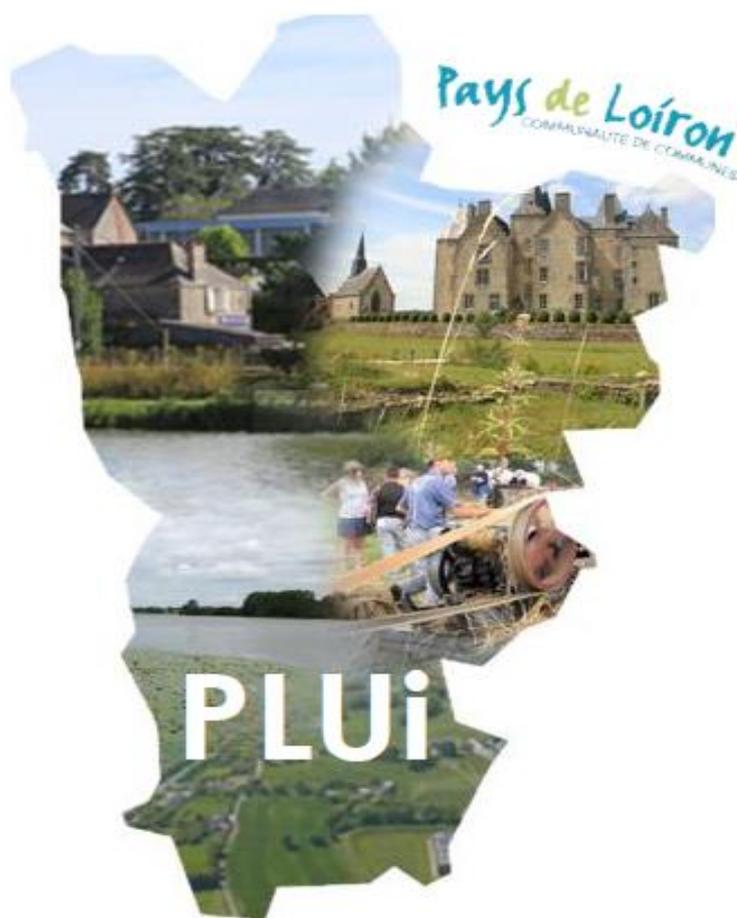


Département de la Mayenne

Laval Agglomération

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



**Rapport
de la commission d'enquête
(1^{ère} partie)**

Juin 2019

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

SOMMAIRE

	<u>Page n°</u>
1 - Désignation et mission de la commission d'enquête	3
1.1 - Désignation par le Tribunal Administratif de Nantes	3
1.2 - Arrêté de M. le Président de Laval Agglomération	3
2 – Contexte territorial, objet de l'enquête publique, cadre juridique & réglementaire	3
2.1 - Le contexte territorial	3
2.2 - l'objet de l'enquête publique	4
2.3 - le cadre juridique et réglementaire	4
3 – Présentation du projet soumis à enquête publique	5
3.1 - le rapport de présentation	5
3.1.1 - le résumé non technique	5
3.1.2 - le diagnostic urbain et du patrimoine bâti	5
3.1.3 - l'état initial de l'environnement	13
3.1.4 - Les servitudes d'utilité publique	17
3.1.5 - les documents supra-communaux	18
3.1.6 - l'évaluation environnementale	21
3.2 - le bilan de la concertation	25
3.3 - les justifications et explications des choix retenus au PLUi	27
3.4 - Le PADD (projet d'aménagement et de développement durable)	34
3.5 - le règlement	35
3.5.1 - le règlement graphique	35
3.5.2 - le règlement littéral	36
3.6 - les OAP (orientations d'aménagement et de programmation)	37
3.7 - les STECAL (secteur de taille et de capacité d'accueil limités)	40
4 - Les consultations réglementaires	41
4.1 - MRAe, Personnes Publiques Associées et consultées	41
4.2 - les avis des communes du Pays de Loiron	41
5 - Organisation et déroulement de l'enquête publique à enquête publique	42
5.1 - Préparation et organisation de l'enquête, une prolongation de 14 jours	42
5.2 - l'information du public	43
5.3 - la composition du dossier soumis à enquête publique	44
5.4 - Déroulement de l'enquête publique, participation du public	44
5.4.1 - les permanences des commissaires enquêteurs	44
5.4.2 - les observations sur les registres d'enquête hors permanences	48
5.5 - Récapitulatif des observations et demandes du public	50
5.6 - La remise du procès-verbal de fin d'enquête	51
6 - Avis et demandes formulés, réponses du responsable du projet et position de la commission d'enquête :	52
6.1 - Observations de la MRAe, des personnes publiques associées et consultées	52
6.2 - Délibérations des conseils municipaux et demandes des maires,	87
6.3 - Observations et demandes du public	96
6.4 - Questions complémentaires de la commission d'enquête	139
Annexes	145

1/ - Désignation et mission de la commission d'enquête

1-1 Désignation par le Tribunal Administratif de Nantes

Par décision n° E19000005 /44 du 24 janvier 2019, M. Jean-Marc GUITTET, 1^{er} Vice-Président du Tribunal Administratif de Nantes, a constitué 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 comme suit :

- **Président** : M. Michel THOMAS, cadre bancaire en retraite
- **Membres** :
 - Mme Hélène APCHAIN, avocate,
 - M. Gérard SENAUX, directeur départemental de l'équipement en retraite.

1-2 Arrêté de M. le Président de Laval Agglomération

L'objet, le contenu et les modalités de l'enquête publique sont définis par l'arrêté n° 091/2019, en date du 11 mars 2019, établi par M. François ZOCCHETTO, Président de LAVAL AGGLOMERATION.

Après avoir rappelé les textes réglementaires auxquels le projet d'élaboration du PLUi du Pays de Loiron est tenu, l'arrêté mentionne les principales dispositions suivantes :

- Période d'enquête : du vendredi 5 avril 2019 à 9 h 00 au vendredi 10 mai 2019 à 17 h 00 (36 jours),
- Le siège de l'enquête publique est établi à l'hôtel communautaire de Laval Agglomération, 1 place du Général Ferrié à LAVAL,
- Le dossier soumis à enquête publique, dont le contenu est mentionné à l'arrêté, sera consultable :
 - sous forme papier, dans les mairies des 14 communes du Pays de Loiron, à la Maison de Pays à Loiron-Ruillé et à l'hôtel communautaire de Laval Agglomération,
 - sur un poste informatique tenu à la disposition du public à la Maison de pays de Loiron,
 - sur le site internet de Laval Agglomération www.agglo-laval.fr
- Pendant la durée de l'enquête, les observations du public pourront être déposées ou transmises :
 - sur les registres tenus à disposition dans les mairies des 14 communes ainsi qu'à la Maison de Pays de Loiron et à l'hôtel communautaire de Laval Agglomération,
 - par messagerie électronique à l'adresse courriel : pluipaysdeloiron@agglo-laval.fr
 - par courrier postal, à l'attention de M. le Président de la commission d'enquête, adressé au siège de l'enquête.
- Au moins l'un des membres de la commission d'enquête se tiendra à la disposition du public au cours des 11 permanences programmées de 3 heures chacune (9 permanences dans les mairies et 2 à la Maison de Pays de Loiron).

Une copie de l'arrêté est annexée au présent rapport (annexe n° 1, page 146).

2/ - Contexte territorial, objet de l'enquête publique, cadre juridique et réglementaire

2-1 Le contexte territorial

Le Pays de Loiron regroupe 14 communes¹ représentant une population totale de plus de 17 000 habitants sur un territoire de 252 km². Il bénéficie d'une situation géographique privilégiée, à proximité des agglomérations de Laval et de Vitré. Il est traversé par des infrastructures routières et ferroviaires

¹Il 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-Gravelais, Saint-ouen-des-Toits et Saint-Pierre-la-Cour.

structurantes (Autoroute A81 Paris-Bretagne avec un échangeur à La Gravelle, RD 57 Laval-Rennes, TER avec des gares à Saint-Pierre-la-Cour, Port-Brillet et le Genest-Saint-Isle). Il est dans l'aire d'influence des villes de Laval, de Rennes et de Vitré où travaillent de nombreux résidents du Pays de Loiron. 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, à partir du District qui résultait de la transformation en 1990 du SIVOM de la région de Loiron en District du Pays de Loiron. Dès l'origine le SIVOM comprenait les 15 communes (devenues 14 à la suite de la fusion le 1er janvier 2016 des communes de Loiron et de Ruillé-le-Gravellais) qui constituent aujourd'hui le Pays de Loiron. Au 1er janvier 2019, la communauté de communes du Pays de Loiron a fusionné avec la communauté d'agglomération de Laval formant un territoire de 34 communes et 117 000 habitants. Laval Agglomération ayant obtenu la compétence obligatoire de l'aménagement de l'espace communautaire est donc compétente pour traiter toutes questions en matière d'urbanisme tant pour le territoire du Pays de Loiron que pour celui de Laval Agglomération. Laval Agglomération est devenue le porteur du projet du Plan Local d'Urbanisme intercommunal-PLUi-du Pays de Loiron puis l'autorité organisatrice de l'enquête publique relative à ce projet.

2-2 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 L153-19 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 1er 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.

L'enquête publique vise à assurer l'information et la participation du public ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers. 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).

2-3 Le cadre juridique et réglementaire

Par délibération du 26 novembre 2015, le conseil communautaire de la communauté de communes 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. Depuis le 1^{er} janvier 2019, les communes de la communauté de communes du Pays Loiron ont intégré la communauté d'agglomération de Laval. La procédure très avancée du PLUi en cours n'a pas été étendue à l'ensemble du territoire de la nouvelle collectivité.

Le projet de PLUi est soumis aux dispositions du code de l'urbanisme, notamment aux articles L.101-2, L.132-1 à L.132-3, L.132-7, L.132-9 à L.132-12, L.131-4 à L.131-7, L.153-11 à L.153-22 et R.153-2 à R.153-10.

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 1er 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.

3 - Présentation du projet soumis à enquête publique

3.1 - Le rapport de présentation

3.1.1 – Le résumé non technique

Le résumé non technique aborde, en guise d'introduction, les différents thèmes qui seront développés en plusieurs parties (appelées "cahier") 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 que le PLUi du Pays de Loiron se compose :

- d'un rapport de présentation,
- d'un Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD),
- d'un règlement (littéral et graphique),
- des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) relatives à des quartiers ou à des secteurs à urbaniser,
- des annexes.

Le résumé non technique fait le constat préalable que 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 du Pays de Loiron fonctionne étroitement avec les communes périphériques (Le Perte, Saint-Berthevin, Cossé-le-Vivien, Ernée). Il s'insère dans un réseau de villes (Rennes, Vitré/Fougères, Laval) mais reste enclavé entre ces agglomérations bien qu'il soit desservi par un bon réseau routier (autoroute A 81 vers Paris, RN 157 vers Rennes, D 57 vers Laval) et ferroviaire (LVG, ligne SNCF Paris-Brest avec la présence de trois gares TER).

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.

3.1.2 – Le diagnostic urbain et du patrimoine bâti

3.1.2.1 – Le diagnostic urbain :

Le diagnostic urbain permet de faire émerger les logiques historiques du territoire et les modèles de développement urbain plus récents. Il est un préalable à la conception des scénarii pour le développement du Pays de Loiron. 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 diagnostic habitat et sociodémographique : le rapport de présentation rappelle le cadre réglementaire et les documents stratégiques adoptés en amont, à savoir : le porter à connaissance de l'Etat de 2013, la note d'enjeux de la DDT de la Mayenne du 30 août 2016, le PDALHPD² de la Mayenne pour la période 2015-2020, le Schéma départemental relatif à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage (SDAGDV) pour la période 2016-2021, le Schéma départemental d'organisation social et médico-social en faveur des personnes âgées (2013-2017), et le plan départemental de l'Habitat (PDH).

² Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées

Le rapport de présentation mentionne qu'il ressort du porter à connaissance de l'Etat, les préconisations suivantes :

- Une réponse aux évolutions démographiques avec une évaluation des besoins en logements : 80 logements/an pour les pôles structurants, 13 pour le pôle en développement de Loiron-Ruillé, 16 pour le Genest-Saint-Isle, 40 pour les autres communes rurales). L'offre devra être localisée près des équipements et services,
- 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,
- La prise en compte des besoins des publics spécifiques avec un enjeu fort en faveur du vieillissement démographique, des actions en direction des jeunes, une prise en compte des personnes à mobilité réduite/personnes handicapées,
- La promotion du développement durable en limitant la consommation foncière de l'habitat, en réduisant la consommation énergétique et en vérifiant la conformité de l'assainissement non collectif.

La note d'enjeux de la DDT de la Mayenne précise les enjeux prioritaires de l'Etat sur le territoire, les principes de compatibilité du PLUi avec les orientations du SCoT et du Plan départemental de l'Habitat :

- Le PLUi devra s'interroger sur un réajustement du scénario démographique à la baisse afin de garantir la mise en œuvre du projet de territoire (polarisation, résorption de la vacance, préservation des ressources...). La note précise que ce réajustement devra s'appuyer sur les documents du PDH, des projections de l'INSEE et du bilan PLH de Laval agglomération,
- Sur les secteurs à vocation majoritairement d'habitat, le SCoT définit des objectifs de densité qui devront s'appliquer pour les nouvelles opérations. L'Etat constate l'existence d'une densité moyenne proche des orientations du SCoT pour les dernières opérations dans les communes rurales, mais avec des disparités sur les pôles structurants. Les OAP thématiques ou sectorielles devront traduire les projets de renouvellement urbain dans un objectif de revitalisation des centres-bourgs,
- Sur les secteurs d'extension urbaine, les objectifs seront définis suite au recensement des potentiels suivants : requalification urbaine et urbanisation des dents creuses, analyse des besoins en logements, de la vacance et des places encore disponibles dans les lotissements existants. Ce recensement remettra en cause un certain nombre de zones actuellement urbanisables (1AU et 2AU) dans les documents d'urbanisme actuels,
- En matière de mixité sociale et fonctionnelle, en l'absence d'un PLH, le PLUi s'appuiera sur le SCoT et le PDH pour construire un territoire homogène afin de répondre aux enjeux d'équilibre social et aux besoins.
- Le PLUi devra définir des possibilités d'installation d'activités artisanales au sein de l'enveloppe urbaine pour contribuer au dynamisme des bourgs ruraux.

Le PDALHPD de la Mayenne intègre les nouvelles dispositions réglementaires relatives à la prévention des expulsions locatives, la gestion de l'hébergement et du logement accompagné et reprend trois grands axes/champs d'intervention, à savoir : l'offre et l'accès à l'offre, la lutte contre l'habitat indigne, la prévention des expulsions et une optimisation des aides du Fond de Solidarité Logement.

Il ressort du SDAGDV³ 2016-2021 trois principaux enjeux, à savoir :

- la prise en considération de l'évolution des attentes des gens du voyage en termes d'habitat.
- le renforcement des actions d'accompagnement social et d'insertion afin d'améliorer la coordination des acteurs et les actions dans les domaines de la scolarité et de la santé.
- favoriser l'accès aux dispositifs et services de droit commun en termes de formation, d'orientation des jeunes et d'intégration à la vie professionnelle.

³ Schéma Départemental relatif à l'Accueil et à l'Habitat des Gens du Voyage

Le schéma départemental d'organisation sociale et médico-sociale en faveur des personnes âgées, pour la période 2013-2017, a été élaboré autour de 3 orientations intitulées "La personne, acteur de son projet de vie", "la nécessité d'un décloisonnement pour une prise en charge globale de la personne" et "le Conseil départemental, pilote de l'action gériatrique". L'objectif est d'affirmer la dignité de la personne âgée en situation de handicap ou de dépendance, de rappeler ses libertés et ses droits, ainsi que les obligations de la société à l'égard des plus vulnérables.

Le PDH a élaboré une typologie de communes. Six profils ont été identifiés dont trois sont présents sur le territoire du Pays de Loiron, à savoir les "bourgs relais ou péri-urbains", les "communes rurales moyennement équipées" et les "communes rurales". Le Pays de Loiron est le seul territoire à ne compter aucune commune de type "pôle".

Le Plan Départemental de l'Habitat a proposé une évaluation du besoin en logements pour le centre du département : 20 % de la production concernera le locatif social, 6% l'accession sociale, 42 % l'accession intermédiaire et 32 % le marché libre.

Les points clés du volet habitat dans le Pays de Loiron :

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. Saint-Pierre-la-Cour, Montjean et Loiron-Ruillé enregistrent les meilleures progressions de leur population :

Secteur	Commune	Evolution entre 2008 et 2013				Evolution entre 1999 et 2008		
		Population en 2013	Population en 2008	Taux de croissance moy/an (%)	Croissance (volume)	Population en 1999	Taux de croissance moy/an (%)	Croissance (volume)
1	Beaulieu-sur-Oudon	471	511	-1,6%	-40	401	2,7%	110
1	Loiron - Ruillé	2 461	2 295	1,4%	166	1 892	2,2%	403
1	Montjean	1 019	948	1,5%	71	797	1,9%	151
1	Saint-Cyr-le-Gravelais	534	540	-0,2%	-6	474	1,5%	66
2	Le Bourgneuf-la-Forêt	1 793	1 738	0,6%	55	1 537	1,4%	201
2	Bourgon	640	614	0,8%	26	587	0,5%	27
2	La Gravelle	522	532	-0,4%	-10	548	-0,3%	-16
2	Launay-Villiers	400	398	0,1%	2	350	1,4%	48
2	Saint-Pierre-la-Cour	2 088	1 893	2,0%	195	1 638	1,6%	255
3	La Brûlatte	699	697	0,1%	2	607	1,5%	90
3	Le Genest-Saint-Isle	2 113	2 028	0,8%	85	1 907	0,7%	121
3	Olivet	423	423	0,0%	0	381	1,2%	42
3	Port-Brillet	1 847	1 919	-0,8%	-72	1 814	0,6%	105
3	Saint-Ouën-des-Toits	1 673	1 700	-0,3%	-27	1 435	1,9%	265
	secteur 1	4485	4294	0,9%	191	3 564	2,1%	730
	secteur 2	5443	5175	1,0%	268	4 660	1,2%	515
	secteur 3	6755	6767	-0,04%	-12	6 144	1,08%	623
	CCP Loiron	16 683	16 236	0,54%	447	14 368	1,37%	1868
	Laval Agglomération	95 741	94 031	0,36%	1710	88 311	0,70%	5720

Le Pays de Loiron bénéficie du rayonnement des agglomérations de Laval et de Vitry 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.

Pour le Pays de Loiron, la croissance démographique est portée par l'accroissement naturel (près de 250 naissances en moyenne par an sur 2008-2013). Le déficit migratoire est de 0,31 % en moyenne par an.

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 et représentent 22 % de la population. Les tranches intermédiaires (30 à 59 ans) sont en diminution de 3 % sur la période 2008 à 2013 ; elles représentent 40 % de la population.

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.

L'Etat préconise la mise en place d'OAP thématiques favorisant le développement d'offres dédiées, de mixité générationnelle et fonctionnelle, sur les communes les mieux équipées du territoire.

Les revenus fiscaux

Le revenu fiscal moyen est de 24.187 € pour le Pays de Loiron, à l'identique de celui de la Mayenne (23 905 €), avec une grande hétérogénéité selon les communes. Le pourcentage des ménages éligibles au parc locatif social est sensiblement le même que celui du département (64 % et 63,3 %).

Le parc de logements

Le taux de propriétaires occupants est le plus important du département. Le nombre de logements locatifs privés a diminué entre 1999 et 2010, passant de 1.216 à 1.160 logements. Avec un quart seulement de logements locatifs, la question de la capacité du territoire à loger un certain nombre de profils de ménages (jeunes, jeunes actifs, seniors, ménages en séparation etc..) se pose avec acuité.

Plus de la moitié du parc est composée de grands logements alors que 50 % des ménages est de petite taille. L'enjeu du PLUi sera de permettre une diversification de l'offre pour se rapprocher au mieux de la réalité de la population.

Le rapport fait état de difficultés quant au confort énergétique : des logements locatifs sont vacants du fait de leur localisation mais aussi de leurs médiocres performances énergétiques. Un tiers du parc de logements est jugé de "mauvaise qualité de construction". Des dispositifs d'amélioration de l'habitat ont été mis en place pour aider les propriétaires à effectuer des travaux :

- L'opération programmée d'amélioration de l'habitat (de mai 2006 à avril 2009) pose un bilan positif pour les propriétaires occupants mais en deçà des attentes pour les propriétaires bailleurs. Les résultats ont été peu concluants pour les habitats indignes ou insalubres.
- Le programme Habiter Mieux comporte un protocole renouvelable tous les deux ans. Le contrat signé pour les années 2018-2019 avec l'ANAH vise à aider 40 propriétaires ou occupants modestes sur 2 ans. Le nombre de dossiers financés montre que les objectifs ont été dépassés.

Le Pays de Loiron (à l'exception de la Gravelle) faisait partie des territoires les plus épargnés par la vacance de logement en 2008 (5 %). Mais ce taux croît de façon continue (5,7 % en 2010, 6,4 % en 2013, soit 460 logements). Les logements vacants sont à 90 % des maisons (soit 415 maisons vacantes pour 45 appartements vacants). Ces constats interrogent quant à l'état de ces logements, leur inadéquation face à la demande des ménages familiaux, le décalage entre le prix du marché et le volume des travaux à réaliser, faible rentabilité pour de potentiels investisseurs privés, ...

Le parc locatif social, peu développé, représente 6 % des résidences principales du territoire (taux le plus faible du département). L'offre repose sur deux bailleurs sociaux : Mayenne Habitat (325 logements) et le Logis Familial Mayennais (30 logements). Les 3/4 du parc sont antérieurs aux années 2000 et le rythme de construction des logements sociaux ne cesse de ralentir (122 constructions entre 1970 et 1989, 37 entre 2010 et 2015). Ces logements sociaux, qui bénéficient d'une bonne performance énergétique, restent peu de temps inhabités (le taux de vacance est de 2 %).

Afin de satisfaire la demande, six opérations locatives sont programmées à court terme (représentant plus de 50 logements).

Au niveau du Pays de Loiron, 90 % des constructions sont en habitat individuel, caractéristique d'un territoire péri-urbain-rural, recherché pour des projets en accession à la propriété de maisons individuelles. Sur la période 2011 à 2016 le rythme de constructions de logements est de 57 par an, alors que le SCoT fixait une fourchette de 116 à 150 par an. En septembre 2016, 199 terrains restaient à commercialiser, soit trois années de production neuve.

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.

Les formes urbaines

Sur le territoire du pays de Loiron, trois types de bourgs sont identifiés:

- Le bourg "rue", qui est la forme la plus répandue : le bâti ancien est situé le long d'un axe principal. Ces rues principales se sont développées à partir d'anciennes voies de commerce ou menant à des agglomérations plus importantes. Saint-Ouën-des-Toits, Saint-Cyr-le-Gravelais, Montjean, Bourgon, La Gravelle, Launay-Villiers sont des bourgs "rue".
- Le bourg "carrefour" que l'on observe à Beaulieu-sur-Oudon, Le Genest-Saint-Isle, Olivet et la Brûlatte.
- Le bourg "multipolaire" qui est un bourg éclaté en noyaux bâtis d'inégales importances. Loiron-Ruillé, Le Bourgneuf-la-forêt, Saint-Pierre-La-Cour, Port-Brillet sont des bourgs multipolaires. L'analyse des différentes typologies des constructions du bourg s'attache à les qualifier en quatre grandes familles : l'habitat ancien qui structure l'organisation du bourg depuis son état originel, l'habitat au coup par coup ou habitat diffus, les zones pavillonnaires (lotissements principalement) et les collectifs.

Le bâti ancien se compose de maisons de bourg, de maisons de liniers (tisserand de lin), de constructions de type rural, de maisons ouvrières, de maisons de maîtres/grandes demeures. Il existe ensuite des lotissements, opérations d'ensemble et des constructions d'architecture contemporaine.

Le Bilan de la consommation foncière entre 2006 et 2016

Depuis 15 ans, le contexte législatif vise à garantir une gestion économe et équilibrée des espaces naturels, agricoles et forestiers. Conformément à l'article L.151-4 du Code de l'Urbanisme, le rapport de présentation doit présenter « *une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme* ».

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).

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 %

L'étude sur la consommation des espaces agricoles et naturels sur le Pays de Loiron entre 2006 et 2016 par les infrastructures, l'habitat et les zones d'activités 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, alors que la 2x2 voies de la commune de Saint-Ouen-des-Toits représente 9 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.

Répartition par commune de la consommation d'espace à vocation d'habitat entre 2006 et 2016

Communes	Surfaces à vocation d'habitat	Dont en enveloppe urbaine	Dont en extension
Loiron-Ruillé	18 ha	3,8 ha	14,2 ha
Saint-Cyr-le-Gravelais	6,8 ha	0,4 ha	6,5 ha
Beaulieu-sur-Oudon	2,6 ha	0,1 ha	2,5 ha
Montjean	6,3 ha	1,3 ha	5,0 ha
Saint-Pierre-la-Cour	16 ha	13 ha	3,0 ha
Bourgon	3,8 ha	0,0 ha	3,8 ha
La Gravelle	3,3 ha	0,0 ha	3,3 ha
Launay-Villiers	0,3 ha	0,1 ha	0,2 ha
Le Bourgneuf-la-Forêt	8,2 ha	1,5 ha	6,7 ha
Le Genest-Saint-Isle	8,2 ha	0,0 ha	8,2 ha
Saint-Ouen-des-Toits	8,5 ha	0,9 ha	7,6 ha
Port-Brillet	6,6 ha	3,4 ha	3,2 ha
Olivet	0,4 ha	0,0 ha	0,4 ha
La Brulatte	1,7 ha	0,2 ha	1,5 ha
Total	90,7 ha	24,7 ha	66,1 ha
Répartition	100 %	28 %	72 %

- 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

Communes	Surfaces à vocation d'activités	Communes	Surfaces à vocation d'activités
Loiron-Ruillé	2,6 ha	Launay-Villiers	/
Saint-Cyr-le-Gravelais	0,2 ha	Le Bourgneuf-la-Forêt	1,5 ha
Beaulieu-sur-Oudon	13,0 ha	Le Genest-Saint-Isle	7,3 ha
Montjean	0,4 ha	Saint-Ouen-des-Toits	0,8 ha
Saint-Pierre-la-Cour	1,6 ha	Port-Brillet	0,4 ha
Bourgon	/	Olivet	/
La Gravelle	5,7 ha	La Brulatte	1,7 ha
Total : 35,2 ha			

Analyse des capacités de densification et mutation

La Loi ALUR du 24 mars 2014 rend obligatoire une analyse des capacités de densification des centres-villes dans le rapport de présentation du PLUi. La densification permet d'optimiser l'utilisation des réseaux, de réduire le coût des constructions et des équipements publics, de diminuer la consommation énergétique, de favoriser les modes de déplacement doux, de redynamiser les centres-villes, ... Le SCoT pose une prescription dans son Document d'Orientation et d'Objectifs relative au comblement de l'enveloppe urbaine pour le développement résidentiel. Ainsi, le PLUi doit mentionner la part de développement résidentiel dans l'enveloppe urbaine en fonction du potentiel défini, ce potentiel est estimé par le recensement de logements

vacants, de vides urbains (dents creuses, parcelles sous occupées) et des parcelles mutables. Le cahier de diagnostic urbain fait un état des dents creuses par commune de la page 138 à 159.

Les équipements et services

L'ensemble du 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. Il fonctionne, mais la question du remplacement des médecins partant à la retraite se pose. Le territoire ne dispose pas de maison de retraite publique et l'accueil des personnes âgées est insuffisant.

Le stationnement connaît des offres variées selon les centres-bourgs (de moins de 50 places à 150 places et plus).

Le développement économique

Le rapport de présentation pose la question d'un développement économique en conformité avec la stratégie du SCoT. Le document d'orientation et d'objectifs du SCoT définit ainsi la trame d'un schéma de développement des zones d'activités qui distingue :

- les pôles d'activités de rayonnement régional et départemental,
- les pôles de proximité,
- les pôles économiques à enjeu spécifique,
- les sites urbains à enjeu.

L'ECOPARC de la Gravelle, avec son extension sur la ZA des Pavés, est qualifié de pôle d'activités de rayonnement régional et départemental, avec un volume disponible de 9 ha. L'ancien site PEBECO à Port-Brillet est qualifié à enjeu spécifique pour le développement du village d'artisans.

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. Tous ces pôles devront être raccordés au Très Haut Débit. 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. Il s'agit des entrées de villes, de friches ou de secteurs à requalifier. Ces sites pourraient accueillir des activités artisanales, des commerces et des services.

Un nombre important de zones d'activités et artisanales se développent sur presque toutes les communes. Actuellement, seules Beaulieu-Sur-Oudon et Montjean ne disposent d'aucune zone d'activités.

Le Pays 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.

Certaines communes comptabilisent des réserves foncières à vocation économique dans leurs documents d'urbanisme. Or, le SCoT ne retient que deux communes pour le développement des activités économiques :

- La Gravelle et l'ECOPARC,
- Parc d'Activités de la Chapelle du Chêne à Loiron avec un volume de 10 ha à aménager.

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* ».

Le territoire intercommunal compte 265 Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE).

Les entreprises structurantes du territoire (liste non limitative)

- La cimenterie et la carrière LAFARGE à Saint-Pierre la cour, présents depuis 1951, emploient 170 salariés et, selon la direction, 1.300 emplois induits,
- Porsolt au Genest-Saint-Isle, spécialiste des tests précliniques des systèmes nerveux et cardiovasculaires (environ 50 emplois). Cette activité est liée à un centre d'élevage des animaux de laboratoire sur la même commune,
- Palicot SA et Eurofrance plasturgie, spécialisées dans le moulage des matières plastiques au Bourgneuf-la-Forêt, emploient, à elles deux, 50 personnes,
- L'établissement Bignon à Port-Brillet, spécialisé en menuiserie industrielle (110 salariés),
- Poupain SARL à Loiron-Ruillé, menuiserie industrielle (50 salariés),
- Delanchy (transports) et Verba Perforator (foreuses horizontales), dans la zone intercommunale de la Gravelle.

Le tourisme est peu développé sur le Pays de Loiron, à l'écart des principaux circuits touristiques de la Mayenne et des Pays de la Loire.

L'Abbaye de Clermont, sur la commune d'Olivet, illustre le patrimoine culturel mais est peu exploité. Deux musées complètent l'offre touristique : le musée de la Chouannerie et de la révolution à Saint-Ouën-des-Toits et la Maison de la Moisson à Beaulieu-sur-Oudon.

Une salle de spectacle « les 3 chênes », construite dans le prolongement de la Maison de Pays à Loiron, a vocation à accueillir les activités artistiques et culturelles.

La cimenterie LAFARGE accueille de nombreux visiteurs chaque année. L'entreprise a aménagé un belvédère et des chemins piétonniers autour de l'usine.

De nombreux plans d'eau ont été aménagés pour accueillir le public à Beaulieu-sur-Oudon, le Bourgneuf-la-Forêt, Saint-Ouën-des-toits.

Les équipements d'hébergement et de restauration sont peu nombreux :

- Les chambres d'hôtes sont situées à Loiron-Ruillé, Olivet, Le Genest-Saint-Isle et Port-Brillet,
- 13 gîtes, 2 hôtels-restaurants et 13 restaurants.

L'activité équestre est particulièrement représentée au nord du territoire, avec une densité importante d'élevage de chevaux de course. Les manifestations équestres participent au dynamisme culturel du territoire.

Le commerce est inégalement implanté sur le territoire. Seules certaines communes regroupent les principaux commerces de proximité, alors que d'autres (Olivet, La Brulatte) n'en ont pas. Le Bourgneuf-la-Forêt, avec son SUPER U de 2.500 M², constitue un pôle relativement autonome appelé à se renforcer.

3.1.2.2 – Le diagnostic du patrimoine bâti :

Les protections patrimoniales concernent le Château du Feu à Juvigné (sur le territoire du Bourgneuf-la-Forêt), la porterie de l'abbaye et l'abbaye de Clermont à Olivet, et le château de la Fresnay au Bourgneuf-la-Forêt.

Le patrimoine culturel est riche et parsemé sur l'ensemble du territoire avec des traces encore visibles du passé industriel sur la partie nord du pays de Loiron : Fours à chaux à Saint-Pierre-la-Cour, Château de Launay-Villiers, Moulin du Bas-Coudray au Genest-Saint-Isle, Château de la Menaudière à Saint-Cyr-le-Gravelais, ...

3.1.3 – L'état initial de l'environnement

Le document de 115 pages présente l'état initial de l'environnement, le diagnostic paysager, la problématique climat-énergie et le diagnostic agricole.

3.1.3.1 - L'État initial de l'environnement analyse l'environnement physique, la trame Verte et Bleue, les ressources et leur gestion, les risques et nuisances et présente une synthèse, avec les enjeux.

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 relief présente des disparités, chahuté au nord et au sud et une plaine centrale cultivée.

Le Pays de Loiron est situé sur trois bassins versants : le Bassin versant de la Vilaine au nord-ouest, Le bassin versant du Vicoin qui traverse le territoire du nord-ouest au sud-est, le Bassin versant de l'Oudon du nord-ouest au sud.

La Trame verte et Bleue présente les périmètres d'inventaires et de protection du territoire intercommunal. Six ZNIEFF de type I⁴ et quatre ZNIEFF de type II⁵ ont été identifiés. Le site de la Vallée des étangs, inscrit et classé, est situé sur les communes de Launay-Villiers, le Bourgneuf-la-Forêt et Port-Brillet. Dans le cadre de la stratégie de création des aires protégées (SCAP), la Vallée du Vicoin, à l'abbaye de Clermont, les bois et étangs avoisinants (SCAP 088) sont identifiés. Ce secteur, qui abrite de nombreux étangs, se situe sur les communes de La Brûlatte, Le Genest-Saint-Isle, Loiron-Ruillé, Olivet et Port-Brillet. Le site de l'Abbaye et ses dépendances ont fait l'objet d'une inscription au titre de la loi sur la protection des monuments naturels et des sites.

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 (régulation hydraulique, préservation du sol, amélioration du cadre de vie, intérêt pour la biodiversité).

La trame bleue est représentée par des cours d'eau et des zones humides. Les inventaires zones humides ont été réalisés ou complétés. Le projet devra être compatible avec les SAGEs Mayenne, Oudon et Vilaine.

Sur le territoire du Pays de Loiron, les infrastructures de transport, l'urbanisation et les barrages constituent les principaux facteurs de fragmentation des continuités écologiques.

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-Ouën-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). Sur plusieurs communes, les plans de zonage intègrent, en zone relevant de l'assainissement collectif :

- les secteurs urbanisés déjà desservis par les réseaux d'assainissement collectifs,
- les zones d'urbanisation future
- et certaines zones urbanisées non desservies par ce réseau .

Ces plans de zonage sont en cours de révision afin de rendre le nouveau plan de zonage intercommunal des eaux usées compatible 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. Le contrôle est assuré par le SIAEP du Centre Mayenne. Sur la période 2006/2012, 109 installations ont fait l'objet d'un contrôle, avec un taux de conformité de 75,2 %.

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

5- Grand ensemble offrant des potentialités biologiques importantes.

Concernant **l'alimentation en eau potable**, 13 communes sur 14 adhèrent au SIAEP du Centre Ouest Mayennais. Saint-Ouën des Toits adhère au SIAEP de Saint-Jean-sur-Mayenne. Les communes possèdent 7 ressources d'alimentation sur leur territoire qui bénéficient toutes d'un arrêté préfectoral de périmètre de protection. D'autres ressources d'approvisionnement en eau potable, qui ne distribuent pas sur le territoire intercommunal, ont des périmètres de protection qui concernent des communes du Pays de Loiron.

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(TMD), 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 PPRI (Plan de Prévention des Risques Inondation). Cinq communes disposent d'un Atlas de Zone Inondable (Montjean, Beaulieu sur Oudon, La Gravelle, Port-Brillet et Le Genest-Saint-Isle). 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-Ouën-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, mais nécessité de sensibiliser les acteurs), 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 (concerne certains secteurs du Pays de Loiron) et le risque de cavités naturelles (« *les fenouilles* » et « *l'Auberge neuve* » à Saint-Pierre-la-Cour).

Le risque **rupture de barrage** concerne les communes de 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. Les communes de Loiron-Ruillé, La Brûlatte, Le Genest-Saint-Isle, Port-Brillet, Olivet et Saint-Ouen-des-Toits présentent des teneurs en uranium faibles mais des facteurs particuliers peuvent faciliter le transfert du radon vers les bâtiments. Pour les communes situées sur des formations constitutives de massifs granitiques (Beaulieu-sur-Oudon, Saint-Cyr-le-Gravelais, La Gravelle, Saint-Pierre-la-Cour, Le Bourgneuf-la-Forêt, Launay-Villiers et Bourgon), la proportion des bâtiments présentant des concentrations en radon élevées est plus importante.

Le territoire intercommunal n'est pas identifié au DDRM au titre du **risque industriel**. Un site répertorié SEVESO est situé sur la commune de Changé à proximité de Saint-Ouen-des-Toits (Séché Eco-industries).

Le **risque lié au Transport de Matières Dangereuses** (TMD) 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.

La **pollution des sols** est présentée selon les bases de données Basias et Basol. Basias recense les anciens sites industriels abandonnés ou non, susceptibles d'engendrer une pollution de l'environnement. Le Pays de Loiron compte un nombre important de sites industriels et de services. Basol est une base de données des

sites et sols appelant une action des pouvoirs publics. A ce titre, 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).

Synthèse de l'État initial de l'environnement et enjeux

Sous forme de tableaux, l'étude résume le diagnostic et les enjeux du projet qu'elle décline selon les différents thèmes développés dans l'étude (Hydrographie, Milieux naturels et zones humides, Boisements et bocage, Les données sanitaires, Ressources, Nuisances et Risques naturels et industriels).

3.1.3.2 - Le diagnostic paysager analyse les unités paysagères, le vocabulaire paysager, la qualité des espaces publics. Il présente un résumé des constats puis les enjeux pour les communes dans la préservation et la valorisation de leur identité paysagère.

Le bocage représente le paysage emblématique du Pays de Loiron. Les étangs et les ruisseaux sont nombreux sur tout le territoire ; et, dans sa partie nord, une présence forte du paysage équestre (enclos, manèges, hippodromes, écuries).

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. Le traitement des haies en cépées sur les communes de Loiron et Montjean confère au paysage agricole une particularité. 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.

3.1.3.3 - La problématique Climat-Energie analyse le contexte réglementaire, les stratégies pour prendre en compte le changement climatique et présente le diagnostic du territoire.

En 2014, la consommation d'énergie du territoire est de 45 186 tep/an. Le transport routier représente 35 % des consommations, le résidentiel 28 %, l'industrie 22 % et l'agriculture 7 %. 36 % de l'énergie consommée est de l'électricité, 59 % des produits pétroliers, 5 % de la biomasse.

Les émissions de Gaz à Effet de serre (GES) sont estimées, en 2014, à 1 053 018 tep CO₂/an. 80 % des émissions recensées proviennent de la cimenterie Lafarge à Saint-Pierre-La-Cour. Si l'on exclue la cimenterie, l'agriculture représente 60 % des émissions, les transports 24 %, le résidentiel et le tertiaire 15 %. La production d'énergie renouvelable est évaluée à 1 173 tep/an (26 % des consommations du territoire). L'utilisation du bois bûche en secteur diffus représente 71 % de la production et le solaire photovoltaïque 15 %. Le territoire ne dispose pas d'éolienne.

Deux stratégies sont mises en œuvre pour intégrer la problématique climat-énergie aux documents d'urbanisme : les démarches d'adaptation et les démarches d'atténuation au réchauffement climatique.

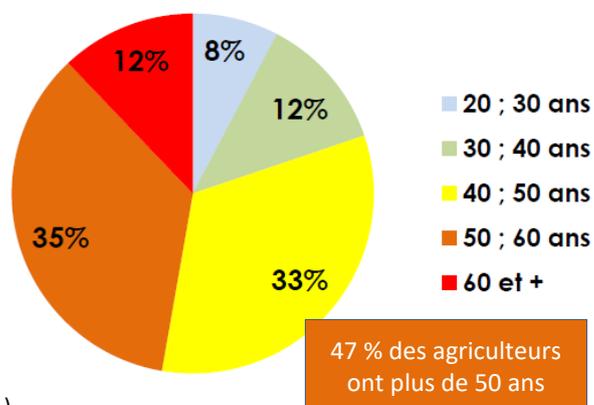
- Les démarches d'adaptation au réchauffement climatique visent à interdire les projets de construction dans des zones exposées ou à fort risque climatique (inondation) et à permettre la construction de bâtiments bioclimatiques.
- Les démarches d'atténuation du réchauffement climatique, visent à maîtriser l'usage de la voiture (itinéraires piétons et vélos, transports collectifs, aires de covoiturage). Elles visent à densifier les zones urbanisées existantes desservies par les transports en commun, à promouvoir les énergies renouvelables, à favoriser l'amélioration de la performance énergétique des bâtiments existants, à encourager les constructions écologiques et la performance énergétique des bâtiments neufs et à conditionner l'ouverture à l'urbanisation de secteurs nouveaux à des critères de performances énergétiques et environnementales.

3.1.3.4 - Le diagnostic agricole présente l'État des lieux, l'évolution des pratiques et les sites localisés à proximité du développement urbain.

Le Pays de Loiron fait partie des 6 cantons du département qui concentrent le tiers de l'emploi agricole. Les communes rurales et périurbaines sont soumises à une forte pression foncière sur leur périphérie qui entraîne une demande toujours plus importante en foncier à vocation d'habitat. L'étude vise à définir

l'activité agricole sur le territoire intercommunal, à caractériser les exploitations agricoles et à apprécier leur potentiel d'évolution. Des réunions de présentation du projet ont été organisées par secteur géographique à l'intention des agriculteurs. Ces réunions ont permis des échanges et de collecter des informations, notamment sur les exploitants, les exploitations et les projets, via un questionnaire adressé à chaque exploitant.

L'État des lieux analyse le profil des exploitants, des exploitations et l'occupation des sols. Le territoire intercommunal enregistrait 151 exploitants agricoles⁶. L'âge moyen est de 53 ans⁷ (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, ainsi que sur la commune de Bourgon au nord, les exploitations en société sont les plus représentées. Les installations se font le plus souvent dans le cadre de regroupement d'exploitations (GAEC – EARL). Entre 2000 et 2010, les exploitations se sont spécialisées vers l'élevage laitier, notamment sur le nord du territoire.



En 2014, sur le territoire intercommunal, 345 exploitations ont déposé une déclaration de surface dans le cadre de la PAC. 230 ont une SAU supérieure à 25 ha. La surface agricole utile moyenne des exploitations (54,5 ha) est légèrement inférieure à la moyenne départementale (58,37 ha). Le Pays de Loiron est un territoire actif en termes d'installations de jeunes agriculteurs (71 au cours des dix dernières années).

Entre 1988 et 2010, le nombre d'exploitations agricoles ayant leur siège sur le territoire a été divisé par deux. Sur cette même période, les emplois salariés ont diminué de moitié, la SAU a perdu 7 %.

La Charte Agriculture et Urbanisme de la Mayenne vise la préservation de l'activité agricole et une gestion économe de l'espace. Elle préconise un zonage A pour les sièges d'exploitation, de n'envisager le changement de destination d'un bâtiment agricole que si l'exploitation n'est plus en activité. Elle préconise aussi d'implanter les nouveaux bâtiments à proximité de ceux existants et considère que les logements de fonction ne doivent pas favoriser le mitage de l'espace rural. Elle conseille de limiter les activités artisanales en zone agricole et précise que les activités de diversification, à condition qu'elles soient liées à l'activité agricole et qu'elles demeurent accessoires, doivent être explicitement autorisées (transformation, vente directe, accueil à la ferme...), le code de l'urbanisme ne les reconnaissant pas comme activités agricoles.

Le territoire intercommunal du Pays de Loiron compte 11 exploitants en agriculture biologique. Les surfaces aidées au titre de l'agriculture biologique représentent 1,7 % de la SAU déclarée en bio dans la PAC en 2014 sur le Pays de Loiron (2,6 % pour la Mayenne).

Les initiatives récentes concernent la vente directe selon une convention de partenariat entre l'ex-communauté de communes du Pays de Loiron et le réseau de producteurs de vente directe (17 exploitations).

Concernant la diversification des activités, il ressort des questionnaires⁸ reçus que 6 agriculteurs souhaitent développer la vente directe à la ferme, 4 développer l'hébergement et 3 exploitants l'activité équestre.

Les sites agricoles localisés à proximité du développement urbain. L'étude présente la situation des exploitations proches des zones urbanisées : la ferme de la Guertière à Loiron-Ruillé, la ferme de la Feuillée à Saint-Pierre-La-Cour, les exploitations agricoles de M. Breton à Olivet, M. Fléchais et M. Raimbault à Port-

6- Source PAC 2016

7- En 2014 – recensement PAC

8- Un questionnaire portant sur l'exploitant, l'exploitation et son avenir a été envoyé à l'ensemble des exploitants.

Brillet et le laboratoire vétérinaire « Janvier Labs » au Genest-Saint-Isle, classé ICPE, qui se trouve accolé à l'agglomération. Cette étude analyse le patrimoine agricole.

La loi encadre des changements de destination en campagne. En zone N et A, seuls sont autorisés l'adaptation et la réfection des constructions existantes. Les changements de destination doivent se justifier par leur intérêt architectural et patrimonial. Ils doivent être identifiés sur les plans de zonage du PLUi et être soumis à l'avis conforme de la CDPENAF ou de la CDNPS.

544 bâtiments ont été recensés sur le territoire du Pays de Loiron. 37 de ces bâtiments ont une superficie légèrement inférieure à 80 m², minimum fixé par la CDPENAF de la Mayenne.

A la lumière du diagnostic (diminution du nombre d'exploitations, de la SAU, des unités de travail, des nombreux projets d'extension et de diversification des activités), 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.

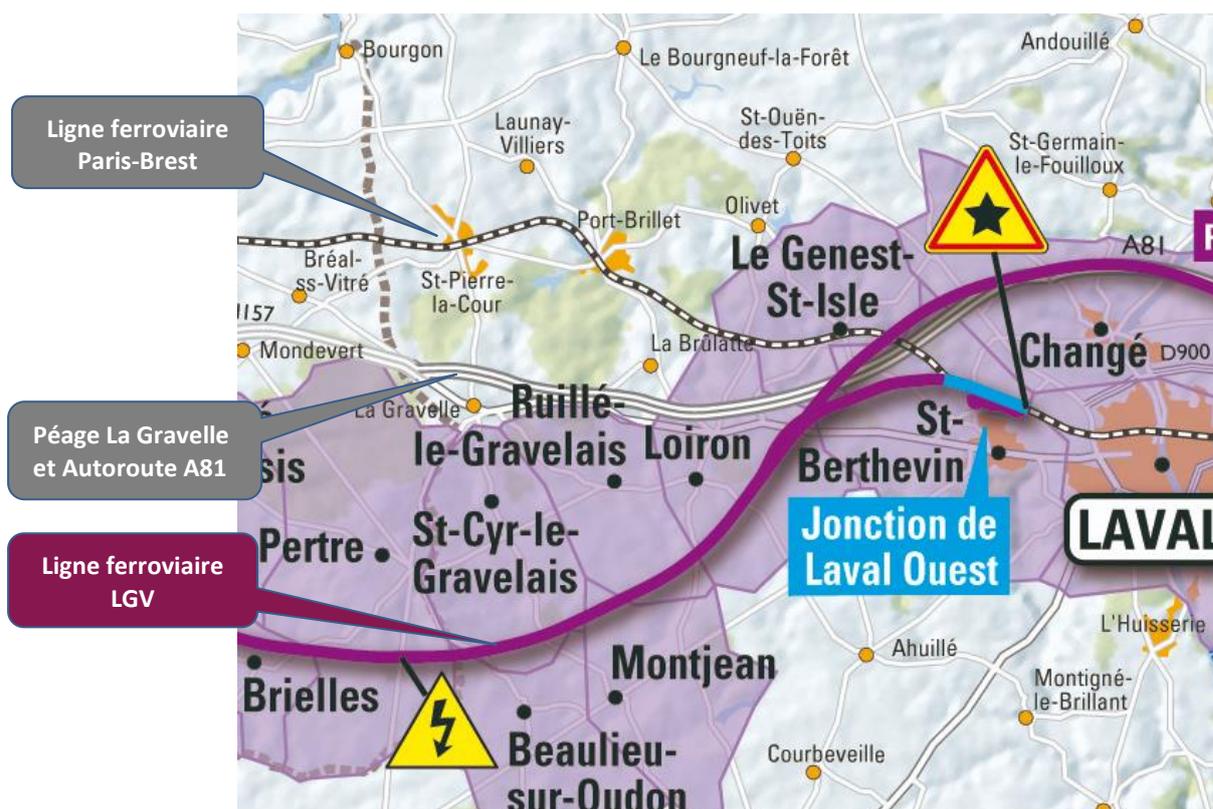
3.1.4 – Les servitudes d'utilité publique

Les différentes sites, monuments, infrastructures, installations, etc,... du territoire du Pays de Loiron pour lesquels s'appliquent les protections et servitudes d'utilité publique sont les suivants :

- Protection des bois et forêts soumis à régime forestier : le bois de Picot à St Ouën-des-Toits
- Servitudes de passage des engins mécaniques en bordure des cours d'eau de l'Ernée, l'Ouette, l'Oudon et leurs affluents,
- Protection des monuments historiques : le Château du Fresnay au Bourgneuf-la-Forêt (monument inscrit) ; Porterie (classée) et ancienne Abbaye cistercienne (partiellement classée) de Clermont à Olivet,
- Protection des sites : la vallée des étangs (Le Bourgneuf-la-Forêt, Launay-Villiers, Port-Brillet), site classé et inscrit, site de l'Abbaye de Clermont et ses dépendances,
- Protection des captages d'eau potables et minérales sur les communes de : Le Bourgneuf-la-Forêt, La Gravelle, St Cyr-le-Gravelais, La Brûlatte, Loiron-Ruillé, Port-Brillet, Launay-Villiers, Saint Pierre-la-Cour et Le Genest-saint-Isle,
- Les servitudes d'alignement,
- La servitude relative aux interdictions d'accès grevant les propriétés limitrophes de l'autoroute A81,
- L'établissement des canalisations électriques,
- Les mines et carrières au profit des titulaires de titres miniers, de permis d'exploitation de carrières ou d'autorisation de recherches de mines ou de carrières,
- La protection du centre de réception radioélectrique contre les perturbations électromagnétiques de la station de La Gravelle,
- Les voies ferrées relatives aux chemins de fer : ligne ferroviaire Paris-Brest et ligne TGV Bretagne – Pays de Loire,

Le dossier soumis à enquête publique, dans son volet n° 4 « annexes », contient les documents « servitudes d'utilité publiques » sous forme de cartes graphiques (permettant la localisation) et de fiches par commune qui inventorie les différentes servitudes.

