les règles de maîtrise de l'urbanisation.

La CLE du bassin de l'Oudon demande que le risque minier soit reporté sur le règlement écrit et graphique.

Le responsable du projet mentionne qu'il identifiera ces risques et aléas sur le plan de zonage.

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

- **Les risques de rupture de barrage**

Le préfet, dans son courrier du 27 mars 2019, signale qu'il faut compléter le rapport pour l'étang des Rochettes à Loiron-Ruillé qui présente un risque de rupture et que, concernant un changement de destination d'un bâtiment situé près du barrage de l'étang de Villiers à Launay-Villiers, il faut indiquer les conditions de sa transformation au règlement ou à défaut le supprimer de la liste.

Le responsable du projet répond que ce changement de destination sera supprimé et que le rapport sera complété concernant les ruptures de barrage.

La commission d'enquête prend acte de cette réponse.

- **Les nuisances sonores**

Le préfet, dans son courrier du 27 mars 2019, constate que le classement sonore de la LGV manque au dossier. Le responsable du projet répond qu'une partie est déjà classée en catégorie 2. La commission d'enquête est favorable pour que le dossier soit complété par le classement sonore de la LGV.

Le préfet, dans ce même courrier, relève qu'au cahier n°2 les risques liés à ce gaz ne sont pas précisés et qu'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.

Le responsable du projet répond qu'il complétera le rapport de présentation.

- **Le radon**

La commission d'enquête rappelle que le radon est un gaz radioactif qui émane des roches du sous-sol et qu'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.

- **La biodiversité et le patrimoine naturel et paysager**

La MRAe estime que 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. 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.

Le responsable du projet répond qu'un atlas des cartes de la Trame Verte et Bleue est à prévoir, et qu'une description plus précise de la Trame Verte et Bleue sera réalisée dans le rapport de présentation. Enfin, une meilleure hiérarchisation des enjeux de la biodiversité sera faite.

La MRAe estime que l'état initial n'a pas établi un inventaire approfondi du patrimoine de nature à explorer suffisamment les enjeux et que le PADD affiche certains objectifs concernant la valorisation du patrimoine naturel ou paysager qui ne sont repris ni dans le règlement ni dans les OAP.

Elle recommande de mettre en cohérence les OAP avec les objectifs du PADD.

Le responsable du projet répond en citant un extrait de la réunion du COPIL¹⁶ du 5 avril 2019 où il est rappelé qu'un Cahier de Recommandations Architecturales, Paysagères et Environnementales (CRAPE) a été réalisé dans le cadre de l'élaboration du document d'urbanisme intercommunal et que, si ce document n'est pas prescriptif, il n'en est pas moins informatif.

La commission d'enquête prend acte de cette réponse.

¹⁶ COPIL: Comité de pilotage

- **L'eau et l'assainissement**

La MRAe constate que le document d'évaluation environnementale chiffre un flux supplémentaire de 2.377 équivalents-habitants à horizon de 10 ans pour les stations d'épuration sans préciser si elles auront la capacité nécessaire. 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.

Laval-économie expose aussi que les capacités des stations d'épuration des communes de Port Brillet, de Saint-Pierre-la-Cour, de Loiron-Ruillé et de Saint-Ouën-des-Toits semblent faibles au regard des prévisions d'urbanisation et qu'il n'existe pas de zonage pour les eaux pluviales.

Le responsable du projet répond en citant un extrait du COPIL du 5 avril 2019 qui expose que la réalisation des annexes sanitaires (zonages Eaux usées et Eaux pluviales) interviendra a posteriori pour les PLUi de Loiron et de Laval. Le COPIL pose la question du transfert de compétences à Laval Agglomération. Le mémoire en réponse évoque que le transfert de la compétence Assainissement à Laval Agglomération est prévu pour 2020.

La commission d'enquête prend acte de cette réponse.

Le préfet, dans son courrier du 27 mars 2019, pose que plusieurs points sont à ajouter concernant les puits et forages à des fins domestiques avec les obligations réglementaires (déclaration, autorisation).

Le responsable du projet expose qu'une cartographie complètera la partie concernant l'eau potable et que les autres données seront à intégrer.

La commission d'enquête prend acte de cet engagement.

Laval-économie expose que les servitudes d'utilité publique pour l'eau potable et pour l'assainissement ne sont pas indiquées.

Le responsable du projet répond, sur les servitudes concernant l'eau potable, qu'elles sont indiquées dans la liste des servitudes (AS1) et que le bureau d'études n'intervient pas sur les plans de servitudes et qu'il faut voir avec le service SIG.

La commission d'enquête constate que le dossier d'enquête publique mentionne qu'une étude du zonage d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales sera faite ultérieurement et que les documents des servitudes d'utilité publique pour l'eau potable et pour l'assainissement figurent dans le dossier qui a été soumis à l'enquête publique.

