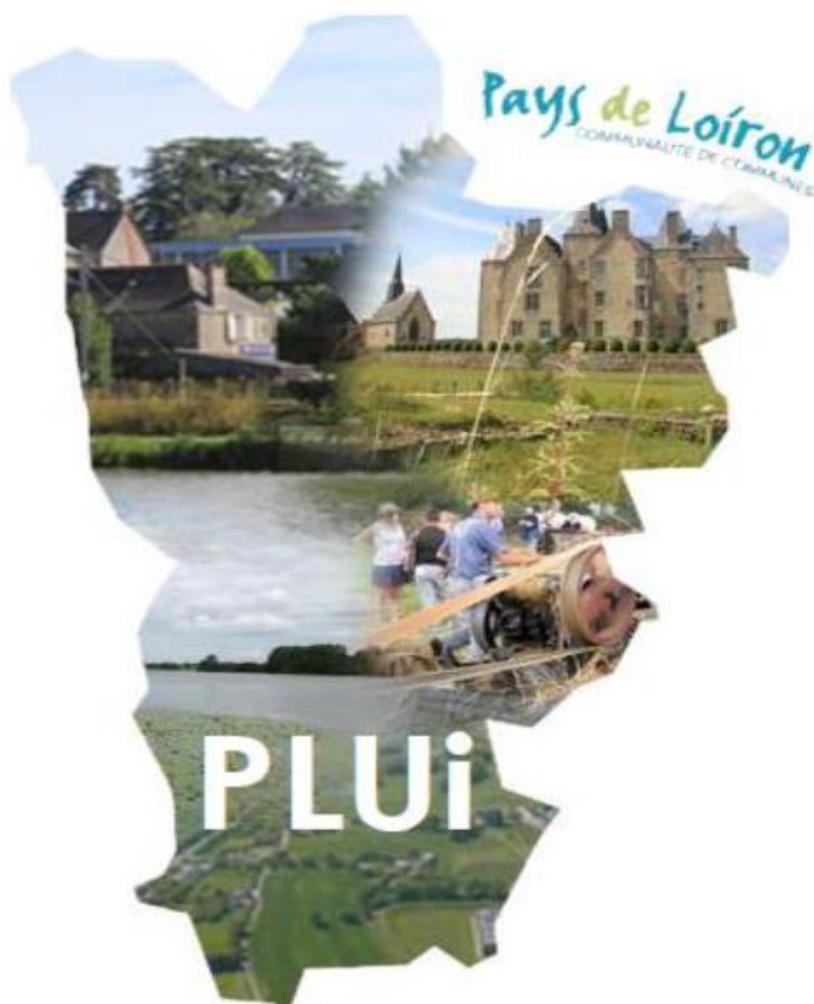


**DEPARTEMENT DE LA MAYENNE**  
**COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PAYS DE LOIRON**

-----  
**ENQUETE PUBLIQUE (du 31 mai au 18 juin 2021)**

**Demande présentée par la communauté de communes de  
Laval aggro et qui concerne la modification N°1 du PLUi du  
Pays de Loiron**



**Commissaire enquêteur: Serge DI DOMIZIO**

**RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

**1<sup>ère</sup> PARTIE**

**09 juillet 2021**

**Enquête publique N°E21000037/53**

## SOMMAIRE

---

1. Ouverture de l'enquête	Page
1.1 Désignation du commissaire enquêteur par le tribunal administratif	3
1.2 Arrêté préfectoral prescrivant l'enquête publique	3
2. Cadre juridique et réglementaire	3
2.1 Zone concernée par le PLUi du Pays de Loiron	3
2.2 Objet de l'enquête publique	3
3. Modifications proposées	3
3.1 Cadre juridique	3
3.2 Examen des modifications proposées	4
4. Les consultations préalables	5
4.1 Cadre réglementaire	5
4.2 Les avis des parties prenantes associées	
5. Organisation et déroulement de l'enquête publique	7
5.1 - Préparation de l'enquête publique	7
5.2 Information du public	7
5.3 Déroulement de l'enquête publique	8
6. Synthèse des observations du public, réponses du maître d'ouvrage et Analyse du commissaire enquêteur	9
7. Avis du Commissaire enquêteur sur les remarques des PPA	25
8. Conclusion sur le déroulement de l'enquête	26
9. Annexes	27
Annexe 1 : Arrêté du président de Laval Agglo d'ouverture d'enquête	
Annexe 2 : Mémoire en réponse sur l'avis des PPA	
Annexe 3 : Enquête sur le site de l'Orrière	

## **1. Ouverture de l'enquête**

### **1.1 - Désignation du commissaire enquêteur par le tribunal administratif**

Par décision n° E21000037 /53 du 29 mars 2021, Mme Nathalie TIGER-WINTERHALTER, 1<sup>ère</sup> Vice-présidente du Tribunal Administratif de Nantes a désigné M. Serge DI DOMIZIO pour procéder à l'enquête publique ayant pour objet le projet de modification N°1 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal - PLUi -du Pays de Loiron.

### **1.2 - Arrêté préfectoral prescrivant l'enquête publique**

.Par arrêté n° 24 / 2021 du 13 avril 2021, M. Florian BERCAULT, Président de Laval Agglomération précise les modalités de l'enquête publique sur la période du 31 mai à 14 h 00 au 18 juin 2021 à 12 h 00. Le siège de l'enquête est fixé à La Maison de Pays, La Chapelle du Chêne à Loiron-Ruillé. Les dossiers et registres d'enquête sont tenus à la disposition du public dans les mairies des 14 communes (constituant le territoire du Pays de Loiron) à la Maison de Pays à Loiron-Ruillé et au siège de Laval Agglo (quartier Ferrié). 4 permanences du commissaire enquêteur sont programmées dont 3 à la maison de Pays et une au Bourgneuf la forêt.

## **2. Cadre juridique et réglementaire**

### **2.1 zone concernée par le PLUi du pays de Loiron**

Bien qu'ayant fusionné en janvier 2019, les PLUi de chacune des communautés Laval agglo et Pays de Loiron étaient réalisés et en cours d'examens par les conseils municipaux et parties intéressées. Ceci a donc conduits les présidents des 2 communautés à soumettre à enquête publique les deux documents simultanément mais séparément en 2019. Laval agglo représentant 20 communes et le pays de Loiron 14 communes de la nouvelle entité.

A ce jour les deux PLUi sont approuvés et opérationnels. La maîtrise d'œuvre de ces 2 documents est sous la tutelle unique de la communauté de communes de Laval Agglo.

### **2.2 Objet de l'enquête publique**

Après 2 années d'exercice il est apparu nécessaire de préciser certains points et/ou d'en modifier d'autres. C'est l'objet de cette enquête publique baptisée « projet de modification N°1 du PLUI du pays de Loiron» et présenté par Laval Agglo.

## **3. Modifications proposées**

### **3.1 Cadre juridique**

Ces modifications sont proposées dans le respect de la procédure décrite dans le code de l'urbanisme au regard des articles L.153-31 et L153-36. Ce dernier permet à l'autorité compétente de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientation et d'actions.

Cette consultation ne nécessite pas l'avis préalable des services de l'état mais une notification aux personnes publiques associées et à la CDPENAF, dont les avis éventuels seront joints au dossier. Les modifications proposées ne nécessitent pas d'étude environnementale conformément à l'article R.104-8 du code de l'urbanisme.

### **3.2 Examen des modifications proposées.**

#### 3.2.1 Corrections apportées au règlement écrit

Dispositions générales :

Il s'agit dans la majorité des cas d'une reformulation des définitions de manière à les rendre plus claires et surtout plus précises. Cela concerne les modalités de construction et d'aménagements dans les zones inondables, le respect des zones boisées classées, la protection des arbres isolés remarquables ainsi que des haies bocagères et alignements d'arbres.

Sont précisées ensuite les conditions de construction et en particulier les marges de recul, alignements et aménagements des dessertes.

#### 3.2.2 Corrections apportées au lexique

Redéfinition d'un espace libre et d'un espace perméable

#### 3.2.3 Corrections apportées aux différents règlements en fonction du secteur

Elles concernent la qualité urbaine, architecturale, environnementale, paysagère des toitures et clôtures qui doivent s'appliquer dans les secteurs : UA, UB, UL, UE, 1AUH, 1AUL, 1AUE et la limite d'utilisation des sols et natures d'activité dans les secteurs A et N.

#### 3.2.4 Corrections apportées au règlement graphique

Un recensement exhaustif des haies bocagères a été réalisé et reporté sur le règlement graphique. Ce travail a été réalisé au titre de la loi paysage (article L151-23). Une incohérence apparaît dans les proportions entre les différents types de haies. Les proportions corrigées sont reprises ci-dessous :

Si une longueur totale de haies fait 1389 km, la répartition en pourcentage est la suivante : pourcentages modifiés par rapport au document.

