

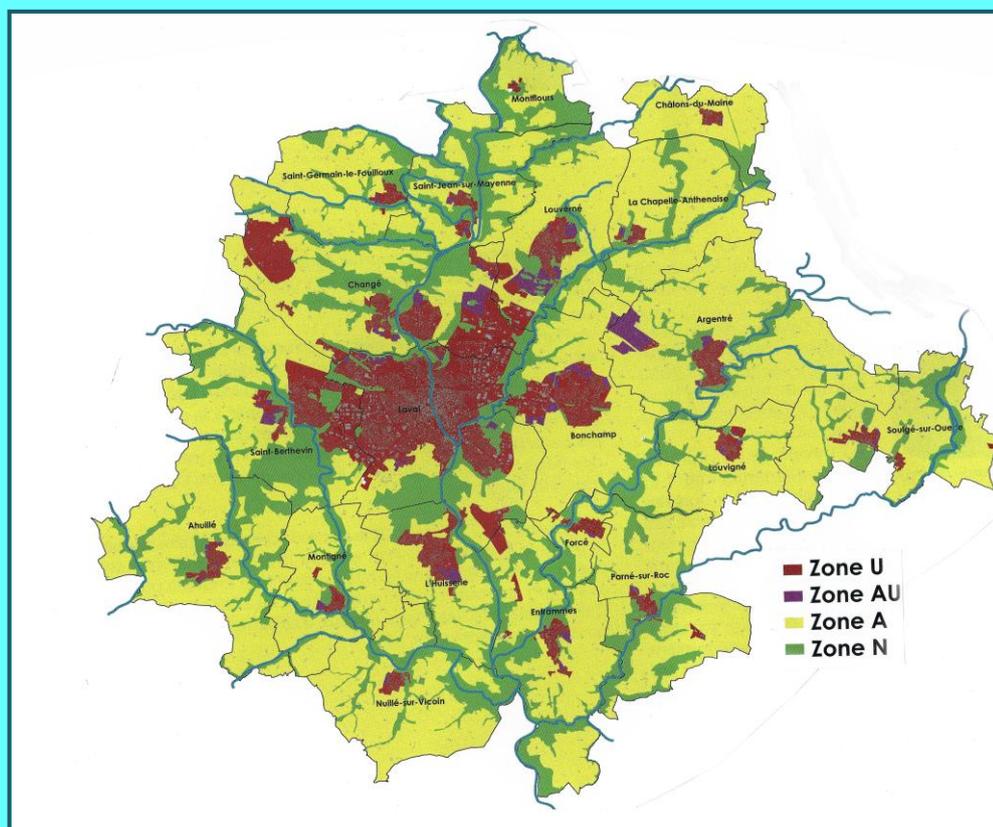
ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE

PLUi/RLPi

LAVAL AGGLOMÉRATION

RAPPORT ET CONCLUSIONS DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE-

DOCUMENT 1



ENQUÊTE UNIQUE DU 17 JUIN AU 18 JUILLET 2019

Département de la Mayenne

La commission d'enquête : Président : Gérard SENAUX

Membres : Gérard CHARTIER, Régine BROUARD, Loïc ROUEIL, Serge DI DOMIZIO

Enquête publique unique ayant pour objet : l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) et du Règlement Local de Publicité intercommunal (RLPi) de Laval Agglomération

RAPPORT DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE :

I- Désignation et mission de la commission d'enquête.	Page 4
II- Objet de l'enquête unique.	Page 4
III- Présentation du projet de PLUi.	Page 7
IV- Présentation du projet de RLPi.	Page 20
V- Le dossier soumis à enquête.	Page 25
VI- Les Avis	Page 28
VII- Organisation de l'enquête.	Page 84
VIII- Déroulement de l'enquête.	Page 98
IX- Bilan de l'enquête.	Page 99
X- Annexes du rapport.	Page 104

CONCLUSIONS MOTIVÉES ET AVIS DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE.

PIÈCES JOINTES.

PÉRIODE D'ENQUÊTE DU 17 JUIN AU 18 JUILLET 2019

RAPPORT de La COMMISSION d'ENQUÊTE

SOMMAIRE

I - Désignation et mission de la commission d'enquête

II - Objet de l'enquête unique

- 2.1 Les projets soumis à enquête
 - 2.1.1 Le PLUi
 - 2.1.2 Le RPLi
- 2.2 Leur cadre juridique et réglementaire
 - 2.2.1 Le PLUi
 - 2.2.2 Le RPLi

III - Présentation du projet de PLUi

- 3.1 Son contexte
- 3.2 Le territoire concerné
 - 3.2.1 Les composantes du territoire concerné
 - 3.2.1 Les axes d'analyses du territoire
- 3.3 Ses principales orientations (PADD)
- 3.4 Les OAP
- 3.5 Le règlement
 - 3.5.1 Le règlement écrit
 - 3.5.2 Le règlement graphique
- 3.6 La concertation préalable

IV - Présentation du projet de RPLi

- 6.1 les avis émis sur le projet de PLUi
- 6.2 les avis émis sur le projet de RPLi

VII - Organisation de l'enquête

- 7.1 Réunions préparatoires à l'enquête
- 7.2 Visite de sites
- 7.3 Publicité de l'enquête

VIII - Déroulement de l'enquête

- 8.1 Les permanences

V - Le dossier soumis à enquête

- 5.1 Sa composition
- 5.2 Évaluation

VI - Les Avis

8.2 Le climat de l'enquête.

IX - Bilan de l'enquête

9.1 La clôture de l'enquête

9.2 Les observations recueillies

9.3 Les questions de la commission d'enquête

9.4 Le procès-verbal de synthèse

9.5 Le mémoire en réponse

X -. ANNEXES du rapport

ANNEXE 1 : 5 documents en relation avec la visite terrain effectuée à CHANGÉ (M. et Mme MASSON.

ANNEXE 2 : 13 photos en relation avec la visite terrain effectuée à AHUILLÉ (Protection du Patrimoine Naturel)

CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVÉS de LA COMMISSION d'ENQUÊTE:

PLUi

RLPi

PIÈCES JOINTES AU RAPPORT

1. Procès-verbal de synthèse

2. Mémoire en réponse

I- Désignation et mission de la commission d'enquête :

Le président du tribunal administratif de Nantes, par décision N° E19000042/44 du 21 mars 2019 a constitué une commission d'enquête, en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet : *l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)* et le Règlement Local de Publicité intercommunal (RLPi).

La commission d'enquête est composée comme suit :

Président : M. Gérard SENAUX, directeur de l'Équipement retraité.

Membres titulaires :

M. Gérard CHARTIER, directeur d'école retraité.

M. Loïc ROUEIL, cadre France Télécom retraité.

Mme Régine BROUARD, retraitée de l'éducation nationale.

M. Serge DI DOMIZIO Ingénieur retraité.

La commission a conduit l'enquête pendant 32 jours consécutifs du lundi 17 juin 2019 à 9 h au vendredi 18 juillet 2019 à 17h. Elle a tenu trente-trois permanences d'au moins trois heures chacune à l'Hôtel communautaire et dans les mairies de Ahuillé, Argentré, Bonchamp-lès-Laval, Châlons-du-Maine, La Chapelle Anthenaïse, Changé, Entrammes, Forcé, L'Huisserie, Louverné, Louvigné, Montfleurs, Montigné-le-Brillant, Nuillé-sur-Vicoin, Parné-sur-Roc, Saint-Berthevin, Saint-Jean-sur-Mayenne, Saint-Germain-le-Fouilloux, Soulgé-sur-Ouette.

Elle a recueilli les observations du public sur les projets soumis à l'enquête. Elle rend compte des résultats de la mission qu'elle a exécutée conformément à l'arrêté n°108/2019 du Président de Laval Agglomération qui a prescrit et organisé l'enquête.

Conformément à l'article L123-6 du code de l'environnement, la commission a établi un rapport d'enquête unique ainsi que des conclusions motivées au titre de chacune des enquêtes publiques initialement prescrites.

II -Objet de l'enquête unique :

2.1 Les projets soumis à enquête .

La présente enquête publique unique a pour objet de soumettre à la consultation du public les dispositions de deux projets de Laval Agglomération :

- le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi),
- le Règlement Local de Publicité intercommunal (RLPi).

Les deux enquêtes peuvent être organisées simultanément. L'organisation d'une enquête unique contribue à améliorer l'information et la participation du public.

Les observations et les propositions du public recueillies pendant l'enquête sont examinées par la commission d'enquête et sont prises en considération par le maître d'ouvrage et par les autorités compétentes pour prendre les décisions.

Le dossier soumis à l'enquête unique comporte les pièces ou éléments exigés au titre de chacune des enquêtes initialement requises, et une note de présentation non technique du ou des projets, plan ou programme.

L'enquête unique fait l'objet d'un registre d'enquête unique, d'un rapport unique de la commission d'enquête ainsi que de conclusions motivées au titre de chacune des enquêtes publiques initialement requises.

2.1.1 Le PLUi.

Par délibération du 23 novembre 2015, le Conseil communautaire de Laval Agglomération a prescrit un plan local d'urbanisme intercommunal sur le périmètre des 20 communes correspondant au territoire de Laval Agglomération avant la fusion avec la communauté de communes du Pays de Loiron au 1^{er} janvier 2019, et définissant les objectifs et les modalités de la concertation.

Le projet de PLUi a été arrêté par le Conseil communautaire par délibération du 25 février 2019. Chaque commune a eu un délai de 3 mois (article R.153-4 du code de l'urbanisme) pour faire part de son avis. Il a été transmis pour avis à l'autorité environnementale, aux communes concernées, aux personnes publiques associées, aux personnes publiques concernées et autres organismes concernés.

Le contenu du PLUi arrêté se compose des documents suivants :

- un rapport de présentation qui comprend le diagnostic territorial, l'état initial de l'environnement, la justification des choix retenus, l'évaluation environnementale, le résumé non technique et les études d'entrée de villes.
- le projet d'aménagement et de développement durable (PADD),
- les orientations d'aménagement et de programmation (OAP),
- le règlement graphique,
- le règlement écrit,
- des annexes.

Le PLUi de Laval Agglomération couvre le territoire des 20 communes sur une superficie de l'ordre de 43 200 ha. Il formalise un projet de territoire transversal et global à l'horizon 2030. C'est un document unique qui réglemente le droit des sols de chaque parcelle publique ou privée et qui remplacera l'ensemble des documents communaux.

Le PLUi s'articule autour de 3 axes majeurs :

- Axe 1 : Pour un territoire attractif et rayonnant
- Axe 2 : Pour un territoire solidaire et complémentaire
- Axe 3 : Pour un territoire au cadre de vie et au capital-nature valorisé

Il fixe un objectif de croissance démographique de l'ordre de 15000 habitants supplémentaires pour la période 2013-2030 ; ce qui suppose la création de 680 logements par an. Il prévoit le classement en zone à urbaniser (AU) d'environ 585 ha. Dont 230 ha pour l'habitat, 250 ha pour les activités économiques et 105 ha à destination d'équipements et de loisirs.

Le PLUi est compatible avec les plans, programmes et schémas de rang supérieurs, notamment avec les orientations du Schéma de Cohérence Territoriale des Pays de Laval et de Loiron (SCOT), le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion de l'Eau (SDAGE) Loire-Bretagne 2016-2012, les Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Mayenne et Oudon. Il prend en compte les orientations et actions du Programme Local de l'Habitat (PLH) 2019-2023 et le Plan Global de Déplacements de Laval Agglomération.

Il a été mis à la disposition du public dans le cadre de la présente enquête.

2.1.2 Le RPLi.

Laval Agglomération a prescrit l'élaboration d'un règlement local de publicité intercommunal par délibération du 13 novembre 2017. Il existe à l'heure actuelle deux règlements locaux de publicité sur le territoire de cette agglomération, celui de Laval (approuvé en 2007) et celui de Nuillé-sur-Vicoin (approuvé en 2006). Antérieurs à la Loi Grenelle II, ces deux documents seront caducs en 2020. L'élaboration d'un RLPi maintenant permet d'éviter cette caducité.

Le projet de RLPi a été arrêté par le Conseil communautaire par délibération du 25 février 2019. Chaque commune a eu un délai de 3 mois (article R.153-4 du code de l'urbanisme) pour faire part de son avis. Il a été transmis à la Commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS), aux personnes publiques associées et consultées pour avis.

Le contenu du RLPi se compose de trois documents :

- un rapport de présentation qui s'appuie sur un diagnostic, il définit les objectifs et explique les choix retenus,
- un règlement détaillant le zonage et les dispositions s'appliquant à chaque zone,

-des annexes : les documents graphiques font apparaître sur l'ensemble du territoire les zones identifiées par le RLP. Les limites de l'agglomération fixées par le maire sont également représentées sur un document graphique accompagné des arrêtés municipaux qui fixent lesdites limites.

Le RLPI de Laval agglomération a fixé 5 orientations

- 1- Préserver les paysages naturels et urbains,
- 2-Valoriser le paysage urbain des centralités,
- 3-Veiller à la qualité paysagère des zones résidentielles,
- 4-Accompagner la dynamique commerciale des zones d'activité,
- 5-Assurer la visibilité des acteurs économiques locaux, tout en préservant la qualité paysagère des principaux axes du territoire.

Il a été mis à la disposition du public dans le cadre de la présente enquête.

2. 2. Leur cadre juridique et réglementaire.

2.2.1 Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

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

En application de l'article 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 Ier du code de l'environnement. Il s'agit d'une enquête environnementale.

A l'issue de l'enquête, en application de l'article L153-21 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.

2.2.2 Le Règlement Local de Publicité intercommunal (RPLi)

L'élaboration d'un règlement local de publicité est encadrée conjointement par le Code de l'environnement et le Code de la route.

Évolution du contexte législatif et réglementaire :

- Loi n° 79-1150 du 29 décembre 1979 relative à la publicité, aux enseignes et aux pré-enseignes succède à la loi de 1943 afin de remédier aux difficultés d'application,
- Cette loi a été codifiée par l'ordonnance du 18 septembre 2000 : elle constitue le chapitre premier du titre VIII « Protection du cadre de vie » au sein du Livre V « Prévention des pollutions, des risques, des nuisances dans le Code de l'environnement.

Elle a été modifiée par la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement (ENE), loi qui a fait l'objet de décrets d'application qui ont modifié la partie réglementaire du Code de l'environnement (décret n° 2012-118 du 30 janvier 2012, décret 2012-948 du 1^{er} août 2012 et décret n°2013-606 du 9 juillet 2013).

Cette réforme est entrée majoritairement en vigueur le 1^{er} juillet 2012.

L'objectif général est de protéger le cadre de vie en limitant la publicité extérieure tout en permettant l'utilisation de moyens nouveaux.

- Les formats des dispositifs publicitaires muraux sont réduits en fonction de la taille des agglomérations.
- Une règle de densité pour les dispositifs classiques scellés au sol et muraux le long des voies ouvertes à la circulation publique est instituée.
- La publicité lumineuse, particulièrement numérique est encadrée, comme la publicité sur les bâches.

III -Présentation du projet de PLUi :

3.1- Le contexte

Le projet a été élaboré à partir des enjeux identifiés à l'issue du diagnostic territorial et de l'état initial de l'environnement qui ont guidé les orientations stratégiques du PADD et leur traduction réglementaire. Il est l'expression du projet politique d'aménagement et de développement durables sur tout le territoire de Laval Agglomération des 20 communes situées autour de Laval.

C'est aussi un outil réglementaire qui fixe les modalités de mise en œuvre de ce projet en définissant les règles d'occupation des sols applicable sur toutes les parcelles et à toutes les personnes (particuliers, personnes publiques ou privées) lors de projets d'aménagement ou de construction.

Ce document finalisé permet de répondre aux questions suivantes :

- où construire ?
- quoi construire ?
- quelles sont les conditions de construction ?
- quels sont les sites protégés ?

3-2- Le territoire concerné

3-2-1- Les composantes du territoire concerné

L'ensemble a été étudié à partir de 7 pôles géographiques ; à savoir :

- Laval
- première couronne autour de Laval : Louverné, Bonchamp, Saint-Berthevin, l'Huisserie, Changé
- secteur Entrammes, Forcé, Parné-sur-Roc
- secteur Ahuillé, Montigné, Nuillé-sur-Vicoïn
- secteur Argentré, Louvigné, Soulgé-sur-Ouette
- secteur Châlons-du-Maine, la Chapelle-Anthenaise
- secteur Montflours, Saint-Germain-le-Fouilloux, Saint-Jean-sur-Mayenne

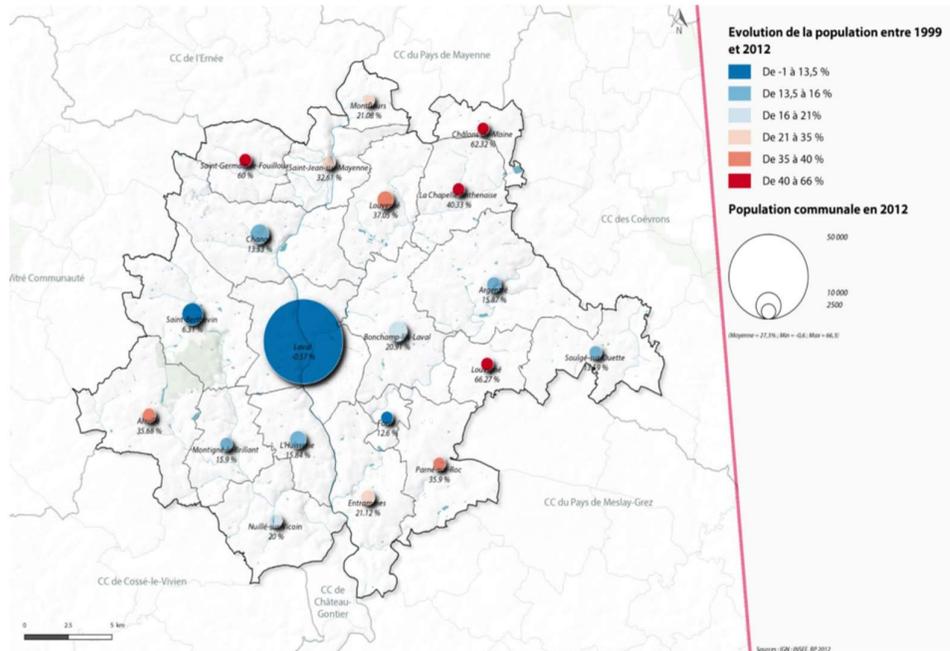
3-2-2- Les axes d'analyses du territoire (synthèse)

A- Positionnement territorial :

- Laval Agglomération, un cœur urbain dynamique pour la Mayenne
- un contexte intercommunal et un maillage administratif bien ancré

B- Analyse sociodémographique :

- une croissance démographique constante
- une répartition inégale de la population et des évolutions contrastées à noter
- des mobilités résidentielles plutôt anciennes
- une répartition inégale de la population
- une population vieillissante
- un phénomène de desserrement des ménages : la taille moyenne des ménages de Laval Agglomération a diminué progressivement pour atteindre 2,18 en 2012. En comparaison, la taille moyenne des ménages du Département de la Mayenne est stable depuis 2007 et plus élevé avec 2,30 individus par ménage.

Carte montrant l'évolution de la population entre 1999 et 2014:**C-Habitat :**

- un parc de logement qui présente des disparités
- le marché du logement ancien
- dynamique de construction 2006-2014
- la territorialisation de l'offre de logements – PLH 2011-2016
- le parc social
- logements indignes
- accession à la propriété
- politique de la ville
- Laval, les grands projets

D- Développement urbain et structure territoriale :

- analyse morphologique
- les typologies patrimoniales
- les éléments du patrimoine bâti
- la réceptivité du territoire et la consommation d'espaces

E- Activités économiques et commerciales :

- Laval Agglomération, un poids économique important
- le profil comparatif des emplois
- le chômage
- les locaux et zones d'activités
- l'offre commerciale
- la zone de chalandise
- les tendances
- les pôles commerciaux majeurs

F- Équipements :

- accueil de la petite enfance
- les établissements scolaires
- équipements sanitaires et sociaux
- établissements à destination des personnes âgées

- établissements à destination des personnes en situation de handicap
- les équipements sportifs, de loisirs et culturels
- l'équipement numérique

G- Transports et déplacements :

- une accessibilité au grand territoire assurée par un positionnement stratégique entre Rennes et Paris
- accessibilité et mobilité au sein de Laval Agglomération
- une compacité à conserver pour développer les modes alternatifs à la voiture

Conclusion :

Chiffres-clés :

- 300 kms de linéaire routier principal
- 2 gares ferroviaires : Laval et Louverné
- 7 franchissements de la Mayenne
- 3,9 déplacements par jour par personne
- 35 000 flux domicile-travail internes
- 14 lignes de bus régulières
- 67% des déplacements réalisés en voiture
- 21% des déplacements réalisés à pied
- 7% des déplacements réalisés en transport en commun
- 3% des déplacements réalisés à vélo
- 4 parcs-relais

Synthèse du constat :

- une bonne intégration départementale mais une accessibilité régionale et nationale limitée vers le sud du territoire : un positionnement stratégique sur l'axe Paris - Le Mans – Rennes
- une majorité de déplacements pour le motif travail, polarisés par Laval et réalisés en voiture
- des modes alternatifs à la voiture à valoriser et renforcer : un réseau de transports en commun bien développé mais une utilisation plutôt faible / des modes doux qui se limitent aux loisirs
- une circulation automobile et une offre de stationnement aisées, incitant à l'usage de la voiture

Synthèse des enjeux associés :

- renforcer la desserte du territoire
- maîtriser le stationnement en centre-ville pour développer son attractivité tout en réduisant l'emprise de la voiture particulière
- développer l'offre en mobilité en transport en commun
- mieux organiser le transport de marchandises et les livraisons
- développer les modes actifs
- développer les nouveaux services à la mobilité

3.3 Ses principales orientations (PADD)

1- Rappel :

Le PADD est une pièce obligatoire d'un projet de PLUi. Son contenu est défini à l'article L151-5 Code de l'Urbanisme. Il explicite le projet politique de la collectivité publique.

Le PADD du PLUi explicite une ambition compatible avec les documents PADD et DOO du SCOT des Pays de Laval et de Loiron

Les trois axes majeurs retenus qui déclinent le projet de territoire :

Axe 1 : Pour un territoire attractif et rayonnant

Axe 2 : Pour un territoire solidaire et complémentaire

Axe 3 : Pour un territoire au cadre de vie et au capital-nature valorisé

2- Explication de l'axe 1 : Pour un territoire attractif et rayonnant :

Le territoire concerné bénéficie d'un positionnement stratégique :

- Dans la dynamique du Grand Ouest Français
- Sur l'axe Paris-Rennes
- Au carrefour des trois métropoles régionales que sont Rennes, Angers et Le Mans dont Laval Agglomération doit bénéficier
- Au cœur d'un maillage urbain composé des villes de Mayenne, Château-Gontier, Fougères, Vitré, etc.

Défi 1 : Renforcer l'attractivité économique au service du développement du Territoire :

Action 1 : Organiser l'accueil et le développement des activités économiques : cela doit se concrétiser par :

- Proposer une offre foncière organisée dans les secteurs clés du territoire
- Mettre en cohérence les caractéristiques de l'offre foncière et immobilière avec les conditions de desserte
- Faire davantage connaître l'existence de l'aéroport de Laval-Entrammes
- Proposer des conditions favorables d'accueil pour l'implantation d'activités économiques innovantes

Action 2 : Affirmer la qualité urbaine et environnementale des espaces d'activités. Ce principe doit se concrétiser par :

- Une volonté d'optimiser, densifier et requalifier les sites existants
- La facilitation du renouvellement, de l'accessibilité ou la mutation des sites
- Veiller à proposer des espaces d'activités de qualité

Action 3 : Œuvrer pour le développement du tourisme (court-moyen séjour et tourisme d'affaires). Cette ambition se traduit ainsi :

- Déployer une offre touristique diversifiée et cohérente avec les caractéristiques du territoire, autour de l'excursionniste et les courts et moyens séjours
- Développer le tourisme d'affaires (Espace Mayenne, Laval Virtual center, etc.)

Action 4 : Valoriser les spécificités et les atouts agricoles et forestiers du territoire en :

- Confortant le potentiel agricole et forestier
- Promouvant le développement des démarches d'agriculture de proximité (ex. : en favorisant les points de vente directe, les locaux de transformation ou de conditionnement, etc.)
- Veillant au maintien des modes de production, constatés sur le territoire (élevage et maraîchage) dans une logique de préservation du patrimoine paysager, bocager arboré du territoire.

Action 5 : Maintenir les activités liées à la richesse du sous-sol en :

- Confortant les sites d'extraction existants et en permettant leur développement
- Veillant à une remise en état des secteurs exploités

Défi 2 : Une accessibilité améliorée : un atout pour le territoire :

Action 1 : Tirer parti de la L.G.V. Bretagne/Pays-de-la-Loire en :

- Développant les projets urbains et économiques d'envergure en cohérence avec cet infrastructure de connexion avec l'extérieur
- Permettant l'aménagement de haltes ferrées sur les tronçons ferrés libérés au profit du T.E.R.
- Accompagnant le déploiement d'une offre de transport globale pour l'agglomération.

Action 2 : Accompagner la mutation du réseau routier existant pour favoriser une desserte optimisée du territoire en :

- Organisant et accompagnant les équipements de contournement routier
- Clarifiant les fonctions du réseau routier urbain

Action 3 : Conforter l'accessibilité par le très haut débit sur tout le territoire en encourageant le développement des services émergents actuellement (télé-médecine, administration à distance, téléassistance, ...etc.)

Défi 3 : Tendre vers 110 000 habitants à l'horizon 2030 :

Action 1 : Répondre à l'accueil de 15 000 nouveaux habitants sur cette période (objectif d'un solde migratoire positif, d'une bonne attractivité économique, d'offrir des logements en conséquence, de tendre vers la construction d'environ 11500 logements sur la période 2013-2030).

Action 2 : Promouvoir le territoire pour attirer de nouvelles populations en :

- Proposant une offre urbaine de qualité

- Développant un commerce attractif et de qualité, adapté au territoire
- Renforçant les services et les équipements métropolitains

3- Explication de l'axe 2 : Pour un territoire solidaire et complémentaire :

Défi 1 : Répondre au besoin de logements pour une population de 110 000 habitants :

Action 1 : Une offre de logements adaptés aux besoins de la population de chaque partie du territoire et économe en espace :

Mots-clés de cette action : diversifier l'offre, organiser la mixité sociale, générationnelle, attractivité résidentielle du pôle urbain, maîtriser la périurbanisation, permettre l'optimisation des hameaux historiques.

Action 2 : Produire une offre diversifiée de qualité et correspondant aux attentes et aux besoins des ménages :

- Mots-clés de cette action : permettre un parcours résidentiel complet sur la commune, renforcer l'accession aidée à la propriété, favoriser la diversification des formes d'habitats, production de 100 logements sociaux par an, développer une offre alternative pour les seniors, accompagner la sédentarisation des gens du voyage, anticiper sur les besoins en habitat démontable.

Action 3 : Favoriser le réinvestissement du parc de logements existants social et privé :

- Mots-clés de cette action : requalification du parc de logements sur la ville centre, requalification des centres-bourgs, accompagnement de la mutation des tissus pavillonnaires, faciliter la qualité énergétique

Défi 2 : Garantir une mobilité performante, durable et accessible :

Action 1 : Développer l'intermodalité et les pôles d'échanges en :

- Confortant les points d'échanges principaux de transport en commun
- Mettant en œuvre un plan des mobilités et du stationnement
- Améliorant la performance des transports en commun
- Optimisant l'efficacité de la logistique urbaine

Action 2 : Favoriser les fonctionnements de proximité pour réduire les déplacements automobiles et encourager les modes alternatifs :

- Mots-clés de l'action : aménagement afin de rationaliser les déplacements, replacer le piéton au cœur des pratiques, assurer un confort et la sécurité pour les déplacements à vélo.

Action 3 : Assurer un accès à la mobilité à tous :

- Mots-clés : garantir l'accès de l'ensemble du réseau aux personnes à mobilité réduite, lutter contre l'isolement de certaine population.

Défi 3 : Mettre en place un nouveau modèle de coopération intercommunale :

Action 1 : Assurer une organisation spatiale plus cohérente en :

- Conditionnant l'urbanisation nouvelle aux possibilités d'optimisation ou de développement du réseau de transport en commun ou de la pratique des modes doux
- Garantissant l'adéquation entre la localisation de l'habitat et les pôles générateurs de flux (commerces, services, emplois)
- Pensant le développement des secteurs d'activités afin de limiter l'éloignement entre le domicile et le travail.

Action 2 : Asseoir l'armature urbaine au travers d'une organisation multipolaire (pôle urbain de Laval et première couronne, pôle d'Argentré, les pôles de Montigné et d'Entrammes, les autres communes ou village, espace de vie à part entière).

Action 3 : Maîtriser les formes urbaines et spatialiser les densités en organisant la vie de proximité :

- Mots-clés : optimiser le foncier, réinventer les formes urbaines, moduler les densités de construction.

Action 4 : Lutter contre l'étalement urbain et limiter la consommation d'espace en :

- Imposant l'optimisation de l'enveloppement urbain (65 Ha)
- Limitant les extensions de l'enveloppe urbaine (285 Ha)
- Encadrant la consommation d'espaces économiques à hauteur de 260 hectares
- Fixant les besoins en équipements à 120 hectares

4- Explication de l'axe 3 : Pour un territoire au cadre de vie et au capital revalorisés :

Défi 1 : Mettre en valeur le patrimoine, les sites d'exception et l'identité naturelle et rurale du territoire :

Action 1 : Maintenir une qualité paysagère et veiller à la transition avec l'espace rural :

Mots-clés : valorisation de la rivière La Mayenne, préserver les perspectives remarquables, qualifier les entrées de ville et les transitions ville/campagne.

Action 2 : Reconnaître et préserver la diversité du patrimoine bâti

Mots-clés : promotion du patrimoine d'exception, préserver et reconquérir les ensembles urbains caractéristiques, mise en valeur du patrimoine historique et culturel, promouvoir l'identité architecturale locale, préserver les nombreux bâtiments agricoles anciens, prendre en compte le patrimoine archéologique.

Défi 2 : Préserver la biodiversité patrimoniale et ordinaire et offrir un cadre de vie végétal de qualité :

Action 1 : Protéger, restaurer et gérer la trame verte et bleue intercommunale en particulier en mettant en place les moyens pour valoriser, aménager ou reconstituer les continuités écologiques et agir sur les points de rupture.

Action 2 : Amplifier la trame « Nature en ville » en garantissant la qualité du cadre de vie malgré les objectifs de densification :

Mots-clés : espaces de respiration en ville, présence végétale, gestion de l'intimité des espaces privés (vue, gestion des limites, plantations, clôtures).

Action 3 : Valoriser l'accès et les activités liés à la nature (espaces de loisirs, sports, tourisme vert au contact de la ville et des bourgs).

Défi 3 : S'engager dans un cycle urbain durable :

Action 1 : Améliorer la prise en compte de la santé, de la sécurité et du bien-être des habitants dans l'organisation du développement en :

- Limitant l'urbanisation dans les secteurs sujets aux risques naturels ou technologiques
- Renforçant la connaissance des sites pollués
- Prenant en compte les nuisances sonores
- Luttant contre toutes les formes de pollution atmosphérique.

Action 2 : Tendre vers une meilleure gestion des ressources et un cycle urbain durable en :

- Préservant les ressources en eau
- Promouvant la réduction et la valorisation des déchets ménagers et industriels
- Participant à la lutte contre le réchauffement climatique

3-4 -Les Orientations d'Aménagement et de Programmation -OAP.

3-4-1-Cadre réglementaire

Document obligatoire du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi), les Orientations d'Aménagement et de Programmation (**OAP**) sont une des pièces constitutives du dossier. Elles expriment de manière qualitative les ambitions et la stratégie d'une collectivité.

Issues de la loi N° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain (Loi SRU), les OAP ont été remaniées une première fois par la loi N°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement (loi dite Grenelle II). Elles ont ensuite été réformées par le décret 2015-1783 du 28 décembre 2015 sur la modernisation du PLU/PLUi puis élargies et renforcées par la loi N°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique (dite Loi ELAN).

Les principes développés dans les **OAP** s'inscrivent en cohérence avec les objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et visent à définir les intentions d'aménagement sur un secteur donné. Ils servent de cadre au projet urbain souhaité par les élus.

Tout projet situé dans le périmètre d'une OAP sectorielle doit être cumulativement compatible avec l'OAP et conforme au règlement.

3-4-2-Principes généraux des OAP

Le PLUi de Laval Agglo comporte deux types d'OAP :

- les OAP sectorielles : mixtes (habitat et équipement) et économiques
- les OAP de secteur d'aménagement.

Elles sont localisées soit :

- au sein de des tissus urbanisés dont les plus importantes se situent à Laval mais également au sein des « centre bourg » avec un objectif de développement réfléchi des centralités urbaines,
- en extension urbaine et s'inscrivent dans l'enveloppe urbaine définie par le PADD. Elles visent plus particulièrement à encadrer l'extension du tissu urbanisé de l'agglomération de façon qualitative.

Ces OAP se situent en continuité de l'enveloppe urbanisée, connaissent une voie de desserte routière ou de transport en commun existantes et présentent des enjeux évalués en terme environnemental et de constructibilité.

Afin de faciliter la lecture de l'ensemble des OAP et d'assurer des principes d'aménagements cohérents, chacune a fait l'objet d'une **légende commune** réalisée et organisée selon les quatre thématiques suivantes :

- Les principes concernant le programme et les formes urbaines :
 - o Notion de phasage préférentiel : réalisation dans le temps,
 - o Densités minimales et nombre de logement imposés : l'objectif de formes urbaines plus économes en espace et les densités sont définies par le SCoT (Schéma de Cohérence Territoriale) et correspondent à une densité moyenne à l'échelle de l'OAP (hors zone humide et boisements)
 - o Principes bioclimatiques : ils ne sont que des recommandations au niveau de la conception du logement et du plan de masse du quartier.
- Les principes paysagers et environnementaux :
 - o Les éléments du paysage à conserver ou à créer.
 - o Les zones humides à préserver ou à reconquérir : en compatibilité avec le SDAGE (Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux) Loire Bretagne et le SAGE Mayenne (Schéma d'Aménagement et de Gestion des eaux du bassin de la Mayenne). L'évitement de la suppression de la zone humide doit être une priorité.
 - o L'axe ou corridor vert à renforcer : il s'agit de traduire le principe de continuité pour la faune locale entre l'aménagement et les grandes continuités écologiques.
 - o Les principes de perméabilité des clôtures pour la petite faune (petits mammifères, reptiles, amphibiens...) : aménager des passages dans les clôtures, buses au pied des murs...
 - o La frange paysagère à traiter : apporter une valeur ajoutée à la première image perçue du futur aménagement, traitement architectural des façades et traitement paysager des abords et le long des axes, traitement paysager et végétal des espaces publics (essences locales).

- Le front urbain : soin porté à la qualité architectural des façades et à la transition avec l'espace public existant en respectant ou en prolongeant le front bâti à l'alignement ou en retrait d'une voie structurante.
 - La gestion des eaux pluviales : les opérations d'aménagement devront **systematiquement** prendre en compte l'enjeu du ruissellement pluvial par la mise en œuvre de systèmes alternatifs de gestion pluviales permettant de compenser l'imperméabilisation liée à l'urbanisation nouvelle, ceci en cohérence avec le SAGE Mayenne.
 - Les axes d'écoulement pluviaux : indication de pente
 - Les secteurs de récupération des eaux pluviales : diverses manières de traduire la gestion alternative des eaux pluviales (noues, fossés, ...) à l'échelle du site, limitation de la proportion des surfaces minérales, aménagements des espaces collectifs de façon à stocker temporairement les eaux.
 - Les cônes de vue à valoriser : doivent se traduire dans le plan de masse d'aménagement afin de préserver la percée ou la transparence visuelle.
- Les principes d'accès et de desserte
 - Voie principale de desserte interne
 - Voie secondaire desserte interne
 - Principe de retournement
 - Principe d'accès
 - Liaisons douces : à conserver ou à créer
 - Parking à créer
 - Place ou carrefour à aménager
 - Les autres informations :
 - Marge de constructibilité : distance séparant toute construction de l'alignement de la voie publique,
 - Zones non aedificandi : zone ne pouvant recevoir de constructions : sa limite figure également au plan de zonage.

Toutes les OAP, qu'elles soient sectorielles ou de secteurs d'aménagement, ont un périmètre géographique délimité au règlement graphique du PLUi de Laval Agglo.

Sur l'ensemble du territoire de Laval Agglo, on dénombre 73 OAP en extension zonage AUe- Auh -AUI et OAP réglementaires en zones U.

3-4-3- Évaluation environnementale des secteurs des OAP :

L'ensemble des sites de projets OAP a été expertisé dans le cadre d'une évaluation environnementale. Pour chaque OAP, une fiche synthétique accompagnée d'une carte de l'état initial et de photos présentant le contexte du projet a été élaborée.

Cette fiche est structurée de la façon suivante :

- Inventaire des sensibilités du site : consommation d'espace, agriculture/sols, continuité écologique/zones humides, santé, risques et eau.
- Incidences du projet en positif et en négatif.
- Mesures ERC (Eviter-Réduire-Compenser) proposées ;
- Vues depuis les différents accès.
- Schéma de l'état initial reprenant les indications ci-dessus.

- Cartographie des zones humides.

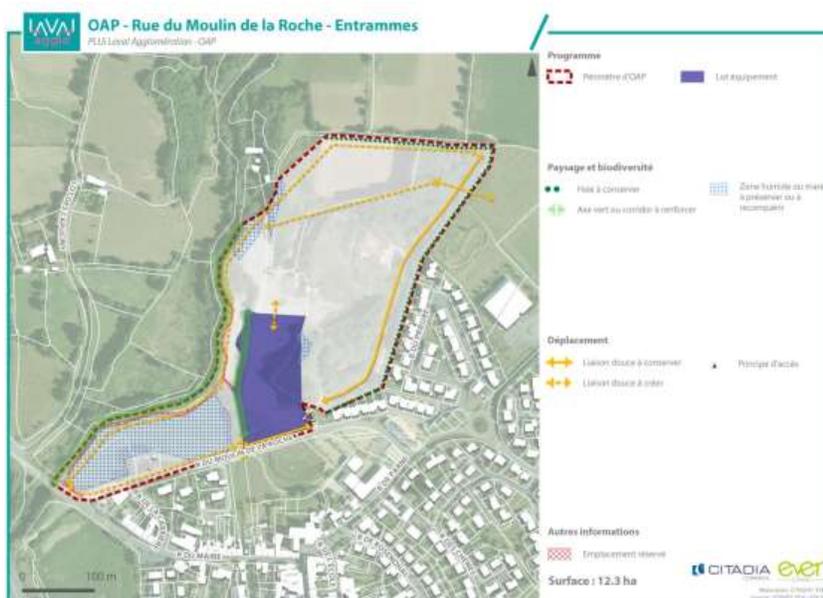
3-4-4-Les OAP sectorielles

3-4-4-1-Les OAP sectorielles mixtes : habitat et équipements

Le PLUi de Laval Agglo comporte 64 OAP sectorielles mixtes sur les 20 communes du territoire.

Chaque OAP fait l'objet d'un document écrit de 4/5 pages décrivant :

- La situation du secteur de l'OAP par un plan à l'échelle de la commune concernée et sa localisation du par une vue aérienne,
- Le contexte et les enjeux de l'OAP : superficie, contexte, intérêt écologique, empreinte végétale, nature de la parcelle concernée avec des vues du site concerné,
- Le schéma d'organisation avec tous les éléments cités ci-dessus et qui apparaissent dans la légende



Source : projet PLUi Laval Agglo

- Les orientations et principes d'aménagement : on retrouve tous les enjeux explicités (desserte, traitement végétal, maillage de liaisons douces, gestion alternative des eaux pluviales...)
- La programmation : vocation de l'OAP : habitat ou équipement loisirs, zonage, le nombre de logements, la densité, la mixité fonctionnelle (individuel ou collectif) et sociale, le type d'habitat, la localisation de l'habitat au sein de la parcelle, l'espace de stationnement...

3-4-4-2-Les OAP Economie:

Le PLUi Laval Agglo comporte 9 OAP Économie, localisées sur 7 communes : Laval, Bonchamp, Changé, Saint-Berthevin, Argentré, Louvigné et Parné sur Roc.

Elles font l'objet d'un document écrit structuré de la même façon que pour les OAP sectorielles mixtes.

3-4-4-3-Les OAP de secteurs d'aménagement (OAP-R):

Au nombre de 4, les OAP de secteurs d'aménagement (ou OAP réglementées) se situent pour 3 d'entre elles sur la commune de Laval (Quartier Ferrié, Quartier Gare et ZI Les Touches) et la dernière est implantée à Louverné et constitue le site « Echologia ».

Les modalités de recours aux OAP de secteurs d'aménagement définies à l'article R. 151-8 ouvrent la possibilité de concevoir des OAP qui s'appliquent seules, en l'absence de dispositions réglementaires dans le secteur. Pour autant, elle s'accompagne de conditions :

- Les principes édictés doivent répondre aux objectifs du PADD,
- Ils doivent porter au minimum sur les objectifs listés à l'article mentionné ci-dessus,
- Ils doivent comporter un schéma d'aménagement précisant les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur.

Ce type d'OAP réglementée doit répondre à un double enjeu :

- Permettre une instruction des demandes d'urbanisme dans un rapport de compatibilité avec leurs dispositions : les orientations déclinées dans ces OAP doivent traduire le PADD et répondre aux mêmes exigences que les règles édictées dans les autres secteurs et zones du PLUi,
- Permettre la stabilité du plan local d'urbanisme face à la temporalité des projets : l'enjeu est de permettre une certaine stabilité du document d'urbanisme face à la temporalité longue des projets d'aménagement.

Chaque OAP de secteur d'aménagement, dans le dossier de projet du PLUi, fait l'objet d'un document écrit de 7/8 pages décrivant :

- La situation du secteur de l'OAP-R par un plan à l'échelle de la commune et sa localisation par une vue aérienne,
- Le contexte et ses enjeux : situation, superficie, atouts... avec des vues du site concerné,
- L'état initial du site relève les principales sensibilités du site : consommation d'espace, agriculture/sols, continuités écologiques/zones humides, les paysages et le patrimoine, la santé, les risques et l'eau, évalue les incidences du projet en négatif et en positif et propose les éventuelles mesures Evite-Réduire-Compenser dites mesures « ERC »,
- Le schéma de l'état initial du site reprenant les indicateurs ci-dessus,
- Le schéma d'organisation avec la même légende que pour les OAP sectorielles,
- Les principes d'aménagement : qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère, la mixité fonctionnelle et sociale, la qualité environnementale et la prévention des risques, les besoins en matière de stationnement, la desserte en transports en commun, la desserte des terrains par les voies et les réseaux,
- La programmation : sa vocation, son zonage et son potentiel de logements s'il y a lieu.

Le tableau suivant permet de visualiser la répartition des OAP du projet de PLUi de Laval Agglo sur les 20 communes de son intercommunalité :

Secteur géographique	OAP			Surface OAP mixte			Logements créés		
	Éco	Secteur Aménag.	Mixte (hab+éq.)	Zone U	Zone AU	Total	Zone urbaine	Zone en extension urbaine	Total
Laval	1	3	7	350ha	40ha	390ha	4530	670	5200

1 ^{ère} couronne	Bonchamp	2	/	4	58ha	332 ha	390ha	700	2 200	2 900
	Changé	1	/	4						
	L'Huisserie	/	/	3						
	Louverné	/	1	5						
	St Berthevin	2	/	3						
	Total	5	1	19						
Argentré	1	/	4	5 ha	152ha	157ha	120	380	500	
Louvigné	1		2							
Soulgé/Ouette	/		5							
Total	2		/							11
Châlons du Maine	/	/	3	3ha	11ha	14ha	50	90	140	
La Chapelle Anth.			2							
Total			/							/
Entrammes	/	/	3	4ha	28ha	32ha	90	330	420	
Forcé	/		3							
Parné/Roc	1		1							
Total	1		/							7
Montflours	/	/	2	1ha	17ha	18ha	40	130	170	
St Germain le F.			3							
St Jean/Mayenne			3							
Total			/							/
Ahuillé	/	/	4	4ha	21ha	25ha	110	220	330	
Montigné le B.			1							
Nuillé/Vicoïn			2							
Total			/							/
TOTAL Laval Agglo	9	4	64	425ha	601ha	1026ha	5 640	4 020	9660	

3.5 Le règlement du PLUi

Le règlement fixe en cohérence avec le PADD, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L101-1 à L101-3 du code de l'urbanisme.

Le règlement du PLUi se compose :

- ✓ d'un règlement écrit,
- ✓ d'un règlement graphique.

Pour l'application du règlement, le territoire est subdivisé en zones, secteurs et sous secteurs. A chacune de ces zones délimitées au plan de zonage s'applique un règlement défini dans les dispositions communes applicables à toutes les zones et dans les dispositions spécifiques à chacune des zones.

3.5.1 Le règlement écrit

Il comporte : un préambule et des dispositions générales, des dispositions communes applicables à toutes les zones, des dispositions communes applicables aux zones AU, et le règlement des différentes zones. Il

comprend également des prescriptions et recommandations liées au patrimoine bâti et en annexe un cahier de recommandations pour la préservation du patrimoine bâti par typologie.

Les dispositions générales précisent la définition des zones, secteurs et sous-secteurs. Elles indiquent notamment, les dispositions réglementaires au sein des périmètres soumis à OAP.

Les dispositions communes précisent notamment les destinations et sous destinations autorisées ou soumises à conditions.

Les dispositions communes applicables aux zones AU précisent les conditions pour que ces zones soient urbanisables et constructibles.

Le règlement définit des zones urbaines (U), des zones à urbaniser (AU), des zones agricoles (A) et des zones naturelles (N).

Les zones urbaines dites zones U totalisent 5 218,49 ha. Elles comprennent :

La zone UA qui correspond au centre ville ancien de Laval, aux centre villes des communes moyennes de périphérie, aux centres bourg et centres de villages.

La zone UR qui correspond aux secteurs périphériques au centre ville ancien de Laval.

La zone UB-1 qui correspond aux secteurs pavillonnaires moyennement dense.

La zone UB-2 qui correspond aux secteurs pavillonnaires peu dense.

La zone UH-1 qui correspond au secteur situé à Laval, aux enjeux d'optimisation du tissu d'habitat ;

La zone UH-2 qui correspond aux secteurs situés en dehors de Laval, aux enjeux de maintien des formes bâties.

La zone UE qui correspond aux secteurs économiques mixtes.

La zone UEc qui correspond aux secteurs économiques issus de la délimitation du SCOT.

La zone UEt qui correspond aux secteurs tertiaires et technologiques à Laval et à cha,gé.

La zone UEg qui correspond à l'aire d'accueil des gens du voyage à Laval.

La zone ULg qui correspond à l'aire d'accueil des gens du voyage à saint-Berthevin.

La zone U-OAPR qui correspond au secteur de projet Ferrié, Gare et ZI Les Touches.

La zone AUH, zones à urbaniser à vocation principale d'extension des quartiers d'habitat.

La zone AUE, zones à urbaniser à vocation principale d'extension des zones d'activités économiques.

La zone AUL, zones à urbaniser à vocation principale d'extension des zones d'équipement et de loisirs.

La zone AU-OAP-R qui correspond au secteur de projet Echologia.

La zone N qui correspond aux zones à caractère naturel et forestier participant aux continuités écologiques.

La zone Np, zone à caractère naturel et forestier, participant aux continuités écologiques.

La zone A, zone Agricole.

La zone AP, zone agricole protégée en ceinture de bourg.

Les zones Ah/Nh, STECAL à vocation d'habitat.

Les zones Ae / Ne, STECAL à vocation d'activités économiques.

Les zones Ag / Ng, STECAL dédié à l'accueil d'habitat démontable ou mobile.

Les zones At / Nt, STECAL dédié au tourisme et aux loisirs.

Les zones Ar/ Nr, STECAL à vocation d'activités rurales non agricoles.

Les zones Al / Nl, STECAL dédiés aux activités légères de loisirs.

Les zones Nc, Secteurs d'activités de carrière.

Les zones NCr, Secteurs de remblais / déblais.

Les zones Aenr / Nenr, STECAL énergies renouvelables.

3.5.2 Le règlement graphique

IL s'agit des plans de zonage sur lesquels sont indiquées les différentes zones du PLUi.

Zones urbaines, zones à urbaniser, zones naturelles et forestières et zones agricoles. Sur ces plans peuvent également être matérialisé des marges de recul, des zones non aedificandi, des emplacements réservés....

Il existe différents plans :

- un plan général au format A0 de l'ensemble des communes composant la communauté « LAVAL Agglo » avec les indications de zonage territorial différenciés par des couleurs et précisées par écrit.
- des plans de zonage qui regroupent les communes par secteurs du SCoT (6 plans au format A0).
- des plans de zonages par commune ;

- des plans par commune où sont repérés les bâtiments pouvant changer de destination.

3.6 La concertation préalable

3.6.1 Cadre réglementaire :

Code de l'urbanisme : Articles L.158.8, 153.11, 103.2, L103.3, L103.4, L103.6

Délibération du conseil communautaire du 23 novembre 2015 : modalités de l'organisation de la concertation

Délibération du conseil communautaire du 25 février 2019 : arrêt du projet de PLUi et bilan de la concertation

3-6-2. Actions menées :

Expositions pédagogiques itinérantes de juin 2017 à mars 2018 : 9 panneaux retraçant les points-clés de chaque étape de l'élaboration du PLUi.

Lettres d'information : 3 livrets de 4 pages ont été édités en 53 000 exemplaires (avril 2017 à février 2019) et distribués dans les boîtes aux lettres et déposés dans les mairies, la préfecture, les maisons de quartier, les chambres consulaires et le conseil départemental.

Articles de presse : une dizaine d'articles ont été publiés au fil des démarches dans la presse locale (Ouest-France et Courrier de la Mayenne) et dans les bulletins municipaux.

Sites internet : une rubrique propre au PLUi a été créée sur le site internet de Laval Agglo et les autres sites des communes ont été le relais en communiquant sur les dates de réunions par exemple.

Affiches : Avant chaque réunion publique, des affiches ont permis de les annoncer.

Dossier du projet PLUi : mis à disposition du public au siège de Laval Agglo et dans chacune des mairies des communes. Le contenu du dossier a également été mis en ligne sur le site internet de Laval Agglo.

3-6-3. Outils de concertation :

Réunions publiques : 6 réunions sur le PADD en mai/juin 2017 (1 par secteur*) qui ont mobilisé un peu plus de 120 habitants, 7 réunions sur le règlement et le zonage en octobre 2018 (2 sur le secteur 1* et 1 sur les autres secteurs*). Le compte-rendu ne mentionne pas le nombre d'habitants mobilisés.

Registres d'observations : un cahier a été mis à disposition du public au siège de Laval Agglo et dans chacune des mairies : 7 observations notées sur les registres et 35 observations faites par courrier qui ont eu chacune une réponse écrite.

-

3-6-4. Synthèse thématique des remarques, débats et analyses au regard du PLUi

Élaboration du PLUi :	Préservation du patrimoine bâti
Définitions	Densité
Zonage	Constructions de nouveaux logements
Rapport entre les PLU communaux et le PLUi	Changement de destination
Calendrier d'élaboration	Agriculture
Fusion avec Loiron	Protection de l'agriculture
Compétences	Cohabitation entre agriculture et habitat
Modalités de concertation et de communication	Protection des espaces naturels
Communication	Zones naturelles
Horaires	Protection des haies

Mobilités et déplacements	Economie
Desserte ferroviaire	Equilibre économique du territoire
Transports en commun	Emploi
Réseau routier	Attractivité
Mobilités douces	Nouveaux habitants
Logement et habitat	Zones commerciales

*les 20 communes qui composent le territoire de Laval Agglo ont été réparties sur les 6 secteurs suivants :

Secteur 1	Secteur 2	Secteur 3	Secteur 4	Secteur 5	Secteur 6
-Bonchamp lès Laval -Changé -Laval -St Berthevin	-Entrammes -Forcé -Parné sur Roc	-Ahuillé -L'Huisserie -Montigné le Brillant -Nuillé sur Vicoin	-Argentré -Louvigné -Soulgé sur Ouette	-Châlons du Maine -La Chapelle Anthenaïse -Louvigné	-Montflours -St Jean sur Mayenne -St Germain le Fouilloux

Avis de la Commission :

La commission d'enquête constate que la concertation a été conduite conformément aux textes en vigueur. Même si celle-ci n'a pas attiré une forte mobilisation, la commission souligne la volonté d'informer et de communiquer le plus largement possible en utilisant des supports variés.

Il s'avère néanmoins que quelques observations du public pendant l'enquête font état d'un déficit d'information à mettre vraisemblablement sur le compte d'une mobilisation différente des élus d'une commune à l'autre et d'un problème beaucoup plus général sur la mise en place d'outils efficaces de communication avec les citoyens.

IV- Présentation du projet de RPLi :

1-Rapport de présentation :

1A Diagnostic territorial

Ce document présente d'abord les contextes législatif et réglementaire qui encadrent les prescriptions concernant les différents types de dispositifs de publicité mis en place sur les bâtiments, le long de la voirie...selon leur date d'installation. La date repère est le 1^{er} juillet 2012 date d'entrée en vigueur de la nouvelle législation.

L'objectif général de cette législation vise à protéger le cadre de vie en limitant la publicité extérieure tout en permettant d'introduire de nouveaux moyens. Le règlement local de publicité-RLP-est plus restrictif que la règle nationale.

La distinction est claire entre les enseignes apposées sur ou proches de lieux où se tient une activité économique en général, les pré-enseignes et la publicité.

Le Règlement Local de publicité est encadré conjointement par le Code de l'environnement et le Code de la Route.

Actuellement, sur l'étendue de l'agglomération lavalloise forte de 20 communes existent deux documents approuvés antérieurs à la Loi Grenelle II : Laval et Nuillé-sur-Vicoin. Ces deux documents deviendront caducs en 2020. C'est pour les prolonger et doter toutes les communes de Laval Agglo que le Conseil communautaire du 13 novembre 2017 a décidé de doter la totalité de Laval Agglo d'un tel document.

Le document présente la démographie du territoire et en décrit sommairement les types de paysage et le patrimoine. La différenciation est faite entre la ville de Laval qui compte plus de 10 000 habitants et les autres agglomérations. Le règlement de la publicité locale sera modulé. L'intérêt des paysages et du patrimoine dont une Petite Cité de caractère et une « Ville d'art et d'histoire » renforce la nécessité de protéger l'espace de la pollution visuelle représentée par une publicité non maîtrisée.

Ce premier document décrit la méthode utilisée pour le recensement de l'ensemble des 5127 dispositifs de publicité visibles et en présente une synthèse cartographique et statistique. Il en ressort que la grande majorité (près de 90%) est représentée par les enseignes. La publicité représente 7%. L'analyse porte, par ailleurs, sur les raisons de la non-conformité des différents dispositifs en place face à la Réglementation Nationale de Publicité actuellement en vigueur.

Diagnostic par communes

Un ensemble de photographies illustre la démonstration. Les diagnostics par communes sont présentés dans un document séparé. Les 20 communes du territoire ont été visitées et les exemples donnés de non-conformité montrent la complexité de la gestion de la publicité locale. Il n'entre pas dans cette présentation de décerner des « médailles », il est facilement compréhensible que les communes les plus urbanisées comptent un plus grand nombre d'infractions à la règle actuelle. Citons pour mémoire les causes invoquées pour non-conformité des dispositifs de publicité:

-Hors agglomération, support interdit, Mur/clôture non aveugle, périmètre protégé, densité des dispositifs, non respect de la règle de prospect/de recul, dépasse la limite de l'égout de toit, format supérieur, dépasse les limites du support...

1-B Orientations et objectifs :

Cinq orientations ont été retenues, elles correspondent aux objectifs définis lors de l'élaboration du RLPi dans la délibération de prescription du 13 novembre 2017 :

-Préserver les paysages naturels et urbains,

L'objectif est de préserver le caractère naturel des parcs et jardins, bords de rivières et autres espaces non urbanisés dans la ville. Des dispositions pourront être prises concernant les enseignes.

-Valoriser les paysages naturels et urbains,

Un équilibre sera à trouver entre la conservation du dynamisme et/ou la croissance des centres pour concilier la communication extérieure et la qualité des espaces de vie économique. Il est rappelé que la publicité est interdite en site patrimonial remarquable et autour des monuments historiques mais il pourra y être dérogé. L'objectif principal est de limiter la publicité dans les centres anciens et de développer une recherche esthétique sur les enseignes.

-Veiller à la qualité paysagère des zones résidentielles,

Dans les zones de résidence n'ayant pas vocation au commerce ou au transit, une maîtrise plus grande de la publicité sera recherchée pour préserver le cadre de vie des habitants.

-Accompagner la dynamique commerciale des zones d'activité,

Le même objectif sera recherché dans les zones d'activité : concilier développement économique et cadre de vie. C'est pourquoi l'agglomération souhaite assouplir la réglementation, le but recherché étant d'être visible des usagers sans prolifération exagérée des dispositifs publicitaires.

-Assurer la visibilité des acteurs économiques locaux, tout en préservant la qualité paysagère des principaux axes du territoire.

Considérant que les grands axes de circulation sont à la fois vitrines de l'identité du territoire et secteurs privilégiés pour l'expression publicitaire, l'expression des acteurs économiques sera facilitée. Le RLPi encadrera cette expression pour garantir son intégration, principalement aux entrées de ville. Celles-ci représentent un enjeu fort du Règlement car elles véhiculent la première image d'une ville et de son accueil. Le but recherché sera trouver l'équilibre entre la liberté donnée à l'expression publicitaire qui assure la visibilité des acteurs locaux et la préservation des paysages.

1C-Justification des choix retenus :

Chapitre 1 : Motifs de délimitation du zonage

Les secteurs à enjeux ayant été définis dans le diagnostic, le règlement spécifie les possibilités d'utiliser la publicité. Ces secteurs sont les suivants :

- Cœur historique et quartiers anciens de Laval, centre ville de Laval et centres des communes de l'agglomération,
 - les quartiers à dominante résidentielle,
 - les différentes zones d'activités du territoire,
- les principaux axes traversée avec leurs secteurs stratégiques, les giratoires et carrefours situés sur la rocade de Laval et entrée de ville de certaines communes.

Ont été ainsi définis 4 types de zones :

**** ZP1**

- ZP1LA** : (Zone de Publicité LAVAL)-Cœur historique et quartiers anciens de Laval, Place d'Avesnières et Saint-Pierre-le-Potier, n'accueille aucune forme de publicité.
- ZP1L** : Centre ville de Laval compris dans le périmètre de l'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP), hors la zone précédente. L'objectif poursuivi est la conservation du caractère patrimonial mais en prenant en compte l'intérêt économique de ce secteur.

Une Zone de publicité 1 (**ZP1**) est aussi installée dans les centres des autres communes en conciliant la préservation des commerces et le cadre de vie.

**** ZP2**

- ZP2L** : quartiers résidentiels de Laval, publicité autorisée sous forme de mobilier urbain au mur et au sol, régulée par notion de densité.
- ZP2** : quartiers résidentiels hors Laval (communes de la première et seconde couronne), publicité autorisée sous forme de mobilier urbain.

**** ZP3**

- **ZP3L** : Zones d'activités implantées sur la ville de Laval, qu'elles soient commerciales, artisanales, industrielles ou logistiques.
- **ZP3** : zones d'activités hors Laval, (la liste est donnée) avec les mêmes spécificités.

**** ZP4**

- **ZP4L** : Le long des axes structurants traversant Laval,
- **ZP4** : Le long des axes structurants traversant les agglomérations des autres communes

Le document fait part de la levée de l'interdiction relative de publicité aux abords des monuments historiques et dans le SPR au sein des zones de publicité définies par le RLPI et précise dans quelles conditions cette levée d'interdiction est mise en place.

Chapitre 2 : Choix retenus pour la partie réglementaire.

Il est rappelé que le RLPI est établi conformément aux dispositions du Code de l'Environnement Livre V, titre VIII relatif à la publicité notamment les articles R.581-1 à L.581-45 et aux dispositions des articles R.581-1 à R.581-88.

Sont reprises les dispositions communes à l'ensemble du territoire concernant :

- Protection de certains ronds points et carrefours,
- Protection des abords des panneaux d'entrée de ville,
- Règle d'extinction nocturne des publicités et enseignes,

Pour les publicités et pré-enseignes

- Publicités au sol,
- Publicités murales,
- Publicité sur bâches,
- Publicité sur clôture ou en toiture,

Pré-enseignes assimilables à de la SIL (signalétique d'information locale)

Enseignes

- Enseignes en façade,

- Enseignes au sol,
- Enseignes sur clôture,
- Implantations interdites,
- Enseignes lumineuses,
- Enseignes temporaires.