- **Les emplacements réservés:**

Le conseil départemental, dans son avis du 29 mai 2019, a émis les observations suivantes:

- Les emplacements réservés longitudinaux

Les emplacements réservés inscrits sur le projet du PLUi doivent être en concordance avec le plan routier départemental et sollicite donc à cet égard des ajouts ou des suppressions selon les cas.

Le responsable du projet s'engage à apporter les corrections/modifications demandées.

- -Les emplacements réservés pour les projets locaux de contournements et de déviations

Le conseil départemental regrette que les emplacements réservés sur la commune de Port-Brillet pour réaliser le contournement Est de la commune et la suppression du passage à niveau soient retirés.

Il note aussi un emplacement réservé pour le contournement Est de Saint-Pierre-La-Cour au bénéfice de la commune de La Gravelle et demande qu'un emplacement réservé inscrit dans le projet, au bénéfice du département, soit inscrit au bénéfice de la commune.

Le responsable du projet répond que le maire de la Gravelle ne souhaite pas être le bénéficiaire de l'emplacement réservé et qu'il y aura suppression, que les emplacements réservés de Port-Brillet ne sont plus d'actualité et qu'il est d'accord pour changer le nom des bénéficiaires pour Saint-Pierre-La-cour.

- Les emplacements réservés ponctuels

Le conseil départemental demande un certain nombre de modifications des bénéficiaires pour des emplacements réservés à Launay-Villiers, Montjean, Saint-Ouën-des-Toits. Le responsable du projet est d'accord pour modifier les changements demandés.

Le conseil départemental propose de reprendre dans le projet du PLUi, les emplacements réservés qui figuraient au PLU annulé de La Gravelle, le responsable du projet précise que le Maire de la Gravelle ne s'est pas prononcé.

La commission d'enquête n'a pas d'objection à la non-reprise des emplacements réservés qui étaient inscrits au PLU La Gravelle et elle prend acte de l'engagement du responsable du projet quant aux modifications des bénéficiaires pour les autres communes. Pour les emplacements réservés longitudinaux et les emplacements réservés pour les projets locaux de contournements et de déviations, la commission d'enquête prend acte des engagements du porteur de projet.

- Les servitudes d'utilité publique:

Le conseil départemental estime que 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. Il demande de revoir la méthode de représentation de la servitude EL7.

La DDT fait aussi une demande relative aux annexes des servitudes d'utilité publique dans une note annexe à son avis.

Le responsable du projet répond que le bureau d'études n'intervient pas sur les plans de servitudes et qu'il verra avec les données disponibles au système d'information géographique (SIG).

La commission d'enquête estime qu'il est souhaitable que les demandes de la DDT soient prises en compte et que 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.

- Les zones d'activités économiques:

La CDPENAF estime que la communauté de communes doit s'assurer que les zones d'activités soient, dans la mesure du possible, dédiées aux activités économiques et non aux activités de services.

Le responsable du projet donne son accord et la commission en prend acte.

Le CAUE s'interroge sur l'éparpillement des zones d'activités et sur la reconversion prioritaire de la friche industrielle de Port-Brillet.

Le porteur de projet répond que la réflexion communale et intercommunale est trop peu avancée sur la reconversion de la friche pour pouvoir être intégrée au projet de PLUi. Il mentionne l'importance des coûts de dépollution du site et sa localisation en zone de rupture de barrage.

La commission d'enquête constate que 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.

Pour plus de précisions sur les avis de la MRAe, des personnes publiques associées et des personnes publiques consultées, la commission d'enquête renvoie au procès-verbal de synthèse et au mémoire en réponse du porteur du projet figurant au rapport de la commission d'enquête.

2.1.2 – Analyse des délibérations des conseils municipaux et des demandes des Maires

- **Les OAP:**

Le Maire de Beaulieu-sur-Oudon demande le changement de nom de l'OAP du Bordage en Beusoleil, le responsable donne son accord à ce changement.

Le conseil municipal du Genest-Saint-Isle demande le retrait de l'OAP n°2 du Moulin au motif que la commune ne veut plus acquérir cette propriété, le responsable du projet est d'accord pour cette suppression. La commission d'enquête en prend acte.

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 contigües. Le responsable du projet répond que l'OAP est modifiée. 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.

Le Maire du Bourgneuf-la-Forêt, dans son courrier du 23 mai 2019, expose des justifications en faveur du maintien de l'OAP du "Pré pourri" au PLUi, à savoir qu'elle constitue une extension de la zone économique existante, prévue depuis le PLU de 2005. De plus, l'arrivée de réseaux 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 responsable du projet répond qu'il verra avec le bureau d'études.

La commission d'enquête est favorable à la demande de Monsieur le Maire.

Le Maire de Port-Brillet demande une correction graphique de l'OAP de la Monnerie. Le responsable du projet y est favorable, la commission d'enquête également.

