LAVAL agglo

AMÉNAGEMENT
DU TERRITOIRE

PLUi

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

PROJET DE MODIFICATION N° 1

Mémoire en réponse

Mémoire en réponse

Juillet 2021

Christine DuBois
Vice-Présidente de LAVAL-Agglo

SOMMAIRE

PARTIE 1 : RÉPONSES AUX OBSERVATIONS DU PUBLIC 5

REGISTRE AHUILLÉ 5
REGISTRE LAVAL 5
REGISTRE LOUVIGNÉ 14
REGISTRE SAINT-BERTHEVIN 14
REGISTRE ARGENTRÉ 15
RÉPONSES AUX REMARQUES CONCERNANT L'OAP FOUGERAY – L'HUISSERIE 16

PARTIE 2 : RÉPONSES AUX OBSERVATIONS DES PERSONNES PUBLIQUES CONSULTÉES 18

TABLEAU DE SYNTHÈSE DES AVIS REÇUS AU TITRE DES PERSONNES PUBLIQUES CONSULTÉES 18
DDT 53 20
Remarques 20
a) Évaluation environnementale 20
b) Les modifications présentées doivent être justifiées et motivées au regard notamment du respect du PADD du PLUi. 20
c) Le changement de zonage (présenté en p 36/37) de 1.5 ha de loisirs (Ul) en zone à vocation d'habitat (UB2) 20
d) En page 37, la proposition de réduire la zone classée N de 1000 m2 au profit d'une zone urbanisée de type Uec 20
e) La procédure est exposée à un risque juridique, suite à de trop nombreuses créations ou agrandissements de STECAL (près de 35 ha) 20
f) Modification des bandes d'inconstructibilité liées à la loi Barnier 20
g) Page 58 et 59 : la réduction des objectifs de densité de logements 20
h) Pages 68 et 69, nécessité de consolider cette partie annexe 20
i) Reprendre les préconisations émises le 20 mai 2019, par le Préfet, sur le dossier arrêté du PLUi 21
Réponses 21
a) Impact du projet sur l'environnement 21
b) Justification du projet au regard du PADD 22
c) Changement de zonage de loisirs (Ul) en zone à vocation d'habitat (UB2) sur la commune de l'Huisserie 25
d) Réduction zone N au profit d'une zone UEc sur Laval 25
e) Compléments de justification concernant les STECAL 25
f) Bandes d'inconstuctibilité liée à la Loi Barnier 26
g) Réduction des densités sur deux OAP de Laval 26
h) Renforcement justification modifications annexes 27
i) Autres remarques 28
DÉPARTEMENT DE LA MAYENNE 28
Remarques 28
Réponses 28
CDPENAF 28
Remarques 28
Réponses 29
COMMUNE DE CHANGÉ 30
Remarques 30
Réponses 30

COMMUNE DE ARGENTRÉ 31
Remarques *31*
Réponses *31*
COMMUNE DE CHÂLONS-DU-MAINE 31
Remarques *31*
Réponses *31*
COMMUNE DE LAVAL 32
Remarques *32*
Réponses *32*
CHAMBRE D'AGRICULTURE 32
Remarques *32*
Réponses *33*
LAVAL AGGLOMÉRATION (SUI) 33
Remarques *33*
a) En zone UE et AUe 33
b) Site SEVESO sur la zone de la Chambrouillère à Bonchamp 33
Réponses *33*
a) En zone UE et AUe 33
b) Site SEVESO sur la zone de la Chambrouillère à Bonchamp 33
LAVAL ÉCONOMIE 34
Remarques *34*
Réponses *34*

PARTIE 1 : RÉPONSES AUX OBSERVATIONS DU PUBLIC

Registre Ahuillé

Référence 1

Cet ER n'a en effet plus lieu d'être depuis l'évolution du zonage dans ce secteur. Aussi, Laval Agglomération accède à la demande et supprime l'emplacement réservé 53001_n° 2 / Objet : Aménagement d'accès piéton / cycles / Bénéficiaire : Commune

Référence 2

1 - Les parcelles concernées sont zonées en NP. Aucun plan ni photo n'ont été fournis à Laval Agglomération permettant de localiser précisement les haies concernées et de vérifier leur existence. Aussi, Laval Agglomération accède à la demande sous réserve d'éléments permettant d'identifier les haies.

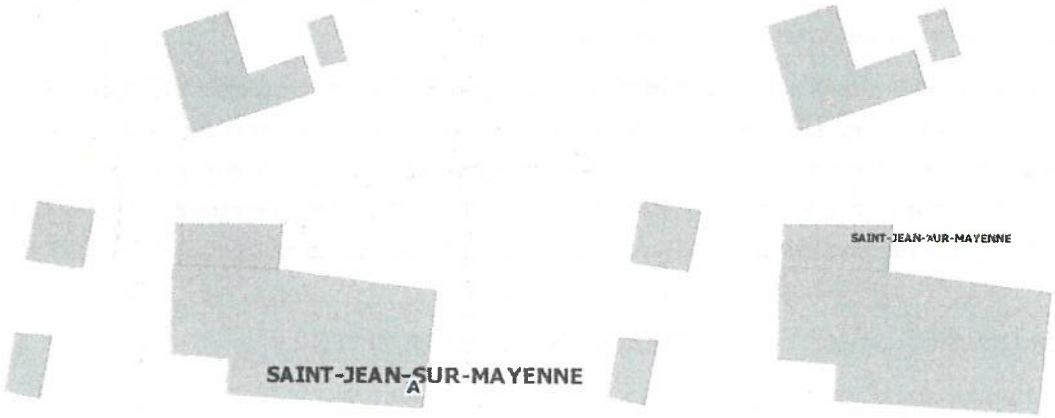
2 - Le classement de nouveaux Espaces Boisés Classés peut se faire lors de nouvelles procédures d'évolution de PLUi : procédure de modification simplifiée ou de droit commun. Aussi, Laval Agglomération préconise aux demandeurs de consigner leurs demandes et d'en faire part à Laval Agglomération lors de ces procédures ou aux commune concernées pour centralisation des demandes."

Registre Laval

Référence 1 et 3

Afin de permettre la transformation en habitation des constructions concernées, Laval Agglomération propose de les identifier dans l'inventaire des constructions pouvant potentiellement faire l'objet d'un changement de destination au lieu de la création d'un STECAL. Les constructions respectent les critères fixés par la CDPENAF et repris dans le PLUi pour cette identification.

Ci-dessous, les extraits de zonage avant/ après modification :



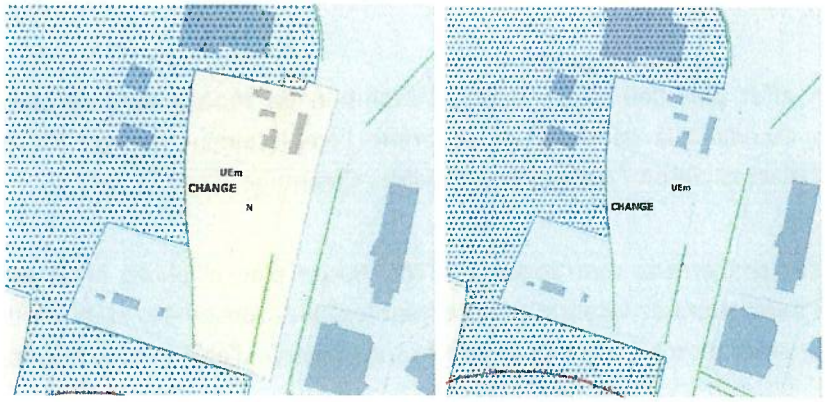
Référence 2 :

S'agissant de la correction d'une erreur matérielle, Laval Agglomération accède à la demande et zone en Uem les parcelles concernées.

Concernant la protection de la haie : il s'agit d'une haie non bocagère, mono spécifique, dont l'essence n'est aujourd'hui plus autorisée dans le PLUi pour les nouvelles haies. Aussi, l'intérêt de sa protection

n'est pas avéré. Cependant, Laval Agglomération adhère à l'intérêt d'un écran végétal bocager sur le secteur.

Ci-dessous le zonage avant/après modification :



Concernant les marges de recul : dans le cadre de la Modification Simplifiée du PLUi, les représentations graphiques des marges de recul sont modifiées en tant que correction d'erreurs matérielles. Sur le secteur, aucune marge de recul n'est répertoriée.