La partie suivante présente les principales règles par zone de publicité en différenciant d'une part les publicités et pré-enseigne et d'autre part les enseignes dans chacune des zones. Ainsi sur le premier point, publicité et pré-enseignes en zone de publicité ZP2 , il est défini ce qui suit :

« Dans les quartiers résidentiels des communes de moins de 10 000habitants, la publicité au mur est interdite. La communication publicitaire ne peut se faire que sous format mobilier urbain ; avec une surface unitaire de 2m² maximum, dans le but de préserver le cadre de vie des habitants.

Sur Laval, le contexte résidentiel étant différent de celui des autres communes de l'agglomération, la publicité grand format, implantée au sol et au mur est autorisée en zone ZP2L mais régulée par les règles de densité, afin d'atténuer l'impact visuel de ces dispositifs. »

2-Règlement

Chapitre 1 : Préambule

Il est rappelé que le RLPI a pour objet l'adaptation du règlement nationale aux spécificités du territoire. Il concerne l'ensemble des dispositifs de communication extérieure : publicités, pré-enseignes et enseignes. Le règlement est composé de 4 zones de ZP1 à ZP4 décrits en une version pour Laval, plus de 10 000 habitants et une version pour les autres communes de l'agglomération (moins de 10 000habitants).

Pour certaines zones du territoire les publicités sont strictement interdites avec possibilité de dérogations. A la suite sont présentés les formalités administratives, la déclaration préalable, l'autorisation préalable et l'affichage d'opinion.

Chapitre 2 : principales définitions

Cette partie, bien que réduite est particulièrement importante car le public n'a pas une connaissance approfondie du sujet. La tendance générale est de mettre tout sur le même plan « Publicité ». Or, ces définitions structurent le règlement. Un lexique très complet est présenté Chapitre 6.

Chapitre 3 : Délimitations des zones de publicité

Le règlement écrit est accompagné aux documents graphiques avec pour chacune des zones les règles qui s'y appliquent :

- les dispositions générales applicables sur tout le territoire,
- les dispositions particulières à la zone,
- les dispositions de la réglementation nationale non expressément modifiées par le RLPI.

Ainsi, 9 zones de publicité sont définies sur le territoire de l'agglomération :

Les centralités historiques et commerçantes :

ZP1 : Centre bourgs

ZP1LA : Cœurs et quartier historiques de Laval

ZPL : Centre ville de Laval (hors ZPLA)

Les quartiers à dominante résidentielles :

ZP2 : Quartiers à dominante résidentielle hors Laval,

ZP2L : Les quartiers résidentiels de Laval.

Les zones d'activités :

ZP3 : Zones d'activité hors Laval,

ZP3L : Les zones d'activités sur Laval.

Les axes structurants :

- ZP4 : Les axes structurants, hors Laval,

- ZP4L : Les axes structurants du territoire compris dans l'agglomération de Laval.

Les zones tampons : principaux carrefours et ronds-points

Instauration de périmètres d'interdiction de toute forme de publicité et pré-enseignes sur une largeur de 50m. Pour les entrées de villes dans certaines communes, protection de 100m de part et d'autre des panneaux d'entrée/sortie de ville.

**Suivent un ensemble de cartes situant les zones tampons aux abords des carrefours et ronds-points et les zones tampons en entrée de ville pour certaines communes du territoire. Puis un tableau récapitulatif des communes concernées par les différentes zones définies précédemment.

Chapitre 4 : dispositions relatives aux publicités et pré-enseignes

Ce chapitre rappelle les dispositions générales applicables à tous les dispositifs publicitaires, sur l'ensemble du territoire, les dispositifs muraux, les dispositifs au sol, les dispositifs sur mobilier urbain, le micro-affichage, la publicité sur bâche, les pré-enseignes similaires à la Signalisation d'Information Locale (SIL) et les dispositions particulières aux zones tampons. Ces informations sont accompagnées de schémas explicatifs très précis.

Chapitre 5 : dispositions relatives aux enseignes

A la suite d'un rappel des dispositions applicables à toutes les enseignes du territoire, ce chapitre détaille les dispositions pour les enseignes en façade, les enseignes au sol, les enseignes sur clôture, les enseignes en toiture, les enseignes sur support annexe, les enseignes lumineuses, les implantations interdites, les enseignes temporaires et les enseignes sur bâches. Chacune de ces types d'enseignes est accompagné des éléments du règlement associés aux zones d'implantation concernées.

Le chapitre 6 (lexique) signalé ci-dessus est suivi de tableaux très complets et certainement très utiles à ceux qui auront la responsabilité des autorisations. Ces tableaux rassemblent les éléments littéraires évoqués sommairement précédemment.

3-Annexes

Annexe1 : Documents graphiques

Présenté dans une chemise cartonnée, ce dossier préparé par EVEN Conseil contient :

- une carte de zonage générale dont la légende représente en couleurs différentes les 4 grands types de zones ainsi que les zones tampons 50 m, les tampons aux entrées de villes (100m) et la situation des panneaux d'entrée de ville,
- un ensemble de 20 feuilles de format A3, agrafées, présentant en suivant l'ordre alphabétique le zonage des 20 communes concernées,
- un ensemble de 17 feuilles de format A4, agrafées, présentant à une échelle plus rapprochée les zones tampons de 50 aux abords des ronds-points des communes de Laval, Bonchamp-lès-Laval, Changé et Saint-Berthevin
- une carte du zonage de Laval au format A3. (échelle 2.5cm/1km)

Annexe2 : Limites d'agglomérations

Cette chemise cartonnée contient :

- 20 feuilles agrafées de format A4 : les arrêtés municipaux fixant les limites d'agglomération de chacune des 20 communes concernées,
- 20 feuilles A3 agrafées de format A3 représentant les limites des agglomérations et en situant les emplacements des entrées et sorties, sauf Laval,
- 1 feuille A3 dont le contenu est identique pour Laval à une échelle plus rapprochée.

Annexes 3 : Synthèses

Cette chemise cartonnée contient 2 documents :

- l'un contient les éléments constitutifs du Règlement National de publicité qui cadrent le contenu du RLPI,

- l'autre, la note de synthèse qui reprend le contexte de l'élaboration du RLPI, le diagnostic et les enjeux, les orientations et objectifs du RLPI, la définition des limites d'agglomération, la traduction réglementaire, les définitions de chacun des dispositifs publicitaires et le tableau général.

Enfin, le dossier mis à l'enquête contient les pièces suivantes :

- la délibération du Conseil Communautaire n° 37/2019 qui dans la séance n°3 du 25/02/2019 a dressé le bilan de la concertation et arrêté le projet du Règlement Local de Publicité intercommunal.
- 6 avis des Personnes Publiques Associées provenant de :
 - Conseil municipal de Nuillé-sur-Vicoin : aucune observation à porter sur le projet
 - Conseil municipal de La Gravelle : avis favorable
 - Conseil municipal de saint-Berthevin : avis favorable,
 - Conseil municipal de Loiron-Ruillé : avis favorable,
 - Conseil municipal de Le Bourneuf-la-Forêt : avis favorable
 - Conseil municipal de Laval : avis favorable.

Sollicite la modification à la marge du règlement pour mettre en conformité les entrées et sorties de ville avec l'arrêté fixant les limites d'agglomération de Laval, pour recalculer les contours de zones sur le périmètre d'agglomération et corriger des vides et chevauchements entre les zones (notamment sur la ZPL4)

Bilan de la concertation

Ce document de 7 pages, présente le contexte et les modalités de la concertation en amont de l'arrêt de projet. Quelques articles ont été publiés dans la presse et un cahier a été mis à disposition du public au siège de Laval Agglo et dans chacune des mairies du périmètre. Des ateliers de travail et de concertation ont été organisés. Ils ont permis d'ajuster le RLPI aux besoins des acteurs locaux tout en maintenant la volonté de préserver le cadre de vie.

Une liste des actions de concertation est présentée dans laquelle on peut relever, l'affichage dans les mairies de la délibération 13 novembre 2017 qui présente les objectifs poursuivis.

La délibération de la prescription a fait l'objet d'une annonce légale dans le journal Ouest-France le 30 novembre 2017. Une page sur le site Internet de Laval Agglo a été dédiée à la procédure RLPI. Des registres de concertation ont été mis à disposition dans chacune des communes pour recueillir les avis et observations des citoyens et deux réunions publiques ont été organisées. Des articles et panneaux ont permis de communiquer sur le projet.

Avis sur la concertation :

La concertation a été menée dans le respect de la législation mais n'a pas rencontré un écho très important. Les habitants ne semblent pas avoir pris à leur compte l'instauration d'un règlement de la publicité sur la totalité du territoire de Laval Agglomération. On ne peut pas cependant en conclure qu'ils y sont totalement indifférents. Les courriels reçus montrent qu'un nombre non négligeable de citoyens sont conscients de l'enjeu.

V -Le dossier soumis à enquête :

5.1 Sa composition

Le dossier soumis à l'enquête publique unique comprend les pièces suivantes :

5.1.2 Le dossier du PLUi comprenant :

1. Rapport de présentation – Classeur 1 (de 955 pages)

- 1.A. Diagnostic territorial
- 1.B. Etat Initial de l'Environnement
- 1.C. Justification des choix retenus
- 1.D. Évaluation environnementale

- 1. Rapport de présentation – Classeur 2** (de 265 pages)
 - 1.E. Résumé non technique
 - 1.F. Études d'entrées de villes
- 2. Projet d'Aménagement et de Développement Durables** (de 38 pages)
- 3. Orientations d'Aménagement et de Programmation** (environ 720 pages)
 - 3.A. Principes généraux des OAP
 - 3.B. OAP Habitat et équipements
 - 3.C. OAP Économie
 - 3.D. OAP de secteurs d'aménagement
- 4. Règlement graphique – Classeur 1** (7 cartes)
 - 4.1. Zonage général
 - 4.2. Zonage par secteur du SCOT
- 4. Règlement graphique – Classeur 2** (28 cartes et 20 plans)
 - 4.3. Zonage par commune
 - 4.4. Bâtiments pouvant changer de destination en secteurs A et N (atlas communaux)
- 5. Règlement écrit**
 - 5.A. Règlement écrit
 - 5.B. Bâtiments pouvant changer de destination en secteurs A et N (fiches)
- 6. Annexes – Classeur 1**
 - 6.A. Annexes en application de l'article R151-52 du Code de l'urbanisme
 - 6.B. Annexes en application de l'article R151-53 du Code de l'urbanisme
 - 6.C. Servitudes d'Utilité Publique
- 6. Annexes – Classeur 2**
 - 6.D3 Info sur les forêts privées disposant d'un document de gestion forestière durable
 - 6.D4 Inventaires de bocage et haies protégées au titre du code rural
 - 6.D5 Zones humides
- 6. Annexes – Classeur 3**
 - 6.D5 Zones humides (suite)
 - 6.D6 Atlas des zones inondables

Bilan de la concertation

Avis des Conseils municipaux

Consultation de la CDPENAF de la MRAE, des PPA – Avis et observations

Consultation des autres organismes

Réponses consultation de la MRAE, de la CDPENAF, des PPA, des Conseils municipaux et des autres organismes

La procédure d'enquête publique

Pièces supplétives

STECAL

Fiches patrimoine – Ville de Laval

Annexes sanitaires

Alternatives -P11 SCOT Laval Loiron

5.1.2 Le dossier du RPLi comprenant :

1. Rapport de présentation

2. Règlement

3. Annexes

Avis de la CNDPS, des Conseils municipaux, des PPA et des autres organismes

Bilan de la concertation

5. 2 Évaluation

5.2.1 Le PLUi

Le dossier soumis à l'enquête comprenait une version papier et une version numérisée.

**** La version papier** était consultable au siège de l'enquête à l'Hôtel communautaire et dans chacune des mairies concernées par l'enquête.

Le dossier numérisé était en ligne sur le site internet de Laval Agglomération. Il était aussi, conformément à l'article 5 de l'arrêté n°108/2019 du 27 mai 2019 organisant l'enquête, consultable sur un poste informatique à la Direction de Laval Agglomération à l'Hôtel communautaire, pendant toute la durée de l'enquête.

**** Une version numérisée du dossier** d'arrêt de projet a été mise sur clé USB et transmise à toutes les communes concernées par l'enquête.

Le dossier comprend environ 3500 pages, 80 cartes grand format et 51 plans. Le rapport de présentation (diagnostic territorial, état initial de l'environnement, justification des choix retenus, évaluation environnementale) comprend plus de 900 pages. Le diagnostic territorial qui développe notamment les thématiques de l'Habitat, de développement économique, des transports et de la consommation d'espace est clair et richement illustré. L'État initial de l'environnement propose des éléments de synthèse pour chaque thématique et dégage les principaux enjeux. Le document de justification des choix présente les éléments clés des scénarios étudiés au stade du PADD. Certaines données anciennes auraient cependant mérité d'être actualisées.

**** Le dossier est volumineux, ce qui ne rend pas l'accès aisé** pour un public non averti, d'autant que le résumé non technique est incomplet et parfois insuffisamment explicite.

Concernant les conditions de consultation du dossier, un intervenant à l'enquête s'est plaint, dans une mairie, du manque de place pour consulter les documents de plans pas toujours à jour.

**** Le public qui s'est présenté nombreux dans les permanences** a pu recevoir des réponses à ses questions. Tous ceux qui le souhaitaient ont pu rencontrer un membre de la commission d'enquête et se faire présenter le dossier.

**** Concernant la version numérisée** mis en ligne sur le site internet de Laval Agglomération, elle comprenait l'ensemble des documents que l'on trouve dans la version papier.

Des intervenants à l'enquête se sont plaints du mauvais fonctionnement du site internet. Il s'agit de problèmes techniques ponctuels qui ont été corrigés.

Il a manqué une carte interactive qui aurait permis de localiser facilement les parcelles concernées. Cependant la carte interactive des PLU actuels des communes de l'intercommunalité ont grandement facilité cette localisation.

Il ne nous a pas été communiqué le nombre de connexions sur le site internet de Laval Agglomération durant l'enquête. Manifestement il a été consulté. Mais le nombre d'observations portées sur les registres au regard du nombre de courriels transmis, montre que le public a majoritairement préféré rencontrer les membres de la commission d'enquête lors des permanences dans les mairies.

5.2.2 Le RLPI

C'est un dossier très technique qui pourrait être rebutant s'il ne comptait pas de nombreux schémas explicatifs très détaillés à chaque fois accompagnés d'exemples.

Le tableau final permet à toute personne intéressée par le sujet de saisir les possibilités d'installer de la publicité dans les différentes zones définies, sur la ville de Laval elle-même ou sur les communes dont la population est inférieure à 10 000 habitants, composant le reste de l'agglomération.

VI- Les Avis :

6-1-Les avis émis sur le projet de PLUi

6-1-1-ANALYSE des avis des conseils municipaux, des PPA, PPC et autres organismes

Remarques préalables :

Dans un document joint au dossier d'enquête publique, intitulé « Premières réponses à la consultation des PPA, des conseils municipaux et des autres organismes » Laval Agglo apporte un commentaire qui ne renseigne guère le public sur la suite que le responsable du projet entend donner aux demandes de la commune.

La commission d'enquête a donc demandé que le responsable du projet précise clairement dans le mémoire en réponse au PV de synthèse la suite qu'il entend donner à chacune de ces demandes.

Ce sont l'ensemble de ces réponses qui sont analysées par la Commission d'enquête dans le chapitre présent.

A- Délibération des conseils municipaux

1. Avis du conseil municipal d'Ahuillé : délibération du 30 avril 2019

↳ Avis favorable assorti d'observations reprises dans le tableau ci-dessous.

Réponses du responsable du projet

Avis	Réponses apportées par Laval Agglomération
Faire apparaître distinctement les tracés de la LGV et les voies de grande circulation.	<i>Pour les tracés de la LGV : la remarque sera prise en compte si les tracés précis s'imbriquent avec le cadastre utilisé. Ce point technique ne peut être validé sans disposer des données à intégrer. Pour les voies à grande circulation, il s'agit d'un élément d'information figurant dans les annexes : il n'est pas pertinent de le reporter sur les plans de zonages qui comprennent déjà un nombre important d'éléments graphiques. Néanmoins, les marges de recul induites par les voies à grande circulation figurent bien dans le zonage.</i>
RN 162 et RD 32 : classer l'ensemble de l'axe, soit en N soit en A (l'ensemble de l'axe doit être classé sous un même secteur).	<i>En dehors de la zone UEm, l'ensemble du tracé de la RN 162 sera classé en N. En dehors de la zone UEm, l'ensemble du tracé de la RD 32 sera classé en A. Aux abords des Scieries du Maine, la RD 32 sera classée en N.</i>
Faire apparaître les plans d'eau.	<i>Les plans d'eau affichés proviennent de la base de données IGN. Ces éléments seront mieux mis en évidence sur les plans mais aucun contour ne pourra être dessiné manuellement.</i>
Certains noms de lieux-dits n'apparaissent pas : La Bougrière, Jourlin, La Bordelière, Les Barbés, La Tessonnière, La Manoir de Sacé, La Châtaigneraie.	<i>Le document graphique sera complété pour faire apparaître le nom de ces lieux-dits.</i>
Revoir l'orientation du document graphique. Prévoir un plan du secteur Nord, un plan du secteur Sud, un plan d'agglomération (centre-ville).	<i>Le dossier d'approbation du PLUi présentera trois documents graphiques relatifs au zonage de la commune de Louverné.</i>

Classer les secteurs UB-2 au sein des zones d'activités en A ou N.	<i>Afin de ne pas permettre les nouvelles constructions au sein de ces unités à vocation résidentielle :</i> <ul style="list-style-type: none"> • les secteurs Viloiseau et Les Mottes seront classés en N; • les secteurs UB-2 desservis par le boulevard des Grands Bouessays seront classés en A.
Classer les habitats isolés au sein des zones d'activités en A ou N.	<i>Afin de permettre le maintien et les possibilités d'extension des habitations existantes au sein des zones d'activités de la commune les parcelles concernées seront classées en A, sous réserve de justification en droit.</i>
STECAL jardins familiaux : NI → AI	<i>Pour une cohérence avec le zonage environnant, le STECAL correspondant aux jardins familiaux sera classé en AI.</i>
2 espaces boisés classés à ajouter : séquoias aux Rouleries.	<i>Les deux arbres seront identifiés comme EBC au document graphique.</i>
Inventaire du patrimoine : revoir les périmètres pour les sites de La Laizerie, Montassis, Chambellay, Fougerolles, La Cocherie. Ne retenir que le bâtiment.	<i>Pour l'ensemble de ces sites, seuls les bâtiments (et non plus l'ensemble de la parcelle recevant chacun de ces bâtiments) présentant un patrimoine architectural remarquable ou intéressant seront repérés sur le document graphique.</i>
Inventaire du patrimoine : supprimer le foyer logement et La Grande Favardière.	<i>La prescription patrimoniale (patrimoine remarquable) du foyer logement sera supprimée. La prescription patrimoniale (patrimoine remarquable) de La Grande Favardière sera supprimée.</i>
Inventaire du patrimoine : ajouter les sites suivants : Manoir de la Grande Courteille, Les Bizardières, La Laizerie, Le Bois Morin, Gripouce, La Chopinière, le logis de L'Aubrière, Fougerolles, Le Plessis Guilleux, La Fraissière, Le Moulin de Pochard. Classer en patrimoine intéressant.	<i>Les constructions et bâtiments présentant un patrimoine architectural intéressant sur les secteurs de La Grande Courteille, des Bizardières, de La Chopinière, de L'Aubrière et du Bois Morin seront ajoutés à l'inventaire. Le document graphique sera précisé et y seront reportées ces nouvelles prescriptions. Les constructions et bâtiments présentant un intérêt patrimonial sur les secteurs de La Laizerie, de Gripouce, de Fougerolles, du Plessis Guilleux, de La Fraissière, et du Moulin de Pochard ont été recensés dans le cadre de l'inventaire du patrimoine. Ils bénéficient d'une prescription au titre du patrimoine remarquable.</i>
OAP Rue du Maine : faire apparaître les haies à conserver. Positionnement de La Guinefaudière erroné.	<i>L'OAP Rue du Maine et le document graphique seront modifiés. Le document graphique sera corrigé.</i>
Changement de nom Le Verger Nord → Le Fruitier.	<i>Le document graphique sera corrigé.</i>

Avis de la commission d'enquête :

Le mémoire en réponse ne répond pas aux demandes de la commune d'Ahuillé. Il répond apparemment aux demandes de la commune de Bonchamp-Lès-Laval et à d'autres demandes. Il est souhaitable que ces demandes soient examinées et qu'une suite argumentée leur soit apportée.

2. Avis du conseil municipal d'Argentré : Délibération du 16 mai 2019

 **Avis favorable assorti de demandes particulières reprises dans le tableau ci-dessous.**

Réponses du responsable du projet

Avis	Réponses apportées par Laval Agglomération
Le projet de règlement de PLUi prévoit pour les zones AUh (articles 2.1 et 2.2) une implantation des constructions par rapport au domaine public et aux limites séparatives soit une implantation en limite soit un recul minimum de 3 mètres. Notre PLU permet actuellement un retrait de 0 à 1 mètre 40 et nous trouvons dommageable de ne pas conserver cet aspect de notre règlement dans le PLUi. En effet, cela facilite l'implantation des constructions dans des parcelles devenues étroites liées à la densification. Par expérience, cette règle des 1 mètre 40 satisfait les acquéreurs et constructeurs.	<i>La règle d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives en secteur AUH telle que proposée dans le dossier d'arrêt de projet est maintenue.</i>
Modifier le périmètre de la zone UB au niveau de la rue des Roitelets.	<i>Des habitations étant en cours de construction, les parcelles AB0179 et AB0187 seront classées en UB-2.</i>
Nous souhaitons que les bâtiments suivants soient ajoutés aux 44 bâtiments de la zone agricole pour lesquels il est possible d'effectuer des changements de destination : 3 bâtiments à Rigouhaut, un bâtiment à la Grifferaie et un bâtiment à la Chesnaie.	<i>Les bâtiments situés aux lieux-dits précités seront repérés au document graphique comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination si et seulement s'ils répondent à l'ensemble des critères de la CDPENAF.</i>
Ajouter comme évoqué lors du Conseil municipal du 11 avril 2019 la modification du périmètre de l'emplacement réservé n°4 pour le cimetière en y intégrant l'ensemble de la parcelle et de modifier le périmètre UB-2 pour la partie située en dessous.	<i>Le périmètre de l'emplacement réservé n°4 sera modifié. Les parcelles AE0056 et AE0006 seront classées en UB-2.</i>
Demande la modification du périmètre de l'OAP Hauterives avec maintien d'une zone N en haut de la parcelle.	<i>Le périmètre de l'OAP Hauterives sera modifié afin d'intégrer les parcelles à la lisière du bois. Un zonage N correspondant à une frange paysagère à traiter sur le schéma d'organisation de l'OAP est maintenu.</i>

Avis de la Commission d'enquête :

L'implantation des constructions en limite séparative ou avec un recul de 3m est une disposition courante en urbanisme, qui répond notamment à des questions d'ensoleillement et de sécurité. Elle n'appelle pas d'objections de la part de la CE.

3. Avis du conseil municipal de Bonchamp-lès-Laval : délibération du 25 avril 2019

↳ **Avis favorable à l'unanimité assorti d'observations reprises dans le tableau ci-dessous.**

Réponses du responsable du projet

Avis	Réponses apportées par Laval Agglomération
Faire apparaître distinctement les tracés de la LGV et les voies de grande circulation.	<p><i>Pour les tracés de la LGV : la remarque sera prise en compte si les tracés précis s'imbriquent avec le cadastre utilisé. Ce point technique ne peut être validé sans disposer des données à intégrer.</i></p> <p><i>Pour les voies à grande circulation, il s'agit d'un élément d'information figurant dans les annexes : il n'est pas pertinent de le reporter sur les plans de zonages qui comprennent déjà un nombre important d'éléments</i></p>

	<i>graphiques. Néanmoins, les marges de recul induites par les voies à grande circulation figurent bien dans le zonage.</i>
RN 162 et RD 32 : classer l'ensemble de l'axe, soit en N soit en A (l'ensemble de l'axe doit être classé sous un même secteur).	<i>En dehors de la zone UEm, l'ensemble du tracé de la RN 162 sera classé en N. En dehors de la zone UEm, l'ensemble du tracé de la RD 32 sera classé en A. Aux abords des Scieries du Maine, la RD 32 sera classée en N.</i>
Faire apparaître les plans d'eau.	<i>Les plans d'eau affichés proviennent de la base de données IGN. Ces éléments seront mieux mis en évidence sur les plans mais aucun contour ne pourra être dessiné manuellement.</i>
Certains noms de lieux-dits n'apparaissent pas : La Bougrière, Jourlin, La Bordelière, Les Barbés, La Tessonnière, La Manoir de Sacé, La Châtaigneraie.	<i>Le document graphique sera complété pour faire apparaître le nom de ces lieux-dits.</i>
Revoir l'orientation du document graphique. Prévoir un plan du secteur Nord, un plan du secteur Sud, un plan d'agglomération (centre-ville).	<i>Le dossier d'approbation du PLUi présentera trois documents graphiques relatifs au zonage de la commune de Louverné.</i>
Classer les secteurs UB-2 au sein des zones d'activités en A ou N.	<i>Afin de ne pas permettre les nouvelles constructions au sein de ces unités à vocation résidentielle :</i> <ul style="list-style-type: none"> • <i>les secteurs Viloiseau et Les Mottes seront classés en N;</i> • <i>les secteurs UB-2 desservis par le boulevard des Grands Bouessays seront classés en A.</i>
Classer les habitats isolés au sein des zones d'activités en A ou N.	<i>Afin de permettre le maintien et les possibilités d'extension des habitations existantes au sein des zones d'activités de la commune les parcelles concernées seront classées en A, sous réserve de justification en droit.</i>
STECAL jardins familiaux : NI → AI	<i>Pour une cohérence avec le zonage environnant, le STECAL correspondant aux jardins familiaux sera classé en AI.</i>
2 espaces boisés classés à ajouter : séquoias aux Rouleries.	<i>Les deux arbres seront identifiés comme EBC au document graphique.</i>
Inventaire du patrimoine : revoir les périmètres pour les sites de La Laizerie, Montassis, Chambellay, Fougerolles, La Cocherie. Ne retenir que le bâtiment.	<i>Pour l'ensemble de ces sites, seuls les bâtiments (et non plus l'ensemble de la parcelle recevant chacun de ces bâtiments) présentant un patrimoine architectural remarquable ou intéressant seront repérés sur le document graphique.</i>
Inventaire du patrimoine : supprimer le Foyer logement et La Grande Favardière.	<i>La prescription patrimoniale (patrimoine remarquable) du foyer logement sera supprimée. La prescription patrimoniale (patrimoine remarquable) de La Grande Favardière sera supprimée.</i>
Inventaire du patrimoine : ajouter les sites suivants : Manoir de la Grande Courteille, Les Bizardières, La Laizerie, Le Bois Morin, Gripouce, La Chopinière, le logis de L'Aubrière, Fougerolles, Le Plessis Guilleux, La Fraissière, Le Moulin de Pochard. Classer en patrimoine intéressant.	<i>Les constructions et bâtiments présentant un patrimoine architectural intéressant sur les secteurs de La Grande Courteille, des Bizardières, de La Chopinière, de L'Aubrière et du Bois Morin seront ajoutés à l'inventaire. Le document graphique sera précisé et y seront reportées ces nouvelles prescriptions. Les constructions et bâtiments présentant un intérêt patrimonial sur les secteurs de La Laizerie, de Gripouce, de Fougerolles, du Plessis Guilleux, de La Fraissière, et du</i>

	<i>Moulin de Pochard ont été recensés dans le cadre de l'inventaire du patrimoine. Ils bénéficient d'une prescription au titre du patrimoine remarquable.</i>
OAP Rue du Maine : faire apparaître les haies à conserver.	<i>L'OAP Rue du Maine et le document graphique seront modifiés.</i>
Positionnement de La Guinefaudière erroné.	<i>Le document graphique sera corrigé.</i>
Changement de nom Le Verger Nord → Le Fruitier.	<i>Le document graphique sera corrigé.</i>

Avis de la Commission d'enquête :

Le mémoire en réponse ne répond pas à la demande de la commune d'augmenter les contrastes entre les différentes couleurs utilisées pour le zonage.

Il convient de veiller à la lisibilité des zonages en augmentant les contrastes et/ou en indiquant littéralement le zonage.

4. Avis du conseil municipal de Châlons du Maine : délibération du 20 mai 2019

↳ **Avis favorable adopté à l'unanimité avec prise en compte d'observations reprises dans le tableau ci-dessous.**

Réponses du responsable du projet

Avis	Réponses apportées par Laval Agglomération
Reporter sur le document graphique la numérotation des emplacements réservés n°14 et n°15.	<i>Le tableau des emplacements réservés sera corrigé pour renseigner ces deux emplacements réservés.</i>
Classer le bâtiment identifié comme patrimoine remarquable au lieu-dit Les Fourneaux en patrimoine intéressant.	<i>Ce bâtiment sera identifié comme patrimoine intéressant.</i>
Revoir le contour du patrimoine remarquable correspondant au presbytère.	<i>Pour ce site, ne seront repérés au document graphique les seuls éléments bâtis présentant un intérêt patrimonial.</i>

Avis de la Commission d'enquête :

Dont acte.

5. Avis du conseil municipal de Changé : délibération du 23 mai 2019

↳ **Avis favorable assorti d'observations reprises dans le tableau ci-dessous**

Réponses du responsable du projet

Avis	Réponses apportées par Laval Agglomération
Parcelle Eiffage La Briquetterie : classer en zone UEm en totalité.	<i>Les contours de la zone d'activités La Fonterie seront repris afin de délimiter le secteur classé en UEm. L'OAP Renouvellement sera également modifiée.</i>
Modifier zonage (élargir la zone AUL du parc environnemental sur une partie de la parcelle).	<i>Le secteur AUL sera étendue aux parcelles (classées UB-2) correspondant à l'impasse du Panorama afin d'intégrer l'accès au Parc environnemental.</i>
Zonage centre-ville : élargir la zone UA-2+ pour permettre des constructions de hauteur suffisante (jusqu'à 20 mètres autorisés) dans le cadre de l'aménagement de la tranche 3 du centre-ville ainsi que pour l'extension de	<i>Afin de permettre l'aboutissement du projet de requalification urbaine du centre-ville, en cours, le secteur UA-2+ sera élargi.</i>

l'immeuble Les Glycines jusqu'à l'impasse de la butte.	
STECAL Tivoli (classé en Ae1) : le classer en zone Ae2 afin de donner aux propriétaires la possibilité de construire de nouveaux bâtiments en lien avec leurs activités.	<i>Le STECAL Tivoli sera classé en Ae2.</i>
Les fonds de parcelles classées en zone UB-2 du boulevard des Manouvriers seront intégrés à l'OAP Renouveau LEROY afin de les désenclaver en cas de division (sortie giratoire rue des Bordagers).	<i>Le fond des parcelles – notamment - AD0065, AD0066, AD0067 et AD0068 sera intégré au périmètre de l'OAP Renouveau afin de permettre l'optimisation de l'occupation des surfaces libres de ce secteur de renouvellement.</i>
Créer un emplacement réservé entre les parcelles de l'OAP Renouveau MARQUET et l'espace public longeant le lotissement de la Fonterie.	<i>Situé sur la parcelle cadastrée AD n° 37 un emplacement réservé sera créé pour permettre la jonction entre la liaison douce (piste cyclable) existante en provenance du Golf et la liaison douce située au Sud desservant à l'Ouest le centre commercial et le centre-ville et à l'Est le complexe sportif de la Grande Lande. Il permettra d'élargir la parcelle AD n° 206, parcelle privée communale.</i>
Créer un emplacement réservé sur la parcelle COIPEAULT (cadastrée secteur AD n°183) qui sera contigu à la parcelle BARON (cadastrée section AD n°77) rue des Rouliers (bande de 5 mètres de large pour connexion du parc environnemental au boulevard des Landes puis vers Laval via le halage).	<i>Un emplacement réservé sera créé sur une partie de la parcelle AD0183 afin d'y aménager une liaison douce (en prolongement de la parcelle AD0249), au bénéfice de la commune.</i>
Réduire le périmètre de la ferme des Ardennes classée en patrimoine remarquable : dessiner périmètre autour des bâtiments en y incluant l'allée des Ardennes.	<i>Pour ce site, seuls les bâtiments constituant l'ancienne ferme et l'allée des Ardennes (et non plus l'ensemble de la parcelle recevant chacun de ces bâtiments) présentant un patrimoine architectural remarquable seront repérés sur le document graphique.</i>
Rajouter au patrimoine intéressant le fronton de la chapelle et les deux tours promenoirs des chiens (site place d'Elva).	<i>Ces éléments bâtis seront identifiés comme patrimoine intéressant.</i>
Supprimer le chemin de randonnée entre les parcelles COIPEAULT et BARON rue des Rouliers.	<i>Cette prescription graphique sera supprimée.</i>
Modifier zonage du STECAL Veugeois aux Landes de Bootz (classé At). A classe en Nt.	<i>Pour une cohérence avec le zonage environnant, le STECAL Landes de Bootz sera classé en Nt.</i>
Maintenir les marges de recul graphiques existantes au PLU qui fixent le recul minimum des bâtiments en bordure des RD, RN et autoroutes.	<i>Les marges de recul seront reportées au règlement graphique.</i>

Avis de la commission d'enquête :

Dont Acte.

6. Avis du conseil municipal d'Entrammes : délibérations du 10 avril et du 15 mai 2019↳ **Avis favorable à l'unanimité assorti d'observations reprises dans le tableau ci-dessous.****Réponses du responsable du projet**

Avis	Réponses apportées par Laval Agglomération
Changement de destination : ajouter un bâtiment situé au lieu-dit La Papelonnière.	<i>Le bâtiment situé au lieu-dit La Papelonnière sera repéré au document graphique comme pouvant faire l'objet</i>

	<i>d'un changement de destination si et seulement s'il répond à l'ensemble des critères de la CDPENAF.</i>
Supprimer le STECAL Nt de L'Orbière.	<i>Les constructions présentes au sein du STECAL Nt au lieu-dit L'Orbière ayant une vocation résidentielle, le STECAL Nt sera supprimé.</i>
Revoir le périmètre du STECAL NI de L'Orbière en respectant les limites parcellaires du cadastre.	<i>Afin de proposer une cohérence entre le zonage et les limites parcellaires issues du cadastre, le périmètre du STECAL NI de L'Orbière sera modifié.</i>
STECAL Halte fluviale : classer en Nt et limiter le périmètre à la rive de la Mayenne.	<i>Les haltes fluviales et maisons éclusières le long de la Mayenne sont classées en Nt. Afin de proposer un zonage cohérent, le STECAL correspondant à la halte fluviale d'Entrammes sera classé en Nt (et non plus en NI) et son périmètre sera corrigé pour s'appuyer sur les rives de la rivière.</i>
STECAL Port Salut : limiter le périmètre à la rive de la Mayenne.	<i>Le périmètre du STECAL Ne2 correspondant à l'abbaye de Port Salut sera modifié pour s'appuyer sur les rives de la rivière.</i>
OAP Moulin de la Roche : revoir le périmètre le long de la rue du Moulin de la Roche. Ce secteur classé AUL doit être intégré au secteur UB-2.	<i>Afin de permettre la densification et la constructibilité dans le centre-bourg de la commune et proposer un front urbain cohérent, une bande correspondant à la surface longeant la rue du Moulin de la Roche sera classée en UB-2. L'OAP sera modifiée pour prendre en compte ce nouveau classement.</i>
OAP Moulin de la Roche : classer tout le périmètre (hors AUL) en NI.	<i>Afin de corriger une erreur matérielle sur le document graphique (le STECAL NI présente la même légende que le secteur N), l'ensemble du périmètre de l'OAP Moulin de la Roche hors secteur AUL sera classé en NI.</i>
Inventaire patrimonial : reprendre les éléments du diagnostic réalisé par Inter Amnes pour l'identification des maisons de bourg à préserver.	<i>L'inventaire réalisé par Inter Amnes sera valorisé. Les éléments patrimoniaux repérés sur le document graphique correspondront à cet inventaire.</i>
Reprendre les linéaires des parcours de randonnées à préserver issus du PLU en vigueur.	<i>Les linéaires des parcours de randonnées à préserver repérés sur le document graphique du PLU seront repris sur le plan de zonage du PLUi (prescription : voies, chemins, transport public à conserver et à créer).</i>
Reprendre les linéaires de haies à préserver.	<i>Les linéaires de haies à préserver repérés sur le document graphique du PLU et qui ne figurent pas sur le plan de zonage du PLUi seront repris (prescription : haies et alignements d'arbres à préserver).</i>
Haie classée à Chanteloup.	<i>Le document graphique sera complété pour prendre en compte ce nouvel alignement d'arbres.</i>
Demande la prise en compte de l'observation suivante : La voie de contournement au Sud de Laval prévue au SCoT passant par L'Huisserie, la giratoire du Riblay d'Entrammes pour rejoindre le pôle multimodal d'Argentré.	<i>L'action 2 du défi 2 de l'axe 1 du PADD exprime les ambitions en matière de contournement routier de l'agglomération lavalloise et, plus globalement, en termes de desserte du territoire par les infrastructures routières. Les documents réglementaires du projet de PLUi n'apportent pas de traductions graphiques des projets de contournement de l'agglomération lavalloise, de la mise à 2 x 2 voies de la RN 162. En effet, en l'absence de projet connu et définitif et sans en connaître les bénéficiaires, aucun emplacement réservé n'a pu être reporté sur les documents graphiques.</i>
Répertorier les Thermes et l'Abbaye.	<i>L'église et le parc renfermant les vestiges archéologiques (thermes) sont classés monuments historiques. La</i>

	<p>protection (servitude) induite n'est donc pas repérée au plan de zonage mais au plan des SUP (annexe 6C). L'abbaye de Port Salut est repérée au plan de zonage et est classée comme patrimoine remarquable. Par ailleurs le secteur environnant l'abbaye s'inscrit dans le périmètre de protection de la servitude correspondant à l'oppidum.</p>
--	--

Avis de la Commission d'enquête :

Dont acte.

7. Avis du conseil municipal de Forcé : Délibération du 25 avril 2019

↳ Avis favorable assorti de demandes particulières reprises dans le tableau ci-dessous

Réponses du responsable du projet

Avis	Réponses apportées par Laval Agglomération
STECAL NI (La Mazure) : réduire le périmètre.	Afin de permettre uniquement des constructions légères aux abords de l'étang du Château de La Mazure, un zonage NI remplacera le zonage Nt du STECAL. Cf. : avis de la CDPENAF.
Création d'un STECAL At (projet de gîte rural) : Les Bruyères.	Afin de prendre en compte un projet de développement touristique, un STECAL At sera créé au lieu-dit Les Bruyères.
Classer le secteur Les Vaux en N au lieu de A.	Pour une cohérence avec le zonage environnant, le secteur Les Vaux sera classé en N.
ER 1, 2, 3, 9 et 10 : supprimer.	Les emplacements réservés n°1, 2, 3, 9 et 10 est envisageable seront supprimés.
ER 8 : numérotation n'apparaît pas sur le document graphique.	La numérotation correspondant à l'emplacement réservé n°8 sera reportée au règlement graphique.
Chemins piétonniers à créer le long de la route de Bazougers et de la route de Tours (voir avec CD53).	En l'absence de demande émanant de la consultation du CD53, ces emplacements réservés ne sont pas reportés sur le règlement graphique.
OAP LA Courtilerie : mettre en cohérence le périmètre et le zonage.	Afin de proposer une cohérence avec le règlement graphique, l'ensemble du périmètre de l'OAP La Courtilerie sera classé en UB-2.
Le Gros Chêne : mettre en cohérence le périmètre et le zonage, supprimer les emplacements réservés (5 et 6) et repositionner le carrefour (place) à aménager.	Afin de proposer une cohérence avec le règlement graphique, le périmètre de l'OAP Le Gros Chêne sera classé en UB-2 et en AUH. Les emplacements réservés n°5 et 6 seront supprimés. La légende correspondant à la place ou carrefour à aménager sera positionnée dans les limites de l'OAP.

Avis de la commission d'enquête :

Dont acte.

8. Avis du conseil municipal de l'Huisserie : délibération du jeudi 19 mai 2019

↳ Avis favorable assorti d'observations reprises dans le tableau ci-dessous

Réponses du responsable du projet

Avis	Réponses apportées par Laval Agglomération
------	--

<p>Le PLUi ne fait pas apparaître d'emplacements réservés pour les voies de contournement de l'agglomération alors qu'elles font parties des axes stratégiques du SCoT, qu'elles sont formalisées dans les cartes du SCoT et qu'elles doivent permettre le développement du sud du territoire et faciliter les liaisons Nord/Sud tout en contribuant au rééquilibrage de l'activité économique entre le sud et le nord de l'agglomération. Cette volonté avait été reprise dans le PADD en indiquant qu'il y avait lieu d'organiser les systèmes de contournements routiers. Ce n'est pas traduit dans le règlement graphique. Il y a lieu par respect des orientations antérieures et pour l'avenir du sud de l'agglomération de corriger cet oubli.</p> <p>Créer un emplacement réservé pour l'aménagement de la voie de contournement Sud de l'agglomération lavalloise au bénéfice du conseil départemental de la Mayenne ou Laval Agglomération.</p>	<p><i>Le défi 2 de l'axe 1 du PADD exprime les ambitions en matière de contournement routier de l'agglomération lavalloise et, plus globalement, en termes de desserte du territoire par les infrastructures routières. Les documents réglementaires du projet de PLUi n'apportent pas de traductions graphiques des projets de contournement de l'agglomération lavalloise, de la mise à 2 x 2 voies de la RN 162. En effet, en l'absence de projet connu et définitif et sans en connaître les bénéficiaires, aucun emplacement réservé n'a pu être reporté sur les documents graphiques.</i></p>
<p>Créer un emplacement réservé sur le Bois de L'Huisserie pour la partie qui n'est pas propriété de Laval Agglomération (partie Sud) au bénéfice de Laval Agglomération.</p>	<p><i>Un emplacement réservé sera créé sur la partie Sud du Bois de L'Huisserie.</i></p>
<p>Revoir le zonage du Bois de L'Huisserie : rechercher la cohérence avec le zonage de la commune de Laval et avec le périmètre de propriété de Laval Agglomération (supprimer l'espace boisé classé sur ces secteurs).</p>	<p><i>Par courrier en date du 17 mars 2016, le CRPF Pays de la Loire transmettait son porter à connaissance dans le cadre de l'élaboration du PLUi. À ce titre, il était demandé de ne pas classer en espace boisé classé (EBC) les forêts privées qui disposent d'un document de gestion forestière durable. Une partie du bois de L'Huisserie est actuellement propriété de la Ville de Laval et gérée par Laval Agglomération. Ce périmètre s'étend sur les communes de Laval et de L'Huisserie. Lors des travaux d'élaboration du règlement graphique, seule la partie du bois se trouvant sur la commune de Laval a été classée en Np afin de suivre les recommandations du CRPF. La partie du bois se trouvant sur la commune de L'Huisserie a été – quant à elle maintenue en EBC (classement Np). Afin de prendre en compte la demande du CRPF, l'EBC correspondant à la partie du bois sur la commune de L'Huisserie et propriété de la Ville de Laval sera supprimé.</i></p>
<p>Identification au sein du secteur UB-2 (secteur allée de la Futaie) de parcelles où sont permis le stationnement de caravanes autour d'un logement (sédentarisation des familles issues des gens du voyage).</p>	<p><i>La question de la sédentarisation des gens du voyage n'a pas été traitée dans les documents réglementaires du PLUi. Au sein des secteurs U et AU des communes de Lourné, L'Huisserie et Bonchamp seront identifiés des parcelles où seraient permis le stationnement de caravanes autour d'un logement.</i></p>
<p>Les Loges : identification d'un bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination.</p>	<p><i>Le bâtiment situé au lieu-dit Les Loges sera repéré au document graphique comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination si et seulement s'il répond à l'ensemble des critères de la CDPENAF.</i></p>

Suppression du STECAL Nt dans le secteur de l'écluse de Cumont.	<i>Le STECAL Nt Cumont sera supprimé.</i>
Création d'un STECAL Ae2 à La Goupillère pour activité de vente à la ferme.	<i>Un STECAL Ae2 sera créé.</i>
Suppression du périmètre de 200 m autour de l'exploitation de La Hamardière afin de permettre l'extension urbaine du lotissement du Fougeray (la commune envisage de procéder à des échanges fonciers dans le secteur du Tertre ou du Pâtis afin de permettre à l'exploitant de retrouver une surface équivalente).	<i>Dans le cadre des règles alternatives précisées dans le DOO du SCoT au recul de 200 mètres entre les limites des extensions urbaines et un bâtiment agricole, une réunion préalable de concertation s'est tenue le 23 janvier 2019 en présence des acteurs concernés. Les échanges fonciers envisagés par la commune doivent permettre à l'exploitant des terres du secteur de La Hamardière de conserver un outil de travail équivalent en termes de surface et de fonctionnalité. Le maintien de l'OAP Le Fougeray se justifie donc.</i>
Ajout d'un zonage Ap dans le secteur de la Perrine : la totalité des parcelles AH 209, AH 212, B 160, B 1333 et B 1334. Suppression d'un zonage Ap dans le secteur du Fougeray : la totalité des parcelles B 937, B 938, B 939, B 940, B 1321 et B 1390. Ajout d'un zonage Ap dans le secteur de la Hamardière : la totalité des parcelles AI 161 et B 372. Ajout d'un zonage Ap dans le secteur de la Moësière et de La Tonnerie : la totalité des parcelles AK 11, AK 31, AK 32, AK 34, AK 92, AK 113, AK 115. Ajout d'un zonage Ap dans le secteur de la route de la Plaine : la totalité des parcelles AM 3, AM 5, AM 8 et AM 28.	<i>La création / suppression de nouveaux secteurs Ap sera apportée au document graphique dans le respect des observations et des conditions exprimées par la Chambre d'agriculture de la Mayenne par courrier en date du 13 mai 2019. À savoir, notamment, l'exclusion totale de ces secteurs des sites agricoles et instauration d'une marge d'une marge de 100 mètres depuis les bâtiments agricoles.</i>
Créer un emplacement réservé au sein de l'OAP Le Fougeray au bénéfice de la commune afin d'y réaliser une voie de desserte interne.	<i>Un emplacement réservé au sein de l'OAP Le Fougeray sera créé.</i>
Maintien du STECAL Nt au Pâtis en cas d'absence de siège d'exploitation agricole.	<i>Le périmètre du STECAL Le Pâtis a déjà fait l'objet d'une modification pour prendre en compte uniquement les surfaces concernées par le projet économique du site. Par ailleurs, l'obligation de respecter une marge de 200 mètres avec un bâtiment agricole ne s'applique pas aux STECAL mais uniquement aux extensions urbaines (secteurs AU). Seules les dispositions sanitaires doivent être respectées (ICPE, RSD). Le maintien du STECAL Le Pâtis se justifie donc.</i>
Créer un emplacement réservé au bénéfice de Laval Agglomération au lieu-dit La Gaudrairie pour permettre l'aménagement d'une aire d'accueil de gens du voyage (par souci d'anticipation de la réglementation pour les communes de plus de 5.000 habitants).	<i>Un emplacement réservé sera créé au lieu-dit La Gaudrairie pour permettre l'aménagement d'une aire d'accueil de gens du voyage.</i>
Supprimer l'emplacement réservé n°9 situé le long du chemin de Bonne et à proximité de la zone du Tertre.	<i>L'emplacement réservé sera supprimé.</i>
Patrimoine : revoir le périmètre de Bourienne dans lequel seul le bâtiment doit être identifié.	<i>Le périmètre correspondant à la prescription relative au patrimoine remarquable de Bourienne sera modifié.</i>

Patrimoine : identifier l'emplacement des réservoirs d'eau des mines au lieu-dit La Plaine.	<i>Un nouveau périmètre correspondant à une prescription relative au patrimoine intéressant des réservoirs d'eau des mines sera créé.</i>
Supprimer les marges de recul le long du bois de l'Huisserie.	<i>Les marges de recul en bordure du bois de L'Huisserie sont issues du PLU de la commune et apparaissent incohérentes avec les extensions récentes réalisées et avec les projets en cours (lotissement L'Orée du Bois et STECAL Le Pâtis). Les marges de recul seront supprimées.</i>

Avis de la commission d'enquête :

Les questions posées par les extensions urbaines dans le secteur de l'exploitation de « La Hamardière » font l'objet de développements dans l'OAP n°36 « Le Fougeray », et des contributions HU-R10 et HU-R30 dans le mémoire en réponse aux observations du public.

9. Avis du conseil municipal de Laval : Délibération du 1^{er} Avril 2019

↳ **Avis favorable assorti d'observations reprises dans le tableau ci-dessous**

Réponses du responsable du projet

Avis	Réponses apportées par Laval Agglomération
La protection des continuités écologiques doit distinguer les linéaires de haies protégées et les alignements d'arbres. La répartition doit pouvoir être détaillée au PLUi qui peut se référer à une liste de végétaux privilégiés repris du guide bocage.	<i>Les dispositions communes applicables à toutes les zones (règlement écrit) relatives à la protection des haies bocagères et alignements d'arbres seront précisées afin de permettre aux usagers de comprendre où s'appliquent chacune de ces protections. La rédaction de la règle s'y appliquant pourrait être homogénéisée. Une liste d'essences locales préconisées par le guide "bocage" est insérée au lexique du règlement écrit.</i>
L'amélioration de la représentation graphique des documents (observation détaillée en annexe de la délibération).	<i>Sur l'ensemble des documents graphiques relatifs au zonage, le libellé complet des zones sera précisé. Pour le secteur d'extension urbaine du Tertre, le libellé AUh pourrait être apposé au plan de zonage (la légende n'apparaissant pas sur le document graphique). Pour une meilleure lecture du document graphique, le périmètre de l'AZI sera supprimé dès lors qu'il est couvert par le périmètre du PPRI. Le trait utilisé pour le contour de celui-ci sera par ailleurs plus précis et désépaissi.</i>
La mise à jour de l'annexe portant sur la taxe d'aménagement.	<i>L'annexe sera mise à jour.</i>
La reprise des linéaires commerciaux protégés. (Observation détaillée en annexe de la délibération).	<i>Les linéaires commerciaux à protéger reportés au document graphique seront précisés.</i>
La reprise des erreurs matérielles répertoriées dans les OAP. (Observation détaillée en annexe de la délibération).	<i>Les OAP suivantes seront corrigées. (Schéma d'organisation et partie littéraire – orientations et principes d'aménagement) : OAP Avenue Chanzy : le secteur "à vocation habitat" sera élargi. OAP La Malle : le linéaire de haies à conserver sera mis à jour. Un axe vert à renforcer sera ajouté le long du boulevard Jean Jaurès et une frange paysagère à traiter figurera dans l'OAP entre les espaces à vocation économique et les espaces à vocation résidentielle. Au</i>

	<i>Sud-Est du secteur, le périmètre de l'espace vert à créer sera réduit afin de correspondre au périmètre de la zone non aedificandi. OAP Grand Saint-Nicolas, secteur Point du Jour : des linéaires de haies à créer seront retirés.</i>
Ajout dans le règlement des fiches patrimoine bâti et du repérage des arbres remarquables.	<i>Les fiches patrimoine bâti issues des travaux d'élaboration du PLU de Laval seront ajoutées au dossier d'approbation. Leur classification sera adaptée afin de répondre aux critères employés pour le PLUi. Les arbres remarquables isolés inventoriés et repérés au PLU de Laval seront reportés sur les documents graphiques</i>
Intégration d'un secteur d'aménagement du site Grand Vaufleury au sein de l'OAP Pommerais – Aubépin avec l'inscription d'un emplacement réservé pour la desserte du secteur.	<i>Le périmètre de l'OAP Pommerais – Aubépin sera élargi afin d'intégrer de nouvelles parcelles classées en zone UB-1 et proposer un aménagement d'ensemble cohérent à l'échelle du quartier. Dans le cadre de cette OAP sera précisé un nouvel emplacement réservé permettant la desserte et l'accès à ces parcelles.</i>
Suppression du périmètre de danger autour de l'usine des eaux en raison d'un changement du mode d'exploitation entériné le 20 février 2019 par Préfecture.	<i>Le règlement (partie graphique) sera modifié afin de prendre en compte l'arrêté préfectoral levant le périmètre de danger. La partie littérale du règlement a déjà été modifiée dans ce sens.</i>
Mise à jour du zonage sur le secteur de la Bretonnière de AUH en UB-1 en raison de la délivrance du permis d'aménager en mars 2018 sur cette zone.	<i>Le secteur de La Bretonnière sera classé en UB-1. L'OAP Grenoux sera modifiée pour prendre en compte cette mise à jour.</i>

Avis de la commission d'enquête

Dont acte.

10. Avis du conseil municipal de La Chapelle Anthenaïse : délibération du 23 mai 2019

↳ **Avis favorable assorti d'observations reprises dans le tableau ci-dessous.**

Réponses du responsable du projet

Avis	Réponses apportées par Laval Agglomération
Le Haut Breil : corriger les renseignements relatifs à l'emprise du bâtiment recensé sur la fiche "changement de destination".	<i>La fiche correspondant au bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination au lieu-dit Le Haut Breil sera modifiée.</i>
Château de Gresse : revoir les contours du périmètre du patrimoine remarquable (le contour ne concernera que le château, le mur d'enceinte et le portail).	<i>Pour ce site, seuls, le château, le mur d'enceinte et le portail présentant un patrimoine architectural remarquable seront repérés sur le document graphique.</i>
Château de Gresse : corriger sur le document graphique la légende correspondant à la motte castrale qui est patrimoine exceptionnel et non remarquable.	<i>Le règlement graphique sera corrigé.</i>
Supprimer les marges de recul apparaissant aux abords de la route de Louverné en entrée d'agglomération.	<i>Le règlement littéral définit les conditions d'implantation des constructions. Les marges de recul inscrites au règlement graphique ne sont pas justifiées car incohérentes ou répétitives. Les des marges de recul seront supprimées.</i>

Château d'Anthenaise : revoir les contours du périmètre du patrimoine remarquable (les contours ne concernent que le château).	<i>Pour ce site, seul le château présentant un patrimoine architectural remarquable sera repéré sur le document graphique.</i>
--	--

Avis de la Commission d'enquête

Dont acte.

11. Avis du conseil municipal de Louverné : délibération du 30 avril 2019

↳ **Avis favorable adopté à l'unanimité, assorti d'observations reprises dans le tableau ci-dessous**

Réponses du responsable du projet :

Avis	Réponses apportées par Laval Agglomération
<p>Secteur AU-OAP-R ECHOLOGIA Pour répondre aux objectifs du SCoT (120 hectares en AUL), 19,2 hectares de secteur Np et N sont intégrés dans l'OAP suivant le détail joint à la délibération et précisés comme suit :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 4,78 hectares en zone Np • 14 hectares en zone N dont 2 STECAL At/Nt destinés à des aires de stationnement liées à l'activité touristique pour un total de 1,8 hectare ; 2 STECAL At/Nt tourisme et loisirs pour un total de 10,2 hectares et 1 STCAL Aenr/Nenr énergies renouvelables de 2 hectares • revoir les 5 accès au site dont celui en direct à partir du rond-point de La Motte Babin • Inscrire dans le règlement de l'OAP-R la possibilité d'installation d'énergies renouvelables sur l'ensemble du site hors zones N et Np <p>la voie communale de Beausoleil à la gare n°142, le chemin rural des Aumeunes n°46 et le chemin rural n°42 sont destinés à une vocation liaison douce (chemins de randonnée : piétons et cycles).</p>	<p><i>L'OAP-R ECHOLOGIA sera modifiée pour prendre en compte ces observations afin, notamment, de répondre au rapport de compatibilité exigé avec le SCoT.</i></p>
<p>Dans le document Evaluation Environnementale, supprimer l'OAP La Motte Babin et revoir l'orthographe de l'OAP La Longueraie.</p>	<p><i>Ces corrections seront apportées.</i></p>
<p>Pour les deux changements de destination La Hargotière (n°76 et 77) préciser dans les commentaires et remarques : " si oui, prévoir démolition des bâtiments hors-sol (poulailler, porcherie...).</p>	<p><i>Cette mention sera précisée sur les fiches annexes du règlement écrit.</i></p>
<p>Revoir la réglementation concernant le zonage AUH qui pourrait être complétée par un zonage AUH2 (1ère couronne) avec une réglementation en référence à la zone UB2 :</p> <p>** Hauteur du bâti 9 et 13 mètres au lieu de 15 mètres</p> <p>** Stationnement, clôture, etc...</p>	<p><i>Cette remarque sera prise en compte : une distinction est envisageable au règlement écrit entre Laval (hauteur maximale à 15m) et les autres communes (hauteur à l'égout à 9 mètres et hauteur au faîtage à 13m, comme en UB-2).</i></p> <p><i>Afin de garantir la production de logements prévue dans le PADD, l'emprise au sol sera ramenée à 60% pour les communes autres que Laval et les communes de la première couronne.</i></p>

	<i>Les autres règles du secteur AUH seront harmonisées avec celles de UB-2.</i>
Supprimer les emplacements réservés 2 et 3 du centre-ville datant de l'ancien PLU pouvant compromettre l'OAP centre-ville. Prolonger les emplacements réservés de la voie cyclable le long de la RD901 jusqu'à l'entrée de l'agglomération.	<i>Les emplacements réservés n°2 et N°3 seront supprimés. L'emplacement réservé correspondant aux emplacements réservés n°8, n°10, n°11 et n°12 (voie cyclable le long de la RD 901) sera prolongé jusqu'à l'entrée d'agglomération. Par ailleurs, pour une meilleure lecture du document graphique, un seul numéro correspondra à cet emplacement réservé.</i>
Direction route de Saint-Jean-sur-Mayenne, recentrer le zonage UEc sur l'ensemble de la zone commerciale de Carrefour Contact et cave à vin et supprimer la marge de recul.	<i>Le secteur UEc sera matérialisé pour ne prendre en compte que le secteur à vocation commerciale de la zone d'activités. L'espace occupé par la RN 162 sera exclu du zonage UEm et UEc et classé en Ap. Par ailleurs, la marge de recul apparaissant le long de la RN 162 en UEm sera supprimée.</i>
Modifier le STECAL du Haut-Bois / La Ricoulière : élargir et inclure les parcelles C0960, C0963 et C0964 qui sont actuellement sur le PLU communal en Nh qui sont destinées à un projet d'habitat diffus encourus.	<i>Le périmètre du STECAL sera modifié</i>
Création de 5 nouvelles STECAL en zone N sur le site OAP-R ECHOLOGIA : ** Repère 7 : STECAL 1,05 hectare At/Nt tourisme et loisirs (future aire de stationnement) ** Repère 8, détail 1 : STECAL 0,75 hectare At/Nt tourisme et loisirs (future aire de stationnement) ** Repère 8, détail 2 : STECAL 4,65 hectares At/Nt tourisme et loisirs ** Repère 9, détail 1 : STECAL 2 hectares Aenr/Nenr énergies renouvelables ** Repère 9, détail 2 : STECAL 5,5 hectares At/Nt tourisme et loisirs	<i>Afin de prendre en compte le projet d'ECHOLOGIA et de respecter l'enveloppe allouée par le SCoT aux extensions urbaines à vocation loisirs, 5 nouvelles STECAL seront créées. Elles ne remettent pas en cause l'OAP-R ECHOLOGIA (tant en termes de vocation que de périmètre).</i>
Revoir le nombre de STECAL pour corriger le tableau (page 195) et prendre en compte les cinq nouveaux STECAL sur le site ECHOLOGIA à savoir au total : ** 1 STECAL habitat Ah/Nh (Le Haut-Bois/La Ricoulière modifié) ** 2 STECAL activités Ae1 : Ne1 et Ae2/Ne2 (Les Roteaux) ** 5 STECAL tourisme et loisirs At/Nt (La Vannerie + 4 nouveaux à créer en zone N à ECHOLOGIA) ** 4 STECAL activités rurales non agricoles Ar/Nr (Le Clos Joli, La Lande de la Coupe, La Chaussée, La Vannerie) ** 2 STECAL loisirs légers Al/Nl (La Grande Motte et La Lande : jardins familiaux) ** 1 STECAL énergies renouvelables Aenr/Nenr (nouveau à créer en zone N à ECHOLOGIA) Soit un total de 15 STECAL Attention : Inverser la nomenclature sur le document graphique concernant La Vannerie :	<i>Le document graphique présente cinq STECAL Al/Nl. Le STECAL Nl le long de la RN 162 sera supprimé, ne faisant l'objet d'aucun projet. Les quatre autres STECAL Al/Nl correspondent à l'aire de jeu paint-ball, à la coulée verte, aux jardins familiaux et à la Grande Motte. Le rapport de présentation sera corrigé et mis à jour en présentant, notamment, quatre STECAL Al/Nl.</i> <i>Le STECAL habitat Le Haut-Bois/La Ricoulière sera classé en Ah (et non en Nh) afin d'être cohérent avec son environnement (zone A).</i>

Nt pour la grande partie comprenant l'étang et Nr2 concernant le petit terrain en forme de croissant.	
Supprimer les espaces boisés classés du secteur de l'Euhe et de la zone UEm de Beusoleil qui n'ont pas une valeur patrimoniale nécessitant un classement spécifique.	<i>Les EBC seront supprimés. Ces espaces seront classés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme.</i>
Revoir au besoin l'emprise des zonages depuis l'UEm de L'Océane jusqu'à La Troussière qui chevauche la voie express Laval / Mayenne.	<i>Les emprises de la RN 162 seront exclues des secteurs UEm, UB-2 et UL et classées en Ap.</i>
Revoir l'orientation du document graphique Nord/Sud. Prévoir un plan de secteur Nord, un plan de secteur Sud et un plan d'agglomération (centre-ville).	<i>Le dossier d'approbation du PLUi présentera trois documents graphiques relatifs au zonage de la commune de Louverné.</i>

Avis de la Commission d'enquête :

Dont acte.