- **Les modifications de zonage:**

Le Maire de La Gravelle demande que le bois des Effretais, actuellement classé en secteur Nf sur la commune de la Gravelle, soit classé en secteur Nc. Dans son mémoire en réponse complémentaire du 24 juin 2019 (cf. annexe n°8, page n° 164), le responsable du projet répond que l'ensemble du Bois des Effretais sur les communes de Saint-Pierre-la-Cour et La Gravelle, propriété de la société LAFARGE, sera classé en Nc. Il s'agit pour le Président de LAVAL AGGLOMERATION de préserver les intérêts économiques du territoire à moyen et long terme.

Le responsable du projet répond à la demande du Maire de La Gravelle et ne soulève pas d'objection de la part de la commission d'enquête.

Le Maire de la Gravelle demande 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 car la commune de la Gravelle a pour projet d'y installer une aire de jeux et un terrain multisports. Le responsable du projet est d'accord avec ce classement, la commission d'enquête n'émet pas d'objection.

Le Maire de Port-brillet demande :

- une correction de zonage des deux pavillons situés près du village d'artisans (à classer en Ub au lieu de Ueb);
- une 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).

Le responsable du projet est d'accord, la commission d'enquête est favorable aux demandes du maire en précisant que la parcelle Ub à classer en Ue est déjà à vocation économique (entreprise Bignon).

- **Les emplacements réservés**

Le Maire de Loiron-Ruillé demande, suite au courrier du service départemental d'incendie et de secours de la Mayenne (SDIS) du 22 mai 2019, qui mentionne son intention de construire un centre départemental d'incendie et de secours sur cette commune, que les emplacements réservés n° 90 soit classés en zone 1AUI.

Il demande également que soient retirés du projet les emplacements réservés correspondant à des cheminements doux sur le site de la Guetière au sein des zones 1AUI, Ub et Ue. Le responsable du projet est d'accord sur le zonage 1AUI et le retrait des emplacements réservés sur le site de La Guetière.

Le terrain prévu est actuellement en zone A, ce qui ne permet pas la construction d'un centre départemental d'incendie et de secours. En conséquence, la commission d'enquête est favorable au changement de zonage demandé, s'agissant d'un projet d'intérêt général.

Le Maire de Port-Brillet demande la suppression de la mention ER7 sur la carte graphique. Le responsable du projet est d'accord. La commission d'enquête est favorable à la demande du maire (une erreur sur le plan graphique).

Les conseils municipaux d'Olivet, du Genest-saint-Isle et de Saint-Ouën-des-toits ont émis l'idée de positionner un emplacement réservé autour de l'étang d'Olivet qui permettrait ultérieurement de maîtriser le foncier et l'évolution des berges de l'étang dans le respect de la faune et la flore.

Le responsable renvoie à un extrait du COPIL¹⁷ sans plus de précisions.

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.

Le conseil municipal de Saint-Ouën-des-Toits 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 m². Le responsable du projet est d'accord, la commission d'enquête n'émet pas d'objection.

Le conseil municipal du Genest-Saint-Isle demande la prise en compte d'observations sur un certain nombre d'emplacements réservés (cf. délibération). La commission d'enquête y est favorable, ces demandes concernant les emplacements réservés étant motivées.

¹⁷ COPIL: Comité de pilotage

- **Les changements de destination**

Le Maire de Beaulieu-sur-Oudon fait mention d'un changement de destination à usage d'habitation pour la parcelle AB45.

Le conseil municipal de Launay-Villiers demande que soient autorisés :

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 que la rénovation concourt à sa valorisation. Le responsable du projet est d'accord pour cette modification. La commission d'enquête en prend acte.

Le changement de destination d'anciens bâtiments agricoles de 60 m² et plus en ZONE A, sous réserve que le bâtiment possède une qualité architecturale et patrimoniale avérée et que la rénovation concourt à sa valorisation. le responsable du projet n'est pas d'accord, il rappelle l'avis strict de la CDPENAF pour ne retenir que les constructions supérieures à 80m².

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.

Le Maire du Bourgneuf-la-forêt mentionne un certain nombre d'erreurs concernant les changements de destination sur sa commune (omission de matérialisation sur le règlement graphique, correction de certaines références cadastrales, erreurs d'identification...).

Le responsable du projet dit que ces erreurs matérielles seront rectifiées. La commission d'enquête est favorable à l'ensemble des demandes formulées par Monsieur le Maire.

- **Les STECAL**

Le conseil municipal du Bourgneuf-La-Forêt a demandé que le texte du STECAL La Basse Fesselle "Aa" soit adapté aux objectifs de ce STECAL. le responsable du projet a répondu que le texte avait été adapté. La commission d'enquête est favorable à cette demande.

Le conseil municipal du Genest-Saint-Isle émet un avis réservé sur le STECAL Les Suhards "NI3. Le responsable répond qu'il y a nécessité de statuer sur ce STECAL.