Référence 4

1 - Lors d'une révision générale ou d'une élaboration d'un document d'urbanisme, les propriétaires de terrains n'ont aucun droit acquis au maintien du classement de leurs propriétés dans telle ou telle catégorie de zonage. L'autorité compétente peut donc modifier un zonage sans considération du classement au document d'urbanisme antérieur.

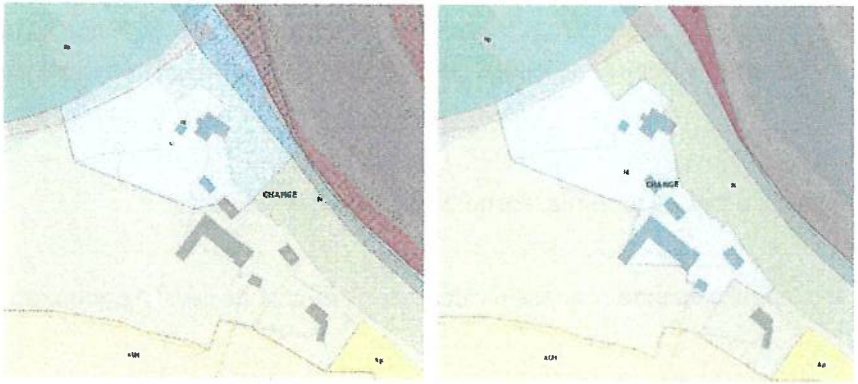
De plus, dans le cadre d'une modification de PLUi, cette demande ne peut être prise en compte. La création de zone A Urbaniser (AU) relève d'une procédure de Révision. Le Classement de 11 ha en zone AU doit être l'aboutissement d'une réflexion globale du projet d'aménagement. Cette réflexion doit être menée au regard d'éléments de diagnostics, des besoins et capacités territoriaux. Aussi, aucun engagement ne peut être pris quant au devenir de ce secteur dans un futur document d'urbanisme.

Laval Agglomération n'accède pas à cette demande.

2 - Laval Agglomération accède à la demande et classe une partie de la parcelle AH42 en STECAL tourisme Nt. Il s'agit en effet de corriger une erreur matérielle puisque les constructions de la parcelle concernée font partie intégrante du site d'activités. De même, pour corriger une erreur matérielle, le STECAL est réduit de manière à exclure les boisements classés en EBC du périmètre du STECAL. Cette modification ne modifie pas les droits à construire sur la zone concernée puisque les EBC sont strictement protégés et rendent le secteur inconstructible.

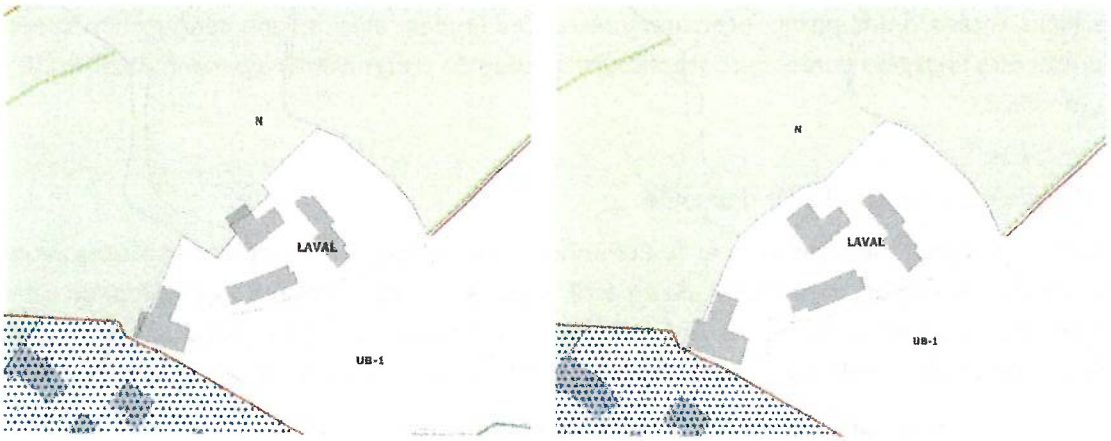
Surface avant modification : 0,9 ha. Surface après modification : 0,787 ha

Ci-dessous, zonage avant/après modifications :



Référence 6

Une erreur matérielle est bien identifiée concernant le zonage sur la parcelle AM870 notamment. Des bâtiments sont coupés par les zones N et UB1. Aussi, cette erreur matérielle sera corrigée. Ci-dessous, le zonage avant et après modification :



Référence 8

Cette modification s'inscrit en cohérence avec la morphologie du lieu et ne remet pas en cause le projet communal sur le secteur UL. La surface concernée est en effet réduite et encadrée de zones d'activités. Aussi, Laval Agglomération accède à la demande. Ci-dessous, le zonage avant et après modification :

Référence 9

Lors de l'élaboration du PLUi, l'EBC à cheval entre les parcelles AS431 et AS430 devait être déclassé suite à une demande faite lors de l'Enquête Publique. Cependant, suite à une erreur matérielle cette modification n'a pas été réalisée.

Il s'agit donc de corriger cette erreur matérielle dans la cadre de la présente modification. Les arbres présentant un réel intérêt environnemental et paysager sont protégés au titre des arbres isolés remarquables.

Référence 10

Cf. Réponse formulée à Laval Économie, Partie 2 du présent document.

Référence 13

Cette remarque n'appelle aucune réponse particulière de la part de Laval Agglomération.

Référence 15

Il est précisé que les tracés de voies figurant sur les OAP sont indicatifs. Ils permettent de percevoir les liens possibles entre les différents accès à la zone. Ils ne constituent pas de tracés précis des futurs aménagements routiers. Les indications des OAP concernent donc des grands principes d'aménagement, qui doivent être affinés lors des phases pré-opérationnelles et opérationnelles des projets. Les problématiques techniques de faisabilité n'entrent donc pas dans le champ d'application des Plans Locaux d'Urbanisme Intercommunaux. Ces études, ainsi qu'une concertation spécifique pourront être engagées durant la conception/réalisation du projet d'aménagement. Aussi, l'OAP n'est pas modifiée.

Référence 16

Laval Agglomération accède à la demande.

Réponse à la remarque formulée par le Commissaire Enquêteur : Les conditions précises évoquées figurent dans le rapport de la DREAL du 26 avril 2021. Les services de Laval Agglomération estiment qu'il est préférable de faire directement référence à ce rapport dans l'OAP afin d'assurer la précision et l'exhaustivité des conditions fixées par la DREAL. Parmi ces conditions, nous pouvons citer :

- Purger les remblais présentant une pollution résiduelle,
- Recouvrir les sols de surface au droit des bâtiments et des voiries,
- Recouvrir les canalisations d'eau potable de terre saine,

Référence 17

La modification du PDA relatif au Château de Hauterives fait suite à la demande de l'ABF. Ce périmètre vise à protéger les abords du monument historique. Le monument en tant que tel est lui protégé au titre des monuments historiques : servitude d'utilité publique qu'il n'est pas question de modifier dans le cadre de la présente modification du PLUi.

L'instauration d'un PDA ne modifie pas le zonage du PLUi aux abords du Château de Hauterives. La zone AUH couverte par l'OAP dite Hauterives n'évolue pas. Aussi, les modifications n'ont aucun impact sur la distance d'un potentiel voisinage. À noter que cette zone reste dans le nouveau PDA. Aussi, les autorisations d'urbanisme sur ce secteur sont conditionnées à l'avis conforme de l'ABF pour les travaux.

Laval Agglomération maintient les modifications envisagées concernant le PDA du Château de Hauterives.

Référence 18

La procédure de modification ne permet pas le changement de zonage A/N en U/AU, sauf en cas d'erreur matérielle. Les parcelles concernées sont zone Np et répertoriées en zone humide. D'autre part, elles n'entrent pas dans les limites de l'OAP Thévalles.

Il est de plus précisé que, lors d'une révision générale ou d'une élaboration d'un document d'urbanisme, les propriétaires de terrains n'ont aucun droit acquis au maintien du classement de leurs propriétés dans telle ou telle catégorie de zonage. L'autorité compétente peut donc modifier un zonage sans considération du classement au document d'urbanisme antérieur.

Laval Agglomération n'accède pas à ces demandes.

Référence 19

Cette remarque n'appelle aucune réponse particulière de la part de Laval Agglomération.

Référence 21

La procédure de modification ne permet pas le changement de zonage A/N en U/AU, sauf en cas d'erreur matérielle. De plus, les parcelles concernées sont également zonées en PN dans le SPR (ex-AVAP). Cette demande nécessite la révision du SPR et du PLUi.

Laval Agglomération n'accède pas à ces demandes.