Comme le montre l'illustration ci-dessous, 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.



3.1.5 – Les documents supra-communaux

Le rapport de présentation (cahier n°3) 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.

3.1.5.1 – Le schéma de cohérence territorial de Laval-Loiron (SCoT)

Le SCoT Laval-Loiron, approuvé le 14 février 2014 et modifié le 23 novembre 2018, concerne 35 communes pour une population de 112 489 habitants. Son projet d'aménagement et de développement durable retient les orientations générales suivantes :

1 - Valoriser l'attractivité et le rayonnement de Laval « *un territoire volontaire* » en renforçant l'attractivité économique et résidentielle au service de la dynamique démographique et en valorisant les spécificités et atouts agricoles des Pays de Laval et de Loiron,

2 - Organiser un territoire multipolaire, solidaire, garant des nouveaux équilibres et des complémentarités afin de mieux coopérer. L'objectif est de créer 16 000 logements d'ici à 2030, pour accueillir de nouveaux habitants. Développer les solidarités par une politique de logements et un système de mobilité adapté...

3 - Préserver le cadre de vie et les qualités agro-naturelles avec un nouveau mode d'urbanisation pour soutenir l'identité paysagère du territoire, une organisation spatiale assurant un fonctionnement durable du territoire (trame verte et bleue), économe en ressource et en énergie.

Le SCoT de Laval-Loiron s'engage à limiter la consommation d'espace (maximum 60 hectares/an sur la période 2014-2030) en favorisant la densification, le renouvellement urbain et les nouvelles formes urbaines économes d'espace. Au minimum :

- en comblement urbain : 20 logements/ha pour les pôles structurants et 16 logements/ha pour les autres communes),
- en extension d'urbanisation : 16 logements/ha pour les pôles structurants et 12 logements/ha pour les autres communes.

3.1.5.2 - Le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux du bassin Loire-Bretagne

Le PLUi du Pays de Loiron doit être compatible avec le SDAGE Loire Bretagne 2016-2021. Le SDAGE s'articule autour des actions suivantes qui constituent un enjeu crucial pour atteindre l'objectif du bon état de l'eau :

- aménager les cours d'eau, réduire la pollution nitrates, organique, bactériologique, pesticides, substances dangereuses.
- maîtriser les prélèvements d'eau et préserver les zones humides, la biodiversité aquatique et les têtes de bassin versant,
- faciliter la gouvernance locale et renforcer la cohérence des territoires et des politiques publiques,
- mettre en place des outils réglementaires et financiers, informer, sensibiliser, favoriser les échanges.

3.1.5.3 - Les schémas d'aménagement et de gestion des eaux (S.A.G.E.)

Trois SAGE sont à prendre en considération (de la Mayenne, de l'Oudon, de la Vilaine). Un SAGE définit des enjeux en faveur de la gestion raisonnée de la ressource, de l'amélioration de la qualité des eaux et des milieux aquatiques. Il se compose d'un rapport de présentation, d'un règlement et d'un Plan d'Aménagement et de Gestion Durable (PADG), lequel expose plusieurs enjeux :

SAGE	Communes concernées	Enjeux
SAGE de la Mayenne (approuvé en juin 2007 et révisé en décembre 2014)	Port-Brillet, Le Genest-Saint-Isle, Saint-Ouën-des-Toits, Olivet, Loiron-Ruillé (partie Nord-Est), la Brûlatte (pour partie), la Gravelle (à l'est et nord-est), Saint-Pierre-La-Cour (au nord-est), Launay-Villiers (en majeure partie), Bourgon (au nord-est), Le Bourgneuf-la-Forêt (en majeure partie).	1 - Restauration de l'équilibre écologique des cours d'eau et des milieux aquatiques 2 - Optimisation de la gestion quantitative de la ressource
SAGE de l'Oudon (approuvé en 2003 et révisé en 2014)	Beaulieu-sur-Oudon, Montjean, Saint-Cyr-Le-Gravelais, Launay-Villiers (partie ouest), la Brûlatte (partie sud), la Gravelle (partie sud), Loiron-Ruillé (partie sud-ouest)	1 - stabiliser le taux d'auto-alimentation en eau potable et la qualité des ressources locales. 2 - Restaurer les fonctionnalités des milieux aquatiques. 3 - Gérer quantitativement les périodes d'étiage. 4 - Limiter les effets dommageables des inondations 5 - Reconnaître et gérer les zones humides, le bocage, les plans d'eau et les aménagements fonciers de façon positive pour la gestion de l'eau 6 - Mettre en cohérence la gestion de l'eau et les politiques publiques du bassin de l'Oudon

SAGE de la Vilaine (révisé en 2007 et en 2015)	Partie Ouest du Pays de Loiron, en partie sur les communes de la Gravelle, Saint-Pierre-La-Cour, Bourgneuf-la-Forêt et Bourgon.	1 - La qualité de la ressource 2 - L'alimentation en eau potable 3 - La dépollution 4 - Les inondations 5 - Le milieu estuarien
---	---	---

3.1.5.4- Le schéma régional de cohérence écologique des Pays de la Loire (SRCE)

Le SRCE est un document de planification de l'aménagement du territoire ayant pour but de diminuer la fragmentation des habitats naturels, d'identifier, préserver et relier les espaces importants pour la biodiversité, de faciliter les échanges génétiques et d'améliorer la qualité des paysages.

Il présente les grandes orientations stratégiques pour les continuités écologiques appelées « Trame verte » (pour le milieu terrestre : haies, parcelles boisées...) et « Trame bleue » (pour le milieu aquatique : cours d'eau, zones humides...)

La Trame verte et bleue a pour objectifs d'enrayer la perte de biodiversité, de renforcer le rôle de l'espace agricole (bocage, prairies) et des forêts, de gérer de manière économe et solidaire les ressources en eau pour garantir la pérennité de l'alimentation en eau potable et la fonctionnalité des milieux humides et aquatiques.

La Trame verte et bleue a été identifiée sur le territoire du Pays de Loiron et fait l'objet, dans le document d'urbanisme, des mesures de protection et de préservation nécessaires au maintien de la biodiversité, des habitats naturels et de la ressource en eau.

3.1.5.5 - Le schéma régional climat-air-énergie du Pays de la Loire (SRCAE)

Le SRCAE définit les orientations et objectifs stratégiques régionaux en matière de réduction des émissions de gaz à effet de serre (GES), d'économie d'énergie, de développement des énergies renouvelables, d'adaptation au changement climatique et de préservation de la qualité de l'air. Il fixe des objectifs chiffrés visant une accentuation de l'effort en matière de sobriété et d'efficacité énergétiques et une valorisation du potentiel régional des énergies renouvelables, dans des conditions acceptables sur les plans économiques, environnemental et social.

La réhabilitation du parc existant, le développement des énergies renouvelables dans le secteur du bâtiment et repenser l'aménagement du territoire dans une transition écologique et énergétique, intéressent particulièrement le PLUi du Pays de Loiron.

3.1.5.6 - Le Plan de Gestion des Risques Inondations (PGRI)

Le PGRI Loire-Bretagne 2016-2021 est le document de planification de la gestion des risques d'inondation pour la région. Il a notamment pour objectifs :

- de préserver les capacités d'écoulement des crues et leurs zones d'expansion,
- de planifier l'organisation et l'aménagement du territoire en tenant compte du risque,
- de réduire les dommages aux personnes et aux biens implantés en zone inondable,
- d'intégrer les ouvrages de protection contre les inondations dans une approche globale,
- d'améliorer la connaissance et la conscience du risque d'inondation,
- de se préparer à la crise et de favoriser le retour à la normale.

3.1.5.7 - Le Plan Départemental de l'Habitat de la Mayenne (PDH)

Le PDH de la Mayenne est entré en vigueur en novembre 2015. Il a comme orientations principales :

- de conforter l'armature territoriale du département au travers de politiques durables de l'habitat,

- d'amplifier la dynamique autour de l'amélioration de l'habitat et la mobilisation du parc vacant,
- de renforcer le parc social comme support des parcours résidentiels
- d'apporter des réponses adaptées aux personnes en situation de fragilité.

3.1.6 - L'évaluation environnementale

Le document 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.

■ **Le cadre réglementaire** : le projet de PLUi est susceptible d'avoir des impacts négatifs sur l'environnement (consommation d'espace, déplacements, destruction d'habitats naturels, de sols agricoles, dégradation de paysage...). Le projet peut contribuer à en atténuer les effets (limitation des extensions et du mitage, choix des zones constructibles, protection d'éléments naturels...). L'article R104-8 du code de l'urbanisme précise que les PLU, à l'occasion de leur élaboration, font l'objet d'une évaluation environnementale s'il est établi, après un examen au cas par cas, qu'ils sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement. Au regard des enjeux environnementaux présents sur le territoire et afin d'évaluer les conséquences du projet sur l'environnement, le maître d'ouvrage a décidé de réaliser une évaluation environnementale, sans soumettre le projet à la procédure d'examen au cas par cas.

■ **Une démarche continue et itérative** : 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.

■ **Le principe de proportionnalité** : La méthodologie utilisée pour cette évaluation environnementale s'est basée sur le principe de proportionnalité au regard des enjeux identifiés sur le territoire.

3.1.6.1 - Incidences notables prévisibles de la mise en œuvre du PLUi sur l'environnement et mesures pour les éviter, les réduire, les compenser

L'étude analyse les incidences notables des pièces du PLUi (PADD, OAP, plan de zonage et règlement) puis 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 (urbanisme et environnement).

■ Les incidences notables du PADD

L'orientation n° 1 (*affirmer une armature territoriale structurée*) vise à développer une offre complémentaire d'équipements, de commerces et de services bien répartis sur le territoire. Le développement urbain concentré dans les espaces déjà urbanisés limite les impacts sur la biodiversité et le patrimoine naturel.

L'orientation n° 2 (*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.

Favoriser la cohésion urbaine entre les différents types d'habitat permettra d'améliorer le cadre de vie et aura un effet favorable sur l'environnement en offrant un logement adapté à la composition de chaque ménage, évitant ainsi l'occupation de trop grands logements difficiles à chauffer.

L'orientation n° 3 (*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.

L'orientation n° 4 (*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.

L'orientation n° 5 (*tendre vers un territoire à énergie positive*) traduit la volonté des élus d'adapter la desserte et la circulation automobile (accès aux pôles de transport en commun, transports régionaux rapides, dessertes par des modes collectifs durables et développement de circulations douces). Il s'agit aussi d'aborder l'enjeu énergétique pour tout nouveau projet, dès sa phase de conception.

■ Les incidences notables des OAP

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.

Les mesures d'évitement et de réduction envisagées contribuent à la maîtrise de la consommation de l'espace, à la présence de la nature en ville, à la mise en œuvre d'une gestion intégrée des eaux pluviales et à la recherche de performance énergétique (construction bioclimatique). Elles favorisent l'utilisation des transports en commun par la création de liaisons piétonnes vers les arrêts de bus et le maillage des liaisons douces.

■ Les incidences notables du plan de zonage et du règlement

Le territoire couvert par le PLUi est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles.

Le règlement prend en compte les risques naturels. Il protège les boisements remarquables (classement en Espaces Boisés Classés) et les éléments du patrimoine naturel (haies, talus, boisements, zones humides, cours d'eau). Il attache une importance forte à l'intégration paysagère et architecturale des constructions.

■ Les incidences du PLUi sur l'environnement physique

La mise en œuvre du PLUi n'entraînera pas de changement géologique significatif. Les impacts sur le relief des aménagements autorisés seront faibles et temporaires. L'évolution du nombre de constructions sur le territoire entraînera une augmentation des consommations d'énergie et des émissions de gaz à effet de serre en raison de l'augmentation des déplacements motorisés. L'intensification du trafic routier participera à la dégradation de la qualité de l'air.

Pour réduire les effets négatifs potentiels sur le climat, le projet de PLUi renforce la préservation des liaisons douces et conforte les transports en commun. Des prescriptions générales concernant l'isolation thermique par l'extérieur des logements sont inscrites dans le règlement du PLUi. Le PADD promeut de manière générale l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelables pour toutes les constructions neuves, la rénovation du bâti existant et les bâtiments publics.

Les mesures concernant la gestion des eaux pluviales et usées, la limitation de l'imperméabilisation des sols protégeront les masses d'eau souterraines en limitant la diffusion des pollutions. Toute nouvelle construction est interdite à moins de 10 m de l'axe des cours d'eau, identifiés au plan de zonage par une trame spécifique. Leur classement, avec leur vallée en zone Naturelle, répond à la volonté de protéger les éléments paysagers remarquables.

Réalisés ou complétés en 2018, les inventaires des zones humides représentent près de 620 ha de zones humides fonctionnelles (2,4 % du territoire). Plusieurs zones urbanisables étant susceptibles de générer des impacts négatifs sur des zones humides, des investigations complémentaires ont été menées sur des secteurs à urbaniser : c'est le cas de la zone 1 Auh -La chaussée à Olivet, de la zone 2AUh - Les Pilitières à La Gravelle. Pour la zone 1AUh -La Maltonnière au Bourgneuf-La-Forêt, les impacts n'ont pu être, ni évités, ni réduits : ils devront donc être compensés lors de l'aménagement (le site dédié aux mesures compensatoires a été identifié dans l'OAP). La zone 1AUh - la pointe du Bois à Port-Brillet a fait l'objet d'attentions particulières au vu du classement des sols qui laisse supposer la présence de zones humides sur la partie sud-est ; des mesures compensatoires seront réalisées, le cas échéant.

■ Les incidences du PLUi sur l'environnement biologique

Le territoire présente des milieux naturels variés : zones humides, parcelles agricoles, zones boisées, six ZNIEFF, un site classé et inscrit, un site identifié au titre de la stratégie de création des aires protégées.

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. Une des ambitions affichées par le PADD est la préservation du patrimoine naturel intercommunal. Les éléments de paysage tels que les haies, talus et boisements identifiés sur les plans de zonage au titre des articles L151-23 et L151-19 du code de l'urbanisme 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). Les terrains ouverts à l'urbanisation ne viennent pas pénaliser les exploitants en place sur le territoire intercommunal.

Le classement des haies a été réalisé en fonction de leurs caractéristiques (à enjeu fort ou à enjeu moyen). Les constructions ou aménagements susceptibles de compromettre leur conservation ne sont autorisées qu'à condition de planter un linéaire de haies au moins égal à celui supprimé (avec un talus 60 cm de hauteur minimum pour les haies à enjeu fort).

Les massifs boisés qui n'ont pas de plan de gestion sont classés en zone N et identifiés en EBC⁹. Les boisements les plus significatifs sont classés en zone Nf, au titre de l'article L113-1 du code de l'urbanisme. Le réseau de haies et d'alignements d'arbres est protégé par un repérage au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme. 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, notamment par un classement en zone N ou par un repérage spécifique des zones humides.

■ Les incidences du PLUi sur la gestion des ressources

L'eau potable : la population supplémentaire attendue (2.619 habitants à l'horizon 10 ans) est susceptible d'entraîner une augmentation de la consommation de 130.950 m³. Les communes du Pays de Loiron sont alimentées par trois unités de gestion différentes. Elles utilisent sept ressources d'alimentation qui bénéficient d'arrêtés préfectoraux de périmètres de protection.

Les eaux pluviales : un pourcentage de 60 % d'espaces perméable a été défini au PLUi pour limiter l'imperméabilisation des sols.

Les eaux usées : leur gestion est essentielle en tant que source potentielle de pollutions diffuses du milieu aquatique. Les plans de zonage d'assainissement des eaux usées de chaque commune seront actualisés afin d'estimer les incidences de l'augmentation de la population.

Les besoins énergétiques : le développement de l'urbanisation entraînera une croissance des besoins par l'augmentation du parc de logements et la hausse du trafic routier. Le PLUi encourage l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...). Un projet de mise en place de panneaux photovoltaïques est prévu au PLUi par un zonage Ar, destiné aux dispositifs de production d'énergies renouvelables.

La valorisation des déchets : en planifiant l'évolution de la population (2.619 habitants sur 10 ans), le PLUi permet de mieux anticiper les besoins liés à la collecte, au traitement et à la valorisation des déchets.

■ Les incidences du PLUi sur les pollutions et nuisances

Pour diminuer l'effet des nuisances sonores, le PLUi a défini des marges de recul aux abords des axes routiers bruyants et de la ligne SNCF Paris-Brest, en dehors des parties urbanisées.

Le projet ne prévoit pas de mesure de réduction des nuisances visuelles, ni la mise en place d'un règlement local de publicité. Le territoire du PLUi est concerné par les carrières (Lafarge ciments - SA) et Pigeon chaud (SAS) sur la commune de Saint-Pierre-La-Cour. Les principales nuisances concernent les poussières, les bruits, les vibrations et la circulation des poids lourds. Les mesures de réduction consistent à éloigner les zones d'habitat et les activités humaines des sites d'exploitations.

⁹ Le PLUi permet une augmentation des surfaces des massifs boisés protégés en EBC

■ Les incidences du PLUi sur les risques

Le risque inondation : Il n'y a pas de PPRI¹⁰ sur le territoire intercommunal alors que plusieurs communes sont concernées par le risque inondation. En zone déjà urbanisée, les risques d'inondation, de remontée de nappes et de ruissellement sont difficilement évitables. Le PLUi limite les phénomènes d'inondation car une partie importante du territoire est consacrée aux espaces naturels. 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 risque feux de Forêts : les communes de La Brûlatte et Port-Brillet sont concernées par le risque feux de forêt. Le PLUi limite l'urbanisation dans et à proximité immédiate des grands massifs forestiers des deux communes. Le PLUi n'aura pas d'incidence sur le risque feux de forêt.

Le risque industriel : aucune commune n'est concernée. Saint-Ouen-Des-Toits est à proximité d'un site « SEVESO Seuil Haut » (Parc d'activités déchets Séché Eco-Industriels à Changé). Les nouvelles zones ouvertes à l'urbanisation et les dents creuses se situent en dehors des zones de danger de l'usine SEVESO. La mise en œuvre du PLUi n'aura pas d'incidences sur le risque industriel.

Le risque de rupture de barrage est présent à Saint-Pierre-La Cour (Étang du Moulin Neuf), Olivet (Étang d'Olivet) et Port-Brillet (Étang de la Forge). Ces trois barrages ont fait l'objet d'un classement par arrêté préfectoral qui impose des suivis aux propriétaires. Trois autres ouvrages (Launay-Villiers : étang du Château de Villiers, La Gravelle-Saint-Cyr : étang de Terchang, St Pierre-la-Cour-La Brûlatte : étang de Cornesse) ont fait l'objet d'une attention particulière pour s'assurer de l'absence de nouveaux enjeux en aval : tous les secteurs en aval, sur une longueur de 400 m, ont été classés en zone N et les bâtiments susceptibles de faire l'objet d'un changement de destination présents dans cette bande de 400 m ont été supprimés.

■ **Les incidences du PLUi sur la vie quotidienne** : le PLUi aura des effets globalement positifs sur les déplacements (renforcement du maillage de liaisons douces, desserte en transports en commun plus facile à organiser).

■ **Les incidences du PLUi sur le paysage** : les paysages sont relativement riches et variés sur les communes. Le travail des équilibres bâti/végétal permet, à travers le zonage et le règlement, de préserver les quartiers résidentiels.

■ **Les incidences du PLUi sur les sites Natura 2000** : la zone Natura 2000 « Bocage de Montsûrs à la forêt de Sillé-le-Guillaume » est située à 17 km de Saint-Ouen-des-Toits. Le PLUi n'aura pas d'impact du fait de l'éloignement entre le projet et le site.

3.1.6.2 - Les indicateurs de suivi

L'évaluation environnementale distingue les indicateurs de suivi urbanisme et les indicateurs de suivi environnement. Elle présente les indicateurs, la source et les types de données utiles au suivi. Elle précise les données de base lors de l'élaboration du PLUi, la fréquence du suivi, ainsi que les personnes ressources.

Les indicateurs de suivi urbanisme visent à mesurer l'évolution du zonage du PLUi, la création de nouveaux logements, et la consommation des terres mobilisées chaque année.

Les indicateurs de suivi environnement concernent le climat, l'eau, les milieux naturels, l'assainissement, l'énergie, l'accès à la nature et les risques et nuisances. Le suivi des causes sera effectué à chaque révision du PLUi par le Conseil Départemental ou Laval Agglomération (densité de la circulation automobile, indice ATMO/concentration de polluants, évaluation de la qualité de l'air au regard des rejets atmosphériques induits par le trafic, le logement, les activités...)

La qualité de l'eau : la qualité globale des eaux de surface, la qualité de l'eau potable et le suivi du volume d'eau consommé sont les trois indicateurs retenus.

Les milieux naturels : le suivi permettra de qualifier l'évolution de l'urbanisation sur la consommation d'espaces naturels, la surface des EBC, les haies protégées, les zones humides, les surfaces protégées et/ou inventoriées, le respect de la densité dans les secteurs de mutation et l'évolution de la diversité biologique.

¹⁰ Plan de Prévention des Risques Inondation

L'assainissement : à chaque modification du PLUi, l'étude propose d'évaluer l'assainissement des eaux usées, la population desservie par le réseau collectif, ainsi que le taux de conformité des installations individuelles (ANC).

L'énergie : ce domaine peut être abordé sous l'angle de la réduction de la consommation à l'échelle de la commune, afin d'évaluer son implication. Les permis de construire et les déclarations préalables peuvent servir de ressource en la matière.

L'accès à la nature pourra être évalué au travers l'évolution du réseau de voies douces sur les communes.

Le territoire intercommunal est soumis à un ensemble de risques : risques naturels (inondations et mouvements de terrains), risques technologiques et industriels. L'urbanisation future ne doit pas exposer les habitants et les biens aux risques identifiés. Les indicateurs proposés concernent l'application des documents stratégiques, cartographiques et réglementaires, la qualité de l'environnement sonore et le suivi des sites et sols pollués.

3.2 – 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. Le bilan de la concertation (cahier n° 6 du rapport de présentation) a pour objectif de faire l'état des lieux de l'accomplissement des modalités de concertation incluses dans la délibération de prescription d'élaboration du PLUi et aussi d'évoquer les dispositifs complémentaires mis en place par la communauté de communes.

■ *Les modalités de la concertation*

Le conseil communautaire du 26 novembre 2015 a décidé la mise en place des modalités de concertation avec les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées :

- Exposition dans les mairies et au siège de la communauté de communes du Pays de Loiron des documents graphiques présentant le diagnostic initial et les objectifs en matière d'aménagement de l'espace et de protection de l'environnement (sur la période de septembre 2017 à décembre 2018),
- Mise à disposition de registres dans les mairies et au siège de la C.C. du Pays de Loiron destinés à recueillir les observations,
- Mise en ligne sur les sites internet de la C.C. du Pays de Loiron et des communes dotées d'un site internet, d'une page dédiée à l'étude du PLUi, avec possibilité de recueillir les suggestions du public,
- Organisation de réunions publiques,
- Informations dans le bulletin communautaire. En janvier 2017, un supplément entier a été consacré à l'élaboration du PLUi afin de relayer les informations relatives aux diverses rencontres prévues. Certaines communes ont rédigé des articles dans leurs bulletins communaux.

Sitôt après avoir été débattu en conseil communautaire du 29 juin 2017, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable a été mis en ligne sur le site internet de la C.C. du Pays de Loiron.

■ *Les temps et actions de rencontres et d'échanges*

Trois réunions publiques ont été organisées :

Le 14 décembre 2016, afin d'informer les habitants sur la démarche initiée par les élus communautaires.

Le 6 septembre 2017 au siège de la communauté de communes (les 3 chênes). Le compte-rendu mentionne 60 participants et précise que des « livrets de vocabulaire » ont été remis aux participants. Après présentation des éléments de diagnostic et du positionnement du Pays de Loiron au sein des grandes agglomérations et des infrastructures de transport, les participants ont sollicité des précisions sur les sujets suivants :

- L'avenir de la friche industrielle de Port-Brillet, avec des objectifs qui restent imprécis,
- La manière dont l'inventaire des zones humides a été réalisé et qui sera chargé de leur entretien,
- La prise en compte des chemins de randonnée,

- La consommation foncière pour les activités économiques,
- Les questions relatives aux déplacements (valorisation des gares ferroviaires, les modes de déplacements alternatifs à l'automobile...)
- La solidarité entre les communes.

Le 26 septembre 2018 au siège de la communauté de communes : le compte-rendu mentionne 65 participants et précise que les habitants peuvent d'ores et déjà venir s'exprimer via les registres de concertation. Les sujets traités au cours de cette 3^{ème} réunion publique ont été les suivants :

- L'habitat en campagne, les changements de destination et les possibilités d'extension,
- Les possibilités d'installations photovoltaïques en zones agricole et naturelle,
- Le maintien des activités artisanales en campagne, avec les STECAL,
- Les haies, avec demande d'une plus grande ambition dans la réalisation de l'inventaire, le classement de l'existant, les haies à créer et le respect des règles vis-à-vis de leur destruction (police du Maire),
- L'identification des zones humides fonctionnelles,
- L'accès au très haut débit internet.

Trois ateliers « lecture de cartes » : 120 citoyens ont participé aux trois ateliers organisés sur les trois secteurs définis par la Communauté de Communes du Pays de Loiron. La volonté des élus était d'associer les habitants à la construction d'une culture commune d'un territoire et de son projet.

Le forum citoyen du 30 janvier 2017 : l'objectif était de nourrir le scénario d'aménagement et de développement durable en sollicitant la contribution des habitants. Les 100 personnes présentes ont travaillé par groupes, avec un temps commun de restitution.

Dans un premier temps, ces groupes ont identifié les vocations singulières propres à chaque commune pôle (Loiron-Ruillé, Le Genest-Saint-Isle, Saint-Pierre-la-Cour, Port-Brillet et Le Bourgneuf-la-Forêt). Ont ainsi été traitées les questions d'identité du territoire, de la vocation de chaque commune, des services à la population, de leur complémentarité, de la mobilité,...

Dans un second temps, les participants étaient invités à proposer des pistes d'orientation et d'actions pour conforter les scénarii proposés dans les domaines de l'habitat, du paysage, de la mobilité, du numérique, des équipements, des services et des commerces.

Les bistrot de parole, « *une façon conviviale de dialoguer avec les habitants* ». Trois bistrot de parole ont été organisés (le 26 juin et les 2 juillet et 3 juillet 2017), avec la participation des habitants, des associations et des élus. L'objectif était de travailler sur les futurs secteurs d'aménagement.

Les réunions agricoles : trois réunions (une par secteur) ont eu lieu pour échanger avec les agriculteurs sur le devenir de leur activité, leurs attentes et leurs besoins. 80 agriculteurs, représentant 25 % des personnes conviées, ont participé.

Cinq agriculteurs, concernés par les projets de zones à urbaniser à proximité de leur siège d'exploitation, ont été rencontrés individuellement (sur les communes de Port-Brillet, Olivet, Loiron-Ruillé et Saint Pierre-la-Cour). En présence d'un représentant de la Chambre d'Agriculture, d'un élu de la Commune et de la communauté de communes du Pays de Loiron, l'agriculteur présenté son exploitation, ses activités, son devenir et exprimé sa position par rapport au projet d'urbanisation.

Les permanences supermarchés : afin de toucher un public plus large, les élus communautaires ont tenu des permanences en installant un stand sur les parkings des grandes surfaces de Loiron-Ruillé et du Bourgneuf-la-Forêt, les 8 et 9 septembre 2017.

■ **Quel est le bilan de cette concertation ?**

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 :

► L'exposition dans les Mairies et la Maison de Pays : bilan positif

Cette exposition a été visible pendant une année à la Communauté de Communes et de manière tournante dans les halls des mairies du Pays de Loiron. Ces expositions ont également été consultées dans le cadre des permanences sur les parkings des supermarchés.

► La mise en place des registres : bilan mitigé

Les pétitionnaires ont essentiellement envoyé des mails à leurs élus ou à la communauté de communes du Pays de Loiron. Ces mails ont ensuite été consignés sur les registres.

► Insertions d'articles de presse : bilan positif

Plusieurs articles ont été insérées dans les bulletins intercommunaux et les communes ont assuré le relais dans leurs bulletins municipaux.

► Les sites internet : bilan mitigé

Les sites internet ont surtout permis de communiquer sur le PLUi et de convier la population aux différentes consultations.

► Trois réunions publiques : bilan mitigé

Une soixantaine de personnes, en moyenne, ont participé. La plupart étaient des membres des conseils municipaux, du conseil de développement et des associations de protection de l'environnement. Des éclaircissements ont été apportés aux participants et les remarques formulées ont permis de se rendre compte des fortes attentes des habitants sur les préoccupations environnementales.

► Ateliers « lecture de cartes » : bilan positif

De 20 à 40 participants à chacun des trois ateliers.

► Le forum citoyen : bilan très positif

Plus de 100 personnes se sont déplacées pour s'exprimer sur le territoire de demain.

► Les bistrots de parole : bilan positif

Ces rencontres, organisées aussitôt après les événements climatiques de juin 2018, ont permis de conforter les attentes environnementales des habitants sur le PLUi.

► Les permanences supermarchés : bilan positif

Elles ont permis d'aller au-devant et au plus près des habitants. Les questions soulevées portaient sur un périmètre plus large que le PLUi (par exemple la petite enfance).

3.3 – Les justifications et explications des choix retenus au PLUi

Le document de 94 pages comprend une introduction générale qui explique les choix retenus pour le PADD. Il 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.

Cette introduction expose les motifs des changements apportés par rapport aux précédents documents d'urbanisme. Elle explique les choix retenus pour établir le PADD au regard, notamment, des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau national ou communautaire.

Le PADD présente le projet intercommunal pour les dix années à venir. Il définit les orientations d'aménagement et d'urbanisme pour l'ensemble du territoire intercommunal. Il doit permettre de respecter 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 par le maître d'ouvrage 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.

3.3.1 - 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 :

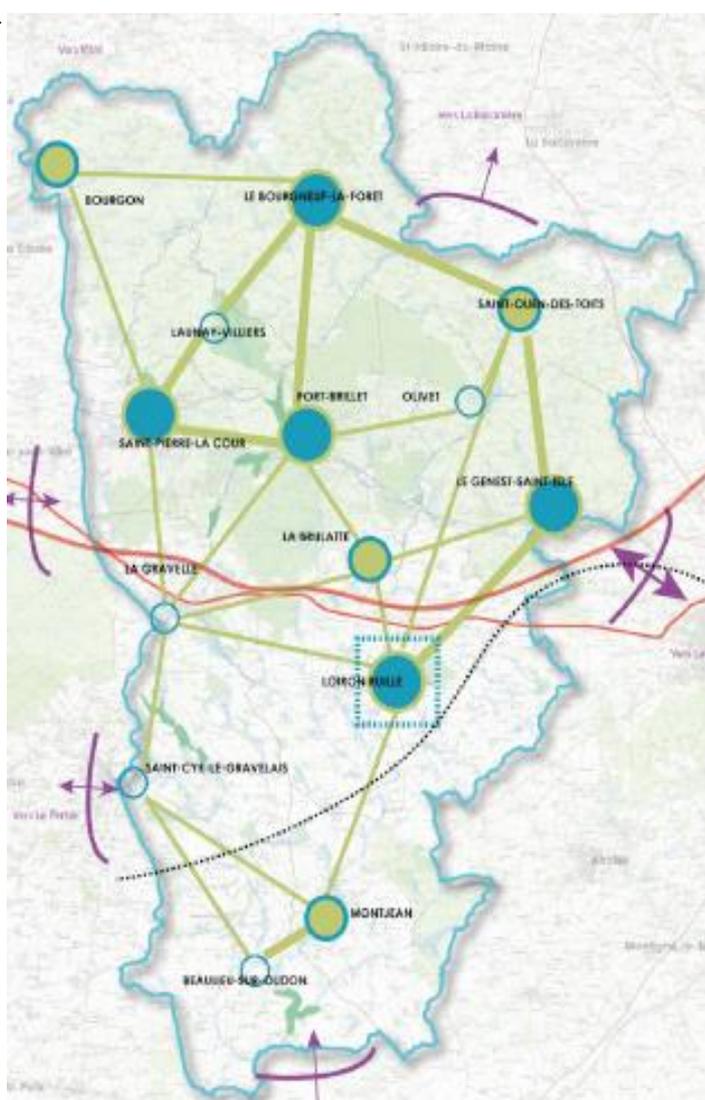
- l'affirmation d'une armature territoriale structurée,
- la poursuite d'un développement urbain harmonieux dans un souci d'économie d'espace,
- conforter, optimiser et développer les activités économiques du territoire,
- valoriser le patrimoine naturel et paysager,
- tendre vers un territoire à énergie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

Après un passage en CDPENAF le 21 juillet 2017, les élus du Pays de Loiron ont opté pour un pourcentage de croissance annuelle de la population de l'ordre de 1,25 % ; ce qui traduit un besoin 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.** En prenant en compte la variation annuelle de la population entre 2008 et 2014 et l'armature territoriale déterminée au SCoT, 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-Ouën-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

Le SCoT des Pays de Laval et de Loiron a recadré le potentiel de surfaces à vocation d'activités économiques sur l'ensemble du territoire des Pays de Laval et de Loiron. Le territoire est doté de deux parcs d'activités intercommunaux : 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. Ces réflexions ont permis de faire évoluer le projet d'urbanisation tout en respectant le patrimoine naturel et paysager.

Axe 5 : Tendre vers un territoire à énergie positive

L'optimisation énergétique du territoire concerne les déplacements (il s'agit de rapprocher les zones d'habitat du centre bourg pour limiter les gaz à effet de serre) et le développement des dispositifs de performance énergétique (captation solaire pour l'habitat, les activités économiques et les équipements publics).

3.3.2 - Scénarios de développement et justifications des choix opérés dans le PADD

L'objectif démographique

Le scénario arrêté vise un objectif de croissance démographique de 1,25 %, 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.

Une ambition renforcée par la fusion avec Laval-Agglomération

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.

3.3.3 - Justification des objectifs de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain

Les enjeux de la modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain

Le parc de logements comprend 90 % de maisons individuelles et 71 % des occupants sont propriétaires de leur logement. Le projet vise notamment :

- 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),
- 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, notamment à travers la rédaction de nouvelles règles permettant d'optimiser les parcelles déjà aménagées pour réaliser d'éventuelles divisions parcellaires.

3.3.4 - Justification des motifs de la définition des emplacements réservés

Les emplacements réservés sont repérés sur le plan par un figuré quadrillé rouge et leur liste figure sur le plan de zonage de chaque commune. Ils annoncent une volonté d'acquisition de la part de la collectivité en vue de réaliser des aménagements ayant un caractère d'intérêt public.

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.

3.3.5 - Justification des motifs de la définition des orientations d'aménagement et de programmation

Le document rappelle l'objet et la méthodologie des OAP et présente les différentes OAP « sectorielles » du projet de PLUi : OAP habitat, OAP économie et OAP loisirs.

Ces 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.

Les OAP habitat : 63% sont des OAP d'extension traduites par un zonage « 1AUh », 21 % couvrent des secteurs de densification traduits par un zonage « Ua » ou « Ub » et 16 % sont des OAP identifiées comme des zones à urbaniser à moyen terme, traduites par un zonage « 2 AUh ». Pour deux OAP habitat (La pointe du bois à Port-Brillet et La Maltonnière au Bourgneuf-la-Forêt), les dégradations de zones humides devront être compensées (concernant La Pointe du Bois à Port-Brillet, un inventaire complémentaire devra être réalisé).

Les OAP économie correspondent à l'extension de zones d'activités existantes situées sur les polarités structurantes du territoire : Le Bourgneuf-la-Forêt, Loiron-Ruillé et Port-Brillet.

Les OAP loisirs permettront de développer les zones de loisirs existantes sur les communes de Montjean et de Loiron-Ruillé.

Toutes les OAP sont présentées par commune dans des tableaux intitulés « Fiche d'identité communale »¹¹, et « Tableau de synthèse des OAP »¹².

3.3.6 - Justification de la délimitation des zones et définition des règles applicables

Cette partie du cahier 4 « 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, ainsi que les justifications des règles spécifiques.

■ Destinations et sous-destinations

Elles sont présentées sous forme d'un tableau des destinations (exploitation agricole et forestière, habitations, commerce et activités de services, équipements d'intérêt collectif et services publics, autres activités secondaires ou tertiaires). Ces 5 destinations sont subdivisées en 20 sous-destinations.

■ Dispositions particulières figurant dans les dispositions générales ou sur les plans de zonage

Ces dispositions particulières concernent les zones humides, les zones inconstructibles en bordure de cours d'eau, les secteurs soumis au risque inondation, les espaces boisés, alignement d'arbres et arbre isolé

¹¹ Nb d'habitants et de logements de la commune, objectif de logements en extension et densité

¹² Localisation de l'OAP, superficie et nombre de logements

identifiés en application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du même code, les Jardins et parc d'intérêt patrimonial protégés au titre de la loi paysage, les emplacements réservés, la Trame verte et bleue et les bâtiments pouvant changer de destination.

Des emplacements réservés ont été créés dans la perspective de création ou d'extension d'équipements publics, de liaisons douces ou de restructurations de voirie.

La Trame Verte et Bleue est identifiée dans les plans de zonage par l'addition des zones naturelles comprenant toutes les vallées, les cours d'eau, les fossés ayant un écoulement permanent, les zones humides et en zone agricole, les haies et parcelles boisées identifiées en application de l'article L.151-19 dudit code et les espaces boisés classés.

Les bâtiments pouvant changer de destination en zone agricole sont identifiés sur les documents graphiques. Ils respectent les critères établis par le CDPENAF. La méthodologie mise en œuvre a consisté à exclure les constructions situées au sein des exploitations agricoles, puis une campagne de terrain a eu lieu.

■ Justification de la délimitation des zones et de la définition des règles qui leurs sont applicables

Le projet définit des zones urbaines, des zones à urbaniser, des zones agricoles, des zones naturelles et forestières et des secteurs de taille et de capacité d'accueil limités.

Les zones urbaines « U » sont subdivisées en fonction de leur finalité, avec des règles qui leurs sont applicables (Ua, Ub, Us, Ul, Ue)

Les zones à urbaniser « AU » comprennent les zones à vocation habitat (**AUh**), à vocation économique (**AUe**) ou équipements et loisirs (**AUI**).

Concernant les zones à vocation économie, la modification n°2 du SCoT a redistribué ces zones sur le territoire du SCoT. Ainsi, le Pays de Loiron s'est vu ainsi attribuer 18 ha supplémentaires sur la base de l'extension des zones artisanales existantes (La Petite Beltais et le Pré Pourri au Bourgneuf-la-Forêt ; La Bruère, Chantepie et les Roches à Loiron-Ruillé). La zone de la Lorrière à Port-Brillet fera l'objet d'un zonage 1AUe.

Les zones agricoles « A » correspondent aux secteurs à protéger en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Dans cette zone un siège d'exploitation nouveau peut trouver sa place. Le sous-zonage « **Ap** » correspond à des parcelles à protéger en raison de leur caractère paysager.

Les zones naturelles et forestières « N » sont des zones à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages, de l'existence et de l'intérêt d'une exploitation forestière, ou du caractère paysager en cœur de bourg.

Les Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limités (STECAL) relèvent des dispositions de l'article L.151-13 du code de l'urbanisme. Le règlement délimite les STECAL dans les zones A et N.

Le détail des zones U, AU, A et N est présenté au chapitre « 3.5 - Règlement » - pages 35 et 36.

■ Les justifications des règles spécifiques

Interdictions et limitation de certains usages et affectation des sols constructions et activités (articles R.151-30 à R.151-36 du code de l'urbanisme). Toutes constructions autorisées doivent être compatibles avec la fonction initiale de la zone et avec l'usage qu'en ont les habitants, passants et professionnels.

▪ *L'évolution du patrimoine bâti en campagne*

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.

▪ *Le recours aux secteurs de taille et de capacité limités*

En zone agricole et naturelle, afin de répondre à la demande des artisans et des entreprises, le projet identifie plusieurs STECAL ou sera autorisé le développement lié aux activités existantes à la date d'approbation du

PLUi (artisanat, activités équestres, habitat, énergies renouvelables, protection du paysage agricole, abris pour animaux, camping, gîtes, équipements de loisirs, loisirs motorisés)

▪ **Dérogation à la règle des 200m du SCoT pour les exploitants agricoles situées à proximité d'une zone 1AU**

Dans le cadre d'un projet urbain, ce recul pourra exceptionnellement être réduit lorsque cela permet à la collectivité d'opérer un développement urbain cohérent et justifié ou en l'absence de solutions alternatives en matière d'extension urbaine à vocation d'habitat. L'alternative à cette règle doit être précédée d'une concertation entre les acteurs concernés.

▪ **La mixité fonctionnelle et sociale** (articles R.151-37 et R.151-38 du code de l'urbanisme)

Elle 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 (Le Bourgneuf-la-Forêt, Le Genest-Saint-Isle, Port-Brillet et Saint-Pierre-la Cour) et la commune de Loiron-Ruillé 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. Les secteurs mixte habitat/activités préexistants où la vocation habitat a fini par dominer la fonction économique ont été regroupées sous un zonage UB.

Aucune création de zones d'activités économiques n'est prévue dans le cadre du PLUi. Seules des extensions des zones existantes sont autorisées. Bien que le code de l'urbanisme n'autorise que les activités agricoles en zone A, il est prévu que des artisans puissent s'installer en dehors des bourgs, au sein du bâti existant, pour redonner vie à la campagne. L'implantation d'activités artisanales en dehors de structures déjà bâties est prohibée afin de limiter le mitage des espaces agricoles.

En zone agricole, les CUMA sont autorisées mais pas les Entreprises de Travaux Agricoles (ETA), c'est pourquoi les ETA seront regroupées sous le zonage « Aa » spécifique au développement d'activités non agricoles.

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. Si un agriculteur souhaite réaliser un gîte rural, il sera demandé à la collectivité de réaliser un STECAL détaillant le projet. Dans le code de l'urbanisme, les gîtes ne sont pas reconnus comme activité accessoire à l'activité agricole (ils relèvent de la destination habitat). En conséquence, le changement de destination d'un bâtiment agricole pour en faire un gîte, suppose que ledit bâtiment soit identifié au plan, selon les critères établis par la CDPENAF.

Sur le bâti existant, les extensions et annexes à la construction principale sont autorisés à la condition de limiter l'impact sur l'activité agricole et sous réserve de ne pas créer de logements supplémentaires.

Pour permettre la poursuite de manifestations rurales (comices ou autres), des parcelles proches du bourg ont été zonées Ap (secteur agricole à protéger avec restrictions de construction de bâtiments agricoles).

▪ **Volumétrie et implantation des constructions** (articles R.151-39 et R.151-40 du code de l'urbanisme)

Les règles d'implantation visent à respecter les caractéristiques des différentes zones (respect de l'ordonnement propre à la typologie du bâti du centre bourg en zone Ua, règle souple en zone Ub et 1AUh).

La loi Alur favorise le potentiel constructible des parcelles en supprimant le coefficient d'occupation des sols. Cependant, certaines parcelles peuvent avoir une morphologie contraignante (parcelles étroites, en angle...), c'est pourquoi les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives ont été assouplies.

Les densités retenues (16 logements/ha, 14 logements/ha et 12 logements/ha) sont des densités brutes : elles s'entendent à l'échelle de l'opération et prennent en compte la surface utilisée par les équipements publics, la voirie et les espaces verts.

En zone Ua, pour permettre le maintien des perspectives, il est permis une hauteur de 14 m au point le plus haut de la construction. En zone Ub et 1AUh, cette hauteur de 14 m est admise pour tout nouveau projet.

Afin de préserver la qualité de vie en éloignant les nuisances, les règles de recul par rapport aux voies s'appuient en partie sur l'arrêté préfectoral du 9 novembre 2009 qui a institué des zones de nuisances sonores en bordure des infrastructures routières et ferroviaires les plus bruyantes du département.

Sur le secteur des Pavés (La Gravelle), une étude a été réalisée en application de l'article L111-14 pour réduire la marge de recul inconstructible le long de la RD 57.

▪ **Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère** (articles R. 151-41 à R.151-42 du code de l'urbanisme)

Le Cahier de Recommandation Architecturale, Environnementale et Paysagère permet d'accompagner les pétitionnaires pour réhabiliter ou rénover leur propriété dans le respect de l'environnement local.

Les spécificités du site des Forges et des logements qui y sont associés sur la commune de Port-Brillet ont justifié un classement spécifique au plan graphique permettant d'affirmer le caractère particulier du site.

Pour préserver l'identité rurale du territoire en zone agricole et naturelle, le souhait est de conserver en l'état les volumes, emprises et gabarits des constructions existantes.

En tant qu'éléments qui participent à l'identité rurale, les haies à enjeu moyen ou fort dans le classement de la chambre d'agriculture font l'objet de protection, ainsi que les haies plantées ou renforcées au titre des mesures compensatoires à la LGV. Un inventaire bocager plus précis sera réalisé en 2019 et intégré dans la prochaine révision du PLUi.

Le risque de rupture de barrage a été pris en compte pour les barrages ayant fait l'objet d'un classement C par arrêté préfectoral. Dans la bande de 400 m en aval des ouvrages, les bâtiments pouvant changer de destination ont été supprimés et il a été vérifié qu'aucune extension urbaine ou densification en STECAL était présente.

Afin de permettre les projets individuels en matière d'énergie renouvelable, les particuliers peuvent installer une éolienne de faible hauteur sur leur construction principale. Les dispositifs de captation d'énergie solaire sont autorisés en toiture. Les merlons de la carrière de Saint-Pierre-la-Cour pourraient retrouver une fonction grâce à valorisation en énergie renouvelable.

La localisation des zones à urbaniser à vocation économique se justifie par leur proximité de l'axe Rennes-Laval, et de leur visibilité. Le pôle économique de la Gravelle s'est vu renforcé, ainsi que les zones d'activités des communes du Bourgneuf-la-Forêt, le Genest-Saint-Isle et Loiron-Ruillé. L'ensemble de ces communes disposent au projet de PLUi de zones d'activités économiques à développer.