La commission d'enquête est favorable à la réduction de la superficie de ce STECAL en la limitant au périmètre d'implantation des bâtiments nécessaires à l'activité.

- **Les servitudes d'utilité publique**

Le Maire de Beaulieu-sur-Oudon constate que les ruisseaux de Rochettes et des Feux figurant au plan des servitudes n'existent pas sur la commune. Le responsable du projet répond que pour les servitudes, la mise à jour des cours d'eau ne relève pas du rôle du prestataire.

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.

Le Maire du Bourgneuf-la-forêt expose qu'au classeur n°3 (servitudes), il manque le périmètre du captage d'eau de la commune. Le responsable du projet est d'accord pour rajouter cette carte une fois qu'elle sera fournie par le prestataire. La commission d'enquête est favorable à l'ensemble des demandes formulées par le Maire.

Pour plus de précisions sur les délibérations des conseils municipaux et les demandes complémentaires des maires, la commission d'enquête renvoie au procès-verbal de synthèse et au mémoire en réponse du porteur du projet (cf. rapport de la commission d'enquête).

2.2 – Observations et demandes du public, réponses du maître d’ouvrage et position de la commission d’enquête

Au total, 101 observations et demandes ont été recueillies pendant l’enquête publique. Leur nature et leur nombre sont les suivants :

Nature des demandes et observations	Nombre	Nature des demandes et observations	Nombre
Changements de destination	29	Zonage économie	9
Règlement graphique	15	Zonage agricole	6
Zonage habitat	12	Zonage loisirs	1
Environnement, zones humides, haies,..	12	Autres (motifs divers)	10
Total : 101 observations et demandes formalisées			
Simples consultations du dossier : 17			

■ Les changements de destination :

Les 14 communes du Pays de Loiron sont situées en secteur rural avec des campagnes étendues. Entre 1988 et 2010, le nombre d’exploitations agricoles ayant leur siège sur le territoire a été divisé par deux, au profit de l’agrandissement des exploitations voisines. De nombreux corps de ferme, au sein ou non d’un village, ne sont plus siège d’exploitation, avec des anciens bâtiments agricoles dont certains présentent un caractère architectural ou un potentiel intéressant en terme d’habitat. Pour les communes, l’enjeu est de conserver leur population et, les propriétaires, souvent les anciens agriculteurs ou leurs héritiers, entendent valoriser leurs biens pour y habiter ou les proposer à la vente ou à la location. Il n’est donc pas étonnant que plus de 544 changements de destination soient identifiés au projet de PLUi.

Il ressort des observations du public les quatre points suivants :

- Les demandes individuelles de changement de destination, mentionnées au rapport d’enquête publique, méritent d’être examinées par le responsable du projet avant l’approbation du PLUi. Les bâtiments répondant aux critères d’éligibilité de la CDPENAF ou du CDNPS pourront ainsi figurer sur les cartes graphiques du présent PLUi.
- Les agriculteurs à la veille de leur retraite (sous moins de deux ans), ayant la certitude que leur corps de ferme ne sera plus siège d’exploitation à court terme, sollicitent l’identification de leurs bâtiments agricoles qui seraient éligibles au présent PLUi. Le délai de 3 ans après la cessation d’activité leur pose problème.
- L’avis conforme de la CDPENAF pour le changement de destination étant accordé sur la base d’une demande de permis de construire, les propriétaires des bâtiments éligibles, et surtout les éventuels acquéreurs risquent d’être dissuadés de donner suite à leur projet en raison des frais d’études (architecte, maître-d’œuvre) qu’ils devront supporter, sans avoir la certitude d’un accord de la CDPENAF.
- Dans certains cas, peu nombreux, la superficie minimale de 80 m², rend impossible la réhabilitation de bâtiments à haute valeur architecturale ; ce qui est évidemment regrettable pour la protection du patrimoine rural. Des études au cas par cas mériteraient d’être conduites.

Pour certaines demandes, le mémoire en réponse mentionne que faute d’identification précise (n° de parcelle) la demande n’a pas été prise en compte ; cela malgré une copie de la carte graphique annexée au registre d’enquête. Ces réponses n’étant pas satisfaisantes, la commission d’enquête invite le responsable de projet à examiner les demandes concernées avant l’arrêt du projet.

■ Le zonage du PLUi

La réduction des surfaces à urbaniser (habitat et économie) par rapport aux documents d'urbanisme en cours des communes du Pays de Loiron, soulève plusieurs demandes de changement de zonage aux fins de classement en zone UB ou 1 AUh. Ces demandes, listées individuellement au chapitre « observations du public » du rapport de la commission d'enquête, ont pour la plupart été refusées. Ces refus sont motivés par le responsable du projet en raison des dispositions du SCoT concernant les surfaces ouvertes à l'urbanisation (limitation de l'étalement urbain). La commission d'enquête est en accord avec ces décisions en invitant toutefois le responsable du projet à étudier certaines situations qui méritent approfondissement avec les demandeurs.