Référence 22

Sous réserve du respect des critères de la CDPENAF repris dans le PLUi, les bâtiments pourront faire l'objet d'un repérage au titre du changement de destination.

Référence 25

La modification simplifiée n°1 du PLUi vise, entre autre, à clarifier et favoriser la préservation du bocage, avec notamment l'ajout d'une règle relative aux haies, talus, etc. non repérés au document graphique.

Règle envisagée dans le cadre de la modification simplifiée n°1 du PLUi : La protection des arbres et des plantations existantes, des noues, des talus, des fossés, des mares et des haies non repérés au plan de zonage doit être assurée au maximum. De manière privilégiée, une compensation de leur suppression ou de leur endommagement sera proposée sur le terrain d'assiette du projet et dans le maintien du rôle écologique préexistant. En cas d'impossibilité, cette compensation sur un autre terrain devra permettre la constitution ou le renforcement d'un élément paysager cohérent avec le contexte environnemental.

Ainsi, le règlement envisagé dans le cadre de la modification simplifiée répond à la demande.

Concernant le cas de l'OAP du Fougeray à l'Huisserie : La modification du PLUi porte sur le tracé de la voie traversante nord-sud du futur quartier dit Le Fougeray. Les tracés de voies figurant sur les OAP sont indicatifs. Ils permettent de percevoir les liens possibles entre les différents accès à la zone. Ils ne constituent pas de tracés précis des futurs aménagements routiers.

Les modifications envisagées dans le cadre du PLUi concernent donc des grands principes d'aménagement, qui ne remettent pas en cause le PADD et qui doivent être affinés lors des phases pré-opérationnelles et opérationnelles des projets. Les problématiques techniques de faisabilité et d'impact sur l'environnement à l'échelle des aménagements n'entrent donc pas dans le champ d'application des Plans Locaux d'Urbanisme Intercommunaux. Ces études, ainsi qu'une concertation spécifique pourront être engagées durant la conception/réalisation du projet d'aménagement. L'impact sur l'environnement sera donc pris en compte lors des études pré-opérationnelles pour déterminer le tracé exact de la future voie de circulation.

Aussi, Laval Agglomération n'accède pas à la demande et maintien les modifications telles que présentées dans la notice explicative.

Protection des haies existantes sur le secteur : Les haies existantes sont déjà protégées au travers des orientations littérales de l'OAP : "*L'empreinte paysagère du site sera renforcée. Le projet recherchera à préserver les haies en présence et proposera l'aménagement de coulées vertes à l'Ouest, le long du cheminement doux au centre du secteur et à l'Est. Ces coulées vertes s'appuieront, notamment, sur le maillage bocager et sur l'axe d'écoulement des eaux pluviales. Le long du chemin de La Hamardière, l'entrée du site fera l'objet d'un traitement paysager.*" Aussi, Laval Agglomération n'accède pas à la demande.

Concernant Ahuillé :

1 - Demande de maintien du corridor écologique entre les deux zones humides en zonant 5 parcelles en N ou NP : Ce changement de zonage représente une évolution substantielle du PLUi puisque cela concerne une superficie importante, et tout le développement de l'ouest du bourg d'Ahuillé. Aussi, ces demandes n'entrent pas dans le champ d'application d'une modification de PLUi. Elles seront à étudier lors d'une révision du document d'urbanisme. Il est cependant proposé de renforcer la protection des arbres et haies présents sur le secteur concerné. Plus précisement :

- Classement de 4 arbres en "arbre isolé remarquable". 2 sont en zone N, et 2 en limite de zone U
- Classement de 3 haies en haies à protéger au titre de la Loi paysage en zone U.

Ci-dessous, le zonage avant et après modifications :

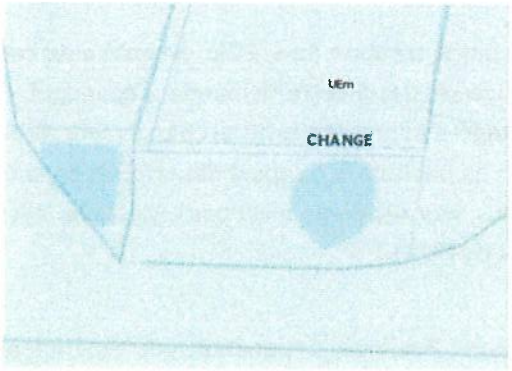
2 - Demande de suppression de l'ER n°2 : L'Emplacement Réservé cité dans la remarque est supprimé dans le cadre de la présente modification du PLUi suite à une demande portée à l'Enquête Publique.

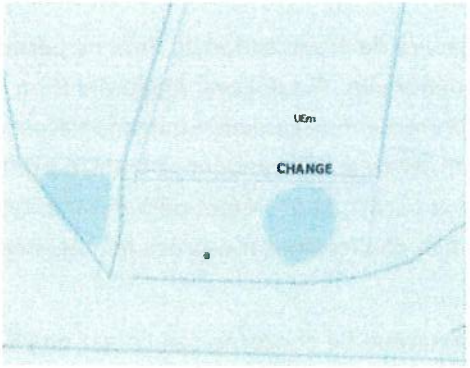
3 - Demande d'arrêt de l'urbanisation à l'ouest du bourg et privilégier le développement à l'Est : Ces demandes n'entrent pas dans le champ d'application d'une modification de PLUi. C'est en effet de l'ensemble de l'organisation du bourg qui est questionnée ici. Elles seront à étudier lors d'une révision du document d'urbanisme.

4 - Demande concernant la zone AU de l'Orée des Champs avec l'ajout de recommandations/prescriptions pour assurer un aménagement paysager de la zone : Les principes et orientations d'aménagement de l'OAP l'Orée des Champs vise déjà à l'aménagement paysager du secteur, avec notamment une frange paysagère à traiter le long de la RD 251. Aucun accès n'est autorisé via cette RD. L'OAP prévoit également de s'appuyer sur la trame bocagère existante pour l'intégration paysagère du site. Aussi, Laval Agglomération n'accède pas à la demande.

Complément de demande : protection d'un arbre isolé sur la ZA des Grands Prés

Au regard des éléments apportés par MNE, Laval Agglomération accède à la demande et classe l'arbre concerné en arbre isolé remarquable. Ci-dessous le zonage avant et après modification :





Référence 26

La définition du terme "*intégré*" tel qu'employé dans la proposition de modification du PLUi relève de la notion d'insertion architecturale et non d'encastrement. Il existe donc bien un risque d'incohérence et d'incompréhension vis à vis de l'arrêté du 9 mai 2017. L'objectif de la modification du règlement étant bien de supprimer l'obligation d'encastrement pour les raisons évoquées par le demandeur (notamment en termes d'étanchéité).

Laval Agglomération accède donc à la demande et modifie la règle relative aux capteurs solaires et dispositifs de production d'énergies renouvelables. La rédaction ci-dessous pourra être proposée :

Les dispositifs de production d'énergies renouvelables (notamment les capteurs solaires) sont interdits en façade sur emprise publique et sur voie.

Les capteurs solaires devront être :

- Dans le plan de toiture, parallèles à celle-ci ;
- Regroupés en un seul champ, par pan de toiture ;
- D'une forme géométrique simple.

La surimposition par rapport à la toiture est autorisée.

Lors d'une implantation de capteurs solaires en toiture terrasse, ils devront être disposés de manière à limiter leur impact visuel (recul suffisant, masquage des structures de support, composition avec des éléments du bâti).

Référence 27

Cette parcelle correspond à un délaissé des travaux de la LGV. À ce titre, il est éligible au cahier des charges de l'appel d'offres de la Commission de Régulation de l'Énergie (CRE) au titre du cas 3 "*Terrain dégradé – délaissé ferroviaire*". L'avis et les photos fournies par le porteur de projet témoignent du caractère accidenté du site et donc de l'impossibilité d'un retour à une activité agricole. Celui-ci est en friche depuis plus de 7 ans. Laval Agglomération accède donc à la demande et maintient la modification avec la création d'un STECAL Nenr.

Référence 28

Laval Agglomération maintient l'élargissement de l'ER n°18 sur la parcelle AM 590, comme figurant dans la notice explicative. La parcelle appartient à la Ville de Laval. La commune a toujours la volonté créer une voie sur cette parcelle en vue de la densification des parcelles sur les arrières.

Référence 29

Remarque déjà formulée par le biais de l'association Laval Mayenne Environnement. Laval Agglomération accède à la demande.