Concernant les carrières, le territoire du PLUi est concerné par deux sites : Lafarge ciment (SA) au lieu-dit « Carrière de Feux Vilaine » à Saint-Pierre-la-Cour et Pigeon chaud (Sas) aux lieux-dits « Les Feux Vilaines » et les « Ruettes » à Saint-Pierre-la-Cour.

Afin de limiter les impacts sur l'environnement, la délimitation du zonage graphique, la définition du règlement et les réflexions autour des OAP ont été menées dans l'optique de limiter les impacts sur l'ensemble des éléments naturels.

▪ **Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords de constructions** (article R.151-43 du code de l'urbanisme)

Le projet laisse une certaine souplesse à la mise en œuvre des clôtures. La liste des plantes invasives est annexée au règlement et leur plantation strictement interdite. 60 % des espaces non bâtis des parcelles doivent être traités en espaces perméables.

La préservation du bocage dans le PLUi étant une nécessité qui s'impose, la retranscription de la Trame Verte et Bleue est un axe structurant du Pays de Loiron. On retrouve plusieurs types de boisements, dont certains sont couverts par des plans de gestion ; d'autres sont repérés au titre des Espaces Boisés Classés ou intégrés à la zone Naturelle N. Les arbres remarquables identifiés font l'objet d'un classement au titre de la loi Paysage.

Les zones humides et les cours d'eau constituent de réels réservoirs de biodiversité et/ou des corridors écologiques nécessaires à la trame verte et bleue. L'objectif du règlement est de limiter les constructions aux

abords de ces espaces naturels. Le projet limite les obstacles susceptibles de bloquer la progression de la faune. Le règlement sollicite notamment une certaine perméabilité des clôtures.

▪ **Le stationnement**

En zone Ua, où l'on rencontre souvent un parcellaire contraint, il n'est pas adapté de demander la réalisation de places de stationnement pour chaque nouveau logement. En zone Ub et 1AUh, le règlement prévoit pour chaque logement la réalisation, en dehors de l'espace public, de deux places de stationnement non closes et hors garage.

▪ **La desserte par les voies publiques et privées** (articles R.151-47 à R.151-48 du code de l'urbanisme)
Il s'agit de s'assurer que la voirie est adaptée à l'usage attendu.

▪ **La desserte par les réseaux** (articles R.151-19 à R.151-50 du code de l'urbanisme)
Chaque site ciblé pour accueillir de nouvelles constructions a été analysé au regard de sa capacité à être desservi par les réseaux. Concernant la gestion des eaux-pluviales, il est demandé une intégration des eaux pluviales le plus en amont possible de l'exutoire. Le règlement littéral, qui reprend la rédaction proposée par le SAGE Oudon, permet de limiter l'impact des ruissellements des zones imperméabilisées.

3.4 – Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable

Le diagnostic étant établi et les choix retenus opérés, le PADD définit :

- Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques,
- Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale.

Le PADD fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain (article L.151-5 du code de l'urbanisme).

Les cinq orientations étant déjà développées au chapitre précédent « explication des choix retenus pour établir le PADD », il est simplement mentionné au présent chapitre que le PADD traduit dans le détail chacune des 5 orientations en y ajoutant les précisions suivantes :

L'affirmation d'une armature territoriale structurée se traduit par la conduite d'une stratégie territoriale intercommunale, équilibrée et durable en encourageant la mutualisation des équipements et les réponses aux besoins (commerces, zones d'activités) et l'entraide au sein de l'intercommunalité. L'armature du territoire s'appuiera sur un niveau suffisant d'équipements et de services de proximité adapté à chaque commune,

Le développement urbain harmonieux dans un souci d'économie de l'espace rappelle la volonté de résorption de la vacance des logements, du comblement du bâti urbain et des extensions en continuité immédiate des bourgs. La densité minimale de construction pour les extensions urbaines est fixée en fonction du classement des communes (pôles structurants, pôles intermédiaires et autres communes).

Le développement et l'optimisation des activités économiques du territoire positionne l'agriculture comme support de l'activité économique du territoire ; ce qui suppose de conserver le foncier à vocation agricole en préservant leur outil de travail, ainsi que de l'ensemble des professions qui y sont liées. Les sièges d'exploitation seront protégés en éloignant le développement urbain et en préservant les terres à forte valeur agronomique. La reprise de l'artisanat sera confortée en permettant le réinvestissement du bâti à vocation artisanale en milieu rural.

Les pratiques touristiques locales s'inscrivent dans cet objectif de développement économique (Abbaye de Clermont, Musée Jean Chouan, Plan d'eau d'Olivet, gîtes, hébergements...).

La valorisation du patrimoine naturel et paysager, préserve et restaure les espaces à forte valeur écologique recensés sur le territoire et intègre la notion de trame verte et bleue jusqu'au cœur des bourgs. Elle protège la ressource en eau par la préservation des fonctionnalités des cours d'eau et des zones humides et assure l'équilibre entre pratiques agricoles et dynamiques naturelles pour préserver les paysages. Le développement de l'habitat sera soucieux de l'identité des paysages en apportant de la lisibilité aux entrées et traversées de bourgs et en préservant son patrimoine bâti rural et industriel.

Tendre vers un territoire à énergie positive concerne les déplacements et la production/consommation d'énergie en accompagnant la population dans les futures mutations. Les trois gares du territoire doivent permettre l'accueil de plates formes multimodales (arrêts de trains, parkings, liaison cycles, bornes de recharges électriques...). L'usage de la voiture sera maîtrisé par la réduction des obligations de déplacements (services de proximité dans les communes), le maillage des transports en commun, les réseaux de co-voiturage, les liaisons douces, ...

3.5 – Le Règlement

3.5.1 – Le Règlement graphique

Pour chaque commune, deux plans de zonage ont été établis : l'un pour les bourgs, à une échelle qui, selon les communes, varie du 1/2000^{ème} au 1/4000^{ème} et l'autre pour l'ensemble du territoire communal à une échelle qui varie du 1/4000^{ème} au 1/10000^{ème}.

Les documents graphiques du règlement font apparaître les zonages du PLUi ainsi qu'un certain nombre de d'indications complémentaires : espaces Boisés Classés (EBC), haies à préserver, alignements d'arbres et arbres isolés à protéger, zones humides, emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, bâtiments pouvant changer de destination en zone agricole et en zone naturelle, secteurs concernés par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).

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-Ouën-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 : « La Chevalerie », « Les Challonges », « La Brécinière 1 et 2 » à Bourgon ; « Le Busson », « La Viennois », « La Grenouillière », « La Basse Fesselle » au Bourgneuf-la-Forêt ; « Les Suhards », « ZA La Vallée Verte » au Genest-Saint-Isle ; « La Bliinière » à Loiron-Ruillé ; « L'Ormeau », « La Guitonnière » à Montjean ; « Robida » à Port-Brillet et « La Maison Neuve » à Saint-Ouën-des-Toits.
- **Ae** : activités équestres et hippiques : « Les Loges » à Saint-Ouën-des-Toits,
- **Ah** : nouvelles constructions d'habitation « La Grenouillère » au Bourgneuf-la-Forêt,
- **Ar** : dispositifs de production d'énergies renouvelables, notamment panneaux photovoltaïques sur les délaissés de la LGV à Loiron-Ruilé et sur des merlons de la société Lafarge à Saint-Pierre-la-Cour)
- **Ap** : protection du paysage agricole (parcelle agricole située entre les communes historiques de Loiron et de Ruillé-le-Gravelais),
- **As** : où seul l'aménagement d'aires de stationnement est autorisé « La Chapelle du Chêne » sur la commune de Loiron-Ruillé).

■ **Les zones Naturelles et Forestières « zones N » correspondent aux secteurs de la commune à protéger en raison de la qualité des sites, milieux naturels, paysages et de leur intérêt esthétique, historique ou écologique.**

Cette zone comprend des sous-secteurs désignés comme suit :

- **Naa** : destiné à l'installation d'abris pour animaux « Les Tilleuls » à Loiron-Ruillé »,
- **Nc** : destiné au maintien et au développement de carrières et de mines,
- **Nf** : exploitation des Forêts,
- **Nl** : destiné aux installations légères de loisirs,
- **NI1** : développement de gîtes « Le Petit Fresnay » au Bourgneuf-la-Forêt, « La Porterie » à Loiron-Ruillé, « La Haie de Villiers » à Saint-Pierre-la-Cour,
- **NI2** : camping municipal de Bourgon,
- **NI3** : loisirs motorisés « La Lauverie » à Bourgon, « Les Suhards » au Genest-Saint-Isle.
- **NI4** : équipement de loisirs « Breal » à Saint-Pierre-la-Cour.

3.5.2 – Le Règlement littéral

Le règlement littéral présente les dispositions générales, puis décrit, pour chaque zone, leurs caractéristiques propres d'usage des sols et les règles d'urbanisme à respecter.

Les dispositions générales précisent le champ d'application territorial du PLUi en application des articles L. 151-8 à L. 151-42 et R. 151-9 à R. 151-50 du code de l'urbanisme. Elles présentent la division du territoire en zones urbaines (U), à urbaniser (AU), agricoles (A), naturelles et forestières (N) avec les règles et critères permettant leur classement et leur destination. Les conditions générales précisent :

- les dispositions applicables à certains travaux (permis de démolir, clôtures, isolation thermique par l'extérieur,...)
- la prise en compte des risques et nuisances (bruit, remontée des nappes phréatiques, retrait-gonflement des argiles),
- les prescriptions du PLUi concernant les espaces boisés classés, la protection des éléments paysagés identifiés, les zones humides, les emplacements réservés, les bâtiments pouvant changer de destination, les ouvrages spécifiques,..

Pour chaque zone du PLUi (Ua, Ub, Ue, Ul, Us, 1AUh, 1AUe, 1AUI, 2AUh, A et N), la 2^{ème} partie du règlement littéral précise les sous-secteurs et présente les règles à appliquer selon les chapitres suivants :

- destination des constructions, usages des sols, et nature d'activité (ce qui est autorisé, ce qui l'est sous conditions et ce qui ne l'est pas),
- les caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères (volumétrie, implantation et hauteur des constructions, distances des limites séparatives, qualité architecturale,...)
- les équipements et réseaux (dessertes par les voies publiques ou privées, desserte par les réseaux, gestion des eaux usées et pluviales).

3.6 – Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.)

Les OAP sont régies par les dispositions des articles R.156-6, R.156-7 et R.156-8 du code de l'urbanisme. Elles comportent un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur.

Les OAP sont présentées commune par commune en dissociant les OAP « Habitat », les OAP « Economie » et les OAP « Loisirs ». Le document rappelle le cadre réglementaire ainsi que la densité à atteindre pour les zones futures d'habitation. Il présente, de manière illustrée (cartes graphiques et photographies), la localisation et l'environnement dans lesquels chaque O.A.P. s'inscrit.

3.6.1 - Les OAP « Habitat » :

Les OAP habitat informent sur les domaines suivants :

- 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,
- Les orientations d'aménagement et de programmation :
 - La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère : conception et aménagement sur le site, caractéristiques des constructions, travaux et installations,
 - La mixité fonctionnelle et sociale
 - Les besoins en matière de stationnement
 - La desserte par les transports en commun
 - La qualité environnementale et la prévention des risques : environnement / paysage, espaces publics et espaces verts
 - La desserte des terrains par les voies et réseaux.

Sur le territoire du Pays de Loiron, 36 OAP habitats (pour 13 communes sur 14) sont présentées pour un total de 772 nouveaux logements, dont 78 logements locatifs sociaux (10 %) :

- Pôles structurants (5 communes) : 15 OAP sur une superficie de 29,32 ha, avec une prévision de 500 nouveaux logements, dont 78 logements locatifs sociaux,
- Pôles intermédiaires (4 communes) : 11 OAP sur une superficie de 14,26 ha, avec une prévision de 190 logements (pas de locatif social),
- Communes rurales (5 communes) : 10 OAP sur une superficie de 6,61 ha, avec une prévision de 82 logements (pas de locatif social).

Les OAP habitat – Pôles structurants - (Objectif : 16 logements / ha)						
Commune	Secteur	Superficie	Nb log.	Densité	Zonage	Observations
Le Bourgneuf-la-Forêt	La Maltonnière	46.200 m ²	74 (14 LLS)	16 log.	1AUh	Centre bourg ouest
Total Le Bourgneuf-la-Forêt		46.200 m²	74 (14 LLS)			
Le Genest-Saint-Isle	Orée du Plessis	46.500 m ²	74 (15 LLS)	16 log.	1AUh	Tranche Plessis 5
	Le Moulin	3.400 m ²	6	16 log.	Ub	Entrée bourg S.E.
	Les Eglantiers	9.500 m ²	15	16 log.	1AUh	Ouest urbanisation
Total Le Genest-Saint-Ile		59.400 m²	95 (15 LLS)			

Port-Brillet	La Charpenterie	5.100 m ²	8	16 log.	1AUh	S.O. de l'étang
	La Monnerie	14.700 m ²	24	16 log.	1AUh	Est du centre bourg
	Le Pt Brindelais	9.400 m ²	15	16 log.	1AUh	Est du centre bourg
	La Madeleine	5.900 m ²	10	16 log.	1AUh	Est du centre bourg
	Le Douet	5.800 m ²	9	16 log.	Ub	Nord centre bourg
	Pointe du bois	14.800 m ²	24 (5 LLS)	16 log.	1AUh	N.E. centre bourg
Total Port-Brillet		55.700 m²	90 (5 LLS)			
Saint-Pierre-la-Cour	L'Euhe	55.100 m ²	88 (17 LLS)	16 log.	1AUh	N.E. centre bourg
Total Saint-Pierre-la-Cour		55.100 m²	88 (17 LLS)			
Loiron-Ruillé	Les Rochettes	9.408 m ²	15	16 log.	1AUh	Est centre bourg
	Les Fougères	32.000 m ²	74 (15 LLS)	16 log.	1AUh	Entre Loiron Ruillé
	Les Tilleuls	20.000 m ²	32 (6 LLS)	16 log.	1AUh	Extens. les Tilleuls
	Le Stade	15.400 m ²	32 (6 LLS)	16 log.	1AUh	Entre Loiron Ruillé
Total Loiron-Ruillé		76.808m²	153 (27 LLS)			
Total Pôles structurants		293.208 m² : 500 nouveaux logements dont 78 locatifs sociaux				

Les OAP habitat – Pôles intermédiaires- (Objectif : 14 logements / ha)						
Commune	Secteur	Superficie	Nb log.	Densité/ha	Zonage	Observations
Bourgon	Les Forges	11.400 m ²	15	14 log.	1AUh	Entrée bourg nord
	Les Rochers	5.900 m ²	8	14 log.	1AUh	Entrée bourg sud
	Bois Verdier	2.600 m ²	4	14 log.	1AUh	Entrée bourg nord
Total Bourgon		19.900 m²	27			
La Brûlatte	La Gerbonnière	10.100 m ²	10	14 log.	1AUh	Entrée bourg ouest
Total La Brûlatte		10.100 m²	10			
Montjean	L'Oudon	27.500 m ²	39	14 log.	1AUh	Sud centre bourg
	La Boucharrière	8.500 m ²	8	14 log.	1AUh	Entrée de bourg
Total Montjean		36.000 m²	47			
Saint Ouën-des-Toits	Beausoleil	40.806 m ²	57	14 log.	1AUh	Entrée bourg nord
	Le Plesse	19.505 m ²	27	14 log.	Ub	Quartier résidentiel
	La Roseraie	7.200 m ²	10	14 log.	Ub	Sud Est du bourg
	La Tannerie	6.600 m ²	8	14 log.	Ua	Proche église
	Le Bourg	2.500 m ²	4	14 log.	Ua	Cœur de bourg
Total Saint Ouën-de- toits		76.611 m²	106			
Total Pôles Intermédiaires		142.611 m² : 190 nouveaux logements (pas de locatif social)				

Les OAP habitat – Communes rurales - (Objectif : 12 logements / ha)						
Commune	Secteur	Superficie	Nb log.	Densité/ha	Zonage	Observations
Beaulieu-sur-Oudon	Le Bordage	9.600 m ²	12	12 log.	1AUh	Cœur de bourg
	Les Rosiers	2.100 m ²	4	12 log.	Ub	Est du centre bourg
Total Beaulieu sur Oudon		11.700 m²	16			
Launay-Villiers	L'école	15.100 m ²	18	12 log.	1AUh	Centre bourg ouest
Total Launay-Villiers		15.100 m²	18			
Olivet	La Chaussée	1.400 m ²	2	12 log.	1AUh	Entrée nord bourg
	Le coin du bois	6.800 m ²	8	12 log.	1AUh	Extension urbaine
	Chemin du Pas	5.700 m ²	7	12 log.	1AUh	Entrée ouest bourg
Total Olivet		13.900 m²	17			

St Cyr le Gravelais	Le Maine	7.500 m ²	9	12 log.	1AUh	Sud centre bourg
	Beaulieu	12.200 m ²	15	12 log.	1AUh	Parcelle en friche
	La Gasnerie	1.600 m ²	2	12 log.	Ua	Intér. zone pavillons
	Saint Sébastien	4.100 m ²	5	12 log.		Sud centre bourg
Total Saint-Cyr-le-Gravelais		25.400 m²	31			
Total communes rurales		66.100 m² : 82 nouveaux logements (pas de locatif social)				

La commune de la Gravelle n'ayant pas prévu de zonage 1AUh, ne présente pas d'OAP habitat

3.6.2 - Les OAP « Economie » :

Les OAP « Economie » présentent le contexte environnant et le site (localisation, superficie, occupation actuelle du sol, desserte, paysage et tissu urbain). Les cartes graphiques et photographies aériennes situent les parcelles à vocation économique dans leur environnement immédiat, 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 :

Commune	Secteur	Superficie	Situation	Zonage	Observations
Le Bourgneuf la Forêt	La Petite Beltais	21.100 m ²	Nd du centre bourg	1AUe	
	Le Pré Pourri	11.400 m ²	Sud centre bourg	1AUe	Proche zone activité
Total Le Bourgneuf-la-Forêt		32.500 m²			
Port-Brillet	Lorrière	38.300 m ²	Est du bourg	1AUe	Proche Bignon SAS
Total Port-Brillet		38.300 m²			
Loiron-Ruillé	La Bruère	28.300 m ²	Sud bourg Loiron	1AUe	Proche Futura Noz
	Chantepie	55.300 m ²	Entrée nord Loiron	1AUe	Proximité U Express
	La Chotardièrre	20.200 m ²	Sud ouest de Ruillé	1AUe	Proximité POUPIN
Total Loiron-Ruillé		103.800 m²			
Total « Economie » Pays de Loiron		174.600 m² (17, 46 ha)			

3.6.3 - Les OAP « Loisirs » :

Deux communes (Montjean et Loiron-Ruillé) ont projeté l'aménagement de terrains à vocation de Loisirs pour une superficie de 5 ha 75 a. Les 2 OAP Loisirs (cf. ci-dessous) sont présentées de façon succincte (présentation du site, du contexte environnant, intégration paysagère et accessibilité).

Les deux OAP « Loisirs »

Commune	Secteur	Superficie	Situation	Zonage	Observations
Loiron-Ruillé	La Guertièrre	39.650 m ²	Entre Loiron et Ruillé	1AUI	Proximité stade
Montjean	La Porte	17.830 m ²	Nord du centre bourg	1AUI	Proximité Eq. sportifs
Total OAP Loisirs Pays de Loiron		57.480 m² (5,75 ha)			

3.7 – Les STECAL

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 chaque STECAL selon le plan suivant : situation, nature de l'activité, objectif du projet et sa cohérence vis-à-vis du PADD, surface et traduction réglementaire.

26 STECAL sont présentés au projet de PLUi

Commune	Lieu	Activité	Surface	Traduction réglem.
Bourgon	Bord de la Vilaine	Camping municipal	10.800 m ²	NI2
	La Chevalerie	Sarl Croissant – soutien aux cultures	22.700 m ²	Aa
	Les Chalonges	Machines agricoles Bourgonnaises	11.700 m ²	Aa
	La Lauverie	Moto-cross, quad associatif	77.300 m ²	NI3
	La Brécinière 1	Activité artisanale	2.840 m ²	Aa
	La Brécinière 2	Activité artisanale	1.450 m ²	Aa
Le Bourgneuf-La-Forêt	Le Busson	Aménagement paysager	16.300 m ²	Aa
	Le Petit Fresnay	Gîte – hébergement	6.400 m ²	NI1
	La Viennais	Travaux de terrassement	3.800 m ²	Aa
	La Grenouillerie	Commerce d'animaux vivants (Aa) Construction d'habitations (Ah)	30.400 m ²	Aa et Ah
	La Basse Fesselle	Artisan menuisier	2.800 m ²	Aa
Le Genest-Saint-Isle	Les Suhards	Sté d'entreposage et de stockage	41.500 m ²	Aa
	ZA la Vallée Verte	Ouvrages métallique et transports	16.000 m ²	Aa
	Les Suhards	Terrain de moto-cross (association)	34.000 m ²	NI3
Loiron-Ruillé	Les Tilleuls	Projet d'hébergement Seniors	4.600 m ²	Naa
	Chapelle du Chêne	Augmentation zone de stationnement	3.100 m ²	As
	La Blinière	Atelier de découpe de viande	6.300 m ²	Aa
	La Porterie	Création de Gîte	700 m ²	NI1
Montjean	L'Ormeau	Entreprise de travaux agricoles	9.900 m ²	Aa
	La Guitonnière	Transports routiers	11.200 m ²	Aa
Port-Brillet	Robida	ESAT Etablissement d'aide par le travail	30.000 m ²	Aa
St Ouën-des-Toits	Les Loges	Sté des courses – activités équestres	13.300 m ²	Ae
	La Maison Neuve	SARL Février – Travaux de couverture	7.400 m ²	Aa
Saint Pierre-la-Cour	La Lande du Maine	Lafarge – Développement photovoltaïque	45,7 ha	Ar
	Bréhal	Lafarge – Equipements Cté d'entreprise	4.100 m ²	NI4
	La Haie de Villiers	Création de Gîte	2.000 m ²	NI1

4 / - Les consultations réglementaires :

4.1 – MRAe, Personnes Publiques Associées et Consultées

Après avoir transmis le dossier de projet de PLUi à la MRAe, aux Personnes Publiques Associées et Consultées, la communauté de communes du Pays de Loiron a reçu les réponses suivantes :

- Au titre de l'article L. 104-6 du code de l'urbanisme :
 - **Mission Régionale de l'Autorité environnementale (MRAe)** des Pays de la Loire : avis délibéré du 19 avril 2019 joint au dossier soumis à enquête publique ce même jour),
- Au titre de l'article L. 153-17 du code de l'urbanisme :
 - **Commission départementale de la préservation des espaces agricoles et forestiers (CDPENAF)** : avis de la commission du 14 février 2019 joint au dossier.

- Au titre des articles L. 153-40, L. 132-7 et L. 132-9 du code de l'urbanisme (Personnes Publiques Associées) :
 - **Préfecture de la Mayenne** :
 - Direction Départementale des Territoires, courrier du 1^{er} octobre 2018 et avis du Préfet du 27 mars 2019 joints au dossier,
 - **Conseil Départemental de la Mayenne** : courrier du 29 mars 2019 joint au dossier
 - **Chambre d'Agriculture de la Mayenne** : courrier du 21 mars 2019 joint au dossier
 - **D.D.C.S.P de la Mayenne** : a transmis directement son avis au service urbanisme de la DDT (courrier du 21 janvier 2019),
 - **Conseil Régional des Pays de la Loire** : courrier, « sans observation particulière », du 21 janvier 2019.
- Autres personnes publiques consultées ayant répondu :
 - **Commission locale de l'eau, bassin de l'Oudon** : courrier du 29 mars 2019 joint au dossier,
 - **Laval-Economie**, direction économie, emploi, innovation : courrier du 26 mars 2019 joint au dossier,
 - **Laval-Agglomération**, direction générale adjointe, services urbains et infrastructures : courrier du 1^{er} avril 2019 et sa note annexe du 31 décembre 2018 joints au dossier soumis à enquête publique.

Les autres personnes publiques associées et consultées n'ont pas transmis de réponse (Unité Territoriale DRAC, ARS, Syndicat mixte du SCoT des Pays de Laval et de Loiron, Chambre de commerce et d'industrie de la Mayenne, Chambre des Métiers de la Mayenne, Comité régional de l'habitat et de l'hébergement, Fédération française de randonnée, Mayenne Nature Environnement, Commissions locales de l'eau de la Mayenne et de la Vilaine.

Le Centre Régional de la Propriété Forestière a été informé par lettre du 26 février 2019 que le conseil communautaire du Pays de Loiron a dressé le bilan de la concertation et arrêté le projet du PLUi par délibération du 12 décembre 2018.

Les réponses et avis de la MRAe, de la CDPENAF, des personnes publiques associées et consultées mentionnées ci-dessus, sont traités au chapitre 6 « **Avis et demandes formulés, réponses du responsable du projet et position de la commission d'enquête** » page n° 52 présent rapport

4.2 – Les avis des communes du Pays de Loiron

Dans le délai réglementaire, les 14 communes du Pays de Loiron ont délibéré sur le projet d'élaboration du PLUi du Pays de Loiron et sur la décision du conseil Communautaire du 12 décembre 2018 tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de PLUi.

Les 14 conseils municipaux ont émis un avis favorable. Certains d'entre eux ont formulé des observations et exprimé des demandes concernant principalement les documents graphiques, le zonage, le règlement littéral, les STECAL et les emplacements réservés. Ces demandes sont traitées au chapitre 6.2 ci-après « **Avis et demandes formulés, réponses du responsable du projet et position de la commission d'enquête** » page n° 87 présent rapport

5 – Organisation et déroulement de l'enquête publique

Il est rappelé ici que la commission d'enquête a été désignée le 24 janvier 2019 par Monsieur Jean-Marc GUITTET, 1^{er} Vice-Président du Tribunal Administratif de Nantes et qu'elle est composée de Monsieur Michel THOMAS, président de la commission d'enquête, Mme Hélène APCHAIN et Monsieur Gérard SENAUX.

5.1 – Préparation et organisation de l'enquête

5.1.1 – Les réunions et travaux préparatoires

■ Réunions des membres de la commission d'enquête avec Monsieur Arnaud CLEVEDE, chargé du projet PLUI du Pays de Loiron :

- Le 13 février 2019, pour présentation du dossier PLUI du Pays de Loiron qui sera soumis à enquête publique. Cette réunion a permis de prendre connaissance des étapes et éléments essentiels qui ont permis l'élaboration du projet, d'identifier les différents interlocuteurs, d'arrêter les dates et modalités de l'enquête (siège de l'enquête, dates et lieux des permanences, lieux de dépôt du dossier avec registre à tenir à la disposition du public, publicité légale, modes de transmission des observations du public...).
- Le 7 mars 2019, réunion avec la participation de Mme Mathilde THULLIEZ, urbaniste au sein du Cabinet d'études PRIGENT et Associés (Cabinet qui a accompagné la communauté de commune tout au long de l'élaboration du projet). Mme THULLIEZ a rappelé les travaux conduits et les actions menées tout au long de l'élaboration du projet. Elle a présenté les justifications qui sont guidé les décisions du Conseil Communautaire pour arrêter le projet.
- Le 13 mars 2019, les échanges avec Monsieur CLEVEDE ont porté sur le zonage d'assainissement (qui n'est pas dans le périmètre de la présente enquête publique), les STECAL (pour lesquels il a été décidé d'insérer au dossier d'enquête publique un document complémentaire mentionnant les superficies et corrigeant les erreurs matérielles de la première version). Le point a été fait sur les délibérations des Conseils Municipaux et les réponses des Personnes Publiques Associées ou Consultées.
- Le 27 mars 2019, pour approfondissement dans la prise de connaissance du dossier soumis à enquête publique
- Le 10 avril 2019 : l'objet de la réunion portait sur les modalités de la prolongation de 14 jours de la durée de l'enquête, soit jusqu'au vendredi 24 mai 2019, à 17 h 00.

5.1.2 – Les visites des commissaires enquêteurs auprès des Maires des communes du Pays de Loiron

Avant le démarrage de l'enquête publique, les 14 maires (et certains maires-adjoints) 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, et la possibilité pour le public de se rendre aux différentes permanences des commissaires enquêteurs sur tout le territoire du Pays de Loiron,
- De vérifier la mise en place de la publicité légale au niveau de la commune.

A l'occasion de ces rencontres, et en cours d'enquête, certains Maires ont fait part d'erreurs matérielles à corriger sur les cartes graphiques ou demandé des rectifications ou des compléments concernant principalement le zonage, les OAP, les emplacements réservés et les changements de destinations. Les demandes formalisées par les Maires, réceptionnées par le président de la commission d'enquête avant la clôture de l'enquête, ont été intégrées au procès-verbal de synthèse de fin d'enquête.

5.1.3 – Prolongation de la durée de l'enquête publique

Le 12 avril 2019, Monsieur Arnaud CLEVEDE, responsable du projet PLUI, fait savoir au Président de la commission d'enquête que l'avis de la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale sera versé au dossier d'enquête le 19 Avril 2019 (mail du 12/04/2019 en annexe n° 2, page 152). La fin de l'enquête étant initialement prévue le 10 mai 2019, l'avis de la MRAe n'aurait été mis à la disposition du public que pendant 22 jours, alors que la durée réglementaire minimale est d'un mois.

Conformément aux dispositions de l'article L.123-9¹³ du code de l'environnement, et après avoir informé Madame Nicole BOUILLON, Vice-Présidente de Laval Agglomération et Monsieur Arnaud CLEVEDE, chargé du projet PLUI du Pays de Loiron, le Président de la commission d'enquête a décidé de prolonger la durée de l'enquête de 14 jours, soit jusqu'au vendredi 24 mai 2019 à 17 h. Ainsi, l'avis de la MRAe aura été mis à la disposition du public pendant une durée de 36 jours (décision de prolongation de la durée en l'enquête en annexe n° 3, page n° 153)

Deux permanences supplémentaires seront tenues par les commissaires enquêteurs, à la Maison de Pays à Loiron-Ruillé, le 15 mai 2019 de 9 h. à 12 h. et le 24 mai 2019 de 14 h à 17 h.

Suite à cette décision, M. le Président de Laval Agglomération a établi l'arrêté de prolongation d'enquête le 30 Avril 2019 (annexe n° 4, page 154). Ledit arrêté mentionne notamment :

- La nouvelle durée de l'enquête publique : du 5 avril 2019 à 9 h. au 24 mai 2019 à 17 h.
- Les 13 permanences des commissaires enquêteurs, dont les deux supplémentaires des 15 et 24 mai 2019,
- La diffusion dans les annonces légales de Ouest-France et du Courrier de la Mayenne de la prolongation de l'enquête publique en première parution avant le 10 mai 2019 (date initiale de fin de l'enquête) et, en seconde parution, dans les huit premiers jours de cette prolongation (ces annonces sont parues dans les deux journaux le 2 mai 2019 et le 16 mai 2019.
- L'affichage de l'avis de prolongation d'enquête publique, avant le 10 mai 2019 et jusqu'au 24 mai 2019 inclus, dans les 14 mairies concernées par l'enquête, à la Maison de Pays, à Laval agglomération et sur les lieux stratégiques du territoire sur lesquels les affiches initiales sont apposées.

Avant le 10 mai 2019, les commissaires enquêteurs ont mentionné cette prolongation de l'enquête sur les 16 registres tenus à la disposition du public (mairies des 14 communes, Maison de Pays de Loiron-Ruillé et Laval Agglomération).

5.2 – L'information du public

L'avis d'enquête publique relative au PLUI du Pays de Loiron, tant pour sa durée initialement prévue que pour la prolongation ci-dessus mentionnée, a été diffusé selon les moyens suivants :

- en rubrique « Annonces légales » dans deux journaux locaux :
 - le quotidien Ouest-France, les jeudis 21 mars, 11 avril et 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 et de Laval Agglomération,
- sur les panneaux extérieurs de format A2 sur fond jaune en divers endroits stratégiques du territoire (entrées des bourgs, gares, déchetteries, proximité des commerces...)

En complément, l'enquête publique a été annoncée sur les sites internet et les panneaux électroniques de certaines communes en précisant les dates et les lieux des permanences des commissaires enquêteurs.

Rappelons que le dossier soumis à enquête publique, était consultable :

¹³ 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.

- sous forme papier, dans les mairies des 14 communes du Pays de Loiron, à la Maison de Pays à Loiron et à l'hôtel communautaire de Laval Agglomération,
- sur un poste informatique tenu à la disposition du public à la Maison de pays de Loiron,
- sur le site internet de Laval Agglomération www.agglo-laval.fr

5.3 – Le composition du dossier soumis à enquête publique

Le dossier d'enquête tenu à la disposition du public contient l'ensemble des pièces et documents réglementairement requis dans le cadre de l'élaboration d'un PLU intercommunal.

Ce dossier est structuré en plusieurs parties :

- le registre d'enquête destiné à recevoir les observations
- les procédures et textes réglementaires, les arrêtés prescrivant l'enquête publique et sa prolongation, le rectificatif concernant les STECAL,
- les réponses des Personnes Publiques Associées et Consultées. A noter que l'avis de la MRAe a été versée aux dossiers d'enquête publique, le 19 avril 2019,
- Les délibérations des conseils municipaux,
- le classeur n°1 « procédures – rapport de présentation – PADD » avec les extraits des délibération du conseil communautaire du Pays de Loiron, le rapport de présentation, les annexe « rencontres agriculteurs », le PADD, le règlement littéral et une partie des cartes graphiques.
- le classeur n° 2 « règlement graphique » contient les règlements graphiques (cartes « bourg » et cartes « communes »)
- le classeur n° 3 « annexes » contient les documents servitudes d'utilité publique, zonage d'assainissement eaux usées, patrimoine naturel,...
- le classeur n° 4 « annexes » contient l'étude de recensement des bâtiments susceptibles d'un changement de destination en zones A et N, les recommandations architecturales, paysagères et environnementales...
- le classeur n° 5 « annexes » contient les documents risques et nuisances, les STECAL et les OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation)

Le détail des pièces constitutives du dossier soumis à enquête publique figure en annexe n° 5, page 157).

5.4 – Déroulement de l'enquête publique, participation du public

Compte tenu de la prolongation précédemment énoncée, l'enquête publique s'est déroulée vendredi 5 avril 2019 à 9 heures, jusqu'au vendredi 24 mai 2019 à 17 heures.

5.4.1 – Les 13 permanences des commissaires enquêteurs :

■ Vendredi 5 avril 2019 - Maison de Pays à Loiron-Ruillé, de 9 h à 12 h. :

Les deux commissaires enquêteurs ayant tenu cette permanence ont reçu :

- Mme Marcelle BILLOIR, 14 rue de loiron, 53940 Le Genest-Saint-Isle : observation sur registre
- M. Bruno PICARD, le Château, 43410 Saint-Ouën-des-Toits : observation sur le registre
- M. & Mme Christian GUILLET, la Sorinière, 53320 Loiron-Ruillé : observation sur le registre
- M. Bertrand JARRY et M. Jean-Claude DEPAGNE, représentants de la Fédération pour l'environnement : consultation du dossier d'enquête
- M. Edouard GUEROT, Chantepie, 53940 Loiron-Ruillé : consultation du dossier d'enquête
- Mme Mirabelle LARRIVE et M. Jean-Christophe FAUCHADOUR représentant la Société LAFARGE-CIMENTS : consultation du dossier
- M. Roger CRIBIER, 8 rue de la Garenne, 53320 Loiron-Ruillé : consultation du dossier

■ **Lundi 8 avril 2019 – Mairie de Montjean :**

Le commissaire enquêteur ayant tenu cette permanence a reçu :

- M. René DUCHEMIN, 10 rue du Maine, 53320 Montjean : observation sur le registre
- M. Martial BEUCHER, 12 rue du Maine, 53320 Montjean : observation sur le registre
- M. Jean-Pierre SAUVAGE, 36 rue des Lilas, 53320 Montjean : consultation du dossier puis observation sur le registre le 10/04/2019 et plan annexé et courrier reçu au siège de l'enquête le 15/04/2019

■ **Samedi 13 avril 2019 – Mairie de Bourgon :**

Les deux commissaires enquêteurs ayant tenu cette permanence ont reçu :

- M & Mme Georges et Denise GAROT, Fleurigné, 53410 Launay-Villiers : observation sur le registre.

■ **Mardi 16 avril 2019 – Mairie de Saint-Cyr-le-Gravelais :**

Le commissaire enquêteur ayant tenu cette permanence a reçu :

- M. Philippe BARRAIS, 3 Domaine des Sables, 53320 Beaulieu-sur-Oudon : observation sur le registre et plan annexé,
- M. & Mme CASCARO, la Croix des Aulnays, 53410 Port-Brillet : observation sur le registre et remise d'un dossier à l'attention du Président de la commission d'enquête (annexé au registre du siège de l'enquête),
- M. Joël JALLU, 2 allée de la Seiche, 35370 Le Pertre : observation sur le registre,
- M. & Mme Robert LEFEBVRE, la Cassée, 53410 La Gravelle : observation sur le registre et remise d'un courrier (daté du 15/04/2019) et plan annexé,
- M. Jean-Michel RALLU, la Touche, 53320 Saint-Cyr-en-Gravelais : observation et plan sur le registre.

■ **Mercredi 17 avril 2019 – Mairie de Saint-Ouën-des-toits :**

Les deux commissaires enquêteurs ayant tenu cette permanence ont reçu :

- M. Jacques GILLES, la Houssaie, 53410 Saint-Ouën-des-Toits : observation au registre et plan annexé,
- M. Alain LINE, la Chaumière, 53410 Saint-Ouën-des-Toits : observation au registre,
- Mme Michèle DU FAY, l'Orgère, 53410 Saint-Ouën-des-Toits : observation au registre plus documents annexés,
- M. Dominique DUVAL, la Grande Métairie, 53410 Olivet : observation sur le registre,
- M. Roger LECLAIR, l'Orrière, 53410 Saint-Ouën-des-Toits : observation sur le registre et plan annexé
- M. Emmanuel GLORIA, Beausoleil la Louisiane, 43410 Saint-Ouen-des-Toits : observation sur le registre et plan annexé,
- M. Nicolas TAFFOREAU, le Pavillon, 53410 Saint-Ouën-des-Toits : observation sur le registre et plan annexé,
- M. & Mme BAUDOIN, Maubusson, 53410 Saint-Ouën-des-Toits : observation sur le registre, plan et photos annexés,

■ **Mercredi 24 avril 2019 – Mairie de Loiron-Ruillé :**

Les deux commissaires enquêteurs ayant tenu cette permanence ont reçu :

- Mme COUSTIS de la RIVIERE, épouse CAUDRON de COQUEREAUMONT, domaine de Terchant, 53320 Loiron-Ruillé : consultation du dossier,
- M. Thomas MARGUERITTE, la Grande Euchère, 53320 Loiron-Ruillé : observation sur le registre,
- M. & Mme Louis FOUCHER, 14 rue de l'Etamoire, 53940 Le Genest-Saint-Isle : observation sur le registre et plan annexé,
- Mme Aude CHARRON, le Chêne Macé, 53320 Loiron-Ruillé : consultation du dossier,
- Association des Amis de Clairmont (Abbaye de Clermont à Olivet), M. Jean CASTILLE, M. & Mme Jean-Pierre et Denise LAUNAY : consultation du dossier
- M. Jean CASTILLE, les Fays, 53940 Le-Genest-Saint-Isle : consultation du dossier,
- Mme Marie-Claire FEVRIER-BONNES, Glatigné, 53940 Le-Genest-Saint-Isle : observation sur le registre,
- M. & Mme Roger CRIBIER, 8 rue de la Garenne, 53320 Loiron-Ruillé : observation sur le registre et plan annexé,

- M. Serge DUBOIS, 1 rue de Bourgogne, 53940 Saint-Berthevin : observation au registre et plan annexé,
- M. André MAUDET, la Basse Denillère, 53320 Loiron-Ruillé : consultation du dossier,
- M. Michel HERVE, le Haut Beauvais, 53810 Changé : consultation du dossier
- M. Christian BOURILLON, 21 rue de Bretagne, 53320 Loiron-Ruillé : consultation du dossier,

■ **Vendredi 26 avril 2019 – Mairie de Saint-Pierre-la-Cour :**

Les deux commissaires enquêteurs ayant tenu cette permanence ont reçu :

- M. Maurice DUCHEMIN, 9 rue de la Mine, 53410 Saint-Pierre-la-Cour : observation sur le registre et plan annexé,
- M. Richard DECHELETTE, les Noës Richard, 53410 Saint-Pierre-la-Cour : trois observations sur le registre et deux plans annexés,
- M. Nicolas BOILEAU, 11 les Marais, 53410 Bourgon : observation sur le registre et remise au commissaire enquêteur d'un courrier de 2 pages et 4 plans annexés,
- M. Eric MASSICOT, 3 chemin de la Reuverie, 53410 Saint-Pierre-la-Cour : observation sur le registre et plan annexé,
- Mme Marie-Claire MARTIN-COUSIN, 3 rue de Sévigné, 53410 La Gravelle : deux observations sur le registre,
- Mme Nathalie AGARY, la Goupillère, 53320 Loiron-Ruillé : consultation du dossier avec mention au registre,
- M. Michel DUVAL, 41 rue de la Promenade, 53410 Saint-Pierre-la-Cour : observation et plan annexés au registre,
- Mme Madeleine LESGUER, les Tuileries, 53410 Saint-Pierre-la-Cour : observation et plans annexés au registre,
- M. Adrien DUCHEMIN, Mme Sophie HAMELIN, 41 rue Madame de Sévigné, 53410 La Gravelle : observation sur le registre et plan annexés.

■ **jeudi 2 mai 2019 – Mairie Le Bourgneuf-la-Forêt :**

Les deux commissaires enquêteurs ayant tenu cette permanence ont reçu :

- M. Louis HATTE, le Haut Dimin, 53410 Le Bourgneuf-la-Forêt : observation sur le registre et remise au commissaire enquêteur d'un dossier de 11 pages plus 1 plan « Police de l'eau », annexés au registre,
- Société LAFARGE (M. Gilles BENEVISTE & M. Olivier RAIA) : observation au registre et remise d'un courrier de 3 pages, daté du 2 mai 2019, annexé au registre,
- Mme Josette FOUILLEUL, Cornesse, 53410 Le Bourgneuf-la-Forêt : a annexé au registre une note d'observations (1 page) et trois plans.

■ **Samedi 4 mai 2019 – Mairie de Port-Brillet :**

Les deux commissaires enquêteurs ayant tenu cette permanence ont reçu :

- M & Mme Jean-Yves et Noëlle GUERIN, rue des Rochers, 53410 Port-Brillet : cf. mail et plan annexé transmis à la Mairie de Port-Brillet le 13/04/2019,
- Mme Marie-Christine BLOIS, la Croix des Aulnay, 53410 Saint-Pierre-la-Cour : observation sur le registre et trois plans annexés,
- M. & Mme Jacques LINAY, la Grêlerie, 53410 Launay-Villiers : observation sur le registre et plan annexé,
- M. Yvan POULAIN, la Paplonnière, 53320 Loiron-Ruillé : observation sur le registre,
- M. Bernard FLECHAIS, la Maison Neuve, 53410 Port-Brillet : observation sur le registre,
- M. & Mme Luc et Annick MAES, le Bray, 53410 Launay-Villiers : note d'observation du 4/05/2019 plus plan annexés au registre.

■ **Mardi 7 mai 2019 – Mairie Le Genest-Saint-Isle :**

Les deux commissaires enquêteurs ayant tenu cette permanence ont reçu :

- L'Association des Amis de l'Abbaye de Clermont et la SCI Notre-Dame de Clermont (M. Yves MOULIERE et M. Jean CASTILLE) : observation sur le registre et deux plans annexés,
- M. Jean CASTILLE, les Fays, 53940 Le Genest-Saint-Isle : observation sur le registre et plan annexé,
- M. Jean-Robert MAIGNAN, 8 rue de l'Etamoire, 53940 Le Genest-Saint-Isle : observation sur le registre, plan et documents annexés,
- Mme Marcelle BILLOIR, 14 rue de Loiron, 53940 Le Genest-Saint-Isle : observation sur le registre et plan annexé,
- Société LAFARGE-CIMENTS (M. Olivier RAIA) : observation sur le registre et remise d'un courrier de 2 pages (daté du 6 mai 2019) et d'une page annexe,
- M. & Mme Sébastien et Aline BROUTIN, 8 les Hauts Fays, 53940 le Genest-Saint-Isle : observation sur le registre et plan annexé,
- M. Gérard PAUMARD, la Bourrière, 53940 Le Genest-Saint-Isle : consultation du dossier,
- M. Patrick MARGALE, la Gautonnais, 53940 Le Genest-Saint-Isle : consultation du dossier.

■ **Vendredi 10 mai 2019 – Maison de Pays à Loiron-Ruillé :**

Les deux commissaires enquêteurs ayant tenu cette permanence ont reçu :

- M. Gérard BASILLAIS et M. GUY BASILLAIS, indivision Basillais, la Bourdinière, 53410 Le Bourgneuf-la-Forêt : observation sur le registre et plan annexé,
- Mme Marie-Thérèse RICOU, 25 rue de la Durière, 53320 Loiron-Ruillé : consultation du dossier
- M. Brice FOUCHER, 14 rue des Landes, 53320 Loiron-Ruillé : observation sur le registre et plan annexé,
- M. & Mme Mickaël et Sonia LEGENDRE, 12 Belair, 53410 Saint-Pierre-la-Cour : observation sur le registre et documents annexés,
- Mme Marcelle BILLOIR, 14 rue de loiron, 53940 Le Genest- St Isle : observation sur registre et plan annexé.

■ **Mercredi 15 mai 2019 – Maison de Pays à Loiron-Ruillé :**

Les deux commissaires enquêteurs ayant tenu cette permanence ont reçu :

- M. & Mme Louis et Marylène REGEREAU, la Petite Malvoisine, 53320 Montjean : observation sur le registre et plan annexé,
- M. & Mme René et Simone ROCHER, la Grande Mairie, 53320 Montjean : observation sur le registre courrier du 13/05/2019 et plans annexés,
- M. Jean-Claude DAVOUST, 9 place de l'église, 35370 Le Pertre : observation sur le registre et plan annexé. M. DAVOUST était accompagné de M. & Mme DUBOIS, propriétaires et Gérants de la Sté DUBOIS (anciennement magasin Reine Victoria à Loiron-Ruillé)
- Mme Marie-Claire MARTIN-COUSIN, 12 rue de Sévigné, 53410 La Gravelle : consultation du dossier,
- M. Jean-Claude GANDON, pisciculteur, 53320 Montjean : observation sur le registre et plan annexé,
- M. Jean-Marc MAIGNAN, Montiron, Azé, 53200 Château-Gontier sur Mayenne : consultation du dossier.

■ **Vendredi 24 mai 2019 – Maison de Pays à Loiron-Ruillé :**

Les trois commissaires enquêteurs ayant tenu cette permanence ont reçu :

- M. Rémy LOCHARD, la Grande Touche Yvon, 53210 Argentré : observation sur le registre et remise d'un courrier (daté du 24 mai 2019) et plans annexés
- M. Philippe ROCHER, les Touches, 53320 Montjean : observation sur le registre et remise d'un courrier (daté du 24/05/2019) et plans annexés,
- M. Michel SORIN, la Chesnaie, 53410 La Brûlatte : observation sur le registre et plan annexé,
- Mme Marie-Thérèse RICOU, 25 rue de la Durière, 53320 Loiron-Ruillé : observation sur le registre en complément du courrier du 23/05/2019 transmis à Laval Agglomération,
- M. Lucien GLORIA, le Verger du Chenot, 53410 Saint-Ouën-des Toits : consultation du dossier et observation sur le registre,

- Pays de Loiron environnement (M. Bertrand JARRY et Jean Claude DEPAGNE) : remise d'un dossier de 37 pages « contribution de Pays de Loiron Environnement ».

5.4.2 – Sur les registres d'enquête en dehors des permanences des commissaires enquêteurs (21 demandes et observations) :

■ Registre de la mairie de Beaulieu-sur-Oudon :

- M. Philippe VIOT, la Ménaudière, 53320 Beaulieu-sur-Oudon : observation sur le registre et plan annexé,
- M. Dominique REGEREAU, Vallerey, 53320 Montjean : observation et plan sur le registre,
- GAEC MEIGNAN (M. Mickaël MEIGNAN) la Chevalerie, 53320 Beaulieu-sur-Oudon : observation sur le registre,
- Mme Marie-Odile CHAUVELOT, le Logis, 53320 Beaulieu-sur-Oudon : observation sur le registre,
- M. Christophe HERMAGNE, adjoint au Maire de Beaulieu-sur-Oudon, observation sur le registre et plan annexé concernant les chemins de promenade et de randonnée,
- Le 21/05/2019, Mme le Maire de Beaulieu-sur-Oudon a transmis au Président de la commission d'enquête un courrier concernant les servitudes, l'OAP Beau Soleil (et non du Bordage) et un changement de destination.

