

PLUi

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

4 – Alternatives P11 SCoT

	Enquête publique	Approbation
	Vu pour être annexé à la délibération n°..... du.....	Vu pour être annexé à la délibération n°..... du.....

Sommaire

1. **Changé : OAP La Fuye**
2. **La Chapelle-Anthenaise : OAP Guérambert**
3. **L'Huisserie : OAP Le Fougeray**
4. **Louverné : OAP La Grande Motte Sud**
5. **Louvigné : OAP La Chauvinière**
6. **Soulgé-sur-Ouette : OAP Haut-Closerie**





Analyse multicritère		Personnes présentes
Localisation précise des bâtiments agricoles et leurs usages	Lieu-dit La Fosse Présence de bâtiments de stockage et de bâtiments d'élevage.	Commune de Changé : - Denis MOUCHEL, Maire - Jean-Yves CORMIER, adjoint au Maire - Hélène BREGENT <u>Laval Agglomération</u> : - Arnaud CLEVEDE
Système de production de l'exploitation concernée et le régime sanitaire	RSD : 50 mètres	<u>Exploitation générant le rayon de 200 m</u> : - M. Régis MARQUET <u>Exploitant(s) des parcelles concernées</u> : - M. Régis MARQUET <u>Propriétaires des parcelles concernées</u> : <u>Parcelles YM0153 et YL0026</u> : - M. Régis MARQUET - Mme Roselyne GUILLEUX - Mme Marylis GUITTET <u>Parcelle YM0292</u> : - Ville de Changé
Localisation des premiers tiers à partir du siège d'exploitation agricole en activité	Le siège d'exploitation agricole se trouve d'ores et déjà en limite directe avec des secteurs d'extensions urbaines au Nord et à l'Ouest.	<u>Chambre d'agriculture 53</u> : - Christopher MONSIMER - Jean BARRAULT
Perspective de développement à court, moyen et long termes	Pas d'extension ou nouvelles constructions prévues. Pas de cession envisagée. Cessation envisagée en 2025. Changement de destination du site du siège d'exploitation.	<u>DDT 53</u> : - Excusée

[illegible]

Justification du choix du développement urbain

Contexte urbain :

Dans le PLU de la commune de Changé, ces extensions relèvent d'un classement 1AUh qui correspond à l'aire d'extension directe de l'agglomération à vocation principale d'habitat.

Sur ce secteur, les extensions urbaines sont contraintes par la présence (à moins de 200 mètres) de deux sièges d'exploitation agricole en activité au lieu-dit La Fosse. Le diagnostic agricole réalisé par la Chambre d'agriculture de la Mayenne dans le cadre de l'élaboration du PLUi de Laval Agglomération a permis, notamment, de prendre connaissance du devenir de l'exploitation agricole située à La Fosse qui, dans le cadre d'une cessation d'activité vers 2025, tend vers l'agrandissement (d'une autre exploitation) et probablement une réorientation de la vocation (non agricole) du site. Par ailleurs, en accord avec l'exploitant, la commune se porte, au fur et à mesure, acquéreur des terres se situant autour du siège d'exploitation.

État initial de l'environnement :

Le site s'insère dans un environnement urbain (rive droite) de la commune de Changé L'extension urbaine projetée marquera la limite Sud du développement de la commune et permettra de conserver la coupure écologique avec la Ville de Laval. Au-delà, les caractéristiques topographiques et la présence de la RD900 (rocade) permet d'éviter un continuum urbain.

Le site relève un corridor écologique constitutif de la Trame Verte et Bleue du territoire qui devra être traité par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) dans le cadre du PLUi de Laval Agglomération. Le secteur est situé à 15 Km de la zone NATURA 2000 la plus proche (Bocage de Montsûrs à la Forêt de Sillé-le-Guillaume) et le projet n'y porte donc pas atteinte. Il est à proximité directe de la ZNIEFF "Grotte de la Coudre". Ses abords seront traités et une valorisation est prévue afin de permettre un cheminement interquartiers et interives au sein de la commune.

Dans le cadre de l'élaboration du PLUi de Laval Agglomération, un inventaire des zones humides a été réalisé. Ce travail n'a pas relevé de zone humide sur le secteur de projet.

Les raisons du choix de l'emplacement du projet d'extension :

Le secteur Fuye - Ardennes fait partie des deux seuls sites de projet et de développement de la commune de Changé sur le court, moyen et long terme. Il s'agit de la continuité des récentes opérations d'urbanisation de la commune qui devra permettre de marquer la limite Sud de l'agglomération. Au-delà, un corridor écologique vient sanctuariser la transition verte avec la Ville de Laval. Les acquisitions foncières d'ores et déjà réalisées ont mené les élus à retenir ce secteur pour l'urbanisation à vocation habitat à horizon 2030 en réponse aux objectifs de production de logements retenus dans le cadre des orientations générales du PADD du PLUi en cours d'élaboration et nécessitant la mobilisation d'environ 23 hectares.

Diagnostic agricole :

Parcelle YM0292 : aucune sensibilité.

Parcelles YM0153 et YL0026 : sensibilité forte

Procès-verbal

La commune et l'exploitant agricole s'accordent sur la préservation de la vocation agricole des parcelles concernées par l'OAP La Fuye jusqu'à la cessation de l'activité envisagée en 2025. Le respect de cette échéance doit permettre le maintien de la fonctionnalité économique du siège d'exploitation (notamment pour l'accès). Ainsi, la parcelle YL0026 ne sera aménagée qu'à l'issue de la cessation de l'activité de M. Régis MARQUET.

L'ensemble des acteurs rappellent qu'une démarche d'urbanisation de ce secteur de la commune est engagée depuis longtemps et est menée en étroite collaboration entre la commune et l'exploitant agricole au fur et à mesure des extensions urbaines.