Référence 31

La procédure de modification du PLUi ne permet pas la création de STECAL excepté pour corriger une erreur matérielle. Aussi, Laval Agglomération n'accède pas à cette demande. Cependant, l'ancienne étable présentant un caractère patrimonial est intégrée à l'inventaire lié au changement de destination pour permettre au demandeur sa transformation en habitation (respect des critères de la CDPENAF). Les autres constructions étant déjà des habitations, leur repérage n'est pas nécessaire. Elles peuvent faire l'objet d'extensions mesurées (cf. règlement du PLUi).

Référence 32

Cette remarque ne concerne pas l'objet de l'Enquête Publique. Cependant, une expérimentation est en cours cet été sur l'entrée de ville avenue de Chanzy. Si elle est positive, il y a lieu de penser que la place du vélo pourra être réaménagée. Concernant l'Avenue de Tours : elle faisait partie des hypothèses non tranchées pour une voie en site propre de bus. Le passage à une voie n'est pour le moment pas d'actualité.

Laval Agglomération n'accède pas aux demandes.

Référence 33

1) Les haies : Les haies du site ne sont pas protégées dans le règlement graphique du PLUi. Toutefois le projet d'OAP prévoit la conservation de haies identifiées (symbologie de ligne de points verts) :

- le long de la rue de la commanderie (partie nord-ouest de pointe)
- le linéaire de haie au niveau du carrefour de la rue de Vatava
- une haie en limite est du site de l'AFPA
- une haie au sud-est dans la continuité de la haie bordant la limite est du site de l'AFPA.

2) et 3) Les orientations d'aménagement prévoient de ménager une bande réservée à l'habitat individuel (par rapport aux rues de la Commanderie et du Chemin des Merceries). Il est autorisé de construire plus haut en cœur de site pour permettre d'atteindre une densité d'au moins 30 lgts/ha; densité acceptable pour ménager les espaces agricoles et éviter l'extension urbaine. La Ville de Laval ne souhaite pas développer un quartier de pavillons sur les 5 ha du site de projet : cela ne répondrait pas au besoin de tous en matière de logements. Cette limitation des hauteurs à R+2 ne va pas dans le sens des enjeux de densification et renouvellement urbain. Le règlement du PLUi de la zone UB-1 limite les hauteurs des bâtiments à 13 m. Laval Agglomération ne modifie pas le PLUi.

4) et 6) Le plan de l'OAP prévoit une sécurisation de la sortie de l'école. Les solutions techniques pour cette sécurisation seront apportées lors de la conception du projet d'aménagement. Cette étude sera réalisée pour prévoir un déplacement de l'entrée de l'école souhaité pour maximiser la sécurité de la sortie de celle-ci.

Le plan de l'OAP prévoit de couper la rue de la Commanderie et de dévier la circulation à l'intérieur du site de l'AFPA (cette décision ne peut pas être prise de manière arbitraire).

Laval Agglomération ne dispose pas actuellement de données supplémentaires concernant le trafic et le stationnement.

5) Au stade de l'OAP, toutes les études visant précisément aux itinéraires, calibrage de chemins ne sont pas réalisées. Ces questions seront traitées dans le cadre des études techniques à lancer dès la rentrée prochaine.

Référence 34

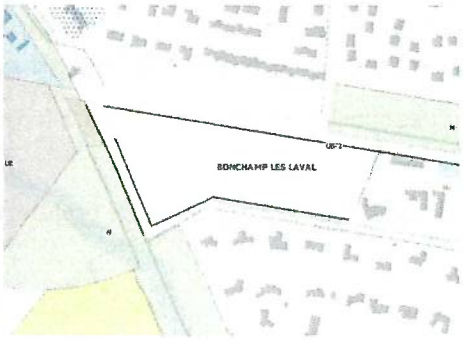
Les tracés de voies figurant sur les OAP sont indicatifs. Ils permettent de percevoir les liens possibles entre les différents accès à la zone. Ils ne constituent pas de tracés précis des futurs aménagements routiers. Leurs tracés précis seront étudiés lors de la conception du projet d'aménagement, en tenant compte des enjeux de circulation/flux/nuisances. Pour la hauteur des constructions : oui la hauteur devant les pavillons existants est limitée (sur une bande de 20 mètres).

Référence 35

S'agissant d'un projet d'extension d'une activité existante, et non de la correction d'une erreur matérielle, ce STECAL n'est pas créé dans le cadre de la modification du PLUi. Une procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLUi pourra être envisagée pour permettre le développement de l'activité et sa pérennisation.

Référence 36

Plusieurs haies sont protégées soit au titre des EBC soit de la Loi Paysage en limite de la parcelle AN 470. Après vérification, les tracés figurant sur le zonage ne correspondent en effet pas toujours à la réalité du terrain, puisque certaines interruptions permettant l'accès à la parcelle sont inscrites en haies protégées. Laval Agglomération accède donc à la demande et corrige les tracés des haies protégées. Ci-dessous le zonage avant et après modifications :



Référence 38

Lors d'une révision générale ou d'une élaboration d'un document d'urbanisme, les propriétaires de terrains n'ont aucun droit acquis au maintien du classement de leurs propriétés dans telle ou telle catégorie de zonage. L'autorité compétente peut donc modifier un zonage sans considération du classement au document d'urbanisme antérieur. Les parcelles concernées sont situées en limite d'agglomération et constituent un hameau de l'espace rural. Le choix a été fait de les classer en N dans

le cadre de l'élaboration du PLUi. La procédure de modification du PLUi ne permet pas la création de STECAL excepté pour corriger une erreur matérielle. Dans le cas présent, l'erreur matérielle n'est pas identifiée. Aussi, Laval Agglomération n'accède pas à cette demande.

Référence 39

La procédure de modification ne permet pas le changement de zonage A/N en U/AU, sauf en cas d'erreur matérielle. La parcelle concernée est zonée N et n'est pas artificialisée.

Laval Agglomération n'accède pas à cette demande.

Référence 44

Depuis la rue de la Brochardière, la ville de Laval a d'ores et déjà réalisé l'amorce d'une voie de desserte carrossable. Les terminaux des différents réseaux aboutissent également au niveau de cette amorce. À cet effet, l'accès à ces parcelles depuis la parcelle AM 590 apparaît comme le plus cohérent. Par ailleurs, lors de la séance du 1er avril 2019, le Conseil municipal a demandé l'intégration de ce secteur dans l'OAP Pommeraies – Aubépin dans le but de proposer un aménagement d'ensemble cohérent à l'échelle du grand quartier.

La Ville de Laval a décidé de maintenir la possibilité de réaliser l'accès en inscrivant un ER sur une parcelle communale mais sur laquelle Maître Gilet indique qu'il fera un recours contre le retrait de la décision de vendre à M. Angot : la ville marque ainsi une volonté continue, quel que soit la municipalité en place, de pouvoir desservir, comme imaginé en 2007, les terrains classés U autour des propriétés Clairet et Lepage. Le zonage U est inscrit depuis 15 ans, il était justifié car en 2006-2007 l'amorce de voirie avait été réalisée et les réseaux mis en attente sous la voie. L'hypothèse d'accès par le chemin de Vaufleury a été écartée, puisque trop impactante sur le paysage et l'environnement : suppression de talus, haies et chemins à conserver repérés au PLUi.

Les remarques concernant la vente du terrain n'entrent pas dans le champ d'action de la Modification du PLUi.

Aussi, Laval Agglomération maintient le projet d'élargissement de l'ER.

Registre Louvigné

Référence 1

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 pas à cette demande.

Référence 2

La procédure de modification ne permet pas le changement de zonage A/N en U/AU, sauf en cas d'erreur matérielle. La parcelle concernée est zonée N et n'est pas artificialisée.

Laval Agglomération n'accède pas à cette demande.

Registre Saint-Berthevin

Référence 1

La demande porte sur la régularisation d'une clôture non conforme aux règles d'urbanisme applicables à ce jour.

Dans le cadre des modifications apportées au PLUi, les clôtures – en secteur UB-2, sur emprise publique et sur voie – pourront être constituées d'un mur bahut surmonté d'un dispositif à claire-voie. La définition de ce dispositif a été précisée dans le cadre de la modification simplifiée n°1 du PLUi, comme

suit : "*clôture ou garde-corps formé de barreaux espacés et laissant du jour entre eux*". Par ailleurs, il est rappelé l'interdiction de toute utilisation de PVC.

Le pétitionnaire peut déposer une nouvelle demande d'autorisation d'urbanisme. Celle-ci sera instruite par la pleine application de ces nouvelles règles, à compter de l'approbation du PLUi qui doit avoir lieu courant septembre 2021.