■ Registre de la mairie de Bourgon :

- M. Jean-Yves LEFEUVRE, la Petite Louverie, 53410 Bourgon : le courrier et le plan sont annexés au registre
- M. MARTINS, 12 rue de la Cochetière, 53410 Bourgon : le courrier et ses pièces jointes (photos) sont annexés au registre d'enquête.

■ Registre de la mairie de La Brûlatte :

- Le 13/05/2019, observations de M. le Maire de La Brûlatte relative à l'OAP du lotissement de la Gerbonnière (lotissement de la Chenaie) et extrait de la délibération du conseil municipal du 13 mai 2019,
- Le 21 mai 2019, mention au registre de la réception à Laval Agglomération du courrier de M. André GUYARD, 8 chemin du Tanit, 06160 Antibes.

■ Registre de la mairie de Loiron-Ruillé :

- M. Jean-Claude DAVOUST, 9 place de l'église, 35370 Le Pertre : observation en page 5 du registre (le 09/05/2019)
- Mme M. FORGET, 14 rue André Percerou, 35000 Rennes : courrier recommandé du 7 mai 2019 réceptionné le 10 mai 2019 annexé au registre,
- M. Michel LABBE, la Chotardière, 53320 Loiron-Ruillé : observation en page 6 du registre et plan annexé, le 10/05/2019,
- M. & Mme DUBOIS, gérants de la Sté Dubois (commerce) à Loiron-Ruillé : observation en page 6 du registre et plan annexé,
- M. & Mme Serge BLOT, la Haute Gonterie, 53320 Loiron-Ruillé : observation en page 6 du registre et plan annexé,
- M. & Mme Philippe et Annabelle PLANCHAIS, le Verger du Fouteau, 53320 Loiron-Ruillé : observation sur le registre et plan annexé,
- M. & Mme Rémi ROSSIGNOL, la Guertière, 53320 Loiron-Ruillé : observation en page 7 du registre et plans annexés,

■ Registre de la mairie de Port-Brillet :

- Courrier du 8/04/2019 et pages annexes de M. & Mme CASCARO, la Croix des Aulnay, 53410 Port-Brillet, reçus en Mairie de Port-Brillet le 10/04/2019, annexés au registre,

- Le 20/05/2019, M. le Maire de Port-Brillet a annexé au registre (page 10) le courrier (1 page) et les deux plans qu'il a transmis le 20/05/2019 au président de la commission d'enquête.

■ Registre de la mairie de Saint-Cyr-le-Gravelais :

- GAEC THIREAU : observation en page 10 du registre.

■ Registre de Saint-Ouën-des-Toits :

- M. & Mme Daniel et Micheline BALLUAIS, 5 rue des Tanneurs 53810 Changé : le mail du 22 mai 2019 est annexé au registre.

Pendant l'enquête publique, le public n'a formalisé aucune observation sur quatre registres :

- ***en Mairies de Launay-Villiers, La Gravelle et Olivet,***
- ***à l'hôtel communautaire - Laval Agglomération.***

5.4.3 – Les courriers, mails et dossiers transmis au président de la commission d'enquête

■ Courriers :

- Mme Sarah SAUVAGE (pour Damien Sauvage) 36 rue des Lilas, 53320 Montjean : courrier du 09/04/2019 reçu le 15/04/2019 à Laval Agglomération.
- M. & Mme Robert LEFEBVRE, la Cassée, 53410 La Gravelle : courrier du 15/04/2019 avec plan en annexe, remis au commissaire enquêteur le 16/04/2019 à la mairie de Saint-Cyr-le-Gravelais,
- M. Nicolas BOILEAU, 11, les Marais, 53410 Bourgon : courrier du 21 avril 2019 et 4 plans annexés remis au commissaire enquêteur le 26/04/2019 en Mairie de Saint-Pierre-la-Cour,
- Pays de Loiron Environnement : courrier LR/AR reçu le 2 mai 2019 à Laval Agglomération,
- Mme M. FORGET, 14 rue Percerou, 35000 Rennes : courrier du 7/05/2019 reçu le 10/05/2019 à la mairie de Loiron-Ruillé et annexé au registre,
- M. & Mme René ROCHER, la Grande Mairie, 53320 Montjean : courrier du 13 mai 2019.
- M. André GUYARD, 8 chemin du Tanit, 06160 Antibes : courrier du 20 mai 2019 reçu à Laval Agglomération le 21 mai 2019,
- M. Rémy LOCHARD, la touche Yvon, 53210 Argentré : courrier du 24/05/2019 et annexes remis le 24/05/2019 à la Maison de Pays,
- M. Philippe ROCHER, les touches 53320 Montjean : courrier du 24/05/2019 et plans remis le 24/05/2019 à la Maison de Pays,
- M. Jean-Yves LEFEUVRE, la Petite Louverie, 53410 Bourgon (président de l'association ASTRO et propriétaire du terrain de Trial-Randonnée à Bourgon) : courrier et plan annexés au registre de Bourgon,
- M. MARTINS, 12 la Cocheterie, 53410 Bourgon : courrier et photographies annexés au registre de Bourgon,
- Société LAFARGE-CIMENTS :
 - . Courrier du 2 mai 2019 (3 pages) remis au commissaire enquêteur, par M. Gilles BENEVISTE & M. Olivier RAIA, le 2 mai 2019 en Mairie du Bourgneuf-la-Forêt,
 - . Courrier du 6 mai 2019 (2 pages, plus annexe d'une page) remis au commissaire enquêteur le 7 mai 2019 en mairie du Genest-Saint-Isle,
- Service d'Incendie et de Secours de la Mayenne (SDIS) : dans son courrier du 22 mai 2019, le SDIS confirme son intention de construire un centre d'incendie et de secours sur la commune de Loiron-Ruillé. Il sollicite l'adaptation du zonage et la suppression d'un emplacement réservé.

■ Mails :

- Mme Marie-Thérèse RICOU, 25 rue de la Durière, 53320 Loiron-Ruillé : courrier daté du 22/05/2019 en pièce jointe mail reçu le 23 mai 2019,

- Mail du 4 mai 2019 de M. Bertrand JARRI (demande de mise à disposition de l'atlas de bio-diversité de la commune du Genest-Saint-Isle)
- M. & Mme Daniel et Micheline BALLUAIS, rue des Tanneurs, 53810 Changé : mail du 22 mai 2018 concernant un bien situé dans le hameau des Besneries à Saint-Ouën-des-Toits,
- M. & Mme Jean-Yves et Noëlle GUERIN, rue des Rochers, 53410 Port-Brillet : mail et plan annexé transmis à la Mairie de Port-Brillet le 13/04/2019,
- Association des Amis de l'Abbaye de Clermont : mail du 8 mai 2019 (2 pages) reçu à Laval Agglomération.

■ Dossiers :

- Pays de Loiron environnement (M. Bertrand JARRI et Jean Claude DEPAGNE) : remise d'un dossier de 37 pages « contribution de Pays de Loiron Environnement ». Dossier remis le 24/05/2019 à la Maison de Pays,
- Les Chemins de Traverse 53 : dossier transmis par mail à Laval Agglomération le 23/05/2019
- M. & Mme CASCARO, La Croix des Aulnays, 53410 Port-Brillet :
 . courrier du 08/04/2019 (2 pages + 3 pages d'annexes) reçu à la Mairie de Port-Brillet le 10/04/2019
 . remise du dossier au commissaire enquêteur le 16 avril 2019, à la Mairie de Saint-Cyr-le-Gravelais
 . mail du 18/04/2018 concernant l'OAP économie de l'Orrière à Port-Brillet

5.5 – Récapitulatif des observations et demandes 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'une consignation ou d'une demande sur les registres et 17 en simple consultation. A ces 62 consignations, il convient d'en ajouter 18 qui ont été formalisées sur les registres en dehors des permanences des commissaires enquêteurs, 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

Les questions soulevées et 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.

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			
Simple consultations du dossier : 17			

■ Courriers des Maires reçus pendant l'enquête publique :

- Mme Céline HAMON, Maire de Beaulieu-sur-Oudon : courrier du 21/05/2019 concernant les servitudes, l'OAP Beau Soleil (et non du Bordage) et un changement de destination,
- M. Jean Louis DEULOFEU, Maire de La Brûlatte : extrait de la délibération du conseil municipal du 13 mai 2019 relatif à l'OAP du lotissement de la Gerbonnière (lotissement de la Chenaie),
- M. Nicolas DEULOFEU, Maire de La Gravelle : courrier du 24 mai 2019 concernant le classement du bois des Effretais, le zonage de la parcelle n° A799 et le classement du lotissement de « La Cassée »,
- M. Bernard BOURGEAIS, Maire de Loiron-Ruillé : courrier du 22 mai 2019 sollicitant la modification du règlement graphique sur le site de La Guertière à Loiron-Ruillé.
- M. Gilles PAIRIN, Maire de Port-Brillet : courrier du 20 mai 2019 sollicitant des corrections graphiques et de zonage,
- M. Michel FORTUNE, Maire de Le Bourgneuf-la-Forêt : courriers du 10 mai 2019 est ses annexes sollicitant diverses corrections sur les documents graphiques et du 23 mai 2019 concernant l'OAP dénommée le « Pré Pourri ».

5.6 – La remise du procès-verbal de fin d'enquête

Le 3 juin 2019, à l'hôtel communautaire de Laval Agglomération, le Président et les membres de la commission d'enquête ont remis à Monsieur Arnaud CLEVEDE, chef de projet PLUi du Pays de Loiron, le procès-verbal de synthèse qui est structuré en quatre parties distinctes :

- Document 1 : les réponses et avis de la MRAE, des personnes publiques associées et des personnes publiques consultées,
- Document 2 : les délibérations des conseils municipaux des 14 communes et les demandes complémentaires des Maires, reçues en cours d'enquête,
- Document 3 : les observations et les demandes du public (personnes physiques, entreprises, associations) qui ont été déposées pendant l'enquête publique,
- Document n° 4 : les questions complémentaires de la commission d'enquête.

En plus des quatre documents ci-dessus mentionnés, le président de la commission d'enquête a remis à Monsieur CLEVEDE la copie de l'ensemble des demandes et des observations mentionnées sur les registres d'enquête, ainsi qu'une copie des courriers, des mails, et des dossiers réceptionnés pendant les 50 jours d'enquête publique.

Lors de la remise du procès-verbal de synthèse, les membres de la commission d'enquête ont présenté et commenté les éléments principaux contenus dans les documents ci-dessus.

Afin d'éviter d'éventuelles répétitions, les réponses et avis de la MRAE, des Personnes Publiques Associées et consultées, les demandes des Communes et des Maires, les observations du public et les questions complémentaires de la commission d'enquête sont traités dans le chapitre 6 ci-après. Pour les quatre parties distinctes (documents 1 à 4 ci-dessus présentés), la méthode retenue est la suivante :

- 1)- l'énoncé de l'observation, de l'avis ou des demandes,
- 2)- la réponse du responsable du projet
- 3)- la position de la commission d'enquête

6 – Avis et demandes formulés, réponses du responsable du projet et position de la commission d'enquête :

Comme mentionné au chapitre 5.6 « remise du procès-verbal de synthèse », page 51 du présent du rapport, ce chapitre 6 contient les questions et les observations du procès-verbal de synthèse, le mémoire en réponse du responsable du projet (qui a été remis au Président de la commission d'enquête le 17 juin 2019) et la position de la commission de la commission d'enquête par rapport à chaque question ou observation.

Ces éléments sont présentés successivement en en quatre parties :

- Les réponses et avis de la MRAe, des personnes publiques associées et des personnes publiques consultées,
- Les délibérations des conseils municipaux des 14 communes et les demandes complémentaires des Maires, reçues en cours d'enquête,
- Les observations et les demandes du public déposées pendant l'enquête publique,
- Les questions complémentaires de la commission d'enquête.

6.1 – Observations de la MRAe, des personnes publiques associées et consultées

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

■ Sur le caractère complet et la qualité des informations contenues dans le rapport de présentation (page 6 de l'avis MRAe)

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

Réponse du responsable du projet

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

Position de la commission d'enquête

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

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

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

Réponse du responsable du projet

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

Position de la commission d'enquête

La commission d'enquête prend acte de cet engagement.

3-L'articulation du PLUi avec les autres plans et programmes : le cahier n°3 du rapport de présentation décrit les documents supra communaux mais n'explique pas la compatibilité du PLUi avec ces documents ou du moins leur prise en compte. La MRAe recommande de décrire réellement l'articulation du PLUi avec ces documents (cf. avis pages 6 et 7).

Réponse du responsable du projet

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

Position de la commission d'enquête

La commission d'enquête prend acte de cet engagement.

4-Le choix retenu au regard des objectifs de protection de l'environnement et des solutions de substitution :

Un résumé succinct des enjeux et des axes de développement retenus est établi pour chaque commune mais une approche à l'échelle intercommunale sur les thématiques de mobilité, d'équilibre du développement économique, de la préservation du patrimoine naturel et paysager fait défaut.

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

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

Réponse du responsable du projet

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

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

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

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

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

Position de la commission d'enquête

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

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

Réponse du responsable du projet

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

Position de la commission d'enquête

La commission d'enquête prend acte de cet engagement

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

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

Réponse du responsable du projet

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

Position de la commission d'enquête

La commission d'enquête prend acte de cet engagement

7-Les méthodes : le PLUi ne présente les méthodes employées selon les thématiques ni ne décrit la manière dont l'évaluation environnementale a été effectuée (cf. avis page 8)

Réponse du responsable du projet

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

Position de la commission d'enquête

La commission d'enquête prend acte de cet engagement

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

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

Réponse du responsable du projet

Sera complété avec la synthèse des enjeux de chaque chapitre.

Position de la commission d'enquête

La commission d'enquête prend acte de cet engagement.

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

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

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

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

Réponse du responsable du projet

• **Cohérence chiffres du PADD :**

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

Le calcul démographique était le suivant :

- 2,44 personnes par ménage X 2619 (gain d'habitants estimé à horizon 10 ans) = 1 073 logements
- 75% de ces logements sont à réaliser en extension (voir SCoT) = 805 logements
- 25% de ces logements sont à réaliser en densification = 268 logements (179 en logements identifiés en étude densité + 89 en potentiel changement de destination)

Logements en extension = 1073 – 268 = 805

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

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

Position de la commission d'enquête

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

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

Réponse du responsable du projet

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

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

Position de la commission d'enquête

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

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

- Le PLUi ne permet pas d'estimer les surfaces éventuellement encore disponibles au sein des zones d'activités économiques déjà existantes,

- Ne font pas l'objet d'une OAP : les zones de La Meslerie à Saint-Ouen-des Toits et Glatigné au Genest-Saint-Isle qui sont pourtant identifiées au PADD à développer dans les limites de leur enveloppe et L'Ecoparc des Pavées à La Gravelle déjà intégré en zone Ue dans le projet,

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

Réponse du responsable du projet

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

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

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

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

SURFACES DISPONIBLES AU SEIN DES ZAE EXISTANTES

SURFACES SUPPLEMENTAIRES PREVUES DANS LA MODIFICATION N°3 DU SCOT

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

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

Position de la commission d'enquête

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

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

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

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

Réponse du responsable du projet

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

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

Position de la commission d'enquête

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

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

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

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

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

Réponse du responsable du projet

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

Mieux hiérarchiser les enjeux de biodiversité : sera fait

Position de la commission d'enquête

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

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

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

Réponse du responsable du projet

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

Position de la commission d'enquête

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

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

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

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

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

Réponse du responsable du projet

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

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

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

Position de la commission d'enquête

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

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

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

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

Réponse du responsable du projet

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

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

Position de la commission d'enquête

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

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

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

Réponse du responsable du projet

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

Position de la commission d'enquête

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

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

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

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

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

Le document de justification des choix évoque des STECAL zonés Ar destinés à recevoir des panneaux photovoltaïques, le PLUi devrait mieux justifier le choix des terrains retenus en particulier au regard du Schéma régional climat-air-énergie du 18.04.14 devant guider les choix d'implantation des centrales photovoltaïques au sol.

Réponse du responsable du projet

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

Position de la commission d'enquête

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

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

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

■ Direction départementale des territoires – Avis du Préfet

➤ Courrier de la DDT du 1^{er} octobre 2018

1-Changement de destination : 37 bâtiments sur les 544 recensés ont une emprise au sol entre 60 et 80 m². Ces 37 bâtiments ont-ils tous été maintenus au PLUI ? Si oui, pour quelles raisons ? Et, ne risquent-ils pas un refus systématique de la CDPENAF au moment du permis de construire ?

Réponse du responsable du projet
A enlever

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

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

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

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

Réponse du responsable du projet
<ul style="list-style-type: none"> • Suppression de l'OAP Coin du Bois : sa suppression a été actée lors du comité de pilotage du 05 avril 2019. Extrait du CR : « <i>Plusieurs Personnes Publiques Associées associent cette OAP à de l'étalement urbain. Le bourg d'Olivet, situé sur un sommet, est contraint d'un côté par la forêt, de l'autre par des secteurs humides et d'autres par des terres agricoles de bonne qualité. Par ailleurs, une seule famille est propriétaire de toutes les terres périphériques au bourg, entravant de fait son développement. A l'unanimité, il est décidé de retirer l'OAP le Coin du Bois des secteurs d'aménagement</i> »

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

3-La préservation des haies devra tenir compte de l'hétérogénéité du territoire. Le travail à conduire ultérieurement sera de porter le ratio de préservation des haies à 100 % de haies lorsqu'il se situe au-dessous de la moyenne départementale (60 mètres par ha) et à 80 % pour communes au-dessus de 60 m/ha.

Un ratio de 200 % de compensation pour les haies arrachées devra être exigé pour les communes de Loiron-Ruillé, St-Cyr-le-Gravelais, Montjean et Beaulieu sur Oudon.

(observation sur le même sujet : MRAe)

Réponse du responsable du projet
<ul style="list-style-type: none"> • Préservation des haies : extraits du CR du COPIL Du 05.04.19 : « <i>Les élus sont surpris par l'avis formulé par la préfecture sur la question des haies. En effet, un travail important a été réalisé par les élus et les agriculteurs sur le temps d'élaboration du PLUi, et une pédagogie de longue haleine a été nécessaire avec les exploitants pour échanger sur la question. Le classement de plus de 80 % des haies en loi paysage a nécessité de longs échanges entre l'ensemble des élus de la CCPL, qui s'est conclu par un consensus partageant la nécessité de protéger le maximum de haies fonctionnelles. La communication déjà réalisée</i>

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

Position de la commission d'enquête

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

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

Réponse du responsable du projet

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

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

Position de la commission d'enquête

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

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

Réponse du responsable du projet

Idem que précédemment.

Position de la commission d'enquête

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

6-A Loiron-Ruillé, les extensions urbaines des Rochettes et des Tilleuls participent à l'étalement urbain et ne sont pas en cohérence avec l'objectif du PADD de connecter les deux bourgs. Une OAP élargie du secteur de

liaison des deux bourgs affirmerait les choix d'urbanisation figurant sur le règlement graphique et paysager. (observation sur le même sujet : MRAe).

Réponse du responsable du projet

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

Position de la commission d'enquête

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

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

Réponse du responsable du projet

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

Position de la commission d'enquête

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

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

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

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

Réponse du responsable du projet

Ok. Idem précédemment

Position de la commission d'enquête

Le mémoire en réponse justifie les 805 logements.

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

Réponse du responsable du projet

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

Position de la commission d'enquête

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

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

- OAP n° 1 « La Gerbonnière » à La Brulatte : il convient d'intégrer la partie ouest du secteur Ub dans une OAP commune avec le secteur 1AUh.
- OAP secteur n° 1 « l'école » à Launay-Villiers : compte-tenu du dénivelé de 4 mètres, l'OAP doit mentionner quelques recommandations pour gérer les terrassements entre les parcelles.
- OAP n° 1 « L'Orée du Plessis » à Le-Genest-Saint-Isle : l'OAP doit mentionner quelques recommandations pour gérer les terrassements entre les parcelles et l'enjeu de gestion des eaux pluviales est important.
- OAP n° 3 « les Tilleuls » à Loiron-Ruillé : l'emprise parcellaire pourrait être limitée au périmètre de la parcelle principale (n° 24). Une économie d'espace pourrait être obtenue avec une gestion intégrée des eaux pluviales en lieu et place du bassin d'orage.
- A Montjean : les limites de l'extension urbaine de l'OAP n° 1 « l'Oudon » méritent d'être revues pour proposer un parcellaire facilement aménageable. Pour l'OAP n° 2 « la Bouchardière » l'enjeu à l'entrée du bourg n'est pas mentionné.
- A Olivet : l'OAP n° 2 « le Coin du Bois », incompatible avec la prescription P6a du SCoT doit être retirée. A minima, il convient de programmer prioritairement l'OAP n° 3 « le Chemin du Pas ».
- Saint-Ouen-des-Toits : l'OAP n° 1 « Beausoleil » concourt à un étalement urbain excessif. Elle pourrait être supprimée, ou à défaut, être aménagée en affinant les rapports avec le château et le lotissement voisin. Le lotissement de la « Pré-Chaussée » figure dans le secteur Ub alors qu'il devrait faire l'objet d'un secteur 1AUh et est à réinterroger en raison de la présence d'une zone humide potentielle.
(observations sur le même sujet : MRAe).

Réponse du responsable du projet

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

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

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

Position de la commission d'enquête

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

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

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

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

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

11-Les STECAL

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

Réponse du responsable du projet

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

Position de la commission d'enquête

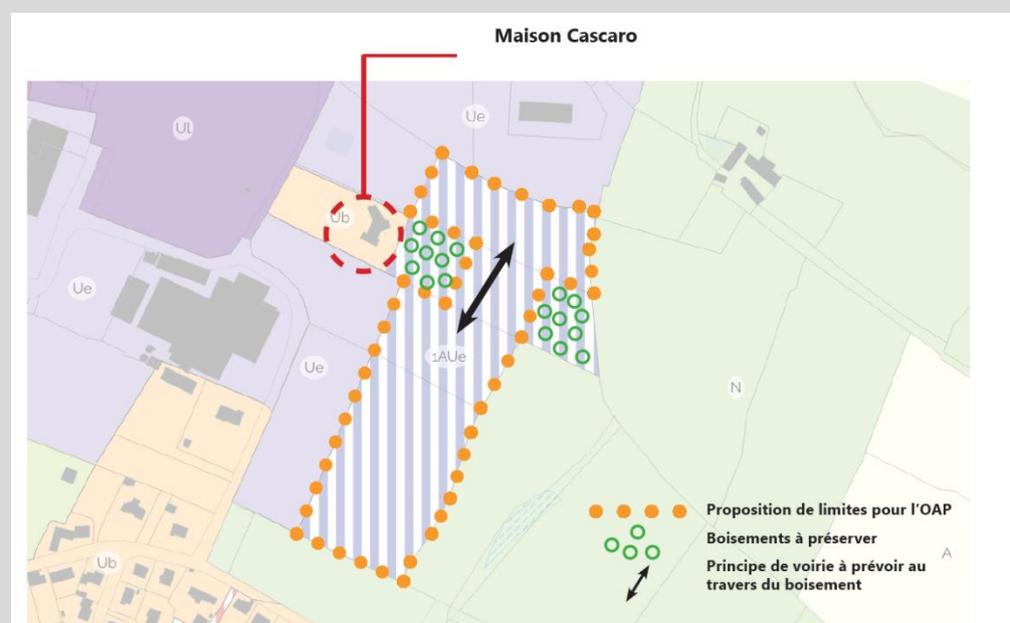
S'agissant de "La Guitonnière", la collectivité assurant qu'elle entretient au mieux la voie communale afin que les camions puissent circuler en toute sécurité, la commission d'enquête est favorable au maintien du STECAL dans sa superficie actuelle.

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

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

Réponse du responsable du projet

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



Position de la commission d'enquête

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

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

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

13-Logements sociaux (page 10) :

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

Réponse du responsable du projet

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

Position de la commission d'enquête

La commission d'enquête prend acte de cette réponse.

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

14-Les haies : (page 13)

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

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

Réponse du responsable du projet

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

Position de la commission d'enquête

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

15-Zones humides (page 13 et suivantes) :

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

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

Réponse du responsable du projet

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

Position de la commission d'enquête

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

16-Paysage et Patrimoine :

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

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

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

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

Réponse du responsable du projet

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

Position de la commission d'enquête

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

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

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

Réponse du responsable du projet

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

Position de la commission d'enquête

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

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

Réponse du responsable du projet

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

Position de la commission d'enquête

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

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

19-Les risques naturels (page 16) :

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

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

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

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

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

Réponse du responsable du projet

Idem que précédemment.

Position de la commission d'enquête

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

20-Les risques technologiques (page 16) :

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

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

Réponse du responsable du projet

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

Position de la commission d'enquête

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

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

Réponse du responsable du projet

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

Position de la commission d'enquête

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

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

Réponse du responsable du projet

Ok, à compléter dans le rapport de présentation

Position de la commission d'enquête

Le radon est un gaz radioactif qui émane des roches du sous-sol et il peut rester piégé à l'intérieur des bâtiments par défaut de ventilation. Cette information est sans incidence sur le plan de zonage du PLUi et n'engendre aucune contrainte quant au choix de zonage des surfaces à urbaniser.
Le PLUi pourrait conseiller la mise en œuvre de solutions préventives lors de la construction pour les futures habitations (étanchéification entre le sol et les pièces à vivre, construction de vide sanitaire ventilé, mise en place d'une ventilation efficace des locaux, évitement de pièce de vie au sous-sol, etc...).

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

Réponse du responsable du projet

Ok à ajouter au diagnostic agricole

Position de la commission d'enquête

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

24-Règlement écrit et règlement graphique (page 19) :

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

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

Réponse du responsable du projet

Ok pour les ZI
Ok pour le risque minier

Position de la commission d'enquête

La commission d'enquête prend acte de cette réponse.

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

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

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

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

Réponse du responsable du projet***PREAMBULE ET RESUME NON TECHNIQUE***

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

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

p.7 : ok pour corriger la structuration territoriale

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

Cahier n°2 EIE

p.15 : ok pour compléter les ZNIEFF

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

OAP

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

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

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

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

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

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

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

Règlement graphique

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

Ok pour afficher les lieux-dits et les axes routiers si la donnée SIG est disponible (voir avec Coentin)

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

Règlement littéral

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

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

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

Ua 2 : ok pour ajouter une dérogation possible dans le cadre d'une clôture existante de qualité. Ok pour assouplir le recul des annexes à 3m de la voie

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

Ueb : ok pour compléter les destinations interdites

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

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

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

Ae : Ok pour revoir les indices

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

Annexes

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

Position de la commission d'enquête

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

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

L'objet du CRAPE n'est pas prescriptif, c'est un outil pédagogique à valeur de recommandation.

L'article 1AUh2 répond au souhait des élus d'assouplir les possibilités des pétitionnaires pour rester attractif.

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

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

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

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

La CDPENAF a émis un avis favorable assorti de quatre réserves et de la non validation des STECAL.

Réserve n° 1 : Le projet d'OAP « secteur 2- le coin du bois » OLIVET n'est pas dans la continuité du bâti existant : **ce secteur doit être retiré de l'OAP**

Réponse du responsable du projet

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

Position de la commission d'enquête

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

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

Réponse du responsable du projet

Ok, suppression des 37 bâtiments recensés sous les 80m².

Position de la commission d'enquête

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

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

Réponse du responsable du projet

OK.

Position de la commission d'enquête

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

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

Réponse du responsable du projet

Ok.

Position de la commission d'enquête

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

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

Réponse du responsable du projet

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

Position de la commission d'enquête

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

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

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

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

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

Olivet : afin de favoriser une urbanisation en épaisseur, la zone 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.

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

Observations sur le même sujet : MRAe – DDT - CDPENAF

Réponse du responsable du projet

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

Position de la commission d'enquête

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

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

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

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

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

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

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

Réponse du responsable du projet

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

Position de la commission d'enquête

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

3-Le règlement écrit : (avis page 2)

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

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

Réponse du responsable du projet

Ok pour homogénéiser les marges de recul

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

Position de la commission d'enquête

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

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

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

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

Réponse du responsable du projet

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

Position de la commission d'enquête

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

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

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

- **Emplacements réservés longitudinaux :**

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

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

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

Réponse du responsable du projet

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

Position de la commission d'enquête

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

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

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

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

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

Réponse du responsable du projet

Port-Brillet : ER ne sont plus d'actualités

La Gravelle : la mairie ne souhaite pas être le bénéficiaire de l'emplacement réservé : suppression

Saint-Pierre-La-Cour : OK pour modifier le bénéficiaire

Position de la commission d'enquête

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

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

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

Réponse du responsable du projet

La Gravelle : pas de mention de M. le Maire

Launay Villiers : ok pour modifier les bénéficiaires

Montjean : ok pour modifier les bénéficiaires

Saint-Ouen-des-Toits : ok pour modifier les bénéficiaires

Position de la commission d'enquête

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

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

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

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

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

Réponse du responsable du projet

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

Position de la commission d'enquête

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

9-Observations du CAUE

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

Réponse du responsable du projet

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

Position de la commission d'enquête

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

■ La Chambre d'Agriculture de la Mayenne (courrier du 21 mars 2019)**1-Rapport de présentation - État des lieux** (page2)

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

Réponse du responsable du projet

Ok, une cartographie sera produite en ce sens.

Position de la commission d'enquête

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

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

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

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

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

Réponse du responsable du projet

Avis contradictoire avec celui du Conseil Départemental.

Position de la commission d'enquête

Le mémoire en réponse ne répond pas aux questions posées.

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

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

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

Concernant le recensement du bâti pouvant faire l'objet d'un changement de destination, 7 % des bâtiments recensés ont une « *superficie légèrement inférieure à 80m²* ». La CDPENAF ayant, à plusieurs reprises, réaffirmé le seuil minimal de 80 m², nous vous prions de retirer ces bâtiments de l'inventaire - intégrés au document graphique - afin d'éviter tout « faux-semblant » pour les potentiels acquéreurs et/ou vendeurs.

On observe une sur-identification de bâtiments pouvant potentiellement faire l'objet d'un changement de destination en complément d'habitations déjà existantes. Par exemple, « Le Haut Poilbouc » à Beaulieu-sur-Oudon, où trois habitations et trois bâtiments en changement de destinations sont recensés, Or, la CDPENAF limite le nombre d'habitations - en incluant les changements de destination - à trois par écart.

Réponse du responsable du projet

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

Position de la commission d'enquête

La commission d'enquête prend acte de la suppression des 37 bâtiments de superficie inférieure à 80m². 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.

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

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

Réponse du responsable du projet

Ok.

Position de la commission d'enquête

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

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

Le règlement de la zone A intègre les modalités permettant l'implantation d'un logement de fonction pour les exploitants agricoles. Toutefois, le nombre par nouvelle construction n'est pas limité : les exploitations

individuelles ne peuvent bénéficier que d'un seul logement de fonction, contre un supplémentaire pour les exploitations sociétaires, soit deux logements par site d'exploitation.

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

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

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

Réponse du responsable du projet

Ok.

Position de la commission d'enquête

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

6-Règlement graphique (page4)

La Brulatte : OAP « La Gerbonnière »

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

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

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

Réponse du responsable du projet

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

Position de la commission d'enquête

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

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

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

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

Le projet de zonage « NI3 » semble intégrer l'emprise foncière globale des activités, Or, pour répondre à l'objectif visant les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée, le dimensionnement doit être en

concordance avec les besoins. Nous demandons que l'emprise des STECAL soit réduite à un périmètre cohérent comprenant les installations existantes ou à défaut, à proximité de l'accès principal.

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

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

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

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

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

Réponse du responsable du projet

Les surfaces ont été ajoutées au document des STECAL

STECAL Moto Les Suhards projet sur deux PLUi, celui de Loiron et de Laval, :

la proximité de riverains, déjà affectés par les nuisances sonores de la LGV n'engage pas à autoriser la création d'un STECAL moto cross à cet endroit, d'autant qu'un site existe déjà sur le territoire intercommunal (moto-cross de Bourgon)

D'autre part, l'emprise foncière sur la commune du Genest-Saint-Isle est de 3,4 hectares auxquels il faut ajouter 2,6 hectares situés sur la commune de Saint-Berthevin (PLUi de Laval).

STECAL Ah La Genouillerie : ok pour compléter le STECAL en ce sens

STECAL Ar : ok pour redélimiter le périmètre du secteur

Position de la commission d'enquête

S'agissant du STECAL Moto « Aa » Les Suhards au Genest-Saint-Isle, d'une surface de 4,15 ha, la commission d'enquête est favorable à la réduction de la superficie qui pourrait être limitée au périmètre d'implantation des bâtiments nécessaires à l'activité.

Pour le STECAL NI3 « La Lauverie » à Bourgon, M. Jean-Yves LEFEUVRE, propriétaire, a donné son accord pour réduire la superficie du STECAL à 3,5 ha, au lieu de 7,73 ha initialement prévus (cf. plan annexé au présent rapport, annexe n° 9 page 166).

S'agissant du STECAL Ah La Genouillerie au Bourgneuf-la-Forêt, la commission d'enquête confirme sa position concernant la limitation à une seule habitation ou 2 habitations en cas d'exploitation sociétaire.

S'agissant du STECAL Ar La Lande du Maine, la commission d'enquête est favorable à ce qu'il soit limité à la Lande du Maine Sud et non à la Lande du Maine nord comme indiqué par erreur sur le courrier de la Chambre d'agriculture (cf. courrier Lafarge du 6 mai 2019 en n° 9 page 166 au présent rapport).

6.1.5 – Les observations des Personnes Publiques Consultées

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

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

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

Réponse du responsable du projet

Ok. (voir précédemment)

Position de la commission d’enquête

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

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

Réponse du responsable du projet

Ce n’est pas le rôle du PLUi.

Position de la commission d’enquête

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

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

Réponse du responsable du projet

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

Position de la commission d’enquête

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

■ LAVAL-Economie (courrier du 26 mars 2019 de 2 pages, signé Yannick BORDE et courrier du 1^{er} avril 2019 signé Yohan CHATEAU)

1-Une zone UEm a été spécifiquement établie pour la Meslerie à Saint-Ouen-des-Toits où les habitations sont autorisées et où les prix sont très attractifs. De ce fait, cette zone fait concurrence aux lotissements voisins et consomme des surfaces économiques qui se font rares et qui requièrent une gestion rigoureuse.

La rédaction du raccordement aux eaux usées devrait faire référence au zonage assainissement et préciser que le mode d’assainissement sera conforme à ce dernier.

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

Réponse du responsable du projet

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

Position de la commission d'enquête

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

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

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

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

Réponse du responsable du projet

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

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

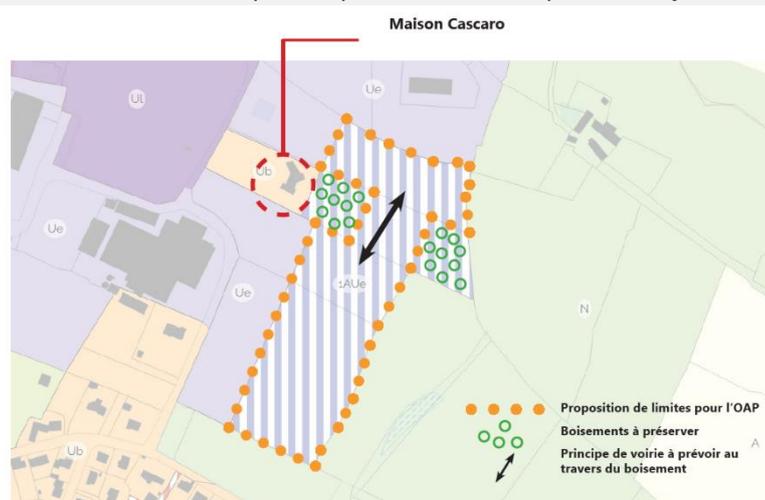


FIGURE 1 PROPOSITION D'EVOLUTION

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

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

Position de la commission d'enquête

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

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

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

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

3-Observations diverses

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

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

Réponse du responsable du projet

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

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

Position de la commission d'enquête

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

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

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

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

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

Réponse du responsable du projet

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

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

- Prise en compte des remarques facilitant la compréhension pour le pétitionnaire (voie, règle alternative aux règles d'implantation, les clôtures, protection d'arbres isolés, bâtiments pouvant changer de destination)
- Réorganisation de la partie I – destination constructions, usages des sols et natures d'activités pour une meilleure compréhension
- Ajout d'une règle alternative pour les terrains qui sont concernés par un double alignement
- Précision sur certaines règles : 1 construction autorisée pour les terrains cultivés
- Certaines règles sont rappelées, même si elles sont autorisées de plein droit dans une logique pédagogique auprès du pétitionnaire (volonté des élus) : reconstruction à l'identique, aménagement des constructions existantes
- Au moment de l'approbation du PLUi les communes devront prendre des délibérations concernant le permis de démolir sur les zones Ua, sur l'édification des clôtures en zone Ua et Ub
- Compléter les définitions du lexique et modifier certains schémas (hauteur, limites séparatives)
- Les annexes sont considérées comme non accolées à la construction principale afin d'éviter toute difficulté d'interprétation avec l'extension d'une construction.
- Le faîtage est la ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés suivant des pentes opposées (Définition du DICOBAT, dictionnaire général du bâtiment). Pour une toiture mono-pente, la référence architecturale est le point le plus haut et non pas le faîtage.
- Le rapport de présentation sera complété au sujet des justifications réglementaires : aspect des constructions. Un CRAPE a été réalisé afin d'apporter une dimension pédagogique à la création architecturale et non réglementaire. Toutefois, la règle sur l'aspect extérieur des constructions sera retravaillée.
- La règle sur la hauteur maximale des clôtures et leur composition sera retravaillée pour une meilleure compréhension.
- La zone 2AU sera retravaillée

- Le tableau des destinations de la zone A sera supprimé et la règle clarifiée.
- Le tableau des destinations de la zone N sera supprimé et la règle clarifiée.

Position de la commission d'enquête

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

6.2 – Délibérations des conseils municipaux et demandes complémentaires des Maires

◆ Commune de Beaulieu-sur-Oudon :

➤ Délibération du conseil municipal :

Date & numéro de délibération	Avis	Observations du Conseil Municipal
12 février 19 n° 2019-17	Favorable	Pas d'observation

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

Mme Céline Hémon, Maire, mentionne « *les élus de la commune de Beaulieu-sur-Oudon souhaitent apporter les observations suivantes :*

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

Beaulieu sur Oudon – Réponse du responsable du projet

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

Position de la commission d'enquête

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

◆ Commune de La Brûlatte :

➤ Délibération du conseil municipal :

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

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

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

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

La Brûlatte – Réponse du responsable du projet
OAP modifiée.

Position de la commission d'enquête
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

◆ Commune de Bourgon :

➤ Délibération du conseil municipal :

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

◆ Commune de La Gravelle :

➤ Délibération du conseil municipal :

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

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

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

Le maire de la Gravelle demande :

- que le bois des Effretais, qui est actuellement classé en secteur Nf sur la commune de la Gravelle, soit classé en secteur Nc. Ce point est développé avec l'observation n° 6 concernant l'entreprise Lafarge sur la commune de Saint-Pierre-la-Cour,
- que la parcelle A 0799 située sur la commune de Saint-Cyr-le-Gravelais, mais dont la commune de la Gravelle est propriétaire actuellement classée en zone N au projet de PLUI soit classée en zone NL

au PLUi, car la commune de la Gravelle a pour projet d'y installer une aire de jeux et un terrain multisport.

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

La Gravelle – Réponse du responsable du projet

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

Position de la commission d'enquête

- 1)- Dans son courrier du 24 mai 2019, adressé à la commission d'enquête, le Maire de La Gravelle demande que la partie du bois des Effretais, actuellement en secteur Nf sur sa commune, soit classée en secteur Nc. Dans son mémoire en réponse complémentaire du 24 mai 2019 (annexe n° 8, page 164), le Président de Laval Agglomération indique que l'ensemble du bois des Effretais, propriété de la société Lafarge, sera classé en secteur Nc sur les communes de Saint-Pierre-la-Cour et la Gravelle. Pour le président de Laval Agglomération, il s'agit de préserver les intérêts économiques du territoire à moyen et long terme. Cette décision de Laval Agglomération n'appelle pas d'objection de la part de la commission d'enquête.
- 2)- Concernant le classement en zone NI de la parcelle A799, la commission d'enquête n'émet pas d'objection.

◆ **Commune de Launay-Villiers :**

➤ **Délibération du conseil municipal :**

Date & numéro de délibération	Avis	Observations du Conseil Municipal
18 mars 2019 n° 2012603618 DCM15	Favorable	AUTORISER les activités d'accueil à la ferme par changement de destination et extension d'anciens bâtiments agricoles sous réserve que le bâtiment possède une qualité architecturale et patrimoniale avérée et la rénovation concourt à sa valorisation. AUTORISER 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 la rénovation concourt à sa valorisation.

Launay-Villiers – Réponse du responsable du projet

- 1) Ok pour modification
- 2) Non, avis strict de la CDPENAF pour ne retenir que les constructions supérieures à 80m².

Position de la commission d'enquête

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

◆ **Commune de Le Bourgneuf-la-Forêt :**

➤ **Délibération du conseil municipal :**

Date & numéro de délibération	Avis	Observations du Conseil Municipal												
18 février 2019 n° 2019-02-07	Favorable	<p>REGLEMENT LITTERAL : Zone US : « 2. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités. Sont autorisés sous conditions : L'industrie, si elle reste compatible avec la présence d'habitat et ne génère pas de nuisances ».</p> <p>Modification à apporter : Au vu de cette autorisation sous condition, il y a lieu de porter dans le tableau des destinations US.1</p> <p>1. Destination et sous destinations :</p> <table border="1" data-bbox="635 707 1433 920"> <thead> <tr> <th>Destination</th> <th>Sous-destinations</th> <th>Autorisation</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="4">Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</td> <td>Industrie</td> <td>SOUS CONDITIONS</td> </tr> <tr> <td>Entrepôt</td> <td>NON</td> </tr> <tr> <td>Bureau</td> <td>OUI</td> </tr> <tr> <td>Centre de congrès et d'exposition</td> <td>NON</td> </tr> </tbody> </table> <p>-STECAL: BOURGNEUF-LA-FORÊT 11. La Basse Fesselle "Aa" Il est demandé d'adapter le texte sur les objectifs de ce STECAL.</p>	Destination	Sous-destinations	Autorisation	Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	SOUS CONDITIONS	Entrepôt	NON	Bureau	OUI	Centre de congrès et d'exposition	NON
Destination	Sous-destinations	Autorisation												
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	SOUS CONDITIONS												
	Entrepôt	NON												
	Bureau	OUI												
	Centre de congrès et d'exposition	NON												

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

(Courrier du 10 mai 2019 et ses annexes numérotées de 1 à 8 réceptionnés à Laval Agglomération le 15 mai 2019 et courrier du 23 mai 2019, transmis par mail au président de la commission d'enquête le 24 mai 2019 à 11 h 06).

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

- la matérialisation sur le règlement graphique, des changements de destination pour les bâtiments identifiés sous les photographies 6, 59, 84 et 86 dans l'"Etude recensement des bâtiments susceptibles d'un changement de destination en zone A et N" (cf. annexes n°1,2,3 et 4 du courrier), doit être faite,
- les 14 références cadastrales de cette étude, sur lesquelles sont implantés les bâtis en changement de destination, doivent être modifiées (cf. annexe n° 5 du courrier). Il est précisé qu'il n'y a pas de corrections à apporter pour les parcelles C107 et C1704 qui correspondent bien et respectivement aux photographies 53 et 84,
- sur la page 12-photographie 53 de l'étude, il faut inverser les couleurs: le bâtiment matérialisé en violet (habitat) devrait être matérialisé en jaune (bâti agri) (cf. annexe n°6 du courrier),
- sur les pages 11 et 14 de l'étude, les bâtiments aux lieu-dit "La Clerberie" et "Chambord" n'y sont pas recensés alors qu'ils sont matérialisés sur le règlement graphique (cf. annexes n°7 et 8 du courrier).
- dans le classeur n°3 du dossier d'enquête publique:
 - dans la partie "4. annexes.-0. Servitudes d'Utilité Publique-24530006 Captage d'eau potable", il manque la carte captage d'eau de la commune;
 - dans la partie "1-Annexes sanitaires- 245300306 Rapport eaux usées CCPL 20181212", il est constaté que le plan de zonage d'assainissement collectif EU 2004 de la commune ne reprend pas, soit le zonage d'assainissement rendu exécutoire le 7/7/2005 soit la mise à jour transmise au Cabinet d'Etude;
 - dans l'annexe 2 "Schéma des réseaux EU existant", sur la carte des réseaux de la commune et sur l'annexe sanitaires synthèse 245300360 est indiquée la présence d'un poste de refoulement qui

n'existe plus. Concernant cette dernière annexe, il manque également le 2AUH du Trianon dans son intégralité.

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

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

Ok pour reformuler le 1^{er} point.

Ok pour modifier les destinations au 2nd point.

Le texte du STECAL a été adapté pour le 3^{ème} point.

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

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

Voir avec ARTELIA

Voir avec ARTELIA

Position de la commission d'enquête

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

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

➤ **Délibération du conseil municipal :**

Date & numéro de délibération	Avis	Observations du Conseil Municipal
4 mars 2019 n° 2019-030	Favorable	<p><u>Demande le retrait de l'OAP n°2 du Moulin</u> au motif que la commune ne veut plus acquérir cette propriété.</p> <p><u>Emet un avis réservé sur le STECAL Les Suhards "N13"</u> au motif de la préservation agricole : 34.000 m² au Genest-Saint-Isle et 26 000 m² à St-Berthevin.</p> <p><u>Etang d'Olivet</u> : cet étang est devenu la propriété de la Fédération Départementale de pêche et est classé en ZNIEFF, il nous paraît intéressant de positionner un emplacement réservé qui permettrait ultérieurement de maîtriser le foncier et l'évolution des berges de l'étang dans le respect de la faune et la flore. L'étang est divisé en 1/3 entre le-Genest-saint-Isle, Olivet, Saint-Ouën-des-Toits. La commune d'Olivet a émis un avis favorable à cette observation et celle de Saint-Ouën-des-Toits a demandé la prise en compte de cette observation.</p> <p>Emplacements réservés : demande de prise en compte des observations suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ ER n° 3 prévu pour réaménagement de la RD 278, côté Saint-Isle, est à supprimer (le réaménagement est terminé) ▪ ER n° 3 prévu pour l'effacement du passage à niveau n°161 est à supprimer : l'effacement a été refusé.

		<ul style="list-style-type: none"> ▪ ER n° 3 prévu pour réaménagement de la RD 278, côté Chênes Secs, est à maintenir. ▪ ER n°28 correspond aux emplacements réservés depuis le Vicoin jusqu'au Chênes Secs. ▪ ER n°29 projet de liaisons douces: non défini ▪ ER n° 33 : le destinataire est la commune et non RFF ▪ ER n° 41 : extension (et non création) de la station <p>Arbres remarquables : prendre en compte 5 arbres remarquables (1 émousse d'aulne, 1 alisier et 3 châtaigniers).Vu avec Mme THULLIEZ, cabinet Prigent, le 12/11/18</p>
--	--	---

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

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

Position de la commission d'enquête

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

◆ **Commune de Loiron-Ruillé:**

➤ **Délibération du conseil municipal :**

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

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

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

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

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

Loiron-Ruillé – Réponse du responsable du projet

Ok pour zonage 1AU
 Un emplacement réservé ne peut être classé en zonage.
 OK pour retirer les emplacements réservés cheminements doux autour du site de La Guertière

Position de la commission d'enquête

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

◆ **Commune de Montjean :**

➤ **Délibération du conseil municipal :**

Date & numéro de délibération	Avis	Observations du Conseil Municipal
21 février 19 n° 2019-02-02	Favorable	Pas d'observation

◆ **Commune d'Olivet:**

➤ **Délibération du conseil municipal :**

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

Olivet – Réponse du responsable du projet

Pas d'observations particulières.