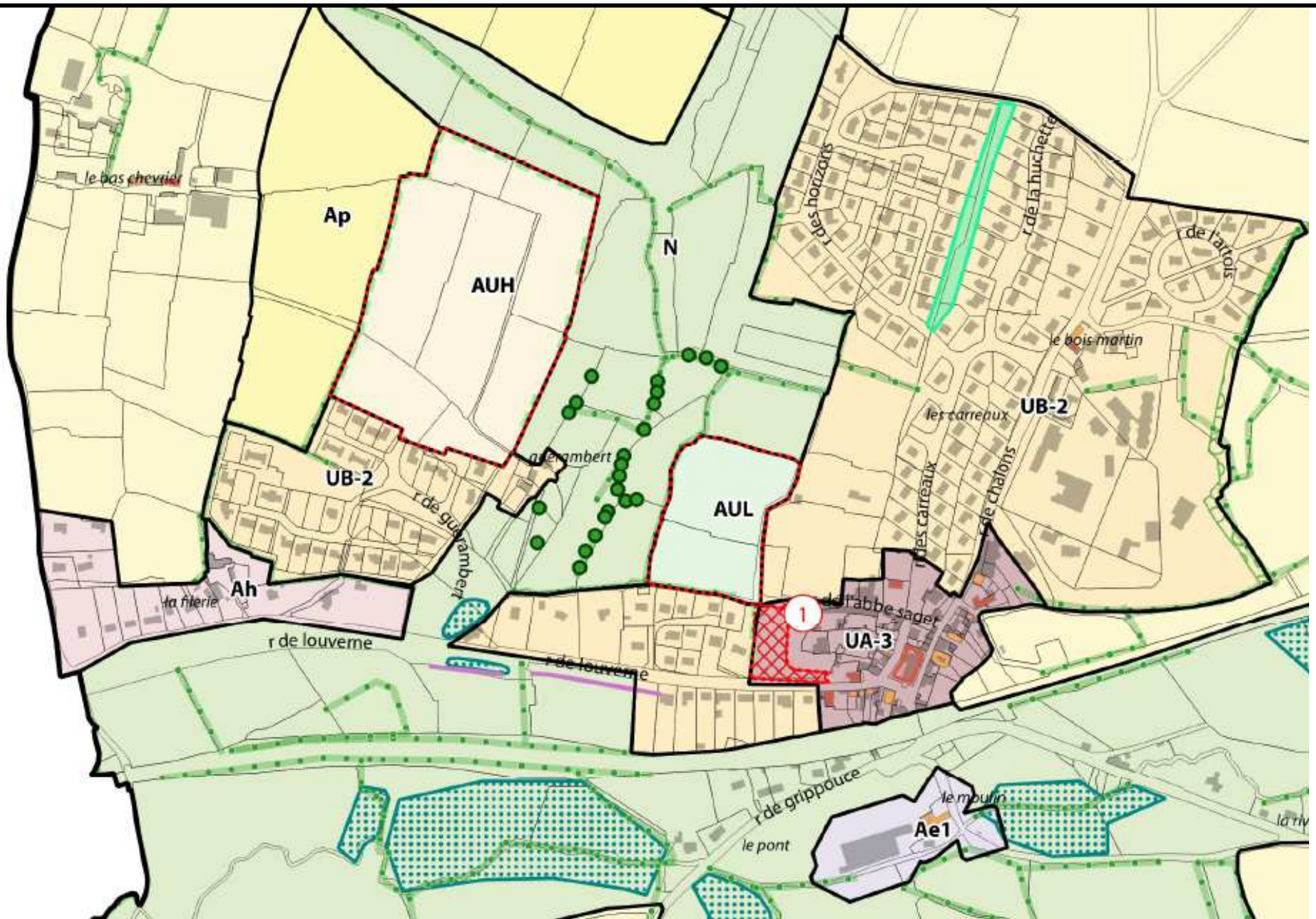
Par ailleurs, le projet de PLUi prévoit un classement du site de La Fosse en zone Ap (agricole protégé) permettant d'une part, le maintien de la vocation agricole des bâtiments du site et d'autre part, d'assurer un espace de protection vis-à-vis du projet urbain de l'OAP La Fuye prévu à court et moyen termes.

L'exploitant agricole, propriétaire du bâtiment induisant le périmètre des 200 mètres et les propriétaires des parcelles concernées se prononcent favorablement au projet sous la condition de l'ouverture à l'urbanisation de la parcelle YL0026 après la cessation de l'activité.

A l'issue des échanges, l'ensemble des acteurs émettent un avis favorable au projet d'ouverture à l'urbanisation du secteur de l'OAP La Fuye.



Analyse multicritère		Personnes présentes
Localisation précise des bâtiments agricoles et leurs usages	Lieu-dit Le Bas Chevrier Siège de l'exploitation agricole GAEC BOUZIANNE Bâtiments d'élevage et de stockage	<u>Commune de La Chapelle-Anthenaise</u> : - Jean BRAULT, maire - <u>Laval Agglomération</u> : - Arnaud CLEVEDE <u>Exploitation générant le rayon de 200 m</u> : - Emmanuel BOUZIANNE <u>Exploitant(s) des parcelles concernées</u> : - Emmanuel BOUZIANNE <u>Propriétaires des parcelles concernées</u> : Parcelles C2179 et C2025 : COOP LOGIS, représenté par : - Christophe BETTON - Frédéric LEBOULANGER <u>Chambre d'agriculture 53</u> : - Christopher MONSIMER <u>DDT 53</u> : - Excusée
Système de production de l'exploitation concernée et le régime sanitaire	ICPE Production laitière + 25 hectares de céréales Activité sur les communes de La Chapelle-Anthenaise et de Louverné	
Localisation des premiers tiers à partir du siège d'exploitation agricole en activité	Le lieu-dit Le Bas Chevrier accueille 4 habitations dont 3 de tiers	
Perspective de développement à court, moyen et long termes	Maintien de l'activité sur site. Volonté de récupérer des terres sur la commune pour compenser les pertes dues à l'aménagement du secteur de l'OAP.	



Justification du choix du développement urbain

Contexte urbain :

Dans le PLU de la commune de La Chapelle-Anthenaise, cette extension relève d'un classement 1AUh qui correspond à l'aire destinée à l'urbanisation future, à court et moyen terme, à vocation principale d'habitat.

L'extension urbaine projetée empiète sur le rayon de 200 mètres constitué autour des bâtiments d'exploitation agricole au lieu-dit Le Bas Chevrier. Les espaces concernés se trouvent en lisière du secteur de projet. Sur le secteur, le PLUi prévoit une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).