- Haies à enjeu fort : 1019 km (73.4 %)
- Haies à enjeu moyen : 256 km (18.4 %)
- Haies à enjeu faible : 114 km (8.2 %)

#### **Ce qui représente 91.8 % de longueur de haies à protéger**

Des modifications de zonage ont également été effectuées sur un certain nombre de communes et deux plans (avant et après modification) sont présentés. 2 zones sont concernées pour les communes du Bourgneuf la forêt et de Port Brillet et une seule zone pour les communes de Loiron-Ruillé, Montjean et Saint Cyr le Gravelais.

#### 3.2.5 Mise à jour des emplacements réservés

Les emplacements réservés ont été mis à jour dans les communes suivantes : Le Bourgneuf la Forêt (1), Montjean(1), Olivet (4) et Port Brillet (7).

### 3.2.6 Mise à jour de l'atlas des STECAL

Il s'agit majoritairement d'une mise à jour de lieux existants mais insuffisamment répertoriés lors de l'élaboration du PLUi. Les communes concernées sont : Beaulieu sur Oudon, Bourgneuf la Forêt, La Brûlatte, Le Genest saint Isle (3), La Gravelle, Loiron-Ruillé(2), Montjean, Olivet(3), Port Brilllet et Saint Cyr le Gravelais.

### 3.2.7 Repérage des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination dans les zones A et N.

il s'agit, là aussi, d'un complément d'inventaire réalisé après l'adoption du PLUi.

Les communes concernées sont : Le Bourgneuf la Forêt(2) et Montjean

### 3.2.8 Corrections apportées aux orientations d'aménagement et de programmation

Les OAP modifiées sont :

- « Les églantiers » au Genest saint Isle,
- « Les tilleuls » à Loiron-Ruillé
- « La Porte » à Montjean
- « L'orrière » à Port Brilllet

## 4 Les consultations préalables

### 4.1 Cadre réglementaire

Conformément à l'article 153-40 du code de l'urbanisme, ce projet de modifications ne nécessite pas l'accord préalable des services de l'état ou d'autres personnes publiques néanmoins, il a été présenté au préfet, aux maires des 14 communes concernées, à l'ensemble des personnes publiques associées et à la CDPENAF en mars 2021. Seuls la DDT (préfecture), la chambre d'agriculture et les maires des communes suivantes : Loiron-Ruillé, Saint Pierre la Cour, La Gravelle, Saint Cyr le Gravelais, La Brûlatte, Le Bourgneuf la Forêt et Le Genest Saint Isle ont exprimé un avis.

### 4.2 les avis des PPA

#### 4.2.1 La Préfecture (DDT)

La Direction Départementale des territoires approuve ce projet de modification mais émet quelques réserves en rappelant essentiellement le respect du PADD et demande par conséquent de mieux justifier les aménagements réalisés en zone A ou N pour consolider leur protection juridique qu'il s'agisse de STECAL, de zones boisées ou de haies bocagères.

#### 4.2.2 Service Urbain et infrastructure de Laval Agglo

Approuve ce projet de modification sans réserve pour celui concernant le Pays de Loiron.

#### 4.2.3 Chambre d'agriculture

Emet un avis défavorable au projet du fait de la création d'un STECAL à la « Guyonnière » à Beaulieu sur Oudon car elle craint une accentuation du mitage agricole et une augmentation des marges de recul des zones de non traitement.

#### 4.2.4 Commune de Loiron-Ruillé

Emet un avis favorable au projet de modification en demandant toutefois de préciser certains termes ou certaines obligations pour ne pas introduire d'incertitudes sur les possibilités de construction. Quelques erreurs sont également signalées.

#### 4.2.5 Commune de Saint Pierre la Cour

Ne s'exprime pas sur le projet de modification mais émet une proposition supplémentaire concernant la création d'un chemin de randonnée à travers la commune qui exige un reclassement de certaines zones.

#### 4.2.6 Commune de La Gravelle

Avis favorable sans réserve du projet de modification N°1 du PLUi du Pays de Loiron

#### 4.2.7 Commune de Saint Cyr le Gravelais

Approuve le projet de modification N°1 du PLUi du Pays de Loiron et demande la « création » d'un étang de pêche. Compte tenu de l'existence de nombreux étangs dans ce secteur et dans les parcelles précisées, il doit s'agir plutôt d'un aménagement de ces étangs et non d'une création.

#### 4.2.8 Commune de La Brûlatte

Approuve le projet de modification N°1 du PLUi du Pays de Loiron mais souhaite que le hameau du Libaret soit inscrit dans le plan de zonage d'assainissement communal.

#### 4.2.9 Commune du Bourgneuf la Forêt

Approuve le projet de modification du PLUi du Pays de Loiron mais demande de prendre en considération les 3 remarques suivantes :

- Différencier les limites d'agglomération définies par le code de la route et celles définies par le code de l'urbanisme, ce qui pénalise les marges de recul des futures constructions
- Trouve pénalisant pour les constructions de faible surface les restrictions d'agrandissements possibles.
- Signale une erreur de photographie dans un bâtiment pouvant changer de destination

#### 4.2.10 Commune du Genest Saint Isle

- Approuve le projet de modification N°1 du PLUi mais demande rectification de la surface de l'OAP « l'églantier »

### 5. Organisation et déroulement de l'enquête publique

#### 5.1 Préparation de l'enquête publique

Réunion le 6 avril 2021, entre le porteur du projet PLUi de Laval aggro et Pays de Loiron, M. Arnaud CLEVEDE, et le commissaire enquêteur pour définir les modalités d'organisation de l'enquête publique:

- dates de début et fin de consultation,
- paraphage et mise en place des registres dans les 14 mairies de l'ancienne communauté de communes, à la maison du Pays de Loiron et au siège de Laval Agglo.
- dates et horaires de l'accueil du public par le commissaire enquêteur,
- publicité et consignes données aux différentes mairies.

Les dates retenues sont du lundi 31 mai 14 h au vendredi 18 juin 2021 à 12 h, soit 18 jours avec 4 permanences en présence du commissaire enquêteur.

Le paraphage des 16 registres (1 dans chacune des 14 communes concernées par le PLUi, 1 à la maison du Pays de Loiron et 1 au siège de Laval Agglo) et le contrôle du dossier mis à disposition du public ont également été effectués dans les locaux de Laval aggro le lundi 10 mai de manière à ce que ces documents soient impérativement disponibles dès le début de l'enquête publique.

Les permanences du commissaire enquêteur ont été arrêtées comme suit :

- Maison du pays de Loiron : - Le mardi 1<sup>er</sup> juin 2021 de 14 h 00 à 17 h 00
  - Le lundi 14 juin 2021 de 14 h à 17 h 00
  - Le vendredi 18 juin de 9 h 00 à 12 h 00
- Mairie de Bourgneuf la forêt : le samedi 12 juin 2021 : de 9 h 00 à 12 h 00

#### 5.2 Information du public

Des affiches réglementaires au format A2 selon l'arrêté du 24 avril 2012 ont été fournies à chacune des communes de la communauté du Pays de Loiron ainsi qu'aux deux autres points de dépôt des registres. Celles-ci ont été mises en place, pour les dernières, le lundi 17 mai, soit au moins 15 jours avant le début de l'enquête publique.

Les annonces légales sur les journaux locaux ont été correctement insérées les jeudi 13 mai et 3 juin sur les deux journaux locaux « Ouest France, édition Mayenne » et « le courrier de la Mayenne » conformément à l'article R 123-11 du code de l'environnement.

Certaines communes ont complété la publicité par une annonce sur tableau lumineux, très visibles au bord de la voie publique.

Une annonce figurait en bonne place sur le site internet de la communauté de communes Laval Agglo et Pays de Loiron, celle-ci ayant été relayée par certaines communes sur leur site propre.

## 5.3 Déroulement de l'enquête

### 5.3.1 Dossier mis à disposition du public

Le document présentant les modifications proposées ainsi que les dossiers soumis aux corrections détaillées dans le § 3, étaient mis à la disposition du public dans chacune des 14 communes ainsi qu'à l'ancienne maison communautaire du Pays de Loiron et au siège de Laval Agglo. Le PLUi en vigueur (adopté en 2019) pouvait également être consulté sur place.

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

### 5.3.2 Permanences du Commissaire enquêteur

Les permanences se sont déroulées aux dates et horaires prévus dans l'arrêté de prescription de l'enquête publique :

A Loiron :

- Le mardi 1<sup>er</sup> juin de 14 h à 17 h : 8 personnes ou groupes reçus

Au Bourgneuf la Forêt :

- Le samedi 12 juin de 9 h à 12 h : 3 personnes reçues

A Loiron :

- Le lundi 14 juin de 14 h à 17 h : 2 personnes reçues
- Le vendredi 18 juin de 9 h à 12 h : 4 personnes reçues et un groupe de Bréal sous Vitré contestant le déclassement de zones agricoles en zone d'activités. La majorité de ces demandes concernent des modifications de zonage ou de changement de destination.