Les questions relatives au remboursement sont hors cadre de la Modification du PLUi et n'appellent donc aucune réponse de Laval Agglomération.

Réponse complémentaire aux questions du Commissaire Enquêteur :

L'interdiction du PVC est liée à des raisons esthétiques et écologiques.

Un mur-bahut est un muret surmonté d'une grille, d'un barreaudage ou de travées de clôture. Il permet ainsi leur fixation.

La phrase " *soit par des matériaux de qualité, destinés à cet usage et mis en œuvre selon les règles de l'art.*" vise à interdire les usages détournés de matériaux pour les clôtures (dalles de terrasses, palettes par exemple).

Il est prévu de mettre en place une déclaration préalable pour l'édification des clôtures et ainsi mieux encadrer l'application du règlement.

Registre Argentré

Référence 1 et 2

Le STECAL Nenr sur le secteur "Jouanne" est réduit afin de préserver les abords de la rivière et son écrin paysager. La parcelle YL 0023 est soustraite du STECAL.

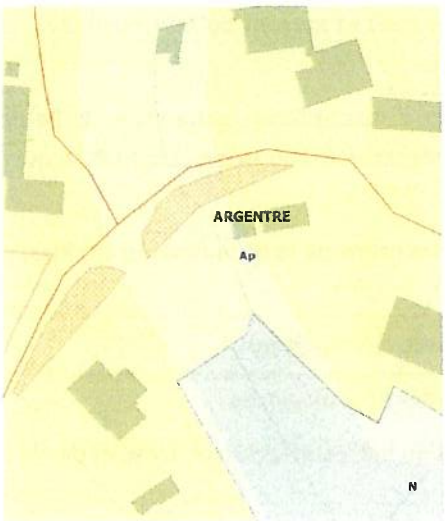
Pour l'ensemble des sites concernés par des projets photovoltaïques, une attention particulière sera exigée quant à la préservation et à la valorisation des écrins paysagers et la limitation de l'impact visuel de ces installations.

Ce secteur était déjà zoné pour accueillir un projet de parc photovoltaïque dans le PLUi 2019. Il s'agit uniquement, dans le cadre de la présente modification, de changer l'indice du zonage pour être cohérent avec les directives de l'État. Le Conseil Municipal avait donc délibéré dans le cadre de l'élaboration du PLUi. À ce stade du projet, il n'est pas nécessaire pour le CM de délibérer spécifiquement sur ce STECAL.

Référence 3

Laval Agglomération accède à la demande. Un ER n°20 sera créé.

Ci-dessous zonage avant et après modification :



Réponses aux remarques concernant l'OAP Fougeray – L'Huisserie

(Registre Laval références 5, 7, 11, 12, 14, 20, 23, 24, 30, 37, 40, 41, 42, 43 ; registre l'Huisserie références 1 à 12)

1 – OAP Fougeray : La modification du PLUi porte sur le tracé de la voie traversante nord-sud du futur quartier dit Le Fougeray. Le tracé de la future voie après modification vise à favoriser le maintien du trafic de transit en centre-ville. Il est précisé que les tracés de voies figurant sur les OAP sont indicatifs. Ils permettent de percevoir les liens possibles entre les différents accès à la zone. Ils ne constituent pas de tracés précis des futurs aménagements routiers. À ce titre, ils sont plus souples qu'une emprise d'Emplacement Réservé.

Les modifications envisagées dans le cadre du PLUi concernent des grands principes d'aménagement, qui doivent être affinés lors des phases pré-opérationnelles et opérationnelles des projets. Les problématiques techniques de faisabilité n'entrent donc pas dans le champ d'application des Plans Locaux d'Urbanisme Intercommunaux. Ces études, ainsi qu'une concertation spécifique devront être engagées durant la conception/réalisation du projet d'aménagement. L'adéquation entre le dimensionnement des voies/accès, la sécurité des usagers et les différents usages du secteur seront pris en compte lors de ces études.

L'OAP prévoit le renforcement des corridors identifiés sur le site, dont celui le long du Chemin du Fougeray. L'objectif est donc bien de préserver les arbres et haies bocagères. De plus, des arbres remarquables sont identifiés dans le zonage du PLUi.

Aussi, Laval Agglomération n'accède pas à la demande et maintient les modifications telles que présentées dans la notice explicative.

2 - Nécessité de suppression de l'ER : Les emplacements réservés constituent des servitudes destinées à réserver du foncier en vue de la réalisation, entre autre, de voies et ouvrages publics, d'installations d'intérêt général à créer ou à modifier. Ces ER sont instaurés au bénéfice d'une collectivité publique (État, collectivités territoriales...), d'un service ou organisme public ou du Syndicat des transports d'Île-de-France. Ils ne peuvent donc être instaurés au bénéfice d'un aménageur privé. Cette instauration vise à limiter la constructibilité du terrain concerné qui ne peut plus recevoir de travaux non conformes au projet justifiant la servitude. En contrepartie, elle ouvre au propriétaire la possibilité d'un droit de

délaissement. Aussi, dans le cas où la collectivité bénéficiaire d'un ER n'a plus l'utilité ou la volonté d'acquérir le secteur concerné, l'ER n'a plus lieu d'être.

3 – Réduction d'une zone UL : La parcelle AB 592, classée en UL, accueille le groupe scolaire public et plusieurs services périscolaires. La municipalité a pour projet la reconstruction / rénovation du groupe scolaire au même endroit ou au travers d'une nouvelle construction sur un autre emplacement. Le choix initial de modification du zonage devait permettre d'anticiper ces décisions et ainsi éviter la constitution d'une dent creuse si le choix portait sur le déplacement de la cité scolaire.

Cependant, au regard des avis recueillis et du calendrier prévisionnel du projet, il est décidé le report du classement en UB-2 de ce secteur classé UL. La parcelle AB 0592 conserve un classement en UL.

3 - Le manque d'information sur le déroulé de l'enquête : Les affichages et mesures de publicités règlementaires ont été réalisées pour informer le public sur la tenue et l'organisation et l'Enquête Publique.

PARTIE 2 : RÉPONSES AUX OBSERVATIONS DES PERSONNES PUBLIQUES CONSULTÉES

Tableau de synthèse des avis reçus au titre des Personnes Publiques Consultées

Personnes Publiques Consultées	Date de rendu :	Avis
Commune de Changé	Délibération du CM en date du 8 avril 2021	Favorable avec observations
Commune de Louverné	Délibération du CM en date du 11 mai 2021	Favorable sans observations
Commune d'Ahuillé	Délibération du CM en date du 13 avril 2021	Favorable sans observations
Commune de L'Huisserie	Délibération du CM en date du 15 avril 2021	Favorable sans observations
Commune d'Argentré	Délibération du CM en date du 20 mai 2021	Favorable avec observations
Commune de Châlons-du-Maine	Délibération du CM en date du 27 mai 2021	Favorable avec observations
Commune de Louvigné	Délibération du CM en date du 3 juin 2021	Favorable sans observations
Commune de Laval	Délibération du CM en date du 28 juin 2021 + Courrier en date du 15 juin 2021 + remarques Enquête Publique	Favorable avec observations
Commune de Saint-Germain-le-Fouilloux	Délibération du CM en date du 8 juin 2021	Favorable sans observations
Chambre d'Agriculture	Courrier en date du 04 mai 2021	Défavorable
DDT	Courrier en date du 19 mai 2021	Favorable sous réserves
CDPENAF	Courrier en date du 2 juin 2021	Favorable sous réserves

Laval Économie	Courrier en date du 17 juin 2021 + Registre Enquête Publique	Sans avis avec observations
Laval Agglomération (SUI)	Courrier en date du 8 juin 2021	Sans avis avec observations
Département de la Mayenne	Courrier en date du 24 juin 2021	Sans avis avec observations

NB : Seuls les avis avec observations/remarques sont analysés dans le présent document et font l'objet de réponses de la part de Laval Agglomération.