Position de la commission d'enquête

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

◆ **Commune de Port-Brillet :**

➤ **Délibération du conseil municipal :**

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

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

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

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

Loiron-Ruillé – Réponse du responsable du projet

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

Position de la commission d'enquête

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

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

➤ **Délibération du conseil municipal :**

Date & numéro de délibération	Avis	Observations du Conseil Municipal
21 février 2019 N° 2019-10	Favorable	Pas d'observation

◆ **Commune de Ouën-des-Toits :**

➤ **Délibération du conseil municipal :**

Date & numéro de délibération	Avis	Observations du Conseil Municipal
1 ^{er} mars 2019 n° 19-15	Favorable	<u>1ère observation sur les STECAL</u> : un certain nombre d'erreurs matérielles ont été révélées concernant les "STECAL". La commune

		<p>souhaite que des modifications soient apportées en vue de l'approbation du dossier de PLUi.</p> <p>2ème observation sur l'étang d'Olivet : depuis l'arrêt du projet du PLUi, l'étang d'Olivet est devenu propriété de la Fédération Départementale de la pêche. Ce secteur est classé en ZNIEFF. La commune trouve intéressant de positionner un emplacement réservé qui permettrait de maîtriser le foncier et l'évolution des berges de l'étang dans le respect de la faune et de la flore.</p> <p>3ème observation sur le Musée Jean CHOUAN: il est prévu de développer des activités recevant du public dans les prochaines années. Un terrain proche, qui sert parfois de parking, a intégré des ruches et un verger conservatoire doit y voir le jour courant 2019, la commune souhaite qu'un emplacement réservé soit positionné face à l'entrée du musée, jouxtant le parking actuel, sur les parcelles cadastrées section A n°239 et 352 pour 4 300 m².</p>
--	--	--

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

Ok pour le 1^{er} point.
 Ok pour le 2nd point.
 Ok pour l'emplacement réservé souhaité en 3^{ème} point

Position de la commission d'enquête

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

◆ **Commune de Saint-Pierre-la-Cour**

➤ **Délibération du conseil municipal :**

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

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

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

Position de la commission d'enquête

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

6.3 – observations et demandes du public

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

1/- Commune de Beaulieu-sur Oudon :

Observation

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

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

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

Réponse du responsable du projet

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

Position de la commission d'enquête

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

Observation

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

En page 4 du registre de Beaulieu sur Oudon, M. Dominique Regereau demande le changement de destination du bâtiment (100 m²) indiqué sur le plan joint, situé à "La Villaudray" à Beaulieu sur Oudon.

Réponse du responsable du projet

Oui car les critères de la CDPENAF pour retenir un bâtiment en changement de destination concernent notamment la surface qui doit être supérieure à 80m². Pour rappel, la commission donne un avis conforme sur le permis de construire permettant le changement de destination.

Position de la commission d'enquête

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

Observation

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

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

Réponse du responsable du projet

- 1) Extension de l'urbanisation, maintien de la déconnexion entre la zone urbaine et le patrimoine agricole
 2) Pas de référence du bâtiment, vérifier sur le registre, ok sous réserve d'être supérieur à 80m² et d'avoir une qualité architecturale avérée.

Position de la commission d'enquête

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

Observation

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

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

Réponse du responsable du projet

Sera jointe au rapport de présentation.

Position de la commission d'enquête

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

Observation

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

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

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

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

Réponse du responsable du projet

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

Position de la commission d'enquête

La commission d'enquête prend acte de la réponse.

Observation

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

Mme CHAVELOT demande de changement de destination pour un bâtiment (d'environ 50 m²) qu'elle souhaite réhabiliter ; bâtiment situé sur la parcelle C873, Le Logis à Beaulieu sur Oudon.

Réponse du responsable du projet

Non car la CDPENAF est intransigeante sur le critère de surface au sol minimum de 80m². Or, le bâtiment proposé est d'environ 50m², ce qui est loin d'être suffisant.

Position de la commission d'enquête

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

2/- Commune Le Bourgneuf-la-Forêt :

Observation

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

1)- Mme FOUILLEUL est propriétaire des parcelles n°C217, C1681 et C1685 qui sont classées en zone N. Elle voudrait que ses terres restent labourables car elle possède deux parcelles n°2223 et 2451 qui ne sont plus labourables car situées dans le périmètre de captage.

2)- Elle est propriétaire de deux parcelles en zone Ub, elle voudrait qu'elles y restent pendant plusieurs années

3)- Elle a un bâtiment agricole en zone N, elle voudrait savoir si ce bâtiment pourrait changer de destination.

Réponse du responsable du projet

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

Position de la commission d'enquête

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

Observation

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

Observation concernant l'indivision Basillais sise La Bourdinière Le Bourgneuf la Forêt (voir plans joints). L'indivision a signé un compromis de vente d'un terrain de 2.028 m² à son voisin, M. Beauvais. Cette vente ne se concrétisera que si l'acheteur peut affecter le bâtiment actuel (grange/étable de 13 m X 6 m) en garage voiture et stockage bois. Cette destination sera-t-elle possible ? Le règlement de la zone A ne le précise pas.

Réponse du responsable du projet

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

Position de la commission d'enquête

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

3/- Commune de Bourgon :

Observation

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

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

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

► Concernant le règlement graphique :

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

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

- (7) La surface *« insuffisante »* d'emprise au sol (40 m²) pour les annexes,
- Le recul de 5 mètres par rapport à l'alignement de la voie communale *« est inapplicable pour les petits terrains comme le nôtre ; il est nécessaire d'apporter plus de souplesse en cas de contrainte de terrain »*,
- (8) Ne comprennent pas les dispositions de la règle alternative concernant l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprise publique ni celles de la règle alternative par rapport aux limites séparatives.

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

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

Réponse du responsable du projet

- 1- Seul le cadastre peut intervenir sur ce point.
- 2- Seul le cadastre peut intervenir sur ce point + Classement cours d'eau DDT 53.
- 3- Des vérifications seront effectuées avec le bureau d'études DERVENN
- 4- Pas de conséquence sur l'usage de la voie mais ajustements à envisager.
- 5- Seul le cadastre peut intervenir sur ce point.
- 6- Seul le cadastre peut intervenir sur ce point.
- 7- Règlement littéral : 40m² insuffisant pour les annexes. Règlement type édicté par la Commission Départementale de Protection des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers
- 8- Ok pour la règle alternative

Position de la commission d'enquête

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

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

Observation

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

Concerne le STECAL La Louverie « NI3 » à Bourgon. M. Lefevre est propriétaire des parcelles concernées et Président de l'association « ASTRO » (association de trial et de randonnée de l'ouest) qui gère l'activité sportive. Dans son courrier + Plan, M. Lefevre précise que la zone « Loisirs » peut être réduite à 35.000 m², au lieu des 77.300 m² mentionnés au projet de PLUi.

Réponse du responsable du projet

Réduction du STECAL « NI3 » de 77 300m² à 35 000m².

Position de la commission d'enquête

La commission d'enquête est en accord avec la réduction de la superficie du STECAL à 35.000 M², conformément au plan proposé par M. Jean-Yves LEFEUVRE (cf. plan en annexe n° 9, page n° 166).

Observation

N°	Nom	Prénom	Adresse	Registre	P. jointe	
82	MARTINS		12 La Cocheterie – 53410 BOURGON	Bourgon P.3	OUI	

Lors de l'identification des bâtiments pour réhabilitation en maison d'habitation, trois bâtiments agricoles appartenant à M. Martins n'ont pas été identifiés « changement de destination », pour cause d'exploitation agricole actuellement en activité.

L'activité agricole devant cesser en 2020, et étant donné que ces trois bâtiments sont situés à plus de 200 mètres (environ 400 à 500 m) d'autres bâtiments agricoles en activité, M. Martins demande leur identification « changement de destination » pour habitation et/ou gîtes.
Courrier de M. Martins et photos annexés au registre de la Mairie de Bourgon.

Réponse du responsable du projet

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

Position de la commission d'enquête

La commission d'enquête n'émet pas d'observation par rapport à la réponse du responsable du projet.

4/- Commune de La Brulatte :

Observation

N°	Nom	Prénom	Adresse	Registre	P. jointe	
79	SORIN	Michel	La Chênaie – 53410 LA BRULATTE	Maison Pays P.9	OUI	

Dans le cadre de l'aménagement du futur lotissement de la Chênaie (OAP habitat n° 1 – La Chênaie à La Brulatte), M. SORIN demande que soit réservé un passage sur l'ancien chemin bordé d'arbres lors de l'aménagement du futur lotissement de la chênaie. Ce passage est nécessaire pour le transfert des bovins dans les parcelles situées de l'autre côté de la route.

Page 9 du registre Maison de Pays et plan joint.

Réponse du responsable du projet

Ok, l'OAP identifiera ce chemin.

Position de la commission d'enquête

La commission d'enquête prend acte de l'engagement d'inclure à l'OAP le chemin permettant le passage des bovins de l'exploitation agricole de M. Sorin.

Observation

N°	Nom	Prénom	Adresse	Registre	P. jointe	
89	GUYARD	André	8 Chemin du Tanit – 06160 ANTIBES	La Brulatte P.3	OUI	

Propriétaire d'une parcelle (ZH 206), actuellement exploitée en tant que terre agricole sur la commune de La Brulatte, M. Guyard souhaite que la partie non inondable de cette parcelle (à proximité du chemin du Pâtis et du Bourg) reste considérée comme terrain constructible.

(courrier du 21/05/2019 reçu à Laval Agglo).

Réponse du responsable du projet

L'urbanisation de cette parcelle constitue de l'étalement urbain et empièterait sur des terres agricoles. Ne correspond pas au projet de la commune de s'étendre sur ce secteur.

Position de la commission d'enquête

La commission d'enquête est en accord avec la réponse du responsable du projet.

5/- Commune de La Gravelle :

Observation						
N°	Nom	Prénom	Adresse	Registre	P. jointe	
15	LEFEBVRE	Robert (M. et Mme)	"La Cassée" 53410 LA GRAVELLE	St Cyr le G.	OUI	

Sont propriétaires des parcelles n°14, 151, 152, 15, 16, 17 sur lesquelles il n'y a aucune activité agricole. Sur la parcelle n°14, ils ont le projet d'y construire une habitation pour leurs enfants. Ils habitent eux-mêmes une longère à proximité de cette parcelle. Cette parcelle n°14 a toujours été classée en zone constructible et elle est maintenant classée en zone agricole. Ils souhaitent que cette parcelle reste constructible.

Réponse du responsable du projet

Pendant toute la durée de l'élaboration du PLUi, les élus de la commune ont souhaité conserver en terrains constructibles le site de La Cassée. Cependant, face aux remarques appuyées des Personnes Publiques Associées, ce secteur a été soustrait des sites de potentiel d'accueil de constructions au profit de parcelles situées à proximité du bourg, des commerces et services et de l'accès aux transports en commun (conformément à la loi ALUR et au Code de l'Urbanisme).

Position de la commission d'enquête

La commission d'enquête est favorable à la demande faite dans ce secteur bâti de la commune et souhaite que le maître d'ouvrage réexamine la demande et justifie sa position.

Observation

N°	Nom	Prénom	Adresse	Registre	P. jointe	
40	MARTIN-COUSIN	Marie-Claire	12 rue Mme de Sévigné – LA GRAVELLE	St Pierre la C.	non	

1)- Mme Martin-Cousin demande à vérifier que le chemin au Roc du Perthus à Saint-Pierre-La-Cour soit maintenu (chemin situé entre les parcelles n° 644 et 646 pour accéder à la parcelle n° 645 - P. 4 du registre d'enquête de la mairie de St Pierre la Cour).

2)- Le 15 mai 2019, à la permanence de la Maison de Pays, Mme MARTIN-COUSIN est venue consulter les cartes graphiques des communes de La Gravelle et de St Cyr le Gravelais. Elle n'a pas formulé d'observation.

Réponse du responsable du projet

- 1) Pas d'observations particulières.
- 2) Pas d'observations particulières.

Position de la commission d'enquête

Concernant la demande de Madame MARTIN-COUSIN sur la commune de Saint-Pierre-La-Cour, le projet du PLUi n'apporte aucune modification dans ce secteur.

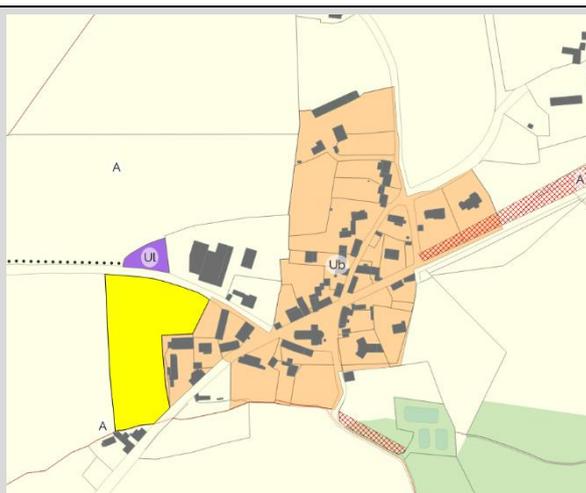
6/- Commune Le Genest-Saint-Isle :**Observation**

N°	Nom	Prénom	Adresse	Registre	P. Jointe	
1	BILLOIR	Marcelle	14 rue de Loiron 53940 Le Genest St Isle	Maison Pays	OUI	

Lors de sa visite du 15/04/2019, à la Maison de Pays, Mme Billoir n'arrivait pas à identifier sa parcelle n° 227 ZD3 sur la carte graphique. Et au cours de sa 2^{ème} visite, le 7 mai 2019 à la Mairie du Genest-Saint-Isle, Mme Billoir demande que cette parcelle 227ZD3 (93 a 05 ca) soit classée en zone Ub (constructible). Page 3 du registre de la Mairie du Genest-Saint-Isle et plan n°1 annexé.

Réponse du responsable du projet

Non, cette parcelle entraînerait l'étalement urbain du bourg de Saint-Isle. La priorité de la commune est de concentrer l'urbanisation sur l'agglomération du Genest-Saint-Isle et non d'éloigner les futurs secteurs d'habitat du centre-ville.

**Position de la commission d'enquête**

La commission d'enquête est en accord avec la réponse ci-dessus formulée.

Observation

N°	Nom	Prénom	Adresse	Registre	P. jointe	
31	CASTILLE	Jean	Les Fays – 53940 Le Genest Saint Isle	Le Genest St I.	OUI	

1)- En lien avec le potentiel développement touristique de l'abbaye de Clermont, M. Castille demande que deux bâtiments agricoles datant du XIXème siècle, situés Les Fays au Genest St Isle, soient identifiés « changement de destination » sur les documents graphiques du PLUi.

2)- sur l'étang des Fays M. Castille aimerait avoir la possibilité qu'une petite surface soit classée en « STECAL zone N » de façon à créer une cabane de pêche et de chasse.

Page 2 du registre Le Genest St Isle et plan (n° 31) annexé.

Réponse du responsable du projet

1) pas de référence cadastrale. Sous réserve de leur identification préalable et du respect des critères du changement de destination de la CDPENAF.

2) Non. En effet, les STECAL créés avaient pour objectif de créer ou de maintenir des activités économiques ou créer et maintenir des activités associatives.

Position de la commission d'enquête

1)- Le plan joint au registre d'enquête de la Mairie du Genest-Saint-Isle permet de repérer les deux bâtiments pour lesquels M. CASTILLE demande une identification en « changement de destination ». La commission d'enquête est favorable à l'identification des deux bâtiments au présent PLUi, dans le respect des règles définies par la CDPENAF.

2)- La commission d'enquête considère qu'un STECAL (NI), correspondant à l'emprise de la cabane de chasse et de pêche, peut être positionné au présent PLUi.

Observation

N°	Nom	Prénom	Adresse	Registre	P. jointe	
32	FEVRIER-BONNES	Marie Claire et Karine	A Glatigné, Le Genest Saint-Isle	Mairie Loiron	non	

- Le lieu concerné est le lieu-dit "L'Esnaudière". Mmes Février-Bonnes observent que la maison d'habitation ancienne (habitée jusqu'en 1963) sur l'étude des changements de destination pour le Genest carte 12 photo

38, derrière la voiture n'est pas notée en changement de destination. Elles demandent à ce qu'elle le soit. Elles veulent également que l'étable soit inscrite en changement de destination car elles veulent vendre ces 2 bâtiments.

- La partie droite des terrains de la ferme est classée en zone A. Or la ferme est à moins d'1 km du centre-bourg et est à côté de la zone 1AUh. Elles demandent que cette partie (12ha) soit classée en zone 1AUh pour pouvoir la vendre en terrain constructible.

- Elles notent qu'un projet de liaison douce passe en bas du terrain et du chemin. Elles souhaitent à être consultées sur ce projet et que ce dernier laisse la possibilité à un acquéreur d'y faire des constructions.

Réponse du responsable du projet

- 1) Déjà une maison d'habitation donc il n'y a pas lieu de réaliser un changement de destination. A priori OK pour le changement de destination de l'étable (surface d'environ 94m²) cependant il y a déjà 3 autres constructions identifiées comme pouvant changer de destination sur ce hameau. Or, les critères de la CDPENAF limitent à 3 changements de destination par hameau.
- 2) Il n'est pas possible de classer ces parcelles en zone 1AUh. Cela constitue clairement de l'étalement urbain et n'est pas compatible avec le rapprochement des habitations par rapport aux services et commerces fournis dans le bourg.
- 3) Dans tous les cas, ce secteur n'a pas vocation à accueillir de l'habitat pour la commune.

Position de la commission d'enquête

1) S'agissant d'une ancienne habitation, quand bien même elle n'est pas habitée aujourd'hui, elle reste une habitation et ne nécessite donc pas de changement d'habitation.

Concernant le changement de destination de l'étable, la commission d'enquête rappelle que quand bien même le PLU autorise un changement de destination, les demandes de permis de construire restent soumis à l'avis conforme de la CDPENAF. Dans le cas présent le changement de destination demandé pose la question de la limitation à 3 changements de destination par hameau. Dans ces conditions la commission d'enquête considère qu'il faut éviter de créer des ambiguïtés et n'est pas favorable au changement de destination demandé, s'il ne respecte pas la limite qu'impose la CDPENAF de 3 changements de destination par hameau.

2) La demande de classement de 12 ha de terrains en zone à urbaniser n'est guère compatible avec les objectifs de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain qui ont été pris en compte dans le cadre de l'élaboration du présent projet. C'est pourquoi la commission d'enquête n'y est pas favorable.

3) La commission d'enquête ne peut qu'être favorable à la demande de consultation sur les dispositions du projet d'aménagement de la liaison douce qui longe les terrains de Mmes Février-Bonnes, car cette demande va dans le sens d'une meilleure information et participation aux projets collectifs.

S'agissant des possibilités de construire, il s'agit de terrains agricoles. Des habitations aujourd'hui dans ce secteur participerait au mitage de la zone agricole et ne serait pas cohérent avec les objectifs de lutte contre l'étalement urbain pris en compte dans le cadre de l'élaboration du présent projet.

Observation

N°	Nom	Prénom	Adresse	Registre	P. jointe	
55	MAIGNAN	J. Robert	8 rue de l'Etamoire au Genest-Saint-Isle	Le Genest St I.	OUI	

M. Maignan demande un changement de classement en zone d'activité d'un terrain classé en zone agricole mais jouxtant une zone Aa pour construire un bâtiment pour l'activité de son fils, maçon. Celui-ci travaille sur le Genest et loue un local sur la commune, il a besoin de s'agrandir. Ce terrain était classé en 2001 en zone UE (zone réservée aux activités économiques) il ne l'est plus dans le PLUi

Réponse du responsable du projet	
	<p>1) Ce secteur correspond à la ZA Les Grands Suhards, pendant longtemps classée en zone Ue1. Le caractère insuffisamment urbanisé de cette zone ne permet aujourd'hui plus son classement en zone Ue1. Pour être en accord avec le Code de l'Urbanisme, la ZA des Suhards a donc fait l'objet d'un STECAL pour le développement d'activités économiques. Etendre le périmètre du STECAL sur la parcelle cadastrée AB 3</p>

Position de la commission d'enquête
<p>La demande de M. Maignan apparaît légitime. La réponse du responsable du projet, qui satisfait la demande, n'appelle pas d'objection de la part de la commission d'enquête.</p>

Observation

N°	Nom	Prénom	Adresse	Registre	P. jointe	
56	BROUTIN	Sébastien	8 Les Hauts Fays – 53940 Le Genest St Isle	Le Genest St I.	OUI	

M. & Mme Sébastien et Adeline BOUTIN sont locataires de la parcelle B7 (plan joint), d'environ 1 ha, qui est sollicitée par l'association des amis de l'abbaye de Clermont pour y aménager une aire de stationnement. Cette parcelle borde le chemin d'accès à l'Abbaye, le ruisseau et l'ancien Vicoin.

M. & Mme Broutin précisent que cette parcelle est intégrée dans le système fourrager d'autonomie alimentaire et engagée en agriculture biologique jusqu'en 2020. Cette parcelle est indispensable dans ce contrat et ils tiennent à la conserver. M. & Mme Broutin sont défavorables à tout projet concernant une autre utilisation de cette parcelle.

Page 4 du registre de la Mairie du Genest-Saint-Isle et document graphique annexé (n°56)

Réponse du responsable du projet
<p>Cette parcelle est aujourd'hui classée en zone naturelle. Les activités agricoles peuvent s'y poursuivre.</p>

Position de la commission d'enquête
<p>La commission d'enquête est en accord avec la poursuite de l'exploitation de cette parcelle par M. & Mme BROUTIN.</p>

7/- Commune Launay-Villiers :

Observation

N°	Nom	Prénom	Adresse	Registre	P. jointe	
11	GAROT	Georges Denise	"Fleurigné" 53410 LAUNAY-VILLIERS	Bourgon	non	

Leurs bâtiments ne sont plus siège d'exploitation depuis 1997. Ils souhaitent pouvoir utiliser la loge de 120 m² et l'écurie de 80 m² pour une (ou deux) habitations, un hébergement (gîte) ou des locations temporaires pour des activités d'artisanat d'art, culturelles ou familiales avec éventuellement réception du public. Ces deux bâtiments de caractère (en zone N) ne sont pas identifiés "changement de destination".

Réponse du responsable du projet

Ok pour changement de destination à vocation habitat (mais pas de référence cadastrale).

Position de la commission d'enquête

La commission d'enquête en accord avec l'avis favorable du responsable du projet pour identifier au présent PLUi la loge et l'écurie, en changement de destination à vocation d'habitat (dans le respect des critères de la CDPENAF).

Observation

N°	Nom	Prénom	Adresse	Registre	P. jointe	
51	LINAY	Jacques et Isabelle	A "La Grêlerie" 53410 LAUNAY VILLERS	Port-Brillet	OUI	

1)- Actuellement exploitants à la Grêlerie, disposent d'un corps de ferme en forme de U dont une partie est en habitation. A l'avenir, ce bâtiment peut être repris par des tiers ou par la famille et valorisé par des activités dans le prolongement d'une activité agricole (accueil à la ferme, gîte, chambre d'hôtes, extension du logement privé, ferme pédagogique etc....) ou par des activités non agricoles (gîte, chambre d'hôtes). Les surfaces concernées font environ 160 m² au sol. Souhaitent que ces bâtiments fassent l'objet d'un changement de destination à l'avenir auprès de la CDPENAF

2)- Les cartes sont difficiles à lire car elles n'indiquent pas les lieux-dits

Réponse du responsable du projet

Conformément à la Charte Agriculture et Urbanisme de la Mayenne, les élus ont fait le choix d'autoriser le changement de destination des bâtiments agricoles qu'après une période minimale de 3 ans de cessation d'activités. Ceci afin de permettre prioritairement la reprise des exploitations avant qu'elles soient valorisées en maisons d'habitation. Les bâtiments pourront donc être identifiés lors d'une prochaine révision du PLU et aux conditions suivantes :

- 3 ans de cessation d'activités agricoles
- sous réserve de remplir l'ensemble des critères établis par la CDPENAF.

Position de la commission d'enquête

La commission d'enquête prend acte de la réponse du responsable du projet concernant le point 1) de l'observation.

Concernant le point 2) la commission d'enquête demande que les noms des lieux-dits soient inscrits sur le règlement graphique.

Observation

N°	Nom	Prénom	Adresse	Registre	P. jointe	
54	MAES	Luc et Annick	A "Le Bray" 53410 LAUNAY-VILLERS	Port-Brillet	OUI	

Exploitants au lieu-dit "Le Bray", ils souhaitent que le bâtiment sur la parcelle n°364, situé près de la maison d'habitation, puisse changer de destination à l'avenir pour leurs enfants. Ce bâtiment est supérieur à 60 m² mais ne remplit pas la condition imposée par la CDPENAF. Or, il n'a aucune utilité agricole car trop à l'écart des bâtiments d'exploitation. Ils précisent que d'ailleurs seuls ces bâtiments agricoles seront cédés (le bâtiment concerné par le changement de destination se situant sur le site d'habitation ne le sera pas) (pages 8 et 9 du registre de Port-Brillet)

Réponse du responsable du projet

A priori c'est possible sous réserve (photos à l'appui) que le bâtiment présente une qualité architecturale avérée et soit effectivement supérieur à 80m².

Position de la commission d'enquête

La commission d'enquête ne peut que rappeler que seule la CDPENAF statue sur les demandes de changement de destination et que les changements de destination sont soumis à son avis conforme selon les termes des dispositions de l'article L. 151-11 2° du Code de l'urbanisme.

8/- Commune de Loiron-Ruillé :

Observation

N°	Nom	Prénom	Adresse	Registre	P. jointe	
3	GUILLET	Christian	La Sorinière – 53320 LOIRON-RUILLE	Maison Pays P.2	non	

M. & Mme Guillet demandent que leur longère, sise à La Sorinière à Loiron-Ruillé, d'une superficie de plus de 100 M², figure sur la liste et les plans pour changement de destination. Cette longère, avec des murs sains en pierre et une toiture neuve « *convient très bien en habitation* ».

Réponse du responsable du projet

A priori c'est possible sous réserve de répondre à l'ensemble des critères de la CDPENAF. Pas plus d'informations sur le bâtiment concerné (pas de référence cadastrale) difficile de donner suite à cette demande.

Position de la commission d'enquête

La commission d'enquête est favorable à l'identification de la longère en changement de destination au présent PLUi dans la mesure où les critères de la CDPENAF seraient respectés. La distance avec l'autoroute A 81 est à vérifier.

Observation

N°	Nom	Prénom	Adresse	Registre	P. jointe	
7	CRIBIER	Roger	8, rue de la Garenne à Ruilléle Gravellais	Mairie Loiron	OUI	

M. et Mme Cribier sont propriétaires de la maison située au 23 rue Principale à Ruillé. Ils demandent que la parcelle située au Nord de leur maison soit reclassée en zone constructible en contigu des parcelles de Haute fontaine (parcelles n°322 et 321). Cf. plan en annexe 10, page 167.

Réponse du responsable du projet

Ces parcelles sont situées sur le parcours de la Trame Verte et Bleue du territoire, ce qui a justifié leur classement, pour partie, en zone Naturelle.

**Position de la commission d'enquête**

La demande de M. et Mme Cribier ne porte pas sur la totalité des parcelles 322 et 321 mais sur une partie seulement, qui n'empiète pas sur la zone N du PLUi. Par courriel du 21 juin 2019, le responsable du projet

Réponse du responsable du projet

- 1) Pour la loge et son bâtiment annexe, les bâtiments sont inférieurs à 80m². Or, c'est un critère rédhibitoire pour que la CDPENAF valide cette construction comme pouvant changer de destination.
- 2) Pour le hangar, il s'agit d'un bâtiment en fer qui ne présente pas de qualité architecturale et patrimoniale avérée, autre critère pour qu'une construction agricole puisse faire l'objet d'un changement de destination.

Position de la commission d'enquête

Pour la loge et son bâtiment accolé, d'une surface de 90 m², la commission d'enquête considère que l'inscription « changement de destination » au présent PLUi peut être actée dans la mesure où les critères de la CDPENAF seraient respectés.

La commission d'enquête est en accord avec le refus concernant le « hangar en fer » qui n'a sans doute pas la qualité architecturale exigée par la CDPENAF.

Observation

N°	Nom	Prénom	Adresse	Registre	P. jointe	
28	FOUCHER	Louis	14 rue de l'Etamoire – 53940 Le Genest St Isle	Mairie Loiron	OUI	

M & Mme FOUCHER possèdent des terres agricoles près du bourg de Ruillé le Gravelais, côté nord. Ils demandent que leur parcelle de 2 ha (n° 648) limitrophe à la zone Ub soit classée constructible.

Page 3 du registre de la Mairie de Loiron-Ruillé et plan annexé (n°28)

Réponse du responsable du projet

Cette parcelle se situe dans le périmètre de moins de 200m d'une exploitation agricole encore en activité. Par ailleurs, le développement de l'habitat au nord de l'agglomération de Ruillé-le-Gravelais n'est pas à l'ordre du jour des élus.

**Position de la commission d'enquête**

La commission d'enquête est en accord avec le responsable du projet par rapport aux justifications données qui motivent le refus de classer la parcelle n° 648 en zone Ub.

Observation

N°	Nom	Prénom	Adresse	Registre	P. jointe	
33	DUBOIS	Serge	1, rue de Bourgogne à Saint-Berthevin	Mairie Loiron	OUI	

Il souhaite que sa parcelle n°1137 de 1.050 m² "La Monnerie", sur la commune de Loiron-Ruillé, qui faisait partie d'un corps de ferme démantelé et qui n'a plus aucun intérêt agricole (ancien silo-fosse et plateforme en béton) et est enclavée et implantée en agglomération, devienne constructible

Réponse du responsable du projet

Tissu bâti peu constitué à cet endroit, extrémité du parcours de la coulée verte à maintenir par les élus. Pas de souhait de la collectivité de se développer au sud de ce secteur.

**Position de la commission d'enquête**

Il y a une zone non bâtie, classée A, entre la zone Ub de l'agglomération et la parcelle n° 1137 de M. Dubois. Cette parcelle apparaît aujourd'hui déconnectée de la partie agglomérée et ne peut être considérée comme une extension de la partie urbaine. Le souhait de la collectivité de ne pas se développer au sud de ce secteur de la commune n'appelle pas d'objection de la part de la commission d'enquête.

Observation

N°	Nom	Prénom	Adresse	Registre	P. jointe
52	POULAIN	Yvan	La Paplonière – 53320 Loiron-Ruillé	Port-Brillet P.7	Non

- 1)- L'habitation de M. Poulain et située en zone A et il envisage une extension de 40 m² (La surface existante est supérieure à 100 m² au sol). Le règlement zone A le permet, cependant, il demande confirmation.
- 2)- Il sollicite une précision sur la disposition du chapitre A2 du règlement (page 74) qui mentionne : « Règle générale, en l'absence d'indication figurant au plan de zonage les constructions doivent respecter un recul minimum de 100 m par rapport à l'axe de l'A81 ». M. Poulain demande que veut dire « indications graphiques ? Rien n'est indiqué sur le plan.

Réponse du responsable du projet

En effet, il n'y a pas de recul imposé par des indications graphiques au plan pour ce secteur.

Position de la commission d'enquête

Le mémoire en réponse ne traite pas la 1^{ère} question de M. Poulain. La commission d'enquête rappelle les dispositions figurant en pages 72 et 73 (zone A) du règlement littéral « l'extension des constructions à destination d'habitations existantes est autorisée sous conditions : ne pas compromettre l'activité agricole, ne pas créer de logement supplémentaire, si la construction se situe à moins de 100 m d'une exploitation agricole ne pas réduire cette inter-distance, l'extension ne peut dépasser 50 % de l'emprise au sol de la construction existante ».

Sur la 2^{ème} question, la commission d'enquête n'émet pas d'observation. En l'absence d'identification graphique, le recul d'un minimum de 100 m par rapport à l'axe de l'A81 doit être respecté.

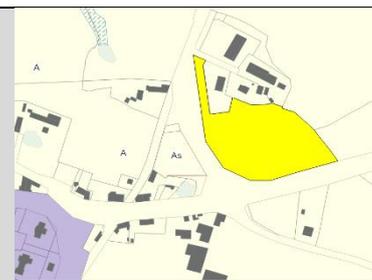
Observation

N°	Nom	Prénom	Adresse	Registre	P. jointe
60	RICOU	M. Thérèse	25, rue de la Durière à Loiron-Ruillé	Maison Pays	OUI

Mme RICOU est propriétaire de la parcelle n°ZB146, lieu-dit "La Couvrie". Elle constate que cette parcelle est classée en zone A, elle s'y oppose. Cette parcelle ayant été classée en zone économique précédemment. Elle s'oppose au classement de sa parcelle en zone A, elle demande le maintien en zone artisanale comme le prévoit le PLU actuel. Courrier du 22/05/2019 remis au Pt de la commission d'enquête.

Réponse du responsable du projet

Vu en comité de pilotage. Il n'y a plus de surfaces à allouer à des zones d'activités économiques par rapport au SCoT.

**Position de la commission d'enquête**

Le PLUi doit être compatible avec le SCoT. Aussi la commission ne peut que prendre acte de la réponse du responsable de projet.

Observation

N°	Nom	Prénom	Adresse	Registre	P. jointe	
61	FOUCHER	Brice	14 rue des Landes – 53320 Loiron-Ruillé	Maison Pays P.4	OUI	

Sur sa parcelle, 14 rue des Landes, à l'angle de la rue des Landes et de la parcelle de son voisin située au sud, M. Foucher envisage de construire un préau de 8 m X 8 m, d'une hauteur de 12 mètres pour y loger sa caravane et installer des panneaux photovoltaïques sur le toit. Dans le PLUi, cette construction sera-t-elle autorisée ? Le règlement littéral de la zone Ub ne dit rien par rapport à cette demande.

Page 4 du registre Maison de pays et plan n° 61 annexé.

Réponse du responsable du projet

Permis car les annexes ne sont pas réglementées et que les panneaux photovoltaïques ne sont pas interdits (attention, sous réserve du respect des règles d'implantation de la construction).

**Position de la commission d'enquête**

La commission d'enquête prend acte de la réponse positive du responsable du projet en invitant M. Foucher à prendre connaissance du chapitre implantation des constructions par rapport aux limites séparatives et par rapport à la hauteur maximale (Zone UB, page 30 du règlement littéral).

Observation

N°	Nom	Prénom	Adresse	Registre	P. jointe	
63	FORGET	M.	14 Rue André Percerou – 35000 Rennes	Mairie Loiron P.5	OUI	

Par courrier du 7 mai (n° 63) annexé au registre de la Mairie de Loiron-Ruillé (P.5), Mme Forget évoque un « futur contournement de Loiron qui serait aujourd'hui abandonné ». Elle renouvelle sa demande consistant à rendre constructibles ses parcelles n° 158, 42 et 923 au lieu-dit « Le Fouteau ». A minima, Mme Forget demande que la parcelle n° 158 soit constructible en lui ménageant un accès pour une sortie, au niveau du calvaire existant sur le chemin communal.

Réponse du responsable du projet

Demande liée à l'évolution du projet de contournement. A statuer par les élus. Par ailleurs, la parcelle n°158 constitue clairement de l'étalement urbain, la parcelle n°923 est grevée par un emplacement réservé aménagement de voirie. La parcelle n°42 est entièrement bâtie et est située en zone Ub.

Position de la commission d'enquête

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

Observation

N°	Nom	Prénom	Adresse	Registre	P. jointe	
64	DAVOUST	J. Claude	9 Place de l'église – 35370 Le Pertre	Mairie Loiron P.5 Maison Pays P.5	OUI	

1)- M. Davoust envisage d'acheter à M et Mme DUBOIS les locaux de l'ancien magasin d'Antiquités "Reine victoria" (environ 500 m²) situés sur un terrain de 7.924 m² en bordure de la RD57 La Gravelle-St Berthevin, sur la Commune de Loiron-Ruillé. Il compte exercer une activité de restauration-traiteur. Selon le plan graphique du projet de PLUi, cette parcelle est située en zone « N ». M. Davoust demande que cette parcelle soit classée, dans le futur PLUi, en cohérence avec l'activité de restaurant-traiteur (page 5 du registre de la mairie de Loiron-Ruillé + plan n° 66).

En page 5 du registre de la Maison de Pays, M. Davoust complète sa demande en précisant qu'il souhaite aménager le parking existant afin que le stationnement des véhicules des clients se fasse en totalité sur le terrain qu'il souhaite acquérir. Aucun véhicule ne stationnera sur la RD57 (comme c'était déjà le cas avec le magasin d'antiquités).

Cette même demande est formulée ci-après (n° 66) par M. & Mme DUBOIS, actuels propriétaires de l'ancien magasin « Reine Victoria ».

Réponse du responsable du projet

Ne voit pas d'objection à la création d'un STECAL activités permettant les activités de restauration. Le STECAL devra inscrire la surface de l'emprise, la densité, la hauteur des constructions attendues, la desserte par les réseaux et l'intégration paysagère.

**Position de la commission d'enquête**

La commission d'enquête est favorable à la création d'un STECAL à inscrire au présent PLUi. Cette disposition permettra la vente du terrain et des bâtiments afin de conserver une activité commerciale sur ce site, facilement accessible avec un stationnement en toute sécurité.

Observation

N°	Nom	Prénom	Adresse	Registre	P. jointe	
66	DUBOIS	M. Mme	Propriétaires-gérants de la Sté DUBOIS, terrain et bâtiments « Reine Victoria » sur la RD 57 à Loiron-Ruillé	Maison Pays P. 6 Mairie Loiron P.6	OUI	

M. et Mme DUBOIS sont actuellement vendeurs de leur parcelle de 7.924 m² avec les bâtiments existants. Ils demandent que la classification de la parcelle n°5301377194A0099 (zone N au projet de PLUi) soit revue afin d'être maintenue en activité commerciale ou de restauration (transmission engagée avec M. Davoust (cf. obs. n°64 ci-dessus)).

Réponse du responsable du projet

Ok sur le principe (voir plus haut). Création d'un STECAL permettant les activités de restauration en zone Naturelle et dans l'enveloppe d'un bâtiment existant.

Position de la commission d'enquête

La commission d'enquête confirme sa position favorable à la création d'un STECAL au présent PLUi.

Observation

N°	Nom	Prénom	Adresse	Registre	P. jointe	
65	LABBE	Michel	La Chotardièrre – 53320 Loiron-Ruillé	Mairie Loiron P.6	OUI	

M. Labbé signale qu'au village de la Trousselière, sur le document de changement de destination en page 26, il y a une erreur de photographie, la photo n°49 n'est pas le bâtiment concerné par le changement de destination. C'est le bâtiment en pierre à droite en arrivant à la Trousselière (au Nord) qui doit être mentionné « changement de destination ». Voir plan annexé (n° 65) annexé au registre de la Mairie de Loiron.

Réponse du responsable du projet

C'est le plan de zonage qui prévaut. Le bâti en question étant identifié au titre du changement de destination, ce dernier pourra avoir lieu sous réserve de l'avis conforme de la CDPENAF au moment du dépôt de permis. La photo sera supprimée de l'atlas.

Position de la commission d'enquête

Afin qu'il n'y ait aucune ambiguïté sur l'identification du bâtiment identifié « changement de destination », la commission d'enquête invite le responsable de projet à remplacer (et non supprimer) la photo dans l'atlas.

Observation

N°	Nom	Prénom	Adresse	Registre	P. jointe	
67	BLOT	Serge	La haute Gonterrie – Loiron-Ruillé	Mairie Loiron P.6	OUI	

1)- Erreur de repérage pour la "Haute Gonterrie", le bâtiment répertorié en rouge est une étable attenante à un bâtiment agricole. La maison d'habitation est en face sur la droite.

2)- Erreur de repérage pour la "Basse Gonterrie", le bâtiment répertorié en rouge est un hangar agricole. M. Blot demande le changement de repérage vers la longère avec des annexes en gris à gauche en arrivant par le chemin.

Observation en page 6 du registre Mairie de Loiron-Ruillé et plan annexé n° 67.

Réponse du responsable du projet

- 1) OK
- 2) OK

Position de la commission d'enquête

La commission d'enquête prend acte de la réponse du responsable du projet de corriger les erreurs signalées par M. Blot sur le document « *Etude de recensement des bâtiments agricoles susceptibles d'un changement de destination en zone A et N* » de Loiron-Ruillé.

Observation

N°	Nom	Prénom	Adresse	Registre	P. jointe	
71	REGEREAU	Louis Marylène	La petite Malvoisine – 53320 MONTJEAN	Maison Pays Pages 4 & 5	OUI n° 71	

M & Mme Regereau demandent :

- L'identification en « changement de destination » pour leur longère (150 m²) en pierre et couverte en ardoise) située à La Porterrie à Loiron-Ruillé, pour devenir une habitation.

- L'identification en « changement de destination » pour une loge aujourd'hui inoccupée (environ 70 m² - en pierre et couverture ardoise), située à la Gachetière à Loiron-Ruillé pour devenir une habitation. Document n° 71 annexé au registre de la Maison de Pays

Réponse du responsable du projet

- 1) OK
- 2) Non, car inférieure à 80m²

Position de la commission d'enquête

La commission d'enquête prend acte de l'insertion en « changement de destination » de la longère (150 M²) et du refus pour la loge de 70 M², justifié pour superficie insuffisante.

Observation

N°	Nom	Prénom	Adresse	Registre	P. jointe	
75	PLANCHAIS	Philippe Anabelle	Parcelle 922 « Le Fonteau » à Loiron-Ruillé	Mairie Loiron Page 7	OUI	

Propriétaires de la parcelle 922 à Loiron, M. & Mme Planchais demandent que cette parcelle, classée en zone N, soit classée en zone Ub afin de pouvoir éventuellement construire un garage (page 7 registre Mairie de Loiron-Ruillé) + 2 plans portant le n° 75 en annexe).

Réponse du responsable du projet

Ce secteur n'a pas vocation à faire l'objet d'une zone Ub. Néanmoins, les propriétaires peuvent y construire une extension ou une annexe à la construction existante.

Position de la commission d'enquête

La commission d'enquête est en accord avec la réponse du responsable du projet.

Observation

N°	Nom	Prénom	Adresse	Registre	P. jointe	
76	ROSSIGNOL	Rémi	La Guerterie – LOIRON-RUIKKE	Mairie Loiron P.7	OUI 67	

M. Rémi Rossignol demande :

- 1)- le changement de destination d'un bâtiment en pierre (ancienne étable sans activité depuis 2006) sur sa parcelle ZT204 à la Guertière à Loiron-Ruillé, aux fins d'hébergement.
- 2)- Demande que le site de la Guertière puisse avoir une activité d'accueil de tourisme (hébergement – stationnement de campings cars) sachant que l'activité actuellement en place va cesser dans quelques années, avant la fin du PLUi. Page 7 du registre de la mairie de Loiron et plan (n° 76) annexé.

Réponse du responsable du projet

- 1) OK si supérieure à 80m²
- 2) STECAL sur le site de La Guertière. Les élus ne sont pas opposés au développement de l'activité touristique via les campings cars sur le site. Toutefois les conditions d'accueil de ces campings-cars (environ 7 ou 8) devront être particulièrement cadrées. Néanmoins, pour le changement de destination du bâtiment encore en activité aujourd'hui, il faudra attendre trois ans de cessation de l'activité agricole ainsi qu'une modification du PLU pour que le projet puisse voir le jour.

Position de la commission d'enquête

La commission d'enquête prend acte de l'accord du porteur de projet pour identifier « changement de destination » le bâtiment en pierre de M. Rossignol qui devra prendre en compte le délai de 3 ans à compter de la cessation de l'activité agricole.

Quant au STECAL qui serait nécessaire pour exercer les activités d'accueil touristique, son positionnement au présent PLUi semble prématuré en l'absence d'un projet abouti.

Observation

N°	Nom	Prénom	Adresse	Registre	P. jointe	
81	LOCHARD	Rémy	A La Grande Rouche Yvon 53210 ARGENTRE	Maison Pays	OUI	

Propriétaire de "La Passelière" à Loiron Ruillé demande que la loge et ses deux bâtiments annexés fassent l'objet d'un changement de destination afin qu'elle devienne une habitation. En 2008, un certificat d'urbanisme lui avait été accordé pour aménager cette loge en habitation. Ces bâtiments ne sont plus des bâtiments à usage agricole.

Réponse du responsable du projet

Ok sous réserve du respect des critères de la CDPENAF. Pas de références cadastrales ni de photos.

Position de la commission d'enquête

La commission d'enquête relève que Monsieur et Madame LOCHARD ont versé au registre d'enquête une lettre en date du 24 mai 2019 mentionnant qu'ils avaient découvert "*sur les documents d'enquête publique, Plan N°6 et Photo 15 que l'ensemble des bâtiments existants non lié à une activité agricole ne sont pas inscrit dans la zone délimitée par les pointillés*".

Il a été versé au registre une photocopie de la page 6 de l'Etude de recensement des bâtiments susceptibles d'un changement de destination en zone A et N concernant Loiron-Ruillé où la loge a été identifiée près de la photographie portant le n°15. En se rapportant au tableau figurant en première page de cette étude, on lit que cette photographie correspond à la parcelle YB27.

De plus, Monsieur et Madame LOCHARD ont également versé au registre d'enquête trois photographies de la loge objet de la demande de changement de destination.

La commission d'enquête prend acte de l'engagement du responsable du projet à prendre en compte la demande de Monsieur et Madame LOCHARD et l'invite à leur demander de fournir tous éléments utiles à leur demande.

9/- Commune de Montjean :

Observation

N°	Nom	Prénom	Adresse	Registre	P. jointe	
8	SAUVAGE Jean Pierre	pour Damien Sauvage	36 rue des Lilas à Montjean	Montjean	OUI	
	SAUVAGE Sarah	Pour Damien Sauvage	36 rue des Lilas à Montjean			

- L'OAP Loisirs La porte empiète sur la parcelle A 870 de M. Sauvage Damien et arrive à ses écuries qui disposent selon M. Sauvage Jean Pierre d'un permis de construire. Pour Mme Sauvage, si cette OAP est maintenue, elle interdirait tous accès suffisant à ses chevaux de loisirs, ce qui ferait devenir caduque les écuries. Ils estiment la perte financière à 30 000€ plus aménagement du terrain.

- Pour Mme Sauvage Sarah, les réservations foncières d'agrément voulues par la commune de Montjean ne semblent pas justifiées, surtout avec un découpage anarchique de la parcelle A 870. Elles semblent trop importantes au regard des terrains de sport existants et en tenant compte du vieillissement de la population. Elle demande la rectification du projet.

Réponse du responsable du projet

- 1) A voir avec M. le Maire si la parcelle 870 est obligatoirement concernée par le périmètre de l'OAP.
- 2) Idem.

Position de la commission d'enquête

- Par lettre du 20 juin 2019, le maître d'ouvrage transmet un mémoire complémentaire (annexé au présent rapport) qui précise que : « la partie de la parcelle A 870 concernée par les demandes de M. Sauvage et Mme Sauvage sera retirée du périmètre de l'OAP ce qui répond à la demande de M. Sauvage et Mme Sauvage
- Concernant l'importance des réservations foncières, Mme Sauvage Sarah n'apporte pas d'éléments chiffrés à ses affirmations. La commission d'enquête considère que c'est de la compétence de la collectivité d'estimer l'importance des terrains qu'elle souhaite réserver à des équipements publics.

Observation

N°	Nom	Prénom	Adresse	Registre	P. jointe	
9	DUCHEMIN	René	10, rue du Maine à Montjean	Montjean	Non	

Malgré la construction d'un ouvrage par le syndicat de bassin de l'Oudon, son domicile reste inondable.

Réponse du responsable du projet

Pas d'observations particulières.

Position de la commission d'enquête

Il s'agit d'un constat de l'existant. Ce n'est pas véritablement l'objet de la présente enquête.

Observation

N°	Nom	Prénom	Adresse	Registre	P. jointe	
10	BEUCHER	Martial	12, rue du Maine à Montjean	Montjean	non	

Demande un aménagement à l'entrée de Montjean par rapport à la vitesse excessive des voitures (90/100 km/h).

Réponse du responsable du projet

Du ressort de la commune et non du PLUi.

Position de la commission d'enquête

La question posée n'est pas réellement l'objet de l'enquête.

Observation

N°	Nom	Prénom	Adresse	Registre	P. jointe	
73	GANDON	J. Claude	Le Moulin du château à Montjean	Montjean	OUI	

- M. Gandon demande la suppression de l'EBC sur la parcelle n° 183 située en bordure de l'étang de Montjean "le Moulin du Château".

- M. Gandon est passé vérifier que la parcelle n°183 susmentionnée n'était pas classée en EBC au projet de PLUi. Il compte abattre des peupliers prêts à tomber. Il compte aussi s'agrandir de l'autre côté de la route (cf. plan joint) et demande une autorisation de création de ces plans d'eau.