### 5.3.3 Dépôts d'avis sur registres hors permanences

- Saint Pierre la Cour :
  - Une consultation du dossier
  - 6 avis identiques (5 personnes du hameau « La Touche » à Bréal sous Vitré et l'association « collectif de la touche solaire ») concernant un changement de zonage acté lors de l'approbation du PLUi en 2019. Cette réclamation n'est pas recevable dans le cadre de cette enquête publique, la modification exposée n'étant pas citée dans le dossier soumis à l'enquête
- Loiron – Ruillé
  - Le 1<sup>er</sup> adjoint, M. JALU, par délégation du Maire de la commune demande :
    1. La correction des plans concernant les bâtiments pouvant changer de destination dans les hameaux « la basse Gonterie et la haute Gonterie » (selon plans et photos joints en annexe)

2. La modification de la zone UB dans le lotissement des tilleuls. La parcelle N°C1172 est en partie en zone 1AUh alors qu'elle est déjà construite.(plan joint en annexe).

3. La mise à jour des bâtiments situés à la Lande et à la Sorinière susceptibles de changer de destination.

- Monsieur et Madame PAUMARD demandent le classement de la parcelle OB652 en STECAL. Demande prise en compte dans le projet de modification (p.46)

- M. Serge BLOT propriétaire de la haute et basse Gonterie demande la mise à jour des plans (demande déjà faite par le Maire)

- Le Genest Saint Isle

Mme Bouillon, Maire de la commune, demande la suppression du changement de destination des deux extrémités de la longère située au lieu-dit « La Grillère ».

Cette modification ne figure pas dans le projet de modification N°1

- Port Brillet

M. Bernard FLECHAIS s'interroge sur l'emplacement réservé N°118 destinée à la création d'un chemin de randonnée qui traverse des terrains qu'il loue. Celui-ci ne débouche, à priori, sur aucune autre voie.

Monsieur Fabien ROBIN, maire de Port Brillet,

- revient sur l'OAP « l'Orrière » en annulant le projet de STECAL et en réhabilitant la proposition faite par la commission d'enquête en 2019 concernant le zonage et l'aménagement routier.

- Propose la création de 3 STECAL en zone N permettant de promouvoir un tourisme vert. (Courrier joint)

- Demande la correction de l'emplacement réservé N°117 (courrier joint)

- Demande un complément de la zone réservée N°118 pour rejoindre un autre chemin.

- Demande l'ajout d'un emplacement réservé dans l'OAP « le petit Brindelais »

Parcelle indiquée : AB312 : inexistante sur géoportail

## **6. Réponses apportées par le porteur de projet (mémoire en réponse) et avis du commissaire enquêteur**

Fréquentation des permanences :

- 14 personnes reçues à Loiron sur 3 permanences,

- 3 personnes reçues à Bourgneuf la Forêt en 1 permanence

- 1 remarque inscrite dans le registre de Saint Pierre la Cour (enregistrée comme courrier)

- 8 demandes exprimées par courrier électronique

- 9 demandes exprimées dans les registres déposés dans les communes de Loiron-Ruillé, Bourgneuf la Forêt, Le Genest Saint Isles et Saint Pierre la Cour

### Détails des demandes exprimées

La première ligne correspond à la demande, la deuxième à la réponse du porteur de projet (Laval Agglo) et la troisième ligne à l'avis du commissaire enquêteur (CE).

### Permanences LOIRON

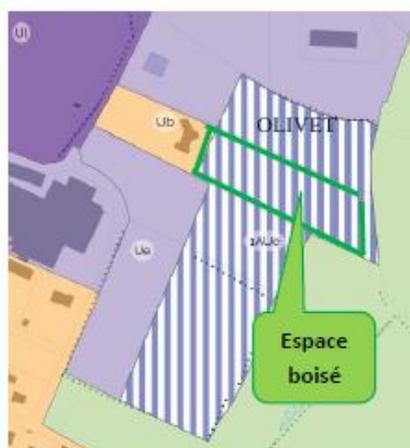
N° Enreg.	Nom	Adresse	Lieu concerné	demande
L1 Lettre jointe	Sarah & JP SAUVAGE	36 rue des LILAS, Montjean	Montjean Parcelle OA 831 devenue 868,869 et 870	Le reclassement de la parcelle OA 869 en UB car titulaire d'un permis de construire datant de 2017.
La procédure de modification ne permet pas le changement de zonage A/N en U/AU, sauf en cas d'erreur matérielle. La partie urbanisée de la parcelle A0869 est classée en U. La partie non construite est en N. Laval Agglomération n'accède pas à ces demandes.				
<i>CE : Sans commentaire</i>				
L2	M. GEORGET	St Cyr le Gravelais	ZA des Mesliers, St Cyr le Gravelais	Demande précisions sur les modifications apportées à la zone UE (Métallerie ABC)
Il n'est pas prévu de modification de la zone UE à Saint-Cyr-le-Gravelais.				
<i>CE : Sans commentaire</i>				
L3	Patrick DEBACK	Route de la chapelle du chêne, Loiron- Ruillé	Idem	Demande quelles clôtures sont autorisées en zone ZUS
Les règles relatives aux clôtures en zone US figurent en page 48 du règlement littéral du PLUi en vigueur.				
<i>CE : Sans commentaire</i>				
L4	Mme et M. VERON	Beaulieu / Oudon	La Guyonnière, Beaulieu /Oudon	Ont pu vérifier la prise en compte de leur demande de STECAL
Cette remarque n'appelle aucune réponse de la part de Laval Agglomération.				
<i>CE : Réserve concernant cette création qui ne précise pas les parcelles ni les bâtiments concernées</i>				
L5	Mme Martin	?	?	Vérification zone constructible, zone illisible
De manière générale, il est précisé que la procédure de modification ne permet pas le changement de zonage A/N en U/AU, sauf en cas d'erreur matérielle. Laval Agglomération n'accède donc pas à ce type de demande.				
<i>CE : Sans commentaire</i>				

L6	SCI CMP Mme CHAUVIN	La croix du vanneur, La Brûlatte	Parcelle ZD 36	Demande que leur STECAL classé Aa soit classé Aah(habitations légères intégrées à l'environnement)
La création d'un STECAL Aa activité à la Croix au Vanneur est possible dans le cadre de la procédure de Modification du PLUi étant donné qu'il s'agit de prendre en compte une activité économique existante. Cependant, la création d'un STECAL Aah en lieu et place n'est pas possible dans le cadre de cette procédure. Laval Agglomération n'accède pas à cette demande.				
<i>CE : En accord avec cette position</i>				
L7 Dossier joint	Mme et M. CASCARO	La croix des aulnaies, Port Brillet	Parcelles AI 603, 604 et 021 OAP L'Orrière	Demande la suppression du projet de STECAL inadapté au milieu d'une zone d'activités et revient sur la demande exprimée en 2019 de sécurisation de la voie « la croix des aulnaies » Précédent dossier présenté lors de l'enquête publique sur le PLUi en 2019 et rejeté malgré la réserve exprimée par la commission d'enquête. Traitement de cette affaire parle mairie de Port Brillet. Dossier joint.
<p><b>Le STECAL Aah n'est pas maintenu</b>, à la demande de la commune de Port-Brillet dans sa requête du 17 juin 2021.</p> <p>L'OAP du PLUi en vigueur tient d'ores et déjà compte de la proposition faite lors de l'Enquête Publique de 2019 (élaboration du PLUi). Les extraits ci-dessous du rapport d'enquête de 2019 et de l'OAP du PLUi en vigueur témoignent de cette prise en compte.</p> <p><b>EXTRAIT DU RAPPORT D'ENQUÊTE PUBLIQUE DE 2019 RÉALISATION DANS LE CADRE DE L'ÉLABORATION DU PLUi DU PAYS DE LOIRON</b></p>				