DDT 53

Remarques

a) Évaluation environnementale

Il est souhaitable de développer des arguments factuels pour démontrer l'absence d'incidences notables de la proposition d'évolution du PLUi sur l'environnement et la santé, et notamment pour le site Natura 2000 de Châlons du Maine. Pour la sécurisation juridique du dossier, il aurait été souhaitable de consulter la MRAE pour un examen au cas par cas.

b) Les modifications présentées doivent être justifiées et motivées au regard notamment du respect du PADD du PLUi.

c) Le changement de zonage (présenté en p 36/37) de 1.5 ha de loisirs (Ul) en zone à vocation d'habitat (UB2)

Il doit être justifié au regard des besoins en zones constructibles sur la commune de l'Huisserie.

d) En page 37, la proposition de réduire la zone classée N de 1000 m2 au profit d'une zone urbanisée de type Uec

Elle est justifiée par une erreur matérielle liée au cadastre et à l'absence de vocation agricole du terrain. Il est constaté que la parcelle 67 a bien un usage agricole. Il convient donc de revoir la motivation apportée à cette proposition de modification. Une procédure de révision allégée serait plus adaptée pour la réduction d'une zone naturelle.

e) La procédure est exposée à un risque juridique, suite à de trop nombreuses créations ou agrandissements de STECAL (près de 35 ha)

La justification de ces STECAL doit être complétée.

Les STECAL les plus concernés sont situés :

- À Argentré : création de secteurs à vocation de loisirs (AT) et à énergie renouvelable (Nenr).
- À Bonchamp-lès-Laval : le secteur lié à l'accueil des gens du voyage (Ng1).
- À Nuillé sur Vicoin : secteur à vocation d'activité (Ae1).
- À Soulgé sur Ouette : STECAL (Nt) lié aux loisirs et une création d'un secteur de carrière (Ne).

Il est nécessaire de conforter les explications données suite aux évolutions de STECAL liées à des erreurs matérielles (activités présentes au moment de l'approbation du PLUi). Exemples : secteur (Ae 1), centre équestre (Ar1) à Laval et secteur d'activités (Ae) sur Parné sur Roc.

f) Modification des bandes d'inconstructibilité liées à la loi Barnier

Les dispositions de l'étude "Entrée de Ville" ZA des Grands Prés à Changé sont impérativement à retranscrire dans le PLUi. (Réduction de la marge de recul le long de l'A81 et RN 162).

g) Page 58 et 59 : la réduction des objectifs de densité de logements

Cette réduction amène à la diminution d'une cinquantaine de logements espérés (OAP " avenue de Chanzy" et OAP " La Malle"). Cette réduction doit être étayée au regard du besoin global en logements sur Laval. À noter que le SCOT de Laval Agglomération (aujourd'hui caduc) préconisait une densité minimale de 50 lgts/ha dans les zones urbaines de Laval. (Réf : principe P7 du DOO du SCOT).

h) Pages 68 et 69, nécessité de consolider cette partie annexe

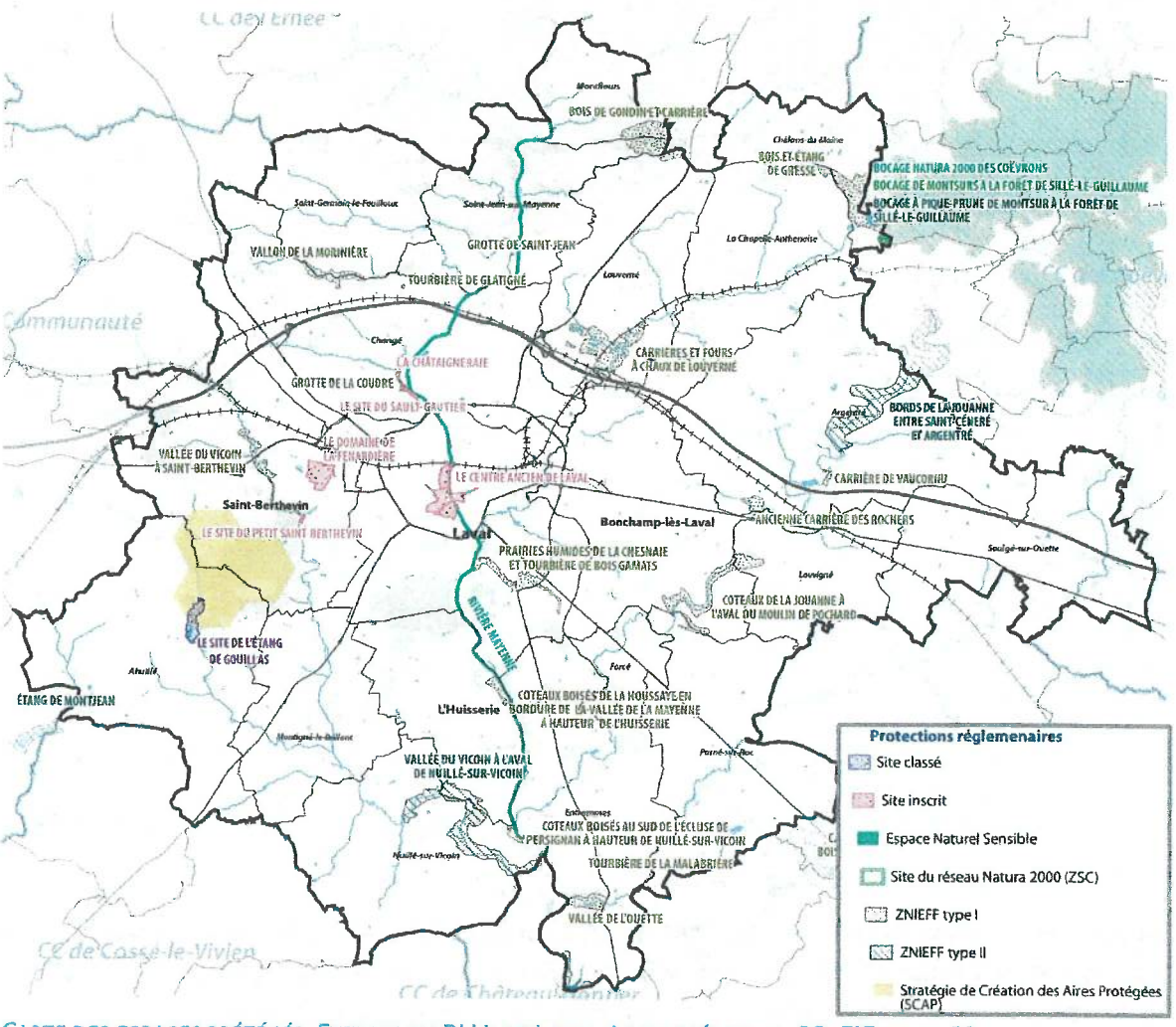
Apporter des arguments et précisions justifiant les évolutions du PLUi proposées. Certaines explications laissent en effet entendre une modification de périmètres ou zones de protections, ce qui induirait que la procédure de modification n'est pas adaptée.

i) Reprendre les préconisations émises le 20 mai 2019, par le Préfet, sur le dossier arrêté du PLUi

- réduction du secteur de limitation de la constructibilité du site COUÉ Transporteur à Bonchamp et préconiser les règles d'urbanisme à mettre en œuvre dans le règlement écrit,
- retranscrire sur le règlement graphique de Changé, l'enveloppe des zones de risque et surtout des effets irréversibles sortant de l'îlot de propriété maitrisé par l'établissement GYS.

Réponses

a) Impact du projet sur l'environnement



CARTE DES ESPACES PRÉTÉGÉS. EXTRAIT DU PLUI DE LAVAL AGGLOMÉRATION, RP. EIE, PAGE 62.