12. Avis du conseil municipal de Louvigné : Délibération du 24 avril 2019↳ **Avis favorable assorti d'observation reprises dans le tableau suivant.****Réponses du responsable du projet**

Avis	Réponses apportées par Laval Agglomération
Demande la prise en compte du plan (transmis par courrier) avec la restitution de l'inventaire bocager et la hiérarchisation des haies du 23 octobre 2017.	<i>Les prescriptions environnementales relatives aux haies figurant au document graphique seront complétées.</i>
Demande l'intégration du tracé de la LGV Bretagne-Pays de la Loire dans tous les plans du PLUi avec les aménagements fonciers qui en découlent et la reconstitution des haies bocagères.	<i>La remarque sera prise en compte si les tracés précis s'imbriquent avec le cadastre utilisé. Ce point technique ne peut être validé sans disposer des données à intégrer.</i>

Avis de la commission d'enquête :

Dont acte.

13. Avis du conseil municipal de Nuillé-sur-Vicoin : séance du 11 avril 2019↳ **Avis favorable assorti d'observations reprises dans le tableau ci-dessous.****Réponse du responsable du projet**

Avis	Réponses apportées par Laval Agglomération
Changement de destination : supprimer le bâtiment repéré à La Guerche.	<i>Ce bâtiment sera retiré de la liste des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination.</i>
Changement de destination : vérifier les bâtiments repérés à La Rouillère et à La Malardière.	<i>L'inscription au titre des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination des bâtiments situés aux lieux-dits précités seront vérifiés selon les critères de la CDPENAF.</i>
STECAL NI (Le Luget) : réduire le périmètre (exclure les étangs de Vauchoisier).	<i>Le périmètre du STECAL NI Le Luget sera réduit.</i>

Création d'un STECAL Ae2 le long de la RD1.	<i>Afin d'accueillir une activité économique (garage) en entrée d'agglomération, un STECAL Ae2 le long de la RD1 en entrée Sud d'agglomération sera créé.</i>
STECAL Nt (hippodrome) : réduire le périmètre.	<i>Le périmètre du STECAL Nt sera réduit à l'emprise nécessaire à la construction correspondant au projet de salle, comme observé par la CDPENAF.</i>
STECAL Ah (Les Bossuères) : réduire le périmètre.	<i>Le périmètre du STECAL sera réduit.</i>
STECAL Ar2 (installations association pêche) : délimiter le périmètre le long de la rive de l'étang de Vauchoisier.	<i>Les contours du STECAL Ar2 seront corrigés.</i>
Secteur Ap au Sud du Bourg : agrandir le périmètre par réduction du STECAL NI.	<i>Les parcelles retirées du périmètre NI seront classées en Ap.</i>
Revoir les contours de l'EBC sur le secteur Montebert.	<i>Les contours de l'EBC seront ajustés.</i>
ER 6 : ajuster le tracé.	<i>Les contours du périmètre de l'emplacement réservé n°6 correspondant à la création d'une liaison douce au bénéfice de la commune seront modifiés en fonction du projet.</i>
ER 7 : apparaît deux fois dans la légende du document graphique.	<i>Le tableau des emplacements réservés et le règlement graphique sera corrigé.</i>
Patrimoine : supprimer le périmètre autour du cimetière. Ne retenir que la chapelle.	<i>Pour ce site, seule la chapelle (et non plus l'ensemble du cimetière) présentant un patrimoine architectural intéressant sera repérée sur le document graphique.</i>
Patrimoine : supprimer le périmètre autour de l'ancien presbytère. Ne retenir que l'ancien presbytère et le mur le long de la rue de la Mairie.	<i>Pour ce site, seuls l'ancien presbytère et le mur le long de la rue de la Mairie présentant un patrimoine architectural remarquable seront repérés sur le document graphique.</i>

Avis de la commission d'enquête :

Dont acte.

14. Avis du conseil municipal de Montflours : délibération du 16 mai 2019↳ **Avis favorable à l'unanimité assorti d'observations reprises dans le tableau ci-dessous.****Réponses du responsable du projet**

Avis	Réponses apportées par Laval Agglomération
Il sera nécessaire d'être vigilant sur le réseau eaux usées et eaux pluviales pour les futures habitations sur l'OAP Centre-bourg (problème de dimensionnement).	<i>Un nouveau zonage d'assainissement des eaux usées et un schéma de gestion des eaux pluviales seront réalisés et approuvés au cours de l'année 2020. Ils prendront en compte les objectifs de production de logements inscrits au PLUi.</i>
Il sera nécessaire de surveiller l'accessibilité entre les deux parcelles habitat de l'OAP Centre-bourg, lors de demandes d'autorisation d'urbanisme. Dans le cadre de l'OAP Centre-bourg, supprimer la voie principale qui relie la parcelle AB106 aux parcelles AB643 et AB645 en traversant l'allée du Closeau.	<i>L'OAP Centre-bourg sera modifiée afin de supprimer sur le schéma d'organisation les deux accès. Le principe d'une desserte du site par deux accès sera maintenu dans les orientations et les principes d'aménagement. Par ailleurs, le tracé d'intention de la voie principale de desserte interne du site sera également supprimé. Les deux secteurs à vocation résidentielle du l'OAP seront desservis par une voie propre et connectés par une liaison douce.</i>

Avis de la commission d'enquête :

Dont acte.

15. Avis du conseil municipal de Montigné-le-Brillant : délibération du 23 mai 2019↳ **Avis favorable assorti de demandes reprises dans le tableau ci-dessous.****Réponses du responsable du projet**

Avis	Réponses apportées par Laval Agglomération
Modifier le zonage du secteur du Clos de Narbonne : passer d'UA-2 à UA-3.	<i>Le règlement graphique sera modifié. L'ensemble du secteur centre-bourg sera classé en UA-3.</i>
Secteur « Venage » : extension de la zone constructible (se référer au plan) en UB-2	<i>Les parcelles urbanisées sur le secteur Vénage situées au Sud de l'agglomération seront classées en UB-2. L'ensemble des autres parcelles classées UA-3 entre la rue de Vénage et le ruisseau de la Paillardière seront classées en UB-2.</i>
Réduire le STECAL Nh Vaurimbault.	<i>Le périmètre du STECAL Nh Vaurimbault sera réduit.</i>
Revoir le périmètre du STECAL At Le Bas Chêne en cohérence avec le projet de salle de réception.	<i>Le périmètre du STECAL At Le Bas Chêne sera ajusté au projet.</i>
Classer le STECAL Nt L'Ardrier en Nh.	<i>Le secteur de L'Ardrier sera classé en Nh afin de correspondre à la vocation des bâtiments existants.</i>
Créer un STECAL Nt à La Bigottière.	<i>Afin de permettre l'aménagement de bâtiment pour de l'accueil touristique, un STECAL Nt sera créé à La Bigottière.</i>
Classer les bâtiments suivants au titre des éléments de patrimoine à caractère intéressant : Les Prés, Le Tertre, l'ancienne école privée, le bâti de la Forge.	<i>Lorsqu'ils ne sont pas déjà repérés à ce titre, les bâtiments présentant un intérêt patrimonial bâti précités seront repérés au règlement graphique au titre des éléments de patrimoine à caractère intéressant.</i>
Classer les bâtiments suivants au titre des éléments de patrimoine à caractère remarquable : La Villatte, Le Bigot, L'Ardrier, La Boisardière, Vaurimbault, l'église, la mairie, le manoir rue des écoles.	<i>Lorsqu'ils ne sont pas déjà repérés à ce titre, les bâtiments présentant un intérêt patrimonial bâti précités seront repérés au règlement graphique au titre des éléments de patrimoine à caractère remarquable.</i>
Passer Colombette d'intéressant à remarquable.	<i>Colombette sera identifié comme élément de patrimoine à caractère remarquable.</i>
Passer quelques maisons de bourg de remarquable à intéressant : Silènes, rue Saint Georges, rue des Lauriers, rue du Verger.	<i>Les éléments de patrimoine précités seront identifiés comme éléments de patrimoine à caractère intéressant.</i>
Ajouter Belle-Brebis et L'Efficière à la liste des bâtiments pouvant bénéficier d'un changement de destination.	<i>Les bâtiments situés aux lieux-dits précités seront repérés au document graphique comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination si et seulement s'ils répondent à l'ensemble des critères de la CDPENAF.</i>
Identifier sur le document graphique des haies à préserver sur le secteur de la zone d'activités.	<i>Les prescriptions environnementales relatives aux haies figurant au document graphique seront complétées.</i>
Préciser dans le règlement écrit les dispositions qui s'imposent à la prescription graphique "secteurs avec limitation de la constructibilité ou de l'occupation".	<i>Les dispositions s'imposant à la prescription graphique "secteurs avec limitation de la constructibilité ou de l'occupation" figurent en page 11 du règlement "1.4.2. Contraintes liées aux risques technologiques" (dispositions communes applicables à toutes les zones). Une précision sera apportée au règlement pour que la correspondance se fasse plus aisément.</i>

Avis de la commission d'enquête :

Dont acte.

16. Avis du conseil municipal de Parné-sur-Roc : délibération du 7 mai 2019↳ **Avis favorable à l'unanimité assorti d'observations reprises dans le tableau suivant.****Réponses du responsable du projet**

Avis	Réponses apportées par Laval Agglomération
Suppression des haies inexistantes au document graphique (secteur de Courbeline).	<i>Les haies repérées au document graphique sur le secteur de Courbeline seront supprimées.</i>
Ajout sur le document graphique du chemin de Courbeline.	<i>Le document graphique sera modifié afin d'y ajouter une prescription relative aux voies, chemins, transport public à créer ou à conserver correspondant au chemin de Courbeline.</i>
La cartouche masque un morceau du plan au Nord. Le plan ne respecte pas l'orientation Nord Sud de la carte du PLUi. Réalisation d'un plan zoomé sur le centre bourg. Réalisation d'un plan partie Nord. Réalisation d'un plan partie Sud.	<i>Le dossier d'approbation du PLUi présentera trois documents graphiques relatifs au zonage de la commune de Parné-sur-Roc.</i>
Changement de situation : étoiler le bâtiment cadastré n°B1111 au lieu-dit Le Roseau.	<i>Sous réserve du respect de l'ensemble des critères de la CDPENAF 53, le bâtiment sera repéré au document graphique comme pouvant fait l'objet d'un changement de destination.</i>

Avis de la commission d'enquête :

Dont acte.

17. Avis du conseil municipal de Saint-Berthevin : délibérations du 13 février et du 28 mars 2019↳ **Avis favorable assorti d'observations reprises dans le tableau suivant.****Réponses du responsable du projet**

Avis	Réponses apportées par Laval Agglomération
Les STECAL : mise en cohérence des zonages des STECAL avec les secteurs dans lesquels ils s'inscrivent et modification du STECAL de Coupeau.	<i>L'ensemble du site du Coupeau est inscrit en NI correspondant à une surface de plus de 30 hectares (depuis les Portes du Coupeau au Haut-Gouet). Pour être en cohérence avec la notion de STECAL (taille limitée), il sera supprimé. Le site du Moulin de Coupeau et la piscine seront classés en UI et le reste du secteur en Np.</i>
La commune de Saint-Berthevin demande la suppression des emplacements ER au bénéfice de la commune n°6 et ER n°12 (cheminements piétonniers).	<i>Le chemin piétonnier correspondant à l'ER n°6 étant déjà réalisé, l'ER sera supprimé. Le projet de réalisation d'un chemin piétonnier correspondant à l'ER n°12 étant abandonné, l'ER est supprimé.</i>
La commune de Saint-Berthevin demande la suppression des emplacements ER au bénéfice du CD53 n°2, 5, 7 et 17 correspondant à des travaux déjà réalisés sur le RD278 et la RD57 et la suppression de l'ER au bénéfice du CD53 n°16 correspondant à l'élargissement et au reprofilage de la RD32.	<i>Les ER n°2, 5, 7, 16 et 17 seront supprimés.</i>

La commune de Saint-Berthevin souhaite ajouter un emplacement réservé d'une largeur de 7 mètres environ sur la voie communale n°148 (chemin de la Servinière) pour élargissement en vue de créer un cheminement piétonnier s'inscrivant dans la continuité des travaux connexes à la LGV réalisés sur ce chemin.	<i>Un emplacement réservé pour l'aménagement d'un chemin piétonnier sera créé au bénéfice de la commune de Saint-Berthevin.</i>
Le patrimoine : changement de classification du centre de rencontres. La commune demande à ce que le centre de rencontres soit reclassé en patrimoine intéressant et non plus remarquable	<i>Le centre de rencontres sera identifié comme patrimoine intéressant.</i>
Les OAP : la commune demande une mise en cohérence de l'OAP centre-ville avec le règlement graphique.	<i>L'OAP sera corrigée pour être mise en cohérence avec le règlement graphique, notamment par la suppression de l'élément patrimonial à conserver.</i>
Les espaces boisés : maintien de l'ensemble des espaces boisés dont celui de la Rousselière. La commune de Saint-Berthevin souhaite que tous les espaces boisés identifiés au PLU soient conservés dans le PLUi.	<i>Tous les espaces boisés identifiés au PLU de Saint-Berthevin seront repérés au règlement graphique du PLUi.</i>

Avis de la commission d'enquête :

Le mémoire en réponse ne répond pas aux observations concernant le zonage : modification du périmètre et du zonage sur les secteurs de l'aire des gens du voyage, du Haut-Gouet, sur le secteur du Logis du Bois en limite du Genest-Saint-Isle et de Loiron.

Il est souhaitable que ces demandes soient examinées et qu'une suite argumentée leur soit apportée.

18. Avis du conseil municipal de Saint-Germain-le-Fouilloux : Délibération du 16 mai 2019

↳ **Avis favorable assorti d'observations reprises dans le tableau ci-dessous.**

Réponses du responsable du projet

Avis	Réponses apportées par Laval Agglomération
Réduction du périmètre du STECAL du Creux : diminution de la surface classée en Nh et classification en A.	<i>Le périmètre du STECAL Le Creux sera réduit. Pour respecter une cohérence avec le zonage environnant, le nouveau périmètre sera classé en Ah. Les espaces reliquaires seront classés en A.</i>
Réduction du secteur de La Houdière autour du bâtiment des archives de SÉCHÉ ENVIRONNEMENT, suite à l'avis de la CDPENAF du 2 avril 2019.	<i>Le périmètre du STECAL Ae2 "La Houdière" accueillant les archives de l'entreprise SECHE ENVIRONNEMENT sera réduit. Les espaces reliquaires seront classés en N.</i>
Ajout des parcelles urbanisées au Nord de la commune (Le Vivier – rue du Fouilloux) au secteur UB-3.	<i>Les parcelles urbanisées A0396, B0325, B0978, B1248, B1071, B1114 et B1249 (secteur Le Vivier) situées en entrée d'agglomération (RD104) seront classées en UB-3.</i>
Classement des parcelles en N (classées UB-3) sur le secteur de la Trégonnerie.	<i>Une partie des parcelles A0575, A0561, A0577, A0869 et A0231 sera classée en N.</i>
Classement des parcelles en N (classées UB-3) en entrée Sud de l'agglomération.	<i>Une partie des parcelles A0189 et A0190 sera classée en N.</i>
Ajout des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination : Les Hatonnailles, La Piochère, La Gilouardière, Bel Air, La Bouvrie, La Fleurière, La Petite Bouvrie.	<i>Les bâtiments situés aux lieux-dits précités seront repérés au document graphique comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination si et seulement s'ils répondent à l'ensemble des critères de la CDPENAF.</i>

Suppression de la haie repérée au sein de la zone d'activités.	<i>La haie repérée entre les parcelles B0636 et B1957 graphique n'existe pas. Le règlement graphique sera corrigé.</i>
Suppression de l'ensemble des marges de recul.	<i>Le règlement littéral définit les conditions d'implantation des constructions. Les marges de recul inscrites au règlement graphique ne sont pas justifiées car incohérentes ou répétitives. La suppression des marges de recul est possible.</i>

Avis de la Commission d'enquête :

Dont acte.

19. Avis du conseil municipal de Saint-Jean-sur-Mayenne : délibération du 9 mai 2019↳ **Avis favorable assorti d'observations reprises dans le tableau suivant.****Réponses du responsable du projet**

Avis	Réponses apportées par Laval Agglomération
Revoir le périmètre du STECAL Nt "Halte fluviale" : celui-ci doit être réduit en deux STECAL distincts présentant une surface cumulée moindre et adaptée à la vocation des sites : 1 STECAL Nt correspondant à l'aire de camping-car et 1 STECAL Nt correspondant à la halte fluviale.	<i>Le STECAL Nt Halte fluviale de 26,4 hectares repéré au document graphique sera supprimé. Deux nouveaux STECAL seront et correspondant :</i> <ul style="list-style-type: none"> • STECAL Nt Aire de camping-cars • STECAL Nt Halte fluviale <i>La surface cumulée de ces deux STECAL sera significativement inférieure à celle initialement prévue. Les surfaces reliquaires seront classées en N.</i>
Corriger la vocation du STECAL autour de la maison éclusière de Boisseau : Nt (au lieu de Ne1).	<i>Afin de prendre en compte la vocation réelle des bâtiments, le zonage sera modifié en Nt afin d'être cohérent avec le zonage appliqué à l'ensemble des maisons éclusières du territoire.</i>
Supprimer le secteur UL qui apparaît au sein de la ZA de Chaffenay. Intégrer ce périmètre dans le secteur UEm.	<i>Le document graphique sera modifié.</i>
Classer le secteur de Quifeu en zone N. Il est constaté une absence de zonage sur ce secteur.	<i>Le document graphique sera modifié.</i>
Revoir le périmètre du STECAL Ae1 "La Cressonnière" en se limitant aux bâtiments accueillant l'activité économique sur site.	<i>Afin de répondre à la notion de "taille limitée" le périmètre du STECAL Ae1 "La Cressonnière" sera réduit.</i>
Réduire l'emplacement réservé n°3 sur le secteur du Bas Quifeu.	<i>L'emprise de l'emplacement réservé n°3 sera adapté au projet. Par ailleurs, il est constaté que certains emplacements réservés ne sont pas renseignés sur le document graphique. Le cas échéant, la numérotation manquante sera précisée.</i>

Avis de la commission d'enquête :

Dont acte.

20. Avis du conseil municipal de Soulgé-sur-Ouette : Délibération du 14 mai 2019↳ **Avis favorable assorti d'observations reprises dans le tableau ci-dessous.****Réponses du responsable du projet**

Avis	Réponses apportées par Laval Agglomération
Changement de destination : ajouter un bâtiment situé secteur "Le Plessis".	<i>Le bâtiment situé au lieu-dit Le Plessis sera repéré au document graphique comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination si et seulement s'il répond à l'ensemble des critères de la CDPENAF.</i>
Revoir le tracé des marges de recul de l'A81.	<i>Les marges de recul de part et d'autre du tracé de l'A81 sont incorrectement retranscrites sur le document graphique (doublon). Le document graphique sera corrigé.</i>
STECAL Ae2 (SALMON Ets TP) : revoir le périmètre.	<i>Le périmètre du STECAL Ae2 sera modifié afin de prendre en compte parfaitement les surfaces vouées à l'activité économique et d'exclure celle correspondant à une vocation résidentielle.</i>
Réduction du secteur UH-2 (La Ville aux Moines / Point du Jour).	<i>Le secteur UH-2 La Ville aux Moines et Point du Jour a été délimité selon les données issues du PLU de la commune. Afin de limiter les possibilités d'extension de ces hameaux, le périmètre sera modifié et exclura des parcelles à vocation agricole du secteur UH-2.</i>
Création d'un STECAL Acr (dépôt de matériaux inertes au Point du Jour).	<i>Sur le secteur Point du Jour, des parcelles sont actuellement utilisées par une entreprise locale pour y déposer des matériaux inertes. La prise en compte de la vocation de ces parcelles et le besoin identifié pour cette entreprise nécessite la création d'un STECAL Acr.</i>
Rectification erreur matérielle secteur UH-2 (Nuillé-sur-Ouette) : élargir de 5 mètres le périmètre depuis les bâtiments.	<i>Le périmètre du secteur UH-2 de Nuillé-sur-Ouette issu du PLU de la commune s'appuie sur des limites extérieures de certaines constructions à usage d'habitation. Dans certains cas, ce tracé empêche toute possibilité d'extension ou de création d'annexes. Le document graphique sera utilement modifié avec les limites du secteur UH-2 et proposera un retrait de cinq mètres depuis les bâtiments.</i>
Intégrer les constructions existantes secteur Le Plessis en secteur UB-2.	<i>Sur le secteur du Plessis, des constructions en limite du secteur UA-3+ ont été classées en secteur N. Ces constructions sont intégrées à l'enveloppe urbaine correspondant au centre-bourg de la commune. Le périmètre du secteur UA-3+ sera adapté afin d'y intégrer ces constructions.</i>
ER n°1, 5 et 7 : la numérotation n'apparaît pas sur le document graphique.	<i>Le document graphique sera corrigé.</i>
ER n°2 : diminuer le périmètre.	<i>Le périmètre de l'emplacement réservé n°2 sera réduit.</i>
ER n°8, 9 et 10 : un seul numéro pour le même sujet.	<i>Pour une meilleure lisibilité du document graphique, les emplacements réservés pour l'aménagement de la RD 20 correspondront à une numérotation unique.</i>
Création d'un ER rue Saint Médard (aménagement d'un espace de stationnement).	<i>Un nouvel emplacement sera créé au bénéfice de la commune.</i>
Patrimoine : La Motte Valory. Retenir uniquement le bâtiment.	<i>Le périmètre correspondant à la prescription relative au patrimoine remarquable de La Motte Valory sera modifié.</i>
Patrimoine : Revoir périmètre Château du Plessis (uniquement bâtiment et mur d'enceinte).	<i>Le périmètre correspondant à la prescription relative au patrimoine remarquable du Château du Plessis sera modifié.</i>
Supprimer OAP Rue de La Dévoline. Extension de l'OAP La Closerie du Rocher.	<i>Les acquisitions foncières réalisées par des aménageurs et les récentes extensions urbaines (en cours) nécessitent</i>

de privilégier le secteur de La Closerie du Rocher en termes d'urbanisation nouvelle. Par extension des opérations en cours, l'OAP de La Closerie du Rocher sera élargie. En compensation, l'OAP Rue de la Dévoline sera supprimée limitant ainsi la multiplication des secteurs d'extension urbaine de la commune.

Avis de la commission d'enquête :

Dont acte.

B- Avis de la MRAE, des PPA des PPC et des autres organismes

La Commission ne reprend dans ces avis, que les questions auxquelles le document intitulé « Premières réponses consultation des PPA, des Conseils municipaux et des autres organismes », qui a été joint au dossier d'enquête public, n'a pas répondu ou demande des compléments ou des précisions.

Avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE)

Concernant le caractère complet et la qualité des informations contenues dans le rapport de présentation, la MRAE recommande de :

- Justifier les besoins d'ouverture à l'urbanisation pour les activités, en exposant clairement les disponibilités foncières existantes et les dynamiques de consommation d'espace observées sur la période antérieure.
- Plus globalement, d'étayer l'exposé consacré à la comparaison des alternatives de développement du territoire afin de porter à la connaissance du public la manière dont les choix ont été opérés, en particulier au regard des enjeux environnementaux.
- Il existe 58 indicateurs permettant d'évaluer les résultats de la mise en œuvre du PLUi, la MRAE recommande de préciser les objectifs chiffrés à l'échéance du PLUi et, pour les indicateurs qui le méritent, des objectifs intermédiaires.
- de présenter un résumé non technique complet et explicite de nature à permettre au lecteur d'appréhender l'ensemble de la démarche de la collectivité dans son projet de PLUi.

Concernant la prise en compte de l'environnement par le projet :

- De justifier le respect des prescriptions du SCoT relative aux densités de logements dans l'ensemble des zones d'ouverture à l'urbanisation pour l'habitat, et du respect du principe de leur implantation en continuité des enveloppes urbaines existantes.
- De définir des formes urbaines économes en foncier.
- De veiller à limiter le périmètre des STECAL à leur enveloppe bâtie.
- De ré-examiner à la baisse la consommation d'espace prévue pour les activités économiques, d'une part au regard des dispositions du SCoT des Pays de Laval et de Loiron, et d'autre part au regard des disponibilités foncières existantes et des dynamiques de consommation d'espace observées sur la période antérieure.
- de compléter l'inventaire des zones humides afin d'identifier de manière exhaustive celles susceptibles d'être concernées par des possibilités d'urbanisation future et celles qui nécessitent un reclassement en zonage non urbanisable.
- Sur l'ensemble de ces espaces, de mettre en œuvre une démarche ERC plus aboutie.
- Sur les secteurs où la démarche ERC le justifiera, d'encadrer clairement les mesures de réduction ou le cas échéant, de compensation d'impact à travers les OAP, en complément des dispositions du règlement.
- de mieux hiérarchiser les enjeux de biodiversité du territoire, et de mettre en place les dispositions nécessaires à leur préservation.
- Sur les secteurs où la démarche ERC le justifiera, d'encadrer clairement les mesures de réduction ou le cas échéant de compensation d'impact à travers les OAP, en complément des dispositions du règlement.
- De mieux justifier de l'adéquation des perspectives d'urbanisation nouvelle avec celles des dispositifs de gestion des eaux usées sur le territoire de la communauté d'agglomération.

- Conditionner explicitement toute nouvelle extension urbaine à la capacité opérationnelle des infrastructures existantes.
- de justifier de certains choix d'OAP et de STECAL situés en partie en zone inondable
- de justifier de la traduction des dispositions du PGRI pour l'ensemble des secteurs concernés par les risques inondations.

Le responsable du projet n'a pas présenté dans le dossier soumis à l'enquête publique un mémoire en réponse aux observations, demandes et recommandation de l'autorité environnementale.

La commission d'enquête demande que le responsable du projet précise clairement dans le mémoire en réponse au PV de synthèse la suite qu'il entend donner à chacune de ces recommandations.

↳ Réponses du responsable du projet

Avis	Réponses apportées par Laval Agglomération
<p>Les besoins d'ouverture à l'urbanisation pour le développement des activités économiques sont à justifier et la MRAe recommande de réexaminer à la baisse la consommation d'espace induite, au regard des dispositions du SCoT des Pays de Laval et de Loiron, ainsi qu'au regard des disponibilités foncières existantes et des dynamiques de consommation d'espace observées sur la période antérieure.</p>	<p><i>Depuis l'approbation du SCoT, le 14 février 2014, les réflexions sur les stratégies de développement économique des deux EPCI membres ont rendu nécessaire une nouvelle répartition des surfaces allouées aux zones d'activités lors de l'élaboration du SCoT. En effet, un certain nombre de projets recensés alors a été suspendu ou redimensionné notamment pour des raisons de prise en compte du contexte paysager et environnemental. D'autres ont émergé.</i></p> <p><i>Afin de ne pas obérer des projets de développement économique, au service de l'attractivité du territoire, les élus du Syndicat mixte ont souhaité engager une procédure de modification du SCoT dans le but d'attribuer les 300 hectares prévus pour le déploiement des zones d'activités sur les secteurs de projets aujourd'hui connus.</i></p> <p><i>À cet effet, une modification du SCoT a été menée et approuvée le 23 novembre 2018.</i></p> <p><i>La modification n°2 du SCoT présente une nouvelle répartition des secteurs à urbaniser (AU) à vocation économique. Ce sont désormais 233,9 hectares alloués au territoire de Laval Agglomération, soit une réduction de 18,7 hectares. Il est précisé que le secteur des Montrons à Laval de l'ordre de plus de 15 hectares correspond au périmètre d'une zone d'aménagement commercial.</i></p> <p><i>En conclusion, le PLUi de Laval Agglomération répond à l'obligation de respecter dans un rapport de compatibilité les orientations du SCoT.</i></p> <p><i>Sur la question des dynamiques de consommation d'espace observées sur la période antérieure, il est important de rappeler que le projet de territoire repose sur un regain d'attractivité de Laval Agglomération qui doit passer en premier lieu par un développement économique exogène pour lequel il est nécessaire de proposer une offre foncière diversifiée. Enfin, une étude réalisée en 2015 sur les formes urbaines des zones d'activités et les possibilités de densification de ces</i></p>

	<p><i>espaces a démontré la faible capacité de mobilisation de surfaces. Parmi eux, certains font l'objet d'étude de requalification (ZI Les Touches) et d'autres d'OAP permettant la création de secteurs mixtes afin de répondre, également, au besoin de réduire la consommation des espaces agricoles et naturels pour le développement résidentiel.</i></p> <p><i>Le rapport de présentation sera précisé afin d'apporter les éléments de justification permettant de démontrer les efforts réalisés en matière de réduction de la consommation de l'espace.</i></p> <p><i>Par ailleurs, l'ensemble des zones à urbaniser à vocation économique présentes documents d'urbanisme communaux en vigueur s'élèvent à 927 hectares. Le PLUI quant à lui, prévoit l'urbanisation de 250 hectares, soit une réduction de plus de 70% de la consommation actuelle projetée.</i></p>
<p>Au titre du développement de l'habitat, le PLUI est incité à définir des formes urbaines économes en foncier et, pour les zones d'ouverture à l'urbanisation, à justifier le respect du principe d'implantation en continuité des enveloppes urbaines et de celui des densités minimales prescrites par le SCoT.</p>	<p><i>L'ensemble des secteurs AU à vocation résidentielle est localisé en continuité des enveloppes urbaines. Les OAP recouvrant ces secteurs présentent toutes des connexions avec les quartiers limitrophes.</i></p> <p><i>Dans la partie "programmation" des OAP est précisée l'offre en matière de logements et notamment la typologie de l'habitat souhaitée. En fonction des secteurs et des communes cette typologie est plus ou moins diversifiée afin de répondre aux objectifs de densités.</i></p> <p><i>Il est rappelé que les objectifs de densités précisés dans le SCoT sont à atteindre à l'échelle de la commune.</i></p> <p><i>Le rapport de présentation sera précisé afin de démontrer que la prise en compte à la fois de la situation, de la typologie de l'habitat et de la densité dans les secteurs AUH contribuent à la détermination de formes urbaines économes en foncier.</i></p>
<p>Les principes de préservation de la biodiversité et des zones humides, et leur traduction dans les dispositions du PLUI, appellent des développements. La MRAE recommande notamment une mise en œuvre plus aboutie de la démarche "éviter – réduire – compenser", et un encadrement clair des mesures de réduction ou, le cas échéant, de compensation d'impact à travers les OAP, en complément des dispositions du règlement.</p>	<p><i>Le règlement concernant les zones humides reprend les dispositions du SDAGE Loire Bretagne et du SAGE Mayenne.</i></p> <p><i>Les orientations d'aménagement impactées par une zone humide seront revues dans leur délimitation/rédaction notamment celles visées par des demandes de la MRAE (Grand Prés à Changé, Montrons à Laval, L'Eperonnière à Parné-sur-Roc, Maritourne à Argentré, ZI Sud et la Chambrouillère à Bonchamps et Le Tertre à Laval).</i></p>
<p>La MRAE recommande également de mieux justifier de l'adéquation des perspectives d'urbanisation nouvelle avec celles des dispositifs de gestion des eaux usées sur le territoire de la communauté d'agglomération, et de conditionner explicitement toute nouvelle extension urbaine à la capacité opérationnelle des infrastructures existantes.</p>	<p><i>Ces modifications/précisions seront apportées en cohérence avec les schémas d'assainissement et eaux pluviales actuellement en cours d'élaboration sur le territoire.</i></p>

La prise en compte des risques naturels et technologiques demande en outre à être complétée.	<i>La justification et des OAP et STECAL situées en zones inondables sera apportée. Un complément sera effectué sur le PGRI.</i>
La MRAE recommande enfin de présenter un résumé non technique complet et explicite, de nature à permettre au lecteur d'appréhender l'ensemble de la démarche de la collectivité dans son projet de PLUi.	<i>Les 2 résumés non techniques PLUi et Evaluation Environnementale seront fusionnés. Un complément sera apporté sur : les traductions réglementaires apportées par le projet de PLUi, les choix retenus et leurs incidences ainsi que les principaux sites impactés.</i>

Avis de la Commission d'enquête :

Dont acte s'agissant des besoins d'ouverture à l'urbanisation pour les activités économiques et des précisions qui seront apportées dans le rapport de présentation.

- Il serait souhaitable comme le recommande la MRAE pour un réel suivi et une évaluation de la mise en œuvre du PLUi, de préciser, pour chaque indicateur, dans le dossier à soumettre à l'approbation, les objectifs chiffrés à l'échéance du PLUi.

- Dont acte, concernant les résumés non techniques PLUi et Évaluation Environnementale qui seront fusionnés, et des compléments seront apportés.

- Dont acte s'agissant au titre du développement de l'habitat de définir des formes urbaines économes en foncier, de justifier dans les zones d'ouverture à l'urbanisation pour l'habitat du respect des densités prescrites par le SCOT, du principe d'implantation en continuité des enveloppes urbaines existantes, et des précisions qui seront apportées dans le rapport de présentation.

- Il serait souhaitable comme le recommande la MRAE de limiter le périmètre des STECAL à leur enveloppe bâtie, le périmètre de certains STECAL n'étant pas de nature à limiter l'accueil de nouvelles constructions à la densification de l'enveloppe existante.

- Dont acte, s'agissant des orientations d'aménagement impactées par une zone humide qui seront revues dans leur délimitation / rédaction notamment celles visées par des demandes de la MRAE.

- Les zonages d'assainissements intercommunaux des eaux usées et des eaux pluviales sont en cours d'élaboration. Leur approbation est prévue en 2020. Dans l'attente, il serait souhaitable de conditionner explicitement toute nouvelle extension urbaine à la capacité opérationnelle des infrastructures existantes.

- Dont acte s'agissant de la prise en compte des risques naturels et technologiques.

Avis de la CDPENAF

Avis favorable global au P.L.U.I.

Avis défavorable pour les STECAL NENr de Montigné-le-Brillant, Ag2 de Montflours et NCr de Changé (Courtilerie)

Les remarques par secteur :

- Changé : réduire l'emprise des secteurs Clinique de Pritz et de L'Orée du Bois (karting) qui empiète actuellement sur la route.
- La Chapelle-Anthenaise : classer le secteur de Bellevue en A1 et réduire l'emprise. Pour le secteur de La Chadonnière, réduire l'emprise en excluant les poulaillers.
- Forcé : classer le secteur du Château de la Mazure en N1.
- L'Huisserie : le secteur du Pâtis doit être réduit et ne prendre en compte que les projets connus.
- Montigné : rond-point DR 283 : STECAL à requalifier en 1AUe.
- Montflours : les membres de la commission qui proposent de classer le secteur destiné à recevoir des habitats insolites en AUh avec application des règles de densité propres à Montflours.
- Saint-Germain-le-Fouilloux : le secteur peut être réduit autour du bâtiment des archives de Seche Environnement
- Louverné : secteur de la Vannerie à resserrer et à reclasser en N1

- Nuillé-sur-Vicoin : le secteur englobe la totalité de l'hippodrome, il doit être resserré sur le projet de salle.
- Saint-Berthevin : le secteur de la Servinière doit être réduit pour ne pas inclure les paddocks.
- Soulgé-sur-Ouette : la réalité des projets doit être vérifiée sur les secteurs le Haut Rocher, les Arçis et l'Aunay.
- Saint-Jean-sur-Mayenne : le secteur CE Thalès doit être zoné en A1 et resserré.

Réponses du responsable du projet

Avis	Réponses apportées par Laval Agglomération
Avis défavorable pour le STECAL Nenr à Montigné-le-Brillant.	<i>Le STECAL Nenr à Montigné-le-Brillant sera supprimé.</i>
Avis défavorable pour le STECAL Ag2 à Montflours.	<i>Le STECAL Ag2 à Montflours sera maintenu en vertu de son caractère expérimental et exceptionnel sur le territoire de Laval Agglomération. Par ailleurs, la maîtrise du foncier par la commune permettra d'assurer la cohérence du projet et sa bonne intégration dans son contexte.</i>
Avis favorable pour les autres STECAL examinés par la commission sous réserve des remarques formulées par secteur.	
Changé : réduire l'emprise du secteur "Clinique de Pritz". Réduire l'emprise du secteur "L'Orée du Bois" (karting) qui empiète actuellement sur la route.	<i>Les périmètres du STECAL Ae2 "L'Orée du Bois" et du STECAL Ae2 "Clinique de Pritz" seront réduits. Un classement en zone A des espaces reliquaires sera soumis à l'approbation de l'assemblée délibérante.</i>
La Chapelle-Anthenaise : classer le secteur "Bellevue" en A1 et réduire l'emprise. Pour le secteur "La Chardonnière", réduire l'emprise en excluant les poulaillers.	<i>Laval Agglomération propose de modifier le périmètre du STECAL At Bellevue pour ne prendre en compte que les bâtiments et la surface nécessaires à l'exploitation de l'activité économique (gîte rural). Afin de permettre des constructions légères aux abords de l'étang un STECAL A1 sera créé. Ainsi, la surface correspondant à un STECAL sur le secteur de Bellevue pourrait être fortement réduite. Le périmètre du STECAL Ah La Chardonnière sera réduit et exclura les poulaillers.</i>
Forcé : classer le secteur du "Château de la Mazure" en N1.	<i>Le zonage Nt sera remplacé par un zonage N1 afin de permettre uniquement des constructions légères aux abords de l'étang du Château de La Mazure.</i>
L'Huisserie : le secteur du "Pâtis" doit être réduit et ne prendre en compte que les projets connus.	<i>Le périmètre du STECAL Le Pâtis a déjà fait l'objet d'une modification pour prendre en compte uniquement les surfaces concernées par le projet économique du site. Le périmètre Nt ne sera pas réduit.</i>

Montigné-le-Brillant : STECAL Rond-point RD 283 à requalifier en 1AUE.	<i>Les possibilités d'extension urbaine à vocation économique précisées dans le SCoT ne permettent pas la création de nouveaux secteurs AUE. La création d'un STECAL au rond-point à l'intersection de la RD283 et de la RD771 doit permettre l'implantation d'une unique activité économique. Une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) ne semble ici pas appropriée. Le STECAL Ae2 sera maintenu.</i>
Montflours : les membres de la commission proposent de classer le secteur destiné à recevoir des habitats insolites en AUH avec application des règles de densité propres à Montflours.	<i>Le STECAL Ag2 est unique sur le territoire est marque la volonté de la commune de répondre à une demande de plus en plus exprimée. La typologie de cet habitat ne correspond pas aux principes de densité de l'habitat traditionnel, de type pavillonnaire. Par ailleurs, l'enveloppe foncière allouée aux extensions urbaines à vocation résidentielle ne permet pas la constitution de nouveaux secteurs AUH. Le STECAL Ag2 sera donc maintenu. Par ailleurs, une incohérence est relevée dans les observations émises par la CDPENAF : la commission exprime à la fois un avis défavorable et favorable sous réserve sur le STECAL Ag2.</i>
Saint-Germain-le-Fouilloux : le secteur peut être réduit autour du bâtiment des archives de SECHE ENVIRONNEMENT.	<i>Le périmètre du STECAL Ae2 "La Houdière" accueillant les archives de l'entreprise SECHE ENVIRONNEMENT sera réduit. Les espaces reliquaires seront classés en N.</i>
Louverné : secteur de "La Vannerie" à resserrer et à reclasser en NI.	<i>La vocation du site de La Vannerie est mixte : autour de l'étang et de l'espace boisé qui l'entoure, la vocation du site repose sur l'aménagement d'équipements touristiques et de loisirs qui pourront présenter une surface supérieure à 20m² - ce secteur correspond à un STECAL Nt ; l'espace entre la RD 131 et les abords de l'étang a vocation à accueillir des constructions permettant la pratique de la pêche – ce secteur correspond à un STECAL Nr2. Le règlement graphique sera par ailleurs modifié pour corriger une erreur matérielle : inversion des STECAL sur les deux secteurs du site.</i>
Nuillé-sur-Vicoïn : le secteur englobe la totalité de l'hippodrome, il doit être resserré sur le projet de salle.	<i>Le périmètre du STECAL Nt sera réduit strictement à l'emprise nécessaire à la construction correspondant au projet de salle.</i>
Saint-Berthevin : le secteur de "La Servinière" doit être réduit pour ne pas inclure les paddocks	<i>Afin de ne pas obérer au développement de l'activité en place, le périmètre du STECAL sera maintenu.</i>
Soulgé-sur-Ouette : la réalité des projets doit être vérifiée sur les secteurs "Le Haut Rocher", "Les Arçis" et "L'Aunay".	<i>Le périmètre du STECAL Les Arçis est maintenu. Le périmètre du STECAL Ae2 L'Aunay sera réduit selon l'activité en place. Les contours du secteur du Haut-Rocher seront précisés pour ne correspondre qu'à l'enveloppe urbaine des deux hameaux situés de part et d'autre de la RD57.</i>

Saint-Jean-sur-Mayenne : le secteur "CE Thalès" doit être zoné en AI et resserré.

Le STECAL "CE Thalès" sera classé en AI et son périmètre sera réduit afin d'exclure l'espace boisé classé et la zone humide.

Avis de la Commission d'enquête :

- Dont acte, s'agissant de la suppression du STECAL Nenr à Montigné-le-Brillant.
 - Concernant le STECAL Ag2 à Montflours, l'État demande de renommer le secteur en AUh et qu'elle fasse l'objet d'une OAP de secteur d'aménagement en imposant une densité similaire aux autres secteurs AUh du bourg de Montflours. La Chambre d'Agriculture considère que le secteur doit être régie par une OAP et que la densité minimale doit être équivalente à 12 logements à l'ha.

Le projet de la commune de Montflours est original et mérite d'être encouragé. La commission souhaite que le responsable de projet réexamine les différentes solutions afin de rendre le projet réalisable dans le contexte juridique actuel (habitat permanent ou non permanent...)

- Dont acte, s'agissant du STECAL Ae2, « L'Orée du Bois » (karting) et du STECAL Ae2 « Clinique de Pritz » à Changé.

- Dont acte s'agissant du secteur « Bellevue » à la Chapelle Anthenaïse.

- Dont acte s'agissant du secteur du « Château de la Mazure » à classer en NI à Forcé.

- S'agissant du STECAL « Rond-point RD 283 » (Ae2) à Montigné-le-Brillant, l'État considère qu'il pourrait être renommé AUe et faire l'objet d'une OAP. Situé à moins de 75 m de l'axe de la RD 771, il doit faire l'objet d'une procédure de dérogation au titre de la loi Barnier.

Le responsable du projet indique que le SCOT ne permet pas la création de nouveaux secteurs AUe et que le STECAL Ae 2 sera maintenue.

La commission d'enquête considère que cette question doit être réexaminée et faire l'objet dans le dossier à soumettre à l'approbation d'une proposition argumentée.

- Dont acte s'agissant du STECAL Ae 2 « La Houdière » à Saint-Germain-le-Fouilloux ».

- Dont acte, s'agissant du secteur de « La vannerie » à Louverné.

- Dont acte s'agissant du STECAL Nt à Nuillé sur Vicoin qui sera resserré sur le projet de salle.

- S'agissant du secteur de la « Servinière » à Saint-Berthevin, la CDPENAF demande qu'il soit réduit pour ne pas inclure les paddocks. Le responsable du projet, pour ne pas obérer au développement de l'activité en place maintient le périmètre du STECAL.

La Commission n'a pas d'objections à la prise en compte des paddocks dans le périmètre du STECAL afin de ne pas entraver le développement ultérieur de l'activité en place.

- Dont acte s'agissant des secteurs « Le haut Rocher » « Les Arçis » et « L'Aunay » à Soulgé-sur-Ouette.

- Dont acte s'agissant du secteur « CE Thalès » à Saint-Jean-sur-Mayenne.

Avis du Préfet de la Mayenne – Direction départementale des territoires

Le préfet émet un avis favorable au projet de PLUi arrêté, sous réserve de prendre en compte, notamment, les modifications suivantes, demandées dans la note annexe à l'avis de l'État.

Le contenu des modifications et des recommandations susmentionnées est détaillé dans quatre fiches thématiques et une note d'observations complémentaires jointe à l'annexe.

Ne sont reprises dans le présent PV de synthèse que les modifications principales les recommandations et les recommandations essentielles qui n'ont pas été examinées dans le document intitulé « premières réponses consultation des PPA, des Conseils municipaux x et des autres organismes.

Annexe à l'avis de l'État

La zone AUh de Maritourne à Argentré participe à l'étalement urbain et restreint un corridor écologique qu'il est nécessaire de préserver. Sa proximité du captage de Mont Roux induit une vulnérabilité particulière. Elle

est traversée en son milieu par une zone humide et les dispositions des orientations d'aménagement et de programmation ne semblent pas de nature à garantir sa fonctionnalité. Sa situation à proximité de l'autoroute A81 induit un risque d'exposition à des nuisances sonores importantes. Il convient de supprimer cette zone AUh.

↳ Réponses du responsable du projet

Le maintien de ce secteur en extension urbaine doit permettre à la commune d'Argentré de répondre à ses objectifs de production de logements au titre de polarité structurante du territoire.

Cf. Délibération du Conseil municipal d'Argentré en date du 11 juillet 2019.

Par ailleurs, l'expertise zone humide réalisée par EVEN CONSEIL dans le cadre de l'élaboration du PLUi a permis d'identifier précisément les contours de la zone humide. Celle-ci est très largement réduite au point bas du secteur de l'OAP. L'aménagement du secteur n'impacte donc pas la fonctionnalité de celle-ci.

Avis de la commission :

Concernant la zone AUh de Maritourne à Argentré, sa situation à proximité immédiate de l'autoroute induit un risque d'exposition à des nuisances sonores importantes. Elle est traversée en son milieu par une zone humide, elle restreint un corridor écologique et sa proximité du captage de Mont Roux induit une vulnérabilité particulière. Aussi la commission d'enquête considère qu'il serait souhaitable de supprimer cette zone AUH.

**** L'OAP du secteur des Loges (Uec/Uem) à Saint-Berthevin** n'est pas identifiée au document d'aménagement commercial (DAC) du SCoT au sein de la zone d'aménagement commercial (ZACO) ouest (Laval-Saint-Berthevin). Il convient de la renommer en totalité UEm (activités économiques mixtes).

↳ Réponses du responsable du projet

L'ensemble du périmètre de l'OAP Les Loges sera classé en UEm.

L'OAP sera modifiée.

Avis de la commission :

- Dont acte concernant l'OAP du secteur des Loges.

****Le projet de PLUi identifie 434 anciens bâtiments agricoles susceptibles** de faire l'objet d'un changement de destination. Le règlement écrit des zones A et N n'impose aucune vocation particulière au changement de destination des bâtiments repérés. Il convient de préciser ces changements de destination vers l'habitat.

↳ Réponses du responsable du projet

Le règlement écrit sera précisé notamment comme suit dans les dispositions communes :

"le changement de destination vers de l'habitation d'un bâtiment repéré au plan de zonage est susceptible d'être autorisé..."

Avis de la commission

- Dont acte concernant les changements de destination d'anciens bâtiments agricoles vers l'habitation.

**** Concernant les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL)**, il convient de limiter leur consommation d'espaces agricoles, plus particulièrement aux lieux dits de La Chardonnière et Bellevue à La Chapelle Anthenaïse et de la Ratterie à Parné-sur-Roc et de retirer :

-la parcelle classée Aenr à l'Ouest du du bourg de Montigné- le Brillant pour le développement du photovoltaïque au sol ;

-la parcelle située au sud de l'A81 proche du lieudit « La Courtilerie » à Changé d'une surface de 16,5 ha destinée aux déblais / remblais de matériaux (Ncr) et qui n'est pas autorisée.

↳ Réponses du responsable du projet

Laval Agglomération propose de modifier le périmètre du STECAL At Bellevue pour ne prendre en compte que les bâtiments et la surface nécessaires à l'exploitation de l'activité économique (gîte rural). Afin de permettre des constructions légères aux abords de l'étang un STECAL AI sera créé. Ainsi, la surface correspondant à un STECAL sur le secteur de Bellevue pourrait être fortement réduite.

Le périmètre du STECAL Ah La Chardonnière sera réduit et exclura les poulaillers.

Le périmètre du STECAL Ah La Raterie à Parné-sur-Roc sera réduit

Les parcelles constituant le STECAL Ncr sur la commune de Changé sont la propriété de l'entreprise SECHE Environnement. Le remodelé du terrain en remblais n'est pas terminé et ne le sera pas à court terme. A cette issue, l'objectif a toujours été de remettre ces parcelles en terre agricole. Le STECAL est conservé.

Avis de la commission

- Dont acte concernant la modification à la Chapelle-Anthenaise du STECAL At Bellevue et la création d'un STECAL AI aux abords de l'étang, ainsi que la réduction du STECAL Ah à la Chardonnière.

- Dont acte concernant la réduction du STECAL Ah La Ratterie à Parné-sur-Roc.

- Concernant le STECAL Ncr sur la commune de Changé, propriété de l'entreprise Séché environnement, la Commission d'enquête considère qu'il n'est pas satisfaisant que des travaux de remblais sur une telle surface ne soit pas encadrés et ne fasse pas l'objet d'une autorisation de l'autorité compétente. La Commission d'enquête souhaite que l'entreprise régularise sa situation en déposant une demande d'autorisation afin que ces travaux soient encadrés, notamment dans leur emprise et leur durée par l'autorité compétente.

- Le responsable du projet ne répond pas à la demande de retrait de la parcelle Aenr à l'ouest du bourg de Montigné-le-Brillant. Il s'agit en fait d'une parcelle Nenr. Ce point est traité dans l'avis de la Chambre d'Agriculture.

**** Certains secteurs identifiés sur les cartes pédologiques** du conseil départemental en hydromorphie 4 ou 5 n'ont pas fait l'objet d'expertises (les Grandes Mées à Saint-Jean-sur-Mayenne et rue de la Devoline à Soulgé-sur-Ouette). Il appartient donc de justifier au moyen de sondages pédologiques leur caractère non hydromorphe ou de reprendre le zonage dans le document graphique des OAP.

↳ Réponses du responsable du projet

La réalisation d'une expertise zone humide à cette période de l'année (fin du printemps) semble peu pertinente. Par ailleurs, un permis d'aménager a d'ores et déjà été délivré le 3 février 2017. L'OAP Les Grandes Mées est maintenue.

À la demande de la commune, l'OAP Rue de la Dévoline à Soulgé-sur-Ouette est supprimée.

Avis de la commission

- Concernant les expertises zones humides qui n'ont pas été réalisées sur des terrains identifiés en hydromorphie 4 ou 5 sur les cartes pédologiques du Conseil départemental (Les grandes Mées à Saint-Jean sur Mayenne et rue de la Dévoline à Soulgé-sur-Ouette), la commission d'enquête déplore qu'ils n'aient pas été réalisés préalablement à la détermination du zonage dans le document graphique des OAP. Elle prend acte qu'un permis d'aménager a été délivré sur le secteur de l'OAP « les Grandes Mées ».

-Dont acte concernant la suppression de l'OAP « Rue de la Dévoline » à Soulgé-sur-Ouette

**** La canalisation de gaz naturel haute pression « Feneu-Laval »** traverse l'OAP « route de Parné » à Entrammes et les constructions sur cette servitude sont à proscrire ?

↳ Réponses du responsable du projet

L'OAP sera modifiée (schéma d'organisation et partie littérale) pour prendre en compte la servitude d'utilité publique.

Par ailleurs, la servitude sera reportée au plan et ajoutée à la liste des contraintes liées aux risques technologiques dans le règlement écrit.

La liste des SUP sera complétée en intégrant la servitude I1 : protection des canalisations d'hydrocarbure

Avis de la Commission :

- Dont acte concernant les propositions faites pour prendre en compte la canalisation de gaz haute pression « Feneu-Laval » qui traverse l'OAP « route de Parné » à Entrammes.

Le préfet par ailleurs invite le maître d'ouvrage à prendre en compte des recommandations :

Justifier les zones AUh concernées au regard de la disposition P11 du SCOT modifié qui précise que les zones d'extensions urbaines à vocation d'habitat doivent s'éloigner de 200 m de certains bâtiments agricoles en activités (possibilité de réduire cette distance dans le cadre d'un développement urbain cohérent, en l'absence de solutions alternatives.

↳ Réponses du responsable du projet

Les procès-verbaux issus des réunions de concertation préalable seront intégrés au rapport de présentation.

Avis de la commission :

Concernant la justification des zones AUh concernées au regard de la disposition P11 du SCOT, la commission d'enquête note que la prescription P11 du SCOT dispose que les extensions urbaines à vocation résidentielle doivent s'éloigner d'au moins 200 m des sites d'exploitation en activité. Ce périmètre peut être réduit lorsqu'une concertation préalable est organisée entre la collectivité et l'exploitant des bâtiments générant le périmètre de 200 m. La commission d'enquête prend acte que les procès-verbaux issus des réunions de concertation préalable seront intégrés au rapport de présentation.

Il est affiché plusieurs STECAL touristiques At ou Nt. Les renommer AI ou NI afin de n'y autoriser que des constructions à faible gabarit.

↳ Réponses du responsable du projet

STECAL Château de la Mazure à Forcé : le zonage Nt sera remplacé par un zonage NI afin de permettre uniquement des constructions légères aux abords de l'étang du Château de La Mazure.

STECAL CE Thalès à Saint-Jean-sur-Mayenne : le STECAL sera classé en AI.

Avis de la commission :

- Dont acte concernant les STECAL touristiques, Château de la Mazure à Forcé renommés NI, et STECAL CE Thalès à Saint-Jean sur Mayenne classé en AI.

Un emplacement réservé pour le projet de contournement de la commune de Soulgé-sur-Ouette figure sur le règlement graphique au bénéfice du conseil départemental. Le projet n'est pas affiché au PADD. Il est préférable de remplacer cet emplacement réservé par un simple tracé d'intention.

↳ Réponses du responsable du projet

Le tracé n'étant pas encore précis, il n'est pas pertinent de le représenter au plan de zonage. Ultérieurement, la prise d'une délibération de l'autorité compétente sur le projet d'équipement public pourrait permettre de surseoir à statuer en cas de demandes de permis de construire sur le secteur.

L'emplacement réservé pour la réalisation du contournement de Soulgé-sur-Ouette sera supprimé.

Avis de la commission :

- Dont acte pour la suppression de l'emplacement réservé pour la réalisation du contournement de Soulgé-sur-Ouette, en l'absence d'un projet précis.

En l'absence d'études au regard des critères de l'article L111-8 du code de l'urbanisme, il est nécessaire de matérialiser sur les plans du règlement graphique des communes concernées les marges de recul au titre de la loi « Barnier » (ex : OAP des Grands prés à Changé).

↳ Réponses du responsable du projet

Les marges de recul seront reportées au document graphique.

Avis de la commission :

- Dont acte pour le report sur les documents graphiques des communes concernées, des marges de recul au titre de la loi Barnier.

Chambre d'Agriculture de la Mayenne

La Chambre d'Agriculture de la Mayenne demande :

- de planifier une urbanisation à moyen terme en utilisant l'outil de planification « zonage 2AU » sur certains secteurs d'extension.
- Demande le respect des critères CDPENAF pour statuer sur les changements de destination en particulier sur le seuil de trois habitations par écart en zones agricoles ou naturelles.
- Encourage vivement à respecter l'exhaustivité de ces critères pour éviter des faux semblants en direction des futurs acquéreurs ou vendeurs (exemple du site Le Plessis à Saint-Jean-sur-Mayenne qui regroupe quatre changements potentiels de destination).
- Se questionne sur les raisons justifiant le maintien de certaines extensions au détriment de parcelles à sensibilité forte ou moyenne, et exige des communes concernées qu'elles opèrent des mesures de compensation aux exploitants en privilégiant la compensation foncière.
- Demande de mentionner la proportion du bocage intégrée au règlement graphique (PLU en vigueur et inventaire participatif).
- Au total, 219 STECAL ont été répertoriés. La Chambre regrette l'absence d'éléments contextuels et de justification conduisant à l'instauration de ces STECAL et indiquant les emprises sur l'espace agricole ou naturel. La chambre ne peut en conséquence se positionner sur leurs comptabilités avec le maintien du caractère naturel ou agricole de la zone.
- La prescription P11 du SCOT en date du 23 novembre 2018 prévoit un éloignement minimal de 200 mètres des extensions urbaines à vocation résidentielle des sites d'exploitations en activité. La Chambre demande que les documents du SCOT soient annexés aux éléments du dossier du P.LUi.
- que l'espace minimal de protection de 3 m entre les haies et les constructions existantes ne soit pas applicable aux extensions de bâtiments agricoles.
- Concernant les logements de fonction d'intégrer les points suivants : implantation à moins de 95 mètres (au lieu de 100 mètres) des bâtiments d'élevage et limitation du nombre de logement à 1 pour les exploitations individuelles et 2 pour les exploitations sociétaires (avec un maximum de deux par site d'exploitation).
- intégrer la prescription émise par la CDPENAF qui consiste à garder en cas d'extension la même inter-distance entre les habitations et les bâtiments agricoles si cette distance est inférieure à 100 mètres (ou 50 mètres si bâtiment de stockage).
- l'exclusion des clôtures à vocation agricole des prescriptions réglementaires.
- de modifier le zonage Ap sur les sites suivants : **Ahuillé** : la Harrais, la Chenillée ; **Louverné** : la Pouplinière, **Bonchamp** : Comère, la Tessonnière, **La Chapelle-Antenaïse** : le Bas Chevrier, réduction de la zone Ap pour permettre l'implantation d'un silo (conclusion de la concertation préalable à l'alternative P11 du SCOT) ; **Nuillé-sur-Vicoin** : la Monnerie ; **Saint-Berthevin** : la Rouaire, la Prise Gegu.
- la suppression du STECAL-Nenr à Montigné-le-Brillant (exige).
- Concernant le STECAL « Ag2 » à Montflours, la Chambre s'interroge sur l'intérêt d'une telle zone en continuité de la zone urbanisée de la commune, sur son portage privé ou public. Dans l'hypothèse d'habitat permanent, elle considère que le secteur doit être appréhendé et raisonné au même titre qu'une

- zone à urbaniser par une OAP. Étant en continuité du Bourg, la densité minimale doit être équivalente à 12 logements à l'hectare.
- les justifications à l'identification des STECAL « Ncr » à Changé.
 - Concernant le STECAL « Nt » à Saint-Jean-sur-Mayenne, la chambre exige en l'absence de justifications, que les parcelles à usage agricole soient exclues du STECAL.
 - Concernant la zone UH-2 au lieu-dit les Arcis à Soulgé sur Ovette, la chambre exige que la zone UH-2 se limite aux constructions existantes aux lieux-dits « les Arcis », « le Point du Jour », « la Ville aux Moines » et le « Prieuré ».
 - concernant les sites agricoles, la Chambre relève deux erreurs de zonage au règlement graphique qui empêcheraient des constructions liées et nécessaires à l'activité agricole. Elle demande que soit apportées des corrections à : **Bonchamp-les-Laval** : les Martinières : localisation d'une entreprise horticole au sein d'une zone Uem. Le règlement doit concilier la production et le commerce des récoltes à **Soulgé-sur-Ovette**, la Blanchardière : la zone Uem empiète sur une partie du bâtiment agricole en parcelles YC12.