■ Le règlement graphique

Les cartes graphiques figurant au dossier d'enquête publique ont posé des difficultés de lecture pour le public et comportent des erreurs signalées par certains propriétaires.

Les difficultés de lecture : Les cartes « zonage bourg », à l'échelle 1/2000^{ème} à 1/4000^{ème} ne posent pas de problème de repérage des bâtiments, mais ils ne permettent pas d'identifier clairement les rues et les voies douces (limites floues et absence du nom des rues). Ces éléments sont à corriger.

Les cartes « zonage commune », à l'échelle de 1/4000^{ème} à 1/10000^{ème} selon les communes, ne permettent pas d'identifier les lieux-dits (non mentionnés) et les bâtiments (minuscules à l'échelle 1/10000^{ème}). Les sièges d'exploitations agricoles ne sont pas mentionnés. Les routes et autres voies de circulation sont difficilement identifiables. Ces éléments sont à corriger.

Sur les cartes zonage bourg et zonage commune les couleurs figurant sur la légende (dans des cadres de très petite dimension) ne sont pas identifiables avec la certitude requise. La mention écrite des zonages et sous-zonage (N, Nf, Nc, etc...) sur ces cartes est trop clairsemée pour identifier le bon zonage. Ces éléments ont à corriger.

La correction des cartes graphiques fera l'objet d'une réserve de la part de la commission d'enquête

Les erreurs signalées par les propriétaires : L'atlas « Etude recensement des bâtiments susceptibles d'un changement de destination » comporte certaines erreurs d'identification des bâtiments concernés par le changement de destination. Les couleurs utilisées (habitat, bâti agricole...) ne permettent pas d'identifier à coup sûr leur destination. La commission d'enquête invite responsable du projet à corriger ces éléments.

D'autres propriétaires ont signalé des erreurs ou exprimé leur désaccord sur l'implantation de bâtiments, les limites parcellaires, le positionnement des zones humides, le tracé des cours d'eau.... Le mémoire en réponse mentionne que les cartes sont établies en fonction de la situation du cadastre.

La commission d'enquête invite le responsable du projet à examiner les réclamations, notamment celles concernant les zones humides contestées par certains propriétaires (par exemple M. Boileau à Bourgon et M. Legendre à Saint-Pierre-la-Cour).

■ Le règlement littéral

Les demandes et suggestions du public émanent, notamment :

- de Monsieur Boileau (Bourgon) qui formule des demandes sur des sujets comme la surface maximale d'emprise au sol pour les annexes en zone A et N, la règle alternative concernant l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et aux limites séparatives, l'instruction des autorisations du droit des sols à l'unité foncière pour les cas particuliers.
- de Monsieur Hatte (Le Bourgneuf-la-Forêt) qui formule des observations concernant l'isolation thermique des habitations, les constructions à proximité des cours d'eau, les risques liés au radon et au retrait gonflement des argiles,
- de l'association Pays de Loiron Environnement qui suggère de compléter ou de préciser le règlement littéral sur des points comme la législation sur les espèces protégées, le classement sonore des infrastructures de transport, les zones pouvant être affectées par un risque de remontée des nappes

phréatiques, de retrait gonflement des argiles, du radon, les distances minimales des cours d'eau pour les constructions, les activités d'artisanat de commerce de détail et ICPE en zone 2 AUh, le règlement de la zone Nc concernant l'ouverture et l'extension des mines...

Concernant les demandes ci-dessus, partiellement énoncées, le responsable du projet a répondu à un certain nombre d'observations soit en expliquant la démarche, soit en s'engageant à intégrer certaines propositions au règlement littéral.

La position de la commission d'enquête est ensuite formalisée principalement sur l'inventaire des haies à compléter, le souhait de réexaminer la distance minimale des cours d'eau pour les constructions, la justification par le maître d'ouvrage pour certains emplacements réservés.

Les Haies

Les quelques observations sur l'identification des haies à enjeu fort et à enjeu moyen démontrent qu'une actualisation est nécessaire. Le dossier d'enquête publique mentionne que cette cartographie est issue d'une étude réalisée par la Fédération des chasseurs avec, en complément, des relevés de terrain réalisés par les communes. Le responsable du projet mentionne qu'une actualisation des cartes graphiques sera opérée dès que l'inventaire en cours par la chambre d'agriculture sera réalisé.

Les constructions en zone N

Pour les exploitations agricoles situées en zone N, le règlement littéral ne mentionne pas la possibilité de construire un bâtiment d'exploitation, qui peut s'avérer indispensable à son développement. La commission d'enquête invite le responsable du projet à introduire cette possibilité au règlement littéral de la zone N. Ce point fait l'objet d'une réserve de la part de la commission d'enquête.