État initial de l'environnement :

Le site s'insère en continuité des récentes extensions urbaines (Guérambert) de la commune de La Chapelle-Anthenaise. Il viendra équilibrer la morphologie de l'enveloppe urbaine et permettra la préservation du vallon et de ses abords. Le projet respecte la topographie contrainte de la commune (plateau au Nord, vallon au centre) et s'inscrit en fonction d'équipements lourds qui empêchent d'autres alternatives (ligne SNCF au Sud).

Le site ne relève d'aucun élément constitutif de la Trame Verte et Bleue du territoire. Le secteur est situé à plus de 5 Km de la zone NATURA 2000 la plus proche (Bocage de Montsûrs à la Forêt de Sillé-le-Guillaume) et le projet n'y porte pas atteinte. Le secteur se trouve à moins de 2 Km de la ZNIEFF la plus proche (Carrière et fours à chaux de Louverné).

L'un inventaire des zones humides a été réalisé et n'a pas relevé aucune zone humide sur le secteur de projet.

Les raisons du choix de l'emplacement du projet d'extension :

Le secteur Guérambert constitue le seul site de développement urbain de La Chapelle-Anthenaise mobilisable aujourd'hui. Il s'agit de la continuité des récentes opérations d'urbanisation de la commune qui fait d'ores et déjà l'objet d'un projet d'aménagement. Les acquisitions foncières réalisées ont mené les élus à retenir ce secteur pour l'urbanisation à vocation habitat à horizon 2030 en réponse aux objectifs de production de logements retenus dans le cadre des orientations générales du PADD du PLUi, soit une mobilisation d'environ 6 hectares.

Diagnostic agricole :

Parcelles C2179 et C2025 : aucune sensibilité.

Parcelle C2178 : sensibilité moyenne

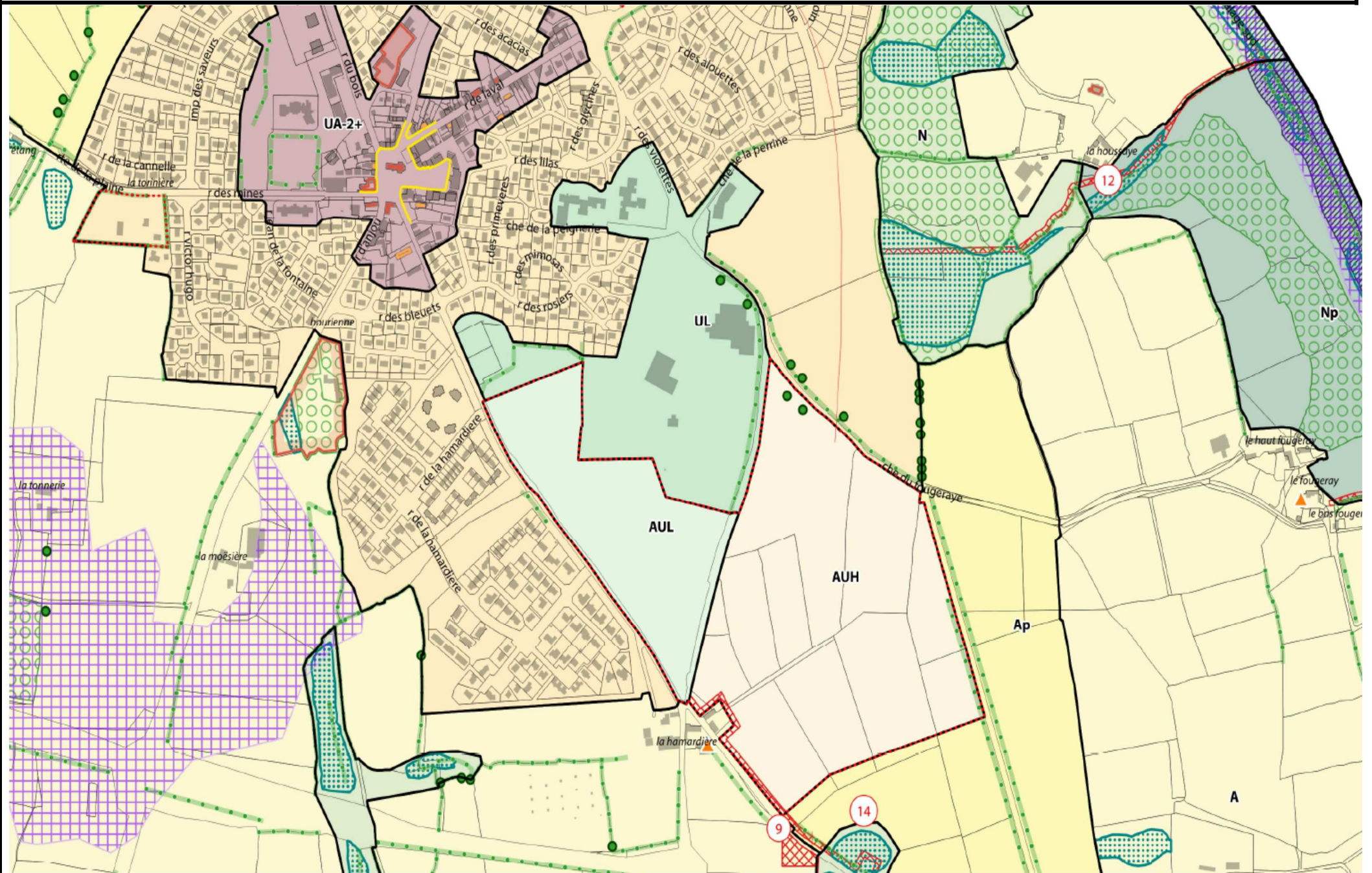
Procès-verbal

L'ensemble des personnes présentes se prononcent favorablement au projet de l'OAP Guérambert.