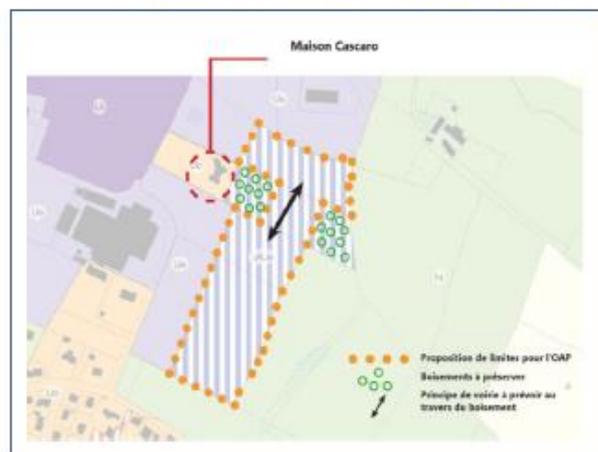
## OAP « L'Orrière » - Port Brillet

### Proposition de la commission d'enquête

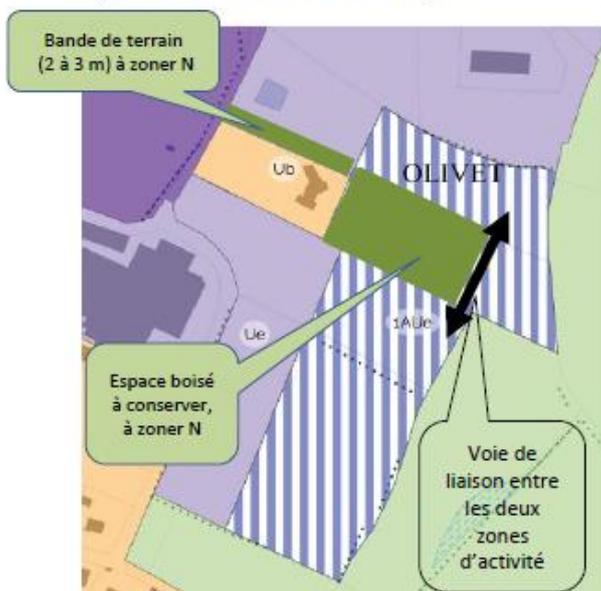
Plan présenté sur la carte graphique au dossier soumis à enquête publique : la **totalité de l'espace boisé** est proposée en zone 1 AUE



Plan présenté au mémoire en réponse du responsable du projet : une partie l'espace boisé est conservé aux deux extrémités afin d'ouvrir une large voie entre les 2 zones d'activité



Proposition de la commission d'enquête :



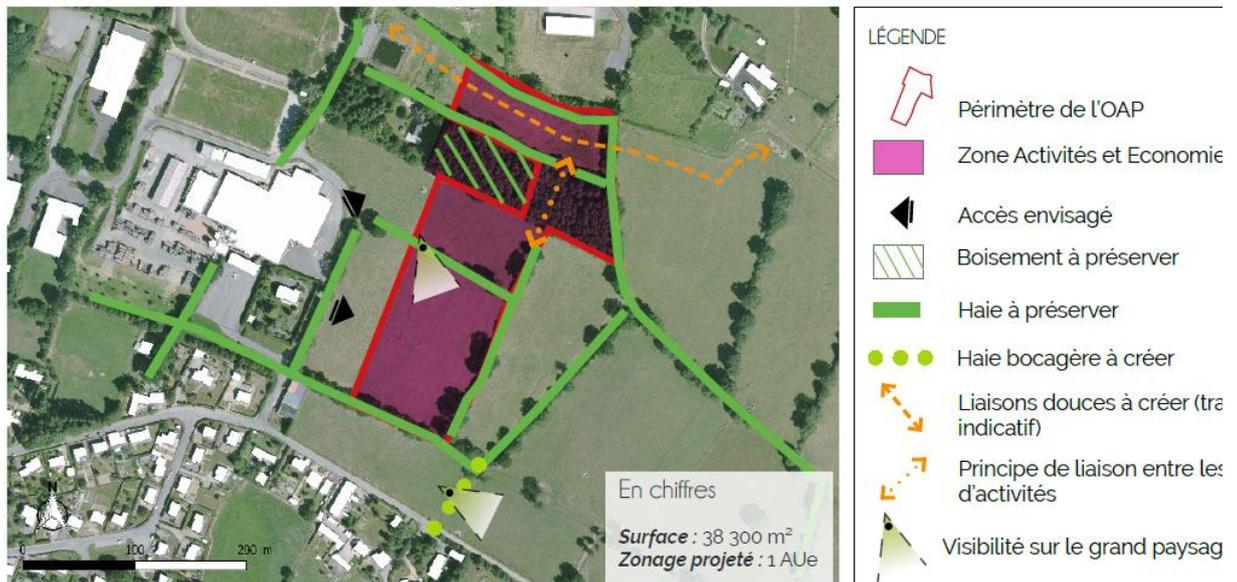
Cette proposition présente les avantages suivants :

1)- Le passage des véhicules professionnels se faisant directement entre les deux parties Ue, la voie qui longe la zone loisirs serait uniquement utilisée par les habitants des zones d'habitation environnantes et les usagers du complexe sportif (amélioration de la sécurité).

2)- les 2/3 de l'espace boisé sont préservés. La commission d'enquête propose de classer cet espace en zone N.

La partie espace boisé de M. et Mme Cascaro qui basculerait en zone 1 Aue, pourrait être partiellement compensée par une bande N le long de la zone d'habitation Ub (largeur à définir : 2 à 3 mètres).

## Orientation d'Aménagement et de Programmation



### Orientations littérales...

**Accessibilité :** Pas d'accès depuis la rue des Rochers car passante, différence de niveau. Profiter de l'absence de talus au niveau de sur le chemin de la Croix des Aulnay pour l'aménagement de l'entrée principale.

**Intégration paysagère :** Mise à distance des bâtiments par un traitement paysager (alignement des façades côté rue) par rapp. Rochers. Préserver la perspective sur le grand paysage agricole depuis l'accès principal

**Implantation des constructions :** Bâtiments techniques à localiser à l'écart de la rue des Rochers.

Orientations d'Aménagement et de Programmation - Approbation du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal du Pays de Loiron - 16. décembre 2019 - Prigent & A

Ainsi, bien que zoné en 1AUe, une grande partie du boisement situé sur la parcelle B0604 est rendue inconstructible et est protégée.

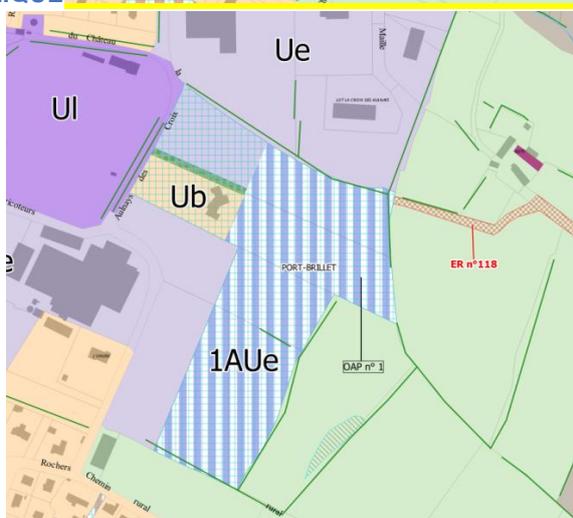
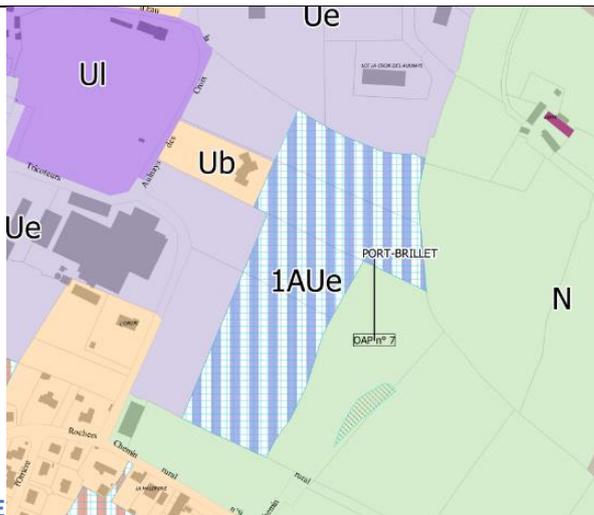
Au regard des avis de la commune de Port-Brillet et du public, il est proposé de maintenir le projet tel que figurant dans le PLUi 2019, en ajoutant des protections paysagères en limites nord et sud de la parcelle B603. Plus précisément :

- Au règlement graphique : mise en place d'une prescription "Terrains cultivés ou non bâtis à protéger en zone urbaine" en limite des parcelles B603, B604 et B21
- Dans l'OAP : ajout d'une bande de protection de type "Traitement paysager, filtre visuel" en limite des parcelles B603 et B804.