Certaines demandes du public portent sur l'autorisation d'édifier des petits locaux, par exemple de loisirs en zone naturelle, alors que toute construction est interdite en zone N. La solution à proposer étant le positionnement d'un STECAL, la commission d'enquête encourage le responsable du projet à examiner les demandes individuelles formulées pendant l'enquête publique.

Les dossiers spécifiques. La commission d'enquête a étudié les demandes suivantes :

■ **Société LAFARGE de Saint-Pierre-la-Cour :** (courriers des 2 et 6 mai 2019)

▪ La société Lafarge est propriétaire de la carrière et de la cimenterie à Saint-Pierre la Cour ainsi que du bois des Effretais (classé Nf au projet de PLUi) sur la commune de la Gravelle. Afin d'inscrire ses activités dans la durée, LAFARGE prévoit de continuer plus profondément l'extraction des matériaux de la carrière et de poursuivre la constitution du merlon paysager qui existe actuellement sur la commune de Saint-Pierre-la-Cour. Le classement Nf du bois des Effretais interdirait cette extension, nécessaire à la poursuite des activités de l'entreprise. C'est pourquoi la société LAFARGE demande le classement du bois des Effretais en zone Nc. Dans son courrier du 24 mai 2019, le Maire de la Gravelle demande le classement du bois Effretais en zone Nc. Dans son mémoire en réponse complémentaire du 24 juin 2019, le Président de Laval Agglomération, considérant qu'il s'agit de préserver les intérêts économiques du territoire à moyen et long terme, indique que l'ensemble du bois des Effretais sera classé en zone Nc.

Cette décision de Laval Agglomération n'appelle pas d'objection de la part de la commission d'enquête.

▪ Dans son avis du 21 mars 2019, la Chambre d'Agriculture demande de déterminer le zonage Nc, sur la commune de Saint-Pierre-la-Cour, au périmètre exclusivement prescrit par l'arrêté préfectoral d'autorisation. La société LAFARGE est d'accord pour modifier le périmètre de la zone Nc en retirant les parcelles agricoles incluses dans cette zone et en ajoutant des parcelles qui, bien que présentes dans l'autorisation de carrière en cours, ne figurent pas en zone Nc.

Cette proposition de régularisation n'appelle d'observation de la part de la commission d'enquête.

▪ Concernant le STECAL « Ar » (production photovoltaïque) de la Lande du Maine, la Chambre d'agriculture, estimant que la partie sud du STECAL (12 ha) correspond à des parcelles à usage agricole, exige que les

parcelles concernées soient exclues du STECAL « Ar », et que ce dernier se limite au merlon de la Lande du Maine Nord. Dans son courrier du 6 mai 2019, la Société LAFARGE précise que le merlon de la Lande du Maine Nord est végétalisé avec des arbres de hautes tiges et qu'elle est d'accord pour que le STECAL Ar soit limité au seul merlon de la Lande du Maine Sud qui n'est pas végétalisé.

La commission d'enquête n'émet pas d'objection.

■ Association des Amis de l'Abbaye de Clermont à Olivet et Le Genest-Saint-Isle qui sollicite :

- Des aménagements sur la voie communale de Fays sur le territoire du Genest-Saint-Isle pour faciliter et sécuriser la circulation,
- La création d'une aire de stationnement à proximité de l'Abbaye,
- La possibilité de changer l'affectation de certains bâtiments autour de l'abbaye pour créer des espaces d'animation et de restauration.

Compte tenu de l'importance et de la nature des demandes de l'association des Amis de l'Abbaye, le projet ne concerne pas seulement la commune du Genest-Saint-Isle, ni même le seul PLUi du Pays de Loiron. Une approche concertée (d'ailleurs engagée avec Laval Agglomération) est nécessaire dans le but d'aboutir à un projet global qui préservera l'environnement et respectera les intérêts de chacun. Sur les deux premières demandes (voie communale des Fays et aire de stationnement), la commission d'enquête ne dispose pas aujourd'hui d'éléments suffisants lui permettant de motiver un avis.

Concernant l'affectation de certains bâtiments pour créer des espaces d'animation et de restauration, la commission d'enquête est favorable au positionnement d'un STECAL artisanat ou loisirs et restauration.

■ L'OAP Economie « L'Orrière » à Port-Brillet. Le responsable du projet a répondu en proposant un plan modifié par rapport à l'OAP figurant au dossier soumis à enquête publique. La commission d'enquête est favorable au maintien au PLUi de l'OAP « L'Orrière » en adaptant le zonage afin de préserver une grande partie de l'espace boisé de M. & Mme CASCARO. Cette hypothèse pourrait répondre à l'objectif d'une cohabitation réfléchie de tous les usagers du secteur (Cf annexe n° 9, page n° 166 rapport de la commission d'enquête).

2.3 - L'enquête publique :

2.3.1 – le dossier soumis à enquête publique

Le dossier soumis à enquête publique, dont la composition figure en annexe n° 5, page 157 du rapport de la commission d'enquête, contient toutes les pièces et informations réglementairement nécessaires à la compréhension du projet de PLUi du Pays de Loiron.