Analyse multicritère		Personnes présentes
Localisation précise des bâtiments agricoles et leurs usages	Lieu-dit La Hamardière (site secondaire). Le siège social se trouve au lieu-dit La Goupillière. Un autre site secondaire au lieu-dit Les Landes. Le site de La Hamardière accueille des bâtiments de stockage (foin, bois) et d'élevage (en moyenne 2 mois par an pendant période de transition)	<u>Commune de L'Huisserie</u> : Jean-Marc BOUHOURS Christian BRIAND Steve RATTIER <u>Laval Agglomération</u> : Arnaud CLEVEDE
Système de production de l'exploitation concernée et le régime sanitaire	Système de production labélisé BIO. 122 hectares dont 65 hectares pâturables pour 80 vaches laitières. Également 20 génisses et culture de blé + maïs. Fournisseur de la Coopérative Lait Bio du Maine à Entrammes. Vente directe.	<u>Exploitation générant le rayon de 200 m</u> : Dominique GARNIER (EARL La Goupillière) <u>Exploitant(s) des parcelles concernées</u> : Dominique GARNIER <u>Propriétaires des parcelles concernées</u> :
Localisation des premiers tiers à partir du siège d'exploitation agricole en activité	Lotissement de La Hamardière à proximité directe au Nord-Ouest du site. Au lieu-dit La Hamardière 3 bâtiments constituent des habitations de tiers.	Gilbert FREARD Mme FREARD Michel FREARD (ancien exploitant) <u>Chambre d'agriculture 53</u> : Christopher MONSIMER Jean BARRAULT
Perspective de développement à court, moyen et long termes	Volonté de développer la vente directe et une activité de maraîchage. Souhait de développer fourniture aux collectivités.	<u>DDT 53</u> : Excusée Catherine TOMBECK, Notaire

Projet de zonage PLUi



Justification du choix du développement urbain

Contexte urbain :

Sur ce secteur, l'extension urbaine projetée empiète sur le rayon de 200 mètres constitué autour des bâtiments d'exploitation agricole (site secondaire) au lieu-dit La Hamardière.

Dans le PLU de la commune de L'Huisserie, cette extension relève d'un classement N qui correspond à l'espace naturel.

Le site s'insère en continuité des récentes extensions urbaines (La Perrine) de la commune de L'Huisserie. Il marquera la limite Sud de l'agglomération. Le secteur pourra également être traité comme une entrée de ville.

État initial de l'environnement :

Le site ne relève d'aucun élément constitutif de la Trame Verte et Bleue du territoire. Le secteur est situé à environ 17 Km de la zone NATURA 2000 la plus proche (Bocage de Montsûrs à la Forêt de Sillé-le-Guillaume) et le projet n'y porte pas atteinte. Le secteur se trouve à moins d' 1 Km de la ZNIEFF la plus proche (Coteaux boisés de La Houssaye). Dans le cadre de l'élaboration du PLUi de Laval Agglomération, un inventaire des zones humides a été réalisé. Ce travail n'a pas relevé de zone humide sur le secteur de projet.

Les raisons du choix de l'emplacement du projet d'extension :

Le secteur de projet constitue le seul site de développement urbain de L'Huisserie mobilisable aujourd'hui. Les extensions de la commune sont fortement contraintes au Nord par la présence du Bois de L'Huisserie, à l'Est par les coteaux de la Mayenne, à l'Ouest par l'ancienne site des mines et au Sud par les infrastructures de communication. Par ailleurs, les objectifs de production de logements à horizon 2030 retenus dans le cadre des orientations générales du PADD du PLUi en cours d'élaboration, nécessite une mobilisation d'environ 25 hectares.

Diagnostic agricole :

Parcelle AI0032 : aucune sensibilité.

Parcelles B0189, B1601, B0209, B0210, B0211, B0203 : sensibilité forte

Procès-verbal

La commune rappelle les objectifs de production de logements auxquels elle doit répondre (SCoT, PLH, PLUi) et le contexte extrêmement contraint qui ont conduit au choix du secteur Le Fougeray comme site du projet de développement résidentiel. Il est rappelé que Le Fougeray correspond à l'unique secteur d'extension urbaine de la commune inscrit dans le projet de PLUi.

L'exploitant précise que l'urbanisation de ces parcelles engendrerait une perte financière conséquente et mettrait à mal le bon fonctionnement de son activité. Le morcellement des terres exploitées issu de ces aménagements projetés compromettrait l'accès des bêtes aux parcelles situées au Sud du secteur du Fougeray.

Monsieur Garnier regrette de ne pas avoir été préalablement et directement informé des projets de développement de la commune et interroge sur la possibilité de proposer d'autres secteurs d'extension urbaine.

Les représentants de la commune de L'Huisserie précisent les contraintes du territoire communal en matière de localisation des extensions urbaines :

- à l'Ouest contraintes fortes à la constructibilité par la présence de galeries souterraines issues de l'ancienne exploitation minière,
- au Nord, franges du Bois de L'Huisserie et présence d'une activité agricole,
- à l'Est, vallée de la Mayenne,
- au Sud, infrastructure routière (RD910) et projet de contournement de l'agglomération lavalloise qui marquent les limitent de l'urbanisation de la commune.

La Chambre d'agriculture de la Mayenne, dans le cadre du diagnostic agricole, a considéré que l'urbanisation des parcelles du secteur Le Fougeray aurait un impact fort sur le fonctionnement de l'exploitation de Monsieur Garnier. À ce titre, elle souhaite qu'une étude sur les incidences économiques soit réalisée pour connaître les réelles incidences et conséquences.

Monsieur Garnier rappelle que les précédents développements de la commune ont d'ores et déjà soustrait 17 hectares à son exploitation lors de l'aménagement du lotissement de La Hamardière.

L'ensemble des participants suggère une réflexion sur une compensation possible de la surface agricole perdue dans le cadre de l'aménagement du secteur du Fougeray. Les représentants de la commune confirment qu'aucune maîtrise foncière de la collectivité ne permet de répondre à cette demande. Néanmoins, la cessation à court terme d'une exploitation agricole proche du site principal de l'EARL La Goupillère pourrait permettre l'acquisition de surfaces équivalentes à la perte envisagée.

À l'issue de cette rencontre, la commune décide de maintenir l'OAP Le Fougeray au projet de PLUi de Laval Agglomération.

La Chambre d'agriculture n'exprime aucun avis sur ce choix, exigeant que les possibilités de compensation doivent être étudiées et approfondies afin de répondre au besoin de l'exploitant tant en termes du bon fonctionnement de son activité que de sa viabilité économique.