Réponse du responsable du projet

- 1) Pas de suppression d'EBC
- 2) Voir réglementations du SDAGE Loire Bretagne (1E - Limiter et encadrer la création de plans d'eau) et du SAGE du bassin de l'Oudon (ENJEU E : Reconnaître et gérer les zones humides, le bocage, les plans d'eau et les aménagements fonciers de façon positive pour l'eau). Le projet de

création de ces plans d'eau seront soumis aux dispositions des articles L. 214-1 et suivants du code de l'environnement.

Position de la commission d'enquête

- 1) Le projet de PLUi donne satisfaction à M. Gandon. La suppression de l'EBC qui figure sur le PLU actuel nécessiterait une révision du PLU actuel ce qui n'est guère envisageable au stade actuel du dossier.
- 2) La création d'un plan d'eau nécessite une demande d'autorisation au titre de la loi sur l'eau

Observation

N°	Nom	Prénom	Adresse	Registre	P. jointe	
77	ROCHER	Philippe	Les Touches à Montjean	Maison Pays	OUI	

Monsieur ROCHER est en EARL avec son fils, sur l'exploitation des Touches, il a un plan d'épandage sur les parcelles B 356, B 343, B 344. Or, Mme HILBERT a une étable qui jouxte la parcelle B 356 et pour laquelle elle a demandé un changement de destination pour une habitation. Monsieur ROCHER s'y oppose. Ce changement de destination pour une habitation remettrait en cause son plan d'épandage.

Réponse du responsable du projet

Pourra intervenir au moment du recours de tiers au stade du dépôt de permis.

Position de la commission d'enquête

Le changement de destination s'il est effectif aura un impact sur la surface du plan d'épandage. Mais l'importance de cet impact et ses conséquences ne sont pas précisées. Quand bien même le PLUi permet le changement de destination du bâtiment, le permis de construire reste soumis à l'avis conforme de la CDPENAF.

Observation

N°	Nom	Prénom	Adresse	Registre	P. jointe	
80	MAIGNAN	Jean-Marc	Montiron AZE – 53200 Château-Gontier	Maison Pays	Non	

M. Jean-Marc Maignan, propriétaire à la "Daguerie" à Montjean, est venu vérifier le zonage (A) et l'identification "changement de destination" pour 2 bâtiments. Ces deux bâtiments sont bien identifiés sur la carte graphique. M. Maignan n'émet pas d'observation.

Réponse du responsable du projet

Pas d'observations.

Position de la commission d'enquête

Pas d'observation de la commission d'enquête.

Observation

N°	Nom	Prénom	Adresse	Registre	P. jointe	
72	ROCHER	Simone	La Grande Mairie à Montjean	Maison Pays	OUI	

Demande que les parcelles C 992 et C995 sur la commune de Montjean, soient classées en zone loisirs agricole ainsi que l'autorisation de construire un bâtiment d'environ 20 m² pour y déposer le matériel de pêche et table pour passer des jours de pêche en famille.

Réponse du responsable du projet

- 1) Loisirs agricoles n'est pas une typologie de zone

- 2) Seules les extensions et annexes des bâtiments d'habitation sont autorisés en zone agricole et naturelle

Position de la commission d'enquête

- Le zonage actuel des parcelles C992 et C995 n'appelle pas d'observations de la part de la commission d'enquête.
- La demande de construction d'un bâtiment de 20 m² pour y déposer du matériel de pêche n'apparaît pas déraisonnable. La commission d'enquête propose à ce sujet la création d'un STECAL.

10/- Commune de Olivet :

Observation

N°	Nom	Prénom	Adresse	Registre	P. jointe	
20	DUVAL	Dominique	A "La Grande Métairie" 53410 OLIVET	St Ouen des T	Non	

1)- La loge de la Grande Métairie est bien identifiée comme faisant l'objet d'un changement de destination afin qu'elle puisse passer du statut de bâtiment agricole au statut d'habitation. Elle fait 84 m², elle nécessite des travaux aux fins d'habitation. La procédure visant à soumettre la demande de permis de construire à la CDPENAF ne permet pas de mettre la loge en vente et me cause une perte financière.

2)- Le grand bâtiment à usage de porcherie figure encore sur le règlement graphique alors qu'il a été détruit.

Réponse du responsable du projet

- 1) Pas d'observations
- 2) Du ressort du cadastre

Position de la commission d'enquête

Sur le point n°1) : l'emprise du bâtiment rentre dans les critères de la CDPENAF mais la CDPENAF ne se prononce que sur le permis de construire, demande qui nécessite la constitution d'un dossier qui peut être onéreux pour le pétitionnaire ce qui est dissuasif pour le pétitionnaire.

Sur le point n°2) : la commission d'enquête prend acte de la réponse du porteur du projet précisant que seul le cadastre peut intervenir pour corriger le plan.

Observation qui concerne Olivet et le Genest St Isle

N°	Nom	Prénom	Adresse	Registre	P. jointe	
30	MOULIERE CASTILLE LAUNAY	Yves Jean J. Pierre	Association des Amis de l'Abbaye de Clermont	Le Genest St I. P.2 Mail du 8 mai 2019	OUI	

En page 2 du registre de la Mairie du Genest-Saint-Isle et par mail du 8 mai 2019 transmis à la commission d'enquête, l'association des Amis de l'Abbaye de Clermont et la SCI Notre Dame de Clermont ont présenté leurs demandes dans le cadre de la mise en place d'une politique de développement touristique et de préservation du site de l'Abbaye de Clermont, à savoir :

1)- L'accès à l'Abbaye par la voie communale des Fays. Deux véhicules, notamment cars, pompiers... ne peuvent se croiser. A défaut d'élargissement de la chaussée, trois zones d'évitement sont demandées.

2)- Le franchissement du pont sur le ruisseau d'Olivet. Au nom d'une servitude ancestrale, ce pont ancien, mitoyen avec la commune d'Olivet, est emprunté par les agriculteurs avec des engins de plus de 3,5 tonnes. Ces passages fragilisent le pont (arrachement des margelles). Il appartient à la commune de mettre fin rapidement à cette situation, pour deux raisons :

- permettre l'accès aux véhicules de chantier lorsque les travaux de restauration vont démarrer,

- le site de l'abbaye devra être fermé aux véhicules autres que ceux du chantier pour des motifs de sécurité.

C'est la raison pour laquelle l'association des amis de l'Abbaye souhaite acquérir la parcelle n° 17 « seule solution cohérente pour résoudre à la fois un accès aux parcelles des agriculteurs et réaliser un parking de moins de 50 places ».

3)- La création d'un parking sur la parcelle n° 17. Les représentants de l'association déclarent « se heurter à trois interprétations différentes du classement en zone humide de cette parcelle : la lettre de la DDT du 4 janvier 2019, la note explicative commandée par Laval aggro au cabinet Prigent, la carte graphique du dossier soumis à enquête publique qui indique qu'une partie de cette parcelle est en zone humide ». Pour l'association, la mise en place du parking à cet endroit permettrait aux agriculteurs d'accéder à leurs parcelles en évitant le franchissement du pont sur le ruisseau d'Olivet.

4)- La possibilité de changer l'affectation de certains bâtiments agricoles du XIXème siècle pour permettre de créer des ateliers d'artisanat ou d'artistes en lien avec le site, ainsi que des lieux permettant aux visiteurs de se restaurer.

Réponse du responsable du projet

- 1) Du ressort de la commune
- 2) Du ressort de la commune
- 3) Se caler sur le courrier de la DDT 53
- 4) STECAL artisanat ou loisirs + restauration
 - Nécessité d'une OAP globale

Position de la commission d'enquête

La commission d'enquête constate :

- que la voie communale des Fays qui conduit à l'abbaye est étroite et ne permet pas le croisement en toute sécurité entre les véhicules de transport en commun et les voitures automobiles,
- que le stationnement aux abords de l'abbaye n'est pas organisé sur un emplacement spécifique à proximité de l'abbaye,
- que le pont ancien n'a pas vocation à être emprunté par des véhicules agricoles lourds qui risquent d'en affecter la solidité.

En cours d'enquête, l'agriculteur qui exploite la parcelle n° 17 (sollicitée pour devenir un espace de stationnement) a déclaré être opposé à toute cessation de son activité agricole sur cette parcelle. De surcroît, cette parcelle n° 17 a été identifiée zone humide lors de l'inventaire réalisé par le Cabinet DERVEN dans le cadre de l'élaboration du PLUi.

Compte tenu de l'ambition des représentants de l'association de amis de l'Abbaye de mettre en place une politique de développement touristique et de préservation du site, les demandes présentées à l'occasion de l'enquête publique PLUi du Pays de Loiron (ci-dessus rappelées) sont justifiées. Cependant, de par sa nature et son importance, le projet porté par l'association des amis de l'abbaye ne concerne pas la seule commune du Genest-Saint-Isle, ni même le seul PLUi du Pays de Loiron. Une approche globale concertée (d'ailleurs engagée avec Laval Agglomération) est nécessaire dans le but d'aboutir à un projet global (voie de circulation, stationnement, passage pour les agriculteurs) qui préservera l'environnement respectera les intérêts de chacun. La commission d'enquête ne dispose pas aujourd'hui d'éléments suffisants lui permettant de motiver un avis.

Quant à la demande consistant à changer l'affectation de certains bâtiments agricoles du XIXème siècle pour permettre de créer des ateliers d'artisanat ou d'artistes en lien avec le site, ainsi que des lieux permettant aux visiteurs de se restaurer, la commission d'enquête est favorable à la mise en place d'un STECAL artisanat ou loisirs et restauration au présent PLUi à la condition d'en définir le contenu.

11/- Commune de Port-Brillet :

Observation						
N°	Nom	Prénom	Adresse	Registre	P. jointe	
13	CASCARO	M. Mme	La Croix des Aulnays – 53410 PORT-BRILLET	St Cyr le Grav. Port-Brillet	OUI	

Au cours de la permanence du 16 avril 2019 à la Mairie de St Cyr le Gravelais, M. & Mme Cascaro ont déposé leurs observations en pages 2, 3 et 4 du registre et remis un dossier de 23 pages à l'attention du Président de la commission d'enquête ; dossier structuré en 9 chapitres, contenant notamment les courriers datés des 01/10/2018, 18/09/2018, des plans et photos, le courrier Laval Agglo du 01/04/2019 et de la DDT du 27/03/2019. En complément, M. & Mme Cascaro ont transmis à la commission d'enquête la copie du courrier du 8 avril 2019 (de 2 pages plus 3 pages annexes) adressé à M. le Maire de Port-Brillet et un mail daté du 18 avril 2019, reçu à l'adresse mail de l'enquête publique à Laval Agglomération.

M. & Mme Cascaro sont propriétaires des parcelles n° 603 (habitat principal) en zone Ub au projet de PLUi, et n° 604 (bois de sapins) en zone 1 AUe au projet de PLUi. Ils évoquent une concertation insuffisante à leur égard lors de la phase de préparation du PLUi (courrier du 8 avril 2019) puis formulent des « *remarques et recours* » sur le zonage et l'OAP Economie de l'Orrière.

► Sur le zonage, M. et Mme Cascaro demandent une classification adaptée tenant compte à la fois de l'existence de leur maison d'habitation et d'une parcelle boisée « *à préserver sur le plan environnemental* ».

► Sur l'OAP économie « *Lorrière* », correspondant à l'extension de la zone artisanale, M. & Mme Cascaro rappellent que le Cabinet Prigent « *s'est vu confier une étude sur l'OAP Lorrière à partir de documents graphiques sur lesquels leur maison d'habitation n'apparaissait pas* » ; élément qui a été corrigé par la suite. Sur les 38.500 m² de l'OAP économie, 10.000 m² concernent le bois de sapin. M. & Mme Cascaro demandent pourquoi supprimer 1 ha de bois ?

Dans leurs observations formalisées sur le registre de la mairie de St Cyr le Gravelais, M. & Mme Cascaro, concernés au projet de PLUi par le règlement littéral UB (page 29), qui mentionne que les activités d'artisanat, d'industrie doivent être compatibles avec le voisinage immédiat, signalent « *actuellement beaucoup de nuisances liées à l'extension de Bignon SAS (circulation, engins, moteurs tournants...)* ».

M. et Mme Cascaro « *refusent et ne comprennent pas l'option choisie de détruire un bois et des haies pour ce projet d'extension de la Z.A.* ». Ils refusent la classification de leur bois (parcelle n° 604) en zone 1AUe.

Ils évoquent ensuite les risques inhérents à l'écoulement des eaux pluviales sur les parcelles en pente conséquente « *qui mériteraient une étude avant-projet* ».

M. & Mme Cascaro demandent d'étudier leurs remarques dans le but de respecter les objectifs environnementaux (du PADD et du SCoT) et d'arriver à une cohabitation réfléchie de tous les usagers de ce secteur (habitants, sportifs, activités de loisirs et zone artisanale).

Dossier joint au présent PV de synthèse

Réponse du responsable du projet	
<ol style="list-style-type: none"> 1) Les modifications cadastrales ont été fournies dans l'intervalle 2) Ok, à faire 3) Le zonage a été adapté 4) A voir avec la mairie et à mettre à jour 5) La présence du boisement n'est pas un facteur de discontinuité directe 6) A voir avec la mairie 7) A voir avec Maëva et la mairie 8) A voir avec Maëva et la mairie 	 <p>FIGURE 2 EXTRAIT DU PLUi PROJETE POUR LA MAISON CASCARO. ELLE A BIEN ETE REINTEGREE AU CADASTRE ET</p>

Position de la commission d'enquête

La réponse du responsable du projet ne traite pas explicitement les questions et interrogations de M. et Mme CASCARO.

En annexe n° 6, page 160 du présent rapport, la commission d'enquête suggère un plan de zonage qui préserve une grande partie de l'espace boisé et qui pourrait répondre à l'objectif d'une cohabitation réfléchie de tous les usagers du secteur.

Observation

N°	Nom	Prénom	Adresse	Registre	P. jointe
49	GUERIN	J.Yves et Mme	Rue des Rochers – PORT-BRILLET	Port-Brillet P.3	OUI

Par mail du 13 avril 2019, transmis à la Mairie de Port-Brillet et annexé au registre (page2), M & Mme Guérin constatent qu'une OAP (Le Petit Brindelais) est positionnée sur une parcelle qui borde leur propriété. Une partie de leur propriété (où se situe leur maison d'habitation) est classée Ub et le reste en zone naturelle. Pourquoi ce classement ?

M. & Mme Guérin proposent, selon le plan n° 49 joint :

- d'étendre l'OAP Le Petit Brindelais à une grande partie de la prairie leur appartenant,
- d'élargir la zone Ub pour le reste de leur terrain.

Réponse du responsable du projet

1) Non, cette zone correspond à des surfaces allouées pour la commune de Port-Brillet et on ne peut l'augmenter. Toutefois, lors d'une prochaine évolution du document d'urbanisme intercommunal, la prairie pourrait éventuellement correspondre à une ultime phase d'urbanisation qui viendrait combler la dent creuse restante.

2) Pas de projet communal d'urbaniser le secteur classé en NI pour l'instant



Position de la commission d'enquête

La commission d'enquête est en accord avec la réponse du responsable du projet.

Observation

N°	Nom	Prénom	Adresse	Registre	P. jointe
53	FLECHAIS	Bernard	La Maison Neuve – 53410 Port-Brillet	Port-Brillet P. 7	Non

M. Fléchais habite « la maison neuve », siège de son exploitation. Il exprime son désaccord sur le changement de destination figurant au dossier PLUi de la loge située à "Egite" (figurant en page 7 de l'étude de recensement des bâtiments susceptibles de changement de destination).

Réponse du responsable du projet

Pas d'observations.

Position de la commission d'enquête

La commission d'enquête invite le responsable du projet à examiner la qualité architecturale (cf photo) du bâtiment identifié sur le document « étude de recensement des bâtiments susceptibles de changement de destination » ; bâtiment qui mérite d'être valorisé.

Selon le plan graphique, ce bâtiment se situe à environ 170 m de l'exploitation agricole de M. Fléchais. Ne voyant pas de préjudice vis-à-vis de M. Fléchais et compte-tenu de la qualité architecturale du bâtiment situé à Egite, la commission d'enquête est favorable au maintien de ce bâtiment en changement de destination.

12/- Commune de St Cyr-le-Gravelais :

Observation

N°	Nom	Prénom	Adresse	Registre	P. jointe	
14	JALLU	Joel & Mme	2 Allée de la Seiche, 35370 LE PERTRE	St Cyr le Grav.	non	

Propriétaires de l'ancienne Scierie à Saint-Cyr-le-Gravelais classée en zone Ue et maintenant retraités, ils souhaiteraient que ce bâtiment soit classé en zone Ub habitation. Celui-ci est divisé en deux parties (ayant chacune l'eau, l'électricité avec leur propre compteur), ils voudraient habiter la première et transformer en habitation la seconde. La zone Ue est divisée en deux parties par une route et la partie sur laquelle se situe la scierie pourrait être facilement rattachée à la zone Ub. De plus, ils sont propriétaires du terrain situé entre la zone Ue et la zone 1AUh et qui est déjà classé en zone Ub.

Réponse du responsable du projet

Les propriétaires avaient fait part de leur souhait de classer l'ancienne scierie en zone Ub. Ils se sont rétractés depuis car un repreneur s'est fait connaître dans l'intervalle.

Position de la commission d'enquête

La commission d'enquête prend acte de cette réponse.

Observation

N°	Nom	Prénom	Adresse	Registre	P. jointe	
16	RALLU	J. Michel	"La Touche" 53320 SAINT-CYR-Le-GRAVELAIS	St Cyr le Grav.	OUI	

Suite à un agrandissement au lieu-dit "La Houssaie" qui n'était pas prévu au moment de la consultation du PLUi, il demande à ce que les haies qui séparent sa parcelle du lieu-dit "le Brévier" soient déclassées sur le PLUi afin de pouvoir agrandir sa parcelle existante, pour un meilleur parcellaire.

Réponse du responsable du projet

L'inventaire des haies fera l'objet d'un affinage via le travail actuellement réalisé par la Chambre d'Agriculture.

Position de la commission d'enquête

La commission d'enquête rappelle que le règlement littéral dispose que les haies identifiées au règlement graphique doivent être préservées mais il prévoit que "*L'arrachage ponctuel d'une haie ou démolition d'un talus pourra être autorisé lors d'un regroupement parcellaire*". Le règlement pose comme condition que "*Tout projet de suppression d'une haie identifiée doit faire l'objet d'une déclaration préalable suivant l'article R. 421-23 du Code de l'urbanisme*".

Observation

N°	Nom	Prénom	Adresse	Registre	P. jointe	
25	THIREAU	(GAEC)	Pas d'adresse mentionnée sur le registre	St Cyr le Grav.	OUI	

M. Thireau inscrit au registre qu'une haie mentionnée au plan n'existe plus et qu'une nouvelle haie a été créée, suite à l'aménagement foncier.

Réponse du responsable du projet

L'inventaire des haies fera l'objet d'un affinage via le travail actuellement réalisé par la Chambre d'Agriculture.

Position de la commission d'enquête

La Commission d'enquête prend acte de cette réponse.

13/- Commune de Saint-Ouen-des-Toits :

Observation

N°	Nom	Prénom	Adresse	Registre	P. jointe	
17	GILLES	Jacques	La Houssaye à Saint-Ouen-des-Toits	St Ouen des T	OUI	

Sur le terrain qui lui appartient route d'Olivet en bordure de route, M. Gilles Jacques demande 2 parcelles constructibles. sous cette parcelle passe le service d'eau et le tout à l'égout, il a accepté qu'elles passent sans aucune contrepartie. Il annexe au présent registre une copie du plan de situation de son terrain compris entre la zone Ub, la zone Ua, le ER n°81 et la route d'Olivet".

Réponse du responsable du projet

Cette parcelle est localisée sur le parcours de la Trame Verte et Bleue du Pays de Loiron, sur un site où une surface importante de zones humides a été identifiée. Ce site n'a pas vocation pour le projet intercommunal de se développer à vocation habitat.

**Position de la commission d'enquête**

Les terrains dans ce secteur sont classés en zone N et une surface importante de zones humides est identifiée sur le plan, ce qui n'est guère compatible avec une extension de la zone constructible.

Observation

N°	Nom	Prénom	Adresse	Registre	P. jointe	
18	LINE	Alain	A La Chaumière à Saint-Ouen des Toits	St Ouen des T	non	

"Je conteste le classement d'un corps de bâtiments classé non agricole sur le PLU de Saint-Ouen-des-Toits en 2006. Aujourd'hui, il est classé agricole. Je n'exploite pas ce bâtiment et est au nom de Ameline Jeannine. Je demande donc qu'il soit déclaré en "changement de destination" Question: - en cas d'arrêt de l'exploitation, comment fait-on pour avoir le droit de vendre ou de rénover ces bâtiments? -qui payera les entretiens de ces bâtiments, s'ils ne nous rapportent rien, seront-ils dégrevés des Taxes Foncières et autres taxes?"

Réponse du responsable du projet

Pas de références cadastrales identifiées permettant de traiter la demande. Pour rappel, le changement de destination d'un bâtiment agricole peut avoir lieu s'il a été identifié PLUI au préalable et si la CPDNAF

donne un avis conforme au moment du dépôt de permis. Par ailleurs, pour que le bâtiment soit identifié, il faut attendre un délai de 3 ans de cessation de l'activité agricole. La reprise des exploitations agricoles est une priorité.

Position de la commission d'enquête

- Il s'agit d'un siège d'exploitation en activité.
- La réponse sur les autres points n'appelle pas d'objections de la part de la commission d'enquête

Observation

N°	Nom	Prénom	Adresse	Registre	P. jointe
19	DU FAY	M. Mme	5 rue de la Gare , 53800 LA SELLE CRAONNAISE	St Ouen des T	OUI

1) Propriétaires du lieu-dit "l'Orgère" à Saint-Ouen-des-Toits (parcelles 606 et 224) sur lesquelles il existe deux maisons (classées actuellement en zone Nh), la première est classée bâtiment remarquable, la seconde ne l'est pas. Ils demandent à ce qu'elle le soit afin qu'elle puisse être rattachée à la première. Ils veulent pouvoir restaurer les deux maisons et les réunir à des fins de conservation.

2) Les maisons ne disposent pas de dépendances, ils souhaiteraient en avoir (pour garer une voiture, entreposer du matériel d'entretien du terrain) et proposent des exemples d'extension.

Réponse du responsable du projet

A priori, l'emprise au sol du 1^{er} bâtiment est bien inférieure à 80m², minimum requis par la CPDENAF pour donner un avis conforme en vue d'un changement de destination. Par ailleurs, nous informons les pétitionnaires que les extensions et annexes ne sont pas permises dans le cadre de changements de destination.

Position de la commission d'enquête

La commission d'enquête ne dispose pas d'information sur un classement en bâtiment remarquable, l'aménagement de la seconde maison nécessiterait un changement de destination ce qui n'est possible que pour des bâtiments d'une emprise au sol minimum de 80 m2.

Il est cependant regrettable que les deux bâtiments ne puissent faire l'objet d'un regroupement aux fins de leurs conservations et invite le responsable du projet à réexaminer le dossier et à justifier la position qui sera prise.

Observation

N°	Nom	Prénom	Adresse	Registre	P. jointe
21	LECLAIR	Roger	A "L'Orrière" 53410 SAINT-OUEN-DES-TOITS	St Ouen des T	OUI

M. Leclair considère que le classement des haies qui se trouvent au ras du noyau de l'Orrière est « *incompréhensible et est aberrant* ».

Réponse du responsable du projet

L'inventaire des haies sera affiné avec un travail réalisé par la Chambre d'Agriculture sur l'année 2019-2020. Ce travail, qui vient de débuter, entraînera une modification du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal.

Position de la commission d'enquête

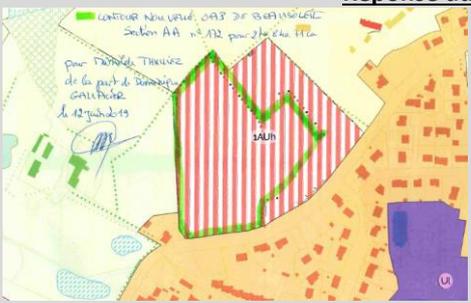
La Commission d'enquête prend acte de cette réponse.

Observation

N°	Nom	Prénom	Adresse	Registre	P. jointe	
22	GLORIA	Emmanuel	Beausoleil la Louisiane à Saint-Ouen-des-Toits	St Ouen des T	OUI	

- Concernant l'OAP n°1, M. Gloria Emmanuel fait l'observation qu'il reste une bande côté Est qui restera isolée. Question : Est-ce que les parcelles n°3178 + 3180 +3183 peuvent être intégrées à cette OAP ?
- Demande: Au lieu-dit Beausoleil, les zones construites, concernant les parcelles 798+3190+805+796 (anciens numéros) + 794, sont en zone agricole A, et jouxtent la zone Ub. Ces parcelles peuvent-elles être ajoutées à cette zone Ub ?"

Réponse du responsable du projet



1)
Voici le nouveau périmètre de l'OAP Beausoleil.

Position de la commission d'enquête

- Le mémoire en réponse ne justifie pas le nouveau périmètre de l'OAP. La commission d'enquête demande que, dans le dossier à soumettre à l'approbation, le nouveau périmètre de l'OAP soit justifié.
- Le responsable du projet ne répond pas à la deuxième demande. La commission d'enquête considère que l'extension demandée de la zone Ub n'est pas justifiée.

Observation

N°	Nom	Prénom	Adresse	Registre	P. jointe	
23	TAFFOTEAU	Nicolas	Le Pavillon à Saint-Ouen-des-Toits	St Ouen des T	OUI	

- Au lieu-dit le Pavillon, un alignement de sapins a été recensé en haie (cf. plan joint).
- Il demande la réduction d'une zone humide et précise que cela avait été vu avec le cabinet Derven (cf. plan joint)
- Il fait part de son incompréhension sur le fait que la hauteur de la loge au lieu-dit la Jacoterie n'a pas été prise en considération dans la capacité de changement de destination, seule la surface au sol de 68 m² a été prise en compte.
- Au lieu-dit carrefour en dessous du bois de Picot, un alignement de châtaigniers de plus de 2m 50 de hauteur gêne la visibilité au carrefour pour les camions et les engins agricoles sur la route départementale Saint-Ouen-Andouillé (cf. plan joint)

Réponse du responsable du projet

- 1) L'inventaire des haies fera l'objet d'une mise à jour grâce à un travail approfondi actuellement mené par la chambre d'agriculture
- 2) Diminution d'une zone humide (sera vérifié avec Dervenn)
- 3) Changement de destination : en effet, la CDPENAF retient l'emprise au sol de la construction et non la surface de plancher
- 4) L'inventaire des haies fera l'objet d'une mise à jour grâce à un travail approfondi actuellement mené par la chambre d'agriculture

Position de la commission d'enquête

Les réponses faites n'appellent pas d'objections de la part de la commission d'enquête.

Concernant la question de la visibilité au carrefour avec la route départementale, le problème est à examiner avec la commune et le gestionnaire des routes départementales.

Observation

N°	Nom	Prénom	Adresse	Registre	P. jointe	
69	BAUDOIN	M. Mme	Maubusson - 53410 St Ouen des Toits	St Ouen des T	OUI	

En page 8 du registre de la Mairie de St Ouen des toits, et sur 2 plans A4 joints (portant le n° 69) annexés, M & Mme Baudoin signalent :

- 1)- une inversion des bâtiments : au plan secteur 3 St Ouen des Toits « repérage cartographique des bâtiments susceptibles d'un changement de destination, page 08, l'habitation existante est le bâtiment situé à gauche sur le plan. Le bâtiment accolé, sur la droite, est celui concerné par le changement de destination.
- 2)- qu'il n'y a pas d'arbre collés directement à l'arrière du bâtiment : il convient de décaler le point vert.

Réponse du responsable du projet

- 1) Ok pour modification
- 2) Ok pour modification

Position de la commission d'enquête

La commission d'enquête prend acte de l'accord du responsable du projet afin de procéder aux modifications demandées.

Observation

N°	Nom	Prénom	Adresse	Registre	P. jointe	
83	GLORIA	Lucien	Le Verger du Chénot 53410 Saint Ouen des Toits	Maison de Pays - P.9	non	

M. Gloria a consulté le dossier soumis à enquête publique pour vérifier si l'ancienne loge au lieu-dit "La Jacoterie" était bien marquée comme bâtiment faisant l'objet de destination. Il constate qu'il n'y a pas d'erreur.

Réponse du responsable du projet

Pas d'observations.

Position de la commission d'enquête

La Commission d'enquête prend acte de cette réponse.

Observation

N°	Nom	Prénom	Adresse	Registre	P. jointe	
91	BALLUAIS	Michel & Mme	5 rue des Tanneurs – 53810 Changé	St Ouen des T	Non	

Par Mail du 22 mai 2019, annexé au registre d'enquête, M. & Mme Balluais expriment l'observation suivante : « Nous sommes propriétaires dans le hameau des Besneries d'une loge avec 1200 m2 de terrain constructible jusqu'au 31/12/2018. Un certificat d'urbanisme a été accordé le 9 mai 2018 pour les parcelles cadastrées partie ZC n°101 et ZC 40 devenues ZC n°129, 130 et 133. Et, depuis janvier 2019, ce terrain n'est plus constructible. Que faisons-nous de ce terrain et du bâtiment situé dans le hameau des Berneries à St Ouen des Toits où il y a un certain nombre de maisons habitées anciennes et récentes ? »

M. & Mme Balluais se posent la question de la valeur de leur bien qui était estimé à 50.000 € en 2017 par Me Vétillard, notaire à Laval et attendent une réponse.

Réponse du responsable du projet

- 1) Désormais, seules les extensions et annexes des bâtiments d'habitation existants sont autorisées dans ce secteur. Toutefois, si la loge a une surface au sol supérieure à 80m², elle peut être intégrée au recensement afin de pouvoir faire l'objet d'un changement de destination à vocation habitat.

Position de la commission d'enquête

La commission d'enquête prend acte de l'identification de la loge pour changement de destination, dans la mesure où elle présente une superficie supérieure à 80 m².

14/- Commune de Saint-Pierre-la-Cour :

N°	Nom	Prénom	Observation			
			Adresse	Registre	P. jointe	
6	BENEVIST ERAIA	Gilles Olivier	Sté LAFARGE Route de Bréal à St Pierre la Cour	La Gravelle Le Bourgneuf Le Genest	OUI	

1 - La Société LAFARGE HOLCIM Ciments est propriétaire du Bois des Effretais qui se situe à cheval sur les communes de Saint-Pierre-la-Cour et de la Gravelle. Le Bois des Effretais est classé en secteur Nc sur la commune de Saint-Pierre-la-Cour, secteur destiné au maintien et développement de carrières et de mines. Il est classé en secteur Nf sur la commune de la Gravelle, secteur où seules sont autorisées les installations et constructions nécessaires à l'exploitation, au stockage et au négoce de bois et à l'entretien des forêts. La carrière qui alimente la cimenterie bénéficie d'une autorisation préfectorale d'exploitation valable jusqu'en 2038. La société prévoit au-delà de 2038 de continuer plus profondément l'extraction des matériaux de la carrière et de poursuivre la constitution du merlon paysager qui existe actuellement dans le bois des Effretais sur la commune de Saint-Pierre-la-Cour, dans son futur prolongement sur la commune de La Gravelle. Pour la société la prochaine autorisation d'exploiter est prévue en 2038, ce qui est un futur proche pour ce type d'industrie. Le zonage Nf interdirait à la Société LAFARGE HOLCIM Ciments de poursuivre son activité et condamnerait la pérennité de l'entreprise. Aussi la Société demande d'avoir la même classification en secteur Nc pour ses propriétés sur les deux communes (cf. lettre du 2 mai 2019 jointe au présent PV de Synthèse).

2 - Par lettre du 6 mai 2019 (cf. pièce jointe au présent PV de Synthèse), la société LAFARGE Holcim Ciments répond à l'avis de la Chambre d'Agriculture de la Mayenne en date du 21 mars 2019 :

Le sous-zonage Nc est plus important que le périmètre d'autorisation en vigueur valable jusqu'en 2038. La société constate que des parcelles agricoles ont été incluses dans ce sous zonage. Elle est d'accord pour les en sortir. Mais elle constate que certaines parcelles sont manquantes et donc à classer en zone Nc. Elle joint à la présente lettre un plan sur lequel figure les zones qu'elle propose de retirer de la zone Nc et les zones qu'elle propose d'ajouter à la zone Nc.

3 - Concernant le STECAL « Ar » « La Lande du Maine, la Chambre d'Agriculture est strictement opposée au développement des installations photovoltaïques au sol sur des espaces agricoles ou à usage agricole. Elle exige que les parcelles concernées soient exclues du STECAL Ar et que ce dernier se limite au merlon de la Lande du Maine Nord. La société répond que le merlon de la Lande du Maine dans sa globalité se compose de deux merlons, un merlon de la Lande du Maine Nord, végétalisé et couvert d'arbres de haute taille et donc incompatible avec une éventuelle activité solaire et aérienne et un deuxième merlon accolé au premier, le merlon de la Lande du Maine Sud qui n'est pas végétalisé a été identifié comme zone potentielle pour une activité d'énergies renouvelables. La société précise que le STECAL Ar présent sur le règlement graphique de la commune de Saint-Pierre-la-Cour correspond bien aux parcelles sur lesquelles le Merlon de la Lande du Maine a été réalisé. Elle demande que le seul nom de « Merlon de la Lande du Maine Sud » soit retenu pour le STECAL Ar sur la commune de Saint-Pierre-la-Cour.

4 - Le responsable du projet a transmis le 20 mai 2019, par courriel adressé à la commission d'enquête, copie d'un courrier daté du 6 mai 2019 de la société LAFARGE HOLCIM Ciments au maire de Saint-Pierre-la-Cour. Il est joint à ce courrier copie d'une lettre du 4 mai 2006 et du 23 janvier 2014 adressées respectivement au

président de la commission d'enquête et au commissaire enquêteur dans le cadre des enquêtes publiques relatives au projet de SCOT des Pays de Laval et de Loiron, qui se sont déroulées à l'époque.

Dans ces courriers, la société confirme sa grande préoccupation pour que le classement du bois des Effretais ne soit pas un obstacle au développement futur de l'entreprise. Une copie des courriers susmentionnés est jointe au présent PV de Synthèse.

5 - Par lettre du 24 mai 2019 annexé registre d'enquête au siège de l'enquête, le maire de la Gravelle indique que la commune de la Gravelle demande que le Bois des Effretais soit classé en zone Nc au lieu du classement Nf prévu au projet de PLUi. Le maire de La Gravelle joint à son courrier, notamment, une copie de la lettre du 2 mai 2019 susmentionnée que la société LAFARGE Holcim Ciments a adressée à la commission d'enquête.

Réponse du responsable du projet

- 1) Réduction de la zone Nc à la place de Nf
- 2) Ajuster le périmètre de la zone Nc
- 3) Ok pour changer le nom du Stecal Ar
- 4) Pas d'observations supplémentaires
- 5) Ok

Position de la commission d'enquête

Sur le point 1) : le maître d'ouvrage, dans son mémoire en réponse complémentaire du 24 juin 2019, indique que l'ensemble du bois des Effretais, propriété de la Société LAFARGE, sera classé en zone Nc sur les communes de Saint-Pierre-la-Cour et la Gravelle ; ce qui répond à la demande de la Société LAFARGE.

Sur le point 2) : La commission d'enquête est favorable à l'ajustement de la zone Nc tel que proposé par la société LAFARGE en annexe de son courrier du 6 mai 2019 (cf. annexe n° 7 page 161).

Sur le point 3) : s'agissant du STECAL « Ar » La Lande du Maine, la commission d'enquête est favorable à ce qu'il soit limité à la Lande du Maine Sud et non à la Lande du Maine Nord.

Sur les points 4 & 5 : la commission d'enquête renvoie à sa réponse ci-dessus concernant le point 1).

Observation

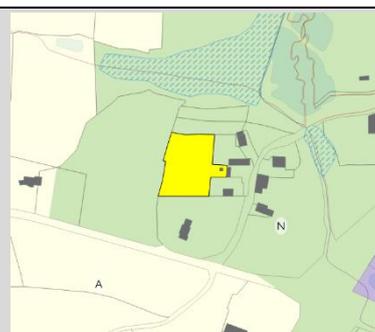
N°	Nom	Prénom	Adresse	Registre	P. jointe	
36	DUCHEMIN	Maurice	9 rue de la Mine, 53410 SAINT PIERRE LA COUR	St Pierre la C.	OUI	

Propriétaire de "la basse Balorais" à Saint-Pierre la Cour située en zone N, M. Duchemin souhaite :

- 1) Transformer en habitation pour ses enfants la loge où était son ancien atelier de d'artisan plombier.
- 2) Construire sur une parcelle adjacente une maison pour ses enfants. Or, située en zone N, le règlement littéral empêcherait cette construction. Il conteste ce classement en zone N, souhaite que ces parcelles soient classées en zone constructible ou à défaut avoir l'autorisation de construire cette maison. Il constate que ses voisins ont pu construire sur des parcelles maintenant situées en zone N.

Réponse du responsable du projet

- 1) Pas d'identification du bâtiment concerné par la demande, ni photos ni référence cadastrale. Dès lors, difficile de statuer.
- 2) ce hameau est distant de l'enveloppe urbaine du bourg. La loi ALUR (2014) a renforcé la nécessité de permettre les constructions à usage habitation uniquement au plus près des agglomérations, des services, commerces et accès aux transports en commun. Ce qui explique la différence de traitement avec le voisin qui a pu construire sa maison il y a 10-15 ans.



Position de la commission d'enquête

Sur le point 1) : la commission d'enquête rappelle qu'un plan identifiant la parcelle où se situerait le projet de construction et la loge est annexé au registre d'enquête. La loge qui serait transformée en habitation a déjà été transformée en atelier d'artisan plombier. Le responsable du projet est invité à réexaminer la demande.

Sur le point 2) : la commission d'enquête prend acte de la réponse, le règlement de la zone N ne permet pas de construction d'habitation.

Observation

N°	Nom	Prénom	Adresse	Registre	P. jointe	
37	DECHELETTE	Richard	Les Noe Richard 53410 SAINT-PIERRE-LA-COUR	St Pierre la C.	OUI	

M. Dechelette a formulé les demandes suivantes :

- 1)- que la parcelle de 2000 m² environ, située chemin de la promenade, soit constructible : demande un changement de zonage de la zone A en zone Ub.
- 2)- que les parcelles de 1 ha 07 ca et de 1 ha 20 ca situées en zone A soient constructibles : demande un changement de la zone A en zone Ub,
- 2)- que deux autres parcelles de 3000 m² et 7000 m² situées au lieu-dit la surprise, en zone N soient constructibles : demande un changement de zonage de la zone N en zone Ub.

Demandes en page 3 du registre de la Mairie de St Pierre la Cour avec 2 plans (n° 37) annexés au registre.

Réponse du responsable du projet

Aucune référence cadastrale n'est mentionnée pour aucun des trois premiers cas. Parcelles impossibles à identifier pour traiter la demande. Pour le 4^{ème} cas, il est demandé qu'une parcelle (laquelle ?) soit identifiée comme constructible. Le secteur de La Feuillée correspond à l'extension de la ZAC en cours de commercialisation. Néanmoins, un agriculteur est toujours présent sur site. Aussi, les zones à urbaniser ont été réduites aux deux extrémités de la ZAC et le reste du périmètre est conservé pour l'instant en zone agricole

Position de la commission d'enquête

La commission d'enquête rappelle que les trois plans, portant le n° 37, joints au registre d'enquête de la Mairie de Saint-Pierre-la-Cour, identifient clairement les parcelles mentionnées par M. Dechelette dans ses demandes de modification de zonage (même si les numéros de parcelles ne sont pas mentionnés). La commission d'enquête n'émet pas d'observation sur les raisons (agriculteur toujours présent sur le site, réduction des zones à urbaniser aux deux extrémités de la ZAC) qui justifient la réponse négative du responsable du projet.

Observation

N°	Nom	Prénom	Adresse	Registre	P. jointe	
----	-----	--------	---------	----------	-----------	--

39	MASSICOT	Eric	3 Chemin de la Reuverie – St Pierre la Cour	St Pierre la C.	OUI	
----	----------	------	---	-----------------	-----	--

M. Massicot envisage de vendre une partie de sa parcelle située 3 chemin de la Reuverie à Saint Pierre la Cour, pour une construction de maison d'habitation. La parcelle est classée en zone UB. Il voudrait savoir s'il peut en toute liberté fixer la surface à vendre ou s'il existe une obligation de surface maximale ?
Plan joint (portant le n° 39) annexé au registre d'enquête de St Pierre la Cour.

Réponse du responsable du projet

Sous réserve que la parcelle soit située en zone Ua ou Ub, il est possible de diviser sa parcelle. Dans ces zones, il n'y a pas de seuil minimal de terrain pour diviser, sous respect que la nouvelle construction puisse être réalisée avec l'application du règlement littéral.

Position de la commission d'enquête

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

Observation

N°	Nom	Prénom	Adresse	Registre	P. jointe	
42	DUVAL	Michel	41 rue de la Promenade 53410 SAINT-PIERRE-LA-COUR	St Pierre la C.	OUI	

Sa propriété est coupée en 2 entre la zone A (où se trouvent sa maison et un abri de jardin édifié avec permis de construire) et la Zone Ub. Il demande à ce que toute sa propriété soit classée en zone Ub.

Réponse du responsable du projet

En effet, erreur de tracé constatée. Le futur zonage tracera droit à l'angle nord de la parcelle, à la perpendiculaire. Néanmoins, la partie ouest de la parcelle ne sera pas zonée en secteur Ub car trop proche d'une exploitation agricole encore en activité.

Position de la commission d'enquête

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

Observation

N°	Nom	Prénom	Adresse	Registre	P. jointe	
43	LESGUER	Madeleine	"Les Tuileries" 53410 SAINT PIERRE LA COUR	St Pierre la C.	OUI	

Propriétaire des parcelles au lieu-dit "Les Tuileries" (n°141, 140, 187 sur le plan de division foncière). Ces parcelles sont classées en zone A mais à titre de loisirs, il n'y a pas d'activité d'exploitation agricole autour. Elles jouxtent également la zone U1 et sont dans le prolongement de la zone Ub à laquelle elles pourraient y être rattachées. Son neveu (M. Adrien DUCHEMIN voir obs. n°44) est propriétaire de la parcelle voisine (n°188 sur le plan de division foncière). Mme LESGUER, veuve, demande que ses parcelles, ou du moins une partie, soient reclassées en zone constructible pour que ses enfants puissent y construire leur habitation et vivent près d'elle.

Réponse du responsable du projet

Les parcelles concernées sont situées bien en dehors de l'agglomération de SPLC, plein Est de l'agglomération principale. Pour rappel, la loi ALUR de 2014 exige de rapprocher au plus près les futures constructions des zones de services, commerces et accès aux transports en commun. Par ailleurs, les parcelles concernées présentent une forme urbaine peu dense, qui ne justifie pas le classement en zone Ub.

Position de la commission d'enquête

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

Observation

N°	Nom	Prénom	Adresse	Registre	P. jointe	
44	DUCHEMIN HAMELIN	Adrien Sophie	41 rue Madame de Sévigné, 53410 LA GRAVELLE	St Pierre la C.	OUI	

M. Adrien DUCHEMIN a racheté à sa tante Mme LESGUER (voir obs. n°43) les parcelles n°188 au lieu dit "Les Tuileries" et n°190 au lieu-dit "La Pie de l'Etang". Ces parcelles sont classées en zone A à titre de loisirs, M. DUCHEMIN et Mme HAMELIN n'y sont pas exploitants agricoles, ils y ont des chevaux pour leur plaisir personnel et voudraient y construire une maison d'habitation et des boxes pour leurs chevaux pour être près d'eux mais également pour revenir habiter à Saint-Pierre La Cour. Ils demandent que leur parcelle ou une partie de celle-ci change de zonage de A vers Ub à cette fin. Leurs parcelles jouxtent la zone Ub.

Réponse du responsable du projet

Les parcelles concernées sont situées bien en dehors de l'agglomération de SPLC, plein Est de l'agglomération principale. Pour rappel, la loi ALUR de 2014 exige de rapprocher au plus près les futures constructions des zones de services, commerces et accès aux transports en commun. Par ailleurs, les parcelles concernées présentent une forme urbaine peu dense, qui ne justifient pas le classement en zone Ub. De plus, le classement en zone agricole ne permet pas la création d'abris pour animaux. Pour y parvenir, il est nécessaire de réaliser un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limité, qui précisera :

- L'emprise au sol du bâtiment attendu
- Des principes d'implantation et de densité
- Des principes d'insertion architecturale et paysagère

Position de la commission d'enquête

La commission d'enquête est favorable à la création d'un STECAL et invite le responsable du projet à contacter M. Adrien DUCHEMIN et Mme Sophie HAMELIN pour leur expliquer la procédure à suivre.

Observation

N°	Nom	Prénom	Adresse	Registre	P. jointe	
50	BLOIS	M.Christine	Beaulieu – 49140 SOUCELLES	Port-Brillet P. 5	OUI	

1)- A St Pierre la Cour, Mme Blois est propriétaire de la parcelle n°AL 157 d'une superficie totale de 6.907 m2 dont une infime partie (1/5^{ème}) est en zone Ub et le restant est en zone A. Elle demande que toute cette parcelle, qui n'est pas louée ni exploitée par un agriculteur, soit en zone Ub.

2)- Mme Blois demande de vérifier la délimitation de sa parcelle n°AL 157 avec les parcelles n° 144 et 62. Pour elle la limite est en ligne droite et non pas en décroché comme sur le plan graphique.

Réponse du responsable du projet

Il s'agit d'une erreur de tracé, aucune partie de la parcelle AL 147 n'aurait dû être classée en zone constructible. Dans le projet de PLUi prêt à être approuvé, la limite de la zone Ub se raccrochera à la parcelle AL 144. Par ailleurs, la parcelle AL 157, d'une surface importante (+ de 6000m²) est située à l'extrémité de l'agglomération, en extension urbaine. Pour rappel, la loi ALUR de 2014 enjoint que les futures constructions devront être réalisées, dans la mesure du possible, au plus près des services, commerces et accès aux transports en commun. L'optimisation du foncier à proximité immédiate des bourgs est désormais encouragée en priorité.

Position de la commission d'enquête

La commission d'enquête précise qu'il s'agit de la parcelle n° 147 et non 157 mentionnée par erreur. Elle prend acte de la prise en compte de la correction de l'erreur de tracé et n'émet pas d'observation sur l'argumentation développée dans la réponse ci-dessus.

Observation

N°	Nom	Prénom	Adresse	Registre	P. jointe	
62	LEGENDRE	Mickaël Sonia	12 Bel Air – 53140 Saint Pierre la Cour	Maison Pays P.4	OUI	

M. & Mme Legendre, propriétaires des parcelles AL n°18, 299 et 301, ont annexé au registre d'enquête de la Maison de Pays une note d'une page et 4 plans portant le n° 62. Ils expriment les observations suivantes :

- 1)- contestation des zones humides de grandes superficies sur les parcelles AL n°18, 299 et 301 :
 - Pour la parcelle n° 18, ils sont surpris de voir apparaître une zone humide sur le règlement graphique. Sur le site de la DREAL, carte de pré-localisation des zones humides des pays de la Loire, il n'y a pas mention de zone humide. M. & Mme Legendre contestent cette zone humide et demandent son retrait de la carte graphique.
 - Lors de l'acquisition des parcelles n° 229 et 301, leur classement au PLU était 2AUh, c'est-à-dire destinées à l'urbanisation à long terme. M. & Mme Legendre sont surpris de voir apparaître sur le plan une très large zone humide. Ils contestent « *la présence soudaine* » de cette zone humide qui recouvre « *étrangement* » la quasi-totalité des deux parcelles.
- 2)- classification des parcelles AL n° 18,299 et 301 (en zone N au projet de PLUi) : M. & Mme Legendre demandent que ces parcelles soient classées Naa (5 ha) afin d'y mettre des animaux et, pour leur bien-être, d'y édifier des petits abris ; ce que la classification en zone N ne permet pas.
- 3)- emplacement réservé (non numéroté) figurant sur la carte graphique : M. & Mme Legendre s'interrogent « *sur l'utilité de la création d'une mini piste cyclable d'une longueur de 200 m. au beau milieu du chemin de la Reuverie..., située bien loin du bourg* ».