Ci-dessous les extraits du zonage :

**ZONAGE PLUi EN VIGUEUR (2019) ET ZONAGE APRÈS MODIFICATION SUITE À L'ENQUÊTE**

PUBLIQUE



-  Terrains cultivés ou non bâtis à protéger en zone urbaine
-  1AUe - A urbaniser à vocation économique à court terme
-  N - Naturelle

Ci-dessous extraits des OAP :  
**OAPPLUI EN VIGUEUR (2019)**

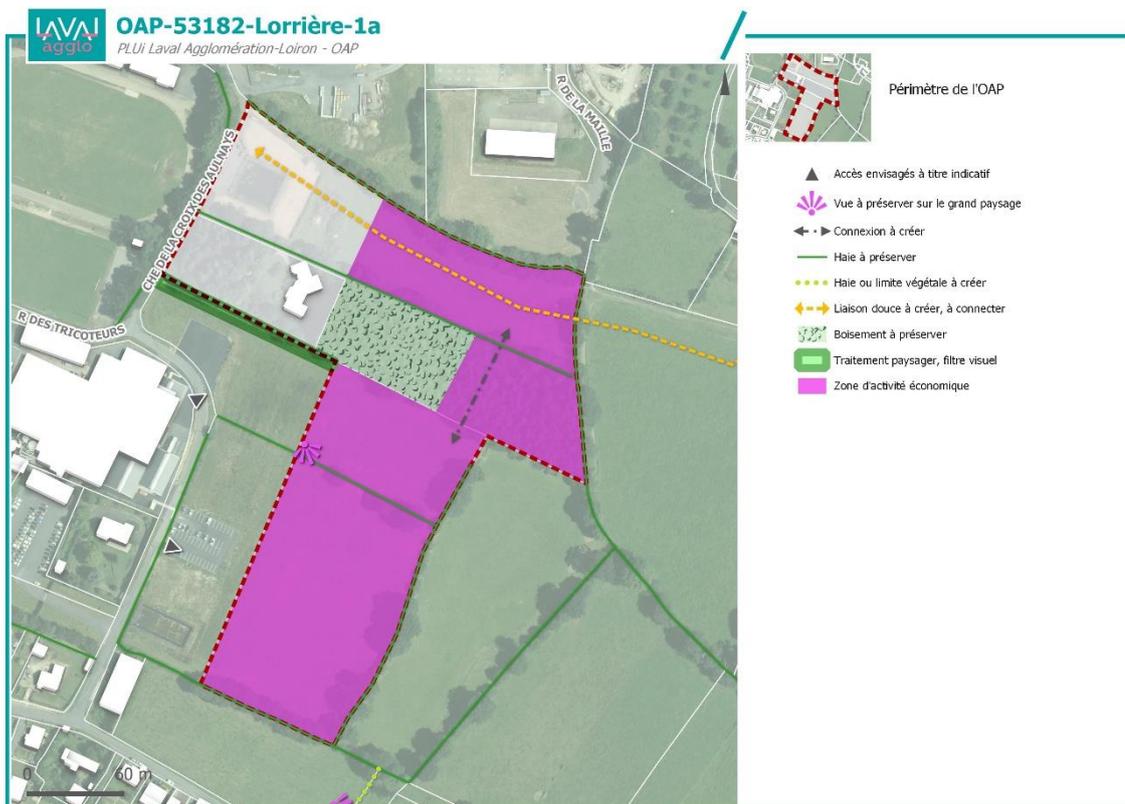


LÉGENDE

-  Périmètre de l'OAP
-  Zone Activités et Economie
-  Accès envisagé
-  Boisement à préserver
-  Haie à préserver
-  Haie bocagère à créer
-  Liaisons douces à créer (tracé à titre indicatif)
-  Principe de liaison entre les deux zones d'activités
-  Visibilité sur le grand paysage à conserver

En chiffres  
 Surface : 38 300 m<sup>2</sup>  
 Zonage projeté : 1 AUe

## OAPPLUI PROPOSITION DE MODIFICATION SUITE À L'ENQUÊTE PUBLIQUE



*CE : Approuve cette position qui règle un important problème de sécurité de circulation et de cohabitation. Ce sujet a fait l'objet d'un déplacement sur site (voir rapport en annexe 3)*

L8	M. Bruno PICARD	Le Château, Saint Ouen des Toits	Idem	Une maison d'habitation possède trois dépendances susceptibles de changer de destination mais la faible possibilité d'extension est un frein à la réalisation
----	--------------------	--	------	---

Les extensions des habitations existantes à la date d'instruction de l'autorisation du droit des sols sont autorisées. La procédure de modification prévoit les règles suivantes en zones A et N :

Sont autorisés sous conditions générales à l'ensemble de la zone N/A et des secteurs indicés :

Les extensions des habitations existantes à la date d'instruction de l'autorisation du droit des sols si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :

- ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
- ne pas créer de logement supplémentaire ;
- dans le cas où la construction se situe à moins de 100m d'une exploitation agricole, les extensions sont admises sous réserve de ne pas réduire l'inter-distance existante entre des bâtiments agricoles et la construction ;
- l'emprise sol de l'extension ne dépasse pas 50% de la surface de plancher de la ou des constructions constituant l'habitat existant à la date d'approbation du PLUi, et que l'emprise au sol totale de la construction après extension ne soit pas supérieure à 250 m<sup>2</sup> ;
- pour les constructions ayant déjà une emprise au sol 250 m<sup>2</sup> à la date d'approbation du PLUi, une extension de 25 m<sup>2</sup> maximum sera néanmoins autorisée.

<i>CE : Sans commentaire</i>				
L9	M. Emile BLOT	Rue de Bretagne, Loiron - Ruillé	Le Genest saint Isle, l'épalé, parcelle ST 0070	Une partie de cette parcelle est enclavée près d'une zone d'habitation et difficile d'exploitation agricole. Souhaite que cette partie devienne constructible
La procédure de modification ne permet pas le changement de zonage A/N en U/AU, sauf en cas d'erreur matérielle. Laval Agglomération n'accède donc pas à cette demande.				
<i>CE : Sans commentaire</i>				
L10 Courrier joint	M. Fabien ROBIN	Maire de Port Brillet	Port Brillet, voir courrier joint	Reprend la demande de M. CASCARO (L7) et propose la création d'autres STECAL (Voir courrier)
<i>Cf. Réponses sur STECAL formulées dans le document annexé : Mémoire en réponse aux PPA</i>				
L11	Gaël MARICAL	La Poignardièr e St Cyr le Gravelais	Parcelle ZH 0015	Aimerait pouvoir réhabiliter une maison ayant déjà été une habitation
Les constructions ayant déjà une destination d'habitation peuvent évoluer selon les règles relatives aux constructions à usage d'habitation sans nécessité de passer par un changement de destination.				
<i>CE : Réponse en accord avec la réponse orale faite lors de la permanence</i>				
L12	Fabien BOURNY	Saint Pierre la Cour	Parcelle AI 0121	Voudrait voir reculer la zone A située en limite de sa maison pour pouvoir créer une extension et une piscine
La procédure de modification ne permet pas le changement de zonage A/N en U/AU, sauf en cas d'erreur matérielle. Laval Agglomération n'accède donc pas à cette demande.				
<i>CE : Sans commentaire</i>				
L13 Dossier joint	Serge MASCARO	Port Brillé SCI Friche Blanc	Parcelles B0056, B0083 et B0088	Demande de création d'un STECAL
La procédure de modification ne permet pas la création de STECAL, excepté dans le cas d'erreur matérielle. Le porteur de projet pourra solliciter la commune concernée pour une mise en compatibilité du PLUi via déclaration de projet.				
<i>CE : Sans commentaire</i>				
L14 Dossier joint	F. SAINT Association Pays de LOIRON Environnement	Ensemble du dossier	Toutes communes	- Les bâtiments devant changer de destination ont-ils été soumis à la CDPENAF

				<ul style="list-style-type: none"> <li>- Incohérence dans la longueur des haies</li> <li>- Protection des haies existantes</li> <li>- Création d'un étang de pêche ???</li> </ul>
--	--	--	--	---

**Les bâtiments devant changer de destination ont-ils été soumis à la CDPENAF**

Dans le cadre d'une procédure de modification de PLUi, les bâtiments inventoriés comme pouvant potentiellement faire l'objet d'un changement de destination ne sont pas soumis pour avis à la CDPENAF ou la CDNPS. Les changements de destination seront soumis pour avis conforme uniquement au moment des demandes des autorisations d'urbanisme. La procédure a donc bien été respectée.

**Incohérence dans la longueur des haies**

Les données relatives aux haies présentées dans la notice sont issues du Rapport de Présentation du PLUi. Les pourcentages contiennent en effet une erreur. Ci-dessous les chiffres corrigés :

- haies à enjeu fort : 1 019 km linéaire (73.36 %)
- haies à enjeu moyen : 256 km linéaire (18.4 %)
- haies à enjeu faible : 114 km linéaire (8.2 %)

Il est de plus précisé que ces chiffres sont relatifs au PLUi actuellement en vigueur, avant modification. La présente modification vise notamment à modifier les données des haies protégées.