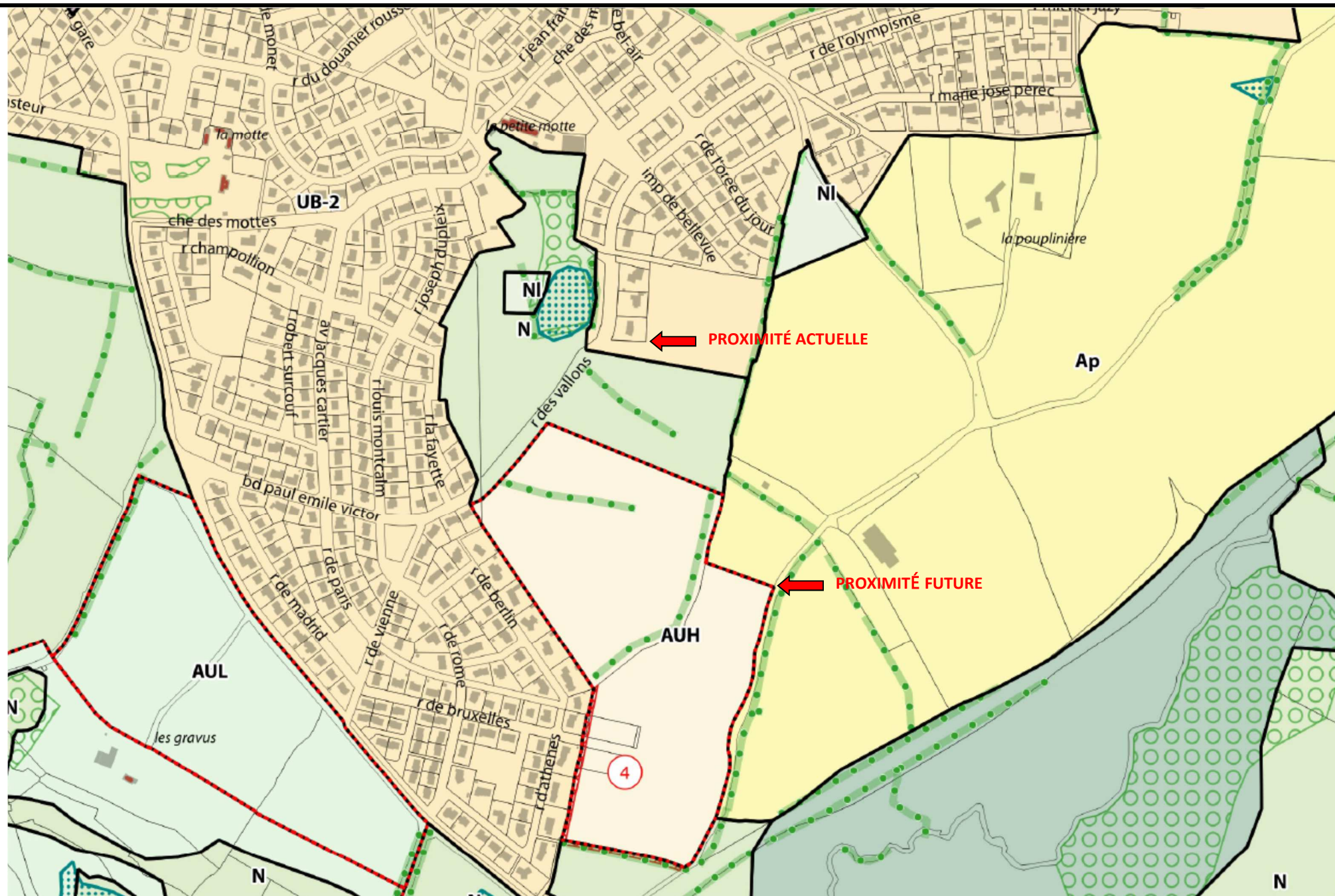
**Contexte :**

Les parcelles concernées sont exploitées à titre précaire par Mme Rondeau. La commune est propriétaire du terrain depuis 2006 et a versé à cette même date les indemnités d'éviction au fermier de l'époque M. Rondeau.

M. Rondeau est né en 1956 et a cédé l'exploitation à son épouse en octobre 2016.

Celle-ci fera sans doute valoir ses droits à la retraite fin 2019.

Analyse multicritère		Personnes présentes
Localisation précise des bâtiments agricoles et leurs usages	Le bâtiment induisant le périmètre de 200 mètres se trouve au lieu-dit Le Toussard, au Sud-Est de l'agglomération de Louvigné. Le bâtiment est destiné à abriter un troupeau allaitant.	<u>Commune de Louvigné</u> - Alain BOISBOUVIER - Dominique ANGOT - Natacha LEROY
Système de production de l'exploitation concernée et le régime sanitaire	L'exploitation comporte 42 ha dont 5 ha en propriété et 6,5 ha en location. Le reste en location précaire à la commune de Louvigné ou en location précaire SAFER (Le nombre de vaches allaitantes moyen est de 60. Le système est un système de polyculture élevage à base principale d'herbe. La parcelle AH0291 est en pâturage. La parcelle ZO0550 est en pâturage ou maïs. Le régime sanitaire dépend du RSD.	<u>Laval Agglomération</u> : - <u>Exploitation générant le rayon de 200 m</u> : - Le Toussard <u>Exploitant(s) des parcelles concernées</u> : - M. RONDEAU
Localisation des premiers tiers à partir du siège d'exploitation agricole en activité	Actuellement le premier tiers se situe à 330 m. Le projet de lotissement le ramènera à environ 130 m.	<u>Propriétaires des parcelles concernées</u> : - Commune de Louvigné
Perspective de développement à court, moyen et long termes	Mme Rondeau envisage faire valoir ses droits à la retraite en 2019 ou en 2020. La famille de Mr Rondeau, propriétaire du bâtiment et de 5 ha, envisage louer à leur fille pour une agriculture de loisir à base de quelques bovins et de chevaux. Leur fille sera double actif (son siège sera à SAINT-GERMAIN D'ANJURE). Il n'y a pas de transmission envisagée du siège d'exploitation. L'exploitant pourra bénéficier de la mise à disposition des parcelles jusqu'à la retraite de Mme Rondeau.	<u>Chambre d'agriculture 53</u> : - Christopher MONSIMERT <u>DDT 53</u> : -

[illegible]

Justification du choix du développement urbain

Contexte urbain :

Localisé au Sud-Est de la commune, le site de La Grande Motte Sud s'inscrit en extension du quartier résidentiel qui se situe au Sud du Boulevard Paul Émile Victor. Cette extension urbaine projetée empiète sur le rayon de 200 mètres constitué autour d'un bâtiment d'exploitation agricole au lieu-dit Le Toussard. Dans le PLU de la commune de Louverné, cette extension relève d'un classement 2AUh qui correspond à l'aire d'extension destinée à être urbanisée à moyen ou long terme à vocation d'habitat.