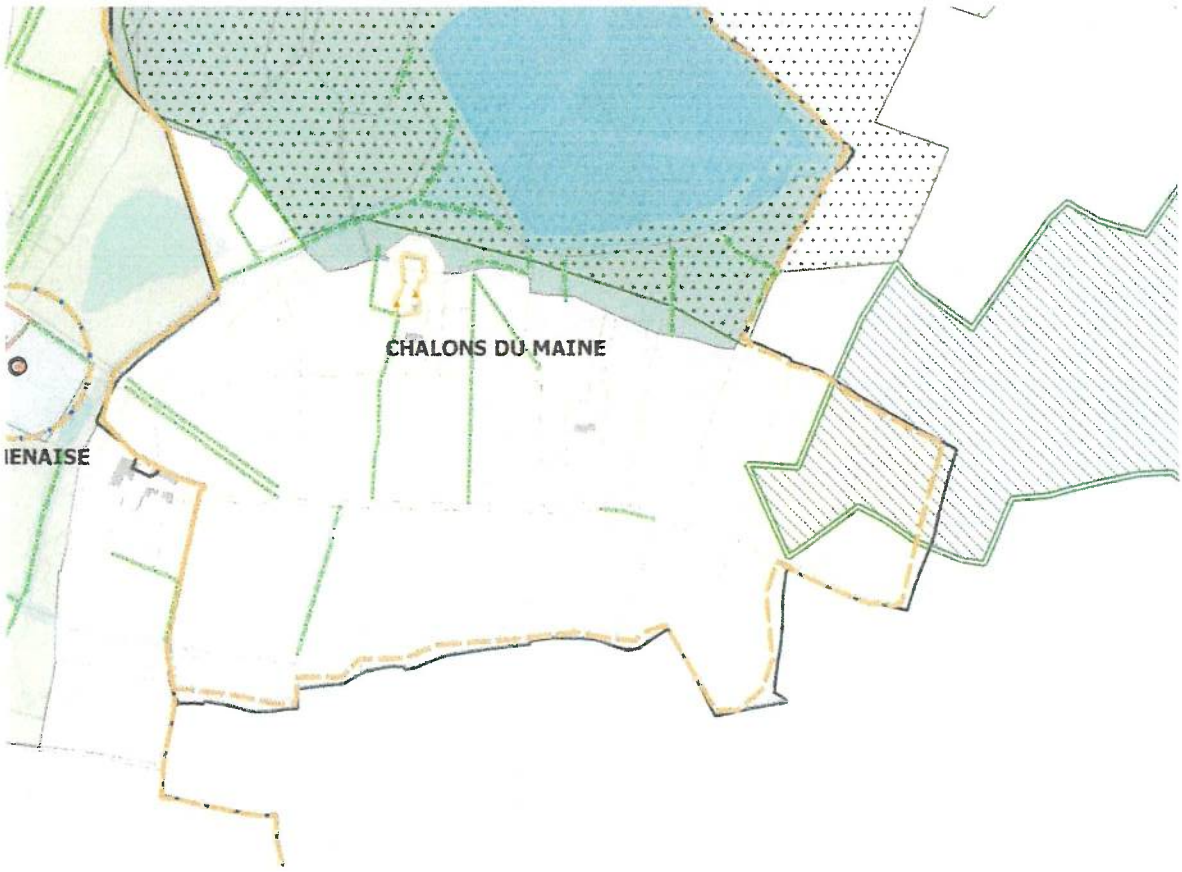
Le territoire de Laval Agglomération est concerné par un certain nombre d'espaces naturels sensibles et protégés :

- 1 site Natura 2000 - Zones Spéciales de Conservation (ZSC). Il s'agit du site référencé «*FR5202007 Bocage de Montsurs à la forêt de Sillé-le-Guillaume* » situé sur la commune de Châlons-du-Maine. Seuls 4 ha du site sont inclus dans le territoire ;
- 17 ZNIEFF de type 1 et 5 ZNIEFF de type 2 ;
- 2 secteurs classés en « *Espaces naturels Sensibles* ». Il s'agit des chemins de halage de bords de Mayenne et le Bocage Natura 2000 de Montsûrs à la forêt de Sillé-Le-Guillaume ;

- 3 sites inscrits au titre des monuments naturels et 1 site classé au titre du grand paysage.

Dans le PLUi, ces espaces sont majoritairement classés en zone Np : zone naturelle de protection stricte qui permet uniquement l'extension des sites agricoles existants sans création de nouveaux bâtiments. Les espaces non zonés en NP sont classés en A ou N.

Les modifications envisagées dans le cadre de la présente modification du PLUi n'impactent aucun des sites protégés. Les modifications du zonage sont toutes localisées en dehors des périmètres de protection de ces espaces naturels.



EXTRAIT DU ZONAGE DU PLUI AUX ABORDS DU SITE NATURA 2000 ET DE LA ZNIEFF DE TYPE 1 DU BOIS ET ÉTANG DE GRESSE

De plus, les évolutions règlementaires envisagées en zones A et N visent surtout à renforcer et clarifier les protections existantes : introduction de protections pour les éléments paysagers non repérés au règlement graphique. Ces évolutions ne diminuent pas les protections existantes.

Les modifications apportées au PLUi n'ont donc pas d'incidences notables sur l'environnement et n'affectent pas le site Natura 2000 situé sur la commune de Châlons-du-Maine.

b) Justification du projet au regard du PADD

La mise à jour des Emplacements réservés :

Les ER sont des outils de planification urbaine mis en œuvre dans le cadre du PLUi permettant la création d'équipements / aménagements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts. La 1ere année de pratique du PLUi a permis de préciser certains projets communaux. Ces précisions nécessitent la création ou modification d'emplacements réservés : suppression d'ER lorsqu'ils ne sont pas nécessaires, création d'ER pour l'aménagement de

cheminements doux, sécurisation ou la facilitation d'accès routiers, permettre la réalisation de projets d'intérêt général.

Ces modifications ne portent pas atteinte au PADD. Elles s'inscrivent dans ses objectifs, et notamment :

- Développer l'intermodalité et les pôles d'échanges
- Favoriser les fonctionnements de proximité pour réduire les déplacements automobiles et encourager les modes alternatifs
- Assurer un accès à la mobilité à tous
- Améliorer la prise en compte de la santé, de la sécurité et du bien-être des habitants dans l'organisation du développement du territoire.

La mise à jour de l'Atlas des STECAL

La création de STECAL n'est pas de nature à porter atteinte aux objectifs ou aux actions du PADD, dans la mesure où il s'agit de tenir compte d'un existant. Plus précisement :

Modifications liées aux STECAL habitat

- Un seul STECAL concerné à Bonchamp les Laval.
- Un STECAL qui répond aux enjeux du PLH : les trois communes de la première couronne ne disposant pas d'une aire d'accueil des gens du voyage doivent proposer des terrains permettant la sédentarisation de cette population.
- Un repérage qui nécessite la création d'un STECAL Ng1.

Modifications liées aux STECAL énergie

- Mobilisation de délaissés du projet de LGV
- Changement d'indice (de Aenr à Nenr) pour répondre à l'appel à projet de l'État pour le déploiement de champs photovoltaïques : seul l'indice change. Les usages et règles ne changent pas.
- Un potentiel agronomique faible (études réalisées pendant la procédure d'élaboration du PLUi)
- Pas d'activités agricoles professionnelles sur les secteurs

Modifications liées aux STECAL activité

- Des STECAL activité nécessaires pour le maintien, la pérennisation et l'évolution des activités existantes dans l'espace rural
- Critère principal de délimitation : impossibilité d'utiliser un zonage mieux adapté (Espaces non contigus avec une zone urbaine, nécessité de valoriser ces activités)
- Pour 4 STECAL : Il s'agit d'activités antérieures, les STECAL sont établis pour gérer des situations existantes.
- Pour 2 STECAL : il s'agit d'accompagner des projets d'activités. Pas d'impact pour l'activité agricole (pas d'exploitation en activité à moins de 100m, d'espace artificialisé ou non mobilisable pour l'agriculture de type jardin d'agrément notamment).

Aussi, ces modification répondent à différents objectifs du PADD, et notamment :

- Une offre de logements adaptée aux besoins de la population de chaque partie du territoire et économe en espace
- Accompagner la sédentarisation des gens du voyage

- Anticiper sur les besoins en matière d'habitat démontable
- Déployer une offre touristique diversifiée et cohérente avec les caractéristiques du territoire autour de l'excursionnisme et des courts et moyens séjours
- Promouvoir le développement des démarches d'agriculture de proximité
- Développer un commerce attractif et de qualité, adapté aux évolutions du territoire et aux besoins
- Faciliter la mise en place de technologies d'énergies renouvelables et encourager l'autonomie énergétique (solaire, cogénération, méthanisation, éolien).

Repérage d'éléments naturels à protéger et réduction de zones U au profit de la zone N

Ces modifications permettent de tenir compte d'un existant et de renforcer la protection des espaces naturels du territoire. Elles s'inscrivent ainsi pleinement dans les objectifs et actions du PADD :

- Protéger, restaurer et gérer la Trame Verte et Bleue intercommunale : réservoirs, espaces de perméabilité bocagères et continuités écologiques en place ou à créer
- Amplifier la trame « *nature en ville* », dans toutes ses composantes et ses fonctions, garantissant la qualité du cadre de vie, notamment au regard des objectifs de densification
- Valoriser l'accès et les activités liés à la nature

Modification de l'indice de zones U

Plusieurs modifications concernent des changements d'indice de zones urbaines : passage de UR à UEt par exemple. Ces modifications ne portent pas atteinte au PADD du PLUi puisqu'elles s'inscrivent dans la prise en compte d'un existant. Lors de l'élaboration du PLUi, les découpages des zones ont été définis en fonction des caractéristiques urbaines, naturelles ou paysagères existantes, mais également en fonction des usages à maintenir ou à développer. Le périmètre de certaines zones nécessite cependant d'être revu pour mieux répondre aux objectifs de mise en place d'un nouveau modèle de coopération territoriale.