**Protection des haies existantes**

Dans le cadre de la présente modification, l'inventaire des haies protégées au PLUi est actualisé, en intégrant un inventaire plus récent et exhaustif. Avec l'intégration de ce nouvel inventaire, c'est 100% du bocage inventorié qui est protégé et non 70% comme dans le PLUi en vigueur. Aussi, la demande n'a pas lieu d'être puisque déjà intégré au projet de modification.

Imposer en secteur UA et UB une séquence de trois essences locales pour la création de haies (comme en zone A et N) : Cette demande est acceptée. Il sera de plus précisé l'obligation de plantation de haies à croissance lente en zones U.

**Demande liée à un étang de pêche**

La demande dont il est fait référence ne concerne pas la création d'un étang de pêche mais la création d'un STECAL pour le développement d'une activité d'hébergement touristique lié à la pêche aux abords d'étangs existants.

**Arrêté de prescription/évolution de STECAL**

L'arrêté de prescription de la modification du PLUi fixe les objectifs poursuivis par Laval Agglomération en prescrivant cette modification. Ces objectifs sont détaillés sans être exhaustifs. La création de STECAL est donc un des objectifs poursuivis.

*Le CE est totalement en phase avec les réponses apportées par Laval Agglo.*

**Permanence LE BOURGNEUF LA FORET**

N° Enregis.	NOMS	ADRESSE	LIEU CONCERNE	DEMANDE
B1 Dossier joint	Maire du Bourgneuf la F	Mairie	Généralités sur réglementation	3 points précisés dans dossier joint

1 - Les limites d'agglomération sont prises par arrêté du Maire. En dehors de celles-ci c'est le code de voirie départementale qui s'applique. Laval Agglomération n'est pas compétente pour faire évoluer ce code. Laval Agglomération ne peut accéder à cette demande.

Il sera cependant précisé dans le règlement littéral que les extensions des constructions existantes qui ne respectent pas le recul fixé par le Règlement de la voirie départementale pourront se faire selon le même alignement que ces dernières.

2- La prise en compte de la surface de plancher de la construction existante comme référence est plus permissive que celle de l'emprise au sol. Laval Agglomération n'accède pas à cette demande.

3 - S'agissant d'une erreur matérielle, cet alignement repéré sera supprimé.

B2 Courrier joint	Nicolas DUBUT	Le Patis, Le Bourgneuf la forêt	Hameau Le Patis, Parcelle 325	Demande la possibilité de construire un atelier en zone A
----------------------	------------------	---------------------------------------	----------------------------------	--

L'activité de Side-car étant d'ores et déjà existante, la création d'un STECAL Aa est acceptée afin de permettre la pérennisation et l'évolution de cette activité.

Cependant, la capacité d'accueil d'un STECAL doit être limitée. Ainsi, le périmètre des STECAL doit être établi en fonction des besoins et de l'urbanisation existante (constructions existantes, artificialisation du sol, etc.)

Les règles de la zone Aa viennent également limiter les possibilités constructives. Ainsi, Laval Agglomération accède à la demande de création de STECAL mais précise que la construction d'un local de 250m<sup>2</sup> n'est pas autorisée par le règlement du PLUi.

Surface du STECAL après modification : 357 m<sup>2</sup>

**ZONAGE AVANT MODIFICATION (GAUCHE) ET APRÈS MODIFICATION (DROITE)**



*CE : En accord avec la position de Laval Agglo car je doute fort que l'activité de fabrication de pièces en verre – polyester et de mise en œuvre de peintures ne soient pas polluantes. Il n'est donc pas opportun de suspendre une activité existante mais un développement de celle-ci serait plus judicieux dans une zone où il est possible de maîtriser et de traiter les effluents comme il se doit.*

B3	Mme Josette FOUILLEUL	Le Bourgneuf la Forêt	Parcelle 2223	Repart satisfaite de constater le classement de sa parcelle
----	--------------------------	-----------------------------	---------------	--

Cette remarque n'appelle aucune réponse de la part de Laval Agglomération.
<i>CE : Sans commentaire</i>

**Remarques enregistrées hors permanence à Saint Pierre la Cour  
(retransmis par voie électronique)**

N° Enregis.	NOMS	ADRESSE	LIEU CONCERNE	DEMANDE
C1	M. J.Y. ROCHER	Rue de Gravelle, St Pierre la Cour	Saint Pierre la Cour	Rassuré sur le classement de la zone A derrière chez lui
Cette remarque n'appelle aucune réponse de la part de Laval Agglomération.				
<i>CE : Sans commentaire</i>				

**Communication dématérialisée**

N° Enregis.	NOMS	ADRESSE	LIEU CONCERNE	DEMANDE
C2	M. S. ROCHER	Port Brillet	La butte au comte, chemin de la petite vitesse	Création d'un STECAL précisé dans courrier
La procédure de modification ne permet pas la création de STECAL excepté dans le cas d'erreur matérielle. Le porteur de projet pourra solliciter la commune concernée pour une mise en compatibilité du PLUi via déclaration de projet.				
<i>CE : Sans commentaire</i>				
	Mairie	Beaulieu / Oudon	La Guyonnière	Pour Mme VERON (Voir L4)
Un STECAL Aah est créé à la Guyonnière.				
<i>CE : La Guyonnière est constituée de plusieurs parcelles et de plusieurs bâtiments. Il est donc judicieux de préciser quelle sont la parcelle et le bâtiment concerné parla création du STECAL.</i>				
C4	Mme Myriam. DE LAAGE	Bourgneuf la Forêt	Les Martinières	L'installation d'un mobil home en zone A
L'installation d'un mobile-home est interdite quelle que soit la durée d'installation envisagée (contrairement aux caravanes). Il s'agit en effet d'une résidence mobile de loisirs. Son usage ne peut être considéré comme agricole. Les seules possibilités pour l'implantation d'un mobile-home sont précisées dans l'art. R. 111-42 :				
Sur les chantiers de construction, des constructions temporaires directement nécessaires à la conduite des travaux (ou liées à la commercialisation d'un bâtiment en cours de construction) sont dispensées				

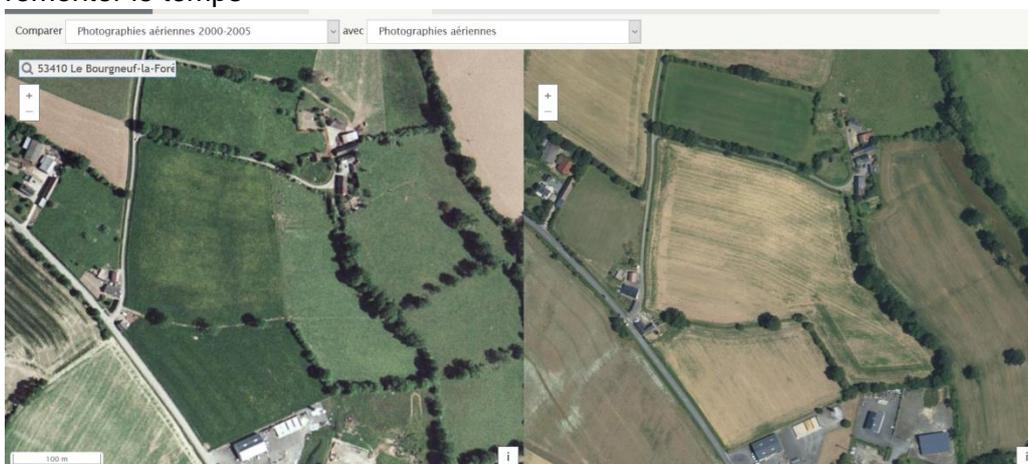
de toute formalité (sont donc autorisées) durant la durée des opérations (R. 421-5). Les habitats légers de loisirs, les caravanes et les résidences mobiles de loisirs (mobiles-homes) utilisés dans ce cadre profitent de cette dispense légalement prévue.				
La construction de bâtiments agricoles est cependant possible en zone A et N pour l'installation de séchoirs et bureaux.				
La construction d'habitat léger pour l'accueil du public ne peut être autorisée que dans le cadre de STECAL loisirs (type NI).				
<i>CE : L'activité pourra donc commencer et changer en fonction de l'évolution de la situation.</i>				
C5	M. CASCARO	Port Brillat	L'orrière	Complément à remarque L7
Cf. Réponse apportée au L10 et L7.				
C6	Mme Marie BRETON	Documents	Correction apportées au règlement	Erreur P.26, le texte parle de zone A alors qu'il s'agit de zone N
Il s'agit effectivement d'une erreur de rédaction. Celle-ci sera corrigée.				
C7	MAIRE	Mairie de Saint Pierre la Cour	7 lieux concernés	Voir courrier joint
Cf. Réponses document annexé : Mémoire en réponse aux avis des PPA				
C8	Mme M.N. GIGNON	Saint Ouen des Toits	Non précisé. Zone urbanisée (UA)	Voudrait connaître la réglementation qui s'applique aux clôtures
Les clôtures, en limites séparatives ou sur emprise publique et voie, peuvent être constituées d'une haie composée d'essence locale doublée d'un grillage. En limite sur voie ou emprise publique, ce grillage doit être situé à l'arrière de la haie. Le projet exposé est donc a priori conforme au règlement en vigueur.				
<i>CE : Sans commentaire</i>				
C9	Dominique TOUVAIS	Le Bourgneuf la F.	La Clerberie Aubert	S'oppose à la construction d'un atelier d'artisan au Patis pour protéger l'environnement de leur élevage de chevaux
B4	Véronique GALPIN	Le Bourgneuf la F.	La Jeussaie	Idem
L'activité de Side-car étant d'ores et déjà existante, la création d'un STECAL Aa est acceptée afin de permettre la pérennisation et l'évolution de cette activité.				
Cependant, la capacité d'accueil d'un STECAL doit être limitée. Ainsi, le périmètre des STECAL doit être établi en fonction des besoins et de l'urbanisation existante (constructions existantes, artificialisation du sol, etc.)				