En conclusion la Chambre d'Agriculture émet :

****un avis favorable avec réserves** de façon générale au regard des points listés ci-dessus.

****un avis défavorable aux :**

- Surdimensionnement de la zone agricole protégée, Ap sur les communes de Changé, Bonchamp-lès-Laval, Saint-Berthevin ; à l'inclusion de site agricole en activité, aux enclaves agricoles en zone Ap. Des modifications doivent nécessairement être apportées.
- STECAL visant l'implantation d'une centrale photovoltaïque au sol sur la commune de Montigné-le-Brillant.
- Surdimensionnement de la zone UH.2 de Soulgé-sur-Ovette avec inclusion de plus de 4 Ha de parcelles agricoles.

La Chambre précise qu'elle souhaite être associée à la réunion qui aura lieu suite à l'avis des PPA.

↳ Réponses du responsable du projet

Avis	Réponses apportées par Laval Agglomération
<p>Avis favorable sous réserve d'apporter les corrections, modifications et justifications suivantes :</p>	
<p>Extension urbaine maintenue sur des secteurs agricoles à sensibilité forte ou moyenne avec absence d'élément complémentaire (justification, mesure compensatoire) au rapport de présentation.</p>	<p><i>Le choix des secteurs d'urbanisation future s'est appuyé largement sur le travail préalable réalisé par la Chambre d'agriculture de la Mayenne. Toutefois, dans certains cas, le contexte géographique et environnemental des communes et les objectifs de production de logements fixés par le PLH et le SCoT ont conduit à l'inscription de secteurs AUH relevant d'une sensibilité agricole moyenne ou forte.</i></p>
<p>Liste détaillée du contexte de chaque STECAL envisagée au règlement graphique, particulièrement les STECAL "Ncr" de Changé.</p>	<p><i>Un document "STECAL" est réalisé et sera ajouté au rapport de présentation. Les parcelles constituant le STECAL Ncr sur la commune de Changé sont la propriété de l'entreprise SECHE Environnement. Le remodelé du terrain en remblais n'est pas terminé et ne le sera pas à court terme. A cette issue, l'objectif a toujours été de remettre ces parcelles en terre agricole. Le STECAL est conservé.</i></p>
<p>Programmation du STECAL "Ag2" de Montflours (densité à l'hectare.).</p>	<p><i>Les règles s'imposant aux constructions dans le STECAL Ag2 sont précisées dans le règlement écrit :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • hauteur : 6 mètres • implantation en limite séparative ou en retrait de 5 mètres

	<ul style="list-style-type: none"> • <i>implantation en retrait de 10 mètres de la voirie départementale</i> • <i>implantation de 5 mètres pour les autres voiries</i> • <i>emprise au sol : 20%.</i>
Intégration des procès-verbaux des concertations P11 du SCoT.	<i>Les procès-verbaux seront intégrés au dossier d'enquête publique.</i>
À Soulgé-sur-Ouette, à La Blanchardière, la zone UEm empiète sur une partie du bâtiment agricole en parcelle YC12.	<i>La zone UEm sera réduite afin de classer l'ensemble de la parcelle YC12 en zone A.</i>
À Bonchamp, aux Martinières, localisation d'une entreprise horticole au sein de la zone UEm. Le règlement doit concilier la production et le commerce des récoltes.	<i>Le site des Martinières sera classé en A car la production poserait problème sur une zone UEm où l'activité agricole n'est pas autorisée.</i>
Exclusion des parcelles à usage agricole situées en rive gauche du STECAL Nt de Saint-Jean-sur-Mayenne.	<p><i>Le STECAL Nt Halte fluviale de 26,4 hectares repéré au document graphique sera supprimé. Deux nouveaux STECAL seront créés, correspondant :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>STECAL Nt Aire de camping-cars</i> • <i>STECAL Nt Halte fluviale</i> <p><i>La surface cumulée de ces deux STECAL sera alors significativement inférieure à celle initialement prévue. Les surfaces reliquaires seront classées en N.</i></p>
Le recensement du bâti pouvant faire l'objet d'un changement de destination repose sur l'agrégation des critères définis par la CDPENAF, sauf pour le seuil de trois habitations par écart en zones agricoles ou naturelles.	<i>Les critères édictés par la CDPENAF sont une interprétation du Code de l'urbanisme et n'ont pas de portée réglementaire. Le PLUi a appliqué l'ensemble de ces critères dans le cadre du repérage des bâtiments qui pourraient faire l'objet d'un changement de destination sauf celui du seuil de trois habitations par écart. Un seuil plus élevé du nombre d'habitations existantes a été choisi pour la définition des STECAL Habitat afin d'assurer leur « caractère exceptionnel » et ne pas encourager l'urbanisation diffuse sur le territoire. En effet, la CDPENAF considère les STECAL potentiels à partir de 4 logements. Le PLUi fait le choix de ne pas permettre la densification de hameaux trop petits.</i>
Afin d'avoir une lisibilité globale, nous vous demandons de mentionner la proportion du bocage intégrée au règlement graphique (PLU en vigueur et inventaire participatif).	<i>Nous rajouterons au rapport de présentation une carte avant/après. Car il est difficile de répondre à cette question d'un point de vue strictement quantitatif car le PLUi a permis une harmonisation de la saisie SIG du bocage, certaines haies étaient tracées en tant que surfaces et non en tant que ligne, il est donc difficile de faire un ratio avant/après, mais globalement les protections apportées couvrent plus de linéaire de haies.</i>
S'agissant des mesures compensatoires en cas d'arrachage d'une haie, remplacer "intérêt environnemental équivalent : avec talus et/ou fossé, avec une ou plusieurs connexions biologiques et de préférence perpendiculaire à la pente" par "les talus existants et l'implantation vis-à-vis de l'inclinaison topographique doivent être, a minima, conservés".	<i>Une phrase sera rajoutée sur la préservation des talus existants, ceux-ci pouvant être déconnectés de la présence de haie.</i>

Exclure de l'obligation de respecter un espace de protection minimale de 3 mètres de part et d'autre du tronc des arbres d'une haie repérée au document graphique pour les extensions des bâtiments.	<i>Cette disposition sera maintenue, elle est déjà jugée très minimaliste au regard du développement racinaire des arbres, ceci pour assurer leur préservation sur le long terme.</i>
Pour les articles 1.2 des secteurs A et N, reprendre la rédaction de la Charte Agriculture et Urbanisme, à savoir, une implantation des logements de fonctions à 95 mètres des bâtiments des bâtiments d'élevage et une limitation du nombre de logements à un pour les exploitations individuelles, contre un supplémentaire pour les exploitations sociétaires dans un maximum de deux logements par site d'exploitation.	<i>La charte Agriculture et Urbanisme n'est pas un document opposable. Elle est un outil d'aide à la décision pour l'élaboration des documents d'urbanisme. Par ailleurs, la volonté de Laval Agglomération étant de limité le mitage des constructions à vocation résidentielle dans les secteurs A et N, la rédaction proposée dans le règlement écrit est maintenue.</i>
Pour les articles 1.2 des secteurs A et N, reprendre la rédaction émise par la CDPENAF pour les extensions des habitations existantes : "maintien de l'inter-distance existante entre l'habitation et les bâtiments agricoles si celle-ci est inférieure à 100 mètres d'un bâtiment agricole ou 50 mètres d'un bâtiment de stockage".	<i>Cette disposition de la CDPENAF sera reprise dans le règlement.</i>
Exclure des prescriptions réglementaires les clôtures agricoles.	<i>Oui cette distinction sera apportée.</i>
Avis défavorable	
Surdimensionnement de la zone agricole protégée (Ap) sur les communes de Changé, Bonchamp, Saint-Berthevin ; à l'inclusion de site agricole en activité ; aux enclaves agricoles en zone Ap. Aussi, les modifications doivent être nécessairement apportées.	<i>Les secteurs Ap des communes de Louverné et de Changé seront réduits. Au sein de ces mêmes secteurs et sur toutes les communes, seront exclus tous les sièges d'exploitation agricole qui seront classés en A.</i>
STECAL visant l'implantation de centrale photovoltaïque au sol sur la commune de Montigné-le-Brillant.	<i>Le STECAL Nenr à Montigné-le-Brillant sera supprimé.</i>
Surdimensionnement de la zone UH-2 de Soulgé-sur-Ouette avec inclusion de plus de quatre hectares de parcelles agricoles.	<i>Le périmètre du STECAL Les Arçis sera maintenu. Le périmètre du STECAL Ae2 L'Aunay sera réduit selon l'activité en place. Les contours du secteur du Haut-Rocher seront précisés pour ne correspondre qu'à l'enveloppe urbaine des deux hameaux situés de part et d'autre de la RD57.</i>

Avis de la commission d'enquête

- Concernant l'inscription de de secteurs AUH sur des secteurs agricoles, la commission d'enquête considère souhaitable de justifier les choix dans le rapport de présentation.
- Dont acte concernant le document STECAL qui sera ajouté au rapport de présentation.
- Concernant les STECAL Ncr de Changé, le STECAL au sud de l'autoroute, proche de la Courtilerie d'une surface de 16,5 ha est traité dans l'avis de l'État. L'état n'a pas mentionnée la zone Ncr située en bordure de la RD 31 et à la sortie de l'échangeur autoroutier de Changé. Le responsable du projet dans son mémoire en réponse ne donne aucun élément sur cette zone. Aussi, la commission d'enquête souhaite que le responsable

du projet examine ce point et précise le contexte de ce STECAL dans le document qui sera ajouté au rapport de présentation.

- Concernant le STECAL de Montflours, ce projet est original et mérite d'être encouragé. La commission souhaite que le responsable de projet réexamine les différentes solutions afin de rendre le projet réalisable dans le contexte juridique actuel (habitat permanent ou non permanent...).
 - Dont acte concernant la zone UEm à la Blanchardière à Soulgé-sur-Ouette.
 - Dont acte concernant le site des Martinières sur la commune de Bonchamp-lès-Laval qui sera classé en A.
 - Dont acte s'agissant du STECAL Nt de Saint-Jean-sur-Mayenne.
 - Concernant les changements de destination, quand bien même le seuil de 3 habitations par écart n'est pas réglementé, il est semble-t-il appliqué aujourd'hui dans le département. Pour éviter toute ambiguïté, la commission d'enquête est favorable à ce que le projet retienne les critères qui sont aujourd'hui réellement appliqués aux demandes d'autorisation d'urbanisme.
 - Dont acte, s'agissant du bocage intégré au règlement graphique de rajouter au rapport de présentation une carte avant/après.
 - Dont acte s'agissant de la préservation des talus existants.
 - Concernant l'exclusion de l'obligation de respecter un espace d'au moins 3 m de part et d'autre du tronc des arbres d'une haie repérée au document graphique, la demande de la chambre ne concerne que les extensions de bâtiments. Ces extensions se font souvent dans le prolongement du bâtiment existant, c'est pourquoi la commission d'enquête est favorable à la demande de la chambre.
 - Concernant les articles 1.2 des secteurs A et N la demande de la Chambre vise à prendre en compte le cas des exploitations sociétaires. Quand bien même la charte Agriculture et Urbanisme n'est pas un document opposable, elle a été signée par l'ensemble des partenaires concernés (Conseil général, Association des maires de la Mayenne, Chambre d'Agriculture et État). La commission d'enquête est favorable à la proposition de la chambre d'agriculture.
 - Dont acte s'agissant du maintien de l'inter-distance existante entre l'habitation et les bâtiments agricoles.
 - Dont acte s'agissant d'exclure les clôtures agricoles des prescriptions réglementaires.
 - La problématique des zones Ap fait l'objet d'un questionnement de la commission d'enquête.
 - Dont acte s'agissant de la suppression du STECAL Nenr à Montigné-le-Brillant.
 - A Soulgé-sur-Ouette, la zone UH-2 intègre des parcelles agricoles déclarés à la PAC 2017. La chambre d'agriculture exige que la zone UH-2 se restreigne aux constructions existantes des lieux-dits « Les Arcis », « Le Point du jour », « La ville aux Moines » et du « Prieuré ».
- Compte tenu de l'éloignement de la zone du bourg, de la présence d'un ICPE agricole, de l'inscription à la PAC 2017 de parcelles agricoles, la commission d'enquête est favorable à la demande susmentionnée de la chambre d'agriculture.

Avis de la Région des Pays de la Loire

Concernant l'économie de proximité, la Région regrette qu'elle ne soit abordée que de manière très limitée. Le maintien du commerce de proximité, en lien avec le programme action cœur de Ville pourrait être appuyé de manière plus soutenue dans le PADD.

Le PADD encourage la diversification et l'évolution des modes de production agricoles. Le développement des circuits courts, la vente directe ou encore les activités. Les actions en direction du commerce de proximité devraient cependant être plus lisibles afin d'identifier la volonté de l'agglomération de maintenir ou rétablir ce type de commerces dans les centres bourgs.

La région souhaiterait que Laval Agglomération puisse traduire plus concrètement ses objectifs et développement des transports collectifs, notamment par l'amélioration de la desserte des communes de la deuxième couronne. Les aménagements urbains futurs doivent pouvoir traduire la volonté de réduire la place de la voiture au profit de transports en commun.

Le PADD souhaite le développement d'énergies renouvelables variées. L'objectif d'une autonomie énergétique est souhaité. Une réserve est toutefois apportée par la qualité architecturale du bâtiment. Ceci peut constituer un frein à la réhabilitation thermique de bâtiments anciens.

La région regrette que le développement ou le renforcement de la voie cyclable du chemin de halage qui se situe sur « la vélo Francette » ne soit pas plus valorisé.

Le responsable du projet n'a pas fourni de mémoire en réponse à l'avis de la Région des Pays de La Loire. La commission d'enquête demande que le responsable du projet précise clairement dans le mémoire en réponse au PV de synthèse la suite qu'il entend donner à chacune de ces observations, recommandations ou demandes.

↳ Réponses du responsable du projet

L'avis de la Région Pays de la Loire n'appelle aucune réponse de la part de Laval Agglomération.

Avis de la commission d'enquête

La commission prend acte de l'absence de réponse du responsable du projet. Elle aurait souhaité que les questions posées amènent le responsable du projet à s'interroger notamment sur les actions possibles en direction du commerce de proximité, sur les transports collectifs sur les communes de la deuxième couronne.

Avis du Département de la Mayenne

- Concernant le plan de zonage et la localisation des zones urbaines, le département précise que quelques zones ont retenu son attention :

Louvigné : si des centrales voltaïques au sol sont installées, une haie bocagère devra être implantée le long de la route départementale afin de les masquer.

St Germain le Fouilloux : le périmètre de la zone UA-3 située le long de la RD 104, serait à revoir (pas de développement de l'urbanisation le long de cet axe et à l'écart du centre bourg).

- Concernant le règlement écrit :

Les marges de recul ne sont pas en concordance avec celles du règlement de la voirie départementale.

Les marges de recul imposées par la loi Barnier le long des routes classées à grande circulation ne sont pas indiquées dans le règlement écrit et leur report dans le plan de zonage est à revoir.

- concernant les Orientations d'Aménagements et de programmation (OAP) :

Argentré : centre bourg La Ronce : aménager une sortie commune à l'ensemble des logements en assurant une visibilité suffisante.

Entrammes : route de Parné : pas d'accès direct depuis la RD 103

Laval Zac Ferrié : le passage dénivelé sous la RD900 est à indiquer.

Laval Montrons : futurs projets devront être compatibles avec l'accès dénivelé sous la RD 900.

Louverné les Gravus : ne prévoir qu'un accès unique (au lieu de 3) situé au giratoire depuis la RD 131 et prévoir une liaison piétonne vers Echologia

St Berthevin Le Chatelier zone 2 : l'entrée/sortie depuis la RD 57 est à revoir.

St Germain le Fouilloux Quifeu 3 : cheminement piéton à aménager

- Concernant les emplacements réservés longitudinaux et ponctuels :

Les emplacements réservés (longitudinaux et ponctuels) définis dans le plan routier départemental 2016/2021 sont bien inscrits. Quelques erreurs ont été relevées : Ahuillé, Châlons du Maine, Forcé, Montigné le brillant, Saint Berthevin et Soulgé sur Ovette.

- Concernant les emplacements réservés pour les projets locaux de contournement et de déviation :

Accès au PDELM (Parc de Développement Economique Laval-Mayenne) : N'autoriser aucune construction dans les fuseaux d'étude. Un zonage AP ou NP pourrait être mis en oeuvre.

Liaisons RD 900/RD 31 : Il est préférable d'intégrer cette liaison dans le PLUi en le mentionnant dans le PADD et en classant le fuseau concerné en Ap.

Contournement sud-ouest de l'agglomération lavalloise : Possibilité d'être traduite dans le règlement via l'inscription d'un emplacement réservé le long de la RD 545 au bénéfice de Laval Agglo.

Contournement nord de Louverné : demande de mentionner ce projet dans le PADD pour justifier l'inscription des emplacements réservés N° 7 et 9

Contournement Soulgé sur Ovette : l'emplacement réservé N°5 est à inscrire au bénéfice de la commune/Laval Agglo ou le supprimer.

Concernant les maisons éclusières :

Demande d'augmentation du pourcentage d'extension de ces maisons à 100% (au lieu de 50%).

Demande pour ajouter « équipements d'intérêt collectif et services publics » en zone Nt .

Demande d'ajouter des constructions autorisées sous conditions pour permettre la valorisation des maisons éclusières, dans le secteur classé dans l'atlas des zones inondables.

Les voies vertes : Demande de classer en zone Nt les 2 itinéraires de randonnée aménagées sur les anciennes voies ferrées St Berthevin/Renazé et La Chapelle Anthenaïse/Ambrières les Vallées

Le responsable du projet ne répond pas précisément aux observations et demandes du Conseil Départemental de la Mayenne.

La commission d'enquête demande que le responsable du projet précise clairement dans le mémoire en réponse au PV de synthèse la suite qu'il entend donner à chacune de ces observations, recommandations ou demandes.

Réponses du responsable du projet

Avis	<i>Réponses apportées par Laval Agglomération</i>
Louvigné : une zone Aenr (énergie renouvelable) est située le long de la RD 57. Si des centrales photovoltaïques au sol sont installées sur ce site, une haie bocagère devra être implantée le long de cette route départementale afin de les masquer.	<i>Le règlement graphique fera apparaître une "haie à planter" sur cet emplacement.</i>
Saint-Germain-le-Fouilloux : Le périmètre de la zone UA-3 située le long de la RD 104, serait à revoir afin de ne pas engendrer un développement de l'urbanisation le long de cet axe routier et à l'écart du centre-bourg.	<i>Le secteur UA-3 est un secteur d'ores et déjà urbanisé présentant un habitat ancien le long de la RD104. Le périmètre est cohérent et sera maintenu.</i>
Les marges de recul inscrites dans règlement de votre PLUi ne sont pas en concordance avec celles définies dans le cadre du Règlement de la voirie départementale. Le tableau ci-après détaille les marges de recul à fixer suivant la catégorie de la route 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 (cf. pièce jointe) pourrait être annexé au règlement. Pour rappel, ces marges de recul ne s'appliquent pas dans le cadre des extensions réalisées en prolongement des constructions existantes (disposition à intégrer dans le règlement).	<i>Les marges de recul seront rectifiées et mises en concordance avec le classement de chaque route. Le règlement sera précisé comme proposé et le plan détaillant le classement de chaque route, intégré en annexe du règlement.</i>
L'application de la marge de recul imposée par la Loi Barnier (L.111-6 du Code de l'urbanisme) le long des routes classées à grande circulation n'est pas indiquée dans le règlement écrit. Son report dans le plan de zonage est à revoir dans plusieurs communes puisqu'elle n'est que partiellement reprise (communes de Bonchamps-lès-Laval, Changé) ou absente (Montigné-le-Brillant le long de la RD 771 et Soulgé-sur-Ouette le long de la RD 20). Enfin, à Louvigné, la marge de recul de 75 m/axe de la RD	<i>Les marges de recul seront reportées au document graphique.</i>

57 ne suit pas le nouveau tracé de la RD 57 aménagée dans le cadre de la LGV BPL.	
OAP Centre-bourg site La Ronce à Argentré. Ajouter : " Aménager une sortie commune à l'ensemble des logements sur la route de La Chapelle-Rainsouin, en assurant une visibilité suffisante (distance minimum de 150 mètres). Un talutage côté Est pourrait être nécessaire. "	<i>Cette observation sera prise en compte.</i>
OAP Les Gravus à Louverné : L'OAP prévoit une desserte du site par 3 accès depuis la RD 131. Afin de ne pas engendrer, hors agglomération et sur une courte distance, une multitude d'accès et de sécuriser les traversées des piétons, il convient de ne prévoir qu'un accès unique situé au niveau du giratoire existant (RD 131/CR n°46). De ce point d'échange, une liaison piétonne pourrait être aménagée le long de la RD 131. Aussi une voie pourrait être créée afin de desservir Echologia	<i>À l'issue des développements urbains à venir, la RD 131 deviendra une nouvelle entrée d'agglomération pour la commune de Louverné. Afin d'anticiper sur l'aménagement de cette entrée de ville, il semble pertinent d'envisager trois accès qui permettront la perméabilité entre le secteur des Gravus et les quartiers résidentiels de l'autre côté de la RD 131. L'OAP sera maintenue en l'état.</i>
OAP Le Chatelier, zone 2, à Saint-Berthevin : L'entrée/sortie depuis la RD 57 est à revoir. Afin de sécuriser les mouvements, il convient de n'autoriser qu'une entrée en tourne à droite depuis la RD 900 et qu'une sortie en tourne à droite depuis la RD 57. L'OAP doit être revue afin d'intégrer cette desserte.	<i>L'OAP se corrigée.</i>
OAP ZAC Ferrié à Laval : Indiquer dans le schéma d'organisation le passage dénivelé sous la RD 900, permettant une liaison à terme entre la ville de Changé et Espace Mayenne. Les différents accès pourraient être mentionnés textuellement.	<i>Le report de la liaison entre ces deux secteurs n'est pas pertinent au vu de l'absence de précision du projet. Les accès au site seront mentionnés dans l'OAP.</i>
OAP Montrons à Laval : L'accès dénivelé sous la RD 900 apparaît bien dans le schéma d'organisation et est bien mentionné textuellement (en complément de l'OAP Ferrié – cf. ci-avant). Les futurs projets devront être compatibles avec cette disposition.	<i>Le report de la liaison entre ces deux secteurs n'est pas pertinent au vu de l'absence de précision du projet. L'OAP sera modifiée.</i>
Ahuillé : l'emplacement réservé situé le long de la RD 32 est décalé par rapport au cadastre. Celui-ci serait donc à reprendre par rapport au domaine public existant.	<i>Le document graphique sera corrigé.</i>
Châlons-du-Maine : une section des emplacements réservés inscrits dans le cadre de l'aménagement de la RD 9 est couverte par un espace boisé classé (EBC). Afin de rendre compatible la destination de l'emplacement réservé avec le règlement graphique et permettre un aménagement sans procédure de révision du PLUi, il convient de supprimer l'EBC sous l'ER.	<i>L'EBC sera supprimé.</i>

<p>Forcé : les emplacements réservés nos 5 et 6, inscrits dans le PLUi afin de permettre les aménagements à terme des RD 565 et RD 21, n'ont pas été repris dans le plan routier départemental. Ceux-ci peuvent donc être supprimés.</p>	<p><i>Les emplacements réservés n° 5 et 6 seront supprimés. Le document graphique sera modifié.</i></p>
<p>Montigné-le-Brillant : les emplacements réservés nos 3, 5, 6, 7 et 8 inscrits dans le cadre de l'aménagement de la RD 578 peuvent être supprimés du PLUi (la visibilité a été améliorée sur cette section).</p>	<p><i>Les emplacements réservés n° 3, 5, 6, 7 et 8 seront supprimés. Le document graphique sera modifié.</i></p>
<p>Saint-Berthevin :</p> <ul style="list-style-type: none"> • l'emplacement réservé longitudinal situé le long de la RD 32 a bien été inscrit dans le PLUi. Cependant, sa numérotation (n° 16) n'apparaît pas sur le plan de zonage ; • l'aménagement de la RD 278 étant terminé, les emplacements réservés situés le long de cet axe routier peuvent être supprimés (ER nos 2, 5, 7 et 9) ; • dans le cadre de la ligne à grande vitesse Bretagne Pays de la Loire, une section de la RD 576 a été réaménagée. Aussi, l'aménagement de la RD 576 n'est pas repris dans le plan routier départemental. Les emplacements réservés nos 1, 11 et 13 peuvent donc être supprimés. 	<p><i>La numérotation de l'emplacement réservé n°16 sera reportée sur le document graphique.</i></p> <p><i>Les emplacements réservés n°2, 5, 7 et 9 seront supprimés. Le document graphique sera modifié.</i></p> <p><i>Les emplacements réservés n°1, 11 et 13 seront supprimés. Le document graphique sera modifié.</i></p>
<p>Soulgé-sur-Ouette : l'emplacement réservé n° 7 inscrit le long de la RD 57 n'a pas été repris dans le cadre du plan routier départemental. Celui-ci est donc à supprimer.</p>	<p><i>L'emplacement réservé n°7 sera supprimé. Le document graphique sera modifié.</i></p>
<p>Accès PDELM. Dans l'attente que ces tracés soient précisés et que des emplacements réservés soient inscrits dans le PLUi via une procédure de mise en compatibilité avec la DUP, il convient de préserver la faisabilité de ces projets en n'autorisant aucune construction dans les fuseaux d'études. Dans ce cadre, un zonage Ap ou Np pourrait être mis en œuvre.</p>	<p><i>Le tracé n'étant pas encore précis, il n'est pas pertinent de le représenter au plan de zonage. Ultérieurement, la prise d'une délibération du Conseil communautaire sur le projet d'équipement public pourra permettre de surseoir à statuer en cas de demandes de permis de construire sur le secteur.</i></p> <p><i>Cette proposition ne sera pas prise en compte.</i></p>
<p>Liaison RD900/RD31. Il est préférable d'intégrer la liaison RD900/RD31 dans le PLUi en le mentionnant dans le PADD et en classant le fuseau concerné en Ap dans lequel la construction de nouveaux bâtiments n'est pas autorisée.</p>	<p><i>Le tracé n'étant pas encore précis, il n'est pas pertinent de le représenter au plan de zonage. Ultérieurement, la prise d'une délibération du Conseil communautaire sur le projet d'équipement public pourra permettre de surseoir à statuer en cas de demandes de permis de construire sur le secteur.</i></p> <p><i>Cette proposition ne sera pas prise en compte.</i></p>
<p>Contournement Sud-Ouest de l'agglomération lavalloise. La valorisation et la sécurisation des axes existants entre Montigné-le-Brillant et Loiron-Ruillé auraient pu être traduites via l'inscription d'un emplacement réservé le long de la RD5465 au profit de Laval Agglomération.</p>	<p><i>Le tracé n'étant pas encore précis, il n'est pas pertinent de le représenter au plan de zonage. Ultérieurement, la prise d'une délibération du Conseil communautaire sur le projet d'équipement public pourra permettre de surseoir à statuer en cas de demandes de permis de construire sur le secteur.</i></p> <p><i>Cette proposition ne sera pas prise en compte.</i></p>

<p>Contournement Nord de Louverné. Le projet pourrait être mentionné dans votre PADD afin de justifier l'inscription des emplacements réservés nos 7 et 9 inscrits au bénéfice de la Commune. Aussi, le fuseau d'étude de cette liaison, qui jouxte la zone AUH de « La Longueraie », pourrait être préservé des constructions via un zonage spécifique.</p>	<p><i>L'action 2 du défi 2 de l'axe 1 du PADD sera précisée. Les parcelles jouxtant l'OAP La Longueraie prévues pour accueillir le contournement Nord de Louverné étant propriété de la commune, il n'est pas pertinent de créer des emplacements réservés.</i></p>
<p>Contournement de Soulgé-sur-Ouette. Le Département n'étant pas maître d'ouvrage de ce projet, il convient de l'inscrire au bénéfice de Laval Agglomération ou de le supprimer (emplacement réservé).</p>	<p><i>Le tracé n'étant pas encore précis, il n'est pas pertinent de le représenter au plan de zonage. Ultérieurement, la prise d'une délibération de l'autorité compétente sur le projet d'équipement public pourra permettre de surseoir à statuer en cas de demandes de permis de construire sur le secteur. L'emplacement réservé pour la réalisation du contournement de Soulgé-sur-Ouette sera supprimé.</i></p>
<p>Ne pas reprendre, comme évoqué dans notre courrier du 13 novembre 2018, la servitude EL 7 à reporter le long de la RD 103 à Parné-sur-Roc. Cette commune étant classée en « petite cité de caractère », nous vous proposons finalement de ne pas reprendre ce plan d'alignement.</p>	<p><i>La servitude EL 7 reportée le long de la RD 103 à Parné-sur-Roc ne sera pas reportée sur le document graphique. La liste des servitudes sera modifiée.</i></p>
<p>Dans la liste des servitudes d'utilité publique, des servitudes EL7 sont mentionnées alors que celles-ci ont été « mises en sommeil ». Ainsi, ces servitudes sont à supprimer sur les communes de Bonchamp-lès-Laval, Laval et Louverné.</p>	<p><i>La liste des SUP sera corrigée.</i></p>
<p>Maisons éclusières. Pour l'ensemble des maisons éclusières, le CD avait demandé que le règlement du PLUi permette un pourcentage d'extension tenant compte de l'emprise au sol modeste des bâtiments, soit 100% d'extension. Le règlement écrit, qui n'autorise que 50%, est donc à modifier dans ce sens. Dans le secteur AZI, il conviendrait d'autoriser, sous conditions :</p> <ul style="list-style-type: none"> • les nouvelles constructions permettant la valorisation des maisons éclusières si leur niveau de plancher bas est au-dessus du niveau des hautes eaux, • l'hébergement hôtelier et touristique en construction légère de type tente. 	<p><i>Il est pertinent de ne pas permettre une emprise au sol de 100% sur les parcelles accueillant les maisons éclusières. Les conditions pour lesquelles des constructions sont autorisés dans le secteur AZI seront amendées. Néanmoins, l'hébergement hôtelier et touristique sera autorisé s'il n'aggrave pas le risque d'inondation.</i></p>
<p>Les voies vertes. Classer ces itinéraires (voies ferrées Saint-Berthevin/Renazé et La Chapelle-Anthenaise/Ambrières-les-Vallées) en zone Nt.</p>	<p><i>La notion de taille limitée d'un STECAL justifie que cette observation ne soit pas accueillie.</i></p>

Avis de la Commission d'enquête :

- Dont acte s'agissant d'une haie à planter le long de la RD 57, pour masquer une zone Aenr.

- Dont acte s'agissant du maintien du secteur UA-2
- Dont acte s'agissant de la rectification des marges de recul.
- Dont acte s'agissant du report des marges de recul « loi Barnier » sur les documents graphiques.
- Dont acte s'agissant de la sortie commune de l'OAP centre- bourg à Argentré.
- Dont acte s'agissant du maintien en état de l'OAP pour les raisons données par le mémoire en réponse.
- Dont acte pour la correction de l'OAP Ke Chatelier, zone 2, à Saint-Berthevin.
- Dont acte concernant l'OAP ZAC Ferrié, le report de la liaison entre les secteurs n'est pas pertinent.
- Dont acte concernant l'OAP Montrons à Laval, le report de la liaison entre les secteurs n'est pas pertinent.
- Dont acte concernant Ahuillé (ER le long de la RD 32), Châlons-du-Maine (suppression EBC), Forcé (Suppression ER n°5 et 6), Montigné-le-Brillant (ER n° 3,5,6,7 et 8) et Saint-Berthevin (numérotation ER n°16 à reporter sur le document graphique et suppression des ER n° 2, 5, 7, 9, 1, 11 et 13).
- Dont acte concernant Soulgé-sur-Ouette (ER N)7 supprimé).
- Dont acte concernant l'accès PDELM, la liaison RD 900/RD31, le contournement Sud-Ouest de l'agglomération lavalloise.
- Dont acte concernant le contournement Nord de Louverné.
- Dont acte concernant le contournement de Soulgé-sur-Ouette (suppression de l'ER).
- Dont acte concernant la servitude EL 7.
- Dont acte concernant les maisons éclusières.

Avis du SAGE Mayenne

Le Président de la commission locale de l'eau donne un avis favorable sous réserve que les zones humides correspondant aux critères du code de l'environnement soient identifiées sur l'ensemble des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) concernées en cohérence avec le plan d'aménagement et de développement durable et le règlement.

Il précise que pour répondre à la disposition 2 A1 du SAGE Mayenne, la commission locale de l'eau (CLE) demande que soit localisé sur les OAP concernées les sols hydromorphes sur la carte pédologique du Conseil départemental. Une prescription précisera la nécessité, avant l'urbanisation de ces secteurs, de réaliser des sondages pédologiques afin de localiser précisément les zones humides correspondant aux critères du code de l'environnement.

La CLE s'interroge sur la méthode d'inventaire des zones humides fonctionnelles.

Elle indique que dans la partie relative à la trame bleue du PADD, seules les vallées de la Mayenne, du Vicoin, de la Jouanne et de l'Ouette sont mentionnés comme réservoirs de biodiversité et connexion écologique. Elle demande si les affluents de ces cours d'eau sont intégrés à la trame bleue.

La CLE note la présence de zones humides sur certaines OAP. Elle indique qu'il serait souhaitable d'exclure les zones humides des secteurs à aménager. Certaines OAP prévoient la conservation de la zone humide (création de coulée verte, renforcement d'un axe vert...). Pour renforcer la cohérence des prescriptions de ces OAP, la CLE propose que la dernière partie de la prescription suivante soit supprimée : *les zones humides identifiées sur le secteur devront être préservées et valorisées dans le cadre de l'aménagement ; [...] Dans le cas de l'impossibilité de préserver l'ensemble de ces zones, les mesures compensatoires proposées devront prévoir, dans le même bassin versant, la recréation ou la restauration de zones humides équivalentes, tant sur le plan fonctionnel que sur la qualité de la biodiversité.*

Pour limiter la confusion entre les différents types de zones humides identifiées, la CLE demande que le terme zones humides fonctionnelles est à ajouter sur l'ensemble du rapport pour les parties concernant la méthode du SAGE Mayenne.

Le responsable du projet dans ses Premières réponses à l'avis des autres organismes ne répond pas à l'ensemble des observations de la CLE., et les réponses apportées ne renseignent guère sur la suite que le responsable du projet entend donner à ces observations.

La commission d'enquête demande que le responsable du projet précise clairement dans le mémoire en réponse au PV de synthèse la suite qu'il entend donner à chacune de ces demandes.

↳ Réponses du responsable du projet

Avis	Réponses apportées par Laval Agglomération
Afin de répondre à la disposition 2A1 du SAGE Mayenne, il est demandé à ce que soient localisés sur les OAP concernées les sols hydromorphes sur la carte pédologique du CD. Une prescription précisera la nécessité avant urbanisation de ces secteurs de réaliser des sondages pédologiques afin de localiser précisément les zones humides.	<p><i>Cette observation ne semble pas pouvoir être accueillie. Une expertise zone humide a été réalisée sur l'ensemble des OAP présentant des sols de classes 4, 5 et 6 repérés sur la carte pédologique du CD53.</i></p> <p><i>Par ailleurs, un document d'urbanisme ne peut pas imposer la réalisation d'études.</i></p>
Certaines OAP prévoient dans leurs orientations et principes d'aménagement la conservation de la zone humide. Afin de renforcer la cohérence des prescriptions de ces OAP, la CLE propose que la dernière partie de la prescription suivante soit supprimée : " Les zones humides identifiées sur le secteur devront être préservées et valorisées dans le cadre de l'aménagement. [...] Dans le cas de l'impossibilité de préserver l'ensemble de ces zones, les mesures compensatoires proposées devront prévoir, dans le même bassin versant, la récréation ou la restauration de zones humides équivalentes tant sur le plan fonctionnel que sur la qualité de la biodiversité. "	<p><i>La remarque ne semble pas pouvoir être prise en compte, les dispositions prévues au PLUi étant compatibles avec le SAGE.</i></p>
En cohérence avec le contenu du paragraphe 4.3.7. du règlement, il est proposé de compléter le titre de la manière suivante : " Zones humides Code de l'environnement " et " Zones humides fonctionnelles à protéger ".	<p><i>Cette remarque sera prise en compte.</i></p>
Dans le rapport de synthèse de l'inventaire des zones humides, afin de limiter la confusion entre les différents types de zones humides identifiées, le terme " zones humides fonctionnelles " est à ajouter sur l'ensemble du rapport pour les parties concernant la méthode du SAGE Mayenne.	<p><i>Cette remarque sera prise en compte.</i></p>

Avis de la Commission d'enquête

- Concernant l'expertise zone humide, le mémoire en réponse à l'avis du Sage indique qu'une expertise zone humide a été réalisée sur l'ensemble des OAP présentant des sols de classe 4,5 et 6 repérés sur la carte pédologique du CD 53. L'État dans son avis indique que les expertises zones humides n'ont pas été réalisées sur des terrains identifiés en classe 4 ou 5 sur ces cartes.

La commission d'enquête souhaite que le responsable de projet fasse le point sur les expertises qui n'auraient pas été réalisées et précise dans le dossier à soumettre à l'approbation les dispositions qu'il préconise pour des OAP éventuellement concernées.

- Dont acte concernant la compatibilité du PLUi avec le SAGE.
- Dont acte concernant la proposition de compléter le titre.

Avis de Mayenne Nature Environnement et de la Fédération pour l'Environnement en Mayenne

Ces associations déclarent ne pas pouvoir donner un avis favorable au projet de PLUi de Laval Agglomération. Elles estiment que ce projet ne répond pas aux impératifs actuels de préservation de l'environnement.

Cet avis s'appuie sur les objections énumérées ci-dessous :

-Pour la trame bleue :

La prise en compte des zones humides est très insuffisante. Elles proposent que la trame bleue soit constituée dans les PLUi par tous les cours d'eau et leur ripisylve avec une inconstructibilité d'au minimum 35m.

-Pour la trame verte et le bocage :

Les études sont incomplètes et la protection de ces éléments est insuffisante pour atteindre les objectifs du PADD, la préservation et la restauration de la trame verte.

Les inventaires communaux sont non exhaustifs et non disponibles ou réalisés pour 7 communes. Elles proposent que les linéaires de haies existantes soient disponibles dans le projet. La proportion des haies protégées par rapport aux haies existantes est insuffisante dans de nombreux secteurs. Le linéaire des haies à protéger est minime et ne répond pas aux enjeux. Le nombre des haies ou espaces boisés ou arborés en EBC est ridiculement bas.

Elles demandent que les surfaces agricoles en agriculture biologique soient écartées des zones à urbaniser à l'exemple des espaces naturels

Le responsable du projet n'a pas fourni de mémoire en réponse à cet avis.

La commission d'enquête demande que le responsable du projet précise clairement dans le mémoire en réponse au PV de synthèse la suite qu'il entend donner à chacune de ces observations, ou demandes.

Réponses du responsable du projet

Avis	Réponses apportées par Laval Agglomération
Propose que la trame bleue soit constituée par tous les cours d'eau et tous les ruisseaux et leur ripisylves avec une inconstructibilité d'au minimum 35 mètres.	<p><i>Cette remarque rejoint celle émise par les services de l'Etat qui demandent un recul de 10 mètres par rapport aux cours d'eau identifiés sur une carte annexées à l'avis.</i></p> <p><i>Un travail doit être effectué afin de mesurer l'impact d'une telle disposition sur le projet global.</i></p> <p><i>Il n'est pas conseillé à ce stade de la procédure d'impacter le projet de manière significative, d'autant plus que les règles du RNU pourraient être opposées à un projet ayant un impact environnemental jugé trop important.</i></p> <p><i>Laval Agglomération décide d'appliquer la règle des 10 mètres uniquement aux espaces urbains non constitués.</i></p>

Avis de la commission d'enquête

- Dont acte, l'État dans son avis demande d'interdire toute construction à moins de 10 m d'un cours d'eau. Le responsable du projet dans son mémoire en réponse précise que Laval Agglomération décide d'appliquer la règle des 10 m uniquement aux espaces urbains non constitués.

- Le responsable du projet ne répond pas aux autres observations qui concernent le bocage et les haies, ainsi que les surfaces agricoles en agriculture biologique. Ces différents points sont détaillés dans une contribution des deux associations transmises au président de la commission d'enquête le 16 juillet et analysé avec le n° LAC C8

Contribution de Laval Mayenne Aménagement pour les quartiers Ferrié et Laval Grande vitesse

La société SPL Laval Mayenne Aménagement, est aménageur de la ZAC Ferrié et de la ZAC Laval Grande Vitesse. Elle apporte sa contribution à la consultation des PPA dans le cadre de l'arrêt du projet de PLUi Laval Agglo. Cette contribution porte spécifiquement sur les projets d'OAP.

La commission d'enquête ne liste pas toutes les observations et propositions faites par la société SPL. Elle demande que le responsable du projet précise clairement dans le mémoire en réponse au PV de synthèse la suite qu'il entend donner à chacune des observations ou demandes.

↳ Réponses du responsable du projet

La Ville de Laval a confié la réalisation des ZAC "Quartier Ferrié" et "Laval Grande Vitesse" à la SPL Laval Mayenne Aménagement par concession d'aménagement.

Eu égard de l'ampleur et de l'avancée de ces projets, il a été décidé d'appliquer à ces secteurs des Orientations d'Aménagement et de Programmation OAP° "secteur d'aménagement".

L'ensemble des observations émises par LMA doivent permettre de préciser un certain nombre de principes d'aménagement et de corriger les schémas d'aménagement en fonction de la connaissance des projets en cours et à venir. Aussi, afin de proposer une parfaite cohérence entre les OAP et les projets, Laval Agglomération propose d'apporter l'ensemble des modifications proposées au dossier d'approbation du PLUi.

Avis de la commission d'enquête

- Dont acte.

Avis de Laval Agglo Direction Générale Adjointe – Services urbains et infrastructures

Dans une note de 4 pages illustrées par 27 cartes annotées en annexe, le Directeur général adjoint des services urbains et infrastructures de Laval Agglo fait des observations, propositions et demandes. Il est également annexé à cette note le document « Étude d'entrée de ville n°1 – Argentré – PDELM » du projet d'arrêt du PLUi annoté.

La commission d'enquête ne liste pas toute les observations et propositions faites par la société SPL. Elle demande que le responsable du projet précise clairement dans le mémoire en réponse au PV de synthèse la suite qu'il entend donner à chacune des observations ou demandes

Réponses du responsable du projet

Observations	Réponses apportées par Laval Agglomération
<p>Règlement :</p> <p>Dans les pages 20 et 21, il est fait référence aux zonages d'assainissement en annexe alors que ces zonages n'ont pas été annexés au règlement.</p> <p>Dans la section 2 article 2 du zonage AUE, il semble qu'il y ait des contradictions dans la rédaction suivante "les constructions doivent être implantées en recul minimum de 5m par rapport à l'alignement des voies. L'implantation par rapport aux emprises publiques n'est pas règlementée"?</p>	<p><i>Les annexes sanitaires seront complétées dans le dossier d'approbation. Par ailleurs, un nouveau zonage d'assainissement des eaux usées et un schéma de gestion des eaux pluviales seront réalisés et approuvés au cours de l'année 2020. Ils prendront en compte les objectifs de production de logements inscrits au PLUi.</i></p> <p><i>Afin de permettre l'optimisation des parcelles au sein des zones d'activités, il ne semble pas pertinent de tenir compte de cette observation.</i></p>
<p>Règlement graphique :</p> <p>Des marges de recul, au sens de l'article 111-6 du code de l'urbanisme, sont matérialisées de façon discontinue sur certains tronçons et de surcroît sur des secteurs que l'on peut qualifier d'urbanisés (exemple certains secteurs UE intégré au tissu urbain sur Laval, St Berthevin, etc.). Dans cette marge, sera-t-il possible de</p>	<p><i>L'ensemble des marges de recul sera vérifié (cf. : observations du CD53).</i></p> <p><i>Notre juriste qui nous confirmé qu'il est possible de prévoir des espaces verts et des espaces de circulations sur cette bande de retrait de 75m imposée le long de la RD31, puisqu'ils ne correspondent pas à des "constructions" ou des "installations".</i></p>

réaliser des aménagements tels que des pistes cyclables en considérant qu'il s'agit d'une construction ou installation liée ou nécessaire aux infrastructures routières ?	<i>Un espace de stationnement, s'il n'induit pas de "constructions" ou "installations" pourra être considéré de la même façon.</i>
Certaines marges de recul apparaissent sur des axes non classés routes express ou déviations à grandes circulations. Sur ces axes, il est proposé de remplacer la légende marge de recul (non aedificandi) par le symbole marge de constructibilité qui précise uniquement le retrait du bâti (Ex RD901 à Louverné, cf. annexe 1).	<i>Il est peut-être préférable, pour éviter toute confusion, de distinguer les marges de recul au titre de la Loi Barnier et d'autres marges décidées par la collectivité. Dans ces marges d'inconstructibilité, nous pourrions si besoin définir des aménagements allant au-delà de ceux autorisés au titre de la loi Barnier.</i>
Sur les OAP à caractère économique, il est proposé : <ul style="list-style-type: none"> d'ajouter la destination artisanale, industrielle et logistique ; de s'assurer de la conformité des adaptations actuelles avec celles proposées dans le PLUi (ex: la Gaufrerie à Laval, Beausoleil à Louverné, Montrons/Beucherie à Laval, ZA des grands prés à Changé et autres, etc.) 	<ul style="list-style-type: none"> <i>Sauf à aller plus loin que ce qui est imposé dans le règlement, il n'y a pas l'intérêt d'ajouter ces mentions dans les OAP (sauf pour une question d'affichage). Laval Agglomération n'accède pas à cette demande.</i> <i>La cohérence entre les projets existants précisés dans les PLU communaux et les documents réglementaires et les OAP du PLUi sera vérifiée.</i>
Il est préconisé de numéroter les emplacements réservés.	<i>Les emplacements réservés sont bien numérotés. Une vérification supplémentaire sera effectuée.</i>
Certaines haies apparaissent alors qu'elles n'existent plus et cela peut permettre la réalisation de percées visuelles ou de voie par exemple.	<i>Les prescriptions linéaires environnementales correspondant à des haies inexistantes seront supprimées du règlement graphique et des OAP.</i>
Sur l'emplacement réservé destiné à l'implantation de la future usine des eaux, il faut s'assurer que le zonage prévu permette la construction de l'usine.	<i>La parcelle devant accueillir la future usine des eaux fait l'objet d'un emplacement réservé et est classée en partie en N et en partie en UEm. Ces classements autorisent les constructions et installations nécessaires aux services publics ou équipements d'intérêt collectif.</i>
Argentré :	
Des observations sont émises concernant l'OAP PDELM correspondant au projet du Parc Grand Ouest sur les communes d'Argentré et de Bonchamp.	<i>L'ensemble de ces observations sera pris en compte.</i>
Bonchamp :	
Concernant le nouvel accès autoroutier : <ul style="list-style-type: none"> Le zonage devra permettre la réalisation du nouvel accès autoroutier (ex: stecal ou autres). Il est préconisé de numéroter l'emplacement réservé et le mettre au profit de Cofiroute au lieu de la commune. Il ne faut pas appliquer les règles sur les clôtures au domaine autoroutier (incompatibilité avec les règles de maintenance du domaine autoroutier). 	<ul style="list-style-type: none"> <i>Les parcelles devant accueillir le nouvel échangeur autoroutier fait l'objet d'un emplacement réservé et sont classées en partie en A et en partie en AUE. Ces classements autorisent les constructions et installations nécessaires aux services publics ou équipements d'intérêt collectif.</i> <i>L'emplacement réservé sera numéroté et le bénéficiaire renseigné dans le tableau des ER du document graphique sera corrigé.</i> <i>Sera ajouté : « Ces dispositions ne s'appliqueront pas au domaine autoroutier ».</i>
Changé :	
Sur la RD900, le long de la ZA des Grands Prés et du parc universitaire, il est nécessaire de retirer la trame espace boisé classé pour permettre d'y	<i>Cette modification sera apportée en cohérence avec le parti paysager retenu.</i>

réaliser des percées visuelles. Même remarque le long de la RN162	
Le secteur Nt à proximité de cette ZA ne va-t-il pas muter ?	<i>Le STECAL Nt La Jumelière correspond à une activité de chambres d'hôtes / salle de réception. Aucune demande n'ayant été formulée, le STECAL est maintenu. Le périmètre pourra toutefois être revu afin d'exclure de son emprise la RN162.</i>
Des observations sont émises concernant le secteur de la zone d'activités des Grands Prés (dont l'OAP).	<i>L'ensemble de ces observations sera pris en compte.</i>
Il est proposé de passer la parcelle restante de la ZA de la Fonterie en UEm plutôt qu'en zone UB-2.	<i>Cette étant indissociable du projet d'aménagement du secteur, la commune souhaite qu'elle soit classée en UB-2. Laval Agglomération maintient donc ce classement.</i>
L'Huisserie :	
Des observations sont émises concernant le Bois de L'Huisserie et ses abords.	<i>L'ensemble de ces observations sera pris en compte (cf. : réponses apportées aux observations du Conseil municipal de L'Huisserie).</i>
Classer la partie Est du Bois de L'Huisserie en EBC.	<i>La partie Est du Bois de L'Huisserie sera classée en EBC.</i>
Laval :	
<p>ZI des Touches :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Il est proposé de passer d'une OAP règlementaire à une OAP sectorielle. • Le bureau d'études qui travaille sur la requalification de la ZI des Touches préconise que le secteur situé au Sud de la société Valéo soit classé en secteur d'activité. • Sur le site de l'ancienne décharge, il est matérialisé une zone non aedificandi alors que l'arrêté laisse la possibilité des réaliser quelques aménagements de surface. Même remarque sur les espaces identifiés non aedificandi à proximité de la CAM. Il est nécessaire d'adapter la légende sur le plan de zonage et sur l'OAP. • Il est proposé de supprimer la haie à conserver au droit de la CAM car elle est peu qualitative. • Sur l'OAP, il est proposé de supprimer le tracé de liaison douce à créer sur le délaissé de l'ex foirail car le devenir de cette zone n'est pas défini à ce jour 	<ul style="list-style-type: none"> • <i>L'OAP ZI Les Touches sera de type "sectorielle" dans le dossier d'approbation du PLUi. À ce titre, un zonage UEm lui sera affectée sauf pour la partie au Sud de l'entreprise Valeo qui sera classée en UR et qui correspond à un zonage UB du PLU de Laval.</i> • <i>Laval Agglomération n'accède pas à cette préconisation (cf. : ci-avant).</i> • <i>Comme indiqué en page 9 du règlement, les constructions sont interdites dans les zones non aedificandi (à l'exception des installations nécessaires au fonctionnement des services publics). Les aménagements de surface sont donc autorisés.</i> • <i>L'observation sera prise en compte.</i> • <i>L'observation sera prise en compte.</i>
Afin de pouvoir réaliser un aménagement cyclable le long de la RN162, il est nécessaire de prévoir un emplacement réservé sur ce tronçon au profit de Laval agglomération sur les communes de Bonchamp et Laval	<i>Un emplacement réservé sera créé au profit de Laval Agglomération.</i>
Des observations sont émises concernant l'OAP Grand Saint Nicolas :	<i>Les principes d'aménagement du secteur relevant du PRU Saint-Nicolas et ayant été validés par l'ANRU, Laval Agglomération n'accède pas à ces demandes.</i>
Louverné :	
Il est proposé de supprimer la haie à conserver au centre de l'un des ilots de la Zone Autoroutière car elle peu qualitative.	<i>La qualification des haies relève d'une méthodologie commune à l'ensemble des communes ayant réalisé un inventaire dans le cadre de l'élaboration du PLUi. Le</i>

	<i>classement de cette haie au titre de la loi Paysage est maintenu.</i>
Il est proposé de supprimer la marge de recul au sud de la future ZA de la Motte Babin (erreur de report) et de remplacer la marge de recul le long de la RD901 par le symbole marge de constructibilité et de prolonger ce symbole jusqu'à l'emplacement réservé n°24.	<i>Le report de la marge de recul issu de la mise en compatibilité du PLU de Louverné sera réalisé. La marge de constructibilité (ou d'inconstructibilité) sera reportée. La marge de recul au titre du L111-6 a quant à elle été supprimée, en cohérence avec la procédure de mise en compatibilité du PLU suite à la déclaration de projet.</i>
Le parking de co-voiturage correspondant à l'emplacement réservé 24 est en cours de réalisation par Cofiroute. Si cet emplacement est maintenu, il est nécessaire de le mettre au profit de Cofiroute.	<i>Le tableau des ER du document graphique sera corrigé.</i>
Il est proposé de supprimer l'emplacement réservé n°8, l'aménagement cyclable étant déjà réalisé entre l'accès autoroutier et le giratoire d'accès à la zone.	<i>L'emplacement réservé sera supprimé.</i>
Sur la ZA de Beausoleil, de nombreuses haies sont à conserver : il est nécessaire d'autoriser des percées ou des reconstitutions afin que cela permette l'implantation d'activité et de réduire les haies à planter.	<i>Les dispositions communes du règlement écrit précisent les conditions d'arrachage d'un alignement d'arbres.</i>
Dans la ZA de Pont Martin, le positionnement graphique de l'emplacement réservé n°7 est situé sur les parcelles de la zone et non sur les emprises réservées pour la réalisation du contournement au Nord de la zone.	<i>L'emplacement réservé sera reporté sur les parcelles prévues pour accueillir cette infrastructure.</i>
Sur l'OAP Echologia, au Sud-Ouest, il est préconisé de ne prévoir qu'un seul accès depuis la ZA de la Motte Babin qui sera exceptionnel et non 2 comme indiqué dans le texte. Il se situera à proximité du chemin actuel comme indiqué sur le plan.	<i>L'OAP ECHOLOGIA sera corrigée.</i>
Louvigné :	
Sur l'OAP Chauvinière, il est proposé de supprimer l'accès Nord/Est.	<i>L'OAP La Chauvinière sera modifiée.</i>
Il est proposé de retirer la marge de recul au droit de la ZA de la Chauvinière dans la zone UEm, la RD 57 ayant été décalée vers le Nord dans le cadre des travaux LGV.	<i>Les marges de recul le long de l'ancien tracé de la RD57 seront supprimées et reportées le long du nouveau tracé.</i>
Il est proposé de supprimer la haie à conserver au centre de la ZA de la Chauvinière car elle est peu qualitative.	<i>La qualification des haies relève d'une méthodologie commune à l'ensemble des communes ayant réalisé un inventaire dans le cadre de l'élaboration du PLUi. Le classement de cette haie au titre de la loi Paysage est maintenu.</i>
Saint-Berthevin :	
OAP Le Châtelier : <ul style="list-style-type: none"> Le secteur Nord-Ouest classé en AUe est une zone remblayée et sera donc difficile à aménager. 	<ul style="list-style-type: none"> Le classement en AUE du secteur Nord-Est de l'OAP Le Châtelier est maintenu. Le dossier "entrée de ville" sera corrigé. Le tracé de la marge de recul sera corrigé. Le chemin sera classé en A.

<ul style="list-style-type: none"> Le secteur Sud de la RD 57 classé AUe ne disposera pas d'accès sur la RD 57 comme le précise le texte dans le dossier « entrée de ville le Chatellier ». Il y a une ambiguïté sur la matérialisation de la marge de recul sur la parcelle UEm située au Sud de la RD57 et au niveau de la parcelle classé AUe au Sud de la RD57. À l'Ouest de la ZA du Chatellier actuelle, il est proposé de passer le chemin d'accès au hameau à l'Ouest de la zone en A (il est actuellement classé en UEm). 	
<p>Secteur rail-route :</p> <ul style="list-style-type: none"> Dans le règlement et dans le projet "entrée de ville", les 15% d'espaces verts demandés semblent important pour ce projet vu la surface déjà imperméabilisée ? Il est nécessaire d'explicitier la formulation qui suit "dont au moins la moitié sera en espace perméable" ? Il est proposé de supprimer la mention "une voie Est Ouest sera créée au sein du site afin de concentrer les flux et de relier efficacement les deux accès et sera complétée à l'Est par un principe de retournement jusqu'à la fin du paragraphe "afin de limiter". Il est proposé de supprimer la végétalisation des parkings pour ce site. Il est proposé de supprimer l'emplacement réservé correspondant au projet de la liaison RD900 / RD31 et de privilégier, en accord avec le Département de la Mayenne (le maître d'ouvrage), un zonage spécifique adapté pour la réalisation du projet en dehors de l'emprise du secteur UEm (dans le projet « entrée de ville » et le plan de zonage). 	<ul style="list-style-type: none"> <i>Cette disposition est commune à l'ensemble des zones UEm.</i> <i>La notion de « espace perméable » est définie dans le lexique en fin du règlement.</i> <i>Le dossier "entrée de ville" et le règlement écrit seront précisés.</i> <i>Le dossier "entrée de ville" sera modifié.</i> <i>Le dossier "entrée de ville" sera modifié.</i> <i>L'emplacement réservé sera supprimé (cf. : réponse apportée au CD53).</i>
<p>Saint-Germain-le-Fouilloux :</p>	
<p>Des observations sont émises concernant le secteur de la ZA La Roussière (classé UEM).</p>	<p><i>L'ensemble de ces observations sera pris en compte (cf. : réponses apportées aux observations du Conseil municipal de Saint-Germain-le-Fouilloux).</i></p>
<p>Soulgé-sur-Ouette :</p>	
<p>Il est proposé de retirer la marge de recul dans la ZA située au nord de la RD57 (secteur pouvant être considéré comme urbanisé) (cf. annexe 26)</p>	<p><i>La marge de recul sera supprimée.</i></p>
<p>Sur la parcelle classée à l'Est de la commune en UEm contigu à la zone des Coëvrons l'adaptation loi Barnier n'a pas été réalisée.</p>	<p><i>Les parcelles concernées par le classement AUE à l'Est de la commune de Soulgé-sur-Ouette sont la propriété de la CC des Coëvrons. Aucune demande n'ayant été formulée, il n'est pas prévu de réaliser une étude "entrée de ville".</i></p>

Avis de la Commission d'enquête

Concernant le recul minimum à respecter par rapport à l'alignement des voies et l'implantation non réglementée par rapport aux emprises publiques, il y a une contradiction qu'il convient de lever.

Les autres points soulevés n'appellent pas d'observations de la part de la commission d'enquête.

Avis de Laval Économie

Concernant le règlement du PLUi et s'agissant du zonage AUE le président de Laval Économie s'étonne de l'absence de réglementation d'implantation par rapport aux emprises publiques.

Concernant les plans de zonage des observations sont faites qui concernent : l'OAP-PDELM sur Argentré, le site d'accueil du péage autoroutier de Bonchamp, la zone d'activités des Grands Prés à Changé et son extension, la zone artisanale de la Fonterie à Changé, la zone des Touches sur Laval et Changé, la zone autoroutière sur Louverné, la zone d'activités de Beausoleil sur Louverné, la zone d'activités de la Chauvinière à Louvigné, la zone d'activités de la Roussine à Saint-Germain-le-Fouilloux, et la plateforme de transport combiné rail-route sur Saint-Berthevin.

Dans ses premières réponses aux avis des autres organismes, le responsable du projet ne répond qu'à la demande concernant le règlement.

La commission d'enquête demande que le responsable du projet précise clairement dans le mémoire en réponse au PV de synthèse la suite qu'il entend donner à chacune des observations ou demandes faites par Laval Economie.

↳ Réponses du responsable du projet

Observations	Réponses apportées par Laval Agglomération
Concernant tout d'abord le règlement du PLUi et s'agissant du zonage AUE, il est surprenant de ne pas trouver à l'article 2 de la section 2, une quelconque réglementation d'implantation par rapport aux emprises publiques.	<i>Afin de permettre l'optimisation des parcelles au sein des zones d'activités, il ne semble pas pertinent de tenir compte de cette observation.</i>

L'ensemble des autres observations est repris dans l'avis émis par la DGA Services urbains et infrastructures de Laval Agglomération. Les réponses apportées sont développés ci-avant.

Avis de la commission d'enquête

Dont acte. Il est important de lever dans le dossier d'approbation la contradiction relevée par la Direction Générale Adjointe concernant le recul par rapport à l'alignement et l'implantation par rapport aux emprises publiques.

Avis de Laval Agglo Service Habitat

Demande que le PLUi propose au sein des zones U ou AU, notamment des communes de Bonchamp-lès-Laval, L'Huisserie et Louverné, des secteurs permettant la sédentarisation des gens du voyage.

La commission d'enquête demande que le responsable du projet précise clairement dans le mémoire en réponse au PV de synthèse la suite qu'il entend donner à cette demande.