Réponse du responsable du projet

- 1) La pré-localisation des zones humides réalisées par la DREAL est peu précise. C'est pourquoi le cabinet DERVENN a été mandaté pour réaliser un inventaire complémentaire des zones humides sur l'année 2016-2017. Les cartographies ont été affichés en mairie.
- 2) La demande porte sur le classement de 5 ha en zone Naa pour accueillir des abris pour animaux. Or, les STECAL doivent porter sur une emprise délimitée et rester exceptionnels.
- 3) Emplacement réservé inscrit à la demande de la commune pour effectuer un bouclage de liaisons douces

Position de la commission d'enquête

Concernant l'inventaire complémentaire des zones humides réalisé en 2016-2017 par le cabinet DERVENN, la commission d'enquête ne dispose pas de raison objective de remettre en cause les résultats de cet inventaire. Cependant, une nouvelle expertise, en présence de M. et Mme Legendre, mériterait d'être réalisée.

Concernant la demande de classement des 5 ha en zone Naa, la commission d'enquête considère qu'un STECAL, dont la superficie sera limitée à l'emprise foncière permettant de construire les abris pour animaux, mérite d'être inscrit au présent PLUi. La présence d'animaux sur les 5 ha facilitera l'entretien des parcelles.

La commission d'enquête n'émet pas d'observation sur la justification donnée par le responsable du projet sur l'emplacement réservé.

Observation

N°	Nom	Prénom	Adresse	Registre	P. jointe	
41	AGARY	Nathalie	La Goupillère – Loiron-Ruillé	St Pierre la C.	Non	

Mme AGARY est venue consulter le dossier soumis à enquête afin de vérifier qu'un STECAL pour création d'un Gîte sur le site "La Haie Villiers" à St Pierre la Cour est bien présent et pris en compte dans le projet de PLUi. Le STECAL NI1 est bien mentionné au plan graphique et décrit en page 29 des STECAL.

Réponse du responsable du projet

Pas d'observations particulières.

Position de la commission d'enquête

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

15/- Questions concernant l'ensemble du territoire du Pays de Loiron :

Observation

N°	Nom	Prénom	Adresse	Registre	P. jointe	
2	PICARD	Bruno	Le Château - 53410 St Ouen des toits	Maison Pays	Non	

En page 1 du registre Maison de Pays, M. Picard signale « *que le règlement graphique est bien trop succinct et imprécis. Il y manque notamment des repères précis signalant les particularités et les lieux vers des projets impactants. Il faut signaler l'aide précieuse des commissaires enquêteurs pour le fléchage vers les annexes très détaillées* »

Réponse du responsable du projet

Pas d'observations particulières.

Position de la commission d'enquête

La commission d'enquête considère que les cartes graphiques du PLUi approuvé devront être améliorées dans le but de mieux identifier les éléments principaux du territoire et plus généralement faciliter leur lecture.

Observation

N°	Nom	Prénom	Adresse	Registre	P. jointe	
4	JARRY DEPAGNE	Bertrand Jean-Claude	Pays de Loiron environnement La Grande Rotherie à Loiron	Siège de l'Enquête et Maison Pays	OUI	

- Par lettre adressée au président de la commission d'enquête et reçue le 2 mai 2019 au siège de l'enquête, l'Association Pays de Loiron Environnement signale que le 29 avril 2019, deux dossiers ne s'ouvrent pas. Il s'agit des dossiers d'arrêt de projet : 4_Annexes : Patrimoine bâti et 4-Annexes : Déplacements.

- Lors de la permanence du 24 mai à la maison de Pays, M. Bertrand Jarry et Jean-Claude Depagne remettent au président de la commission d'enquête un document de 37 pages intitulé « Contribution de Pays de Loiron Environnement ».

Dans ce document (qui est joint au présent PV de Synthèse), Pays de Loiron Environnement (PLE) analyse le projet de PLUi notamment le Rapport de présentation et le règlement littéral.

S'agissant du rapport de présentation :

1/- PLE indique constater qu'aucune obligation en matière de performance énergétique n'est indiquée pour toutes les OAP et tous les STECAL, ce qui est précise-t-elle contraire aux prescriptions du SCOT. Elle demande au président de la commission d'enquête de demander au président de Laval Agglo d'inclure ces obligations réglementaires dans le PLUi et notamment dans le règlement.

2/- Concernant les OAP, l'article L151-7 du code de l'urbanisme indique qu'elles peuvent comporter un échancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants. PLE demande au président de la commission d'enquête de demander au président de Laval Agglo de faire figurer un échancier de travaux dans le règlement concernant les OAP.

Concernant la prise en compte des enjeux liés au développement durable PLE indique que l'entreprise Lafarge Holcim de Saint-Pierre-la-Cour est l'une des plus importantes émettrice de NOx de la région des Pays de Loire.

3/- PLE indique constater qu'aucune recommandation n'est inscrite dans le règlement du PLUi concernant les normes d'isolation. PLE demande au président de la commission d'enquête de demander au président de Laval Agglo que le règlement sur ces aspects soit complété tel que cela est précisé en page 9 du cahier de l'état initial de l'environnement.

4/- La CDPENAF dans son avis du 14 février 2019 indique que l'inventaire des haies doit être rattaché au PLUi au plus tôt. PLE pose la question : « Le PLUi peut-il être validé sans cet élément majeur ? »

Dans son analyse du règlement littéral, PLE demande que l'inventaire soit rattaché au PLUi avant toute validation du PLUi.

5/- PLE propose au président de la commission d'enquête de demander au président de Laval Agglo que soit mentionné la protection intégrale de tout le linéaire de haies. PLE indique aussi que la trame bleue doit être constituée de tous les cours d'eau et tous les ruisseaux et leur ripisylve avec une inconstructibilité d'au minimum 35 m.

6/- L'inventaire des zones humides n'étant pas complet, PLE appuie les conclusions des services de l'État et demande le retrait de l'urbanisation prévue sur l'OAP de la Maltonnière, sur l'OAP la pointe du Bois à Port-Brillet, sur l'OAP la Hanterie au Genest-Saint-Isle, sur l'OAP les Rochers à Bourgon et sur l'OAP la petite Beltais au Bourgneuf-la-Forêt.

7/- Concernant la biodiversité, PLE rappelle qu'un Atlas de la biodiversité a été réalisé à l'échelle du territoire de la commune du Genest-Saint-Isle. Dans le document soumis à l'enquête publique, seule la liste des plantes invasives est indiquée. PLE dresse, à toutes fin utiles, une liste par commune des espèces protégées.

8/- Concernant les emplacements réservés (ER) PLE s'interroge sur l'utilité publique et la pertinence de certains ER. PLE cite ainsi les ER n°28, 26 53 et 54. Elle demande notamment au président de la commission d'enquête de demander au président de Laval Agglo de justifier l'intérêt public de l'ER reliant la ferme des Brûles à la RD 278.

S'agissant du règlement littéral :

9/- PLE déplore que dans le paragraphe concernant le Champ d'application territorial du PLUi, l'ensemble des réglementations applicables concomitamment aux dispositions réglementaires du PLUi ne soit pas énumérée. Elle énonce les éléments liés à la législation sur les espèces protégées en droit français et en droit européen, la charte de l'environnement adossée à la constitution française, Le schéma de cohérence territoriale, ... PLE demande au président de la commission d'enquête de demander au président de Laval Agglo de prendre en compte les éléments précités et de les décliner dans le règlement du PLUi.

10/- Concernant le classement sonore des infrastructures de transport terrestres, PLE demande au président de la commission d'enquête de demander au président de Laval Agglo d'émettre une réserve sur les distances indiquées pour les règlements édictés concernant les constructions en zone AU, A, N. PLE propose que cette distance soit multipliée par 2, notamment en ce qui concerne les distances de constructions par rapport à la ligne LGV.

Concernant le classement sonore de la ligne LGV sur les communes de Beaulieu-sur-Oudon, Saint-Cyr-le-Gravelais, Loiron Ruillé et le Genest-Saint-Isle, PLE souhaite que ces nuisances sonores soient quantifiées par un organisme indépendant et apparaissent dans le PLUi.

11/- Concernant le risque de remontée de nappes phréatique si le règlement précise page 7 que le risque est reporté dans les annexes du PLUi, PEL indique que cette annexe n'est pas présente dans le dossier.

12/- S'agissant des zones pouvant être affectées par un risque de remontée de nappe phréatique ou de retrait-gonflement des argiles nécessitant des dispositifs spécifiques ou des études géotechniques, PLE pose la question des responsabilités et de la prise en charge des dépenses supplémentaires occasionnées.

13/- S'agissant des haies, des alignements d'arbres et des arbres isolés, PLE demande que soit établi un principe d'interdiction de toute destruction de haies, alignements d'arbres et d'arbres isolés, et que la replantation en tant que mesure compensatoire soit réalisée préalablement à l'abatage/arrachage des arbres. PLE souhaite aussi que l'obligation de déclaration préalable s'applique à tous travaux susceptibles de modifier l'état des haies, de porter atteinte à l'alignement d'arbre ou aux arbres isolés

Concernant les zones humides, PLE indique que des zones ont été ouvertes à l'urbanisation sur des terrains ou des ZH sont identifiées. L'association pose la question dans de tels cas des responsabilités de la collectivité quand elle est lotisseur.

14/- S'agissant des cours d'eau, PLE pose la question de l'altimétrie. Une construction à 5 m d'un cours d'eau mais avec un dénivelé de 5 m sera moins sujette à inondation, qu'une construction plus éloignée, mais située à la même altitude. PLE demande au président de la commission d'enquête de demander au président de Laval Agglo d'intégrer cet élément d'altimétrie dans le règlement pour toute nouvelle construction.

15/- PLE fait la liste de bâtiments qui sont actuellement construits sur des cours d'eau au vu des cartes des cours d'eau de la police de l'eau. L'association demande au président de la commission d'enquête de demander au président de Laval Agglo de faire figurer dans le PLUi les dispositions à prévoir « pour que les constructions constatées sur cours d'eau ne le soient plus, ainsi qu'un phasage des travaux. » (Voir le document de PLE joint au présent PV de Synthèse).

16/- Concernant le Radon, PLE indique qu'aucune alerte ne figure dans le règlement littéral pour ce risque, alors que l'ouest du pays de Loiron est classé en zone 3.

17/- Le règlement de la zone 2 Auh autorise sous conditions les activités d'artisanat et de commerce de détails, et les ICPE si elles ne présentent pas de risques pour le voisinage ou des nuisances particulières ou que des précautions soient prises pour réduire ces nuisances. PLE demande au président de la commission d'enquête de demander au président de Laval Agglo de préciser les activités dans ce zonage 2AUh.

Dans la zone 2AUh, la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère du règlement de la zone 2 AUh est non réglementé, PLE considère que le règlement du PLUi méconnaît l'arrêté stipulant les cartes de bruit stratégiques et les servitudes attachées. PLE demande au président de la commission d'enquête de demander au président de Laval Agglo d'introduire des éléments de règlements sur la distance d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises.

18/- Le règlement définit le secteur Nc comme étant un secteur destiné au maintien et développement de carrières et de mines. PLE demande au président de la commission d'enquête de demander au président de Laval Agglo de retirer l'ouverture et l'extension de mines du règlement de la zone Nc.

Réponse du responsable du projet

- 1) Obligations performances énergétiques (Prescriptions du SCOT) : Toutes les OAP mentionnent la nécessité de concevoir les constructions sous une forme bioclimatique (qui garantit le confort durable des occupants, qui limite le coût énergétique et l'impact sur l'environnement, évite les déperditions). Par ailleurs, il n'est pas souhaité par les élus d'aller plus loin dans la rédaction d'obligations en matière de performances énergétiques pour pouvoir garantir l'accès à tous au logement. C'est dans ce même esprit que les règles sont relativement souples pour ce qui concerne l'aspect extérieur des constructions.
- 2) Echancier : possible de mettre dans le règlement d'OAP : il appartient aux communes et aux porteurs de projet de cadrer l'échéancier des travaux et non au PLUi. L'échéancier à l'échelle intercommunale est basé sur les zones 1AUh et 2 AUh.
- 3) Normes d'isolation : le règlement mentionne déjà le possible recours au décret concernant l'isolation thermique par l'extérieure.
- 4) Validation du PLUi sans l'inventaire des haies : possible, sera intégré dans la prochaine modification du PLUi
- 5) Protection intégrale des haies : pas possible (conflit avec les agriculteurs et la Chambre d'agriculture) protection des haies avec les plus forts enjeux, de même pour les 35 m de zone inconstructible
- 6) Inventaire ZH est complet -> prise en compte de la séquence ERC dans les OAP
- 7) ABC : pas d'observations particulières
- 8) Utilité publique de certains ER : pas d'observations
- 9) Champ d'application territorial : pas d'observations
- 10) Classement sonore infrastructures sonores : études menées par la DDT à retranscrire s'il y a une mise à jour des données disponibles.

- 11) Risque remontée de nappe + gonflement d'argiles : annexes manquantes (seront intégrées dans le document)
 - 12) Etudes géotechniques : responsabilités à la charge du porteur de projet
 - 13) Interdiction destruction des haies, alignement d'arbres : voir précédemment
 - 14) Altimétrie : difficilement applicable (absence de données similaires pour toutes les communes)
 - 15) Bâtiments actuellement construits sur cours d'eau : le document d'urbanisme ne peut pas agir sur ce qui est existant -> par contre interdiction de nouvelles constructions sur cours d'eau : « toute nouvelle construction ou extension est interdite à moins de 10 mètres de l'axe des cours d'eau ».
 - 16) Risques radon : ce point sera développé dans le rapport de présentation
 - 17) Règlement 2 Auh : à vérifier et à réintroduire si pertinent
- Règlement Nc : Ok pour retirer les mines du règlement.

Position de la commission d'enquête

N°1 : réponse satisfaisante

N° 2 : réponse satisfaisante

Concernant l'observation portant sur l'émission de NOx de l'entreprise LAFARGE, la CE n'a pas d'observation à émettre sur le constat de Pays de Loiron Environnement.

N° 3 : concernant les normes d'isolation la commission d'enquête prend acte de la réponse du responsable du projet.

N° 4 : un premier inventaire a été réalisé et il sera utilement complété à la suite du diagnostic en cours par la Chambre d'agriculture et intégré au PLUi dans le cadre d'une modification simplifiée.

N° 5 : sur la question de la protection intégrale des haies, le projet qui propose la protection des haies à enjeu fort et des haies à enjeu moyen n'appelle pas d'objection de la part de la commission d'enquête.

Concernant la demande d'une zone d'inconstructibilité de 35 m de l'axe des cours d'eau, la commission d'enquête souhaite que le maître d'ouvrage réexamine sa position et justifie la position définitive qu'il sera amené à prendre.

N° 6 : la commission d'enquête est en accord avec la réponse du porteur du projet.

N° 7 : la commission d'enquête a bien pris connaissance de l'atlas de la biodiversité portant sur la commune du Genest-Saint -Isle. A titre d'information, il serait utile d'annexer au PLUi la liste par communes des espèces protégées.

La commission d'enquête reprend sa réponse émise au point 4 de la partie "avis de la DDT"

N° 8 : le maître d'ouvrage ne répond pas, il serait souhaitable qu'avant l'approbation du PLUi le maître d'ouvrage réexamine et justifie les emplacements réservés qu'il propose d'inscrire sur le règlement graphique du PLUi.

N° 9 : le règlement littéral du PLUi, dans son paragraphe 1 « *champ d'application territorial du PLUi* », indique que le règlement est établi en application des articles L.151-8 à L.151-42 et R.151-9 à R.151-50 du code de l'urbanisme et rappelle la composition du règlement. Il n'appelle pas d'observation de la part de la commission d'enquête.

N° 10 : la réponse du responsable du projet n'appelle pas d'observation de la part de la commission d'enquête.

N° 11 : la réponse du responsable du projet, qui précise que « *les annexes sont intégrées dans le document* » n'appellent pas d'observation de la part de la commission d'enquête

N° 12 : la réponse du responsable du projet n'appelle pas d'observation.

N° 13 : -le règlement précise qu'il convient d'éviter la destruction de la haie et du talus lorsqu'ils existent. Il indique, en cas de destruction nécessaire et motivée, les mesures compensatoires qui doivent être adoptées et les conditions dans lesquelles ces mesures doivent être réalisées.

Le mémoire en réponse ne répond pas à la question posée. Les inventaires complémentaires du cabinet DERVEN n'ont pas conduit à l'identification de zones humides (hydromorphie classe 4) sur les périmètres des OAP.

La question de la responsabilité de la collectivité lorsqu'elle est lotisseur ne relève pas de l'objet de l'enquête publique.

N° 14 : la réponse du responsable du projet n'appelle pas d'observation de la part de la commission d'enquête.

N° 15 : la réponse du responsable du projet n'appelle pas d'observation de la part de la commission d'enquête.

N° 16 : la réponse du responsable du projet (*le radon sera développé dans le rapport de présentation*) n'appelle pas d'observation de la part de la commission d'enquête.

N° 17 : Le tableau des destinations et sous-destinations figurant au règlement de la zone 2AUh n'appellent pas d'observation de la commission d'enquête. Les secteurs 2 AUh ont été identifiés dans la perspective d'une ouverture à l'urbanisation à moyen et long terme. Les dispositions du règlement de ces zones n'appellent pas d'observation.

N° 18 : la réponse du responsable du projet n'appelle pas d'observation.

Observation

N°	Nom	Prénom	Adresse	Registre	P. jointe	
45	HATTE	Louis	Le haut Domin au Bourgneuf-la-Forêt	Le Bourgneuf	OUI	

Monsieur Hatte a remis un document de 5 pages avec une annexe de 6 pages et un plan.

Le document de 5 pages traite de l'isolation thermique par l'extérieur, le risque retrait-gonflement des argiles, l'interdiction de construire à moins de 10 m des cours d'eau et la nécessité d'introduire l'altimétrie pour fixer la règle, la non prise en compte du radon, et la volonté d'encourager les constructions en bois. Tous ces points sont également traités dans la note de 37 pages remise par l'association PEL et qui fait l'objet dans le présent document de l'observation n°4. M. Hatte indique dans sa note une erreur de tracé du cours d'eau qui traverse la place de la Tannerie. L'annexe de 6 pages analyse les obligations du lotisseur dans le cas d'une vente de terrain à bâtir.

Réponse du responsable du projet

- 1) A voir avec le service instructeur
- 2) cette phrase sera supprimée du dossier d'approbation car on ne peut imposer de fournir un document au sein du règlement littéral.
- 3) retenir le fil de l'eau ? -> difficilement applicable car besoin de données précises (données par forcément existantes).
- 4) Le document sera complété en ce sens.
- 5) Cette remarque n'appelle pas de commentaires particuliers de notre part.
- 6) Voir avec la commune.

Position de la commission d'enquête

- 1) Isolation thermique par l'extérieur: cette question est identique à celle posée par Pays de Loire Environnement (PLE) voir ci-dessus.
- 2) Concernant le risque retrait-gonflement des argiles, la commission d'enquête n'a pas d'objection à la suppression proposée.
- 3) Construction aux abords des cours d'eau : La demande de prise en compte de l'altimétrie est identique à celle fait par PLE.
- 4) Le radon : la réponse du responsable du projet de compléter par des éléments d'information sur le Radon n'appelle pas d'objection de la part de la commission d'enquête.
- 5) Aspect et matériaux : la demande d'encourager ou d'autoriser les constructions en bois n'appelle pas d'observations de la part de la commission d'enquête. Un règlement autorise ou interdit, il n'encourage pas.
- 6) Erreur de tracé : Le plan joint du tracé du cours d'eau n'est pas un plan du PLUi, mais un plan semble-t-il mis en ligne sur le site de la Police de l'Eau de la DDT. Il ne serait pas inutile pour une bonne information du public de vérifier le bon tracé.

Observation

N°	Nom	Prénom	Adresse	Registre	P. jointe
92	Association		« Les Chemins de traverse » -LCDT-53 5 rue de Bretagne 53 230 MERAL	Laval Agglo	OUI

Monsieur Pierre LEMESLE, Président de cette association fait des observations générales pour la préservation et la protection des haies et chemins ruraux existants. Il souhaite, avec les acteurs locaux, effectuer un inventaire des chemins ruraux pour que les communes puissent notamment décider de leur avenir, de leur continuité, de les protéger (ainsi que les haies) de leur arrachage et des coupes d'arbres et coordonner leurs PDIPR. Il rappelle l'importance des chemins ruraux et des haies qui sont des corridors de la biodiversité mais aussi des réserves foncières pour le tourisme et la pratique du sport et qui ont une fonction hydraulique (lutte contre l'érosion) et structurante pour les paysages ruraux.

Réponse du responsable du projet

Usage des chemins ruraux en dehors du cadre du PLUi

Position de la commission d'enquête

La commission d'enquête prend acte de cette réponse.

6.4 – Questions complémentaires de la commission d'enquête.

◆ Les zones humides

Certains intervenants contestent l'identification des zones humides sur leurs parcelles et l'étude des zones humides n'a pas été jointe au dossier soumis à enquête publique.

Question :

Comment les zones humides qui figurent sur les plans graphiques ont-elles été identifiées ?

Réponse du responsable du projet

Des inventaires des zones humides ont été réalisés (pour les secteurs sans inventaire) ou complétés (pour les inventaires déjà réalisés) en 2018. Il s'agissait de garantir la prise en compte des zones humides dans le document d'urbanisme, de localiser et de caractériser les zones humides dites « fonctionnelles ». Ces zones humides fonctionnelles se caractérisent par la présence d'un sol hydromorphe et d'une végétation hygrophile dominante.

La méthodologie employée par DERVENN a été la suivante :

- Réalisation des cartes d'effort de prospection, c'est-à-dire délimiter les zones de recherche des zones humides
- Présentation des cartes aux communes et usagers, et recensement des exploitants agricoles concernés et souhaitant s'investir dans la démarche
- Réalisation des prospections sur le terrain en lien étroit avec des référents communaux et les exploitants agricoles disponibles
- Production des cartes à l'échelle du territoire d'étude et les soumettre aux usagers du territoire pour amendement/vérification, et assurer un retour sur le terrain si nécessaire sur les secteurs supportant des remarques.
- Réalisation des prospections ciblées dites « réglementaires » sur les futures zones à urbaniser du PLUi
- Production le rapport d'étude et les données associées (cartographie et base de données)

Les résultats de l'inventaire des zones humides fonctionnelles sur le territoire de la Communauté de Communes du Pays de Loiron a permis l'identification de près de 620 ha. Soit en moyenne 2,4% du territoire. Ce pourcentage varie à l'échelle communale entre moins de 1% à plus de 5% suivant les communes. Les milieux humides les plus fréquents sont les prairies humides (plus de 60%) et les boisements humides (34% pour les différentes formes de bois). Ces milieux sont les plus représentés principalement parce qu'ils sont en lien avec les usages les plus fréquents existants sur ces milieux humides qui sont : l'activité agricole via la fauche et le pâturage et l'exploitation du bois.

Position de la commission d'enquête

Un travail important a été réalisé. La méthodologie utilisée n'appelle pas d'observation de la part de la Commission d'Enquête.

◆ Les annexes et piscines

- En zone A, est autorisé sous conditions, la construction d'annexes dont l'emprise au sol ne doit pas dépasser 40 m², hors surface de bassins de piscine.
La surface de bassins de piscine est limitée à 50 m².
- En zone N, est autorisé la construction d'annexe dont l'emprise au sol ne doit pas excéder 40 m².
La construction de piscine est autorisée si la surface de bassins de piscine est limitée à 50 m².

Questions :

Que signifie une emprise au sol de 40 m², hors surface de bassin de piscine :

- dans le cas d'une piscine couverte ?
- dans le cas d'une piscine non couverte ?

Réponse du responsable du projet

La règle générale évoquant l'emprise au sol de 40m² pour les annexes ne s'applique pas aux piscines, qu'elles soient couvertes ou non couvertes.

Position de la commission d'enquête

Il serait souhaitable d'apporter cette précision dans le dossier à soumettre à l'approbation.

◆ Emprise au sol des annexes en zone A

Dans le règlement de la zone A (page 76), il est précisé que l'ensemble des annexes de l'habitation ne doit pas excéder 40 m² d'emprise au sol.

Question :

Que doit-on comprendre par « l'ensemble des annexes » ?

Réponse du responsable du projet

Si deux projets d'annexes sont formulés après la date d'approbation du PLUi, la somme des surfaces des deux projets doit être inférieure à 40m².

Position de la commission d'enquête

Le mémoire en réponse ne répond pas à la question de la prise en compte des annexes existantes avant l'approbation du PLUi. Si l'emprise au sol cumulée des annexes ne prend pas en compte les annexes existantes à la date d'approbation du PLUi, il serait souhaitable que le règlement le précise explicitement.

◆ Stationnement des caravanes

- En zones UA, UE, 1AUh, 1 AUE, 2 AUh, les stationnements de caravanes constituant un habitat permanent sont interdits.
- En zone UB sont interdits le stationnement de caravanes isolées.

Question :

Que doit-on comprendre par stationnement de caravanes isolées ?

Réponse du responsable du projet

Caravanes isolées : caravanes installées sur des zones non matérialisées et créées à cet effet. Cette règle a été rédigée pour éviter qu'une caravane ne devienne un habitat permanent dans les bourgs du territoire.

Position de la commission d'enquête

La réponse n'appelle pas d'objection de la part de la commission d'enquête

◆ La légalité des STECAL

L'article L151-13 du code de l'urbanisme précise que le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des STECAL. Il indique, notamment, que le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Dans le dossier soumis à la présente enquête, les STECAL en zone A (sauf Ah) ont une hauteur de construction non réglementée. L'implantation n'a pas de réglementation spécifique et la densité n'est réglementée qu'en STECAL Aa.

Concernant les STECAL en zone N, aucun STECAL n'a notamment de règles spécifiques de hauteur. Seuls les STECAL NL1 et NL2 ont des règles spécifiques relatives à l'implantation pour les extensions.

Les conditions que prescrit l'article L151-13 du code de l'urbanisme ne sont pas satisfaites pour tous les STECAL.

Questions :

- Quelle est la position du responsable du projet par rapport à la non validation des STECAL par la CDPENAF ?
- La non validation équivaut-elle à un avis défavorable de la CDPENAF sur ce point ?
- Quelle suite le responsable du projet entend-il donner aux observations qui précèdent ?

Réponse du responsable du projet

- 1) Un correctif a été communiqué à la CDPENAF au préalable de l'enquête publique. Mais la commission ne s'est pas réunie depuis. Le dossier d'enquête publique comprenait le dossier corrigé et les pétitionnaires ont été bien informés du nouveau document.
- 2) Il s'agit en effet d'un avis simple défavorable. La commission statuera avec un avis conforme au moment du dépôt de permis de construire
- 3) Les STECAL vont être repris pour être clarifié en vue de l'approbation

Position de la commission d'enquête

La commission d'enquête considère que la mention « *La commission statuera avec un avis conforme au moment du dépôt de permis de construire* » pour un STECAL est ambiguë, s'agissant d'un avis simple de la CDPENAF (cf. réponse n°2 du responsable du projet). La commission d'enquête souhaite que l'avis de la CDPENAF sur le dossier corrigé soit connu et précisé dans le dossier du PLUi à soumettre à l'approbation, afin que les personnes concernées soient clairement informées de la situation de leur terrain au regard des règles d'urbanisme.

La Commission d'enquête est favorable à la prise en compte dans le dossier d'approbation du PLUi du dossier corrigé des STECAL qui a été mis à la disposition du public durant l'enquête.

◆ Les haies

Des haies à protéger sont identifiées sur les plans de zonage du PLUi, mais l'inventaire des haies n'est pas terminé.

Questions :

- Comment ont été identifiées les haies à protéger qui sont représentées sur les plans de zonage du PLUi ?
- Quelles sont les procédures envisagées pour intégrer au PLUi approuvé les haies à protéger suite à l'inventaire qui aura été réalisé ?

Réponse du responsable du projet

La source informatique initiale est la couche SIG fournie par la Fédération Régionale des Chasseurs des Pays de la Loire. Les linéaires bocagers identifiés sont le fruit d'un travail quantitatif réalisé à partir de la base IGN en 2013.

Des plans ont été réalisés sur cette base et mis à disposition dans les communes en 2017. La population et les agriculteurs notamment étaient invités à les mettre à jour.

Une modification du PLUi est envisagée en 2020 pour intégrer l'inventaire des haies en cours de réalisation par la Chambre d'Agriculture de la Mayenne.

Position de la commission d'enquête

La commission d'enquête considère que la méthode utilisée n'a pas permis de réaliser un inventaire exhaustif du linéaire et de la qualité des haies d'où la nécessité de prendre en compte l'inventaire en cours de réalisation par la Chambre d'agriculture afin de l'intégrer au PLUi.

◆ Les exploitations agricoles en zone N

Dans le cahier n°4 justifications, il est indiqué (page 80) que la collectivité considère que la zone naturelle a vocation à protéger la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt esthétique, historique ou écologique. La création d'activités agricoles n'est donc pas favorisée. Néanmoins certaines exploitations agricoles se situent au cœur de la zone naturelle. La collectivité souhaite permettre le développement des sites existants afin de ne pas décourager d'éventuelles reprises et de faciliter la permanence des sites agricoles.

Questions :

- Les sites agricoles en activité n'étant pas identifiés sur les plans de zonages, où sont-ils situés dans la zone N ?
- Quelles sont les possibilités d'évolution des sièges d'exploitations agricoles existants en zone N ?

Réponse du responsable du projet

- 1) Le plan de zonage étant un document réglementaire, nous n'affichons que les éléments ayant un impact réglementaire. Les sites agricoles en activité n'ont qu'une valeur indicative, d'autant que les cessations ou créations d'activités peuvent vite intervenir.
- 2) En zone N, la création de nouveaux sites d'exploitation agricole est strictement interdite. Toutefois, les mises aux normes et extensions des constructions, installations et aménagements existants nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées sont autorisées. Sont également autorisées les activités de diversification de l'activité agricole, sous réserve de demeurer accessoires à l'activité (transformation, vente directe, accueil à la ferme...).

Position de la commission d'enquête

L'identification des sites agricoles en activité en zones A et N sur le plan de zonage permet de s'assurer qu'aucun site agricole n'a été oublié. Il serait souhaitable que le règlement graphique soit corrigé sur ce point dans le dossier d'approbation.

La commission d'enquête demande à ce que le règlement autorise la construction de nouveaux bâtiments d'exploitation en zone N pour les exploitations et les sites agricoles déjà existants, afin de ne pas compromettre leur développement

◆ Hauteur des constructions en zone N

Il ressort du règlement de la zone N que la hauteur maximale des constructions autorisées ne peut excéder 9 m au faîtage.

Question :

Cette hauteur de 9 m est-elle suffisante pour permettre d'autoriser des demandes de nouvelles constructions, notamment en zone Nc (carrières) ?

Réponse du responsable du projet

Les carrières représentent des activités spécifiques du territoire. Il s'agit du développement d'une activité existante (l'activité Lafarge de Saint-Pierre-la-Cour) dont les volumes peuvent être très imposants (dispositifs d'extraction etc). Il peut être proposé de ne plus réglementer la hauteur maximale des constructions.

Position de la commission d'enquête

La commission d'enquête n'émet pas d'objection à ne plus réglementer la hauteur maximale des constructions en secteur Nc.

◆ Accueil à la Ferme

Le règlement de la zone N autorise l'accueil à la ferme (page 82) ; le règlement de la zone A ne l'autorise pas.

Question :

Quelles sont les raisons qui justifient que les activités autorisées de diversification de l'activité agricole soient différentes selon que l'exploitation agricole est située en zone N ou en zone A ?

Réponse du responsable du projet

Erreur à corriger. Les activités autorisées de diversification de l'activité agricole seront autorisées en zone A.

Position de la commission d'enquête

La commission d'enquête comprend de la réponse du responsable du projet que les activités autorisées de diversification de l'activité agricole sont autorisées en zones A et N. Le règlement devrait préciser clairement les activités autorisées de diversification de l'activité agricole dans chaque zone.

◆ Changement de destination

Question :

La CDPENAF peut-elle émettre un avis conclusif sur une demande de changement de destination au vu d'une demande de certificat d'urbanisme ?

Réponse du responsable du projet

A vérifier mais avis conforme au moment du dépôt de permis de construire.

Position de la commission d'enquête

La mention « à vérifier » du mémoire en réponse ne répond pas à la question posée. L'absence de réponse claire de la CDPENAF sur la possibilité de changement de destination d'un bâtiment mis en vente lors de la demande de certificat d'urbanisme peut dissuader les éventuels acquéreurs.

◆ Construction bio-climatique

Il est précisé dans les OAP que les principes de la construction bioclimatique seront appliqués pour l'ensemble des projets.

Question :

Quels sont les principes de la construction bioclimatique dont le non-respect pourra fonder un refus de permis de construire ?

Réponse du responsable du projet

L'implantation des constructions engendrant des effets négatifs sur les apports solaires est à proscrire.

Position de la commission d'enquête

La commission d'enquête n'émet pas d'objection à la réponse du responsable du projet.

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



ANNEXES

Annexe n°	Libellé	Page n°
1	Arrêté d'ouverture d'enquête publique	146
2	Mail du responsable du projet du 12 avril 2019 annonçant la date de réception de l'avis de la MRAe	152
3	Décision du Président de la commission d'enquête de prolongation de l'enquête publique	153
4	Arrêté de prolongation d'enquête publique	154
5	Liste des pièces constitutives du dossier soumis à enquête publique	157
6	OAP « L'Orrière » - Port Brillet	160
7	Courrier du 6 mai 2019 - Société Lafarge	161
8	Mémoire en réponse complémentaire Sté LAFARGE du 24/06/2019	164
9	STECAL NI3 « La Lauverie » - Bourgon (plan réduction de la superficie)	166
10	Plan M. Roger CRIBIER – Loiron-Ruillé	167
11	Mémoire en réponse complémentaire M. Sauvage du 20/06/2019	168

Arrêté d'ouverture d'enquête publique (page 1/6)**ARRÊTÉ DU PRÉSIDENT****N° 091 / 2019
DU 11 MARS 2019****PRESCRIPTION ENQUÊTE PUBLIQUE RELATIVE À L'ÉLABORATION DU
PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL (PLUi) DU PAYS DE LOIRON**

Le Président de Laval Agglomération,

Vu le code général des collectivités territoriales et notamment l'article L5211-0,

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L153-19 et suivants et R153-8,

Vu le code de l'environnement et notamment les articles L123-1 et suivants et R123-1 et suivants,

Vu les statuts de Laval Agglomération,

Vu la délibération n°CC-1115-02 du 28 novembre 2015 prescrivant l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) sur le périmètre des 14 communes du Pays de Loiron et définissant les objectifs et les modalités de la concertation,

Vu la délibération n°CC-011-09 du 31 janvier 2018 portant intégration du contenu modernisé du PLU,

Vu la délibération n°CC-1018-06 du 10 octobre 2018 portant débat sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et les débats menés dans les Conseils municipaux des communes du Pays de Loiron,

Vu la délibération n°CC-1218-02 du 12 décembre 2018 tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de PLUi du Pays de Loiron,

Vu l'arrêté préfectoral du 27 février 2018 portant fusion de la Communauté d'agglomération de Laval et de la Communauté de communes du Pays de Loiron et création de Laval Agglomération au 1^{er} janvier 2019, et notamment son article 4 mentionnant sa compétence obligatoire " en matière d'aménagement de l'espace communautaire : [...] plan local d'urbanisme, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale [...] ",

Vu la décision n°E19000005/44 en date du 24 janvier 2019 de Monsieur le Président du Tribunal administratif de Nantes désignant Monsieur Michel THOMAS, cadre bancaire en retraite, en qualité de Président de la commission d'enquête ainsi que Monsieur Gérard SENAUX, directeur départemental de l'équipement en retraite, et Madame Hélène APCHAIN, avocate, en qualité de membres titulaires de la commission d'enquête,

Arrêté d'ouverture d'enquête publique (page 2/6)

Vu les pièces du dossier soumis à enquête publique,

ARRÊTE**Article 1^{er} – Objet de l'enquête publique**

Il est procédé à une enquête publique relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) du Pays de Loiron, prescrit le 26 novembre 2015 sur le périmètre de l'ex Communauté de communes du Pays de Loiron.

Article 2 – Identité et coordonnées de la personne responsable du plan auprès de laquelle des informations peuvent être demandées

La personne publique responsable du plan soumis à l'enquête publique est :

Monsieur le Président de Laval Agglomération
Hôtel communautaire
1, place du Général Ferrié
CS 60809
53008 LAVAL cedex

La personne représentant le responsable du projet auprès de laquelle des informations peuvent être demandées est :

Monsieur Arnaud CLEVEDE, chef de projet PLUi
Laval Agglomération
Hôtel communautaire
1, place du Général Ferrié
CS 60809
53008 LAVAL cedex
02.43.49.46.72

Toute correspondance postale doit être adressée selon les modalités précisées à l'article 4 du présent arrêté.

Article 3 – Décisions pouvant être adoptées au terme de l'enquête publique et autorité compétente à statuer

À l'issue de l'enquête publique, le PLUi du Pays de Loiron, éventuellement modifié pour tenir compte des résultats de l'enquête publique, sera approuvé par délibération du Conseil communautaire de Laval Agglomération, puis rendu opposable, après exécution des formalités requises, à toutes les autorisations du droit des sols survenant sur son périmètre d'approbation.

Article 4 – Siège de l'enquête publique où toute correspondance postale relative à l'enquête peut être adressée au président de la commission d'enquête

Le siège de l'enquête publique relative au PLUi du Pays de Loiron est établi à l'Hôtel communautaire de Laval Agglomération. Par conséquent, toute correspondance postale relative à l'enquête peut être adressée à :

Monsieur le président de la commission d'enquête relative
au PLUi du Pays de Loiron
Laval Agglomération
Hôtel communautaire
1, place du Général Ferrié
CS 60809
53008 LAVAL cedex

Affiché le : 20 mars 2019

Arrêté d'ouverture d'enquête publique (page 3/6)

Article 5 – Date d'ouverture d'enquête, durée et modalités

L'enquête publique se déroulera pendant une durée 35 jours consécutifs, du vendredi 5 avril 2019 à 9 h 00 au vendredi 10 mai 2019 à 17 h 00.

Le dossier d'enquête comprend :

- un dossier comprenant l'ensemble des pièces constitutives du PLUi arrêté
- un résumé non technique
- le bilan de la concertation synthétisant les observations et propositions formulées par le public
- les avis des personnes publiques associées à l'élaboration du PLUi qui ont été reçues, ainsi que les propositions de prise en compte apportées par les autres personnes publiques consultées,
- l'avis de l'autorité environnementale.

Article 6 – Lieux dans lesquels le dossier d'enquête peut être consulté et adresse du site internet sur lequel le dossier d'enquête peut être consulté

Le dossier d'enquête en format papier est consultable pendant toute la durée de l'enquête telle que définie à l'article 5, dans les mairies de chaque commune concernée par l'enquête publique, aux jours et heures habituels d'ouverture au public.

Le dossier d'enquête est également consultable pendant toute la durée de l'enquête telle que définie à l'article 5 du présent arrêté, aux jours et heures habituels d'ouverture du public auprès de la Direction de l'urbanisme de Laval Agglomération situé à l'Hôtel communautaire, 1 place du Général Ferrié, à Laval, ainsi qu'à la Maison de Pays, La Chapelle du Chêne à Loiron-Ruillé.

Le dossier d'enquête publique est consultable pendant toute la durée de l'enquête telle que définie à l'article 5 du présent arrêté, sur un poste informatique aux jours et heures habituels d'ouverture au public à la Maison de Pays à Loiron-Ruillé.

Le dossier d'enquête publique relatif au PLUi du Pays de Loiron est consultable sur le site internet de Laval Agglomération à l'adresse suivante :

www.agglo-laval.fr

(L'Agglo mon territoire / Politiques publiques / Aménagement et Urbanisme / Plan Local d'Urbanisme intercommunal)

Toute personne peut, à sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique auprès de la personne responsable de l'enquête mentionnée à l'article 2 du présent arrêté, avant l'ouverture de l'enquête publique ou pendant celle-ci.

Article 7 – Lieux dans lesquels le public peut transmettre ses observations et propositions pendant la durée de l'enquête et adresse courriel à laquelle le public peut transmettre ses observations et propositions pendant la durée de l'enquête

Arrêté d'ouverture d'enquête publique (page 4/6)

Le public peut transmettre ses observations et propositions pendant toute la durée de l'enquête, telle que définie à l'article 5 du présent arrêté :

- dans les registres d'enquête établis sur feuillets non mobiles cotés et paraphés par un membre de la commission d'enquête, disponibles dans, les Mairies des 14 communes du Pays de Loiron, ainsi qu'à la Direction de l'urbanisme de Laval Agglomération, à l'Hôtel communautaire, 1 place du Général Férié, à Laval et à la Maison de Pays, La Chapelle du Chêne à Loiron-Ruillé,
- par courrier adressé au Président de la commission d'enquête à l'adresse précisée à l'article 4 du présent arrêté. Les courriers devront lui parvenir à compter du 5 avril 2019 à 9 h 00 et avant le vendredi 10 mai 2019 17 h 00,
- aux lieux, jours et heures de permanence des commissaires enquêteurs précisés à l'article 8 du présent arrêté,
- par courrier électronique à l'adresse courriel suivante : plui.paysdeloiron@agglo-laval.fr.

Les observations et propositions du public transmises par voie postale, ainsi que les observations écrites émises sur les registres, sont consultables au siège de l'enquête tel que défini à l'article 4.

Les observations et propositions du public transmises par voie électronique sont consultables au siège de l'enquête tel que défini à l'article 4 et sur le site internet de Laval Agglomération www.agglo-laval.fr.

Les observations et propositions du public sont communicables aux frais de la personne qui en fait la demande pendant toute la durée de l'enquête;

Article 8 – Lieux, jours et heures où la commission d'enquête, représentée par un ou plusieurs de ses membres, se tiendra à la disposition du public pour recevoir ses observations

Au moins l'un des membres de la commission d'enquête se tiendra à disposition du public aux lieux, jours et horaires suivants :

Jour	Date	Horaires	Lieux
Vendredi	5 avril 2019	9h – 12h	Maison de Pays à Loiron-Ruillé
Lundi	8 avril 2019	15h – 18h	Mairie de Montjean
Samedi	13 avril 2019	9h – 12h	Mairie de Bourgon
Mardi	16 avril 2019	9h – 12h	Mairie de Saint-Cyr-le-Gravelais
Mercredi	17 avril 2019	16h – 19h	Mairie de Saint-Ouën-des-Toits
Mercredi	24 avril 2019	9h – 12h	Mairie de Loiron-Ruillé
Vendredi	26 avril 2019	15h – 18h	Mairie de Saint-Pierre-la-Cour
Jeudi	2 mai 2019	9h – 12h	Mairie du Bourgneuf-la-Forêt
Samedi	4 mai 2019	9h – 12h	Mairie de Port-Brillet
Mardi	7 mai 2019	9h – 12h	Mairie du Genest-Saint-Isle
Vendredi	10 mai 2019	14h – 17h	Maison de Pays à Loiron-Ruillé

Arrêté d'ouverture d'enquête publique (page 5/6)

Article 9 – Publicité de l'enquête publique

Un avis informant le public de l'organisation de l'enquête publique sera publié dans deux journaux locaux une première fois au moins quinze jours avant le début de l'enquête, soit au plus tard le 21 mars 2019 et une seconde fois dans les huit premiers jours suivants l'ouverture de l'enquête publique, le 10 avril 2019.

Le public est également informé de l'organisation de l'enquête publique via la publication d'un avis sur le site internet de Laval Agglomération, au moins quinze jours avant le début de l'enquête, soit au plus tard le 21 mars 2019 à l'adresse suivante :

www.agglo-laval.fr

L'avis d'organisation de l'enquête publique est affiché dans l'ensemble des mairies concernées par l'enquête, ainsi qu'à la Maison de Pays à Loiron-Ruillé et au siège de Laval Agglomération, au moins quinze jours avant le début de l'enquête soit au plus tard le 21 mars 2019 et pour toute la durée de l'enquête. L'avis sera par ailleurs affiché en des lieux stratégiques du territoire.

Article 10 – Clôture de l'enquête publique

À l'expiration du délai d'enquête prévu à l'article 5, le responsable du projet transmettra sans délai au Président de la commission d'enquête les registres, assortis, le cas échéant, des documents annexés par le public. Les registres papier seront clos et signés par le Président de la commission d'enquête.

Après clôture des registres d'enquête, le Président de la commission d'enquête rencontre, dans un délai de huit jours, le responsable du projet et lui communique les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Le responsable du projet dispose d'un délai de quinze jours pour produire ses observations.

La commission d'enquête rend son rapport et ses conclusions motivées dans un délai de trente jours à compter de la fin de l'enquête. Si ce délai ne peut être respecté, un délai supplémentaire peut être accordé à la demande de la commission d'enquête par l'autorité compétente pour organiser l'enquête.

Le président de la commission d'enquête transmet au Président de Laval Agglomération l'exemplaire du dossier de l'enquête déposé au siège de l'enquête, accompagné des registres et des pièces annexées, avec le rapport et les conclusions motivées. Il transmet également une copie du rapport et des conclusions motivées au Président du Tribunal administratif.

Article 11 – Durée, lieux, ainsi que le site internet où, à l'issue de l'enquête, le public pourra consulter le rapport et les conclusions de la commission d'enquête

Copie du rapport et des conclusions motivées de la commission d'enquête sera transmise aux maires des communes concernées par l'enquête.

Le public pourra consulter le rapport et les conclusions motivées de la commission d'enquête dans les mairies des communes concernées par l'enquête, à la Maison de Pays, La Chapelle du Chêne à Loiron-Ruillé ainsi qu'au siège de Laval Agglomération situé à l'Hôtel communautaire, 1 place du Général Ferrié, à Laval, aux jours et heures habituels d'ouverture au public, pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête.

Arrêté d'ouverture d'enquête publique (page 6/6)

Le public pourra également consulter le rapport et les conclusions motivées de la commission d'enquête sur le site internet de Laval Agglomération pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête, à l'adresse suivante : www.agglo-laval.fr.

Article 12 – Indication de l'existence d'un rapport sur les incidences environnementales et de l'existence de l'avis de l'autorité environnementale mentionnée à l'article L. 104-8 du Code de l'urbanisme

Une notice d'évaluation environnementale est incluse au rapport de présentation du projet de PLUi.

L'avis de l'autorité environnementale figure parmi les pièces du dossier soumis à enquête.

Article 13

Une copie du présent arrêté sera transmise :

- à Monsieur le Préfet de la Mayenne
- aux membres de la commission d'enquête
- à Monsieur le Directeur Départemental des Territoires
- à Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Nantes

Article 14

Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Nantes dans un délai de deux mois à compter de sa notification.

Article 15

Le Directeur général des services est chargé de l'exécution du présent arrêté.

Le Président,

Signé : François Zocchetto

**Mail du responsable du projet du 12 avril 2019
annonçant la date de réception de l'avis de la MRAe**

12/04/2019

Mail Orange Avis MRAe Impression

Clevede Arnaud

12/04/19 09:52

Avis MRAe

à : Michel THOMAS
cc : Hélène APCHAIN, Gérard SENAUX

Monsieur le Président de la commission d'enquête,

Je vous informe que Madame Nicole BOUILLON, vice-Présidente en charge du PLUi du Pays de Loiron, a contacté hier Monsieur Alain PRIOL, Directeur de la DDT de la Mayenne, afin de contacter la Mission Régionale de l'Autorité environnementale (MRAe). Cette démarche s'est avérée nécessaire et nous a permis de connaître précisément les avancées dans la rédaction de l'avis de la MRAe sur le projet arrêté du PLUi du Pays de Loiron. Ainsi, la rédaction de cet avis a été finalisée le 11 avril 2019 et doit nous être remis dans un délai de cinq jours ouvrables soit le 19 avril 2019. A réception, ce document sera joint dans les meilleurs délais dans les dossiers d'enquête publique mis à disposition dans les mairies, à l'Hôtel communautaire de Laval Agglomération et à la Maison de Pays à Loiron-Ruillé.