Les règles de la zone Aa viennent également limiter les possibilités constructives. Ainsi, Laval Agglomération accède à la demande de création de STECAL mais précise que la construction d'un local de 250m<sup>2</sup> n'est pas autorisée par le règlement du PLUi.

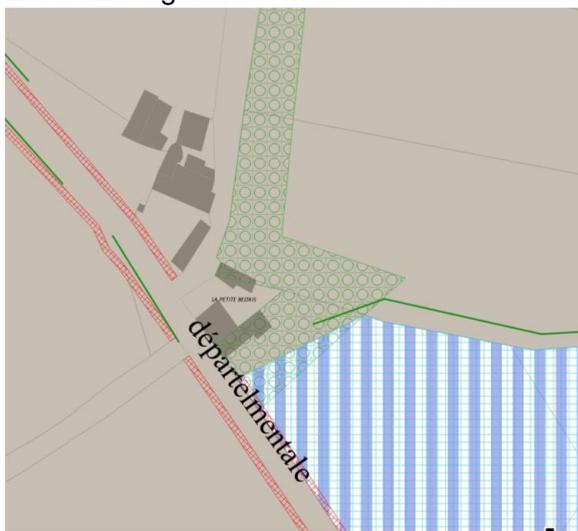
*CE : Voir mon commentaire précédent sur le sujet : en accord avec Laval agglo.*

B5 Voir demande du maire B1et B1 bis	Dessinateur pour Mme MOREL	Le Bourgneuf la F.	La petite Beltais	Demande la suppression de l'espace boisé classé EBC (n'ayant, à priori jamais existé)
---	----------------------------------	--------------------------	-------------------	---

S'agissant d'une erreur matérielle, cette identification d'EBC sera supprimée.  
Ci-dessous comparaison photographies aériennes de 2000-2005 (gauche) et 2019 (droite)  
témoignant de l'absence de boisement/haies depuis de nombreuses années. Source : IGN,  
remonter le temps



Extrait zonage avant modification :



Extrait zonage après modification :



CE : Sans commentaire

Registre Le Genest St Isle	Madame le Maire Nicole BOUILLON	Le Genest Saint Isle	La Grillère  OAP « Les Eglantiers »	Annulation du changement de destination  Modification de la surface
----------------------------------	--	-------------------------	--	--

**Annulation du changement de destination**

Laval Agglomération répond favorablement à cette demande. Les bâtiments concernés seront retirés de l'inventaire.

**Modification de la surface indiquée dans l'OAP Les Eglantiers**

Laval Agglomération accède à cette demande.

CE : Sans commentaire

Registre de Loiron Ruillé	M. le Maire, Bernard BOURGEAIS Gérard JALLU Par délégation	Loiron Ruillé	Haute Gonterie , Basse Gonterie, la Lande et Sorinière  Lotissement des tilleuls	Modification des bâtiments pouvant changer de destination (plans et photos joints)  Modification de zonage
---------------------------------	--	------------------	--	--

**Demande d'actualisation Fiches de recensement des bâtiments susceptibles d'un changement de destination en zone A et N**

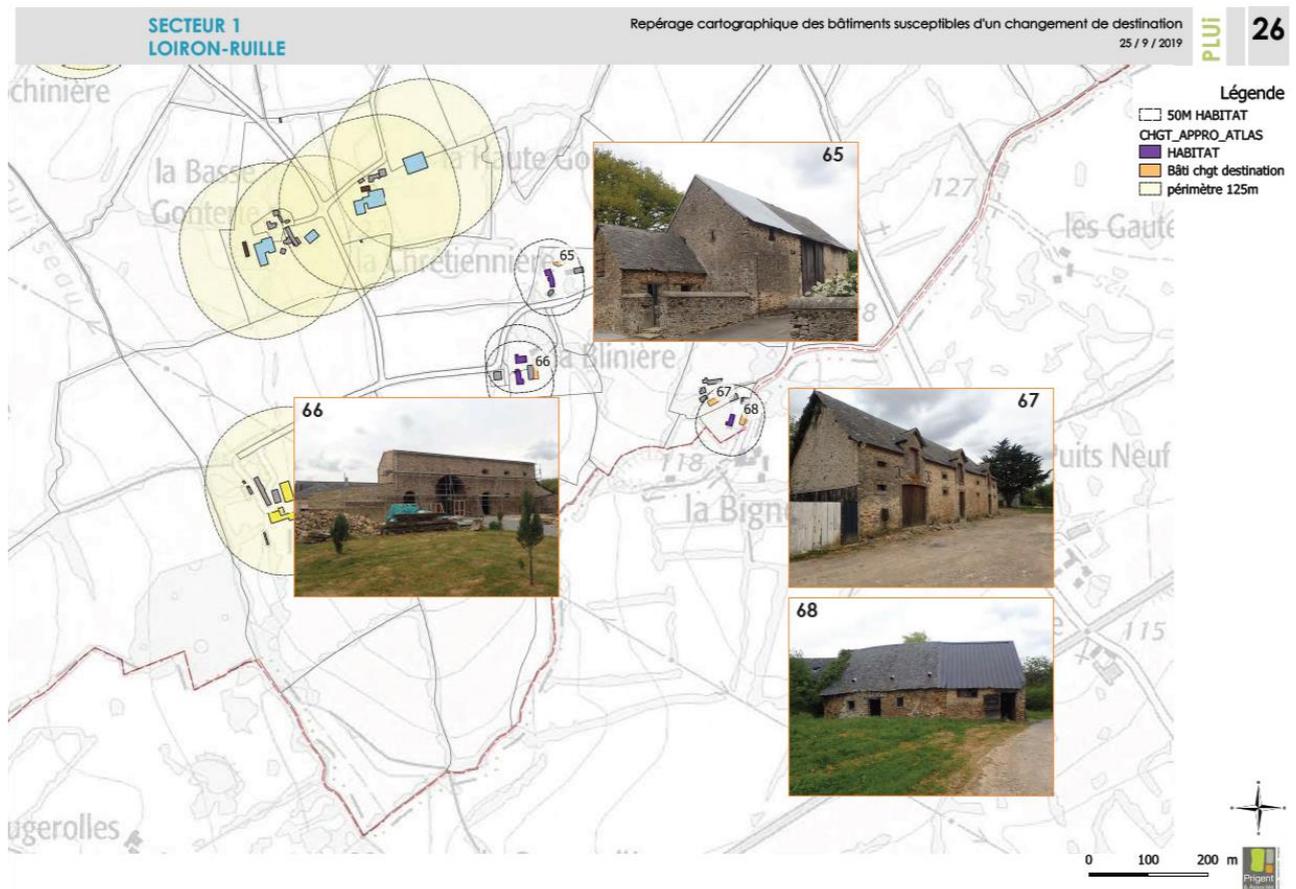
Cette pièce du PLUi présente deux types de données :

- **des données avec une portée réglementaire**, retranscrites également sur le règlement graphique (zonage) : il s'agit des bâtiments identifiés comme pouvant potentiellement faire l'objet d'un changement de destination. Ils figurent en orange sur les plans ;
- **des données de diagnostic, sans portée réglementaire** et présentes uniquement à titre informatif : bâtiments en bleu, marron ou violet sur les plans. Il s'agit de présenter à titre uniquement informatif l'usage ou le statut de certaines constructions : stockage, habitation, ICPE, ruine, etc.