État initial de l'environnement :

Le site s'insère en entrée d'agglomération et marquera la limite Sud-Est de l'agglomération de Louverné. Le site ne relève d'aucun élément constitutif de la Trame Verte et Bleue du territoire. Le secteur est situé à près de 8 Km de la zone NATURA 2000 la plus proche (Bocage de Montsûrs à la Forêt de Sillé-le-Guillaume) et le projet n'y porte pas atteinte. Le secteur se trouve à proximité directe de la ZNIEFF des carrières et fours à chaux de Louverné. Au sein du site, des haies traversantes et un cours d'eau intermittent (affluent du ruisseau du Quartier) s'inscrivent dans la qualité paysagère du secteur et seront préservés. Dans le cadre de l'élaboration du PLUi de Laval Agglomération, un inventaire des zones humides a été réalisé. Ce travail n'a pas relevé de zone humide sur le secteur de projet.

Les raisons du choix de l'emplacement du projet d'extension :

Le secteur retenu pour le développement de la commune de Louverné constitue l'un des deux sites d'extension urbaine à horizon 2030. Les acquisitions foncières réalisées par la commune sur ce secteur ont mené les élus à le retenir afin de répondre aux objectifs de production de logements retenus dans le cadre des orientations générales du PADD du PLUi en cours d'élaboration.

La localisation de l'OAP La Grande Motte Sud répond :

- d'une part, à la constitution d'une limite Sud-Est de l'agglomération de Louverné,
- et d'autre part, aux contraintes ne permettant pas le développement de la commune sur d'autres secteurs (espace naturel et de loisirs ECHOLOGIA au Sud, RN162 à l'Ouest, zone d'activités au Nord...).

Par ailleurs, le développement urbain de la commune de Louverné prend en compte les objectifs de réduction de la consommation des espaces naturels et agricoles en limitant les secteurs d'extension urbaine. A cet effet, le centre-ville qui fait l'objet d'une autre OAP, prévoit la construction d'environ 100 logements dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain.

Diagnostic agricole :

Aucune sensibilité.

Le site est actuellement utilisé pour de l'agriculture d'élevage. Les impacts du projet sur l'activité agricole en présence ne relèvent pas d'une sensibilité importante et aucune transmission de l'activité n'est prévue. Les parcelles concernées sont la propriété de la commune et font l'objet de baux précaires.

Procès-verbal

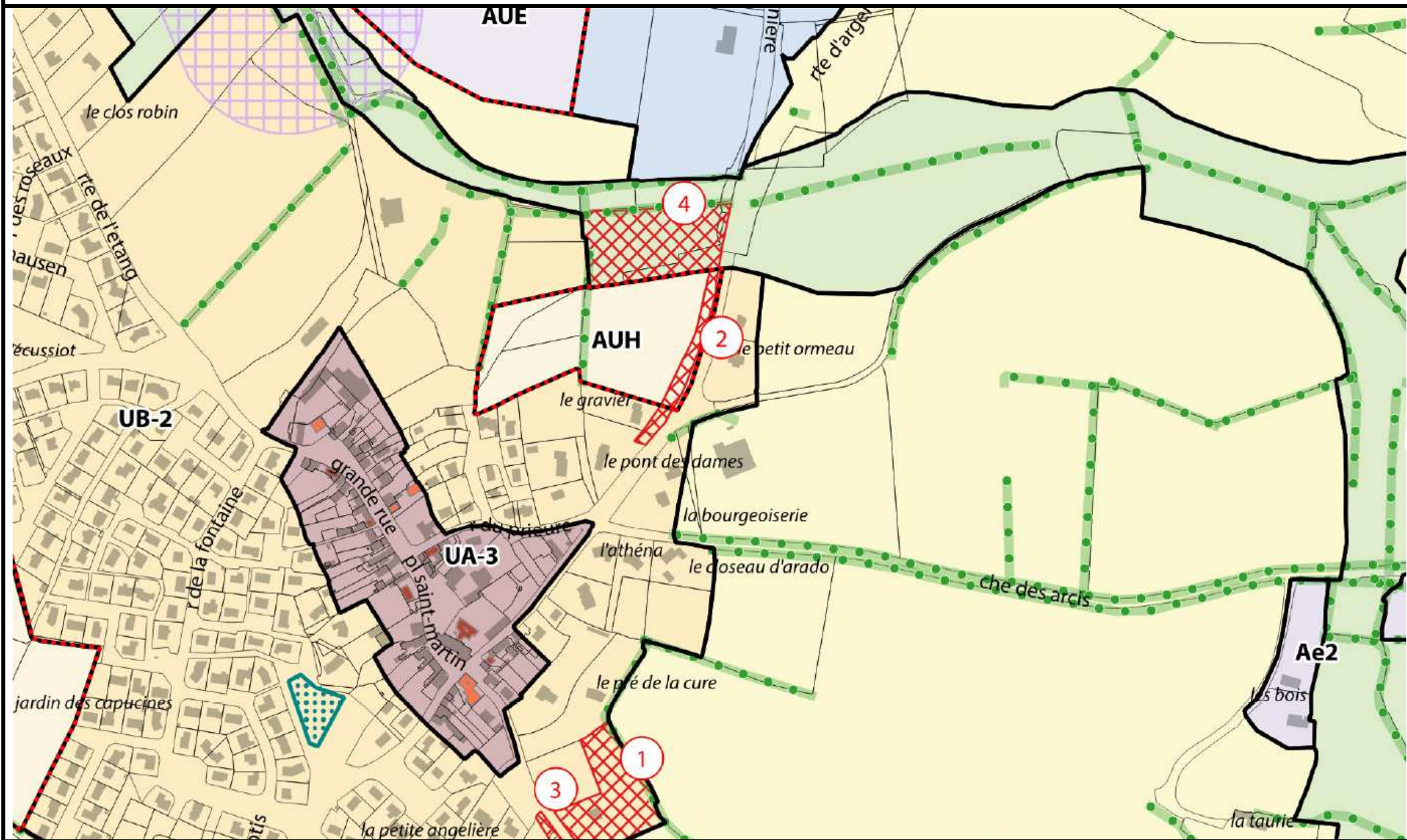
Après exposé du contexte et du devenir de l'exploitation et de ses exploitants, il ressort des échanges que la chambre d'agriculture est favorable à la réduction du périmètre de 200 à 100 m.