↳ Réponses du responsable du projet

Avis	Réponses apportées par Laval Agglomération
Dans le cadre de la consultation des services de Laval Agglomération, je souhaitais préciser que le PLUi se doit de proposer au sein des zones U et AU, notamment des communes de Bonchamp, L'Huisserie et Louverné, des secteurs permettant la sédentarisation des Gens du Voyage. En effet, il s'avère nécessaire d'identifier spécifiquement	<p><i>Les documents réglementaires seront adaptés pour permettre l'accueil de ce type d'habitat devant contribuer à la sédentarisation des Gens du Voyage.</i></p> <p><i>Bonchamp :</i> <i>Une parcelle sera identifiée en secteur UB-2 dans le secteur de la Chambrouillère.</i></p> <p><i>L'Huisserie :</i></p>

des secteurs susceptibles d'accueillir ce type d'habitat mobile.	<p><i>Une parcelle sera identifiée au sein du secteur UB-2 dans le secteur de l'allée de La Futaie. (Cf. / délibération du CM en date du 16 mai 2019).</i></p> <p><i>Louverné :</i></p> <p><i>Une parcelle sera identifiée en secteur AUH dans le périmètre de l'OAP La Longueraie.</i></p>
--	---

Avis de la Commission d'enquête

Dont acte.

Observations du service instructeur de Laval Agglo sur les OAP du PLUi arrêté

Le service instructeur de Laval Agglo (service urbanisme réglementaire) fait sur 6 pages une série d'observations, de propositions de contradictions, de remarques concernant les OAP du projet.

La commission d'enquête ne liste pas tous les points relevés. Elle demande que le responsable du projet précise clairement dans le mémoire en réponse au PV de synthèse la suite qu'il entend donner à ses observations.

↳ Réponses du responsable du projet

Observations	Réponses apportées par Laval Agglomération
Principes généraux des OAP et OAP Habitat et équipements :	
Revoir la définition de "liaison douce" qui est trop ambitieuse.	<i>La définition sera allégée, notamment dans les principes d'aménagement des OAP de Laval.</i>
Non report des bois et espaces verts à créer précisés sur le schéma d'organisation de certaines OAP sur le document graphique.	<i>Les plans de zonage seront précisés.</i>
Définir "logements sociaux".	<i>La définition du logement social sera portée dans les principes généraux des OAP.</i>
Définir "sols hydromorphes".	<i>La définition de "sol hydromorphe" sera portée dans les principes généraux des OAP.</i>
Revoir la numérotation des OAP.	<i>La numérotation des OAP sera corrigée.</i>
Définir la notion "mixte" de la vocation des secteurs.	<i>La définition de "mixte" sera portée dans les principes généraux des OAP.</i>
Définir "activités économiques".	<i>La définition de "mixte" sera portée dans les principes généraux des OAP.</i>
Ahuillé :	<i>L'ensemble des observations émises sur les OAP n°1 et n°2 d'Ahuillé sera pris en compte.</i>
Argentré :	<i>L'ensemble des observations émises sur l'OAP n°5 d'Argentré sera pris en compte.</i>
Châlons-du-Maine :	<i>Les observations émises concernant l'OAP n°14 seront prises en compte.</i>
Changé :	<i>L'observation émise concernant l'OAP n°17 de Changé sera prise en compte.</i>
Entrammes :	<i>L'ensemble des observations émises sur les OAP n°23 et n°24 d'Entrammes sera pris en compte.</i>
Forcé :	<i>L'ensemble des observations émises sur les OAP n°25 et n°26 de Forcé sera pris en compte.</i>
Laval :	<i>Les observations émises sur les OAP n°29, n°30, n°31, n°32, n°33 et n°34 de Laval seront prises en compte.</i>
L'Huisserie :	<i>L'observation émise concernant l'OAP n°35 de L'Huisserie sera prise en compte.</i>

Montigné-Le-Brillant :	<i>Le schéma d'organisation et les principes d'aménagement seront mis en cohérence.</i>
Nuillé-sur-Vicoin :	<i>L'observation émise concernant l'OAP n°49 de Nuillé-sur-Vicoin sera prise en compte.</i>
Saint-Berthevin :	<i>Les observations émises sur l'OAP n°51 de Saint-Berthevin seront prises en compte.</i>
Saint-Germain-le-Fouilloux :	<i>L'observation émise concernant l'OAP n°55 de Saint-Germain-le-Fouilloux sera prise en compte.</i>
Soulgé-sur-Ouette :	<i>L'observation émise concernant l'OAP n°64 de Soulgé-sur-Ouette sera prise en compte.</i>
OAP Economie :	
Argentré – Bonchamp :	<i>Les observations émises sur l'OAP n°65 PDELM seront prises en compte.</i>
Bonchamp :	<i>Les observations émises sur les OAP n°66 et n°67, seront prises en compte.</i>
Changé :	<i>Les observations émises sur l'OAP n°68 seront prises en compte.</i>
Laval :	<i>Les observations émises sur l'OAP n°69, seront prises en compte.</i>
Louvigné :	<i>Les observations émises sur l'OAP n°70 seront prises en compte.</i>
Parné-sur-Roc :	<i>Les observations émises sur l'OAP n°71 seront prises en compte.</i>
Saint-Berthevin :	<i>Les observations émises sur les OAP n°72 et n°73 seront prises en compte.</i>
OAP Secteurs d'aménagement :	
OAP Laval – Quartier Ferrié :	<i>L'interdiction de l'utilisation de matériaux susceptibles de donner un aspect provisoire ou une imitation de matériaux naturels est supprimée (cf. : observations de LMA). L'orientation suivante : "les voies nouvelles publiques doivent intégrer des places de stationnement" est maintenue. L'ensemble des autres observations est pris en compte.</i>
OAP Laval – Gare :	<i>L'interdiction de l'utilisation de matériaux susceptibles de donner un aspect provisoire ou une imitation de matériaux naturels est supprimée (cf. : observations de LMA). L'orientation suivante : "les voies nouvelles publiques ou privées doivent présenter des caractéristiques techniques intégrant des places de stationnement" est maintenue. L'ensemble des autres observations est pris en compte.</i>
OAP Laval – Changé – ZI Les Touches :	<i>L'OAP ZI Les Touches sera de type "sectorielle" dans le dossier d'approbation du PLUi (cf. : observation de Laval Agglomération – Services urbains et infrastructures). Les observations émises sur cette OAP seront prises en compte.</i>
OAP Louverné – ECHOLOGIA :	<i>L'OAP ECHOLOGIA sera modifiée pour répondre aux observations du Conseil municipal de Louverné. Dans ce cadre, une réorganisation de l'OAP sera effectuée.</i>

Avis de la commission d'enquête

Les observations émises sur les OAP n'étant pas précisées, la commission d'enquête ne peut émettre un avis.

6-2 Les avis émis sur le projet de RLPi**I-COMMISSION DÉPARTEMENTALE de la NATURE, des PAYSAGES et des SITES (28 mai 2019)**

Compte rendu de la réunion de la commission en date du 10 mai 2019

Lors de l'introduction de la séance, le rapporteur, représentant de la DDT, rappelle que le RLPi est un document de planification, soumis aux avis de la CDNPS et de l'Etat et que les éléments contenus seront soumis à enquête publique suivie des éventuelles réponses aux observations, remarques demandes de compléments de Laval Agglomération.

Le Vice-président de Laval Agglomération précise que l'ancienne communauté de communes du Pays de Loiron n'avait pas été intégrée à l'étude pour une question de calendrier. L'approbation du projet était souhaitée avant les élections municipales de 2020 et avant le 14 juillet 2020 date à laquelle les RLPi existants (Laval et Nuillé-sur-Vicoin) deviendraient caducs. Il est rappelé, en outre, que lorsqu'un RLPi s'applique à un territoire, tout projet d'enseigne est ensuite soumis à une autorisation préalable et qu'à défaut toute publicité est interdite aux abords des monuments historiques.

L'absence de zonage sur la commune de Parné-sur-Roc qui renvoie au règlement national de publicité est un choix de la commune, labellisée « Petite Cité de Caractère ». Ainsi aucune pré-enseigne ni publicité n'est autorisée sur son territoire.

Le rapporteur a proposé aux membres de la commission d'émettre un avis favorable sous réserve de la prise en compte de l'ensemble des observations, demandes de compléments, précisions et remarques émises dans le rapport qui suivra la présentation.

Le rapport rappelle ce qu'est un RLPi et pourquoi il est soumis à l'avis de la CDNPS. L'objectif visé, suite à un rappel de la situation du territoire et du contexte, est d'adapter le règlement national aux spécificités du territoire dans un souci de protection du cadre de vie. Le RLPi est l'expression du projet de l'intercommunalité en matière d'affichage publicitaire, outil opérationnel pour la collectivité, les particuliers et les professionnels de l'affichage qui s'y réfèrent. Il sera annexé au PLUi.

Le RLPi fixe des prescriptions relatives aux publicités, aux enseignes, aux pré-enseignes dérogatoires et adapte les dispositions prévues par la loi en matière d'emplacements, densité, surface, hauteurs, entretien ainsi que les types de dispositifs autorisés, l'utilisation du mobilier urbain et les publicités lumineuses.

Le RLPi établit des prescriptions pour l'ensemble du territoire intercommunal ou des prescriptions spécifiques selon les zones définies. Les zones non couvertes par les dispositions spécifiques seront soumises aux prescriptions nationales du RNP. Quand il existe un RLP sur une partie du territoire et la commune, c'est le maire de la commune concernée qui est compétent.

Après avoir rappelé l'étendue du territoire concerné par le RLPi et les paysages qui le caractérisent, les principaux sites et édifices patrimoniaux, le rapporteur définit les secteurs à enjeux :

- centralités historiques et commerçantes,
- espaces naturels et urbains,
- le quartier d'habitation,
- les principaux axes et entrées de ville, les zones d'activités.

Sont ensuite présentées les cinq orientations du RLPi :

- Préserver les paysages naturels et urbains,
- Valoriser le paysage urbain des centralités,
- Veiller à la qualité paysagère des zones résidentielles,
- Accompagner la dynamique commerciale des zones d'activités,
- Assurer la visibilité des acteurs économiques locaux en préservant la qualité paysagère des principaux axes du territoire.

Ainsi que la justification des choix retenus et les motifs de délimitation du zonage.

Une cartographie des limites d'agglomération sera présentée complétée par un rappel de la notion d'agglomération au sens des limites géographiques. Les limites d'agglomération sont fixées par des arrêtés municipaux mais la réalité physique identifiable par le bâti prévaut.

Le zonage est défini comme tel :

-Zone ZP1A : centres-villes et centres-bourgs, avec :

ZP1LA et ZP1L pour le cœur historique de Laval puis le centre-ville compris dans le périmètre de l'AVAP,

-ZP2 : quartiers résidentiels, ZP2L pour Laval,

-ZP3 : zones d'activités, ZP3L pour Laval,

-ZP4 : le long des axes structurants, ZP4L pour leurs portions traversant la zone agglomérée de Laval.

Il est signalé que la réintroduction de la publicité en zones ZP1L et ZP2, pourrait être encadrée en ne l'autorisant par exemple que sur certains types de mobiliers urbains comme les abribus. Cependant, sur la zone ZP2L, secteur résidentiel, le nombre de dispositifs publicitaires doit être limité.

Le document rappelle quelques notions pour préciser le règlement : rappeler les lieux d'interdiction absolue de la publicité, distinguer pré-enseignes et SIL (signalisation d'information locale), la seconde relevant du code de la route, préciser les usages des bâches, encadrer la dimension des pré-enseignes, interdiction du numérique dans les centres villes et zones résidentielles, s'assurer de la bonne coordination entre les règlements SPR et RLPi pour Laval.

A la suite du bilan de la concertation, sont présentées des remarques sur le règlement visant à préciser celui-ci sur les points suivants.

- Les modalités d'accès aux différents formulaires de déclaration et autorisation,
- La justification de l'absence de zonage pour Parné-sur-Roc à propos de l'application du règlement national de publicité,
- Des dispositions relatives aux enseignes et pré-enseignes.

Enfin, sont listées les annexes et les services consultés.

Dans le dernier point, il est fait part de l'avis de la DREAL, dont les remarques ont été intégrées dans ce rapport, l'avis de l'Unité départementale de l'architecture et du patrimoine de la Mayenne (pas d'observations particulières car les recommandations émises lors de l'élaboration du document ayant été reprises dans le projet arrêté) et l'avis du Service sécurité et éducation routière bâtiment et habitat. Ce service rappelle qu'une publicité peut remplir les conditions d'implantation conformes au code de l'environnement mais être dangereuse en termes de sécurité routière en ne conforma au code de la route.

Dans son avis le rapporteur constate que le diagnostic du RLPi a été bien conduit et permet d'avoir une vision d'ensemble de la problématique sur le territoire de Laval Agglo. Il considère que les orientations et objectifs qui découlent de ce diagnostic sont conformes aux objectifs, ils sont clairement énoncés et visent à protéger le cadre de vie et encadrer le développement publicitaire.

Il souligne la démarche volontaire de la collectivité consistant à repenser la qualité paysagère du territoire tout en mettant en valeur le patrimoine architectural : les dispositions énoncées (préservation des centres villes et centres bourgs, limitation de la taille des dispositifs, et réglementation de leur densité) sont

cohérentes avec la volonté clairement énoncée défendre le cadre de vie. Il signale la clarté, la lisibilité des prescriptions correspondant à chaque zonage.

Cependant, il fait remarquer que la réintroduction de la publicité dans les secteurs protégés devait être davantage motivée et que la place des dispositifs numérique devrait être revue afin de prolonger les efforts de la collectivité sur la prise en compte des enjeux patrimoniaux, paysagers et du cadre de vie.

La pose de bâche comme enseigne permanente et comme publicité est remise en cause car elles sont hétéroclites dans leurs matières, formes et coloris) et ne permet pas d'atteindre les objectifs de qualité des enseignes. Le rapport préconise de les autoriser comme dispositifs temporaires.

II- AVIS DU PRÉFET DE LA MAYENNE (6 juin 2019).

Cet avis reprend les éléments présentés ci-dessus. Une analyse complète n'est pas nécessaire.

III- AVIS DE LA DRAC –Unité départementale de l'architecture et du patrimoine de la Mayenne (02 avril 2019) :

Pas d'observation particulière à émettre. Le projet de RLPI a bien repris les recommandations émises dans le cadre de l'élaboration du document.

IV- AVIS DE LA DDT-Service Sécurité et Education routière Bâtiment et habitat-Unité Sécurité routière et crises.

Demande de prendre en compte la référence réglementaire concernant la publicité en lien avec la sécurité routière.

Code de la route-Publicité, enseignes et pré-enseignes (Art. R418- 1 à R418-9) et notamment l'article R-418-4 : « *Sont interdites la publicité et les enseignes, enseignes publicitaires et préenseignes qui sont de nature, soit à réduire la visibilité et l'efficacité des signaux réglementaires soit à éblouir les usagers des voies publiques, soit à solliciter leur attention dans des **conditions dangereuses pour la sécurité routière**. Les conditions et normes que doivent respecter les dispositifs lumineux et rétro réfléchissants visibles des voies publiques sont fixées par un arrêté conjoint du ministre chargé de l'équipement et du ministère de l'Intérieur* ».

Cet avis rappelle qu'une publicité peut remplir les conditions conformes au code de l'environnement, mais qu'elle soit dangereuse en termes de sécurité routière et non-conforme au code de la route.

V-Avis du PRÉFET de la Région Pays de La Loire -11 avril 2018

Chapitre 1 :

Considère que le diagnostic du rapport de présentation est bien conduit et s'appuie sur une bonne analyse du territoire. Signale que la définition des pré-enseignes doit être complétée.

A propos de l'explication des choix :

En complément de la cartographie de l'agglomération des communes de la communauté d'agglomération de Laval, considère qu'il est nécessaire de rappeler la notion de d'agglomération est à appréhender au sens géographique et que si les maires définissent par arrêté les limites de l'agglomération, ce qui prévaut est la réalité géographique identifiable par la densité du bâti.

A propos de la réintroduction de la publicité dans les secteurs listés au L581-8 du code de l'environnement, l'avis rappelle qu'elle doit être exceptionnelle et motivée et que la mise en place d'un RLPI ne permet pas de déroger à l'interdiction de publicité de manière systématique.

ZP1L : Possibilité d'encadrer la réintroduction de la publicité en ne l'autorisant que sur certains types de mobiliers urbains comme les abribus- remarque pouvant s'appliquer en ZP2.

-ZP2, ZP2L : Limiter le nombre de dispositifs publicitaires- Possibilité de ne pas y introduire l'installation de publicité scellées au sol. Mise en place d'une signalisation d'information locale adaptée qui permettrait de répondre aux besoins en visibilité des activités.

Chapitre 2 :

Dans les dispositions communes, rappeler les lieux où la publicité est interdite.
 Différencier pré-enseignes et SIL, ne relèvent pas de la même législation,
 Autorise la pose de bâches pour des dispositifs temporaires,
 Encadrer la dimension des pré-enseignes temporaires,
 Limiter pour toutes activités (hors opérations immobilières), le nombre de pré-enseignes et la superficie par enseigne,
 Numérique interdit dans les centres-villes et zones résidentielles (ZP2, ZP2LQ ? zp1, ZP1LA, ZP1L) : impact important sur le cadre de vie, en particulier lorsqu'il comporte des images animées, car difficile de contrôler l'aspect des dispositifs numériques changeant par nature.
 S'assurer de la bonne articulation dans le SPR de Laval entre les réglementations.

Règlement :

Art.4.2 : publicité murale réduite en ZP2L, publicité numérique interdite ,

Art. 4.3.2 : publicité au sol interdite en ZPL2,

Art.4.4.1 : ZP1 : Zone centrale des communes, secteur de petits commerces : pas nécessaire d'autoriser des mobiliers urbains avec plus de 2m² de publicité.

Art.4.8.1 : Ne pas autoriser la publicité sur palissades dans les centres-villes si la collectivité souhaite prolonger l'effort de mise en valeur des centres.

Chap.5 :

Art.5.3 : cf. remarque pour les scellés au sol ZP2L,

ART.5.7 : possibilité de compléter cet article en précisant que les caissons lumineux et néons sont interdits, seules les lettres peuvent être diffusantes l'éclairage soit être indirect.

En conclusion :

Remarque que les choix permettent à la collectivité de repenser la qualité paysagère de son territoire tout en mettant en valeur son patrimoine architectural.

A travers le règlement, elle a pris des décisions intéressantes : choix de préserver les centres, limite de la taille des dispositifs, réglementation de la densité, choix qui vont dans le sens d'une plus grande qualité de vie.

Fait remarquer cependant que la nécessité de réintroduire la publicité dans les secteurs protégés soit plus motivée. La place des dispositifs numériques devrait être revue afin de prolonger les efforts en faveur de la prise en compte des enjeux patrimoniaux et paysagers.

VI- AVIS DES CONSEILS MUNICIPAUX

I- AHUILLÉ-30 avril 2019

Présentation du contenu du dossier par la maire de la commune, Madame REILLON C.

Décision, projet RLPI, synthèse du contenu, annexes (documents graphiques), application du règlement, transmission pour avis, modalité de consultation : Avis favorable.

II- ARGENTRÉ- 02 mai 2019

Démarche de présentation identique : Avis favorable.

III-BONCHAMP –lès-LAVAL-02 avril 2019

Suite à l'exposé du maire : avis favorable à la majorité 5 abstentions).

IV- CHANGÉ-03 juin 2019

Présentation du projet : Avis favorable.

V-ENTRAMMES- 05.05.2019

Présentation du projet : Avis favorable (7 abstentions, 2 contre, 3 pour)

Demande d'extension de la zone ZP1 (plan joint)

VI-LAVAL- 01.04.2019

Présentation du projet : Avis favorable (3 abstentions, 6 contre)

Sollicite la modification à la marge du RLPI pour :

- mettre en conformité les entrées et sorties de ville avec l'arrêté fixant les limites d'agglomération de Laval,
- recaler les contours de zones sur le périmètre d'agglomération et corriger des vides et chevauchements entre les zones (notamment la ZPL4)

VII-LOUVERNÉ 30 avril 2019

Présentation du projet : avis favorable

VIII-LOUVIGNÉ- 24 avril 2019

Présentation du projet : Avis favorable

IX-MONTFLOURS -27 mai 2019-07-31

Présentation du projet : Avis favorable

X-MONTIGNÉ-le-BRILLANT

Présentation du projet : Avis favorable

XI-NUILLÉ-sur-VICOIN

Aucune observation à porter sur le projet de RLPi : Avis favorable

XII- SAINT-BERTHEVIN 28 mars 2019

Rapport du maire : Avis favorable

XIII- SOULGÉ-sur-OUETTE

Présentation du projet : Avis favorable à l'unanimité.

Outre ces communes ayant envoyé un avis, les conseils municipaux suivants ont fait part de leur décision :

SAINT-OÛEN –des-TOITS :	Avis favorable,
LA BRÛLATTE :	Valide le projet,
LOIRON-RUILLÉ :	Avis favorable
BOURGNEUF –la-FORÊT :	Avis favorable
LA GRAVELLE :	Avis favorable

REMARQUES :

*Dans le contexte du projet de RLPI, L'analyse des observations du public, les questions complémentaires posées par la commission d'enquête, les réponses apportées par le responsable du projet, et les commentaires et les conclusions partielles de la commission d'enquête, sont édités et imprimés dans un document séparé **DOCUMENT 2** au format "paysage".*

VII- Organisation de l'enquête :**7-1 Réunions préparatoires à l'enquête**

- Le lundi 15 avril 2019 de 9 h à 11 h réunion à Laval Agglomération, avec le chef de projet PLUi, échanges sur les modalités de l'enquête et sur le dossier de l'enquête.
- Le mardi 30 avril 2019 de 14 h à 17 h, réunion à Laval Agglomération de la commission d'enquête
- Le jeudi 16 mai 2019, de 15 h à 17 h ? réunion à Laval Agglomération avec le Vice -Président en charge du PLUi, le Chef du projet PLUi , les modalités d'enquête, les lieux d'enquête, l'arrêté organisant l'enquête et l'avis d'enquête.
- Le lundi 27 mai 2019 de 14 h à 15 h réunion à Laval Agglomération avec Mme Pauline Gay, chef du projet RLPi ;
- Le mercredi 5 juin 2019 de 14 h à 17 h, réunion avec le vice-président de Laval Agglomération , le chef de projet PLUi et les représentants des Bureaux d'Eudes, le point sur les projets.
- Le vendredi 7 juin 2019, réunion de la commission d'enquête à Laval Agglomération, organisation de l'enquête et répartition des tâches.
- Avant le démarrage de l'enquête les élus locaux responsables dans leur commune du PLUi et du RPLi ont reçu la visite d'au moins un membre de la commission d'enquête, pour une visite de la commune et un échange sur les projets.

Les dossiers d'enquête ayant été transmis aux communes avant la nomination de la commission d'enquête, au moins un membre de la commission d'enquête a procédé au cours de la visite de la commune ou en dehors, au visa des pièces du dossier d'enquête.

7-2 Visites de site.

La commission d'enquête a effectué, soit à son initiative, soit à la demande d'intervenants à l'enquête 9 visites de sites. Il s'agit des sites suivants :

A) Commune de Bonchamp : Site de l'OAP 67 (ZI sud 1)

Personnes présentes :

M. MORIN Gérard, Maire adjoint Urbanisme

Commissaires enquêteurs : G Chartier-R. Brouard

Durée de la visite : 2h30

Objectif de la visite : Lors de la permanence du samedi 29 juin émerge une contestation de l'OAP 67 (ZI Sud 1) qui rend cette visite indispensable à la bonne compréhension du sujet.



Nous nous rendons d'abord dans le lotissement (Rue Pasteur) où habitent la plupart des auteurs des remarques opposés au projet. Cet ensemble urbanisé est situé au sud de la RD 57 limité d'une part par le Chemin du Préfet et d'autre part par une ancienne ligne de chemin de fer.

Cette ligne appartient toujours à la SNCF. Elle est très fréquentée par les promeneurs et représente une coupure végétale entre l'espace urbanisé et celui destiné au développement économique annoncé par la description de l'OAP 67 « Bonchamp-lès-Laval ZI Sud 1 ». La voie ferrée n'est pas totalement démantelée comme l'attestent les rails et traverses encore présents. Des ruches sont installées sur les pentes de l'ancien exhaussement de terrain qui supportait le pont où se croisaient deux lignes ferroviaires.

Dans la zone A, la présence de plantes hygrophiles et l'écoulement d'un filet d'eau courante signalent une zone humide. Celle-ci semble s'étendre sur une partie des terrains en bordure de l'ancienne voie ferrée.

A la date de la visite, la partie B est en chantier : rencaissement et mise en place de structures métalliques pour la construction d'un garage.

Les bâtiments de la partie C appartenaient à la ferme de la Hardelière. Certains après transformation sont devenus des habitations. Une mare (point bleu dans C) dans l'angle inférieur droit complète l'ensemble. Elle est selon M. MORIN, adjoint au maire qui dirige la visite, envisagée par le promoteur comme un élément de défense contre l'incendie.

Selon ses informations, l'aménagement de la totalité de la zone fera l'objet d'un projet d'aménagement soumis au règlement de la loi sur l'eau.

Au retour en mairie, des extraits des plans locaux d'urbanisme datant de 1998 nous sont présentés. Cette zone était à cette date destinée à accueillir des activités économiques

B) Visite des lieux- La Chapelle Anthenaïse- La Grenottière 24.06. 2019

Personnes présentes : M. ROSSI Olivier, le propriétaire des lieux,

Commissaire enquêteur : G.Chartier

Durée de la visite : 1h

Objectif de la visite : Prendre en compte la situation

Lors de la permanence du 24 juin 2019, M. ROSSI me fait part de ses préoccupations et nous convenons d'une visite sur place dès la fin de cette permanence.

Ses principales demandes concernent le zonage A dans lequel sa propriété est complètement inscrite, la possibilité de grouper les bâtiments de sa propriété en STECAL de type At ou Nt et le changement de destination de certains des bâtiments. En effet, il a présenté lors de la permanence son projet centré sur l'hébergement en gîte rural et chambres d'hôtes de caractère dans un dossier très documenté.

Le chemin d'accès à la Grenottière est bordé de deux haies très fournies à leur base avec des chênes de haute futaie, haies qui ne sont pas représentées sur les documents mis à l'enquête. La première impression en arrivant à cette propriété est celle d'un petit village d'habitat groupé autour d'une place centrale. Le premier bâtiment, de plusieurs étages domine le tout. La couleur ocre jaune de son enduit et les entourages des fenêtres en briques rouges lui donnent un aspect de maison bourgeoise du 19ème siècle.

Accolé à l'arrière, un bâtiment beaucoup plus ancien atteste de l'intérêt pour l'architecture des ses propriétaires passés. Le Logis, comme il est communément nommé est en cours de restauration. La présence de cheminées aux parements soignés, les petits carreaux de terre cuite au sol situent ses origines à la Renaissance.

Les autres bâtiments entourent la cour : une maison de maître, un ensemble de loges, remises en pierres apparentes avec des toitures en ardoises. Leur qualité justifie le changement de destination qui a été attribué à l'un d'eux (n° 368). M.ROSSI m'a fait part de son souhait que les autres bâtiments avec une architecture du même type sur les parcelles 1768, 1769, 1209, 1210 et 1212 puissent, suite à un changement de destination, venir compléter l'ensemble. ■



Le chemin qui mène au petit plan d'eau passe devant une autre habitation qui est louée. Le propriétaire évoque son projet d'assainissement qui desservira l'ensemble de ces habitations.

Ce projet mené à son terme pourra offrir aux touristes venant à La Chapelle-Anthenaïse un espace intéressant.

C) Visite du lieu-dit « La Réauté » Parné sur Roc le 27 juin 2019

Contexte : cette visite a eu lieu suite à l'invitation de M. Aubert et Mme Gaillard lors de la permanence tenue à Parné sur Roc le 25 juin.

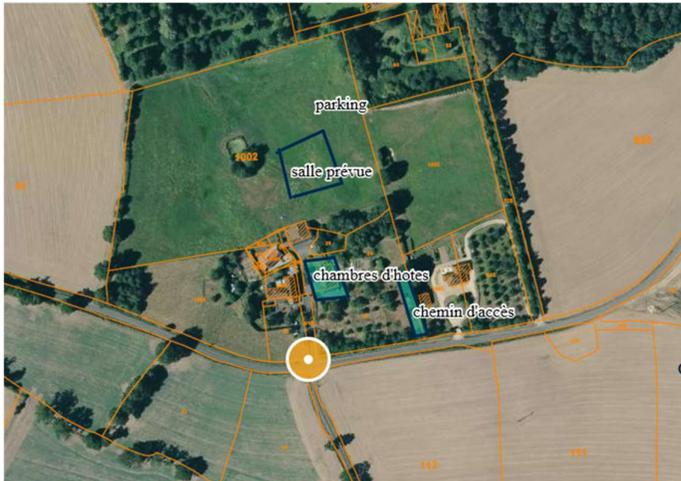
M. Aubert et Mme Gaillard souhaitent étendre ou déplacer la zone STECAL Nt (tourisme et loisirs) positionnée sur leur propriété. Souhaitant développer leur activité de chambre d'hôtes en la prolongeant par la création

d'une salle de réception de 180m², ils souhaitent revoir la zone constructible définie puisqu'elle est positionnée sur un verger productif.

Pour que ce nouveau projet puisse voir le jour, il conviendrait de créer une voie d'accès depuis la route du Plessis, ceci nécessitant de supprimer 2 ou 3 arbres pour faire une ouverture dans la haie bocagère de cette route et de modifier le périmètre du STECAL.

Objectif de la visite : avoir une meilleure connaissance des lieux pour mieux évaluer cette demande de modification de périmètre de STECAL ;

M. Aubert me conduit d'abord sur le verger inséré dans le STECAL, on y retrouve effectivement tous les arbres fruitiers cités dans le dossier présenté par les propriétaires puis nous nous rendons sur la petite parcelle où serait créée la voie d'accès et enfin sur la prairie dégagée avec une petite zone humide où se situerait le projet de construction de la salle de réception.



M. Aubert me précise que cette construction serait un bâtiment à énergie positive (bâtiment passif qui produit plus d'énergie qu'il n'en consomme sur une année puisque fortement équipé en moyens de production d'énergie).

Commentaire CE :

Pour rappel, les STECAL sont soumis à l'avis de la CDPENAF qui donnera ses préconisations.

Quelques remarques :

Le déplacement du périmètre est nécessaire pour permettre aux propriétaires de se développer sans détruire un verger bien implanté.

Les propriétaires précisent qu'ils sont respectueux de l'environnement, de la bonne acceptation sociale de leur voisinage pour leur projet.

Le parking se fera sans imperméabilisation des terres

« La Réauté » est située dans la campagne de Parné sur Roc, attractive petite cité de caractère pour les touristes

D) Compte rendu de visite – OAP n°6 « Hauterive » Argentré

Origine de la demande :

Lors de la permanence du 9 juillet 2019 à Argentré, Mme Longpré et Maître Bellanger, avocat représentant Mme Longpré et M. Matton, propriétaires du château de Hauterive, ont rencontré Mme Brouard Régine, Commissaire Enquêteur et ont déposé une observation concernant l'OAP N°6 « Hauterive », une pétition de 50 signatures regroupant des riverains de cette future OAP, et le rapport de la commissaire enquêteur traitant du PLU actuel d'Argentré (décembre 2015).

Cette observation rédigée par Maître Bellanger invite les membres de la commission d'enquête à se rendre sur place.

Chronologie du différend qui oppose les propriétaires du château et la mairie d'Argentré

- 5 octobre 2006 : Achat du château de Hauterive à Argentré par M. Matton et Mme Longpré.

- Mai 2007 : levée de la servitude « zone non aedificandi » pour les parcelles 1231, 1062 et 118, lesquelles constituent une partie de l'OAP en question. Le propriétaire des parcelles en question les vend alors à la commune d'Argentré.
- Décembre 2015 : Enquête publique sur le PLU d'Argentré (en vigueur actuellement), la Commissaire Enquêteur donne un avis favorable avec en réserve la suppression de l'OAP Hauterive.
- Mai 2016 : le conseil communautaire de Laval Agglo approuve le PLU d'Argentré (pour rappel, la compétence PLU a été transférée à Laval Agglo en 2015) et ne lève pas les réserves de la Commissaire Enquêteur, il maintient l'OAP de Hauterive.
- Juillet 2016 : M. Matton et Mme Longpré saisissent Le Tribunal administratif de Nantes pour demande d'annulation de la délibération de Laval Agglo pour entre autres, les motifs suivants : modification du périmètre entachée d'irrégularité, dossier d'enquête publique incomplet, création de l'OAP entachée d'une erreur manifeste d'appréciation, extension d'urbanisation contraire aux objectifs fixés par le PADD...
- Audience du 16 février 2018 : la demande est rejetée par le Tribunal Administratif de Nantes : tous les arguments ont été rejetés.
- Décembre 2018 : les propriétaires du château font appel du jugement
- 17 mai 2019 : la Cour administrative d'appel de Nantes rejette la requête de M. Matton et Mme Longpré
- Juin/juillet 2019 : enquête publique pour projet de PLUI de Laval agglo.

9/07/2019 : Réunion avec M. le Maire d'Argentré – M. Lefort

A la fin de la permanence tenue le 9 juillet, M. le Maire a souhaité préciser certains points avec les deux commissaires enquêteurs : M. Di Domizio Serge et Mme Brouard Régine

C'est à ce moment qu'il nous remet les documents du jugement du tribunal administratif de Nantes et les délibérations concernées.

Nous prenons rendez-vous pour une visite sur place de l'OAP Hauterive.

12/07/2019 : visite de l'OAP Hauterive

Personnes présentes : M. Lefort : Maire d'Argentré, M. Di Domizio et Mme Brouard : Commissaires Enquêteurs

Cette OAP d'une superficie de 10,3ha (165 logements prévus) se situe à environ 800m au nord du centre bourg d'Argentré, entre un lotissement déjà implanté et les bois de du château de Hauterive. Le château, inscrit au titre des monuments historiques depuis 1989, induit un périmètre de protection. Actuellement, prairie de pâturage, le site présente une pente marquée descendant vers une haie de grands arbres, et un bois qui limite de façon importante la visibilité du lotissement et du château. En cette saison d'été, sur le chemin longeant le nord de l'OAP c'est-à-dire dans sa partie la plus haute, on ne peut apercevoir le Château dans son intégralité. Celui-ci n'apparaît qu'à certains endroits de façon tronquée, seuls quelques pans de toit et le haut de la tour sont visibles.

Le projet d'OAP est encore impacté par une servitude non aedificandi sur plusieurs parcelles.

19/07/2019 mail de M. Lefort :

Il me confirme que Mme Caruel, Cheffe de service et architecte des Bâtiments de France à l'UDAP 53 (Unité départementale de l'Architecture et du Patrimoine de la Mayenne), a seule compétence pour apprécier ce lotissement de l'OAP et qu'elle y serait favorable sous réserve de trouver le meilleur compromis possible en termes d'urbanisation.

E) Visite Site « le Hameau du Rocher » Entrammes



Maison typique du hameau du rocher



La Mayenne en contrebas

Contexte de la visite

Lors de la permanence du 22 juin 2019 à Entrammes, nous avons reçu deux demandes de M. Mme HUAULMÉ (EN R3) d'une part et de M. Mme COURTOIS DIT DUVERGER (ENC1) d'autre part, pour que leurs parcelles respectives situées dans le hameau « Le Rocher » soient constructibles.

Or, classé en zone A, ce hameau du Rocher est également délimité et classé comme « éléments de patrimoine à caractère remarquable » (éléments du patrimoine bâti à mettre en valeur, à requalifier ou à restaurer au titre de l'article L. 151.19 du Code de l'Urbanisme).

Il s'agit, en fait, d'un ancien village de potiers et de tisserands, né au XV^{ème} siècle au lendemain de la Guerre de Cent ans, qui a été actif jusqu'au XVII^{ème} siècle inclus. C'est l'un des exemples les plus caractéristiques des hameaux de la fin du Moyen-Age. Ce village surplombant la Mayenne a gardé son aspect authentique.

Visite post-permanence du 22 juin 2019 des deux Commissaires Enquêteurs : M. Chartier Gérard et Mme Brouard Régine

Cette visite des lieux nous a semblé indispensable afin de mieux percevoir l'environnement et le patrimoine bâti. Il s'avère que ce hameau est constitué d'un ensemble de maisons quasiment toutes rénovées, certaines situées dans des parcs très bien entretenus. Tout l'ensemble garde un caractère véritablement authentique, protégé de toute urbanisation à l'écart du bourg d'Entrammes et à proximité immédiate de la rivière de La Mayenne, conférant à ce site une atmosphère d'harmonie entre la nature et le patrimoine bâti.

F) Visite Carrières Chaffenay Montflours et Entrammes

Contexte visite

Lors de la permanence du 27 juin à Montflours, M. PIGEON Laurent, Président de Chaffenay SAS (carrières Montflours et Entrammes) a déposé un document de 18 pages de remarques globales pour changement de classification pour les deux sites des carrières et m'a invitée à venir visiter les lieux pour des explications complémentaires sur le terrain.

Par le biais de ce document, il demande également que les zones de richesse du sous-sol soient matérialisées par une trame sur les documents graphiques du PLUi afin d'indiquer la présence de ressources géologiques indépendamment des contraintes d'exploitation potentielles.

De plus, une demande supplémentaire porte sur la distinction nette entre Zonage Nc et NCr (zones de déblais/remblais) dans le projet de PLUi alors qu'elles peuvent se superposer.

Dans le projet de PLUi Laval agglo, les sites des carrières de Montflours et d'Entrammes sont classés en STECAL Nc pour une superficie de 53,8ha pour Entrammes et 39,8ha pour Montflours et le zonage STECAL Ncr existe pour les zones de déblais/remblais à Changé et St Jean/Mayenne. Nc et Ncr représentent des secteurs géographiques distincts.

Par ailleurs, le Schéma Régional des carrières (SRC) est actuellement en cours d'élaboration et d'approbation et ne peut servir d'outil immédiat pour le projet du PLUi.

Visite du 16 juillet sur les sites de Montflours et d'Entrammes

Personnes présentes : M. Pigeon Laurent -Président de Chaffenay SAS, M. Fouchet Frédéric - Directeur technique, Mme Devaux Anne – Responsable service environnement études, M. Chartier Gérard et Mme Brouard Régine - Commissaires Enquêteurs.

Durée de la visite sur les deux sites : 2h

Site de Montflours : autorisation d'exploitation par l'arrêté préfectoral de la Mayenne du 7 janvier 2016 sous les rubriques ICPE 2510-1, 2515-1 et 2517-1 valable jusqu'en 2033 pour une production moyenne de 650 000T/an.

Au cours de cette visite, nous avons eu la présentation d'un gigantesque « tapis » mobile, destiné à trier, laver et extraire des matériaux commercialisables stockés généralement en bordure de carrières.

Seules 2 carrières sont équipées de ce dispositif en France.



Lavage de stériles à Montflours et production de granulats

Site d'Entrammes : M. Pigeon souhaitait que nous nous déplaçons sur le site d'Entrammes pour que l'on puisse appréhender les différentes formes d'exploitation d'une carrière. En général, on repère trois grandes fonctions sur l'exploitation d'une carrière : le remblaiement et traitement, l'exploitation (extraction) et la transformation (usine d'enrobés, béton et recyclage). Sur le site d'Entrammes, outre l'extraction, une centrale à béton prêt à l'emploi est installée sur la carrière.



Vue d'ensemble de la carrière d'Entrammes

Commentaires de la commission d'enquête :

- **Sur le classement** des sites de carrière en STECAL : l'article L. 151-13 du Code de l'Urbanisme implique le caractère exceptionnel des STECAL et fait référence à des constructions en nombre limité et avec des tailles ne correspondant pas à des entreprises soumises au régime ICPE. Cet article porte également sur des secteurs limités et non sur des superficies importantes comme le sont les carrières.

- **De plus, le PLUi du Pays de LOIRON** a adopté le classement en zone Nc, il serait légitime d'harmoniser le zonage et le règlement écrit des carrières.
- **Sur la distinction Nc/Ncr : le propriétaire** demande de faire préciser dans le règlement écrit des zones Nc que « soient autorisés sous conditions, les dépôts et le traitement de matériaux inertes pouvant relever d'une autre réglementation que celle relative aux carrières, sous réserve qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site » compte-tenu de ce qui se pratique déjà sur le site de la carrière de Montfleurs, et en conformité avec le PLU actuel de cette commune qui a déjà intégré ce texte dans le règlement écrit dudit PLU.
- **Sur la demande de tramage dans** les documents graphiques des richesses du sous-sol : l'argumentaire présenté pour justifier cette requête s'appuie sur le fait que les ressources naturelles ne sont pas inépuisables, qu'elles constituent un stock fini et qu'elles sont indispensables à l'activité et au développement du territoire.

G) Projet de création d'un emplacement réservé (ER n°1) pour un cheminement piétonnier et l'aménagement d'une coulée verte (ER n°9).

Suite à l'intervention de M. DE Waresquiel à la permanence du vendredi 28 juin à la mairie de Forcé, le principe d'une visite des lieux concernés par les projets de création des emplacements réservés a été arrêté. La visite a ultérieurement été fixée au lundi 8 juillet à 15 h.

Elle a eu lieu de 15 h à 16 h 30

Participants à la visite :

- M. Emmanuel de Waresquiel,
- M. Gérard Senaux et Serge Di Domizio représentants la commission d'enquête.

Compte rendu

Le cheminement piétonnier proposé est en bordure de la Jouanne, dans un secteur inondable, ce qui peut rendre le cheminement impraticable une partie de l'année.

Le tracé chevauche un talus à forte déclivité, il traverse un ancien chemin très encaissé qui a sa jonction avec la rivière et au passage de l'itinéraire indiqué est en zone inondable.

Nous sommes dans un environnement boisé, préservé, la réalisation du chemin piétonnier nécessiterait d'abattre des arbres. Le chemin couperait en deux le massif boisé, ce qui pose la question de l'impact des aménagements envisagés sur l'intégrité des paysages, sur la biodiversité. L'ouverture au public de ces aménagements pose aussi la question des impacts sur la faune.

La fréquentation de ce massif boisé par le public pose aussi des questions de sécurité que soulève M. De Waresquiel. Le cheminement piétonnier passerait à proximité d'une passerelle que pourrait emprunter le public, ce qui pourrait poser la question de son entretien et de son éventuelle mise aux normes.

En cas de tempête ou d'orages se poserait la question de la responsabilité en cas d'accident, s'agissant de la fréquentation du public dans une propriété privée.

Concernant l'aménagement d'une coulée verte, nous avons constaté que le tracé projeté passe actuellement sur un terrain agricole actuellement cultivé.

La visite se termine par le secteur de l'OAP de « La courtilerie ».

M. De Wasquerfiel nous remet un courrier datant du 2 juillet 2019 signé de Monsieur Mur de Mayenne Nature Environnement qui relate la visite de cette partie de la propriété qu'il a effectué le 3 juin.

Compte-rendu rédigé par M. Serge DI DOMIZIO Commissaire enquêteur

Transmis à M. De Waresquiel pour validation.

Dans un courriel en retour, daté du 5 août 2019, M. De Waresquiel souhaite que soit proposé sur le canevas de l'extrait cadastral joint à son dossier du 10 juin 2019 (remis à la permanence à la mairie de Forcé du 28 juin 2019) le classement des parcelles en zone ND ou en EBC.

H) Visite Effectuée chez M. Emmanuel DE WARESQUIEL Poligny, FORCÉ //

Visite complémentaire du vendredi 9 août .

J'ai rencontré le vendredi 9 août 2019 de 11 h à 12 h 30, M. De Waresquiel au Château de Poligny à Forcé. Il s'agissait de compléter la visite faite le lundi 18 juillet 2019 concernant le projet de création d'un emplacement réservé (ER n°1) pour un cheminement piétonnier et l'aménagement d'une coulée verte (ER n°9), par l'examen de la demande faite à l'enquête d'un classement en Espace Boisé Classé (EBC) d'une partie de la propriété et des observations faites à l'enquête sur l'OAP n° 25 dite de la Courtilerie.

Classement en EBC d'une partie de la propriété

Il s'agit pour M. De Waresquiel de renforcer la protection juridique des abords de la rivière la Jouanne, qui constitue un corridor écologique pour de nombreuses espèces. Il s'agit aussi de renforcer la protection d'un boisement qui comprend de nombreux arbres remarquables (Cèdres, Châtaigner bicentenaire, alignements de platanes et de tilleuls). M. De Waresquiel précise aussi qu'il s'agit d'éviter des aménagements qui porteraient atteinte à la biodiversité, à la qualité paysagère des lieux et à l'intérêt patrimonial de l'ensemble du site.

La demande de classement en EBC porte sur des parcelles boisées incluses dans le plan simple de gestion de la forêt de Poligny.

M. de Waresquiel confirme cette demande de classement des parcelles en Espace Boisé Classé (EBC) sur le canevas de l'extrait cadastral joint en PJ n°7 au dossier du 10 juin 2019 annexé au registre d'enquête de la mairie de Forcé.

OAP n°25 – La Courtilerie

M. De Waresquiel a transmis des observations complémentaires à sa lettre du 10 juin 2019 mentionnée ci-dessus.

La visite avait pour but d'examiner sur le terrain les propositions faites dans le courrier susmentionné.

Pour M. De Waresquiel, s'agissant de la partie Nord de l'OAP, la demande de création d'un espace vert le long du chemin de la Courtilerie a pour but de créer un écran qui vise à protéger un bâtiment du XVIe siècle (le Manoir de Forcé) situé à l'ouest du chemin de la Courtilerie et des espaces boisés actuellement exploités en PSG (plan simple de gestion).

Concernant la partie Sud de l'OAP, M. De Waresquiel considère que la densification de ce secteur est inopportune. Il estime qu'elle conduirait à dénaturer l'ensemble architectural présent constitué de bâtiments anciens des 18ième et 19ième siècles, situés face à la mairie et à l'église.

Il considère que les bâtiments existants pourraient être aménagés à destination de futurs logements ou de futurs commerces, et que l'ensemble ne paraît pas compatible avec un projet de forte densification de l'habitat.

Compte rendu rédigé par M. Gérard Senaux, président de la commission d'enquête

Transmis à De Waresquiel pour validation.

I) Changé // OAP de La Fuye" // Compte rendu de réunion-discussion:

Participants : - Monsieur MASSON, La Coudre à Changé 53,
- Loïc ROUEIL Commissaire enquêteur.

Date : Le Mardi 30 juillet 2019 de 09H00 à 11H00, sur le site de "La coudre", du manoir de "La coudre" et de l'OAP de la "Fuye".

Objet : - Prise de conscience du dossier que Monsieur et Madame MASSON ont présenté en contributions dans le contexte de l'enquête publique concernant le projet du PLUI de Laval agglo.

Compte rendu

- (1) Suite aux conversations et aux observations reçues pendant l'enquête, Monsieur et Madame MASSON ont souhaité exposer concrètement, dans le cadre de cette visite de terrain leurs arguments au regard des demandes qu'ils ont exposées ; Dans ce cadre, le commissaire Enquêteur Loic ROUEIL, qui avait reçu monsieur et Madame Masson au cours des permanences d'accueil du public, a effectué cette visite.
- (2) M. MASSON rappelle que sa demande principale est constituée par le fait que dans les documents d'urbanisme précédents, 15, 6 hectares de sa propriété, étaient en zone constructible. Cette décision de la commune de Changé, avait de plus, été contractualisée par un document " Convention de Projet Urbain Partenarial, daté du 22 juin 2015. Dans le projet actuel du PLUI, cette disposition est réduite à environ 4,5 hectares.
- (3) Il expose que cette réduction de zone constructible, lui porte, certes un préjudice de valeur de patrimoine, mais apparait surtout comme une décision incohérente, en rapport avec un schéma d'urbanisation de la commune, concentré de façon optimale, autour de l'hyper centre (église et mairie).
- (4) Il indique que ses terrains sont parfaitement situés entre le centre de Changé (300 m de la mairie) et le centre-ville de Laval (2,7 kms de la mairie de Laval). De même il argumente sur le fait que l'ensemble des réseaux nécessaires à la viabilisation des 15,6 hectares, ont fait l'objet d'un dimensionnement en conséquence lors du lancement de la réalisation de la première tranche de 4, 5 hectares.
- (5) Il précise que cette décision de réduction de zone constructible, à cet endroit qui est situé à environ 300 m à vol d'oiseau de l'hypercentre, est compensée, dans le projet soumis à enquête publique, par l'OAP du Golf, qui elle, est située à 5 kms de la mairie ; cette nouvelle zone constructible, étant de plus séparée du centre-ville, par la Ligne à Grande Vitesse et l'autoroute. Il argumente par voie de conséquence, sur le fait que cette décision, lui apparait comme dénuée de "Bon sens" et complètement "incohérente" en matière d'aménagement et d'urbanisation de la ville // **Voir plan joint en Annexe 1.**
- (6) M. Masson argumente aussi en présentant, l'extrait de la délibération du conseil municipal de la commune de Changé, daté du 12 mars 2015. En effet, dans cet extrait, la commune valide la modification N° 4 du Plu de la commune de Changé ; nous pouvons y lire les avantages liés à une intensification de l'urbanisation sur les terrains de "La Fuye", dont 7,9 ha en urbanisation immédiate rapportés aux inconvénients qu'entraînent une urbanisation de la zone du Golf ; Par ailleurs dans cet délibération, la commune relate la cohérence de l'urbanisation du secteur de "La Fuye", avec les dessertes en voiries (en place ou prévues) de la zone concernée. Cet extrait programme par ailleurs en 4 tranches, l'urbanisation de l'ensemble du secteur (début en 2015 ; fin en 2022). Il ajoute que dans le cadre du permis d'aménager de la première tranche (4,5 ha) la commune exige toujours que le dimensionnement des réseaux prenne en compte les 11,1 hectares qui ne sont plus constructibles dans le projet de PLUI.
- (7) M. MASSON comprend que dans un PLUI, les possibilités de construire, puissent être contingentées, voire revues provisoirement à la baisse. Par contre, il n'accepte pas que, sur le moyen et long terme, le schéma directeur de développement de la commune, puisse être radicalement transformé, pour un secteur beaucoup plus éloigné du centre urbain.
- (8) A ce stade, il exprime sa vision pour qu'une solution raisonnable pour lui et la commune de Changé, puisse être trouvée. Il souhaite que la collectivité publique, contractualise avec lui une sortie de crise en s'emparant d'une des solutions suivantes :
 - ** Que la partie devenue non constructible (environ 11,1 hectares), fasse l'objet d'une réinscription en zone constructible au projet de PLUI,
 - ** Que la commune confirme, par un quelconque moyen, la future constructibilité de ces 11, 1 ha, sur le moyen et long terme
 - ** Que la commune lui achète les 11,1 hectares restant, au prix de l'offre qu'il a reçue, lorsque ces mêmes terrains étaient constructibles.

(9) M. MASSON expose une autre demande, concernant, un terrain de taille réduite, qui apparait enclavé entre l'OAP de "La Fuye" et la zone occupée par des bassins d'orage récemment réalisés, à proximité du manoir de "La Coudre". Il demande que cette enclave, qui est en "zonage N" au PLUI, passe en zone constructible. // **voir partie surlignée en rose sur plan sur annexe 2 jointe**

(10) Il expose aussi une autre demande concernant le devenir des bâtiments de l'ancienne exploitation agricole de "La Coudre". Il précise que cette zone apparait comme une possibilité d'assurer une continuité de zone construite dans le secteur, avec la proximité de l'OAP de "La Fuye". Il demande que l'ensemble de ces bâtiments puissent être intégrés dans une enveloppe constructible type STECAL (ou hameau).

(11).M.MASSON indique aussi qu'il souhaite qu'une solution définitive soit trouvée pour régulariser les titres de propriété, se rapportant aux terrains ayant permis la réalisation en 2014, des 4 bassins d'orage qui ont été nécessaires lors de la réalisation du lotissement communal de "La Fuye" (terrains lui appartenant). Il signale aussi qu'il souhaite que la commune de Changé, fasse aboutir et termine les dossiers suivants, qui le concernent directement :

- les engagements contractualisés dans le cadre du "PUP" (sortie par un chemin vers le lotissement communal de "La Fuye", clôtures autour des bassins d'orages, ...etc.)
- Une réponse concernant le terrain de 800 M2 en forme de triangle (parcelle Nexity) et une solution à trouver pour le passage d'un cheminement piétonnier qui serait prévu sur ce terrain,
- une solution pour régulariser l'implantation sur ses terrains, de canalisations d'eaux pluviales et usées, installées à l'initiative de la mairie

(12) L'entretien se prolonge par la visite sur le terrain de l'ensemble des données exposées, ci-dessus.

(13) Les autres plans suivants sont joints à ce compte-rendu :

** Plan de présentation de l'OAP de "La fuye au projet de PLUI // **Annexe 3.**

** Page de garde de la convention PUP // **Annexe 4.**

** Document "Schéma Directeur de l'urbanisation" de la commune de Changé // **Annexe 5.**

Merci à Monsieur et Mme MASSON pour leur accueil et pour avoir consacré le temps nécessaire pour cette présentation et cette visite des lieux.

Compte rendu rédigé le mardi 30 juillet 2019 par Loïc ROUEIL commissaire enquêteur et validé par la Commission D'enquête.

DIFFUSION : de ce compte rendu a été faite par mail à Monsieur MASSON à des fins de validation de son contenu. Ce compte rendu étant destiné à être intégré par ailleurs au rapport final de l'enquête publique.

M) AHUILLÉ-Protection du Patrimoine Naturel- Compte rendu de réunion-discussion

- Participants :**
- Mme BANCHEREAU pour le site de « La Bourdinière »,
 - Mme CLÉMENDOT pour le site « Le Grand Champ »,
 - Mme PARA D'ANDERT pour le site de « La Grande Montanée,
 - M. QUÉRUAU pour les sites de « La Chaussée » et de « Longrais », accompagné de M. TAVEAU en stage chez M. QUÉRUAU,
 - Gérard SENAUX, Président de la Commission d'enquête,
 - Loïc ROUEIL Commissaire enquêteur.

Date : Le Mercredi 10 juillet 2019 de 14H00 à 17H30, sur les différents sites appartenant aux propriétaires participants cités ci-dessus.

Objet : - Prise de conscience du caractère "" préservé et à conserver" de différents éléments paysagers et écosystémiques participant à l'équilibre écologique sur le territoire de la commune d'AHUILLÉ, en particulier axé sur les zones humides, les haies et les arbres d'intérêt communautaire.

Note : Ce rapport de visite accompagne la demande de ces 4 propriétaires qui ont constitué 4 dossiers individuels de demandes et 1 dossier de demandes conjointes.

Compte rendu :

- (1) Suite aux conversations et aux observations reçues pendant l'enquête, les membres de la commission d'enquête ont été invités à se rendre compte de visu sur ces quatre sites, du caractère " préservé et à conserver" d'un certain nombre d'éléments de paysages et de biodiversité. De même cette visite consiste aussi à se faire une idée sur les écarts avancés par ces propriétaires, entre les linéaires de haies réellement recensés et répertoriés en tant que tels sur les cartes du projet de PLUI, et la réalité à la date d'aujourd'hui, constatée sur le terrain.
- (2) Le premier site visité est le site de « La Bourdinière » propriété de M. et Mme BANCHEREAU.
Il se subdivise en deux parties.
****L'accès au premier site se fait par une allée arborée**
 Dans la propriété, nous accédons à un ancien chemin, qui serait une ancienne voie romaine. Mme BANCHEREAU explique que ce dernier présente la particularité d'être aussi le siège d'une source qui alimente la zone humide de la commune d'Ahuillé.
 Plus loin se trouve une mare entourée d'arbres riche en biodiversité, dans cet environnement nous voyons une population importante de petits moucheron et de libellules. Cette mare est périodiquement entretenue par les propriétaires.
****La seconde partie se situe** de l'autre côté de la route proche du lieu-dit « Les Landes ».
 L'ensemble du site est constitué d'herbages entourés et traversés par de nombreuses haies anciennes ou replantées, avec fossés et talus et, présence de nombreuses espèces dont salamandres, grand capricorne des chênes, hiboux, chouettes, entre beaucoup d'autres.
- (3) Mme BANCHEREAU nous indique qu'un inventaire « libellules a été dressé par l'association Mayenne Nature Environnement. Elle nous indique qu'elle considère cette mare comme une réserve biologique Elle précise aussi que les propriétaires ont la volonté de délimiter chacun de leurs champs avec des talus et des haies (et non des clôtures), parce qu'ils sont conscients de l'utilité environnementale de cette pratique.
- (4) Nous constatons la présence de ces linéaires de haies, arbres arbustes et fossés
- (5) Mme CLÉMENDOT nous guide ensuite sur sa propriété de « Grand Champ ». Ce site est constitué d'un important linéaire de haies, pour moitié de haies anciennes sur talus et fossés, et l'autre moitié de haies replantées, toutes classées à la demande de Mme CLÉMENDOT par arrêté préfectoral en « zone forestière protégée » (cette disposition est une volonté de la propriétaire) , et classées réglementairement en E.B.C. (Espace Boisé Classé) au projet de PLUi. Nous constatons bien la présence en nombre de ces éléments paysagers, en particulier il existe sur le site un nombre important d'allées arborées, très prisées par les chauves-souris, d'après la propriétaire.
- (6) Nous constatons au cours de la visite sur la propriété que Mme CLÉMENDOT a la volonté de conserver tous les éléments qui peuvent contribuer au maintien de la biodiversité et que l'ensemble de la propriété constitue un « réservoir de biodiversité » pour ce secteur d'Ahuillé. Le sentier de pourtour nous conduit à un lieu qui donne une vue plongeante sur le centre urbain d'AHUILLÉ.

- (7) Elle nous indique qu'elle constate pour le déplorer le manque d'eau dans le sol et le sous-sol de la zone, alors qu'il y a 40 ans, on pouvait trouver des écrevisses dans les fossés situés à proximité, qui étaient, alors, remplis d'eau en toute saison.
Elle nous fait visiter un petit bois constitué de peupliers où nombre d'espèces trouvent refuge en particulier : chevreuils et leurs petits, sangliers, faisans et leurs petits etc... Elle déplore que ce bois se trouve classé en zone d'extension urbaine de la commune, contre son gré.
Nous terminons la visite par le jardin arboré, où nous pouvons voir : un cèdre, un Eucalyptus, un frêne Cabosse, de nombreux arbres d'ornement et d'essence locale, des sous-bois ombragés, abritant nombre d'espèces d'oiseaux diurnes et nocturnes et d'insectes (dont nombre d'espèces protégés parmi eux : le grand capricorne des chênes protégé au niveau mondial), une couverture végétale naturelle en fauchage tardif, des herbes hautes gardant l'humidité abritant des grenouilles agiles et de nombreux batraciens, salamandres , ...etc.
- (8) Mme CLÉMENTOT et Mme BANCHEREAU nous précisent bien que leur ambition est de garder en l'état, ce patrimoine de biodiversité, qu'elles continuent à entretenir avec ténacité, en opposition à la volonté d'urbaniser, des pouvoirs publics.
Elles précisent aussi que tous ces arbres et linéaires de haies, participent à garder localement les eaux pluviales qui par les racines des arbres descendent dans les sols et sous-sols et par capillarité remontent et hydratent les sols argileux, et ce, par opposition à un ruissellement accéléré vers les cours d'eau.
- (9) Mme PARRA d'ANDERT nous invite à parcourir le site de " La Grande Montanée". Nous constatons là-aussi, la présence d'importants linéaires de haies. Elle nous indique que cette présence est le résultat d'une volonté personnelle de planter et replanter des arbres dans les haies, là où il y a des manques. Elle nous indique la présence d'une zone humide ainsi que l'emplacement d'un ancien lavoir. Nous pouvons aussi voir une très grande allée arborée.
- (10).M. QUÉRUAU, nous accompagne sur l'un des sites de sa propriété, qui comptabilise 23km700m de haies créées et /ou rénovées . le chemin de « La Guénaudière" a été arboré il y a plus de 30 ans et se compose sur le versant droit d'une haie bocagère traditionnelle et sur le versant gauche d'un ensemble de chênes implantés naturellement. Ce chemin nous conduit à un champ caractéristique de sa politique en matière de conservation des éléments de paysages bocagers. C'est un champ d'une superficie d'environ 4 Ha également entouré de haies ; nous apercevons une « émousse de chêne avec un repère à des fins de non-destruction; dans son écorce, ont été répertoriés des grands capricornes (espèce protégée).
- (11) Nous continuons la visite sur les chemins de « Longrais » et de « La Chaussé », qui sont aussi arborés des 2 côtés.
Il nous montre aussi d'importants linéaires de haies replantées. Ce chemin nous amène jusqu'à un creux de vallon, qui apparemment est une zone humide, mais où malheureusement, un autre propriétaire a supprimé toute présence d'arbres et de haies.
Cet ensemble foncier est situé sur une zone « en pente », où les phénomènes d'érosion et de ruissellement y sont atténués grâce à la conservation /création de l'ensemble du système bocager en place
- (12) 13 photos sont jointes à ce compte-rendu. Elles se rapportent toutes, aux sites visités ce jour. Elles permettent de mesurer concrètement les efforts réalisés par les propriétaires pour conserver ces éléments de patrimoine commun, concourant au maintien d'un "équilibre écologique sur le territoire.