Avec le registre d'enquête, ce dossier a été mis à la disposition du public, du 5 avril au 24 mai 2019, au jours et heures habituels d'ouverture, dans les 16 lieux suivants :

- les 14 mairies des communes constituant le Pays de Loiron,
- la Maison de Pays à Loiron-Ruillé, avec un poste informatique à disposition du public
- le siège de l'enquête publique à Laval Agglomération

Le dossier d'enquête était accessible en ligne sur le site internet de Laval Agglomération.

Le public pouvait formaliser ses demandes et observations sur l'un des 16 registres tenus à leur disposition, par courrier adressé à M. le Président de la commission d'enquête à Laval Agglomération et par courrier électronique à l'adresse mail dédiée à la présente enquête.

La commission d'enquête considère que le contenu du dossier soumis à enquête publique est conforme aux dispositions réglementaires auxquelles il se rattache et que le public a pu en prendre connaissance sans difficulté pendant les 50 jours de l'enquête publique

2.3.2 – le respect réglementaire

Le projet de PLUi est soumis aux dispositions du code de l'urbanisme, notamment aux articles L101-2, L132-1 à L132-3, L132-7, L132-9 à L132-12, L131-4 à L131-7, L153-11 à L153-22 et R153-2 à R153-10.

En application de l'article L.153-19 du même code, le projet de plan local d'urbanisme arrêté par délibération de l'ex-conseil communautaire du Pays de Loiron le 12 décembre 2018, est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement. Il s'agit d'une enquête environnementale.

Par arrêté n° 091 / 2019, du 11 mars 2019, M. le Président de Laval agglomération a prescrit l'enquête publique pour une durée 36 jours consécutifs, du vendredi 5 avril 2019 à 9 h 00 au vendredi 10 mai 2019 à 17 h 00.

Sur décision du président de la commission d'enquête, M. Président de Laval agglomération a prescrit, par arrêté n° 103 /2019 du 30 avril 2019, la prolongation de l'enquête publique pour une durée de 14 jours, soit jusqu'au 24 mai 2019 à 17 h 00. La prolongation de l'enquête publique est motivée par de la mise à disposition au public de l'avis de la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale le 19 Avril 2019. Ainsi, l'avis de la MRAe a été tenu à la disposition du public pendant 36 jours consécutifs.

Tant pour la période initiale que pour la prolongation de l'enquête publique, la publicité légale a été réalisée conformément aux dispositions de l'article L.123.10 du code de l'environnement :

- en rubrique « annonces légales » dans deux journaux locaux,
 - le quotidien Ouest-France, les jeudis 21 mars, 11 avril, 2 mai et 16 mai 2019,
 - l'hebdomadaire Le Courrier de la Mayenne, aux mêmes dates,
- sur les panneaux d'affichage des 14 mairies du Pays de Loiron, de la Maison de Pays à Loiron-Ruillé et à Laval Agglomération,
- sur les panneaux extérieurs, au format réglementaire A2 sur fond jaune, en divers endroits stratégiques du territoire (entrées des bourgs, gares, déchetteries, proximité des commerces).

La commission d'enquête considère que l'enquête publique a été conduite dans le respect des dispositions réglementaires s'y appliquant et que la publicité légale a permis au public d'être correctement informé.

2.3.3 – la participation du public

Pendant les 50 jours d'enquête, 100 personnes ont été reçues par les commissaires enquêteurs au cours des 13 permanences géographiquement réparties sur le territoire. Au total, 101 demandes ou observations ont été déposées, dont 80 sur les registres d'enquête, 16 par courrier reçus et dossiers remis et 5 par courriel.

Les observations et demandes ont toutes été examinées par la commission d'enquête et transmises au responsable du projet qui y a répondu par son mémoire en réponse.

Ces observations et demandes du public (particuliers, entreprises, associations), avec les réponses du responsable du projet et la position de la commission d'enquête, figurent en pages 61 et suivantes du rapport de la commission d'enquête.

La commission d'enquête considère que la participation du public a été satisfaisante. Toutes les personnes qui le souhaitent ont été reçues individuellement par les commissaires enquêteurs.

2.4 – La pertinence des options retenues au PLUi

Les enjeux environnementaux identifiés pour le PLUi du Pays de Loiron sont les suivants :

- la consommation d'espace et l'organisation spatiale du développement envisagé,
- la préservation des éléments de patrimoine naturel et paysager,
- la maîtrise des risques, pollutions et nuisances.

Ces enjeux sont traduits dans les 5 orientations du Plan d'Aménagement et de Développement durable, à savoir :

- L'affirmation d'une armature structurée,
- Poursuivre un développement urbain harmonieux dans un souci d'économie d'espace,
- Conforter, optimiser, développer les activités économiques du territoire,
- Valoriser le patrimoine naturel et paysager,
- Tendre vers un territoire à énergie positive.