L'exploitant partage ce même avis.



Analyse multicritère		Personnes présentes
Localisation précise des bâtiments agricoles et leurs usages	Le bâtiment induisant le périmètre de 200 mètres se trouve au lieu-dit la Bourgeoiserie, à proximité directe des premières habitations du centre-bourg de la commune. Il s'agit d'un bâtiment ayant une double vocation : élevage (chevaux) et stockage.	<u>Commune de Louvigné</u> : - Christine DUBOIS, Maire - Jean-Paul PINEAU, adjoint <u>Laval Agglomération</u> : - Arnaud CLEVEDE <u>Exploitation générant le rayon de 200 m</u> : - Pierre FORGIN (par téléphone) <u>Exploitant(s) des parcelles concernées</u> : - Gérard BIHOREAU, représenté par Claude LANDELLE <u>Propriétaires des parcelles concernées</u> : - Claude LANDELLE (A1353) - Serge CRIBIER (A0143 et A0144) - Christine VEILLE (A0143 et A0144) - Rachel MAIGNAN (A0143 et A0144) <u>Chambre d'agriculture 53</u> : - Christopher MONSIMER <u>DDT 53</u> : - Excusée
Système de production de l'exploitation concernée et le régime sanitaire	La parcelle A1353 est cultivée. La perte de cette parcelle ne porte pas atteinte à l'activité de l'exploitation agricole dont le siège se trouve à plus de 10 Km (Saint-Georges-le-Fléchard). Les parcelles A143 et A144 correspondent à des surfaces enherbées, entretenues par leurs propriétaires.	
Localisation des premiers tiers à partir du siège d'exploitation agricole en activité	Le premier tiers se trouve à 54 mètres du bâtiment.	
Perspective de développement à court, moyen et long termes	L'exploitant agricole, dont le siège social est actuellement basé au Buret, souhaite se rapprocher de ce site. Fin d'activité à court terme.	

Projet de zonage PLUi



Justification du choix du développement urbain

Contexte urbain :

Sur ce secteur, l'extension urbaine projetée empiète sur le rayon de 200 mètres constitué autour d'un bâtiment d'exploitation agricole (site secondaire) au lieu-dit La Bourgeoiserie. L'espace entre le secteur et le bâtiment est d'ores et déjà constitué d'habitations de tiers.

Dans le PLU de la commune de Louvigné, cette extension relève d'un classement 1AUh qui correspond à l'aire d'extension destinée à être urbanisée à court ou moyen terme à vocation d'habitat et fonctions urbaines.

État initial de l'environnement :

Le site s'insère en entrée d'agglomération et marquera la limite Nord de l'enveloppe urbaine de la commune depuis l'axe principal d'accès au centre-bourg.

Le site ne relève d'aucun élément constitutif de la Trame Verte et Bleue du territoire. Le secteur est situé à près de 9 Km de la zone NATURA 2000 la plus proche (Bocage de Montsûrs à la Forêt de Sillé-le-Guillaume) et le projet n'y porte pas atteinte. Le secteur se trouve à moins de 2 Km de la ZNIEFF la plus proche (Carrières de Vaucornu).

Dans le cadre de l'élaboration du PLUi de Laval Agglomération, un inventaire des zones humides a été réalisé. Ce travail n'a pas relevé de zone humide sur le secteur de projet.

Les raisons du choix de l'emplacement du projet d'extension :

Le secteur retenu pour le développement de la commune de Louvigné constitue l'un des deux sites d'extension urbaine à horizon 2030. La configuration de cet espace correspond d'avantage à une volonté de densifier l'entrée d'agglomération et les incidences sur l'économie agricole du territoire sont donc limitées. Par ailleurs, les objectifs de production de logements à horizon 2030 retenus dans le cadre des orientations générales du PADD du PLUi en cours d'élaboration, nécessite une mobilisation d'environ 7 hectares.

Diagnostic agricole :

Aucune sensibilité.