Merci à nos interlocuteurs pour leur accueil et pour avoir consacré le temps nécessaire pour cette présentation et cette visite des lieux.

Compte rendu rédigé le vendredi 12 juillet 2019 par Loïc ROUEIL commissaire enquêteur et validé par la commission d'enquête.

DIFFUSION : de ce compte rendu a été faite par mail vers tous les participants à des fins de validation de son contenu. Ce compte rendu étant destiné à être intégré par ailleurs au rapport final de l'enquête publique.

7-3- Publicité de l'enquête.

- Affichages en mairie

Conformément à l'article 9 de l'arrêté prescrivant l'ouverture de l'enquête du 27 mai 2019, l'avis d'enquête a été affiché dans l'ensemble des mairies concernées par l'enquête, ainsi qu'au siège de Laval Agglomération à l'Hôtel communautaire.

Les membres de la commission d'enquête ont vérifié lors de leurs déplacements dans les mairies l'effectivité de cet affichage.

- Publicité par voie de presse

La publicité de l'enquête a été faite dans la rubrique des « Annonces Judiciaires et Légales des journaux locaux :

- Ouest France, Édition de la Mayenne.

édition du jeudi 30 mai 2019 (1er avis)

édition du jeudi 20 juin 2019 (2ième avis)

- Le Courrier de la Mayenne

- édition du mercredi 29 mai 2019 (1er avis)

- édition du jeudi 20 juin 2019 (2ème avis)

- Publicité sur le site internet de la Ville

L'avis d'enquête publique et l'arrêté du 27 mai 2019 prescrivant la mise à l'enquête publique des projets PLUi et RLPi ont été mis en ligne sur le site internet de Laval Agglomération le 28 mai 2019 et durant toute la durée de l'enquête.

Un exemplaire du dossier d'enquête publique unique a été mis en ligne sur le site internet de Laval Agglomération avant l'ouverture de l'enquête et durant toute la durée de l'enquête publique.

- Affichages sur le terrain

Des avis d'enquête respectant les caractéristiques et les dimensions que fixe l'arrêté du 24 avril 2012 ont été affichés sur le territoire des vingt communes concernées par l'enquête publique. Au total 185 avis d'enquête ont été affichés dans les mairies et dans des lieux stratégiques sur le territoire de l'ex communauté de Laval Agglomération.

Les membres de la commission d'enquête ont pu constater lors de leur déplacement dans les communes l'effectivité de ces affichages.

Avis de la Commission :

La commission d'enquête constate que la publicité réglementaire a été mise en œuvre. De nombreux avis d'enquête ont été affichés sur tout le territoire concerné par l'enquête. Des intervenants à l'enquête se sont plaints d'un mauvais fonctionnement du site internet.

La commission d'enquête s'est assurée, à chaque fois qu'elle a été saisie d'un problème que les dysfonctionnements signalés étaient corrigés. Quelques articles de journaux dans les pages locales des journaux locaux ont constitué une publicité complémentaire, de même que les affichettes annonçant les permanences dans plusieurs communes, et les annonces mises en ligne sur les sites internet de plusieurs communes.

La forte fréquentation des permanences (372 visiteurs) et le nombre importants (466) d'observations déposées (registres, orales, courriers, courriels et documents), montrent que le public a été informé, de façon satisfaisante, de l'ouverture de cette enquête et des dates où il pourrait rencontrer un commissaire enquêteur.

VIII – Déroulement de l'enquête :

8-1 Les permanences :

Conformément aux dispositions de l'article 8 de l'Arrêté prescrivant l'enquête, la commission d'enquête a tenu trente-trois permanences d'au moins trois heures chacune à l'Hôtel communautaire et dans les mairies de Ahuillé, Argentré, Bonchamp-lès-Laval, Châlons-du-Maine, La Chapelle Anthenaïse, Changé, Entrammes, Forcé, L'Huisserie, Louverné, Louvigné, Montflours, Montigné-le-Brillant, Nuillé-sur-Vicoin, Parné-sur-Roc, Saint-Berthevin, Saint-Jean-sur-Mayenne, Saint-Germain-le-Fouilloux, Soulgé-sur-Ouette.

Le public a pu ainsi rencontrer au moins un membre de la commission d'enquête :

- **A l'Hôtel communautaire, siège de l'enquête**, le lundi 17 juin de 9 h à 12 h, le mercredi 3 juillet de 9 h à 12 h et le jeudi 18 juillet de 14 h à 17 h,
- **à la mairie de Bonchamp-lès-Laval**, le lundi 17 juin de 15 h à 18 h, et le samedi 29 juin de 9 h à 12 h.
- **à la mairie de Changé** le mardi 18 juin de 9 h à 12 h et le vendredi 5 juillet de 14 h à 17 h,
- **à la mairie de L'Huisserie** le mardi 18 juin de 15 h à 18 h et le samedi 6 juillet de 9 h à 12 h,
- **à la mairie de Saint-Berthevin** le mercredi 19 juin de 9 h à 12 h et le samedi 29 juin de 9 h à 12 h,
- **à la mairie de Louverné** le mercredi 19 juin de 15 h à 18 h et le vendredi 12 juillet de 14 h à 17 h,
- **à la mairie de Châlons- du- Maine** le jeudi 20 juin de 9 h à 12 h,
- **à la mairie d'Ahuillé** le vendredi 21 juin de 9 h à 12 h et le mercredi 10 juillet de 9 h à 12h,
- **à la mairie d'Argentré** le vendredi 21 juin de 15 h à 18 h et le mardi 9 juillet de 15 h à 18 h,
- **à la mairie d'Entrammes** le samedi 22 juin de 9 h à 12 h et le lundi 8 juillet de 9 h à 12 h,
- **à la mairie de Montigné-le-Brillant** le samedi 22 juin de 9h à 12 h et le mercredi 17 juillet de 9h à 12 h,
- **à la mairie de la Chapelle-Anthenaïse** le lundi 24 juin de 9 h à 12 h et le mardi 16 juillet de 9 h à 12 h,
- **à la mairie de Parné-sur-Roc** le mardi 25 juin de 9 h à 12 h ,
- **à la mairie de Saint-Jean-sur-Mayenne** le mardi 25 juin de 15 h à 18 h,
- **à la mairie de Soulgé-sur-Ouette** le mercredi 26 juin de 15 h à 18 h,
- **à la mairie de Montflours** le jeudi 27 juin de 9 h à 12 h,
- **à la mairie de Forcé** le vendredi 28 juin de 15 h à 18 h.

Il a été recueilli au total 466 observations dont 430 pour le PLUi et 36 pour le RPLi.

Sur les 466 observations 233 ont été portées sur les registres, 54 ont été transmises par courrier, 98 par courriels et 75 documents ont été déposés.

Concernant le RPLi, seules 3 observations ont été portées sur les registres d'enquête, plus de 90 % ont été transmis par courriel. Pour le Plui ces chiffres sont respectivement de 53, 5 % et de 15,1 % pour le PLUi.

Concernant le PLUi, les thèmes majoritairement abordés concernent :

- le règlement du PLUi, 250 observations représentant près de 56 % du total des observations recueillies ;
- l'environnement, 65 observations représentant 14,5 % des observations ;
- l'habitat, 64 observations représentant 14,3 % des observations.

Les thèmes mobilité et divers totalisent chacun 23 observations soit un peu plus de 5 % du total des observations.

8-2 Les réunions avec les services de l'État.

- Le mardi 16 juillet 2019, réunion (de 16 h30 à 18 h) à la DDT, cité administrative à Laval avec M. Denis LEROUX Chef du service Aménagement Urbanisme et M. Christian LEPAGE Responsable de l'unité planification.

Le point sur les dispositions du règlement, notamment en zone A et N du projet de PLUi.

8-3 Le climat de l'enquête :

L'enquête s'est déroulée dans un climat globalement serein en dehors de quelques dispositions fortement contestées sur quelques communes, et d'une concertation jugée souvent insuffisante, voire absente, par les riverains de certains projets.

Les interventions dans les permanences ont souvent traduit une forte demande d'information sur le projet, sur la réglementation et de compréhension des dispositions arrêtées. Des changements de zonage entre les PLU communaux et le projet de PLUi font l'objet de demandes de réexamen.

Dans l'ensemble le public a pu librement s'exprimer sans être limité dans sa durée d'expression.

Il y a eu cependant quelques permanences où les temps d'attentes pour le public ont pu paraître excessives. Une permanence à l'Hôtel communautaire prévue de 9 h à 12 h s'est terminée à 16 h.

IX-Le Bilan de l'enquête :

9-1 La clôture de l'enquête :

L'enquête s'est terminée dans les délais prévus le jeudi 18 juillet à 17 h. Trois membres de la commission d'enquête ont tenu la dernière permanence de 14 à 17 h à l'Hôtel communautaire siège de l'enquête.

A l'issue de l'enquête, les mairies ont remis les registres aux membres de la commission d'enquête qui les ont remis au président de la commission d'enquête le samedi 20 juillet à 9 h. Ils ont été clos dès réception à la date de clôture de l'enquête.

9- 2 Les observations recueillies :

TABLEAU STATISTIQUE DES OBSERVATIONS Enquête publique du 17 juin au 18 juillet 2019 PLUi/RLPi LAVAL AGGLO								
	Visiteurs	Registres	R Orales	Courriers	@ mails	Doc	RDV	Visites
Hôtel communautaire Laval	44	22		19	13	7		
Mairie d'Ahuillé	18	11	1	4	0	1		
Mairie d'Argentré	16	11	0	0	0	6		
Mairie de Bonchamp	46	28	0	0	0	5	1	2
Mairie de Châlons-du-Maine	5	5	0	1	0	0		
Mairie de Changé	26	21	0	2	0	7	1	1
Mairie d'Entrammes	19	11	0	3	0	0		1
Mairie de Forcé	10	10	0	0	0	5	1	1
Mairie de la Chapelle-Anthénaise	15	8	1	4	0	3		
Mairie de l'Huisserie	39	16	0	0	0	7	1	1
Mairie de Louverné	22	15	0	1	0	0		
Mairie de Louvigné	10	9	0	2	0	4		
Mairie de Montflours	2	3	0	0	0	1	1	2
Mairie de Montigné-le-Brillant	20	14	0	0	1	15		
Mairie de Nuillé-sur-Vicoin	11	9	1	3	0	0		
Mairie de Parné-sur-Roc	11	6	0	0	0	2	1	1
Mairie de Saint Berthevin	29	9	0	0	0	4		
Mairie de St-Germain-le-Fouilloux	7	6	0	0	0	0		

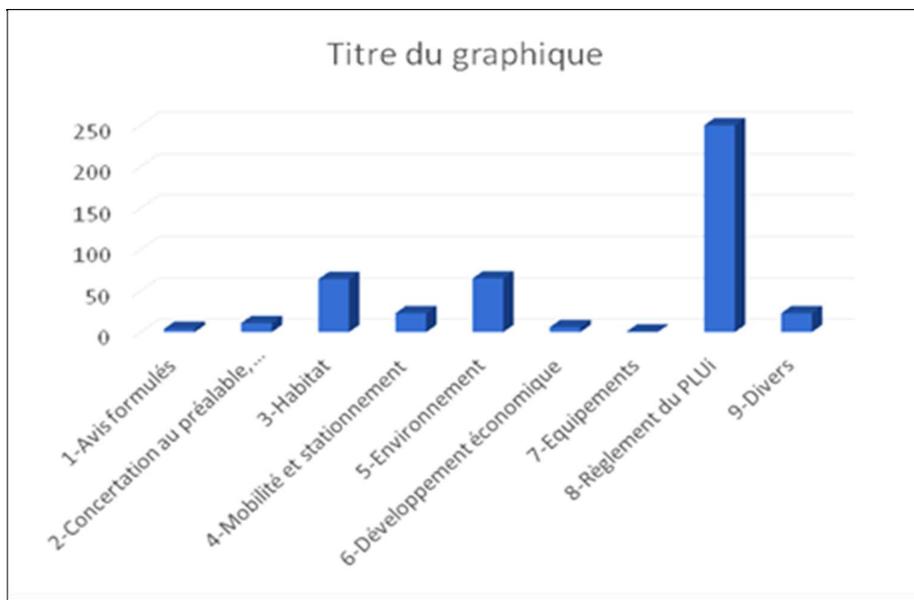
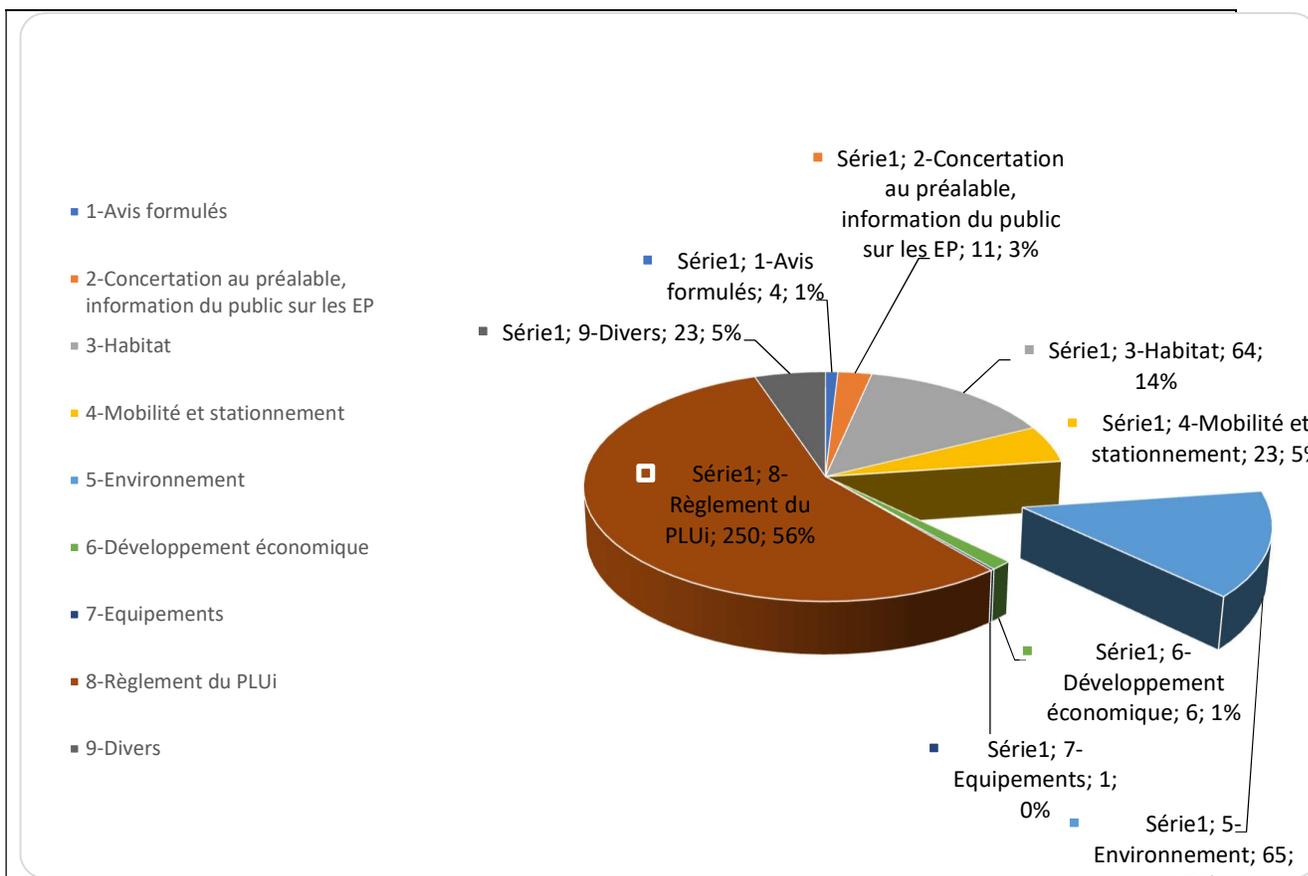
Mairie de St-Jean-sur-Mayenne	15	10	3	1	0	4		
Mairie de Soulgé-sur-Ouette	7	6	0		0	4		
Registre Mairie de Laval	0	0	0	0	0	0	0	0
Courriers arrivés à Laval agglo				14				
Courriels arrivés à Laval agglo					51			
	VISITEURS	Registres	R Orales	Courriers	@ mails	Doc	RDV	Visites
	372	230	6	54	65	75	6	9

Récapitulation

Type d'observation /lieu	PLUi	RLPi	TOTAL
Registres (R)	230	3	233
Observations orales (RO)	6	0	6
Courriers (C)	54	0	54
Courriels (@)	65	33	98
Documents (D)	75	0	62
TOTAL	430	36	466

TABLEAUX STATISTIQUES présentant Les thèmes pointés par les observations recueillies

Thèmes des observations	Nbre OBS.
1-Avis formulés	4
2-Concertation au préalable, information du public sur les EP	11
3-Habitat	64
4-Mobilité et stationnement	23
5-Environnement	65
6-Développement économique	6
7-Equipements	1
8-Règlement du PLUi	250
9-Divers	23
Total général	447



9-3 Le procès- verbal de synthèse :

Le procès-verbal de synthèse établi en application de l'article R123-18 du code de l'environnement a été remis au chef de projet PLUi représentant le responsable des projets le 29 juillet 2019. Le PV de Synthèse comporte outre le courrier de transmission (partie 1), trois parties.

- La partie 2 présente les généralités sur l'enquête, son organisation, son déroulement.
 - La partie 3 présente la synthèse des observations recueillies durant l'enquête sur le projet de RLPI..
 - La partie 4 présente la synthèse des observations recueillies durant l'enquête sur le projet de PLUi, l'avis des conseils municipaux, PPA et PPC et les questions que posent la commission d'enquête sur ce projet.
- La remise du PV de synthèse a donné lieu à un échange sur le déroulement de l'enquête et les observations recueillies.
- Le procès-verbal de synthèse figure en pièces jointes du présent rapport.

9-4 Le mémoire en réponse :

La version papier du mémoire en réponse a été remise à la commission d'enquête le 5 août 2019.

La version par voie numérique nous a été adressée le même jour.

Le mémoire en réponse comporte outre le courrier de transmission, 4 documents.

Pour le PLUi :

- un mémoire en réponse aux observations du public,
- Un mémoire en réponse aux avis des PPA, PPC et autres organismes,
- Un mémoire en réponse aux questions complémentaires,

Pour le RPLi :

- Un mémoire en réponse aux avis des PPA, PPC, autres organismes et observations du public.

REMARQUES :

*Dans le contexte du projet de PLUI, L'Analyse des observations du public, les questions complémentaires posées par la commission d'enquête, les réponses apportées par le responsable du projet, et les commentaires et les conclusions partielles de la commission d'enquête, sont édités et imprimés dans un document séparé **DOCUMENT 2** au format paysage.*

Fin du rapport

Le rapport ainsi établi et l'ensemble des éléments recueillis au cours de cette enquête, permettent à la commission d'enquête de disposer d'éléments et d'information suffisantes pour conclure et formuler (sur des documents distincts) ses avis sur:

- * le projet de PLUI de Laval Agglo,
- * Le projet de RLPI de Laval Agglo

→ Ces 2 conclusions et avis motivés de la commission d'enquête font l'objet de 2 documents, séparés de ce rapport

A LAVAL, Le mardi 20 Août 2019,

Le Président de la Commission d'Enquête



Gérard SENAUX





Gérard CHARTIER
Commissaire Enquêteur

Loïc ROUEIL
Commissaire Enquêteur



Régine BROUARD
Commissaire Enquêteur



Serge D DI DOMIZIO
Commissaire Enquêteur

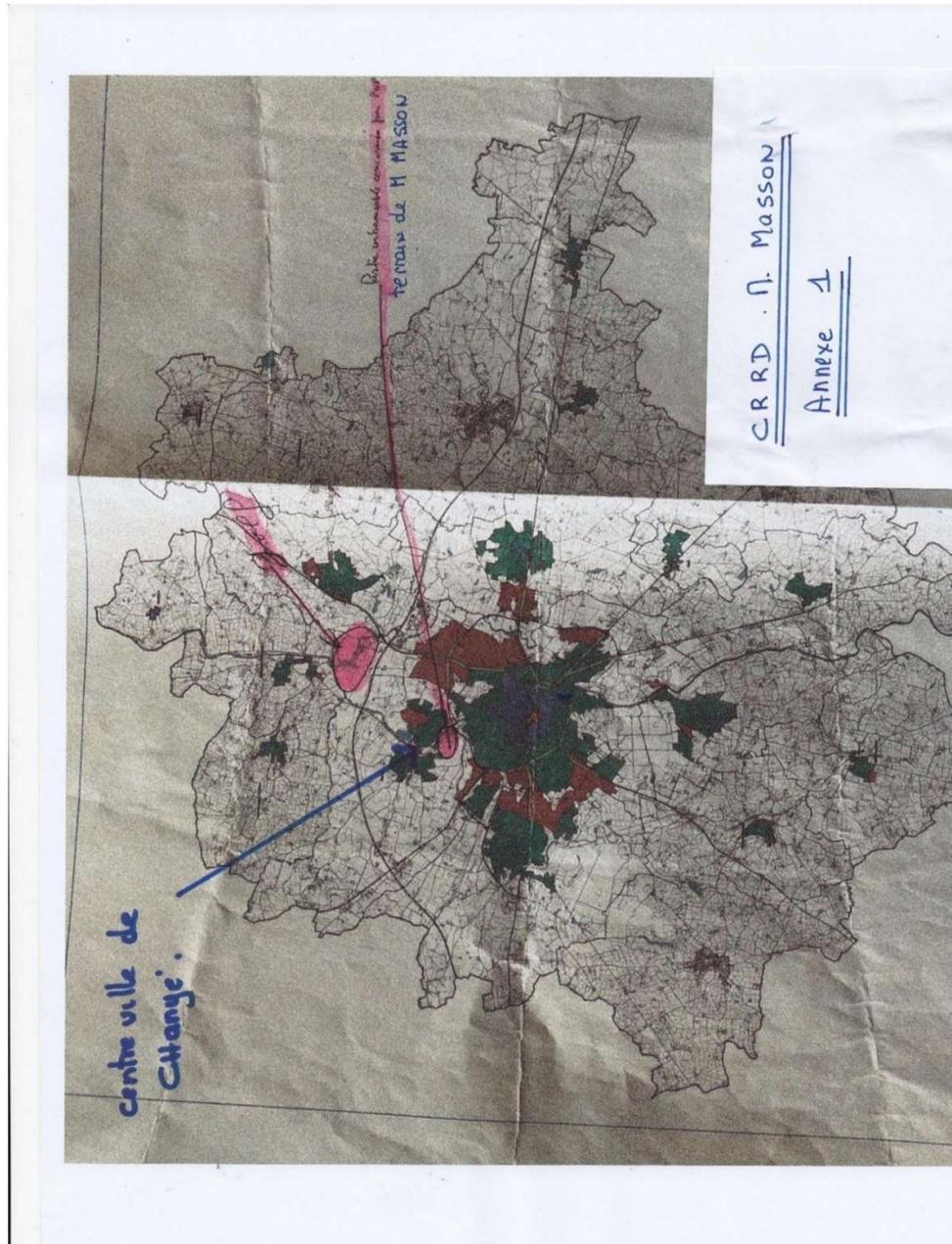
X –ANNEXES au rapport :

- 1- ANNEXE 1 : 5 documents en relation avec la visite terrain effectuée à CHANGÉ (M. et Mme MASSON).
- 2- ANNEXE 2 :13 photos illustrant la visite terrain effectuée à AHUILLE.

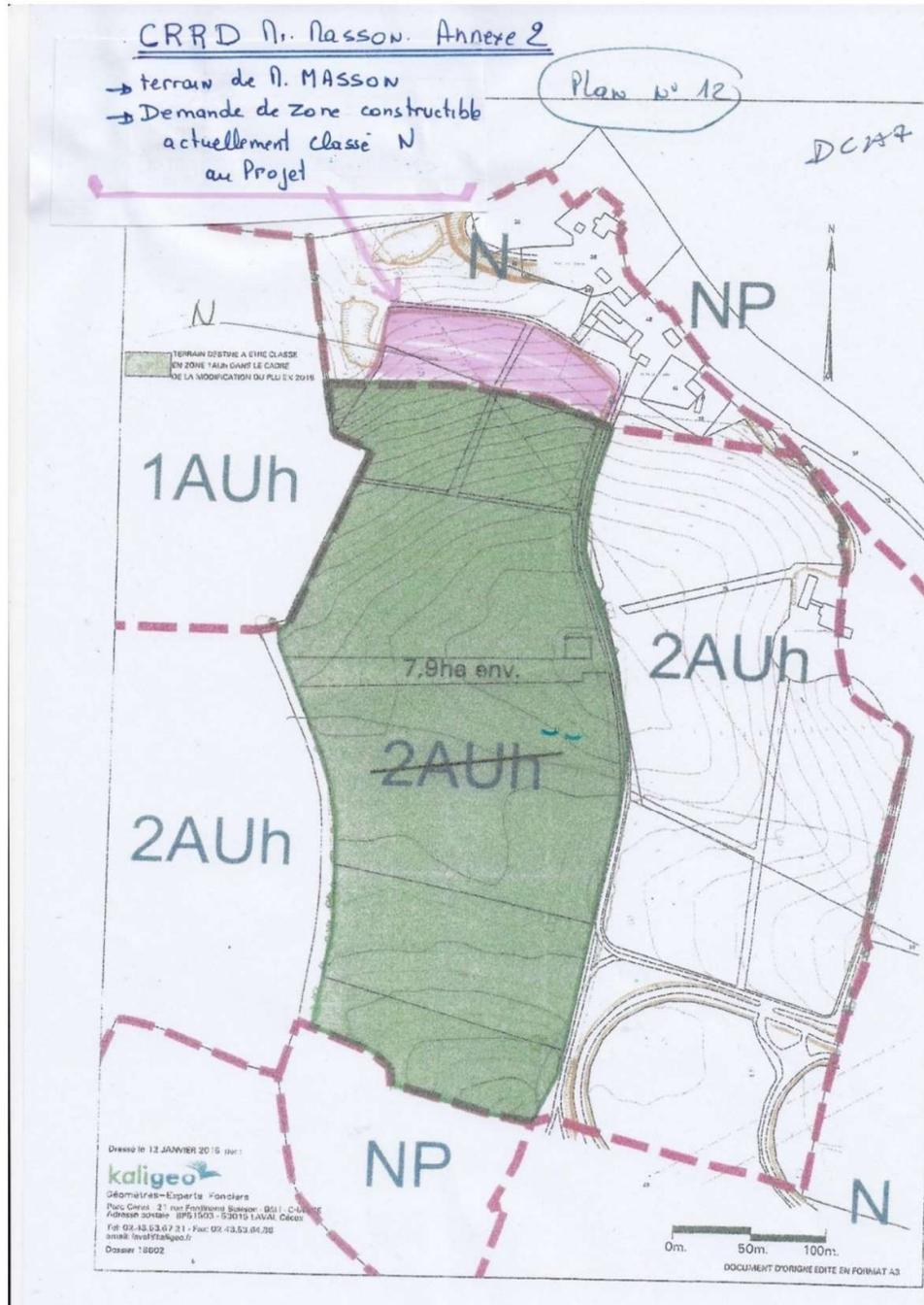
PIÈCES JOINTES AU RAPPORT :

- 1- Le procès- verbal de synthèse (Cf. DOCUMENT 2)
- 2- Le mémoire en réponse

ANNEXE 1 du RAPPORT // Documents en relation avec la visite des lieux effectuée à CHANGÉ (M. et Mme MASSON).



ANNEXE 1 du RAPPORT // Documents en relation avec la visite des lieux effectuée à CHANGÉ (M. et Mme MASSON).



ANNEXE 1 du RAPPORT // Documents en relation avec la visite des lieux effectuée à CHANGÉ (M. et Mme MASSON).

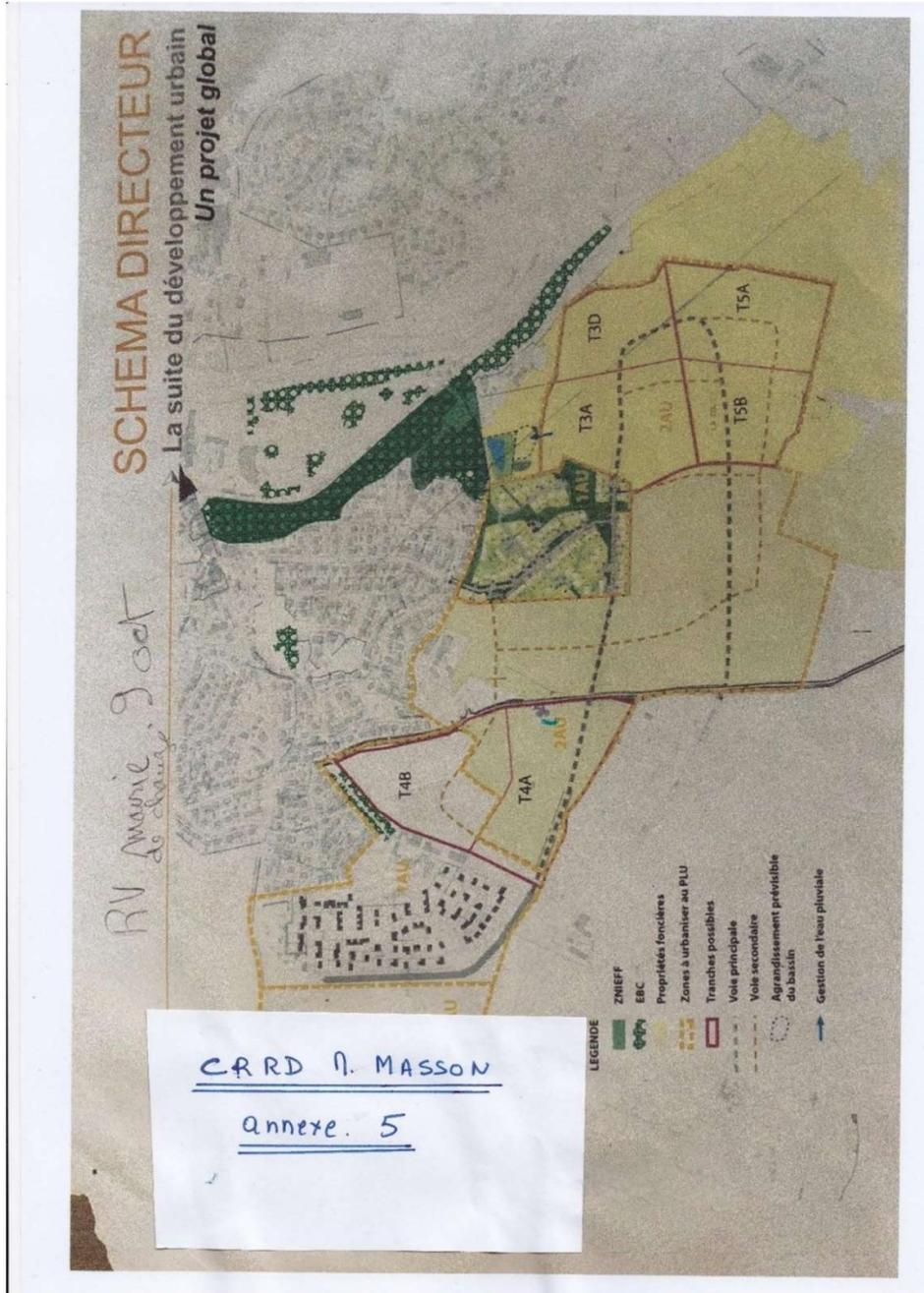


ANNEXE 1 du RAPPORT // Documents en relation avec la visite des lieux effectuée à CHANGÉ (M. et Mme MASSON).

CRRD N. MASSON. Annexe 4

<p>Ville de CHANGE</p> <p>« Aménagement du Quartier de la Fuye »</p>	
<p>CONVENTION DE PROJET URBAIN PARTENARIAL</p> <p><u>Avenant n°1</u></p> <p>P.U.P.</p>	
<p></p> <p>Commune de CHANGE</p> <p>6 Place Christian d'Elva 53810 CHANGE Tél. : 02.43.53.20.82 – Fax : 02.43.67.06.06</p>	<p>M. MASSON</p> <p>La Coudre 53810 CHANGE Tél. : 02.43.49.31.41</p>

ANNEXE 1 du RAPPORT // Documents en relation avec la visite des lieux effectuée à CHANGÉ (M. et Mme MASSON).



ANNEXE 2 du RAPPORT // Documents en relation avec la visite des lieux effectuée à AHUILLÉ (Protection Patrimoine Naturel).



ANNEXE 2 du RAPPORT // Documents en relation avec la visite des lieux effectuée à AHUILLÉ (Protection Patrimoine Naturel).



ANNEXE 2 du RAPPORT // Documents en relation avec la visite des lieux effectuée à AHUILLÉ (Protection Patrimoine Naturel).



ANNEXE 2 du RAPPORT // Documents en relation avec la visite des lieux effectuée à AHUILLÉ (Protection Patrimoine Naturel).



ANNEXE 2 du RAPPORT // Documents en relation avec la visite des lieux effectuée à AHUILLÉ (Protection Patrimoine Naturel).



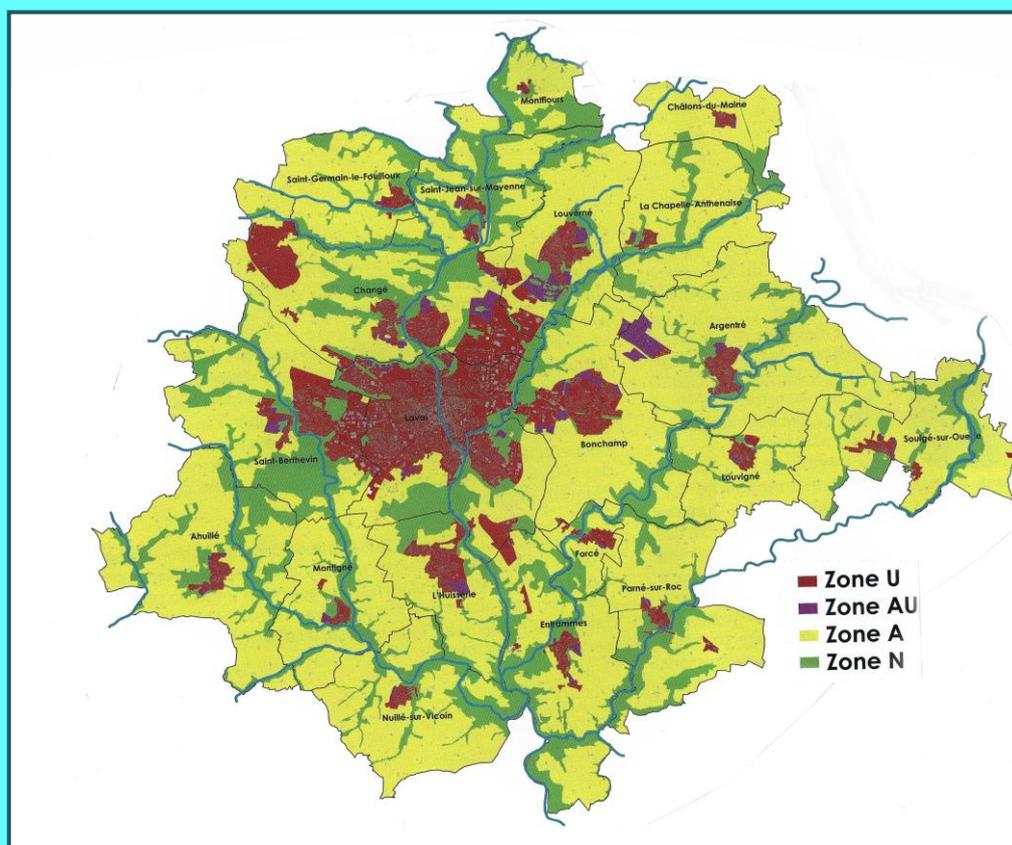
ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE

PLUi-DOCUMENT 1

LAVAL AGGLOMÉRATION

CONCLUSIONS DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

DU 17 JUIN AU 18 JUILLET 2019



La commission d'enquête : Président : Gérard SENAUX

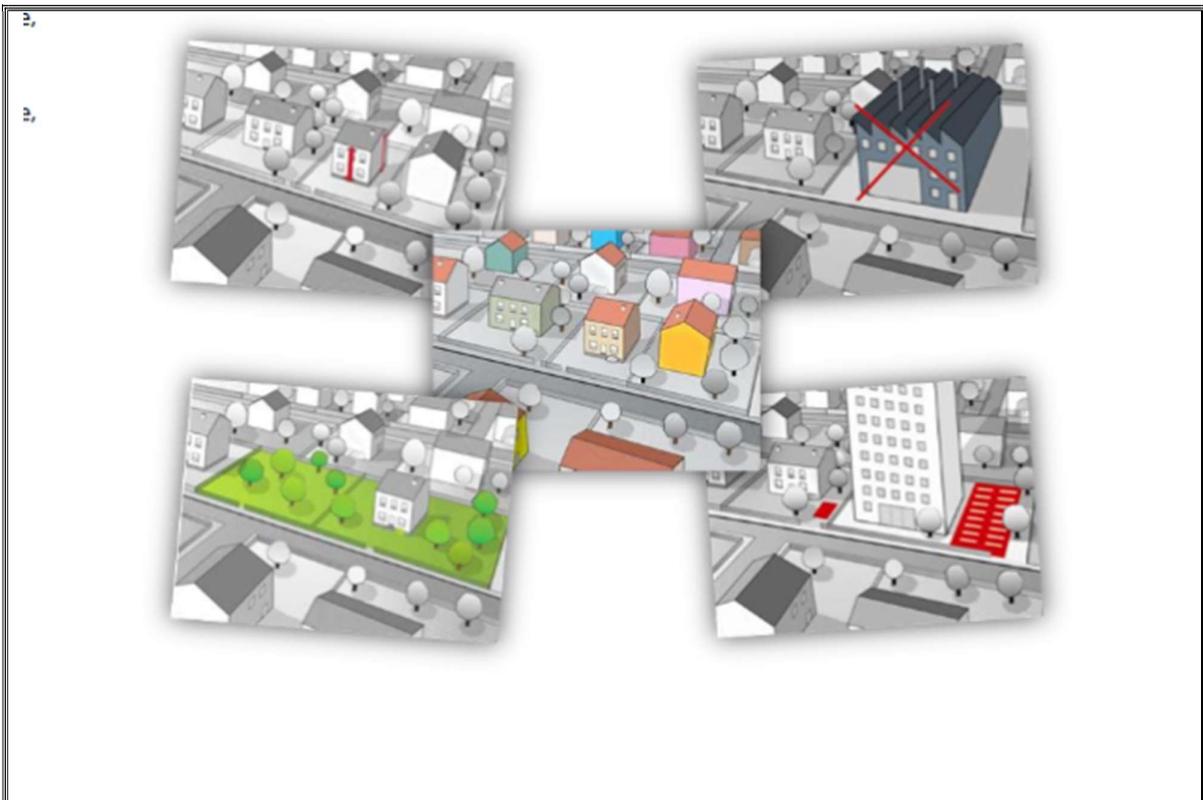
Membres : Gérard CHARTIER, Régine BROUARD, Loïc ROUEIL, Serge DI DOMIZIO

Département de la Mayenne

CONCLUSIONS ET AVIS DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE.

PLAN LOCAL d'URBANISME INTERCOMMUNAL de LAVAL AGGLO.

Enquête publique du 17 juin au 18 juillet 2019.



La Commission d'enquête : Le Président : Gérard SENAUX.
Les membres : Gérard CHARTIER, Loïc ROUEIL,
Régine BROUARD, Serge Di DOMIZIO.

SOMMAIRE

CHAPITRE 1 – PRÉSENTATION.	Page 03
CHAPITRE 2- CONCLUSION de La COMMISSION d'ENQUÊTE.	Page 04
2.1-Sur les modalités de la concertation	Page 04
2.2-Sur la qualité de l'information du public	Page 05
2.3-Sur la qualité du dossier de l'EP	Page 05
2.4-Sur les caractéristiques et les objectifs recherchés par le porteur du projet	Page 06
2.4.1-Le PADD	Page 06
2.4-2-Les OAP	Page 08
2.4.3- Les évolutions du zonage	Page 10
2.5-Sur les observations recueillies	Page 12
2.5.1-Avis, concertation et information du public	Page 12
2.5.2-Habitat densification, hauteurs, mixité sociale, protection du patrimoine bâti, Changement de destination	Page 13
2.5.3-Mobilité	Page 15
2.5.4 Environnement	Page 16
2.5.5-Développement économique et équipements	Page 22
2.5.6-Règlement	Page 23
A) - PADD- Demande d'ajouts ou de modifications	Page 23
B) - Changement de zonage // Stecal	Page 24
C) - OAP particulières	Page 26
D) - Extensions, emplacements réservés	Page 36
E) - Erreurs matérielles / cartographie	Page 36
2.5.7 -Divers	Page 37
AVIS DE La COMMISSION D'ENQUÊTE	Page 38

CHAPITRE 1 -PRÉSENTATION.

Le conseil communautaire a décidé par délibération du 23 novembre 2015 d'élaborer un Plan Local d'Urbanisme intercommunal, conformément à l'article L151.1 du code de l'urbanisme.

Le plan local d'urbanisme intercommunal est prescrit sur le périmètre des 20 communes correspondant au territoire de Laval Agglomération avant la fusion avec la communauté de communes du Pays de Loiron, qui est intervenue au 1^{er} janvier 2019.

Le projet de PLUi a été arrêté par le Conseil communautaire par délibération du 25 février 2019. Chaque commune a eu un délai de 3 mois (article R.153-4 du code de l'urbanisme) pour faire part de son avis.

Il a été transmis pour avis à l'autorité environnementale, aux communes concernées, aux personnes publiques associées, aux personnes publiques concernées et autres organismes concernés.

Il est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement de coopération intercommunal.

Par arrêté du 27 mai 2019, le président de Laval Agglomération a prescrit l'ouverture d'une enquête publique unique relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) et à l'élaboration du Règlement Local de Publicité intercommunal (RLPi).

Il s'agit d'une enquête publique unique réalisée en application de l'article L123-6 du code de l'environnement. Les deux enquêtes peuvent être réalisées simultanément et l'organisation d'une enquête unique contribue à améliorer l'information et la participation du public.

L'enquête unique fait l'objet d'un rapport unique de la commission d'enquête ainsi que de conclusions motivées au titre de chacune des enquêtes publiques initialement prescrites.

L'enquête publique s'est déroulée du lundi 17 juin 2019 à 9 h au vendredi 18 juillet 2019 à 17h.

Conformément aux dispositions de l'article 8 de l'Arrêté prescrivant l'enquête, la commission d'enquête a tenu trente-trois permanences d'au moins trois heures chacune à l'Hôtel communautaire et dans les mairies de Ahuillé, Argentré, Bonchamp-lès-Laval, Châlons-du-Maine, La Chapelle Anthenaïse, Changé, Entrammes, Forcé, L'Huisserie, Louverné, Louvigné, Montflours, Montigné-le-Brillant, Nuillé-sur-Vicoïn, Parné-sur-Roc, Saint-Berthevin, Saint-Jean-sur-Mayenne, Saint-Germain-le-Fouilloux, Soulgé-sur-Ouette. L'enquête publique a été suivie. Le public est venu aux permanences et beaucoup de personnes se sont exprimées également par courrier et courriel. Certaines personnes sont venues plusieurs fois pour consulter le dossier.

Il est important de préciser qu'en dehors de quelques permanences un peu mouvementées, l'enquête s'est déroulée dans un climat serein qui s'est manifesté par une forte demande d'informations sur le projet et de compréhension des études.

Dans l'ensemble ces permanences se sont tenues dans de bonnes conditions d'accueil et dans un climat généralement serein.

Pendant la durée de l'enquête, la commission d'enquête a reçu 372 personnes, qui se sont exprimées par écrit sur les registres d'enquête, par courriers ou par courriels.

La commission d'enquête a été invitée par des intervenants à visiter les lieux objet de leur intervention.

Les commissaires enquêteurs ont ainsi participé à onze visites de sites. Celles-ci ont fait l'objet d'un compte rendu rédigé dans le rapport de l'enquête.

Les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) ont fait l'objet de débats au sein du conseil communautaire les 27 mars 2017 et 13 novembre 2017.

Par délibération du 25 février 2019, le conseil communautaire a tiré le bilan de la concertation et arrêté le projet de PLUi.

Le projet a été élaboré à partir des enjeux identifiés à l'issue du diagnostic territorial et de l'état initial de l'environnement qui ont guidé les orientations stratégiques du projet d'aménagement et de développement PADD et leur traduction réglementaire. Il est l'expression du projet politique d'aménagement et de développement durables sur tout le territoire de Laval Agglomération des 20 communes situées autour de Laval.

Le projet arrêté par le conseil communautaire a été transmis pour avis, notamment, à la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE), à la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels et Forestiers (CDPNAF), aux personnes publiques associées (PPA) et consultées (PPC), ainsi qu'à d'autres organismes consultés.

C'est un outil réglementaire qui fixe les modalités de mise en œuvre du projet en définissant les règles d'occupation des sols applicables sur toutes les parcelles et à toutes les personnes (particuliers, personnes publiques ou privées) lors de projets d'aménagement ou de construction.

CHAPITRE 2- CONCLUSIONS de La COMMISSION d'ENQUÊTE.

2.1-Sur les modalités de la concertation.

L'élaboration de ce projet de PLUI Laval Agglo s'est étalée sur plus de trois années. Les modalités de la concertation des habitants de Laval Agglo ont été définies lors d'une délibération du conseil communautaire de Laval Agglo du 23 novembre 2015 et l'arrêt du projet de PLUi et le bilan de la concertation lors de la délibération du 25 février 2019.

Pendant toute la construction de ce projet d'urbanisme, les habitants ont été associés et consultés par une concertation dynamique : expositions pédagogiques, lettres d'information, articles de presse, rubriques sur les sites internet de Laval Agglo et des sites des communes, affichage sur les panneaux lumineux des mairies, affiches papier ...etc.

Par ailleurs, le dossier du projet du PLUi a été mis à disposition au siège de Laval agglo et dans chacune des mairies des communes.

Parmi les outils de concertation, six réunions publiques sur le PADD et sept sur le règlement écrit ont été organisées par les services instructeurs et les élus de Laval Agglo. De plus, des registres d'observations ont été mis à disposition du public au siège de Laval agglo et dans chacune des mairies.

La commission d'enquête constate que la concertation a été conduite conformément aux textes en vigueur. Même si celle-ci n'a pas attiré une forte mobilisation, la commission souligne la volonté d'informer et de communiquer le plus largement possible en utilisant des supports variés.

Il s'avère néanmoins que quelques observations du public pendant l'enquête font état d'un déficit d'information à mettre vraisemblablement sur le compte d'une mobilisation différente d'une commune à l'autre et d'un problème beaucoup plus général sur la mise en place d'outils efficaces de communication avec les citoyens.

2.2-Sur la qualité de l'information du public.

Conformément à l'article 9 de l'arrêté prescrivant l'ouverture de l'enquête du 27 mai 2019, l'avis d'enquête a été affiché dans l'ensemble des mairies concernées par l'enquête, ainsi qu'au siège de Laval Agglomération à l'Hôtel communautaire.

Ces avis, respectant les caractéristiques et les dimensions que fixe l'arrêté du 24 avril 2012 ont été affichés sur le territoire des vingt communes concernées par l'enquête publique. Au total 185 avis d'enquête ont été affichés dans les mairies et dans des lieux stratégiques sur le territoire de l'ex communauté de Laval Agglomération. Les membres de la commission d'enquête ont pu constater lors de leur déplacement dans les communes l'effectivité de ces affichages.

De même, la publicité a bien été réalisée dans la presse régionale (Ouest France du 30 mai 2019 et 20 juin 2019 et courrier de la Mayenne du 29 mai et du 20 juin 2019)

Par ailleurs, l'avis d'enquête publique et l'arrêté du 27 mai 2019 prescrivant la mise à l'enquête publique des projets PLUi et RLPi ont été mis en ligne sur le site internet de Laval Agglomération le 28 mai 2019 et durant toute la durée de l'enquête.

La commission d'enquête constate que la publicité réglementaire a été mise en œuvre. De nombreux avis d'enquête ont été affichés sur tout le territoire concerné par l'enquête. Des intervenants à l'enquête se sont plaints d'un mauvais fonctionnement du site internet. La commission d'enquête s'est assurée, à chaque fois qu'elle a été saisie d'un problème, que les dysfonctionnements signalés étaient corrigés. Quelques articles de journaux dans les pages locales des journaux locaux ont constitué une publicité complémentaire, de même que les affichettes annonçant les permanences dans plusieurs communes, et les annonces mises en ligne sur les sites internet de plusieurs communes. La forte fréquentation des permanences (372 visiteurs) et le nombre importants (466) d'observations déposées (registres, orales, courriers, courriels et documents), montrent que le public a été informé, de façon satisfaisante, de l'ouverture de cette enquête et des dates où il pourrait rencontrer un commissaire enquêteur.

2.3 Sur la qualité du dossier de l'enquête publique.

Le dossier soumis à l'enquête comprenait une version papier et une version numérisée.

- **La version papier** était consultable au siège de l'enquête à l'Hôtel communautaire et dans chacune des mairies concernées par l'enquête.

Ce dossier comprend environ 3500 pages, 80 cartes grand format et 51 plans. Le rapport de présentation (Diagnostic territorial, État initial de l'environnement, Justification des choix retenus, Évaluation Environnementale) comprend plus de 900 pages.

- **Le dossier numérisé** était en ligne sur le site internet de Laval Agglomération. Il était aussi, conformément à l'article 5 de l'arrêté n°108/2019 du 27 mai 2019 organisant l'enquête, consultable sur un poste informatique à la Direction de Laval Agglomération à l'Hôtel communautaire, pendant toute la durée de l'enquête.

Il comprenait l'ensemble des documents que l'on trouve dans la version papier.

Avis de la commission d'enquête

Le dossier papier est volumineux, ce qui ne rend pas l'accès aisé pour un public non averti, d'autant que le résumé non technique est incomplet et parfois insuffisamment explicite. Comme le souligne La MRAe, ce résumé ne permet pas vraiment au lecteur d'appréhender l'ensemble de la démarche de la collectivité dans son projet de PLUi. Il aurait mérité d'être placé en premier lieu accompagné d'une notice explicative de lecture du dossier.

Pendant les permanences, les membres de la commission auraient apprécié une carte interactive du projet de PLUi qui aurait permis de localiser facilement les parcelles concernées. Cependant la carte interactive des PLU actuels des communes de l'intercommunalité a grandement facilité cette localisation.

Pour autant, le diagnostic territorial est clair et richement illustré. Quant à l'État initial de l'environnement, il propose des éléments de synthèse pour chaque thématique et dégage les principaux enjeux.

Certaines données anciennes auraient cependant mérité d'être actualisées.

Quant au dossier numérique qui comprenait l'ensemble des pièces en version papier, il n'était pas facilement accessible d'un simple « clic » et il manquait également une notice explicative qui aurait pu aider les internautes.

2.4-Sur les caractéristiques et les objectifs recherchés par le porteur du projet.

2.4.1-Le PADD.

Pour répondre aux objectifs que s'est fixé la collectivité, le PADD identifie trois axes majeurs qui déclinent le projet de territoire :

Axe 1 : Pour un territoire attractif et rayonnant

Il s'agit de mettre en place une offre foncière organisée dans les secteurs clef du territoire en répondant quantitativement au besoin en logements. Cet objectif implique la construction d'environ 11 500 logements entre 2013 et 2030 soit 680 logements par an.

Le projet vise par ailleurs à renforcer les zones d'activités existantes et à offrir les conditions d'une attractivité économique par une offre visant 60 000 emplois à l'horizon 2030.

Il répond aussi à un objectif de diversification des modes de déplacements (potentiel d'intermodalité autour de certains nœuds clefs du territoire). Il vise aussi à adapter l'offre immobilière aux besoins des acteurs économiques. Il répond à une volonté d'optimiser, de densifier et de requalifier les sites existants.

Il répond en outre, à la volonté de valoriser les spécificités et les atouts agricoles et forestiers du territoire. L'objectif répond à une double ambition : valoriser l'identité paysagère locale et prendre en compte le potentiel de ces activités.

Il s'agit aussi de tirer parti de la LGV qui représente un réel atout pour l'attractivité économique de l'Agglo. Les projets emblématiques de Laval vont entraîner une hausse démographique importante. Ils doivent être pris en compte en matière d'accueil de nouvelles populations.

Axe 2 : Pour un territoire solidaire et complémentaire

Il s'agit d'adapter l'offre de logements à l'ensemble des besoins actuellement nécessaires. C'est une réponse au desserrement des ménages, à la nécessité d'offrir différents types de logements (logements sociaux avec un objectif de produire 100 logements locatifs sociaux par an, logements locatifs, accession à la propriété...), d'anticiper les besoins des seniors.

Il s'agit aussi de limiter l'étalement urbain en renforçant la ville centre. L'idée est aussi de réinvestir le parc de logements vacants en centre-ville et de densifier les tissus pavillonnaires peu denses. Il s'agit aussi de requalifier les centres bourgs pour maintenir une offre commerciale.

Le projet vise à favoriser le rapport modal de certains automobilistes en développant les pôles d'échanges, en permettant la mixité fonctionnelle dans les zones urbaines, en favorisant les aménagements dédiés aux autres modes alternatifs de transports, en renforçant la densité par rapport à la proximité des transports en commun.

L'objectif est de limiter la consommation d'espaces naturels en limitant et en encadrant le développement urbain.

Axe 3 : Pour un territoire au cadre de vie et au capital-nature valorisé

Il s'agit de mettre en valeur les paysages du territoire (paysages de vallées, abords de la Mayenne...), de prendre en compte la qualité paysagère des entrées de ville et des zones d'activités.

Il s'agit de renforcer l'attractivité du territoire vis à vis notamment des acteurs économiques.

Il s'agit aussi de reconnaître et de préserver la diversité du patrimoine bâti particulièrement riche sur le territoire et qui participe à son identité et à son rayonnement.

La mise en valeur de la trame verte et bleue répond à des objectifs de développement durable mais également à des objectifs de développement du tourisme de court et de moyen séjour.

Le projet prévoit le maintien des espaces de nature en ville et leur valorisation au sein des opérations d'aménagement, mais précise le rapport de présentation « sans contrevenir aux besoins de densification ».

Il s'agit aussi de proscrire les extensions urbaines dans les zones qui présentent des risques naturels, sanitaires ou technologiques.

Il s'agit aussi de prendre en compte les principes du développement durable en développant notamment les dispositifs de gestion alternative des eaux pluviales, de valorisation des déchets ménagers et industriels.

Avis de la commission :

Au niveau de l'axe 1 « vers un territoire attractif et rayonnant », les élus ont fait le choix d'opter pour un scénario à 80% des objectifs du SCoT au vu du ralentissement démographique constaté sur le territoire.

La commission considère que l'objectif de gestion économe de l'espace du projet de PLUi Laval agglo est globalement atteint : la surface programmée de 593 ha pour les extensions urbaines entre 2013 et 2030 (230ha à vocation d'habitat, 258 ha pour le développement des activités économiques et 105 ha pour les équipements relatifs aux activités de loisirs) soit un ratio de 45,6ha/an est en nette diminution par rapport aux années 2005/2013 où le ratio était de 61,5ha/an (hors LGV).

Néanmoins, comme le recommande la MRAe, il convient de respecter les prescriptions du SCoT relatives aux densités de logements dans l'ensemble des zones d'ouverture à l'urbanisation et de réexaminer à la baisse la consommation d'espace prévue pour les activités économiques.

Par ailleurs, la commission déplore que la densification de l'urbanisation ne soit basée que sur un strict raisonnement, commune par commune. Autant pour les communes qui sont éloignées de Laval, ville

centre de l'agglomération, le raisonnement est recevable car il faut trouver un équilibre entre les équipements collectifs en place et l'arrivée raisonnable de nouveaux habitants ou activités, la commission d'enquête pense que pour Laval et les cinq autres communes de la première couronne, il aurait été judicieux de définir une stratégie d'urbanisation au niveau de l'ensemble de l'agglomération urbaine de Laval.

Concernant, l'axe 2 du PADD « vers un territoire solidaire et complémentaire », la commission regrette que la volonté de présenter une offre diversifiée pour répondre aux besoins des familles, des jeunes et des seniors ne soit pas traduite en acte sur le terrain. Par exemple, la commission aurait apprécié une offre d'habitat pour logement de seniors, plus diversifiée afin de répondre aux besoins de la population tels que des foyers logements, des maisons seniors, des petites maisons regroupées au cœur des grandes bourgades...

Quant à la mobilité, bien que toutes les communes soient desservies par les services publics de transport, il conviendra d'étoffer le nombre de lignes ainsi que leur fréquence afin de diminuer l'usage de la voiture et répondre au défi de la transition écologique.

En ce qui concerne l'axe 3 du PADD, au sujet d'un « territoire au cadre de vie et au capital nature valorisés », la commission note les efforts pour des élus pour prendre en compte leur environnement architectural et paysager. Le nombre important de bâtiments proposés à un changement de destination témoigne de ce souci de préserver le patrimoine agricole.

Pour ce qui concerne le patrimoine naturel, la commission d'enquête considère que toutes les mesures qui peuvent être utilisées pour maintenir les éléments de ce patrimoine doivent être mise en place dans le contexte de ce projet de PLUi. L'élaboration du PLUi est une opportunité pour la collectivité, de définir une politique ambitieuse qui consisterait à considérer que le respect de l'environnement est une donnée de base non négociable, mais qui est compatible avec une urbanisation pensée différemment. Il aurait été intéressant par exemple, de disposer pour une zone à urbaniser, d'un cahier des charges pour assurer les continuités écologiques. Pourquoi un lotissement ne disposerait-il pas de haies, talus, fossés, zones humides, espaces verts, corridors écologiques avec zone inconstructible qui assurerait une fonction conservatrice voire régénératrice de la qualité de la biodiversité ? S'est-on interrogé sur la création d'un lotissement autonome en énergie, type écoquartier avec de grandes parcelles classées en zone naturelle, constituée de bâtiments construits en matériaux éco-responsables, ne serait-ce pas la solution à cet endroit ?

Autant de pistes que la commission aurait apprécié de voir étudiées et proposées.

2.4.2 Les OAP .

Document obligatoire du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi), les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sont une des pièces constitutives du dossier. Elles expriment de manière qualitative les ambitions et la stratégie d'une collectivité.

Les principes développés dans les **OAP** s'inscrivent en cohérence avec les objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et visent à définir les intentions d'aménagement sur un secteur donné et servent de cadre au projet urbain souhaité par les élus.

Tout projet situé dans le périmètre d'une OAP sectorielle doit être cumulativement compatible avec l'OAP et conforme au règlement.

Le PLUi de Laval Agglo comporte deux types d'OAP:

- Les OAP sectorielles : mixtes (habitat et équipement) et économiques
- Les OAP de secteur d'aménagement

Elles sont localisées soit :

- Au sein de des tissus urbanisés, les plus importantes se situent à Laval mais également au sein des « centre bourg » avec un objectif de développement réfléchi des centralités urbaines,
- En extension urbaine et s'inscrivent dans l'enveloppe urbaine définie par le PADD. Elles visent plus particulièrement à encadrer l'extension du tissu urbanisé de l'agglomération de façon qualitative.

Ces OAP se situent en continuité de l'enveloppe urbanisée, connaissent une voie de desserte routière ou de transport en commun existantes et présentent des enjeux évalués en terme environnemental et de constructibilité

Sur l'ensemble du territoire de Laval Agglo, on dénombre 73 OAP en extension zonage AUe, AUh, AUI et OAP réglementaires en zones U (64 OAP sectorielles, 9 OAP Economie) et 4 OAP de secteurs d'aménagement (ou OAP réglementée).