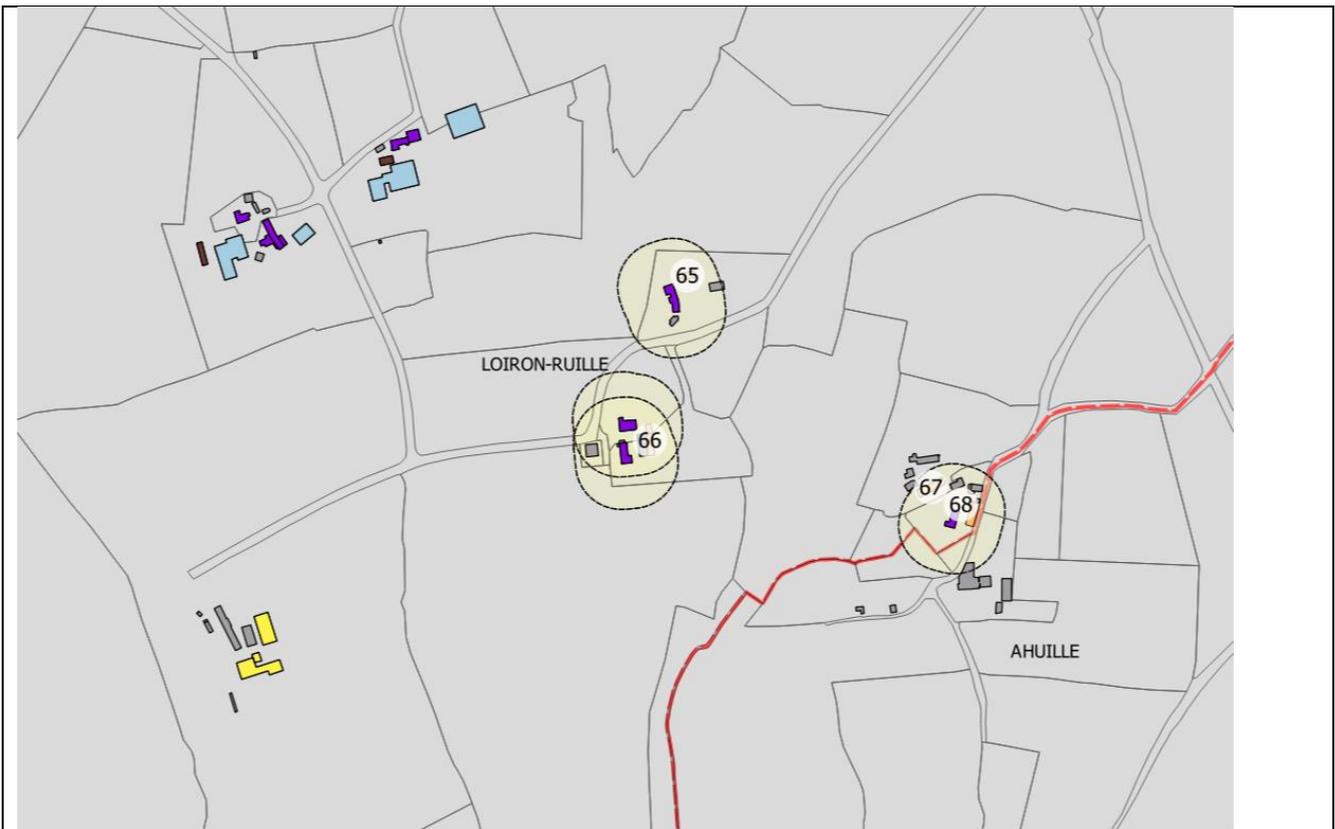
Les demandes d'actualisation des bâtiments figurant au plan N°26 de Loiron-Ruillé, Haute Gonterie

et Basse Gonterie concernent des données figurant à titre informatif : faire figurer le caractère d'habitation de plusieurs constructions. Ces modifications seront réalisées.

Plan de l'inventaire avant modification :



Plan de l'inventaire après modification :



**Ajout de bâtiment susceptible de changer de destination**

La Lande Euchère : le bâtiment respecte les critères de la CDPENAF. Aussi, la demande est prise en compte.

La Lande : Le bâtiment est déjà identifié dans le PLUi en vigueur.

La Sorinière : le bâtiment respecte les critères de la CDPENAF. Aussi, la demande est prise en compte.

**Modification de zonage lotissement des tilleuls**

Cette modification a bien été prise en compte dans la présente modification du PLUi. Elle est présentée en page 32 de la notice de présentation.

CE : Sans commentaire

Registre de Loiron Ruillé	Mme et M. PAUMARD	Loiron Ruillé	La garenne	Confirmation de leur projet de création d'un gîte et salle de réception. Demande la création d'un STECAL (voir P.46) ?????
---------------------------	-------------------	---------------	------------	--

Cette demande a été prise en compte dans le projet de modification du PLUi, notifié aux PPA et mis à l'enquête publique (page 46 de la notice explicative, STECAL NI1 La Garenne).

Cependant, suite à l'avis des Personnes publiques Associées et notamment des services de l'Etat, cette modification n'est pas conservée. En effet, la procédure de modification ne permet pas la création de STECAL, excepté dans le cas d'erreur matérielle. Lorsqu'il est question d'une création d'activité et non d'une activité préexistante, il ne s'agit pas d'une erreur matérielle. Le porteur de projet pourra solliciter la commune concernée pour une mise en compatibilité du PLUi via déclaration de projet.

<i>CE : application stricte de la réglementation, sans commentaire</i>				
Registre de Loiron Ruillé	M. BLOT	Loiron Ruillé	Haute et basse Gonterie	Voir demande du maire
<i>Cf. Réponse formulée à M. le Maire, Bernard BOURGEOIS Gérard JALLU Par délégation</i>				
Registre de Port Brillet	M. le Maire Fabien ROBIN	Port Brillet	Voir dossier joint	Concerne des sujets déjà abordés précédemment plus une correction d'emplacement réservé N° 117
<i>Cf. réponse formulée au L10.</i>				
Registre de Port Brillet	M. FLECHAIS	Port Brillet	ER N° 118	Opposé à la réalisation de ce chemin de randonnée Qui traverse une terre qu'il loue et qui n'aboutit nulle part.
Le périmètre de l'ER n°118 créé dans le cadre de la présente modification et présenté dans la notice explicative présente des erreurs. Suite à la demande de M. Robin, Maire de Port-Brillet, le tracé sera corrigé. Aussi, cet Emplacement Réservé permettra la création d'un chemin qui reliera le chemin de domanialité publique n°18 dit du Pont-Sergent à l'aire agglomérée. Cet ER s'inscrit donc pleinement dans le renforcement des liaisons douces à l'échelle communal. Aussi, Laval Agglomération n'accède pas à la demande, et l'ER n°118 sera créé.				
<i>CE : Effectivement, la présentation du plan dans le projet était incompréhensible. Le plan présenté ensuite par le maire de Port Brillet est plus logique et semble répondre à un besoin.</i>				

Fin des remarques du public prises en compte pour cette enquête publique

## **7. Avis du commissaire enquêteur sur les remarques des PPA**

Le dossier contenant les avis des parties prenantes associées figure en annexe N°2

Les réponses concernant les différentes communes du Pays de Loiron ont été traitées dans le paragraphe précédent.

- La CDPENAF a été consultée mais n'a pas émit de remarques sur le projet de modification du PLUI du Pays de Loiron
- La Direction des Territoires a émit un avis favorable sous réserve de :
  - Mieux définir les arguments permettant des aménagements en zones A et N
  - Préciser les implantations de haies
  - Etre attentif au type de zonage proposé (AUh au lieu de UB)
  - Mieux justifier les créations de STECAL

*Le commissaire enquêteur note le souci de cohérence juridique de la DDT et exprime le même souci concernant le STECAL de la Guyonnière à Beaulieu sur*

*Oudon pour lequel des précisions complémentaires doivent être apportées concernant l'activité exercée sur ce lieu et le périmètre à considérer.*

- Services urbains et Infrastructure  
Emet un avis favorable au projet en demandant toutefois de préciser la part d'espaces perméables à respecter dans certaines zones de construction

*Le commissaire enquêteur n'a pas de remarques à ajouter*

- Chambre d'agriculture  
Emet un avis défavorable à la totalité du projet alors qu'elle ne cite qu'un seul point de désaccord avec ce projet. Il s'agit d'un refus de classement en STECAL sur le hameau de « La Guyonnière »

*Le commissaire enquêteur a déjà exprimé son avis sur cette demande de classement. Elle devra effectivement être précisée et compatible avec l'article L.153-34 du code de l'urbanisme.*

## **8. Conclusion**

La procédure décrite dans les articles R.123 - 1 et suivants concernant la tenue d'une enquête publique a été respectée. Toutes les demandes présentées par les parties prenantes et le public ont reçu une réponse, je considère donc que je suis en mesure de donner un avis sur le projet de modification N°1 du PLUI du Pays de Loiron

Laval le 12 juillet 2021

Le Commissaire enquêteur

Serge DI DOMIZIO