Cordialement,

Arnaud CLEVEDE
Laval Agglomération
Chef de projet PLUi
SM Pays de Laval et de Loiron
Chargé de mission SCoT
02.43.49.46.72

Décision du Président de la commission d'enquête de prolongation de l'enquête publique

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

DECISION DE PROLONGATION DE LA DUREE DE L'ENQUETE PUBLIQUE

Je soussigné, M. Michel THOMAS, président de la commission d'enquête, désigné le 24 janvier 2019 par M. le Président du Tribunal Administratif de Nantes, en vue de procéder à l'enquête publique ayant pour objet *Le projet du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) du Pays de Loiron*,

Vu l'arrêté n° 091/2019 du 11 mars 2019 de M. le Président de Laval Agglomération prescrivant l'enquête publique susmentionnée, sur la période du 5 avril 2019, à 9 h 00, au 10 mai 2019, à 17 h 00,

Vu les dispositions de l'article L.123-9 du code de l'environnement qui donne la possibilité, au Président de la commission d'enquête, de prolonger l'enquête pour une durée maximum de 15 jours par décision motivée,

Vu le mail du 12 avril 2019, de M. CLEVEDE, chef de projet PLUi du Pays de Loiron, transmis ce même jour, au président et aux membres de la commission d'enquête ; mail mentionnant que l'avis de la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale lui sera remis le 19 avril 2019, afin d'être joint dans les meilleurs délais aux dossiers soumis à enquête publique (cf document joint à la présente décision).

Considérant que ledit avis de l'Autorité Environnementale est une pièce essentielle du dossier qui doit être portée à la connaissance du public pendant une durée d'un mois, et que deux permanences supplémentaires sont nécessaires pour recevoir le public qui souhaiterait obtenir des informations ou formuler des observations,

Et après en avoir informé Mme Nicole BOUILLON, vice-présidente de Laval-Agglomération en charge du PLUi de Loiron et M. Arnaud CLEVEDE, sus-nommé,

**DECIDE de prolonger l'enquête d'une durée de 14 jours,
soit jusqu'au vendredi 24 mai 2019 à 17 h 00.**

Deux permanences supplémentaires, tenues par au moins un membre de la commission d'enquête, sont fixées à la Maison de Pays de Loiron aux dates et heures suivants :

- **Le mercredi 15 mai 2019, de 9 h 00 à 12 h 00**
- **Le vendredi 24 mai 2019, de 14 h 00 à 17 H 00.**

M. le Président de Laval Agglomération prendra les mesures nécessaires afin de porter cette décision à la connaissance du public avant la date initialement prévue pour la fin de la présente enquête, soit avant 10 mai 2019, dans les conditions mentionnées au 1 de l'article L.123-10 du code de l'environnement.

Fait à Laval, le 15 Avril 2019, en deux exemplaires (de deux pages chacun), dont l'un est remis en mains propres à M. Arnaud CLEVEDE, le 15 Avril 2019.

M. Arnaud CLEVEDE

(pour reçu en mains propres, contre émargement)



Michel THOMAS,

Président de la commission d'enquête



Arrêté de prolongation d'enquête publique (page 1/3)**ARRÊTÉ DU PRÉSIDENT****N° 103 / 2019
DU 30 AVRIL 2019****PROLONGATION DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE RELATIVE AU PROJET DE PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL (PLUI) DU PAYS DE LOIRON**

Le Président de Laval Agglomération,

Vu les statuts de Laval Agglomération,

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L153-19 et suivants et R 153- 8,

Vu le code de l'environnement et notamment les articles L123-1 et suivants et R 123-1 et suivants,

Vu le code de l'environnement et notamment les articles L123-25 et suivants,

Vu la décision n°E19000005/44 en date du 24 janvier 2019 de Monsieur le Président du Tribunal administratif de Nantes désignant Monsieur Michel Thomas, cadre bancaire en retraite, en qualité de Président de la commission d'enquête ainsi que Monsieur Gérard Senaux, directeur départemental de l'équipement en retraite, et Madame Hélène Apchain, avocate, en qualité de membres titulaires de la commission d'enquête,

Vu l'arrêté du Président de Laval Agglomération n° 091 / 2019 du 11 mars 2019, prescrivant l'organisation d'une enquête publique portant sur le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) du Pays de Loiron (14 communes concernées), se déroulant du vendredi 5 avril 2019 à 9 h 00 au vendredi 10 mai 2019 à 17 h 00,

Vu les pièces du dossier soumis à enquête publique,

Vu l'avis de la Mission Régionale de l'Autorité environnementale (MRAe) qui a été remis après le début de l'enquête publique,

Considérant que ledit avis est une pièce essentielle du dossier qui doit être porté à la connaissance du public pendant une durée d'un mois, et que deux permanences supplémentaires sont nécessaires pour recevoir le public qui souhaiterait obtenir des informations ou formuler des observations,

Vu la décision remise en mains propres le 15 avril 2019 de Monsieur Michel Thomas, président de la commission d'enquête de prolonger l'enquête publique d'une durée de 14 jours, soit jusqu'au vendredi 24 mai 2019 à 17 h 00,

Considérant que, conformément à l'article L123-9 du Code de l'environnement, cette prolongation de l'enquête doit être portée à la connaissance du public, au plus tard avant la date prévue initialement pour la fin de l'enquête, dans les conditions prévues au I de l'article L123-10 du même Code,

Arrêté de prolongation d'enquête publique (page 2/3)**ARRÊTE****Article 1^{er} – Objet**

Par décision du Président de la Commission d'enquête et après consultation de l'autorité organisatrice de l'enquête publique, l'enquête publique, organisée conformément à l'article L123-1 du code de l'environnement, sur le projet de PLUI du Pays de Loiron est prolongée de 14 jours. Deux permanences supplémentaires sont organisées le mercredi 15 mai 2019 de 9 h 00 à 12 h 00 et le vendredi 24 mai 2019 de 14 h 00 à 17 h 00.

En conséquence, les articles 5, 7, 8, 9 et 10 de l'arrêté du Président de Laval Agglomération n° 091 / 2019 du 11 mars 2019 sont modifiés comme suit.

Les autres modalités prévues au sein de cet arrêté prescrivant l'enquête publique continuent de produire leurs effets.

Article 2 – Date d'ouverture d'enquête, durée et modalités

La durée de l'enquête annoncée à l'article 5 de l'arrêté n° 091 / 2019 du 11 mars 2019 est remplacée par les mentions ci-dessous :

L'enquête publique se déroulera pendant 50 jours consécutifs :

du vendredi 5 avril 2019 à 9 h 00 au vendredi 24 mai 2019 à 17 h 00

Article 3 – Lieux dans lesquels le public peut transmettre ses observations et propositions et adresse courriel à laquelle le public peut transmettre ses observations et propositions pendant la durée de l'enquête

L'article 7 de l'arrêté n° 091 / 2019 du 11 mars 2019 est modifié comme suit, pour prolonger la possibilité d'émettre des observations et propositions jusqu'à la nouvelle date de clôture de l'enquête publique :

Toute personne peut formuler ses observations, pendant la durée de l'enquête, soit du vendredi 5 avril 2019 à 9 h 00 jusqu'au vendredi 24 mai 2019 17 h 00. Les modalités prévues pour formuler les observations restent inchangées jusqu'à la clôture de l'enquête publique.

Article 4 – Lieux, jours et heures où la commission d'enquête, représentée par un ou plusieurs de ses membres, se tiendra à la disposition du public pour recevoir ses observations

L'article 8 de de l'arrêté n° 091 / 2019 du 11 mars 2019 est complété par les éléments suivants (deux permanences supplémentaires, les 15 et 24 mai 2019).

Jour	Date	Horaires	Lieux
Vendredi	5 avril 2019	9 h – 12h	Maison de Pays à Loiron-Rullié
Lundi	8 avril 2019	15 h – 18 h	Mairie de Montjean
Samedi	13 avril 2019	9 h – 12 h	Mairie de Bourgon
Mardi	16 avril 2019	9 h – 12 h	Mairie de Saint-Cyr-le-Gravelais
Mercredi	17 avril 2019	16 h – 19 h	Mairie de Saint-Ouën-des-Toits
Mercredi	24 avril 2019	9 h – 12 h	Mairie de Loiron-Rullié
Vendredi	26 avril 2019	15 h – 18 h	Mairie de Saint-Pierre-la-Cour
Jeudi	2 mai 2019	9 h – 12 h	Mairie du Bourgneuf-la-Forêt
Samedi	4 mai 2019	9 h – 12 h	Mairie de Port-Brillet
Mardi	7 mai 2019	9 h – 12 h	Mairie du Genest-Saint-Isle
Vendredi	10 mai 2019	14 h – 17 h	Maison de Pays à Loiron-Rullié

Affiché le : 2 mai 2019

Arrêté de prolongation d'enquête publique (page 3/3)

Mercredi	15 mai 2019	9 h – 12 h	Maison de Pays à Loiron-Ruillé
Vendredi	24 mai 2019	14 h – 17 h	Maison de Pays à Loiron-Ruillé

Article 5 – Publicité de l'enquête publique

L'article 9 de l'arrêté n° 091 / 2019 du 11 mars 2019 est ainsi modifié : un avis au public faisant connaître les modalités de la prolongation de l'enquête publique sera publié dans les meilleurs délais et avant la date initialement prévue pour la fin de l'enquête publique, soit avant le 10 mai 2019, et rappelé dans les huit jours suivants, dans deux journaux locaux.

Il sera également mis en ligne sur le site Internet de Laval Agglomération : www.agplo-laval.fr.

Article 6 – Affichage de l'avis de prolongation de l'enquête

L'article 9 de l'arrêté n° 091 / 2019 du 11 mars 2019 est ainsi modifié.

L'avis de prolongation de l'enquête sera affiché dans l'ensemble des mairies concernées par l'enquête, ainsi qu'à la Maison de Pays à Loiron-Ruillé et au siège de Laval Agglomération, dans les meilleurs délais et avant la date initialement prévue pour la fin de l'enquête publique, soit avant le 10 mai 2019, et jusqu'à la clôture de l'enquête publique. Cet avis sera également affiché en des lieux stratégiques du territoire.

Article 7 – Clôture de l'enquête publique

Le 1^{er} alinéa de l'article 10 de l'arrêté n° 091 / 2019 du 11 mars 2019 est ainsi précisé : à l'expiration du délai d'enquête publique mentionnée à l'article 2 du présent arrêté, soit le 24 mai 2019, le responsable du projet transmettra sans délai au Président de la commission d'enquête les registres, assortis le cas échéant, des documents annexés par le public. Les registres papier seront clos et signés par le Président de la commission d'enquête.

Une copie du présent arrêté sera transmise :

- à Monsieur le Préfet de la Mayenne,
- aux membres de la commission d'enquête,
- à Monsieur le Directeur Départemental des Territoires,
- à Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Nantes.

Article 8 – Recours

Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Nantes dans un délai de deux mois à compter de sa notification. Le Tribunal Administratif de Nantes peut être également saisi par l'application Télérecours citoyens accessible à partir du site www.telerecours.fr

Article 9

Le Directeur général des services est chargé de l'exécution du présent arrêté.

Le Président,

François Zocchetto

Accusé de réception - Ministère de l'intérieur

053-200083392-20190430-AR-103-2019-AR

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 02/05/2019

Publication : 02/05/2019

Liste des pièces constitutives du dossier d'enquête publique (page 1/2)

Pièce n°	Titre – définition - précisions	Nb pages
1	▪ Registre destiné à recevoir les observations du public	32 pages
2	▪ La procédure d'enquête publique (procédure et textes réglementaires)	19 pages
3	▪ Arrêté n° 091 / 2019 de M. le Pt de Laval Agglo prescrivant l'enquête publique	6 pages
4	▪ Rectificatifs avant enquête publique : STECAL (annexe 7) modifié suite à l'avis émis par la CDPENAF (1 page explicative plus document de 29 pages)	30 pages
4b	▪ Avis de la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale, versé au dossier le 19/04/2019	15 pages
5	<p align="center"><u>Chemise « Observations des PPA » qui contient les réponses des P.P.A. et des P.P.C. ainsi que les délibérations des conseils municipaux.</u></p> <p>➤ Réponses des P.P.A. et P.P.C. :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Services urbains et infrastructures de Laval Agglo (courrier du 01/04/2019) 2 pages ▪ DDT53, service aménagement et urbanisme (courrier du 27 mars 2019 plus 4 fiches thématiques et une note annexe – total 24 pages) 24 pages ▪ Chambre d'Agriculture 53 (courrier du 21 mars 2019) 6 pages ▪ Région Pays de la Loire (courrier du 21 janvier 2019) 1 page ▪ DDCSPP 53 (courrier du 17 janvier 2019) 1 page ▪ CDPENAF (courrier du 6 mars 2018) 1 page ▪ Laval Agglo, Service instructeur (courrier du 31 décembre 2018) 20 pages ▪ Laval Economie -Laval Agglo – Direction économie – Régine Rivière 2 pages ▪ SAGE OUDON (Commission locale de l'eau) Courrier du 29/03/2019 1 page <p>➤ Délibérations des Conseils municipaux : (toutes les communes ont délibéré)</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Beaulieu-sur-Oudon (délibération du 12 février 2019) 5 pages ▪ Le Bourgneuf-la-Forêt (délibération du 18 février 2019) 7 pages ▪ Bourgon (délibération du 18 février 2019) 6 pages ▪ Le Genest-Saint-Isle (délibération du 4 mars 2019) 8 pages ▪ La Brûlatte (délibération du 6 mars 2019) 5 pages ▪ La Gravelle (délibération du 8 mars 2019) 7 pages ▪ Loiron-Ruillé (délibération du 5 mars 2019) 7 pages ▪ Launay-Villiers (délibération du 18 mars 2019) 4 pages ▪ Montjean (délibération du 21 février 2019) 7 pages ▪ Port-Brillet (délibération du 26 février 2019) 1 page ▪ Olivet (délibération du 11 février 2019) 5 pages ▪ St Ouen-des-Toits (délibération du 1^{er} mars 2019) 7 pages ▪ Saint-Pierre-la-Cour (délibération du 27 février 2019) 6 pages ▪ Saint-Cyr-le-Gravelais (délibération du 21 février 2019) 7 pages 	
	<u>Classeur 1 – 0 Procédure</u>	
6	Extrait de délib. du Conseil Communautaire du Pays de Loiron du 25/06/2015	3 pages
7	Extrait de délib. du Conseil Communautaire du Pays de Loiron du 26/11/2015	5 pages
8	Extrait de délib. du Conseil Communautaire du Pays de Loiron du 10/10/2018	2 pages
9	Extrait de délib. du Conseil Communautaire Pays de Loiron du 12/12/2018	2pages
	<u>Classeur 1 – 1 Rapport de présentation</u>	
10	Préambule et résumé non technique	26 pages
11	Cahier n° 1 « Diagnostic Urbain »	167 pages
12	Cahier n° 2 « Etat initial de l'environnement »	115 pages
13	Cahier n° 3 « Documents supra communaux »	14 pages
14	Cahier n° 4 « Justifications »	94 pages
15	Cahier n° 5 « Evaluation environnementale »	52 pages
16	Cahier n° 6 « Bilan de la concertation »	15 pages

	Classeur 1 – annexe rencontres agriculteurs	
17	M. Rossignol – Loiron-Ruillé	3 pages
18	M. Breton – Olivet	4 pages
19	M. Fléchais – Port-Brillet	4 pages
20	M. Raimbault – Port Brillet	4 pages
21	M. Legros – Saint-Pierre-la-Cour	2 pages
	Classeur 1 - 2 PADD	
22	Le P.A.D.D. (débat en conseil communautaire du 10 octobre 2018)	14 pages
	Classeur 1 - 3 Règlement	
23	<u>Règlement Littéral</u> (88 pages + 3 pages annexes)	91 pages
	Fin de classeur 1 et classeur 2 entier - Règlement graphique (cartes)	
24	Cartographies à l'échelle 1/2000 ^{ème} pour les bourgs et de 1/4000 ^{ème} à 1/8000 ^{ème} pour le périmètre global de chacune des 14 communes du Pays de Loiron (Baulieu sur Oudon – Le Bourgneuf la Forêt – Bourgon – La Brulatte – La Gravelle – Launay-Villiers – Le Genest-Saint-Ile – Loiron-Ruillé – Montjean – Olivet – Port-Brillet – Saint-Cyr le Gravelais – Saint-Ouen des Toits et Saint-Pierre-la-Cour)	28 cartes graphiques au total (2 par commune)
	Classeur 3 – Annexes	
25	Les servitudes d'utilité publiques pour chaque commune du pays de Loiron	14 communes
26	Captage d'eau potable (zones de protection), 8 cartes graphiques	8 cartes
27	Servitudes d'utilités publiques : 1 carte graphique périmètre Pays de Loiron	1 carte A3
28	Cartes graphiques A3 « Servitudes RTE » pour les communes de Beaulieu-sur-Oudon, Le Bourgneuf-la-Forêt, Bourgon, La Brûlatte, La Gravelle, Launay-Villiers, Loiron-Ruillé, Montjean, St-Cyr-le-Gravelais, St Pierre la Cour,	1 carte A3 par commune
29	Supplément Servit. d'utilités publiques : 1 carte graphique périmètre Pays de Loiron	1 carte A3
30	Elaboration du Plan de Zonage intercommunal d'assainissement EU du Pays de Loiron : <ul style="list-style-type: none"> ▪ Notice de présentation – Rapport daté décembre 2017. 50 pages + annexe n° 1 exploitation des données démographiques, annexe n° 2 schéma des réseaux existants, annexe n° 3 plan de zonage EU existant, annexe n° 4 PLUi 2017) ▪ Annexes sanitaires (synthèse élaboration du plan de zonage intercommunal d'assainissement EU du Pays de Loiron) 	50 pages + annexes 24 pages
31	Patrimoine naturel : 2 cartes graphique A4 « annexe : patrimoine naturel »	2 pages
	1 carte zones humides « annexes : zones humides »	1 page
32	Liste des plantes vasculaires invasives (daté avril 2016)	59 pages
33	Plan Bocage C.C. du Pays de Loiron (2 pages + 15 cartes graphiques les haies)	16 pages
34	Régime forestier (1 carte graphique)	1 page
	Fin de classeur n°3 et classeur n°4 - Annexes	
35	Etude recensement des bâtiments susceptibles d'un changement de destination en zones A et N (format A3) : présentation cartographique pour les 14 communes du Pays de Loiron.	14 communes
36	Cahier de recommandations architecturales, paysagères et environnementales	66 pages
37	Service régional de l'Archéologie (courrier du 07/06/2018 + notice et carte A3)	6 pages

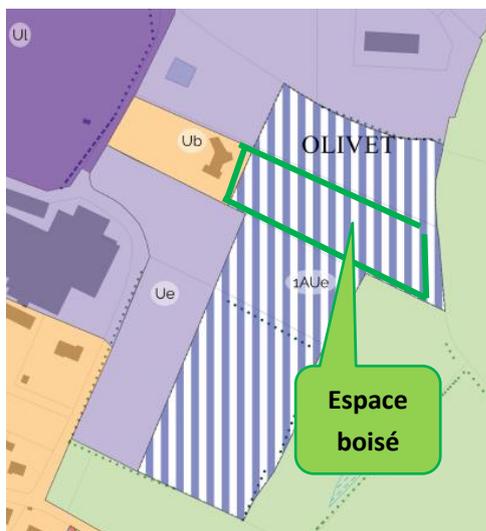
Liste des pièces constitutives du dossier d'enquête publique (page 3/3)

Pièce n°	Titre – définition - précisions	Nb pages
	Classeur n° 5 - Annexes	
	Risques et nuisances	
38	Dérogation marge de recul loi Barnier sur l'axe RD 57 – accord du 03/06/2016	1 page
39	Arrêté protection captage « La Jordonnière » à St Cyr le Gravelais	1 page
40	Arrêté zone exposition au plomb du 12 février 2003	1 page
41	Classement infrastructures de transport terrestre : arrêté du 9 novembre 2009	7 pages
42	Information sur les sols : sites BASIAS	1 carte
43	Etude en application de l'article L.111-1-4 CU La Gravelle	15 pages
44	Périmètre carrière Saint-Pierre-la-Cour	4 cartes
45	Rapport 2015 sur le prix et la qualité du service public de prévention et de gestion des déchets managers & assimilés	91 pages
46	Plan de prévention risques inondation	1 carte
47	Plan routier départemental : 1 carte A3	1 carte
48	Risque minier : courrier DDT du 22/04/2014 + 4 cartes	6 pages
49	Risques technologiques (Séché Eco-Industries)	2 pages
50	ZAC de la Reuverie Saint-Pierre-la-Cour (carte A3)	1 carte A3
51	Plan départemental des Itinéraires de promenade et de randonnée	2 cartes
52	STECAL : exposé des STECAL pour les communes de Bourgon, Le Bourgneuf la Forêt, Le Genest-Saint-Isle, Loiron-Ruillé, Montjean, Port-Brillet, Saint-Ouen des Toits et Saint-Pierre-la-Cour.	27 pages
53	Les orientations d'aménagement et de programmation	455 pages

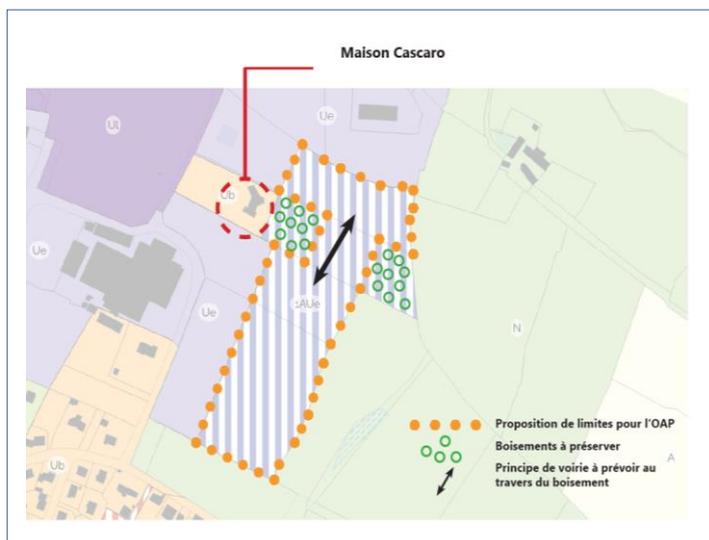
OAP « L'Orrière » - Port Brillet

Proposition de la commission d'enquête

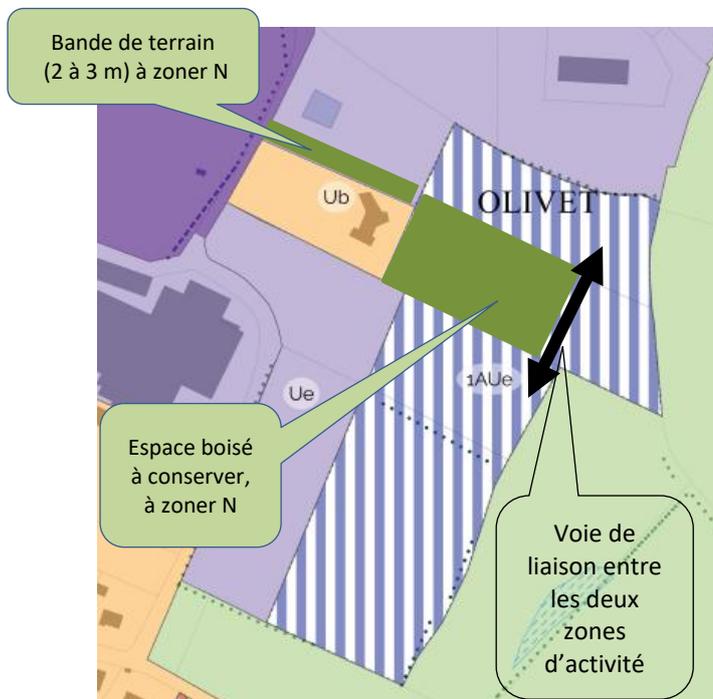
Plan présenté sur la carte graphique au dossier soumis à enquête publique : la **totalité de l'espace boisé est proposée en zone 1 AUe**



Plan présenté au mémoire en réponse du responsable du projet : une partie l'espace boisé est conservé aux deux extrémités afin d'ouvrir une large voie entre les 2 zones d'activité



Proposition de la commission d'enquête :



Cette proposition présente les avantages suivants :

1)- Le passage des véhicules professionnels se faisant directement entre les deux parties Ue, la voie qui longe la zone loisirs serait uniquement utilisée par les habitants des zones d'habitation environnantes et les usagers du complexe sportif (amélioration de la sécurité).

2)- les 2/3 de l'espace boisé sont préservés. La commission d'enquête propose de classer cet espace en zone N.

La partie espace boisé de M. et Mme Cascaro qui basculerait en zone 1 Aue, pourrait être partiellement compensée par une bande N le long de la zone d'habitation Ub (largeur à définir : 2 à 3 mètres).

Courrier du 6 mai 2019 - Société Lafarge (page1/3)



LafargeHolcim Ciments - Usine de Saint-Pierre-la-Cour
Route de Bréal
53410 SAINT-PIERRE-LA-COUR
Tél. 02.43.66.44.44

Courrier remis le 7 mai
2019 au Comm. Enquêteur,
M. Le Maire de COMEST ST PALL

Monsieur le Commissaire Enquêteur

NIRéf. : 19042 JON – G. BIENVENISTE
Portable : 06.15.54.10.77

Objet : Projet PLUI Laval Agglo

P.J. : 1 plan

St-Pierre-la-Cour,
le 6 mai 2019

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Dans le cadre du projet de PLUI sur la communauté de communes de LAVAL AGGLO, à la lecture des différents documents disponibles sur le portail de LAVAL AGGLO, nous souhaitons réagir à deux points présents dans l'avis de la Chambre d'Agriculture de la Mayenne en date du 21 mars 2019 concernant notre entreprise :

Classement zone Nc

En page 4 : il est précisé que « le sous-zonage Nc est plus important que le périmètre d'autorisation en vigueur valable jusqu'en 2038. Ainsi, nous demandons que le sous-zonage soit déterminé à partir du périmètre exclusivement prescrit par l'arrêté préfectoral d'autorisation ».

Au vu des plans présentés dans le projet de PLUI, nous avons constaté que des parcelles agricoles avaient été incluses dans ce sous-zonage. Nous sommes donc tout à fait d'accord pour les en sortir. En regardant de plus près, certaines parcelles présentes dans l'autorisation de carrière en cours sont manquantes et donc à classer en zone Nc. (voir plan en annexe).

Cette zone Nc est plus grande que la surface actuellement autorisée jusqu'en 2038 car nous y avons inclus :

- La surface industrielle constituée par l'usine et ses dépendances.
- Une partie de la zone de merlons, de la zone du bois des Effretais sur la commune de Saint-Pierre-la-Cour, zones dans lesquelles nous avons des activités liées à la carrière – boisement compensatoires et des zones potentielles au-delà de 2038 dans le cadre du futur renouvellement de l'autorisation de carrière.

Nous souhaitons conserver une vision à long terme car notre industrie est une industrie lourde qui nécessite d'avoir des réserves exploitables dans le futur et dans le cas particulier de la Cimenterie de Saint-Pierre-la-Cour des zones de dépôts pour nos matériaux.

Courrier du 6 mai 2019 - Société Lafarge (page2/3)

Nous sommes donc d'accord pour que soient modifiés les plans de zonage Nc sur la commune de Saint-Pierre-la-Cour en retirant les parcelles présentées en bleu mais nous demandons que soient ajoutées celles manquantes en orange sur le plan en annexe.

Terminologie

En page 6, sur le zonage réservé sur la commune de Saint-Pierre-la-Cour pour la production d'énergie (solaire et éolien), il est écrit que « nous exigeons que les parcelles concernées soient exclus du STECAL « Ar » et que ce dernier se limite au merlon de la Lande du Maine Nord ».

Nous souhaitons préciser que le merlon de la Lande du Maine dans sa globalité se compose en fait de deux merlons réalisés avec des matériaux de découverte lors de deux phases de chantier, une terminée en 1999 et qui s'appelle « **Merlon de la Lande du Maine Nord** » - ce merlon est végétalisé et couvert d'arbres de hautes tailles et donc incompatible avec une éventuelle activité solaire ou aérienne - et une seconde phase de travaux terminées en 2016. Ce deuxième merlon, accolé au premier, se prénomme « **Merlon de la Lande du Maine Sud** ». Ce merlon n'est pas végétalisé et a été identifié comme zone potentielle pour une activité d'énergies renouvelables. Le STECAL « Ar » présent sur le règlement graphique de la commune de Saint-Pierre-la-Cour correspond bien aux parcelles sur lesquelles le Merlon de la Lande du Maine a été réalisé.

Nous demandons à ce que le seul nom de « Merlon de la Lande du Maine Sud » soit retenu pour le STECAL « Ar » sur la commune de Saint-Pierre-La-Cour.

Nous vous remercions par avance de la prise en compte de ces demandes importantes pour nous.

Nous nous tenons à votre disposition, et vous prions d'agréer, Monsieur le Commissaire Enquêteur, l'expression de nos salutations distinguées.

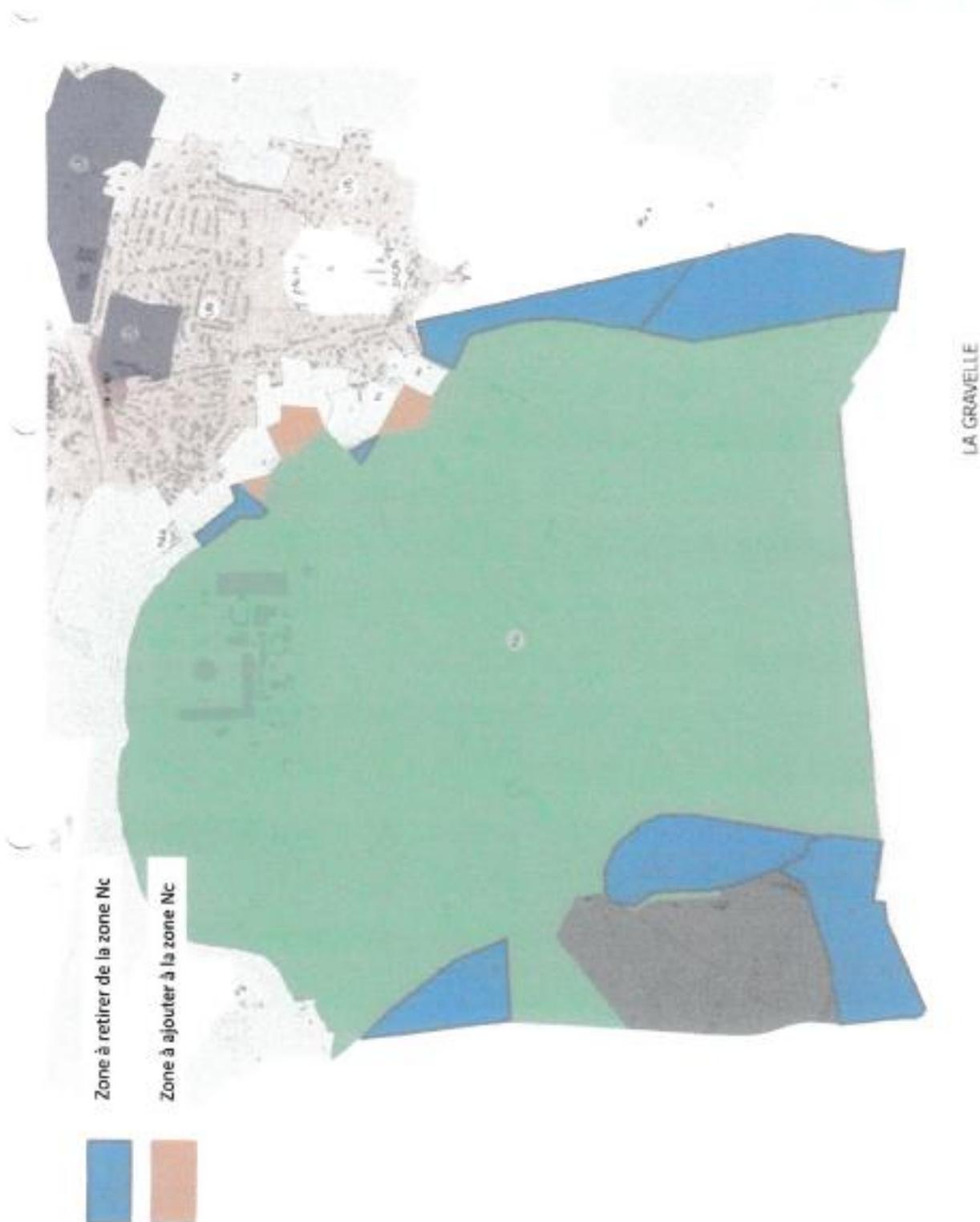
Le Directeur,



Gilles BENVENISTE

Courrier du 6 mai 2019 - Société Lafarge (page3/3)
Zone Nc commune de Saint-Pierre-la-Cour
Zones à retirer et zones à ajouter

PLU : 1. Comm. 1.3



Mémoire en réponse complémentaire Sté LAFARGE du 24/06/2019 (page1/2)

DIRECTION DE L'URBANISME
 Dossier suivi par Arnaud CLEVEDE
 Tél. : 02.43.49.46.72
 E-mail : arnaud.clevede@agglo-laval.fr

N°Réf. : NBAC/78.2019

À

Monsieur Michel THOMAS, Président de la
 commission d'enquête publique
 35, rue du Douanier Rousseau
 53950 LOUVERNE

Objet : Mémoire en réponse complémentaire

Monsieur Le Président de la commission d'enquête publique,

Vous trouverez ci-après, un mémoire en réponse complémentaire qui apporte une correction au mémoire en réponse que je vous ai adressé par courrier en date du 14 juin 2019. Celui-ci concerne une observation déposée dans les registres mis à disposition en mairie de La Gravelle, Le Bourgneuf-la-Forêt et Le Genest-Saint-Isle par la société LAFARGE.

Observation

La Société LAFARGE HOLCIM Ciments est propriétaire du Bois des Effretais qui se situe à cheval sur les communes de Saint-Pierre-la-Cour et de La Gravelle. Le Bois des Effretais est classé en secteur Nc sur la commune de Saint-Pierre-la-Cour, secteur destiné au maintien et développement de carrières et de mines. Il est classé en secteur Nf sur la commune de La Gravelle, secteur où seules sont autorisées les installations et constructions nécessaires à l'exploitation, au stockage et au négoce de bois et à l'entretien des forêts. La carrière qui alimente la cimenterie bénéficie d'une autorisation préfectorale d'exploitation valable jusqu'en 2038. La société prévoit au-delà de 2038 de continuer plus profondément l'extraction des matériaux de la carrière et de poursuivre la constitution du merlon paysager qui existe actuellement dans le bois des Effretais sur la commune de Saint-Pierre-la-Cour, dans son futur prolongement sur la commune de La Gravelle. Pour la société la prochaine autorisation d'exploiter est prévue en 2038, ce qui est un futur proche pour ce type d'industrie. Le zonage Nf interdirait à la Société LAFARGE HOLCIM Ciments de poursuivre son activité et condamnerait la pérennité de l'entreprise. Aussi la Société demande d'avoir la même classification en secteur Nc pour ses propriétés sur les deux communes (cf. lettre du 2 mai 2019 jointe au présent PV de Synthèse).

Réponse (correction) apporté par Laval Agglomération

Conformément à la réponse apportée à la demande complémentaire formulée par le Maire de La Gravelle et afin de préserver les intérêts économiques du territoire à moyen et long terme, l'ensemble du Bois des Effretais – propriété de la société Lafarge – sis sur les communes de Saint-Pierre-la-Cour et de La Gravelle sera classé en Nc.

Hôtel Communautaire
 1, place du Général Férié
 CS 60809
 53008 LAVAL Cedex

T 02 43 49 46 47
 F 02 43 49 46 50
 laval-agglo@agglo-laval.fr
 www.agglo-laval.fr

ANULÉ – ARGENTÉ – BEAULIEU-SUR-OLDON – BOWDAMP – BOURGON – CHÂLONS-DU-MAINE – CHANGÉ – ENTRAMMÉS – FORCÉ – LA BRÉ
 LA CHAPELLE-ANTHÉNAISE – LA GRAVELLE – LAUNAY-VILLERS – LAVAL – LE BOURGNEUF-LA-FORÊT – LE GENEST-ST-ISLE – L'HERSÈRE – LORNON
 LOUVERNE – LOUVOÏE – MONTFLOURS – MONTIGNÉ-LE-BELLANT – MONTJAY – NUILLE-SUR-YCQVIN – OLNET – PARNÉ-SUR-ROU – PORT-B
 ST-BERTHELOM – ST-CYR-LE-GRAVELAS – ST-GERMAIN-LE-FOUILLOUX – ST-JEAN-SUR-MARNE – ST-QUËN-DES-TOITS – ST-PIERRE-LA-COUR – SOULGÉ-SUR-C

Mémoire en réponse complémentaire Sté LAFARGE du 24/06/2019 (page2/2)

Je vous prie de croire, Monsieur le Président de la commission d'enquête, à l'assurance de mes salutations les meilleures.

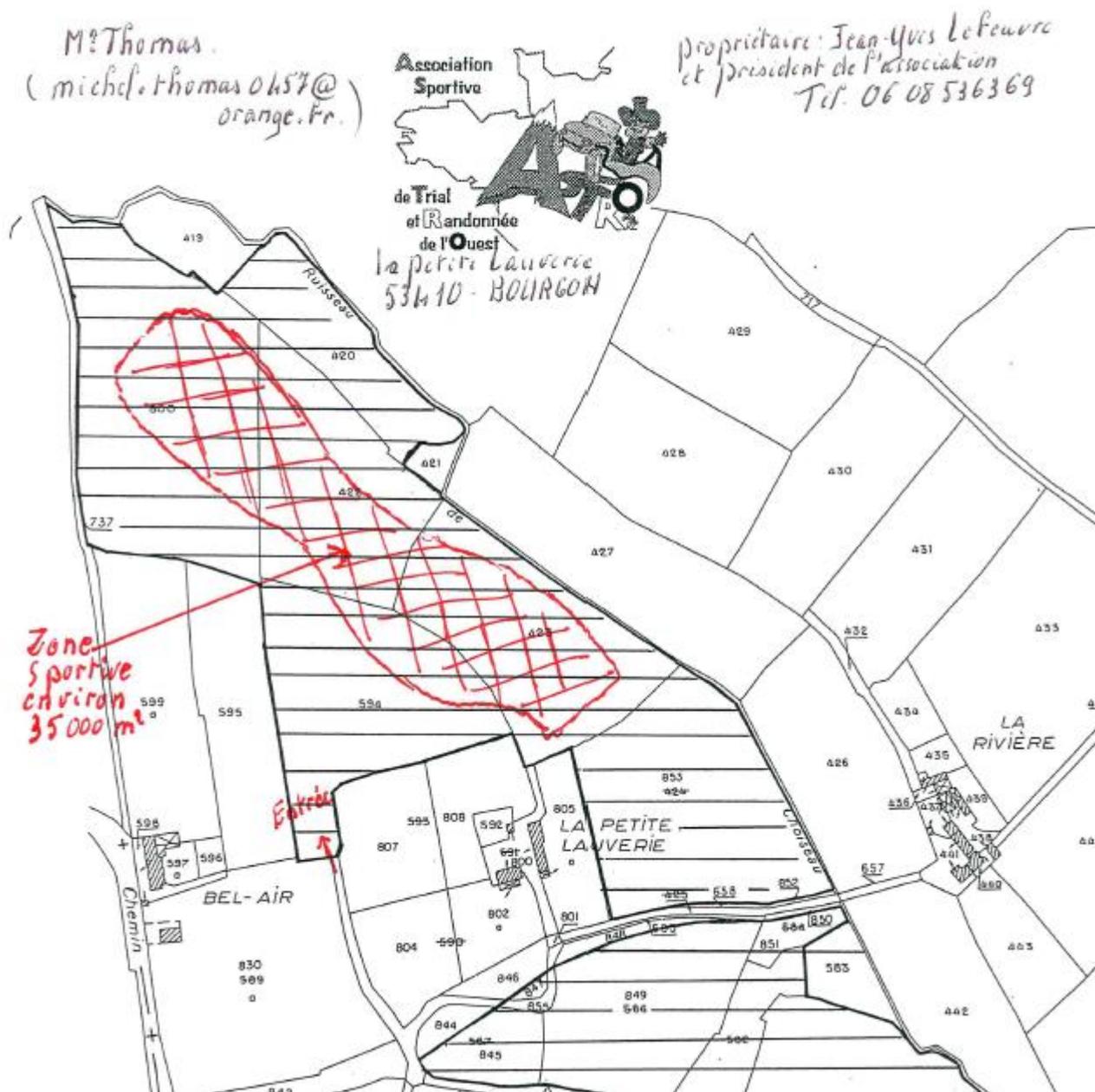
Par délégation du Président,

La Vice-Présidente,

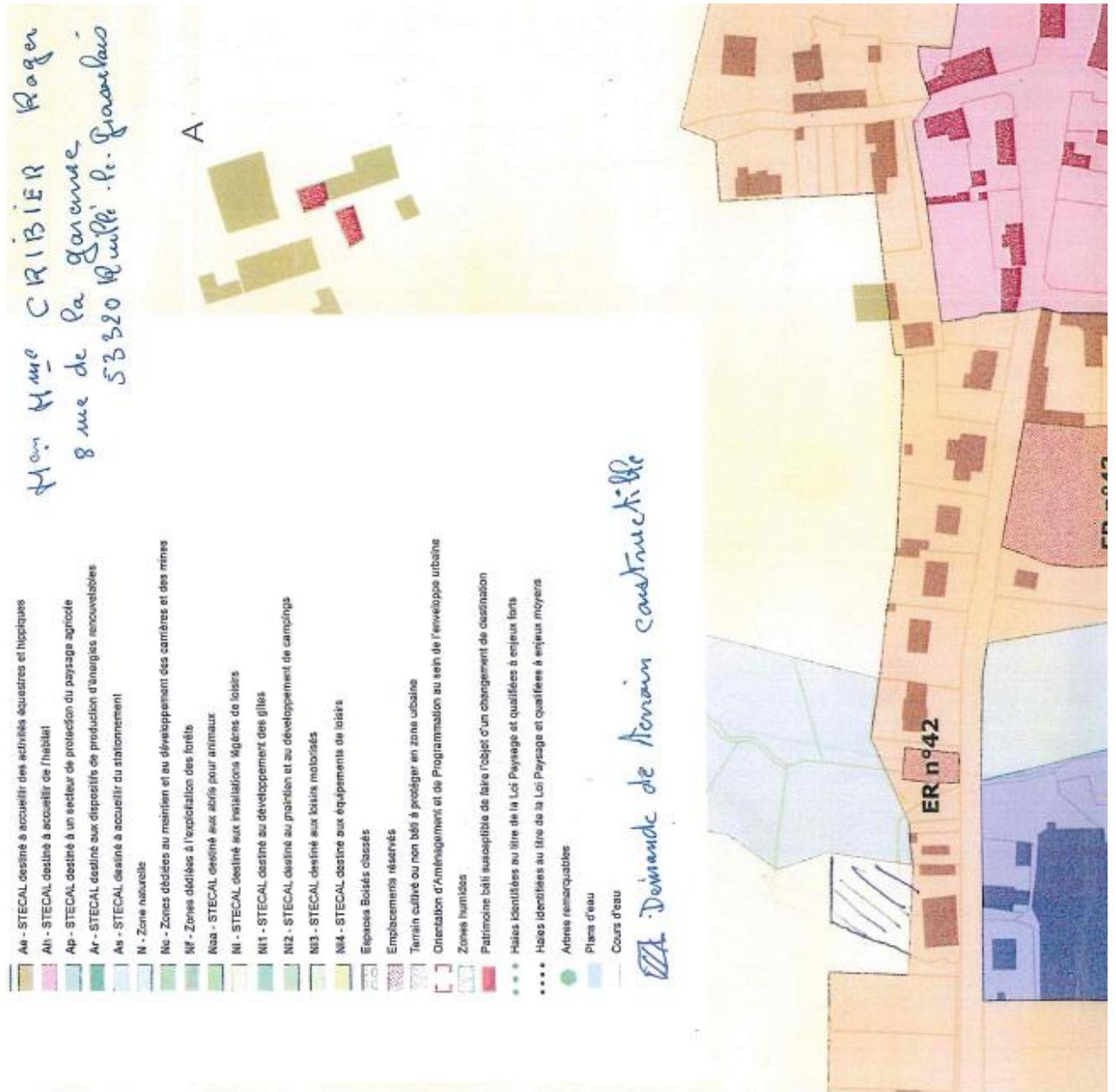
Nicole BOUILLON



STECAL N13 « La Lauverie » - Bourgon
(plan réduction de la superficie : de 77.000 m² à 35.000 m²)



Demande de M. Roger CRIBIER – Loiron-Ruillé



**Mémoire en réponse complémentaire du 20 juin 2019
concernant M. Damien SAUVAGE – Montjean**



DIRECTION DE L'URBANISME
Dossier suivi par Arnaud CLEVEDE
Tél : 02.43.49.46.72
E-mail : arnaud.clevede@agglo-laval.fr

NRéf : N8/RB/AC/75.2019

Laval le, **20 JUN 2019**

Le Président de Laval Agglomération

À

Monsieur Michel THOMAS, Président de la
commission d'enquête publique
35, rue du Douanier Rousseau
53950 LOUVERNE

**Objet : Mémoire complémentaire en réponse au PV de
synthèse**

Monsieur Le Président de la commission d'enquête publique,

Par courrier en date du 14 juin 2019, je vous adressais les réponses apportées au procès-verbal de notification de fin d'enquête publique.

Vous trouverez joint à la présente, un mémoire complémentaire qui apporte des précisions sur une observation déposée dans le cadre de l'enquête publique et concernant la commune de Montjean.

Je vous prie de croire, Monsieur le Président de la commission d'enquête, à l'assurance de mes salutations les meilleures.

Par délégation du Président,

La Vice-Présidente,

Nicole BOUILLON

Hôtel Communautaire
1, place du Général Férié
CS 60809
53008 LAVAl Cedex

2) STECAL sur le site de La Guetière. Les élus ne sont pas opposés au développement de l'activité touristique via les campings cars sur le site. Toutefois les conditions d'accueil de ces campings-cars (environ 7 ou 8) devront être particulièrement cadrées. Néanmoins, pour le changement de destination du bâtiment encore en activité aujourd'hui, il faudra attendre trois ans de cessation de l'activité agricole ainsi qu'une modification du PLU pour que le projet puisse voir le jour.

Observation

N°	Nom	Prénom	Adresse	Registre	P. jointe	
81	LOCHARD	Rémy	A La Grande Rouche Yvon 53210 ARGENTRE	Maison Pays	OUI	

Propriétaire de "La Passelière" à Loiron Ruillé demande que la loge et ses deux bâtiments annexés fassent l'objet d'un changement de destination afin qu'elle devienne une habitation. En 2008, un certificat d'urbanisme lui avait été accordé pour aménager cette loge en habitation. Ces bâtiments ne sont plus des bâtiments à usage agricole.

Réponse du responsable du projet

Ok sous réserve du respect des critères de la CDPENAF. Pas de références cadastrales ni de photos.

9/- Commune de Montjean :

Observation

N°	Nom	Prénom	Adresse	Registre	P. jointe	
8	SAUVAGE Jean Pierre	pour Damien Sauvage	36 rue des Lilas à Montjean	Montjean	OUI	
	SAUVAGE Sarah	Pour Damien Sauvage	36 rue des Lilas à Montjean			

- L'OAP Loisirs La porte empiète sur la parcelle A 870 de M. Sauvage Damien et arrive à ses écuries qui disposent selon M. Sauvage Jean Pierre d'un permis de construire. Pour Mme Sauvage, si cette OAP est maintenue, elle interdirait tous accès suffisant à ses chevaux de loisirs, ce qui ferait devenir caduque les écuries. Ils estiment la perte financière à 30 000€ plus aménagement du terrain.

- Pour Mme Sauvage Sarah, les réservations foncières d'agrément voulues par la commune de Montjean ne semblent pas justifiées, surtout avec un découpage anarchique de la parcelle A 870. Elles semblent trop importantes au regard des terrains de sport existants et en tenant compte du vieillissement de la population. Elle demande la rectification du projet.

Réponse du responsable du projet

La partie de la parcelle A 870 concernée par les demandes de M. Sauvage et Mme Sauvage sera retirée du périmètre de l'OAP.

Observation

N°	Nom	Prénom	Adresse	Registre	P. jointe	
9	DUCHEMIN	René	10, rue du Maine à Montjean	Montjean	Non	

Malgré la construction d'un ouvrage par le syndicat de bassin de l'Oudon, son domicile reste inondable.

Réponse du responsable du projet

Pas d'observations particulières.

Observation

N°	Nom	Prénom	Adresse	Registre	P. jointe	
10	BEUCHER	Martial	12, rue du Maine à Montjean	Montjean	non	

Demande un aménagement à l'entrée de Montjean par rapport à la vitesse excessive des voitures (90/100 km/h).

.....