Le commission d'enquête considère que :

1/- Les choix opérés dans le PADD sont justifiés, notamment sur les points suivants :

- L'objectif de croissance démographique de 1,25 % par an, soit une augmentation de 2.600 habitants en 10 ans, ce qui permettrait aux communes du Pays de Loiron d'atteindre 20.000 habitants à l'horizon 2030,
- Le besoin de 1.073 logements nouveaux, soit 107 par an, légèrement inférieur aux limites fixées par le SCoT du Pays de Laval et de Loiron (qui prévoit de 116 à 149 logements par an). Ce besoin en logements entraîne, sur les 10 ans du PLUi, une consommation d'espace de 54,4 ha, inférieure à l'enveloppe maximale du SCoT fixée à 60 ha. Les règles de densité sont conformes aux limites fixées par le SCoT.
- Les règles spécifiques qui encadrent l'évolution du patrimoine bâti en campagne, la qualité urbaine architecturale environnementale et paysagère, le traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis.
- Les deux zones économiques en développement avec l'éco-parc de la Gravelle et le parc d'activités de la Chapelle du Chêne à Loiron. Avec le maintien des zones économiques existantes dans les pôles principaux du territoire du Pays de Loiron, l'offre d'emplois nouveaux participera à la réalisation de l'objectif d'augmentation de la population.

2/- Dès les premières années du PLUi, les sujets suivants méritent un positionnement privilégié dans les actions à conduire :

- La préservation des espaces naturels, dans le cadre de l'inventaire bocager à compléter, suite au recensement en cours,
- Une vigilance dans l'application du principe « Eviter – Réduire – Compenser » au niveau des zones humides,
- La mise en œuvre d'actions concrètes permettant de réduire la consommation d'énergie et les pollutions dans les domaines de l'habitat (rénovations énergétiques) et des déplacements (transports en commun, co-voiturage, déplacements doux).
- La concrétisation des études en cours afin d'anticiper et de gérer au mieux le risque inondations auquel certaines communes sont exposées.

3 – Avis de la commission d'enquête

Au terme de l'enquête publique portant sur le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi), la commission d'enquête estime que :

L'enquête publique a fait l'objet d'une publicité dans les journaux. L'avis informant le public de l'organisation de l'enquête publique a été affiché dans l'ensemble des mairies concernées par l'enquête, ainsi qu'à la maison de Pays de Loiron à Loiron-Ruillé et au siège de Laval Agglomération, au moins quinze jours avant le début de l'enquête. Le dossier a été mis en ligne sur le site internet de Laval Agglomération. L'avis d'enquête a été affiché sur le territoire de l'ensemble des communes concernées par le projet de PLUi.

L'enquête publique, qui a été prolongée d'une durée de 14 jours, a été portée à la connaissance du public dans les conditions que prévoit le code de l'environnement.

Le nombre d'intervenants à l'enquête montre que l'ouverture de l'enquête publique et l'annonce de sa prolongation ont fait l'objet d'une publicité satisfaisante.

Toutes les personnes qui souhaitaient être entendues par un commissaire enquêteur l'ont été, et les intervenants à l'enquête ont disposé d'une information suffisante et accessible et ont pu s'exprimer durant toute la durée de l'enquête.

Le projet répond aux objectifs que se sont fixés les communes en termes, notamment, d'ambition démographique, de gestion économe de l'espace, de développement urbain, de protection de l'environnement.

Le projet de PLUi répond globalement aux objectifs d'équilibre que fixe l'article L.101-2 du code de l'urbanisme, entre le renouvellement urbain, l'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, la protection des sites, des milieux et des paysages naturels, la protection du patrimoine culturel, la diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers et des risques technologiques, la préservation de la biodiversité et des continuités écologiques. Il permet un développement urbain maîtrisé.

La commission d'enquête émet un avis favorable sur le projet de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) qui concerne les communes de Beaulieu-sur-Oudon, Bourgon, La Brulâtte, La Gravelle, Launay-Villiers, Le Bourgneuf-la-Forêt, Le Genest-Saint-Isle, Loiron-Ruillé, Montjean, Olivet, Port-Brillet, Saint-Cyr-le-Gravelais, Saint-Ouen-des-Toits et Saint-Pierre-la-Cour.

Quelques points développés dans le rapport amènent cependant la commission d'enquête à formuler des réserves.

C'est pourquoi, compte tenu de l'analyse qui précède, la commission d'enquête émet un **AVIS FAVORABLE** à l'approbation du projet de PLUi des communes susmentionnées, sous les 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 : Beusoleil 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.

Laval, le 27 juin 2019

Le Président de la commission d'enquête,
Michel THOMAS



Les membres de la commission d'enquête,
Hélène APCHAIN



Gérard SENAUX