L'ensemble des sites de projets OAP a été expertisé dans le cadre d'une évaluation environnementale. Le tableau suivant permet de visualiser la répartition des OAP du projet de PLUi de Laval Agglo sur les 20 communes de son intercommunalité :

Secteur géographique	OAP			Surface OAP mixte			Logements créés		
	Éco	Secteur Aménag.	Mixte (hab+éq.)	Zone U	Zone AU	Total	Zone urbaine	Zone en extension urbaine	Total
Laval	1	3	7	350ha	40ha	390ha	4530	670	5200
1^{ère} couronne	Bonchamp	/	4	58ha	332 ha	390ha	700	2 200	2 900
	Changé	/	4						
	L'Huisserie	/	3						
	Louverné	/	5						
	St Berthevin	2	3						
	Total	5	1						
Argentré	1	/	4	5 ha	152ha	157ha	120	380	500
Louvigné	1		2						
Soulgé/Ouette	/		5						
Total	2		11						
Châlons du Maine	/	/	3	3ha	11ha	14ha	50	90	140
La Chapelle Anth.			2						
Total			5						
Entrammes	/	/	3	4ha	28ha	32ha	90	330	420
Forcé	/		3						
Parné/Roc	1		1						
Total	1		7						
Montflours	/	/	2	1ha	17ha	18ha	40	130	170
St Germain le F.			3						

St Jean/Mayenne			3						
Total	/	/	8						
Ahuillé			4	4ha	21ha	25ha	110	220	330
Montigné le B.	/	/	1						
Nuillé/Vicoïn			2						
Total	/	/	7						
TOTAL Laval Agglo	9	4	64	425ha	601ha	1026ha	5 640	4 020	9660

Avis de la Commission d'enquête

L'ensemble des OAP mixte (équipements + habitat) comptabilise une surface consommée de 1 026ha pour une création de 9 660 logements.

La commission reprend à son compte les conclusions des services de l'Etat concernant ce thème. L'objectif de gestion économe de l'espace du projet de PLUi Laval agglo est globalement atteint : la surface programmée de 593 ha pour les extensions urbaines entre 2013 et 2030 (230ha à vocation d'habitat, 258 ha pour le développement des activités économiques et 105 ha pour les équipements relatifs aux activités de loisirs) soit un ratio de 45,6 ha/an est en nette diminution par rapport aux années 2005/2013 où le ratio était de 61,5 ha/an (hors LGV).

Néanmoins, la MRAe (Mission Régionale d'Autorité environnementale) recommande de justifier le respect des prescriptions du SCoT relatives aux densités de logements dans l'ensemble des zones d'ouverture à l'urbanisation pour l'habitat (les prescriptions du SCoT ne sont pas respectées dans toutes les OAP : Laval Aubépin, Le Tertre, ERDF, Grenoux, Saint-Berthevin, les Guélinières, Soulgé sur Ouette : Chahin et de réexaminer à la baisse la consommation d'espace prévue pour les activités économiques.

La Commission demande qu'au moment de l'étude des plans d'aménagement des OAP concernées :

- *le respect des prescriptions du SCoT soit pris en compte,*
- *la garantie que les enjeux liés à l'environnement soient encadrés avec une démarche ERC (éviter, réduire, compenser) plus contraignante, notamment sur les zones humides.*

2.4.3- Les évolutions du zonage.

Les zones AU des PLU communaux en vigueur couvrent une superficie d'environ 1700 ha (toutes destinations confondues). Dans le cadre du projet de PLUi elles ont été considérablement réduites. Elles couvrent environ 600 ha (toutes destinations confondues), soit une réduction de plus de 60% des surfaces à urbaniser., pour répondre aux objectifs du SCOT de maîtrise de la consommation d'espace et pour prendre en compte les projets déjà réalisés.

Les espaces urbains et à urbaniser restent minoritaires sur le territoire. Ils ne représentent que 13,2% de la surface total de Laval Agglomération (11,9% pour les zones U et 1,3% pour les zones AU), contre 61,3% d'espaces agricoles (A) et 25,5% d'espaces naturels (N). Les zones U représentaient dans les PLU communaux 10 % de la surface totale de Laval Agglo, 4 % pour les zones AU, 56% pour les zones agricoles et 30 % pour les zones naturelles.

Il apparaît que la part des zones U a légèrement augmentée mais les surfaces en AU ont été réduites d'environ 60 % par rapport aux PLU communaux.

Au global, la part des zones A et N reste stable. Elles représentent environ 86 % du territoire de Laval Agglo.

La zone agricole A correspond aux secteurs cultivés ou en prairie, elle s'étend majoritairement sur les plateaux, hors fond de vallées et secteurs de fortes pentes.

Le secteur Ap est un secteur agricole protégé en ceinture des bourgs. Il permet d'éviter la création de nouveaux sites agricoles dans le secteur concerné.

Six communes avaient un zonage Ap dans les PLU communaux en vigueur. Dans le projet de PLUi 15 communes ont identifié des secteurs Ap, sur des critères de salubrité (périmètres de réciprocity) des paysages de ceinture agricole autour des bourgs

Les zones A couvrent 26 877,34 ha (soit 58,64% du territoire). Les secteurs Ap couvrent 980,54 ha (soit 2,23 % du territoire). Les sites d'exploitations agricoles en activité selon le diagnostic agricole réalisé sont préférentiellement classés en A ou Ap.

Les zones N couvrent une superficie de 11 190,32 ha (soit 18,62% de la superficie du territoire). Les secteurs Np couvrent une superficie de 2368,19 ha (soit 5,4% du territoire).

La zone N permet de préserver et de valoriser les réservoirs de biodiversité, les corridors des vallées et les massifs boisés notamment. Elle prend en compte l'usage des sols pour l'exploitation agricole et autorise la construction de bâtiments pour l'exploitation agricole. Elle comprend un secteur Np correspondant aux réservoirs de la trame verte et bleue qui doivent être protégés strictement en raison de la valeur écologique de ces sites. Le secteur Np ne permet pas la création de nouveaux sites agricoles mais permet l'extension limitée des sites agricoles existants à la date d'approbation du PLUi.

Le rapport de présentation indique que le choix du zonage entre zone N et Np dans les PLU en vigueur manquait de cohérence (épaisseur plus ou moins grande d'une commune à l'autre, manque de cohérence des tracés entre communes limitrophes). Dans le PLUi, il a été retenu de simplifier la distinction entre les 2 types de zones : Toutes les vallées sont classées en N et restent préservées, seuls les réservoirs de biodiversité bénéficient du secteur Np (naturel protégé).

La délimitation des zones N s'est appuyée, sur la base des PLU en vigueur, sur plusieurs principes : Continuité des fonds de vallées, prise en compte des secteurs inondables (PPRi et AZI), prise en compte des secteurs de forte pente au niveau du relief, prise en compte des zones humides fonctionnelles, des principaux massifs forestiers et forêts et des voies vertes. Le rapport de présentation précise aussi que quelques adaptations ont été réalisées au regard de la définition des périmètres de réservoirs Np (définis à l'échelle du SCoT), en se basant sur le cadastre et l'occupation du sol.

Les zones naturelles situées au sein du périmètre de l'OAP Echologia, au sein d'un réservoir écologique, sont classées en zone naturelle simple associées aux prescriptions de l'OAP.

Autres évolutions principales des zones A et N en comparaison des PLU en vigueur :

- La suppression des zones d'archéologie préventive Av et Nv : seules 6 communes sur 20 avaient un zonage spécifique. Il s'agit d'une servitude, les cartes figurent seulement en annexe du PLUi.
- La suppression des zones spécifiques forestières (L'Huisserie), le simple zonage N est retenu. Il permet les activités forestières.

Par ailleurs, les bâtiments anciennement agricoles et identifiés dans le cadre du changement de destination constituent un potentiel non négligeable sur le territoire (434 bâtiments identifiés). On dénombre 27 STECAL habitat (Ah/Nh) sur le territoire qui couvrent 106,42 ha.

A noter, l'évolution des espaces boisés classés (EBC). Les surfaces inscrites ont régressé. Ceci s'explique en partie par une volonté d'harmonisation des prescriptions à l'ensemble des 20 communes de Laval Agglomération. Ainsi que de la demande du Centre Régional de la Propriété Forestière d'exclure les

boisements qui font l'objet d'un « Plan Simple de Gestion » ou de la mise en œuvre de « Bonnes pratiques sylvicoles ». Les espaces boisés « à créer », ont été transformés en « plantations à réaliser ».

L'analyse n'est pas aisée entre les deux versions chiffrées (anciens PLU et nouveau PLUi). Certaines prescriptions surfaciques ont été transformées en prescriptions linéaires, et certains EBC, ont également été transformés en Espaces d'intérêt Paysager.

Les espaces ouverts paysagers à protéger ou à créer (bois, parcs et jardins) ont été réduits, notamment pour ne pas compromettre de futures évolutions du bâti au sein de ces espaces.

Concernant les haies, au total ce sont 1 549 km qui sont protégés. A la demande des services de l'État, l'ensemble des haies situées en zone N ainsi que l'ensemble des haies constituées dans le cadre des travaux de la LGV sera classé. Sont également protégés les haies classées par arrêtés préfectoral.

Les évolutions du zonage traduisent, conformément aux orientations du PADD, la recherche d'un équilibre entre le renouvellement urbain et un développement urbain maîtrisé d'une part, et, l'utilisation économe des espaces naturels agricoles et forestiers et la protection des sites, des milieux et paysages naturels, la sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables d'autre part.

2.5-Sur les observations recueillies.

2.5.1-Avis, concertation et information du public

15 observations ont été déposées concernant ces thèmes, ce qui représente 3% des contributions du public. A noter que deux pétitions concernant 2 OAP ont été déposées, l'une concernant l'OAP du Fougeray à L'Huisserie et l'autre au sujet de l'OAP Hauterive à Argentré. La commission donne son avis pour ces deux OAP dans les paragraphes les concernant dans les pages ci-après.

Les observations :

D'une manière générale aucun avis du public n'a été exprimé à l'encontre du projet de PLUi. Une observation estime que projet aborde le développement durable de façon incomplète car la composante « écologie » n'est pas prise en compte.

Au sujet de la concertation préalable, trois intervenants font état d'un déficit de concertation.

Quant à la difficulté de lecture du dossier, 6 observations y font référence tant pour la version papier que pour la version numérique.

Le mémoire en réponse :

- fait état de prise en compte fait état de prescriptions environnementales toutes dédiées à la protection du patrimoine.
- fait référence au bilan de la concertation préalable
- donne une réponse très sommaire concernant la difficulté de lecture et d'accessibilité du dossier.

Conclusions et avis de la commission d'enquête

La commission d'enquête estime que la composante écologie est insuffisamment prise en compte. La commission reviendra sur ce sujet dans le thème sur l'environnement.

Au sujet de la concertation, la commission considère qu'elle a été conduite conformément aux textes en vigueur. Même si celle-ci n'a pas attiré une forte mobilisation, la commission souligne la volonté

d'informer et de communiquer le plus largement possible en utilisant des supports variés. Il s'avère néanmoins que quelques observations du public pendant l'enquête font état d'un déficit d'information à mettre vraisemblablement sur le compte d'une mobilisation différente d'une commune à l'autre et d'un problème beaucoup plus général sur la mise en place d'outils efficaces de communication avec les citoyens.

Quant à la difficulté d'accès à lire le dossier du projet de PLUi, aussi bien la version papier que la version numérique, les membres de la commission d'enquête font également le même constat y compris sur le dysfonctionnement concernant l'accès au numérique à certains moments. Le dossier numérique comprenait bien l'ensemble des pièces en version papier. Cependant, il n'était pas facilement accessible d'un simple « clic » et il y manquait une notice explicative qui aurait pu aider les internautes.

Dans la version papier, la commission regrette également l'absence d'introduction à certains chapitres (exemple : les fiches de changement de destination incluses dans le classeur « règlement écrit » le sont sans aucune présentation).

Cependant, à la décharge du responsable de projet, la commission reconnaît effectivement que le dossier soumis à l'enquête est très volumineux, et qu'il est constitué de beaucoup d'informations provenant de plusieurs sources, ce qui ne rend pas la lecture aisée pour un public non averti. Il aurait été d'autant plus appréciable d'avoir un résumé non technique complet et plus explicite et situé au tout début du dossier.

Néanmoins, le public nombreux qui s'est déplacé pendant les permanences des Commissaires enquêteurs a pu être aidé sur place dans sa quête de renseignements.

2.5.2-Habitat densification, hauteurs, mixité sociale, protection du patrimoine bâti, Changement de destination.

Densification des centres villes, bourgs et quartiers

→ **6 observations.** Elles portent sur la densification (en hauteur), le choix des communes des zones à urbaniser (exemple Changé avec le lotissement du Golf excentré du bourg), les divisions cadastrales pour une plus grande densification et sur le règlement d'implantation des habitations à 3m ne favorisant pas « le bien vivre » tout en laissant beaucoup de liberté aux promoteurs.

→ **Une remarque fait part de son interrogation** quant au choix de densification dans les communes de 2^{ème} couronne.

Enfin, un Conseiller municipal de l'Huisserie justifie les choix opérés par sa commune en matière d'urbanisme (densification et organisation structurelle des déplacements).

La Commission prend acte des réponses apportées sur la compatibilité de la densification compatible avec les prescriptions du SCoT en limitant la consommation d'espace agricoles et naturels.

Quant à la réponse donnée sur l'urbanisation du « secteur du Golf » à Changé, même si les surfaces à urbaniser ont été largement réduites, la Commission s'étonne que les élus de Changé, lors de l'élaboration et de ses modifications du PLU actuel, aient pu opter pour cette zone à construire alors qu'elle est située à 3 km du centre du bourg contraire aux orientations de la loi ALUR

.Pour la question portant sur la densification urbaine dans les communes de la 2^{ème} couronne, la réponse est conforme à la loi. La commission note que la densité de logements à l'hectare varie de 12 sur les communes rurales (une seule OAP est à 12 logements par ha sur une commune de 1^{ère} couronne : à savoir St Berthevin) à 70 sur l'agglomération de Laval. C'est d'ailleurs pour cette raison que les services de l'Etat mettent en évidence que certaines OAP ne sont pas compatibles avec les densités affichées

dans la prescription P2 du SCoT de Laval-Loiron et plus particulièrement à Laval et Saint-Berthevin. Il conviendra de réétudier les projets cités.

Hauteur des constructions :

Une seule observation déposée qui porte sur une largeur de recul plus importante que celle prévue pour éloigner les nouvelles constructions des bâtis existantes afin de limiter les nuisances visuelles. Le mémoire en réponse fait état d'un refus pour cette demande et n'appelle pas de commentaire de la part de la commission

Logements aidés/mixité sociale

La seule remarque concerne la commune de Changé qui n'offrirait pas le quota de 20% de logements sociaux laissant aux autres communes le soin d'assumer cet objectif.

La commission rappelle les commentaires émis par les services de l'Etat pour la commune de Changé dans leur avis : « *il est importun de fixer un objectif minimal de 20% aux OAP de la « Fuye » et du « Golf » afin d'assurer une continuité de la production en logement social sur le territoire. Dans le cas contraire, l'exemption de la commune de Changé du dispositif SRU depuis l'instauration de la loi Egalité Citoyenneté, pourrait être levée* ».

La réponse donnée ne prend pas en compte le fait, que les OAP sur Changé ne répondent pas à la préconisation P15 du SCoT d'intégrer une part de logements à vocation sociale de 20% dans toutes les nouvelles opérations d'aménagement des polarités structurantes (Bonchamp, Changé, L'Huisserie, Louverné et Saint-Berthevin) comme le rappellent les services de l'Etat.

La commission estime que la demande de l'Etat d'intégrer une part de 20% de logements sociaux dans toutes les opérations d'aménagement doit être prise en compte.

Protection du patrimoine bâti

Les trois observations déposées, soit pour des demandes de correction des fiches patrimoine se rapportant à leur propriété, soit pour une demande d'inscription d'un porche qui pourrait dater du 15^{ème} siècle aux édifices remarquables de la commune de St Jean-sur-Mayenne ont toutes eu des réponses favorables du porteur de projet.

Changements de destination

Ce thème est présent dans 50 observations, il représente 11% de celles-ci.

Le code de l'urbanisme donne la possibilité dans les PLUi de repérer les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que cela ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Il faut signaler que les locaux annexes sont réputés avoir la même destination que le local principal ; ainsi un local destiné à la vente à la ferme au sein d'un siège d'exploitation est à destination agricole. Tout changement de destination est soumis à l'avis conforme de la CDPENAF (Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers), pour des bâtiments en zone A, et à l'avis conforme de la CNDPS (Commission départementale de la nature, des paysages et des sites en zone N. Afin de préserver la possibilité de reprise par un agriculteur, un délai de 3 ans est nécessaire avant la validation du changement de destination. Le principal critère retenu, outre la qualité de la construction, c'est la distance de cette construction à des bâtiments d'élevage existants et utilisés.

La CDPENAF de la Mayenne a validé l'application des articles L. 151-11 à L. 150-13 du code de l'urbanisme qui encadrent les changements de destination des habitations. Dans sa fiche thématique n°1, la Direction

départementale des territoires (Ddt) fait état de 434 anciens bâtiments agricoles identifiés et présentés avec le règlement écrit.

Les critères retenus, outre ceux cités ci-dessus, sont la qualité du bâtiment, sa taille (plus de 80 m²), la distance aux bâtiments voisins et la distance à des bâtiments agricoles en activité.

Les observations classées dans ce thème se déclinent en 4 catégories :

- demande de changement de destination alors que le bâtiment est déjà une habitation, même si elle n'a pas été utilisée depuis longtemps,
- demande de changement de destination sans que les critères aient été précisés,
- des erreurs sur l'étoilage dans le document présenté,
- d'autres font part d'erreurs d'étoilage ou de confusion dans les photos.

L'accès au document concernant ce thème mis à disposition du public n'était pas aisé : manque de pagination, pas de notice explicative au début. Ce simple élément aurait évité ce qui n'a que rarement été écrit mais constaté lors des permanences, la difficulté à « lire » ce document dont la légende pouvait induire les visiteurs en erreur.

Cependant, la commission estime que le travail accompli en amont a été très important et mérite d'être souligné. Le changement de destination d'un bâtiment agricole permet de redonner vie à une construction qui n'avait plus d'usage et réduire, à la marge, la consommation des espaces naturels et agricoles. La DDT estime à 185 logements produits par le biais de ces changements de destination. En plus, il faudrait y adjoindre une incitation à restaurer ces bâtiments dans le respect de l'économie des énergies non renouvelable lors du choix des matériaux et de l'isolation notamment.

2.5.3-Mobilité-marge de recul- liaison douce.

24 observations ont été déposées soit à peine 5% des contributions du public.

Les observations :

Plusieurs remarques portent sur les projets d'infrastructures routières et son absence de traduction dans le projet de PLUi (contournement de Laval, aire de covoiturage, échangeur). Les auteurs auraient souhaité que soient inscrits sur le règlement graphique, des fuseaux pour leur emplacement. De plus, une observation porte sur le manque d'anticipation concernant l'accès à Laval, source d'embouteillages fréquents.

Une observation, émanant d'un Conseiller municipal de L'Huisserie et Conseiller départemental, porte sur la situation géographique de L'Huisserie au sein de Laval Agglo et sur un argumentaire justifiant les choix de voirie.

Concernant les voies douces, les remarques concernent des accès à certaines OAP et portent sur l'inquiétude des riverains d'une part, de voir un afflux de voitures sur des chemins très fréquentés par des piétons et d'autre part sur la destruction de haies et d'arbres. D'autres souhaitent la création de voies douces sur Bonchamp et sur L'Huisserie, tandis qu'une autre évoque un problème de sécurité sur une voie piétons/cyclistes sur Saint-Germain-le Fouilloux. Enfin, d'autres remarques portent sur le tracé de voies douces et d'emplacements réservés sur Forcé.

Deux observations concernent le nombre de places de stationnement en zone urbaine ou péri urbaine et en zone économique.

Une seule observation proposait l'augmentation des marges de recul pour permettre le stationnement en perpendiculaire.

Enfin une dernière observation est déposée par la société Vinci autoroute. Ce courrier demande, compte-tenu de la spécificité de l'infrastructure autoroutière, à pouvoir sortir des contraintes concernant la végétation, les clôtures et les bassins puisqu'incompatibles avec les règles de sécurité et de maintenance d'une infrastructure autoroutière.

Le mémoire en réponse

- *Précise les conditions pour qu'un emplacement réservé soit reporté sur un document graphique : Le défi 2 de l'axe 1 du PADD exprime les ambitions en matière de contournement routier de l'agglomération lavalloise et, plus globalement, en termes de desserte du territoire par les infrastructures routières. Les documents réglementaires du projet de PLUi n'apportent pas de traductions graphiques des projets de contournement de l'agglomération lavalloise. En effet, en l'absence de projet connu et définitif et sans en connaître les bénéficiaires, aucun emplacement réservé n'a pu être reporté sur les documents graphiques,*
 - *Accède à l'ensemble des demandes de la société Vinci autoroute,*
 - *Rappelle les préconisations du SCoT et les objectifs de réduction de consommation des espaces agricoles et naturels,*
 - *Apporte des réponses personnalisées aux autres contributions*

Avis de la commission d'enquête :

La commission prend acte des réponses apportées concernant les futurs projets de contournement. Les références au PADD (axe 1-défi 2) donnent le cadre de référence du projet de PLUi en matière de contournements routiers. Très souvent abordés par les citoyens pendant les permanences, on ne peut que regretter que ceux-ci ne soient pas suffisamment avancés pour figurer dans le PLUi.

Quant au manque de liaison au réseau de transport public interurbain, la réponse du responsable de projet ne satisfait pas les membres de la commission. Il conviendra de solutionner cette carence de l'accès aux transports pour tous par une offre plus adaptée et plus étoffée, afin d'être en conformité le défi 2 – action 2 du PADD (favoriser les fonctionnements de proximité pour réduire les déplacements automobiles et encourager les modes alternatifs). D'ailleurs, dans son avis, la Région des Pays de Loire souhaite que Laval Agglo « puisse traduire plus concrètement ses objectifs de développement des transports collectifs notamment par la desserte des communes de deuxième couronne et devrait se montrer plus active dans l'accompagnement aux changements de comportement (vis-à-vis du tout véhicule) ». La commission adhère totalement à cette recommandation.

La commission prend acte de la réponse apportée concernant les marges de recul et ne peut qu'adhérer à la volonté de ne pas consommer trop d'espace agricole et de préserver les sols de toute imperméabilisation inutile.

Pour la réponse apportée à la société Vinci, la commission s'étonne que Laval Agglo accède favorablement à l'ensemble de ses demandes sans un examen détaillé de celles-ci. La commission considère que les dispositions du Code de l'urbanisme et du Code de l'environnement qui s'appliquent aux emprises routières s'appliquent également aux emprises autoroutières.

En ce qui concerne les voies douces, les emplacements réservés sont bien répertoriés sur les cartes.

L'approbation cette année, du schéma directeur d'aménagement des pistes cyclables à l'échelle de Laval Agglo prendra en compte les demandes des habitants.

2.5.4 Environnement.

A ce stade, l'analyse de la commission d'enquête porte sur les thèmes en relation directe avec la manière dont le projet de PLUI traite les thématiques en rapport avec l'environnement et sur les contributions rédigées sur ces problématiques.

A) TRAME VERTE, BLEUE, NOIRE (réservoirs de biodiversité, corridors écologiques)

La trame verte et bleue est en réseau formé de continuités écologiques terrestres et aquatiques identifiées par les schémas régionaux de cohérence écologique

La commission d'enquête note les engagements du responsable du projet pour améliorer le dossier du PLUI sur ce thème. Néanmoins, l'inventaire des haies existantes ne semble pas satisfaisant. La commission d'enquête considère que dans ce domaine, il n'y a pas de bonne raison à opposer lorsque les vues aériennes Google Maps ou les inventaires réalisés par les propriétaires ne sont pas intégralement reportés sur les documents du projet du PLUi.

B)-ZONES HUMIDES.

Les agences de l'eau, les offices de l'eau et les directions régionales de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL) ont identifié des zones humides dans le but de cibler leurs actions prioritaires de restauration et de préservation de ces milieux sur leurs bassins.

Il est à noter que la préservation des zones humides est une action déterminante dans la qualité et le volume de la ressource en eau disponible sur un territoire.

La commission d'enquête prend acte des engagements du responsable du projet pour améliorer l'inventaire des zones humides suite aux contributions du public. La commission d'enquête considère que ces zones humides ont un intérêt général qui va au-delà de ce qui est strictement visible par simple constat sur la parcelle. En effet les mécanismes de régénération de la biodiversité sont aussi le résultat des avantages qu'elles engendrent aussi dans le sous-sol. En cela, elle considère que cet inventaire et les protections qui en découlent, doivent être améliorés, réalisés avec plus de rigueur, et portés de façon systématique, sur les documents d'urbanisme

C)-ZONES BOISEES, EBC, HAIES.

L'ensemble des éléments boisés, haies, EBC constituent aussi un capital écologique qui participe à l'équilibre environnemental nécessaire à la bonne santé des humains, des animaux et des végétaux. Ces ensembles font l'objet d'un certain nombre d'inventaires dans le but de pérenniser l'existence de ces éléments du patrimoine naturel.

La commission d'enquête prend acte des engagements et fait siennes les modifications apportés par le responsable du projet dans le mémoire en réponse. Elle note que l'inventaire dans le domaine demandé va être amélioré. Elle considère que les vues aériennes Google Maps et les demandes présentées par les propriétaires pour répertorier ces éléments paysagers, doivent être des moyens simples et efficaces et non discutables pour donner une orientation de rigueur dans le traitement et le suivi de ces éléments du patrimoine naturel

D)- PROTECTION DU PATRIMOINE NATUREL.

Les contributions reçues dans le cadre de cette enquête, portent des préoccupations de personnes qui demandent une pérennisation du patrimoine naturel.

Parmi celles-ci, quatre dossiers concernant la commune d'Ahuillé ont fait l'objet d'une demande particulièrement argumentée.

Le bon état de conservation et la richesse biologique sur ces propriétés privées, sont assurés par des propriétaires conscients des enjeux environnementaux.

Ceux-ci font sur leurs propriétés un travail de Protection-Conservation-Restauration du bocage et des Milieux Naturels depuis des décennies sur fonds privés et dans l'intérêt général.

Trois de ces zones privées préservées se situent sur le bassin versant du Vicoin, depuis la tête de bassin-chevelu-source jusqu'à la confluence de la Provôterie et de la Paillardière, en continuité écologique (échange biologique) avec une quatrième zone privée préservée en tête de bassin de l'Oudon.

Ces zones privées préservées ponctuent le réseau hydrographique de quatre réserves de biodiversité, qui assurent quatre fonctions principales de bocage : préservation des espèces, préservation et qualité de qualité la ressource en eau, lutte contre l'érosion des sols et lutte contre le réchauffement climatique ; ce qui répond aux préoccupations environnementales de notre temps et aux objectifs du PADD Axe 3-Défi 2 du PLUi Laval-Agglomération.

Ces dossiers demandent une haute protection pour leurs propriétés privées préservées et l'inscription de cette protection dans les documents d'urbanisme.

La Commission d'enquête note favorablement la réponse apportée par le porteur de projet au regard de la contribution faite par Monsieur du Crest des Lorgères, à savoir :

***** classement en EBC de l'ensemble des espaces boisés***

***** les EBC feront l'objet d'un zonage systématique en Np.***

***** les haies présentant un intérêt environnemental seront repérées au règlement graphique du secteur de la Hardonnière.***

La commission d'enquête s'interroge sur les écarts exposés dans les contributions et ne comprend pas pourquoi les documents finalisés dans le projet n'ont pas été recoupés dans une méthodologie très simple qui aurait consisté à les rapprocher des cartes Google Maps, disponibles gratuitement sur internet à tout public. Ces documents finalisés auraient sans doute du être le résultat d'une base fournie par ces cartes avec une actualisation réalisée par une commission locale, mais avec un pilotage de validation réellement arbitrée par une personne responsable et comptable des décisions prises.

Pour les demandes présentées par Monsieur Quéruau, la commission d'enquête note que le porteur de projet accède favorablement à l'ensemble des demandes présentées à savoir :

***** l'ensemble des parcelles composant les propriétés des consors Queruau, Lamerie et celles Propriétés de la SCI AQL, à Ahuillé seront classées N au PLUi.***

***** à la confluence du ruisseau de la Chaussée et du ruisseau de la Paillardière (et de leur ripisylve) et en présence de zones humides, l'ensemble de ces parcelles sera classé Np ; c'est-à-dire les parcelles 687, 678, 674, 673, 664, 665, 656, 657, 658, 37, 38, 46, 770, 36.***

***** un classement EBC sera appliqué pour l'ensemble des haies d'importances hydrauliques ainsi que pour l'ensemble des haies d'importance paysagère et biodiversité précisés en annexe.***

Au regard de la demande présentée par M. De Waresquiel la commission d'enquête prend acte de la décision d'accéder à la demande, à savoir :

**** classement en EBC de vieux châtaigniers et d'alignement de platanes remarquables // secteur Np modifié en conséquence**

**** Et regrette l'absence de réponse concernant la demande de classement en EBC d'une partie de sa propriété.** Elle rappelle que les terrains concernés font partie d'un plan simple de gestion. La demande est faite pour augmenter la protection juridique d'un espace qui présente un intérêt sur le plan paysager et de la biodiversité. La commission ne met pas d'objection à cette demande.

En ce qui concerne la contribution présentée par Monsieur et Madame Banchereau, la commission d'enquête note les points suivants :

**** le porteur de projet accède à la demande pour classer en EBC, l'ensemble des haies anciennes et récemment créées, listées dans l'annexe de la contribution.**

**** en revanche, le porteur de projet refuse d'accéder à la demande présentée pour classer en zonage Np les parcelles listées dans leur demande sans conforter ce refus par un argumentaire élaboré.**

→ *la commission d'enquête constate que ces parcelles sont d'après les cartes fournies au projet, dans un espace présenté comme un corridor écologique, trame verte et bleue. Elle ne comprend pas que ce statut pointé sur ces terrains, associé au fait que cela est une demande des propriétaires, n'est pas suffisant pour que la collectivité publique, accède favorablement au classement en Np des terrains répertoriés par Monsieur et Madame Banchereau.*

En ce qui concerne la demande portée par Madame Clémendot, la commission d'enquête note, à partir du contenu du mémoire en réponse, les points suivants :

**** la parcelle C0158 sera classée N au lieu de UB2**

**** la parcelle C1346 restera en zone N**

→ *La commission d'enquête pour les mêmes raisons que celles exposées ci-dessus au regard de la contribution exposée par Monsieur et Madame Banchereau ne comprend pas que la collectivité n'accède pas à la demande présentée par Madame Clémendot, en raison du fait que ces terrains sont pointés au statut de corridor écologique (trame verte), d'après les cartes fournies au projet et sont associés à une demande ferme de la propriétaire.*

→ *Pour ces 2 demandes qui concernent 2 propriétés en continuité, il lui semble que les préoccupations environnementales lorsqu'elles sont demandées par les propriétaires doivent primer sur tout autre considération quand bien même, il s'agirait de programmer des extensions futures d'urbanisation.*

→ *Le porteur du projet met en avant le fait qu'il ne souhaite pas faire du pastillage de zone Np. En fait, compte tenu des arguments ci-dessus, ce classement devrait plutôt être une première étape vers une zone plus vaste, cohérente avec le positionnement d'une trame verte et bleue à cet endroit ; La 2ème étape pouvant se réaliser dans une prochaine modification de ce PLUI.*

→ *La commission considère au contraire qu'il faudrait étendre en conséquence le zonage Np. D'ailleurs, sur ce point, elle note que l'urbanisation à venir de la commune d'Ahuillé pourrait très bien se réaliser à l'est, tout en restant dans une enveloppe urbaine cohérente et concentrée autour du centre historique.*

→ *L'inventaire des éléments du patrimoine était particulièrement incomplet et on ne ressent pas une volonté affichée de la part de la collectivité publique de prendre le problème à bras le corps pour que les éléments paysagers actuellement en place soient pérennisés. Cette stratégie devrait primer sur tout autre considération, si la qualité de l'environnement est bien considérée comme une priorité.*

→ La zone "Grand Champ", les Landelles, Perrettes, la Blottière est classée au projet en zonage Ub2 alors que ce futur quartier est bien entouré de zones humides et de terrains classés N. Ce constat amène la commission d'enquête a considéré que tout ce quartier, y compris en amont et en aval, mérite un traitement particulier, au sens de la protection de l'environnement.

→ La commission d'enquête a bien noté que la réponse du responsable de projet reposait sur l'article R151-43 du code de l'Urbanisme et l'article 151.41-3 de ce même code. La collectivité met en avant le fait que ces textes réglementaires imposent justement que les continuités écologiques répertoriés (cas de la commune d'Ahuillé sur le secteur qui provoque des contributions défavorables) soient strictement respectées.

→ La commission d'enquête considère que toutes les mesures qui peuvent être utilisées pour maintenir ces éléments de patrimoine naturel, en place, doivent être mise en place dans le contexte de ce projet de PLUi.

Elle considère que justement les problématiques exposées sont l'occasion, voire une opportunité pour la collectivité, de définir une politique ambitieuse qui consisterait à considérer que le respect de l'environnement est une donnée de base non négociable, mais qui est compatible avec une urbanisation pensée différemment.

Pourquoi un lotissement n'aurait-il pas un cahier des charges pour assurer les continuités écologiques ? Pourquoi ce lotissement ne disposerait-il pas de haies, talus, fossés, zones humides, espaces verts, corridors écologiques avec zone inconstructible qui assurerait une fonction conservatrice voire régénératrice de la qualité de la biodiversité ?

Est-ce qu'un lotissement autonome en énergie, type écoquartier avec de grandes parcelles classées en zone naturelle, constituée de bâtiments construit en matériaux éco-responsables, ne serait pas la solution à cet endroit ?

Est-on sûr que, comme le préconise l'avis de l'état "fiche technique n°1, page 2" que, dans ce secteur un lotissement avec la fonction transition ville/campagne ne serait pas accepté par les auteurs des contributions défavorables ?

-> En prenant en compte tous ces éléments de réflexion, la commission d'enquête considère que la collectivité publique doit répondre favorablement aux propriétaires qui demandent que ces éléments du patrimoine naturel soient définitivement pérennisés en considérant comme prépondérant le fait que ces protections se feraient à leurs demandes.

→ La commission d'enquête demande donc le classement en zonage Np des parcelles listées par d'une part, Monsieur et Madame Bancheureau, et d'autres part Mme Clémendot.

→ Ce point fait l'objet de la réserve n°1 mise en conclusion de cette enquête publique.

Pour les autres points soulevés sous ce thème, la commission prend acte et fait siennes les réponses apportées par le porteur du projet.

E)-RISQUES NATURELS, INONDATIONS, GLISSEMENT DE TERRAINS, ...

Les contributions relevées au cours de l'enquête publique concernaient la prise en charge de l'assainissement et du bon écoulement des eaux pluviales

Ce point concerne le schéma directeur de l'assainissement des eaux pluviales mais ce dernier sera réalisé ultérieurement, et n'est pas intégré à ce projet de PLUi.

F)-IMPERMÉABILISATION DES SOLS.

Le coefficient de biotope » par surface ou CBS est un coefficient qui décrit la proportion des surfaces favorables à la biodiversité (surface éco aménageable) par rapport à la surface totale d'une parcelle. En France, il est officialisé par la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (dite Loi ALUR) qui le propose sans l'imposer au SCoT et PLU. Mais, par contre, ces deux documents doivent prendre en compte la biodiversité. De même, l'article L. 123-1-5 du Code de l'Environnement encadre les possibilités de réglementer en matière de continuités écologiques et de coefficient de biotope afin de contribuer au maintien de la biodiversité et de la nature en ville.

Le coefficient de biotope a à la fois une dimension écologique et foncière. Il fixe une « obligation de maintien ou création de surfaces non-imperméabilisées ou éco-aménageables sur l'unité foncière ».

La commission d'enquête fait siennes les remarques formulées par le responsable du projet

G)-NUISANCES (bruits, qualité de l'air, pollution publicitaire, ... etc.)

La contribution reçue se rapporte à des nuisances générées par le brulage sauvage de déchets verts, et la demande par voie de conséquence, de mise en place d'une déchetterie "déchets verts" soit installées sur la commune de Nuillé-sur-Vicoin.

La commission d'enquête note le fait que cette problématique exposée, ne concerne pas cette enquête publique. La pollution publicitaire est traitée dans le dossier RLPi (Règlement Local de Publicité intercommunal)

H)-ORIENTATIONS CHOISIES EN MATIÈRE D'ÉNERGIE (économie d'énergie, réseaux de chaleur, énergies renouvelables).

Les énergies renouvelables en production locale (éolien, photovoltaïque sur bâtiments, photovoltaïque au sol, méthaniseur et micro centrales hydrauliques) sont aujourd'hui une source de production d'énergie, dont les techniques et les coûts sont stabilisés et connus. Ces sources participent activement à la nécessaire lutte contre le réchauffement climatique. Par ailleurs, la politique nationale encourage ces nouvelles énergies respectant l'environnement.

La commission d'enquête note les différentes prescriptions légales, en matière de panneaux photovoltaïque, sur les façades, en toitures ou en mur rideau.

Elle note que dans les secteurs AUE, les implantations au sol de panneaux photovoltaïques ne sont pas permises dans le projet ; mais que ce point sera débattu en COPIL Laval Agglo.

Elle fait siennes les arguments du responsable de projet pour autoriser une centrale de production photovoltaïque au sol sur des terrains délaissés et dégradés par le chantier de la LGV sur la commune de LOUVIGNÉ. De même elle note la suppression du champ photovoltaïque qui était prévu au sol sur la commune de Montigné-le-Brillant.

La commission d'enquête fait siennes les autres réponses apportées par le responsable de projet

2.5.5-Développement économique et équipements.

La commission constate que ce thème a été peu traité par les intervenants malgré l'intérêt de la question. Nous avons rencontré plusieurs acteurs économiques qui souhaitent développer leurs entreprises ou en permettre l'installation.

L'axe 1 du PADD, « pour un territoire attractif et rayonnant » affiche clairement les ambitions du projet qui vont de décliner sous la forme de défis. Les actions de ce premier défi sont :

- Renforcer l'attractivité économique au service du développement du territoire,
- Affirmer la qualité urbaine et environnementale des espaces d'activités,
- Œuvrer pour le développement du tourisme de court/ moyen séjour et du tourisme d'affaires
- Valoriser les spécificités et atouts agricoles et forestiers,
- Maintenir les activités liées aux richesses du sous-sol.

Le second défi envisage une accessibilité améliorée, et le troisième est de tendre vers les 110 000 habitants à l'horizon 2030. Ce nombre d'habitants vers lequel tend l'agglomération va déterminer ensuite le nombre de logements à bâtir pour accueillir les nouveaux venus.

Les entrepreneurs que nous avons rencontrés aux permanences ou lors de visite des lieux comme sur les carrières de Montflours et Entrammes se sont montrés intéressés à l'enquête publique et ont saisi cette opportunité pour présenter leurs requêtes liées soit à un agrandissement d'une entreprise, la confirmation d'un zonage favorable à leur activité ou obtenir la possibilité d'agrandir un parking destiné aux clients.

Par contre certains visiteurs se sont mobilisés à Bonchamp-lès-Laval pour contester le bien-fondé de l'OAP n°67 « Extension de la zone industrielle Sud » craignant l'installation d'industries polluantes. Cette situation avait auparavant retenu l'attention des services de l'état qui avaient demandé de limiter l'emprise sur une zone naturelle tampon. Proposition qui a été acceptée par le responsable du projet accompagnée d'une liste de précautions quant à la nature des entreprises acceptées sur le site.

La commission d'enquête estime que cette mesure est de nature à rassurer les riverains mais demande que la représentation graphique soit présentée dans le projet de PLUi final.

Les artisans ont été historiquement des forces économiques dans les villages et villes moyennes. Certains y installèrent leur atelier et leur maison d'habitation. Le développement des petites et moyennes entreprises dont les commerces est parfois limité par contraintes environnementales qui peuvent nécessiter leur déplacement vers des zones d'activités mais d'autres souhaitent développer leur activité sur place. A un artisan qui signale que le classement en UB-2 (LAC 17) empêcherait le développement de son entreprise notamment d'agrandir ses locaux professionnels et d'exploitation, le responsable du projet répond que « *les activités artisanales et de commerces de détail sont autorisées en secteur UB-2 dans la limite de 50m² de surface de plancher et sous condition de compatibilité avec le voisinage du point de vue de l'environnement et des nuisances pouvant être générées lors de l'exploitations* ». La commission d'enquête déplore que cette disposition nouvelle n'ait pas fait l'objet d'une étude d'impact, que le recensement des entreprises qui pourraient être concernées n'ait pas été effectué et qu'un zonage approprié aux situations éventuellement rencontrées n'ait pas été proposé. Par ailleurs, cette réponse semble contradictoire avec le règlement écrit (p.40) qui fait état des emprises au sol (à propos de l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives), et du pourcentage de terrain occupé sur les parcelles mais pas de surface unitaire.

La commission demande au responsable du projet de réexaminer cet aspect et de proposer dans le dossier du projet de PLUi à soumettre à l'approbation, les dispositions à adopter pour permettre le maintien et le développement des activités existantes, que le projet proposerait de classer en secteur UB-2.

La commission a reçu peu d'observations concernant l'équipement. La seule émanant d'une observation déposée à la Chapelle-Anthenaise proposait l'installation d'une ferme pédagogique sur une parcelle classée en zone AUL. Or une ferme pédagogique est considérée comme une activité agricole qui ne peut pas s'installer sur un tel zonage.

La commission a pris acte de cette impossibilité bien qu'elle considère que le projet puisse être intéressant.

2.5.6-Règlement.

A)-PADD- Demande d'ajouts ou de modifications.

Ce thème traite des demandes d'ajouts ou de modifications du règlement (autres que demandes de modification de zonages), de renseignements.

Ce thème très large a recueilli 36 observations dont la plupart ont reçu une réponse satisfaisante de la part du responsable du projet. La commission en prend acte. Cependant, parce que le thème était étendu et les demandes parfois imprécises, les réponses n'ont pas toujours atteint leur but.

Il revient à la commission de soulever les points à préciser. Si les questions n'entrent pas dans le champ de cette enquête publique, la commission ne demande pas de réponse.

➤ **SO R6 de M. CORBEAU, ferme de La Motte Valory. Il demande** s'il peut transformer une longère de sa ferme en gîte rural. Il lui est répondu que si ce bâtiment avait été à usage d'habitation, il ne serait pas nécessaire de faire un repérage au titre du changement de destination. Mais, dans le cas contraire, vu la présence de l'EARL Corbeau in situ, le changement de destination n'était pas permis. La création d'un gîte rural est conditionnée à la création d'un STECAL.

La commission d'enquête estime que la création d'un gîte rural permet à des non ruraux de découvrir le milieu agricole et peut apporter un complément de revenu aux agriculteurs. En conséquence, elle est favorable à ce projet. Elle questionne le porteur de projet pour savoir si la création d'un STECAL At est envisageable dans le cadre de cette enquête publique.

➤ **BO R5** La réponse à la question de Mme GALND- MAIGAN ne répond pas au sujet.

➤ **BO R7 M.BERRIER 1, rue Montaigne à Bonchamp** souhaitait savoir s'il pouvait construire son garage à camping-car sur sa parcelle et pour ce faire, arracher la haie qui borde la placette voisine.

FO R7 et FO D7 A Forcé, la commission estime que le maintien de l'emprise demandée (parcelle 265) est plus appropriée que celle proposée dans le projet car non sujette au périmètre de protection de la chapelle de la Cassine. En conséquence elle souhaite que cette question soit réétudiée.

➤ **SB D10, Mme et M.BOISSEAU : correction de la réponse**, le classement en EBC de leur bois ne peut être le fait du PLU de Changé, mais de Saint-Berthevin.

B-1-Changement de zonage.

Le Plan d'Aménagement et de Développement Durables, base avec le SCoT de ce PLUi a pour ambition de développer l'habitat et l'économie en limitant la consommation d'espaces naturels et agricoles.

Lors de cette enquête publique, de nombreuses observations concernant les plans de zonages et les zonages eux-mêmes ont été produites. La partie cartographie est abordée dans un autre paragraphe. Ici seront abordées les observations concernant les zones, les demandes de modification de zonage, l'adaptation des zonages à la réalité du terrain ou à des intérêts particuliers, les zones AU, UB et UE.

Les participants à l'enquête ont souvent rédigé des observations pour obtenir confirmation de la part du responsable du projet car ils avaient des doutes sur le classement de leur propriété car celui-ci allait changer à la suite de l'adoption de ce PLUi. D'ailleurs, nous avons à notre disposition une carte interactive qui nous a été très utile pour localiser les parcelles en cause mais qui pouvait porter à confusion car elle concernait le PLU de chacune des communes pour les années précédant l'enquête en cours.

Nous avons donc répondu aux demandes de possibilité de construire ou d'extension pour des non agriculteurs dans des zones classées en A et N. Nous avons été interrogés sur la signification des zones Ap : agricole protégée et pour la signification de ce sigle qui peut être ambigu ainsi que sur la différence entre une zone AUH, AUe ou AUL. A l'aide des documents mis à disposition du public, il a été relativement facile d'apporter les réponses qui ne satisfaisait pas obligatoirement le demandeur surtout si le zonage avait changé et qu'un terrain constructible antérieurement ne l'était plus.

Nous avons obtenu des éclaircissements grâce au mémoire en réponse. Ces éléments seront à la disposition de toutes les personnes qui sont venues aux permanences dans le document II-partie du rapport- en format paysage dans leur mairie.

De nombreuses questions ont reçu une réponse favorable. Il reste cependant des éléments en suspens que la commission souhaite soumettre au responsable du projet :

- **Pour EN R1, Mme et M.BERTHELOT** la division parcellaire est possible mais il n'est pas fait référence à la proximité du terrain d'aviation et d'éventuelles mesures de protection bruit.
- **-Concernant le STECAL des Buttes** à Montigné le Brillant, il semble que la parcelle AD145 soit à l'intérieur du périmètre Nh donc potentiellement constructible à moins que la zone tramée «écoulements d'eau » ne l'en empêche.
- **Pour le classement des carrières**, la commission accueille favorablement la proposition du responsable du projet mais dans le texte deux termes se suivent qui n'ont pas la même force « devra » et « pourra », il est nécessaire de trancher.
- **Pour SO R3, M.GUILMAIN à Soulgé-sur-Ouette**, sous réserve d'une erreur de la commission, il semblerait que le terrain classé en UB2 puisse autoriser la construction sur la parcelle nord ce qui densifierait le secteur et serait conforme au PADD.
- **La requête LAC C2 de Mme CORDON** semble recevable considérant l'urbanisation alentour. La commission se rangera cependant à l'avis de Laval Agglo mais l'argumentation aurait du être mieux motivée.
- **Pour LO R9 M.CHAUVEAU R. pour** l'indivision CHAUVEAU, exemple de parcelle constructible dans le PLU précédent qui ne l'est plus dans le projet de PLUi, la commission propose une information plus précise.

- **En général, pour une meilleure information du public**, les renvois vers une question traitée ailleurs dans le texte mériteraient d'être précisés par le thème précédemment traité.

B-2-STEAL (Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées).

26 observations ont été déposées soit 5,5 % des contributions du public, ce qui, pour un seul domaine représente un sujet important.

Les observations portent sur des demandes de renseignements complémentaires, sur des modifications de périmètre plus approprié (déplacement, agrandissement limité), sur des renseignements concernant le règlement et sur des créations nouvelles pour 8 d'entre elles.

Le mémoire en réponse apporte des réponses individualisées puisque chaque situation est unique.

Les services de l'Etat, la Chambre d'agriculture et la CDPENAF rappellent le principe de limitation de consommation agricole pour quelques STEAL et la réponse du responsable de projet donne son accord pour une réduction des périmètres.

Ils demandent en outre le retrait deux STEAL : l'un situé sur la parcelle au sud de l'A81 proche du lieu-dit « La Courtilerie » à Changé d'une surface de 16,5ha destiné aux déblais/remblais de matériaux (Ncr) soit retiré puisqu'il n'est pas autorisé et l'autre situé sur la commune de Montigné le Brillant destiné au développement du photovoltaïque au sol.

Concernant le STEAL de Montflours destiné à recevoir des habitats insolites (résidences permanentes de type yourte (Ag2), il est demandé que cette parcelle soit renommée en secteur AUh, régie par une OAP avec application des règles de densité propres à Montflours.

S'agissant du STEAL « Rond-point RD 283 » (Ae2) à Montigné-le-Brillant, l'Etat considère qu'il pourrait être renommé AUE et faire l'objet d'une OAP. Situé à moins de 75 m de l'axe de la RD 771, il doit faire l'objet d'une procédure de dérogation au titre de la loi Barnier.

La CDPENAF demande par ailleurs, que le STEAL de la « Servinière » (centre équestre/poney-club), classé Ar1, à Saint-Berthevin soit réduit pour ne pas inclure les paddocks.

Conclusions et avis de la commission d'enquête

-La commission remarque que les responsables du projet de PLUi ont répondu favorablement aux demandes du public et des PPA dans une proportion de 60% des cas. Les réponses négatives sont justifiées par le fait de contenir le mitage des espaces agricoles et naturels, de protéger un périmètre de captage d'eau ou par un règlement ne convenant pas aux demandes.

-La commission prend acte des précisions apportées concernant le règlement pour les clôtures et le type d'essence de plantations préconisé pour les secteurs Nh en STEAL à Laval.

-La Commission accueille favorablement, pour les activités de carrière, l'abandon du classement en STEAL, peu approprié, pour un changement de zonage, désormais classé sous-secteur N sous forme de trame graphique mais note cependant que la formulation n'est pas tranchée entre « pourra » et « devra ». Quant aux dispositions réglementaires concernant les activités de carrière sur les communes de Montflours et d'Entrammes, elles reprendront celles précisées par le PLU actuel de Montflours.

Pour autant, c'est toute l'étendue du gisement que l'auteur voulait tramer et pas seulement l'emprise de ses carrières. Cette question avec d'autres concernant l'exploitation des carrières et sa déclinaison en

urbanisme ont été posées dans le cadre d'une réunion de concertation pour l'élaboration du Schéma Régional des Carrières par les Commissaires Enquêteurs. Elles sont à l'étude.

-S'agissant le STECAL Ncr de la commune de Changé destiné aux déblais/remblais de matériaux, propriété de l'entreprise Séché environnement, la Commission d'enquête considère qu'il n'est pas satisfaisant que des travaux de remblais sur une telle surface ne soit pas encadrés et ne fasse pas l'objet d'une autorisation de l'autorité compétente. La Commission d'enquête souhaite que l'entreprise régularise sa situation en déposant une demande d'autorisation afin que ces travaux soient encadrés, notamment dans leur emprise et leur durée par l'autorité compétente.

-Quant au projet de la commune de Montflours, maintenu dans le mémoire en réponse, il est original et mérite d'être encouragé. La commission souhaite que le responsable de projet réexamine les différentes solutions afin de rendre le projet réalisable dans le contexte juridique actuel (habitat permanent ou non permanent...).

- S'agissant du STECAL « Rond-point RD 283 » (Ae2) à Montigné-le-Brillant, le responsable du projet indique que le SCOT ne permet pas la création de nouveaux secteurs AUE, et qu'une OAP sur ce secteur n'est pas appropriée. Le STECAL Ae 2 sera maintenu.

La commission d'enquête considère que cette question doit être réexaminée et faire l'objet dans le dossier à soumettre à l'approbation d'une proposition argumentée.

Quant au STECAL de « la Servinière » à St Berthevin, le responsable du projet, pour ne pas obérer au développement de l'activité en place maintient le périmètre du STECAL. La Commission n'a pas d'objections à la prise en compte des paddocks dans le périmètre du STECAL afin de ne pas entraver le développement ultérieur de l'activité en place.

C)-OAP particulières.

80 observations déposées par le public au sujet des OAP soit un peu plus de 17% des contributions réunies pendant la durée de l'enquête. Il faut rajouter à cela les remarques émises par les services de l'Etat et des autres organismes sollicités pour donner leur avis.

Pour rappel, sur l'ensemble du territoire de Laval Agglo, on dénombre 73 OAP en extension zonage AUE-Auh -AUI et OAP réglementaires en zones U (**64 OAP sectorielles, 9 OAP Economie**) et **4 OAP de secteurs d'aménagement ou OAP réglementée**).

Il s'agit donc d'un thème qui largement mobilisé le public, ce qui paraît logique puisque ces zones vont définir le cadre de vie des habitants de tout Laval Agglo mais elles vont aussi impacter plus particulièrement les riverains de ces OAP.

Dans le chapitre qui suit, ne seront reprises que les OAP qui nécessitent, à la suite du mémoire en réponse produit par le responsable de projet, des précisions, des compléments ou qui appellent de la part de la commission une réserve.

ARGENTRÉ // OAP N°5 « route de Montsûrs »

La commission apprécie l'exclusion de l'OAP de la zone humide présente.

ARGENTRÉ // OAP N° 6 : « Hauterive »

Cette OAP d'une superficie de 10,3ha (165 logements prévus) se situe à environ 800m au nord du centre bourg d'Argentré, entre un lotissement déjà implanté et les bois de du château de Hauterive. Le château, inscrit au titre des monuments historiques depuis 1989, induit un périmètre de protection. Actuellement,

prairie de pâturage, le site présente une pente marquée descendant vers une haie de grands arbres, et un bois qui limite de façon importante la covisibilité du lotissement et du château. En cette saison d'été, sur le chemin longeant le nord de l'OAP c'est-à-dire dans sa partie la plus haute, on ne peut apercevoir le Château dans son intégralité. Celui-ci n'apparaît qu'à certains endroits de façon tronquée, seuls quelques pans de toit et le haut de la tour sont visibles.

Le projet d'OAP est encore impacté par une servitude non aedificandi sur plusieurs parcelles mais le projet d'urbanisation ne serait pas envisagé dans l'immédiat, plutôt dans quelques années.

Mis à part les propriétaires du château M. MATTON et Mme LONGPRÉ, représentés par leur avocat, Maître BELLANGER, qui s'opposent de façon globale, à ce projet depuis l'élaboration du PLU d'Argentré en cours, (recours et appel au tribunal administratif), trois autres observations du public concernent les voies d'accès et de desserte de cette OAP. M. Rouet, quant à lui, propriétaire des dernières parcelles impactées par une servitude non aedificandi souhaite qu'elle soit levée. Quant à la dernière observation, les inquiétudes portent sur la destruction éventuelle de zones humides, d'arbres et de chemin de randonnée.

Une visite des lieux nous a permis de mieux appréhender les composantes du site entier. Si l'on peut remarquer qu'il n'y a pas de covisibilité totale entre le château et le futur lotissement, il est indéniable qu'il faudra veiller à établir ou à restaurer une transition paysagère de qualité, veiller aux accès et aux dessertes à créer en engageant une concertation soutenue auprès des riverains de la zone tout en ayant une attention particulière pour les allées du château.

Avis de la commission

Pour cette OAP, compte-tenu de la proximité du château de Hauterive et de son inscription au titre des monuments historiques, l'architecte des Bâtiments de France a seule, compétence pour apprécier le contexte, les enjeux et les principes d'aménagement de cette future zone à urbaniser. Son avis sera réglementairement sollicité au moment de l'élaboration du permis d'aménagement.

Il reste, de plus, une servitude « non aedificandi » à lever sur la partie ouest de l'OAP.

La commission ne s'oppose pas à cette OAP sous réserve que :

- ** L'aménagement préserve la zone humide. Il n'est pas envisageable de prévoir des mesures compensatoires pour cette zone humide.***
- ** Le chemin des Marzelles Nord soit protégé (il longe l'OAP au Nord) et que les dessertes et les accès soient réfléchis pour ne pas détruire d'arbres et respecter le paysage initial,***
- ** Le nombre de logements prévus (165) soit adapté en fonction des contraintes et du contexte paysagers et pas seulement en fonction des besoins.***

ARGENTRÉ // OAP N°8 : « Maritourne »

Zone d'une surface de 2,6 ha située au Sud-ouest du centre du bourg et proche des commodités. Le potentiel est estimé à une quarantaine de logements. Elle borde l'autoroute A81 au Sud et un quartier résidentiel à l'Est.

2 contributions pour cette OAP : l'une s'étonnant de ne pas voir d'extensions possibles à cette OAP et l'autre est une délibération du conseil municipal d'Argentré répondant aux services de l'Etat qui demande de supprimer cette OAP.

Avis de la commission :

Dans son avis, les Services de l'état listent les recommandations essentielles à prendre en compte et parmi celles-ci, la suppression de l'OAP « Maritourne » est demandée pour les raisons suivantes :

- ** Elle participe à l'étalement urbain***

- ** Elle restreint un corridor écologique à préserver**
- ** Elle est proche du captage d'eau potable Mont Roux) qui pourrait être impacté par les aménagements et les activités qui pourraient y être implantées.**
- ** Elle est traversée en son milieu par une zone humide et les dispositions de l'OAP ne semblent pas de nature à garantir la préservation de sa fonctionnalité**
- ** Elle est située à proximité de l'autoroute et est même positionnée dans sa partie nord-ouest dans le faisceau des marges de recul de l'autoroute.**

La délibération du Conseil municipal d'Argentré en date du 1^{er} juillet 2019 maintient ce secteur en zone Auh en s'appuyant sur le fait que les élus ont diminué drastiquement la superficie (2,6 ha au lieu de 20ha), que ce cette OAP est proche des écoles, que le périmètre de protection du captage d'eau défini dans l'arrêté préfectoral ne porte pas sur ce secteur. De plus, M. le Maire rajoute que la zone humide existe mais qu'un compromis peut être trouvé. Enfin, M. le Maire pointe les nuisances de la LGV, oubliée par les services de l'état, pourtant située au sud de l'autoroute. Il convient néanmoins que « le bruit occasionné par l'autoroute est problématique » mais que la société Vinci, va sur la traversée d'Argentré, « mettre en œuvre un revêtement routier améliorant sensiblement les bruits de roulement ».

Par ailleurs, M. le Maire rappelle que ce projet de lotissement n'est envisagé que dans une dizaine d'années.

La Commission d'enquête, après avoir étudié attentivement toutes les composantes et contraintes de l'OAP « Maritourne », regrette le maintien de cette OAP par les élus. Elle considère que leur argumentation n'est pas suffisamment étayée pour lever les points négatifs soulevés notamment en ce qui concerne la zone humide, les nuisances de l'autoroute et de la LGV. Sa proximité avec les écoles est un atout mais l'éloignement de cette zone à urbaniser est loin du centre bourg (800m en terrain pentu) et demandera aux habitants d'utiliser leur voiture pour tout déplacement, qu'il soit professionnel ou familial.

De plus, considérant que la réalisation de cette OAP ne soit envisagée que dans une dizaine d'années, soit quasiment à échéance du PLUi, les élus ont du temps pour envisager une solution d'urbanisation plus pertinente et en adéquation avec les besoins de 2030.

En conséquence, la commission prend en compte les recommandations des services de l'Etat et donne un avis défavorable à sa réalisation et demande sa suppression du projet de PLUi Laval Agglo.

ARGENTRÉ // OAP N°65 "PDELM".

Situé sur les communes d'Argentré et de Bonchamp, le parc PDELM représente une surface de 163,9ha à vocation économique. Il est traversé par l'autoroute A81 à laquelle il sera directement relié par un nouvel échangeur (commune de Bonchamp). Il est également traversé par la RD 131 reliant Argentré à Louverné et il est bordé au sud-ouest par la LGV et au nord par la RD 32 reliant Argentré à Laval.

Ce projet a été initié en 2006 en tant que parc multimodal pourvu d'un accès par feroutage sur Argentré. Il était géré par un syndicat mixte regroupant le département et Laval Agglo.

En 2012, l'abandon du raccordement ferroviaire est acté. En 2014, le département décide de se désengager et sera conforté dans sa décision par la loi NOTRe (Nouvelle Organisation Territoriale de la République) du 7 août 2015 qui retire la compétence économique aux départements au profit des régions. Deux observations concernent le hameau de la Bordelière qui regroupe 4 habitations (2 sur la commune d'Argentré et 2 sur la commune de Bonchamp). Ce hameau se retrouve cerné par l'autoroute, la LGV, l'implantation d'un nouveau péage (prévisions de 3 000 véhicules par jour), une refonte totale d'une nouvelle aire de service autoroutière et le parc d'activités de PDELM. Deux de ces familles demandent à

ce que le périmètre du parc intègre leur propriété pour pouvoir être expropriés. Le plan ci-dessous permet de mieux appréhender la situation de la Bordellière avec toutes les infrastructures qui l'entourent.

Sur place, les membres de la commission ont facilement constaté les nuisances sonores de la LGV et de l'autoroute mais également les nuisances visuelles puisque l'agrandissement de l'aire d'autoroute se situe à moins 200m de la première maison. M. Riant (propriétaire d'une des maisons) évoque également la pollution lumineuse nocturne puisque l'aire d'autoroute est allumée toute la nuit. Ajoutons à cela, un pylône de téléphonie mobile qui a pris la foudre, provoquant un arc électrique avec un arbre qui s'est embrasé en entraînant des dégâts électriques dans sa maison.