Procès-verbal

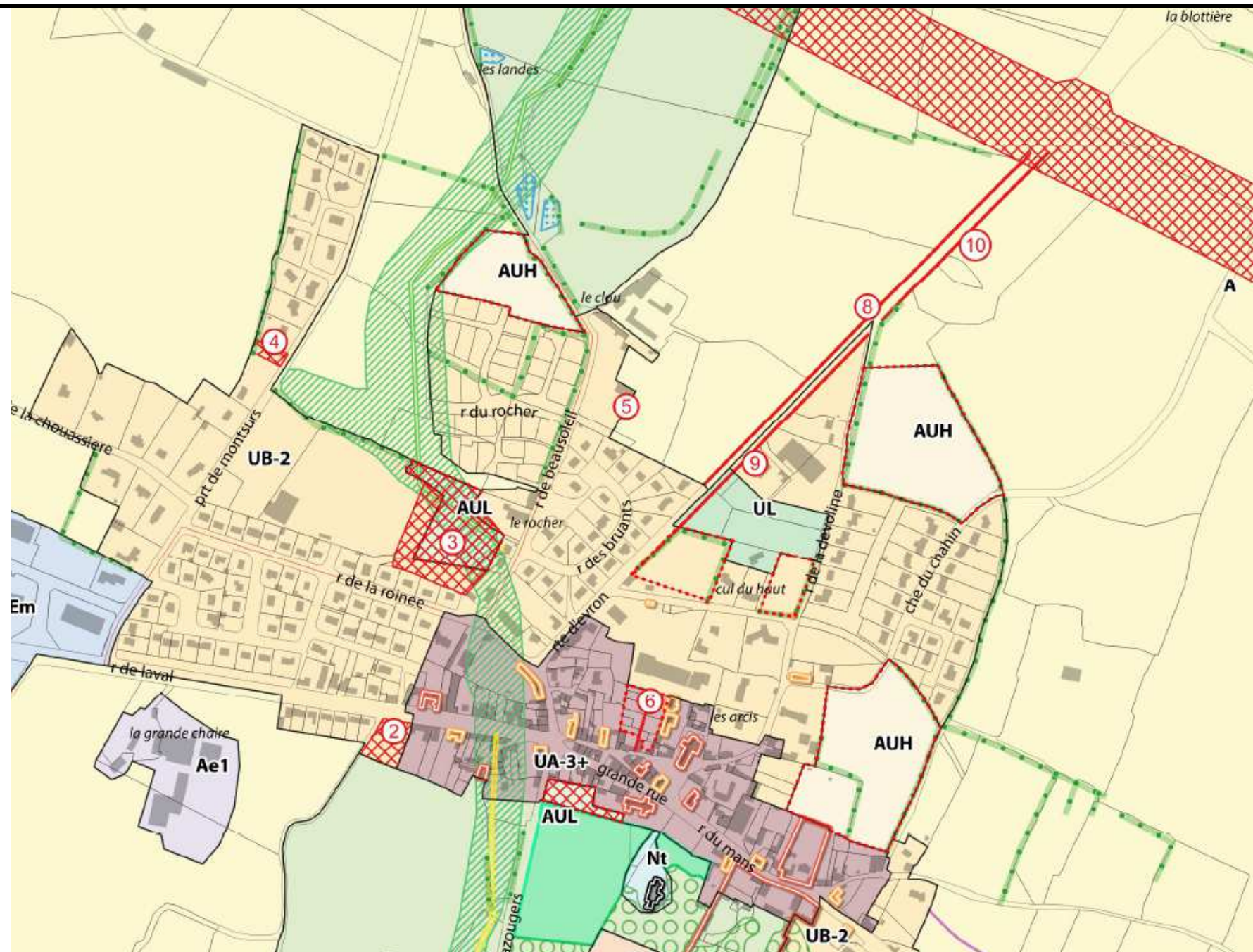
L'exploitant agricole, propriétaire du bâtiment induisant le périmètre des 200 mètres, se prononce favorablement au projet.

A l'issue des échanges, les propriétaires émettent un avis favorable au projet d'ouverture à l'urbanisation du secteur de l'OAP La Chauvinière. Ils précisent que les parcelles concernées font, par ailleurs, l'objet d'un projet porté par un promoteur.



Analyse multicritère		Personnes présentes
Localisation précise des bâtiments agricoles et leurs usages	Lieu-dit Le Clou Présence de bâtiments d'élevage et de bâtiments de stockage.	<u>Commune de Soulgé-sur-Ouette</u> : Michel ROCHERULLE, Maire Dominique BLANCHARD, adjoint <u>Laval Agglomération</u> : Arnaud CLEVEDE <u>Exploitation générant le rayon de 200 m</u> : M. Didier BARBIER <u>Exploitant(s) des parcelles concernées</u> : <u>Propriétaires des parcelles concernées</u> : COOP LOGIS - Jean-François ROLLET - Frédéric LEBOULANGER <u>Chambre d'agriculture 53</u> : Christopher MONSIMER Jean BARRAULT <u>DDT 53</u> : Excusée
Système de production de l'exploitation concernée et le régime sanitaire	Entreprise d'élevage. 45 hectares (dont 30 hectares sur la commune de La Chapelle-Rainsouin). 60 vaches allaitantes. RSD : 50 mètres.	
Localisation des premiers tiers à partir du siège d'exploitation agricole en activité	Les premiers tiers se trouvent aux abords directs des bâtiments de l'exploitation agricole. Les constructions prévues dans le cadre de l'aménagement du site Haut Closerie ne réduisent pas cette distance.	
Perspective de développement à court, moyen et long termes	Pas de développement envisagé. Sur le site Le Clou, pas de nouvelles constructions envisagées.	

Projet de zonage PLUi



Justification du choix du développement urbain

Contexte urbain :

Le secteur Haut Closerie se présente en extension (au Nord) du lotissement La Closerie du Rocher.
C'est un secteur d'extension urbaine marquant la limite Nord de l'agglomération de la commune.

État initial de l'environnement :

Le secteur n'est pas mis à disposition d'un exploitant agricole et est libre de tout bail. Il s'agit d'une parcelle enherbée fauchée régulièrement.
Le site Haut Closerie n'intègre aucun réservoir de biodiversité ni aucun corridor écologique.
Des haies à préserver marquent les limites de la parcelle, à l'Est et à l'Ouest. Elles seront conservées ou renforcées dans le cadre de l'aménagement du secteur.

Les raisons du choix de l'emplacement du projet d'extension :

L'aménagement du secteur Haut Closerie et l'ultime phase de développement du secteur du Rocher, en continuité avec le lotissement de la Closerie du Rocher.
Il est l'un des trois sites d'extension urbaine de la commune représentant, dans l'ensemble, environ 7 hectares. Ces trois sites s'insèrent dans le tissu urbain de manière à contourner l'agglomération de la commune. dans une logique concentrique afin de réduire les distances avec les aménités du centre-bourg.

Le choix des sites d'extension répond à des contraintes fortes qui ne permettent pas de proposer d'autres secteurs : zones naturelles au Nord et Sud, lit majeur d'une zone inondable traversant l'agglomération du Nord au Sud et longeant la limite Ouest du secteur Haut Closerie, espace agricole à l'Ouest.

Diagnostic agricole :

Aucune sensibilité.

Procès-verbal

A l'issue des échanges, l'ensemble des acteurs émettent un avis favorable au projet d'ouverture à l'urbanisation du secteur de l'OAP Haut Closerie.