Au-delà de toutes ces nuisances, c'est aussi un souci constant, une impossibilité à se projeter dans l'avenir. Les habitants ont régulièrement la visite d'élus, de fonctionnaires et de représentants de Vinci et Eiffage qui compatissent mais les laissent sans solution concrète pour le moment.

Hameau de la Bordellière, implantation des infrastructures à proximité.



 Hameau La bordellière
 LGV
 Parc de développement de la Mayenne

 Implantation nouveau péage, accès PDELM et contournement Laval Agglo
 Parc autoroutier avec extension

Avis de la commission

S'agissant de la réponse apportée aux propriétaires de la Bordellière à leur demande d'être expropriés, la Commission déplore la réponse négative du responsable de projet. Considérant que ces maisons sont littéralement « étouffées » par toutes les infrastructures qui les entourent, il conviendrait que leur situation soit réexaminée. Rappelons aussi que le nouveau péage qui sera installé pour 2024 prévoit un trafic de 3 000 voitures par jour.

Laval agglo n'est pas l'unique responsable de la situation insupportable des habitants de la Bordellière. L'enquête de la cellule de la CGEDD (Conseil Général de l'Environnement et du Développement Durable) a classifié le hameau dans une zone de nuisances.

De plus, les voies de la LGV étant situées en hauteur par rapport au hameau pour permettre le passage de la route départementale sous deux ponts, les nuisances sonores sont amplifiées par rapport à une implantation plus basse.

Les demandes des habitants de « La Bordellière » sont justifiées. Le responsable du projet ne répond pas aux problèmes soulevés, le mémoire en réponse ne fait état d'aucune disposition pour résoudre la problématique que doivent et devront encore supporter ces propriétaires.

La commission considère que la proposition du rachat des propriétés des habitants de la Bordellière est légitime.

BONCHAMP-les-LAVAL // OAP N°67 : « ZI sud »

Cette OAP a été l'objet de 11 observations déposées par le public.

Le règlement des zones AUe permet l'accueil de commerces et activités de services, des équipements d'intérêt collectif et services publics et des activités des secteurs secondaire ou tertiaire dont l'industrie. C'est cette dernière possibilité qui a fait réagir une partie des habitants de la commune, habitants ou voisins des rues Louis Pasteur et Blaise Pascal, lotissement proche de la partie du projet Champ du Maine. Ils s'opposent fermement à l'installation d'établissements industriels créant des nuisances à proximité de leurs habitations craignant les pollutions et/ou la baisse de leur bien immobilier. Les observations abordant ce thème ont représenté 50% des remarques à la permanence du samedi 29 juin.

La commission prend acte des dispositions envisagées dans le mémoire en réponse, pour la partie contestée de cette OAP.

Elles peuvent être de nature à rassurer les riverains qui se sont inquiétés et sont venus déposer des observations lors de la seconde permanence.

Il est d'abord nécessaire de rappeler que cette zone n'est pas essentiellement réservée aux Installations Classées pour l'Environnement. La zone industrielle Sud, Orientations d'Aménagement et de Programmation N°67 est composée de deux sites « Champ du Maine » l'autre, « Extension Sud » autour des parcelles du lieudit « Jourlin ». La proximité du premier avec une zone habitée, a suscité une opposition liée à un événement ancien, la volonté d'une entreprise d'installer une centrale de production d'enrobés.

Le PLUi de la commune de Bonchamp, dans son PLU de 1998 avait classé la zone « Champ du Maine » en zone pouvant accueillir des activités (1NAa). Or depuis cette date les parcelles étaient mises en pâture et pouvaient laisser penser qu'elles étaient en zone agricole. Le projet de PLUi, conformément à la volonté de Laval Agglomération de développer les activités économiques sur ce secteur, a classé ces parcelles en zone AUe, zone destinée à accueillir : des commerces et activités de service, des équipements d'intérêt collectif et services publics et d'autres activités du secteur secondaire et tertiaire dont des activités industrielles, de bureau, d'entrepôts ou centre de congrès et d'exposition. A certains, peut être accolé le terme nuisances.

Pour répondre à cette légitime préoccupation, le responsable du projet fait part des conditions envisagées essentiellement structurées autour de l'accueil des activités industrielles, voire les ICPE qui n'en sont qu'une partie :

- qu'elles ne puissent pas générer de périmètre de protection,
- qu'elles ne soient pas obligatoirement soumises à un périmètre de protection,
- qu'elles soient soumises à enregistrement ou à déclaration préalable préfectorale,
- que soient mises en œuvre toutes les dispositions pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout du moins réduire, dans toute la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels.

La commission remarque que celles qui sont soumises à autorisation préfectorale suivie d'une enquête publique ne sont pas listées et demande si ces ICPE sont exclues des entreprises possiblement accueillies sur le site.

De plus, la commission a pris acte de la volonté de réduire la taille du site pour préserver la zone humide existante et de prévoir un recul conséquent de l'ancienne voie de chemin de fer, modification validée par le COPIL du 6 juin 2019.

La commission demande à ce que le nouveau plan de la zone soit produit dans le règlement graphique qui suivra cette enquête publique.

CHALONS-du-MAINE // OAP N°14 « Centre Bourg »

Pour cette OAP, la Commission s'interroge sur l'opérationnalité du projet dans la mesure où la concertation n'a pas été optimum.

CHANGÉ // OAP N° 18 « La Fuye »

L'enquête publique a révélé une difficulté majeure pour Monsieur et Madame Masson (propriétaire des terrains) alors que du côté de la collectivité publique, la situation apparaît normale.

La commission d'enquête constate que ces terrains sont idéalement situés à proximité immédiate du centre-ville de Changé et, de plus, à seulement 2,7 kms du centre-ville de Laval.

La loi ALUR exprime une exigence de recentrer les extensions d'urbanisation, autour des centres historiques des communes, à l'intérieur d'une enveloppe urbaine. Cette disposition est impulsée afin de rationaliser les équipements à mettre en place, les déplacements des habitants et les linéaires de voirie et de réseaux à construire.

Le choix de la collectivité qui déclassé cette zone au profit d'une autre zone qui serait beaucoup plus éloignée du centre-ville lui apparaît, en effet, non conforme aux dispositions de la loi ALUR (limiter l'étalement urbain).

De plus, ces terrains sont au centre de l'agglomération urbaine de Laval (Laval et les communes première couronne). D'ailleurs, sur ce point, la commission d'enquête note que ces problématiques d'urbanisation ne doivent sans doute pas être une préoccupation strictement communale. Dans l'absolu, pour les communes première couronne, l'accueil de nouveaux habitants dans une OAP qui dégrade l'écosystème local ou une activité en agriculture biologique, dans une commune donnée, pourrait très bien avec une vue Agglomération urbanisée de Laval (Laval et les cinq autres communes première commune) être réalisée dans une autre commune de cette première couronne dans la mesure où les surfaces retirées de l'activité agricole poseraient moins de contestations

La commission d'enquête note que l'urbanisation des terrains de M. et Mme Masson n'ont fait l'objet d'aucune problématique de non acceptabilité. Elle note aussi que la collectivité bloque tout développement dans ce secteur y compris à moyen et long terme puisque dans sa réponse. Le porteur de projet classe les terres de Monsieur Masson en zonage A, alors que par déduction de la situation décrite ci-dessus, il faudrait leur donner un classement Ap (secteur à proximité des bourgs qui ne permet pas de nouvelles constructions agricoles et qui a vocation à préserver les possibilités de développement urbain ultérieur).

Compte-tenu de ces éléments, la commission d'enquête demande au responsable du projet de réévaluer sa décision pour le moyen et long terme, en réintégrant dès que possible ces 11,1 hectares en litige dans une OAP habitat.

Dans cet esprit, elle demande au porteur de projet de classer à minima ces hectares en zonage Ap au projet du PLUi.

CHANGÉ // OAP N°19 : « Renouvellement »

La Commission regrette que les dispositions de l'OAP ne prévoient pas le maintien des arbres comme on le trouve dans d'autres OAP de Laval Agglo. La commission souhaite que le projet d'aménagement de cette OAP soit plus contraignant en matière d'environnement.

FORCÉ // OAP N°18 « La Courtilerie »

Pour cette OAP, la demande de création d'un espace vert à l'ouest, le long du chemin de la Courtilerie vise à constituer un écran vis à vis d'un bâtiment classé remarquable au PLUi et des espaces boisés dans lesquels il s'inscrit.

Il existe des haies de part et d'autre du chemin de la Courtilerie. Le schéma d'organisation de l'OAP, indique que la haie côté OAP est à conserver. Dans la mesure où cette haie est conservée, la demande de création d'un espace vert à l'ouest, le long du chemin de la Courtilerie n'appelle pas de demande de la part de la commission d'enquête

La question de la compatibilité de la conservation et de la valorisation des éléments patrimoniaux présents sur la partie sud de l'OAP, avec un programme de 33 logements privilégiant l'habitat groupé et collectif est posée.

La commission d'enquête considère excessive la densification envisagée. Elle demande que cet aspect du projet soit réexaminé et que les dispositions qui seront arrêtées soient argumentées.

L'HUISSERIE // OAP « Le Fougeray »

La difficulté du dossier de cette OAP, repose sur le fait que cette extension de l'urbanisation de la commune sur ces terres est inscrite depuis longtemps dans les documents d'urbanisme mais que sur ces mêmes terres, un agriculteur est exploitant en agriculture biologique, en qualité de locataire des terrains.

Le fait que cette activité soit en agriculture biologique est un élément déterminant. Le retrait de ces terres de l'agriculture rencontre un écho négatif de la part de la population locale. Il faut noter aussi que ce cas de figure est sans doute un cas d'école pour que les décideurs de l'organisation de la ville de demain, intègre le fait que les urbains peuvent accepter de façon très favorable la cohabitation avec une activité agricole, tant que celle-ci serait en activité biologique

La commission d'enquête a bien conscience que l'OAP du Fougeray doit résoudre pour la commune de l'Huisserie les trois équations suivantes : accueillir de nouveaux habitants (environ 300 logements), disposer des terrains nécessaires pour mettre en place des équipements sportifs et de loisirs, assurer une déviation du trafic routier venant de la route de Nuillé-sur-Vicoin et se dirigeant vers Laval (halage).

La commission d'enquête note que le raisonnement du responsable du projet, dans ses réponses rédigées dans le mémoire en réponse, consiste à piloter l'urbanisation du territoire commune par commune, alors que pour les cinq communes de la première couronne (dont l'Huisserie et Changé), il y aurait lieu d'avoir une vue globale au niveau Agglomération urbaine.

Dans cet esprit, il faudrait sans doute avoir un raisonnement d'enveloppe urbaine de niveau Agglomération urbaine de Laval. Dans l'absolu, cette conception nous conduirait sans doute à privilégier des extensions urbaines qui comblent les grandes dents creuses qui apparaissent, par exemple, sur la commune de l'Huisserie, entre le bourg et le bois de l'Huisserie (route de Saint-Berthevin).

Dans l'absolu, ce raisonnement pourrait conduire les décideurs à programmer plus d'accueils de nouveaux habitants sur les terrains de Changé (OAP de la Fuye) et moins sur l'Huisserie. Ce raisonnement étant de plus, guidé par le fait qu'à Changé le projet est accepté par le public mais déprogrammé par la collectivité et qu'à l'Huisserie, nous avons les contraintes inverses.

Un autre point semble important à la commission d'enquête, c'est le fait que l'activité de Monsieur Garnier est celle d'une entreprise, certes locataire des terres, mais d'une entreprise à part entière.

La question posée est la suivante : il ne viendrait à l'idée d'aucun décideur public dans le cas d'une activité artisanale ou industrielle de venir s'installer arbitrairement en lieu et place de l'outil de travail de ces

entrepreneurs. Est-il acceptable pour des terres agricoles de ne pas avoir cette priorité de maintenir l'outil de travail d'une entreprise en priorité sur tout autre considération ?

La commission d'enquête considère qu'une convention de traitement du dossier et d'engagement réciproque acceptable pour les deux parties devrait être signée avant validation du PLUi.

Dans cet esprit, la commission d'enquête opte pour donner du temps aux deux parties pour trouver un terrain d'accord. En conséquence, elle propose de retirer du projet cette OAP du Fougeray. Pour la commission, il ne s'agit pas d'un retrait définitif. Le cas échéant, cette OAP pourrait redevenir effective lorsqu'une réelle négociation sur une base d'équité se sera opérée.

LAVAL // OAP N° 28 « Avenue Chanzy »

L'OAP n°28 Avenue Chanzy est localisée à l'est de la partie agglomérée, considérée comme une entrée de ville, organisée autour de l'avenue. Le site est bordé par le cimetière, une zone commerciale, une cité scolaire. Elle s'insère dans un contexte urbain résidentiel mixte.

La commission considère que les réponses, si elles ne satisfont pas totalement les auteurs des observations ont le mérite de porter une attention à ce secteur, important comme entrée de ville.

Suite à une visite sur place, la commission est à même de faire les remarques suivantes qui seront à prendre en compte :

- 1- La localisation de l'OAP n°28 est imprécise : le bâtiment Coconnière qui fait l'objet d'une étude par le cabinet Avensia pour le compte du bailleur Méduane Habitat n'est pas englobé dans sa totalité par le périmètre de l'OAP,
- 2- Le paragraphe 2 contient une erreur qui, dans la description du contexte et des enjeux, peut laisser à penser à une méconnaissance du quartier. Il est écrit que « la surface mobilisable se situe .../...sur le site d'une ancienne station-service, sur lequel se trouve une activité de vente de véhicules, sur le côté Nord de l'avenue Chanzy ». Or la friche de l'ancienne station-service se trouve à gauche en arrivant par la route du Mans et l'activité de vente de véhicules se trouve une centaine de mètres plus loin mais à droite. Aucun indice d'une ancienne activité automobile excepté une ancienne publicité murale pour la location de voitures.
- 3- Le schéma d'organisation reprend la même imprécision, il coupe l'immeuble Coconnière en deux parties inégales.

Alors, pour une meilleure compréhension du projet et dans l'intérêt des habitants de ce quartier, la commission souhaite que le périmètre soit précisément défini et englobe en totalité l'immeuble précité.

LAVAL // OAP N°30 « Pommeraies-Aubépin »

Suite aux observations déposées lors de l'enquête publique concernant cette OAP, le mémoire en réponse fait état de la délibération du conseil municipal de Laval du 1er avril 2019 qui a modifié le périmètre de l'OAP afin de « proposer un aménagement d'ensemble cohérent à l'échelle du grand quartier »

La commission déplore que les documents graphiques sur l'OAP « Pommeraies/Aubépin » n'aient pas intégré les modifications votées lors de la délibération du Conseil municipal de Laval le 1er avril 2019.

OAP N°32 « Grand Saint-Nicolas »

La commission d'enquête note que le choix de ce secteur pour accueillir de nouveaux habitants est le résultat d'une concertation et d'études commencées trois années auparavant.

La stratégie ayant guidée la collectivité vers ce choix, a été déterminée par le fait que ce site permet à la ville de Laval d'assurer son développement à l'est, à proximité de l'importante zone commerciale des Bozées.

La commission d'enquête note l'engagement de la collectivité pour préserver, après inventaire, d'importants linéaires de haies et de zones vertes.

La commission d'enquête prend acte des arguments présentés par le responsable de projet pour justifier cette opération.

La commission d'enquête note que le responsable du projet ne répond pas directement aux problématiques soulevées dans la contribution LAC@46, réalisée par Monsieur Samuel Puech. En particulier :

- les craintes des habitants déjà installés dans ce quartier bénéficiant d'une relative tranquillité qui risque d'être perdue avec l'arrivée d'un nombre très important de nouveaux habitants dans le secteur,
- les craintes sur la pérennisation des haies bocagères et des arbres remarquables,
- l'existence d'une AVAP,
- la résolution et l'absorption non explicitées du trafic entrant et sortant de l'OAP avec les voies existantes (génération d'une situation accidentogène)
- le risque sur le traitement global de l'évacuation des eaux pluviales (zone inondable).

La Commission d'enquête demande que toute la problématique de vitesse de circulation et de sécurité routière dans l'OAP et aux abords, soit prise en compte (limite de vitesse, aménagements...).

LAVAL // OAP- RB « Laval Gare »

L'observation posée pour cette OAP, émane de M. Julien Harel et Mme Laetitia Geslin. Ils font part de leur désaccord concernant le plan d'épannelage du secteur « 1 » de l'OAP-R B Laval-Gare, la hauteur des constructions passant de 23 m dans le PLU en cours, à 23m + la hauteur du talus, (par rapport à la Rue des 3 régiments) dans le projet du PLUi Laval Agglo.

Ils précisent que ce projet reprend le principe établi lors de la modification simplifiée n°2 du PLU de Laval. Principe validé par Laval Agglomération en février 2019. Cette décision fait l'objet d'un recours contentieux, actuellement en cours d'instruction au TA de Nantes.

Pour le maître d'ouvrage du projet, la hauteur autorisée des immeubles est à mesurer depuis la voie haute. Pour M. Harel et Mme Geslin, riverains de la rue des 3 régiments, la hauteur des immeubles s'apprécie à partir du niveau de leur rue, ce qui n'est pas illogique. Il appartiendra au juge de dire le droit.

La commission d'enquête n'a pas à intervenir dans une procédure contentieuse en cours d'instruction. Le recours n'étant pas suspensif, la disposition proposée est conforme à une modification approuvée du PLU actuellement opposable.

Concernant le schéma des prises de hauteur et d'épannelage qui figure dans le dossier de l'OAP, les cotes indiquées sur les schémas ne sont guère lisibles. Des schémas clairs et lisibles devront être joints au dossier soumis à l'approbation de l'autorité compétente.

Le mémoire en réponse indique que des inflexions au projet ont été apportées. Parmi ces inflexions figure l'élargissement de la rue des 3 régiments de 10 m à 20m. Cet élargissement ménagerait une distance plus grande avec les futures constructions.

Ces immeubles peuvent constituer un écran anti-bruit par rapport aux nuisances du trafic ferroviaire.

En proposant d'élargir la rue des trois régiments de 10 m à 20 m, le recul de 10 m des bâtiments atténue « l'effet mur ». Il serait souhaitable que soit étudiés les impacts de ces immeubles (visuels, ensoleillement...) sur les immeubles de la rue des 3 régiments.

SAINT-BERTHEVIN // OAP N°51 : « Le Châtaigner »

Une contribution a été déposée pour la contestation d'un ensemble de faits relevés à proximité, ou dans le projet d'OAP « Le Châtaigner ». La commission souligne la prise en considération des remarques sur les zones humides par une procédure de contre-expertise pour un délimité de ces zones au plus près de la réalité. De même, les corrections concernant les haies seront prises en compte.

Par contre, la Commission regrette l'absence de traitement, toujours pour cette observation, de la demande de correction du tracé de la zone AUH sur l'alignement de parcelles.

SOULGÉ-sur-OUETTE // OAP N° 61 « Route d'Evron »

La commission prend acte de la réponse apportée pour une observation qui demande des précisions quant à l'aménagement de cette OAP.

Elle regrette également que les dispositions de l'OAP ne prévoient pas le maintien des arbres comme on le trouve dans d'autres OAP de Laval Agglo. La commission demande que le projet d'aménagement de cette OAP soit plus contraignant en matière d'environnement.

Avis général de la commission concernant les OAP :

Au final, 16 OAP appellent de la part de la commission, en accord avec les préconisations de la MRAe et celles des PPA et PPC, des demandes complémentaires pour des études des services instructeurs sur :

**** Une harmonisation des orientations et des principes d'aménagement pour toutes les OAP avec des projets plus aboutis et qui feront l'objet d'une réelle concertation avec tous les partenaires concernés.**

**** Une attention particulière concernant les accès des OAP.**

**** La compatibilité avec les densités affichées dans la prescription P2 du SCoT ainsi que le respect de l'objectif d'atteindre 20% de logements sociaux pour toutes les OAP et notamment dans les communes de 1ere couronne comme Changé et Saint-Berthevin.**

**** Une harmonisation au niveau du respect du patrimoine naturel : dans certaines OAP figurent des principes de conservation des haies et de préservation de la biodiversité et des zones humides. L'exemple de l'OAP « Pommerais Laval » illustre ce propos : « le projet ne devra porter atteinte ni aux zones humides ni à leurs fonctions ».**

La commission se demande dès lors pourquoi cette injonction n'est pas reprise pour toutes les OAP.

**** Une garantie que les enjeux liés à l'environnement soient encadrés avec une démarche ERC (éviter, réduire, compenser) plus contraignante.**

La commission demande notamment que la séquence ERC ne soit pas appliquée pour les zones humides dans la mesure où recréer une zone humide à fonctionnalité identique exige beaucoup de suivi, sans certitude d'obtenir le résultat envisagé.

Le mémoire en réponse aux questions de la commission rappelle que « toutes les zones humides sont, par défaut, strictement protégées et ne peuvent être détruites ».

Il apparaît essentiel à la commission que cette prescription soit clairement écrite dans les documents d'aménagement des OAP en insistant sur le fait qu'une mesure compensatoire soit l'ultime recours.

*** C'est d'ailleurs aussi pour ces raisons que dans l'avis du SAGE Mayenne, il est demandé d'exclure les zones humides des secteurs à aménager. La Commission partage également leur avis sur une cohérence entre tous les documents des OAP puisque certains précisent que la zone humide devra être préservée et valorisée alors que dans d'autres, cette préconisation n'est pas indiquée.*

*** Par ailleurs, la commission souhaite :*

- Une réévaluation de décision pour l'OAP « La Fuye » à CHANGÉ pour le moyen et le long terme, en réintégrant dès que possible les 11,1 hectares en litige dans une OAP habitat. Dans cet esprit, elle demande au porteur de projet de classer à minima ces hectares en zonage Ap au projet du PLUi.

-Un réexamen de la situation de l'OAP « le Fougeray » à L'HUISSERIE : il s'agit de donner du temps aux deux parties pour trouver un terrain d'accord. La commission propose de retirer du projet de PLUi cette OAP. Pour la commission, il ne s'agit pas d'un retrait définitif. Le cas échéant, cette OAP pourrait redevenir effective lorsqu'une réelle négociation sur une base d'équité se sera opérée.

-Enfin, concernant l'OAP « Maritourne » à ARGENTRÉ, la commission fait siennes les recommandations des services de l'Etat et donne un avis défavorable à sa réalisation. En conséquence, elle souhaite son retrait du projet de PLUi Laval Agglo.

D)-Extensions, emplacements réservés.

Ce thème rassemble les problématiques exposées au regard des emplacements réservés définis dans le projet de PLUi.

La commission d'enquête est en accord avec les engagements du responsable du projet sur les points suivants :

- A Saint-Jean-sur-Mayenne, l'emplacement réservé n°3 sera réduit conformément à la demande du Conseil Municipal de la Commune.

- A Argentré, l'emplacement réservé n°1 figurant au PLU en vigueur sera établi dans le PLUi.

De même, l'emplacement réservé situé entre le chemin de Marzelles et la rue du Frêne sera repris dans le dossier finalisé de façon identique.

Le secteur situé entre le chemin de Marzelles et la rue du Maine fera l'objet d'un emplacement réservé mais uniquement pour les besoins d'une liaison douce.

- A Forcé, les emplacements réservés n°1 et 9 sont supprimés.

- A la Chapelle-Anthenaise, le chemin existant discuté dans la contribution de Monsieur Du Bourg (CAR5) sera préservé.

- A l'Huisserie, l'emplacement réservé n°14 traverse une zone humide. Celle-ci sera préservée dans sa fonctionnalité, tout en réalisant cette liaison "voie verte".

Par ailleurs, La commission d'enquête fait siennes, les autres réponses apportées par le responsable du projet; en particulier sur le refus d'accéder à la demande présentée pour réduire l'emplacement réservé prévu face à la mairie de La-Chapelle-Anthenaise

E)-Erreurs matérielles / cartographie.

➤ Erreurs matérielles

Toutes les huit observations portent sur des erreurs cartographiques liées à des créations d'infrastructures (LGV par exemple), à des destructions de haies, d'espace boisés, à des sites mal positionnés ou identifiés de façon erronée et enfin à des positionnements contestés de zones humides. Le mémoire en réponse apporte des réponses positives à tout ce qui touche les erreurs de toponomie et les erreurs matérielles et propose une contre-expertise de zones humides concernant un tracé de périmètre d'OAP.

Conclusions et avis de la commission :

La commission prend note des réponses positives apportées pour tout ce qui touche aux erreurs de toponomie et aux erreurs matérielles.

Quant à la contribution déposée LAC@34, déposée par Maître Rebillard pour la SCI « La Goupillère » de M. Mme GERBAULT à Saint Berthevin, pour la contestation d'un ensemble de faits relevés, à proximité ou dans le projet d'OAP « Le Châtaigner » à St Berthevin, la commission souligne la prise en considération des remarques sur les zones humides par une procédure de contre-expertise pour un délimité de ces zones au plus près de la réalité. De même, les corrections concernant les haies seront prises en compte.

Par contre, la commission relève l'absence de réponse, pour cette même observation, concernant le tracé arbitraire du zonage lié à l'OAP « Le Châtaigner » à St Berthevin. Il conviendra de revoir le zonage de tout ce secteur.

➤ **Remarques sur la qualité de la cartographie**

Les quatre observations déposées mettent en avant des problèmes de lecture des plans de zonage lorsque des tramages se chevauchent (zone inondable par exemple) et regrettent l'absence de détails parcellaires, du tracé de la LGV et la présence d'une haie qui n'existe plus.

Le mémoire en réponse apporte des réponses favorables à l'ensemble des demandes.

Conclusions et avis de la commission

La commission tient compte évidemment de l'impossibilité d'inscrire la numérotation des parcelles mais la demande témoigne également d'une difficulté à lire facilement les plans sans repères géographiques déterminants pour la lecture d'une carte : localisation des communes périphériques, nom des grands axes et leur destination ...

Par ailleurs, suite aux questions complémentaires de la commission posées au responsable du projet, il est pris acte de tous les compléments qui seront apportés dans le dossier d'approbation du PLUi et qui devraient rendre la lecture des documents plus aisée. Il conviendrait peut-être, sans effectivement reporter tous les noms de rues dans les documents graphiques, d'y inclure néanmoins les grands axes ou les destinations de ces axes (exemple : route de ...) et les communes limitrophes.

2.5.7 -Divers.

Conclusions partielles de la Commission d'enquête

-Concernant les espaces verts du Bourny, le classement de ces espaces en UB-1 ne correspond pas à l'attente de plusieurs intervenants à l'enquête, désireux de sanctuariser ces espaces comme espaces verts non constructibles. La CE est favorable à cette demande.

-La CE est favorable à la demande de M. Dufour Mickaël de réduire la zone inondable sur sa parcelle cadastrée B120, suite à la nouvelle étude faite par la DDT.

- Dont acte s'agissant de la réponse faite dans le mémoire en réponse à M. Doré – Philippe- Procivis Ouest à Forcé.

Conclusions partielles de la Commission d'enquête :

L'assainissement des eaux-usées est une préoccupation importante en zone rurale. Il aurait été utile de mettre à l'enquête en même temps que le PLUi le projet de révision du zonage d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales.

Conclusion partielle de la Commission d'enquête

La prise en compte du principe de précaution, dans l'élaboration des documents d'urbanisme est posée, mais c'est du bon sens que de ne pas prévoir de zones d'habitations dans les couloirs de lignes THT.

Conclusion partielle de la Commission d'enquête :

La question posée est celle de la lisibilité des plans de zonage du PLUi. Des améliorations devront être apportées pour faciliter la lecture des plans de zonage, par le public.

Le responsable du projet dans son mémoire en réponse maintient le classement en UB-1 des espaces verts du Bourny. La CE considère qu'il est important de conserver des îlots de verdure dans les zones urbanisées. Elle souhaite que les espaces verts du Bourny ne soient pas constructibles."

AVIS DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

A- Considération des bénéfices que le que le projet de PLUi apportera:

→ **La commission d'enquête rappelle que le projet** de PLUi sur les 20 communes concernées est un projet novateur et inédit pour ces collectivités.

→ **Pour accompagner son futur développement**, la collectivité, maître d'ouvrage du PLUi a du penser son espace de façon globale en intégrant à la fois les préoccupations de l'économie, du cadre de vie, de l'habitat, tout en se préoccupant de la préservation des espaces agricoles, de la protection de la nature, et du patrimoine architectural.

→ **Dans ce contexte, la commission d'enquête considère** que le projet est ambitieux et réaliste, intégrateur des politiques publiques, mais équilibré dans ses choix et pragmatique.

- 1- le projet donne du sens au projet de territoire et anticipe les changements.
- 2- Le projet est intégrateur et donne de la cohérence à chacune des entités publiques présentes sur le territoire.
- 3- Le projet fixe les objectifs et les moyens de sa mise en œuvre.

B- En conséquence :

Elle considère au vu :

- de l'ensemble du dossier soumis à l'enquête,
- de l'examen de la réglementation en vigueur,
- de l'avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale,
- de l'avis ds personnes publiques associées, consultées et autres organismes concernés
- du rapport établi par la commission d'enquête,

En prenant en considération :

- les avis et observations recueillies dans le cadre de l'enquête,
- les réponses de Laval Agglomération aux questions du procès-verbal de synthèse,

● La commission d'enquête émet un avis favorable au projet de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi), qui concerne les communes de Ahuillé, Argentré, Bonchamp-lès-Laval, Changé, Chalon-du-Maine, Entrammes, l'Huisserie, Forcé, Laval, La chapelle-Anthenaise, Louverné, Louvigné, Nuillé-sur-Vicoin, Montflours, Montigné-le-Brillant, Parné-sur-Roc, Saint-Berthevin, Saint-Germain-le-Fouilloux, Saint-Jean-sur-Mayenne, Soulgé-sur-Ouette.

● Quelques points développés dans le rapport amènent cependant la commission à formuler des réserves.

C'est pourquoi la commission d'enquête émet un avis favorable à l'approbation du projet de PLUi des communes susmentionnées, sous les réserves suivantes :

1- Suppression de la zone AUh de "Maritourne" à Argentré :

La zone AUh de "Maritourne" à Argentré cumule de nombreuses contraintes. Elle participe à l'étalement urbain. Elle est proche de l'autoroute. Elle est traversée par une zone humide. Elle restreint un corridor écologique à préserver, et est à proximité du captage d'eau potable de Mont Roux.

Les services de l'État demandent la suppression de cette zone AUh.

Au vu de l'ensemble des contraintes et nuisances, la commission d'enquête demande la suppression de la zone AUh de "Maritourne" (OAP N°8 " Maritourne") au projet de PLUi.

2- Concernant la commune d'AHUILLÉ :

2 propriétaires sont particulièrement vigilants pour maintenir sur leurs propriétés tout un ensemble cohérent d'éléments du patrimoine naturel (haies, talus, fossés, zones humides, etc.)

Le territoire où se situent ces propriétés est répertoriés comme "corridor écologique-trame verte et bleue", sur les cartes jointes au dossier (document diagnostic du territoire).

La commission d'enquête demande au responsable du projet de classer les terrains listés dans le contexte des contributions réalisées à cette enquête publique, par ces mêmes propriétaires, en zonage Np, conformément à leurs demandes respectives.

** Pour M. et Mme BANCHEREAU, les terrains demandés en zonage Np sont listés sur l'annexe 1 de ce document conclusion (liste des parcelles cadastrales- annexe "0" de la contribution)

** Pour Mme CLÉMENDOT, les parcelles concernées apparaissent sur l'annexe 2 de ce document conclusion (annexe "4" de la contribution)

C'est-à-dire Zonage Np sur l'ensemble de la parcelle C1346 et sur la partie ouest de la partie centrale de la parcelle C158.

A LAVAL, Le mardi 20 Août 2019,



Le Président de la Commission d'Enquête
Gérard SENAUX



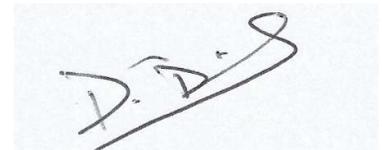
Gérard CHARTIER
Commissaire Enquêteur



Loïc ROUEIL
Commissaire Enquêteur



Régine BROUARD
Commissaire Enquêteur



Serge D DI DOMIZIO
Commissaire Enquêteur

ANNEXE 0

3



Le Mans, le 10 Janvier 20

Exp: MSA53-61-72 72032 Le Mans Cedex 9
----- 100001

Vos références à rappeler
Réf : 41105070100019
MME BANCHEREAU EVELYNE
53 001
ZZZZ
MGIT U42

MME BANCHEREAU EVELYNE
LA BOURDINIÈRE
53940 AHUILLE

RELEVÉ D'EXPLOITATION

situation cadastrale au : 01/01/2013

DESIGNATION CADASTRALE DES TERRES										CARACT. MSA		LIEU-DIT / NOM DU PROPRIÉTAIRE				
COMPTES PROPRIÉTAIRES			IDENTIFICATION DES PARCELLES					SUPERFICIE		R.C REEL	Faire Valeur (2)		Culture Spécialisée (4)	Non Taxée (3)		
DEPT	COM	L NUMERO	PREFIXE (1)	SECTION	NUMERO PLAN	BT/C	Sub.Flic	CLASSIFICATION CULTURE	ANT	CULT CAD					Ha	A Ca
53	001	B:00083		C	0129			02 P			0,77 71		8994	D	LE PRE DE	
				C	0154			02 P			1,15 00		13311	D	LE PRE DES	
				C	0155			02 T			0,78 93		8078	D	LE CHAMP D	
				C	0575			02 T			0,05 80		594	D	LE CHEMIN	
				C	0576			02 VE	POMME		0,11 60		724	D	LE VERGER	
				C	0577			02 P			0,64 05		7413	D	LA NOE DE	
				C	0582			03 P			0,12 11		1078	D	LA BOURDIN	
				C	0583			02 VE	POMME		0,15 82		987	D	LE PETIT V	
				C	0587			01 VE	POMME		0,09 11		811	D	PT VERGER	
				C	0588			02 T			0,18 63		1907	D	LE CLOSEAU	
				C	0589			02 T			0,30 86		3158	D	LE CLOSEAU	
				C	0590			02 P			0,19 78		2289	D	L ALLEE	
				C	0591			02 T			0,94 22		9643	D	LA PIECE V	
				C	0614			03 P			0,63 94		5692	D	LES LANDES	
				C	1183			01 J			0,04 88		609	D	LA BOURDIN	
				C	1185			01 L			0,05 36		002	D	1 LA LANDE	
				C	1187			03 P			0,55 40		4932	D	PORTION PR	
				C	1189			02 T			0,00 26		026	D	LE BRESSIN	
				C	1191			02 T			0,06 00		615	D	LE CHEMIN	
				C	1193			02 T			0,06 40		655	D	LA VAURIE	
				C	1195			02 T			0,50 07		5126	D	LE GRAND C	
				C	1197			02 T			0,08 40		859	D	LES PETITS	
				C	1198			02 T			0,01 80		184	D	LES PETITS	
				C	1201			02 P			0,36 97		4279	D	LA MESLERA	
											* TOTAL DU COMPTE =		7,93 10		81966	BANCHEREAU JEAN NOEL STAN

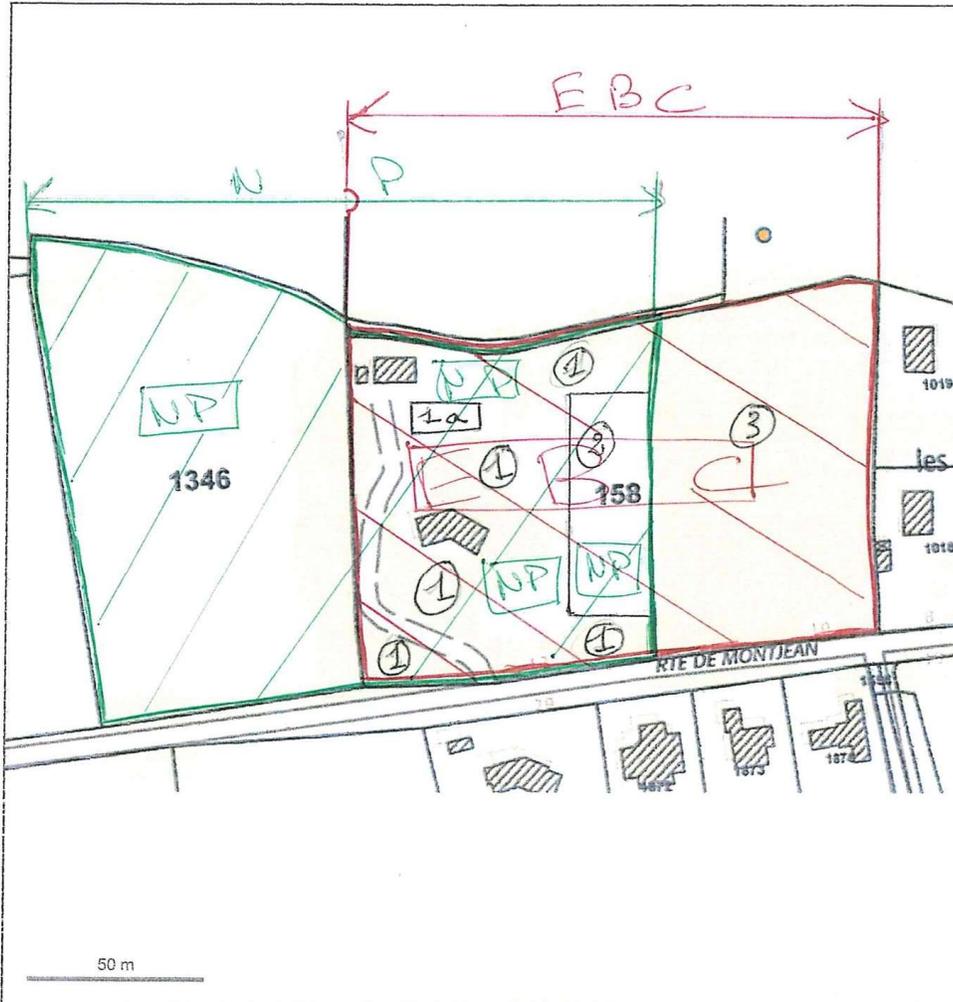
RENOUVOIS (1) O = Compte éclaté pour pluri-exploitation (2) M = Métairie D = Faire valeur direct F = Fermier ou occupant (3) 1 = Parcelle non taxée 2 = Compte partiellement non taxé
La loi n°78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'applique aux réponses faites à ce formulaire. Elle garantit un droit d'accès et de rectification pour les données vous concernant auprès de votre Mutualité Sociale Agricole.

PROPRIETE CLEMENDOT 6

Carte - Géoportail
 géoportail

SCHEMA-
 DESCRIPTIF-
 DEMANDES

Page 1 sur 1
 ANNEXE 4



© IGN 2019 - www.geoportail.gouv.fr/mentions-legales

Longitude : 0° 52' 59" W
 Latitude : 48° 01' 03" N

DESCRIPTIF	DEMANDE
① Partie ouest Parc arboré (a) P. B. arboré	est demandé = - en NP = C 1346 "Naturel protégé" de ① et de ② de C 158 -
② Partie centrale Verger	
③ Parc arboré régénération en feuillus	- en EBC (Espace Bois Classé) la Parcelle C 158 en son entier -

<https://www.geoportail.gouv.fr/carte>

20/06/2019

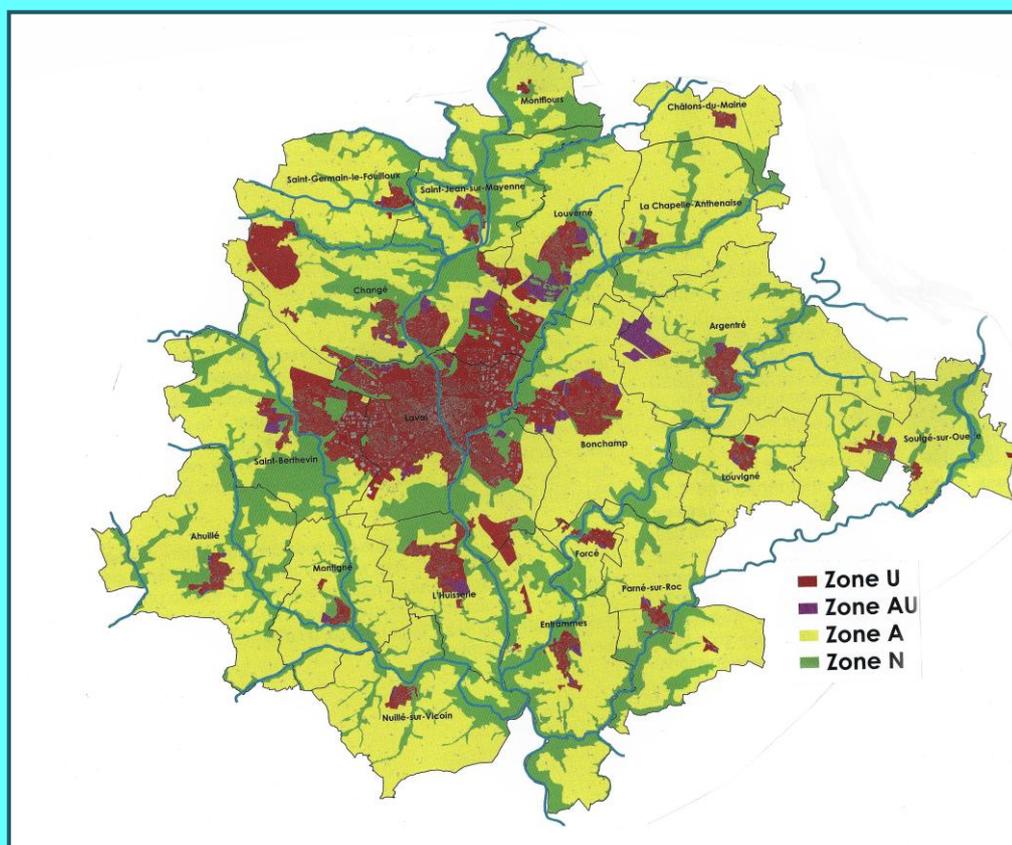
ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE

RLPi-DOCUMENT 1

LAVAL AGGLOMÉRATION

CONCLUSIONS DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

DU 17 JUIN AU 18 JUILLET 2019



La commission d'enquête : Président : Gérard SENAUX

Membres : Gérard CHARTIER, Régine BROUARD, Loïc ROUEIL, Serge DI DOMIZIO

Département de la Mayenne

CONCLUSIONS ET AVIS DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

RÈGLEMENT LOCAL DE PUBLICITÉ INTERCOMMUNAL

Enquête publique du 17 juin au 18 juillet 2019

LAVAL AGGLOMÉRATION

SOMMAIRE

I- Remarques préalables

I-1 Rappel de l'objet

I-2 La situation

I-3 Contexte territorial

I-4 Objectifs et contenu du RLPi

I-4 Déroulement de l'enquête

I-4-1 Concertation préalable

I-4-2 Participation du public, remarques et commentaires de la commission

II- Conclusions

III-Avis

I-Remarques préalables

Cette enquête unique menée du 17 juin au 18 juillet 2019 portait d'une part sur le PLUi de Laval Agglomération et sur le RLPi de cette même agglomération. Elle a été réalisée à la demande de Monsieur le Président de Laval Agglomération.

Un rapport unique fait part des éléments généraux de l'enquête publique. A chaque rubrique les éléments concernant le Règlement Local de Publicité intercommunal y sont insérés. Cette partie séparée a pour but de présenter les conclusions et l'avis de la commission d'enquête sur le projet présenté

I-1 Rappel de l'objet

Le Règlement Local de Publicité intercommunal (RLPi) est le document qui va encadrer la publicité, les enseignes et pré enseignes sur le territoire de l'agglomération. Il permet de lutter contre la pollution visuelle et les nuisances, de maîtriser la publicité et les enseignes en entrées de ville et sauvegarder le patrimoine naturel et le cadre de vie des habitants du territoire. Il définit les zones dans lesquelles les prescriptions s'appliqueront.

C'est un véritable outil opérationnel pour les professionnels de l'affichage, les collectivités et les particuliers. Une fois approuvé, ce document sera annexé au PLUi.

I-2 La situation

Le territoire de Laval Agglomération dispose actuellement de deux règlements locaux de publicité, celui de Nuillé-le-Vicoïn (approuvé en 2006) et celui de Laval (approuvé en 2007). Approuvés, tous deux avant la loi Grenelle II, ils deviendront caducs en 2020. Afin de faire perdurer la réglementation locale de publicité sur ces deux communes et en doter la totalité du territoire de l'agglomération lavalloise, le conseil communautaire dans sa session du 13 novembre 2017 a décidé la mise en place d'un RLPi.

I-3 Contexte territorial

L'agglomération est composée de 20 communes. Laval, la ville centre compte 52 359 habitants (population totale 2016 INSEE). La population totale est 112 937 habitants. L'agglomération se structure autour de Laval avec 4 communes qui vont concentrer les sites principaux désignés comme communes lieux d'extension de la population. Au point de vue règlement publicité, la ville de Laval ayant plus de 10 000 habitants bénéficiera d'une réglementation moins stricte que les autres communes. Cependant, cette ville classée ville d'Art et d'Histoire possède un riche patrimoine historique. Cette richesse architecturale s'accompagne d'un paysage aux ambiances variées, collines, haies, bosquets, rivières qui donnent une atmosphère particulière à préserver. Ce territoire pourvu de 53 monuments historiques est protégé par divers périmètres de protection et labels. Certains de ces périmètres induisent une interdiction absolue de publicité, d'autres une interdiction relative. La ville de LAVAL est dotée d'une Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) depuis le 23 mai 2016. Ce classement induit des règles auxquelles il est possible de déroger dans le cadre d'un RLPi établi sous la conduite du président de Laval Agglomération.

e) Effets sur le régime de la publicité et des enseignes :

La publicité est interdite de droit dans les AVAP (article L. 581-8 du Code de l'Environnement). Il ne peut être dérogé à cette interdiction que dans le cadre d'un règlement local de publicité établi sous la conduite du maire.

L'installation d'une enseigne est soumise à autorisation (article L. 581-18 du Code de l'Environnement).

Une autre commune de l'agglomération bénéficie d'un régime particulier, « La Petite Cité de Caractère » de Parné-sur-Roc dotée d'un ZPPAUP en cours d'évolution, commune qui restera sous le régime du RNP. Ce patrimoine exceptionnel est entouré d'un petit patrimoine qui participe à l'identité visuelle de ce territoire.

I-4 Objectifs et contenu du RLPi

OBJECTIFS : C'est dans ce cadre que les élus ont fixé les objectifs suivants au RLPi de Laval agglomération :

- ✓ *Préserver l'attractivité économique et commerciale sur l'ensemble du territoire tout en veillant à ce que la communication extérieure et l'affichage publicitaire ne soient pas des facteurs de dégradations du cadre de vie et du paysage,*
- ✓ *Préserver et mettre en valeur l'environnement des paysages naturels et urbains du territoire,*
- ✓ *Prendre en compte les spécificités des communes composant le territoire,*
- ✓ *Pendre en compte les nouveaux types de dispositifs publicitaires,*

Ces objectifs ont été déclinés dans les 5 orientations suivantes :

- **N°1 : préserver les paysages naturels et urbains,**
- **N°2 : Valoriser le paysage urbain des centralités,**
- **N°3 : Veiller à la qualité paysagère des zones résidentielles,**
- **N°4 : Accompagner la dynamique commerciale des zones d'activité,**
- **N°5 : Assurer la visibilité des acteurs économiques locaux, tout en préservant la qualité paysagère des principaux axes du territoire.**

CONTENU :

Le dossier : Le dossier du RLPi contient à la base 3 documents :

-un rapport de présentation qui s'appuie sur un diagnostic. Il est très complet et prend en compte pour chacune des communes les pré-enseignes, les enseignes et les publicités. Pour chacune d'elles a été dressé un bilan présenté sous la forme de diagrammes. Les principales raisons de non-conformité ont été analysées.

- un règlement détaillant le zonage et les dispositions s'appliquant à chaque zone.

-des annexes : documents graphiques faisant apparaître sur l'ensemble du territoire les zones identifiées, les limites de communes et les arrêtés municipaux les fixant, les avis des personnes publiques associées,

le bilan de la concertation et les réponses du responsable du projet aux différentes personnes publiques associées.

1.5 Déroulement de l'enquête publique

Elle s'est déroulée du 17 juin au 18 juillet 2019. Chacune des communes a été siège d'au moins une permanence dans le mois. Le nombre de commissaires enquêteurs et le nombre de permanences a varié en fonction du nombre d'habitants. Elle s'est déroulée sans encombre. Pour être exact, il faut reconnaître que le RLPi n'a pas focalisé l'attention du public, ce que la commission regrette vue l'importance du projet pour le cadre de vie des citoyens. Les observations ont été majoritairement envoyées par courriers électroniques ce qui démontre l'intérêt de la dématérialisation des enquêtes publiques.

Type d'observation /lieu	PLUi	RLPi	TOTAL
Registres (R)	230	3	233
Observations orales (RO)	6	0	6
Courriers (C)	54	0	54
Courriels (@)	65	33	98
Documents (D)	75	0	75
TOTAL	430	36	466

II-Conclusions

Les remarques concernant le RLPi concernent 7% du nombre total de remarques. Elles se divisent en deux thèmes principaux qui ont focalisé l'attention. Les observations sont totalement opposées, un ensemble de personnes reprenant une thématique tranchée d'opposition aux panneaux numériques et l'ensemble de professionnels sollicitant des modifications au règlement pour en réduire les contraintes qui limiteront leur activité sur l'agglomération lavalloise ainsi que la levée de l'interdiction relative de la publicité pour le mobilier urbain.

Les avis des personnes publiques associées (Etat, CDNPS) relèvent la réintroduction de la publicité dans les secteurs listés à l'article L.581-8, la place des dispositifs numériques, la pose de bâches, l'encadrement de la publicité en zone ZP1. L'association Paysage de France remet en question l'autorisation de la publicité sur mobilier urbain dans les zones d'interdiction relative, l'autorisation de la publicité numérique sur mobilier urbain scellée au sol et sur les murs au format maximum autorisé et mentionne l'interdiction d'afficher de la publicité dans les communes de moins de 10 000 habitants.

La réponse du responsable du projet considère que la question de la réintroduction de la publicité dans les zones d'interdiction relative concerne les communes où une réintroduction en périmètre protégé a été proposée. Pour LAVAL il y avait un positionnement pour le mobilier urbain autorisé en vigueur et se posait la question de reprendre celui-ci. Après avoir demandé de motiver plus cette réintroduction le préfet de région propose qu'il ne soit autorisé que sur un certain type de mobilier urbain, les abribus par exemple.

Dans le RLP de Laval, approuvé le 9 février 2007, une distinction était faite entre la zone de publicité restreinte 1 (centre ancien, la basilique d'Avesnières et le hameau de Saint Pierre le Potier) et la zone de publicité restreinte 2 (centre vile dans la ZPPAUP). L'interdiction de disposer une publicité portée aux I et II de l'article L.581-8 était maintenue pour la première zone et levée pour la seconde.

Il serait intéressant pour le projet mis à l'enquête de tirer le bilan de ces dispositions et d'appliquer des mesures correctives si nécessaire.

Dans leur ensemble les professionnels estiment que le RLPi ne permet pas de concilier les objectifs de protection du cadre de vie et le dynamisme économique et commercial des acteurs locaux. L'Union de la publicité extérieure représentée par M.DOUMERC considère que le découpage en zones et les règles associées entraîneraient une quasi disparition du média qu'il représente. Mme MINIER pour la société Affiouest illustre cet avis. Elle estime que l'activité de son entreprise serait réduite de 90% sur le secteur de l'affichage mural en 4m2 si l'on cumulait l'interdiction de l'affichage sur les murs en pierre apparente, les règles des marges et la protection des détails architecturaux.

Dans le mémoire en réponse, le responsable du projet évoque la possibilité de réintroduire des dispositifs muraux en ZP2 hors les périmètres de protection des monuments historiques et que, d'une manière générale la réflexion sera menée sur l'élargissement de la publicité en périphérie de Laval.

La commission rappelle que les objectifs de ce RLPi est principalement la réduction générale de la publicité sur l'agglomération et que les mesures envisagées contribuaient fortement à ces objectifs. La ZP2 concerne les quartiers résidentiels hors Laval. Elle concentre pour chacune des communes extérieures les lotissements récents. La commission entend rappeler l'orientation n°3 titré « Veiller à la qualité paysagère des zones résidentielles et sous titré Valoriser le paysage quotidien » qui explique que « **les zones résidentielles sont des zones à dominante d'habitation, qui n'ont pas vocation au commerce ou au transit, la présence de grands dispositifs de publicité extérieure sera davantage maîtrisée, afin de préserver le caractère résidentiel et la qualité de vie des quartiers d'habitat** ».

La commission d'enquête considère que l'introduction de la publicité murale en 4m2 est contradictoire avec cet objectif. C'est à juste titre qu'elle était interdite dans le projet. Cependant, elle prend en compte les contraintes économiques. Elle estime que, non seulement les dispositions concernant l'esthétique devront être conservées mais qu'il faudra aussi contrôler la densité de ces panneaux dans les ZP2 et respecter la liste des communes qui n'étaient pas concernées par les différentes zones de ZP1 à ZP4 page 10 du règlement.

De plus, la possibilité aux communes qui le souhaitent de refuser toute mesure visant à réintroduire la publicité murale dans leurs zones résidentielles devra leur être assurée.

L'instauration des zones tampons a été remise en question à plusieurs reprises. Pourtant à la suite d'une visite sur les grands axes de la ville de Laval et de ses entrées, personne ne peut nier que ces espaces sont complètement pollués par la publicité sous toutes ses formes.

Bien qu'il soit mentionné dans le mémoire en réponse que : « **Ce n'est pas le sujet de l'enquête publique de débattre sur les panneaux existants. La nouvelle règle vise à réduire l'impact publicitaire ce qui pourra conduire à faire retirer certains dispositifs existants** » force est de constater que la situation actuelle est totalement opposée à l'orientation n°5 du rapport de présentation « **Assurer la visibilité des acteurs économiques locaux, tout en préservant la qualité paysagère des principaux axes du territoire** ».

La visibilité des acteurs économiques locaux n'est pas assurée car la masse de publicité accumulée crée une accoutumance contre productive et la qualité paysagère semble totalement exclue des préoccupations des annonceurs. Cette constatation est frappante à l'angle de la rue Chanzy et du boulevard Jourdan notamment. Dans le projet deux zones tampon -ronds-points sont placées sur les giratoires de Bonchamp. En entrant vers Laval, la suite sur la carte est peu claire : seule la moitié droite de la chaussée en venant de Bonchamp est classée en ZP4 L et porte 3 symboles « panneaux d'entrée de ville ». La totalité de la chaussée bien qu'elle soit bordée d'une partie agricole devrait être traitée jusqu'au croisement Boulevard Jourdan/ Boulevard de l'Industrie avec l'avenue Chanzy comme une entrée de ville. Elle devrait être dotée d'une zone tampon, excepté si les trois panneaux d'entrée de ville induisaient une interdiction de 100m de protection de part et d'autre de ce carrefour sur chacun des accès.

En tout état de cause cette situation devra être éclaircie afin que la publicité dans ce carrefour très passager soit réduite et éloignée du carrefour. **C'est pourquoi la commission d'enquête émet une réserve sur ce point précis.**

Les mesures contenues dans le RLPI sur le mobilier urbain ont été contestées principalement par la Société JCDECAUX représentée par M.CARDON. Cette société est titulaire du contrat public de mobiliers urbains conclu avec la ville de Laval. A ce titre, M.CARDON rappelle que les droits d'exploitation publicitaires consentis à titre accessoire financent des services rendus à titre gracieux.

Le responsable du projet signale que le mobilier urbain est également soumis aux dispositions générales dans le règlement tel que rédigé actuellement et que la publicité sur ces dispositifs est réintroduite dans l'ensemble des secteurs listés dans l'article L.581-8 du code de l'environnement. Il valide le fait de conserver des dispositions relatives au mobilier urbain dans le RLPI et déclare que les notions de surface utile/surface totale seront approfondies. Par ailleurs, il rappelle que les horaires de l'extinction nocturne s'alignent sur ceux de l'extinction des vitrines mais qu'un assouplissement est envisageable le week-end.

Ces mesures sont de nature à rassurer l'intervenant. La Société JCDECAUX bénéficie d'un contrat jusqu'en 2026 avec Laval ville et Laval Agglomération. La notion de mobilier urbain, « accessoirement publicitaire » mérite d'être modérée. Pour une grande partie des abribus, la surface utile des publicités est plus importante que celle concernant l'information au public. La commission ne méconnaît pas l'intérêt de ces abris offerts aux passagers des transports en commun mais constate que dans le centre ville, la présence de la publicité mise en place par cette société est bien réelle avec les abribus, les sucettes, les 3 colonnes, les coffres lumineux...

La commission prend acte et approuve la réponse du responsable du projet rappelant que la publicité sur mobilier urbain n'a pas sa place dans les zones tampons qui visent à protéger le paysage de ces points stratégiques du réseau routier.

Dans l'avis de l'Etat, il est rappelé que la pose de bâches comme enseignes permanentes et comme publicité ne permet pas d'atteindre les objectifs de qualité des enseignes fixés par la collectivité et qu'il serait préférable de n'utiliser ce support que pour les dispositifs temporaires.

Le responsable du projet répond que les bâches ne seront autorisées qu'en ZP3, zones d'activités à raison d'une seule par activité. Il annonce une volonté de réglementer en tant qu'enseigne permanente car ce sont des dispositifs très présents.

La commission prend acte de cette volonté et demande de préciser quels sont les moyens mis en œuvre pour réglementer cet usage.

Des questions ont été posées sur les dispositifs temporaires et la possibilité d'en poser 3 à caractère commercial qui n'est pas assez précise. Les enseignes sur façade ont été remises en question y compris celles numériques en ZP3L, ZP3, ZP4L et ZP4 qui sont autorisées au format maximum par le code de l'environnement.

Le responsable du projet répond que pour les dispositifs temporaires 3 seront autorisés avec une surface cumulée à 10 m² mais il propose de modifier les dispositifs par activité de 4m² maximum. A propos des enseignes sur façade, la proposition est de baisser de 15% à 10% de la surface ou donner une hauteur de lettrage maximale proposition qui est à valider par le comité de pilotage).

La commission constate que le plus souvent le projet de RLPi propose les taille maximale autorisées par la RLP et rappelle que la mise en place d'un RLPi donne à la collectivité l'opportunité réduire les tailles ou surfaces.

L'opposition aux panneaux numériques s'est, comparativement au nombre de remarques, largement exprimée. Ces panneaux qui existent sur la ville de Laval depuis peu sont rejetés par les intervenants comme dangereux et énergivores : dangereux pour les conducteurs à cause de leur pouvoir éblouissant en hiver. Trop attractifs car animés et très colorés, ils peuvent nuire à l'attention surtout dans les zones de carrefours. Dans son avis, l'état demande à revoir les emplacements afin de prendre en compte les enjeux patrimoniaux et paysagers du cadre de vie. Il ajoute que ces panneaux (publicités et enseignes) devraient être interdits dans les zones ZP1, ZP1L, ZP2 et ZP2L.

Le responsable du projet rappelle que ces panneaux numériques sont autorisés par la législation nationale dans les villes de plus de 10 000 habitants et qu'une interdiction totale du numérique sur l'ensemble du territoire de l'agglomération était juridiquement impossible. Par ailleurs, il fait mention du choix assumé du numérique comme moyen de diminuer la surface globale de la publicité.

La commission d'enquête prend acte que les panneaux numériques font l'objet d'une autorisation du maire de la commune où ils sont installés et que juridiquement il est impossible de les interdire. La relative levée de boucliers contre ce dispositif peut s'expliquer par leur introduction aux abords des giratoires alors que la situation y est déjà très confuse en matière de publicité.

La commission considère que les mesures prises dans ce RLPi notamment la mise en place des zones tampons, associées à la volonté affichée de Laval Agglomération de réduire la publicité est de nature à améliorer la situation.

III-Avis

C'est pourquoi la commission donne

un avis favorable à ce règlement local de publicité intercommunal.

Cependant la commission émet la réserve suivante:

Instituer une zone tampon au carrefour Avenue Chanzy/Boulevard Jourdan permettant le recul de la publicité à 50 mètres de ce carrefour.

Par contre, si l’hypothèse de la présence des panneaux (signalés sur la carte) d’entrée de ville était confirmée et permettait de reculer la publicité à 100 mètres de ce carrefour, cette réserve serait abandonnée.

A LAVAL, Le mardi 20 Août 2019,

Le Président de la Commission d'Enquête
Gérard SENAUX

Gérard CHARTIER
Commissaire Enquêteur

Loïc ROUEIL
Commissaire Enquêteur

Régine BROUARD
Commissaire Enquêteur

Serge D DI DOMIZIO
Commissaire Enquêteur