Les corrections apportées au règlement écrit

Ces corrections sont mineures et ne sont pas de nature à remettent en cause l'équilibre général du PADD. Elles visent à clarifier et à compléter certaines règles, pour mieux répondre aux objectifs du PADD :

- meilleure prise en compte de l'accessibilité des constructions et aménagements,
- clarifier les règles dans le cadre d'opérations de lotissement,
- ajout de références législatives et règlementaires,
- reformulations,
- etc.

Les corrections apportées aux OAP

Lors de l'élaboration du PLUi, les principes développés dans les orientations d'aménagement et de programmation ont été créés en cohérence avec les objectifs du projet d'aménagement et de développement durables.

Les modifications envisagées consistent en :

- la suppression d'OAP sur des secteurs sans enjeu spécifique,
- création d'OAP sur des secteurs à enjeux, nécessitant d'orienter leurs aménagements,
- prise en compte d'une étude Loi Barnier pour la qualité des entrées de ville,
- prise en compte de la suppression/évolution d'ER

- élargissement ou réduction de périmètres pour une meilleure cohérence urbaine,
- modification de tracés indicatifs de voies et liaisons douces ou accès à créer,
- modification des densités minimales pour mieux tenir compte du contexte urbain et paysager

Elles s'inscrivent notamment dans les objectifs du PADD suivants :

- Une offre de logements adaptée aux besoins de la population de chaque partie du territoire et économe en espace,
- maitriser les formes urbaines et spatialiser les densités : organiser la vie de proximité,
- maintenir la qualité paysagère et veiller à la transition avec l'espace rural,
- favoriser les fonctionnements de proximité pour réduire les déplacements automobiles et encourager les modes alternatifs

c) Changement de zonage de loisirs (Ul) en zone à vocation d'habitat (UB2) sur la commune de l'Huisserie

La parcelle AB 592, classée en UL, accueille le groupe scolaire public et plusieurs services périscolaires. La municipalité a pour projet la reconstruction / rénovation du groupe scolaire au même endroit ou au travers d'une nouvelle construction sur un autre emplacement. Le choix initial de modification du zonage devait permettre d'anticiper ces décisions et ainsi éviter la constitution d'une dent creuse si le choix portait sur le déplacement de la cité scolaire.

Cependant, au regard des avis recueillis et du calendrier prévisionnel du projet, il est décidé le report du classement en UB-2 de ce secteur classé UL. La parcelle AB 0592 maintient un classement en UL.

d) Réduction zone N au profit d'une zone UEc sur Laval

Laval Agglomération accède à la demande. La parcelle ZD 0067 maintient un classement en zone N.

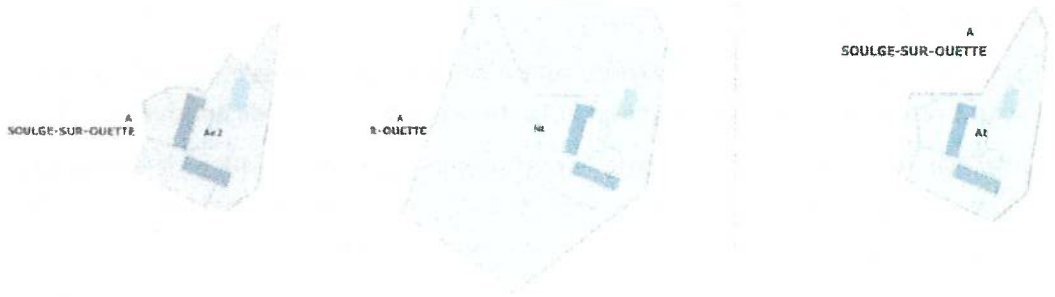
e) Compléments de justification concernant les STECAL

Le document de présentation réalisé dans le cadre de la consultation de la CDPENAF est joint au dossier. Il apporte des éléments justificatifs complémentaires pour chaque STECAL concerné par la présente modification du PLUi.

De plus, des réponses particulières sont apportées pour les STECAL ci-dessous :

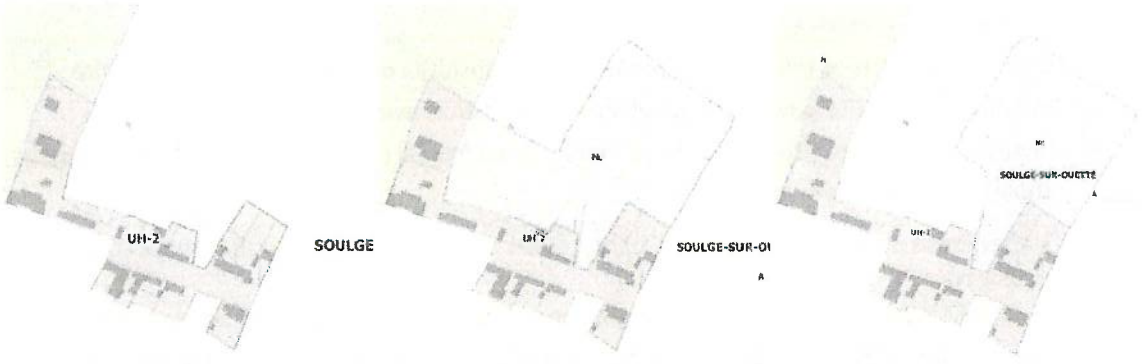
- STECAL Ng1, à Bonchamp : la création du STECAL est maintenue. Le secteur est déjà en partie artificialisé.
- STECAL Nt Launay, à Soulgé-sur-Ouette : Le STECAL sera classé en At et le périmètre sera réduit par rapport à la modification envisagée. Surface après modification : 0.49 ha au lieu des 1.7 ha envisagés avant Enquête Publique.

De gauche à droite : zonage PLUi 2019 ; Zonage modification envisagée avant Enquête ; Zonage modifié suite enquête publique pour approbation



- STECAL Nc à Soulgé-sur-Ouette : le périmètre du STECAL se limitera strictement au terrain occupé par l'activité existante (dépôt de matériaux). Surface après modification : 1,37 ha au lieu des 2,1 ha envisagés avant Enquête Publique.

DE GAUCHE À DROITE : ZONAGE PLUI 2019 ; ZONAGE MODIFICATION ENVISAGÉE AVANT ENQUÊTE ; ZONAGE MODIFIÉ SUITE ENQUÊTE PUBLIQUE POUR APPROBATION



- STECAL Ae1 à Nuillé sur Vicoin : Vu l'avis de la CDPENAF (favorable sous réserve) en date du 2 juin 2021, Laval Agglomération maintient la création du STECAL Ae1. Son périmètre se limite au bâtiment recevant l'activité et à ses abords. Le STECAL est maintenu sans modification du périmètre.
- STECAL At (Le Grand Choiseau) à Argentré : S'agissant d'une activité en projet, ce STECAL n'est pas créé dans le cadre de la modification du PLUi. Une procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLUi pourra être envisagée.
- STECAL Nenr à Argentré : Cette parcelle correspond à un délaissé des travaux de la LGV. À ce titre, il est éligible au cahier des charges de l'appel d'offres de la Commission de Régulation de l'Énergie (CRE) au titre du cas 3 "*Terrain dégradé – délaissé ferroviaire*". L'avis et les photos fournis par le porteur de projet témoignent du caractère accidenté du site et donc de l'impossibilité d'un retour à une activité agricole. Celui-ci est en friche depuis plus de 7 ans. Laval Agglomération maintient la modification avec la création d'un STECAL Nenr.

f) Bandes d'inconstuctibilité liée à la Loi Barnier

Le dossier d'étude "entrée de ville" de la ZA des Grands-Prés à Changé sera intégré au Rapport de Présentation du PLUi. De plus, les dispositions, notamment celles relatives aux plantations et aspects paysagers, seront intégrées dans l'OAP correspondante.

g) Réduction des densités sur deux OAP de Laval

La réduction des densités sur les OAP La Malle et Avenue Chanzy s'inscrit en cohérence avec les objectifs du PADD, et notamment : "*Moduler les densités en fonction du contexte local afin d'intégrer le développement urbain aux tissus existants, en tenant compte des transitions entre Laval et les communes de 1ère couronne. La densité des opérations doit s'en trouver graduée de la ville-centre vers les communes périphériques.*"

Ces deux secteurs sont en effet en périphérie du centre de Laval, proche des communes de première couronne : l'un à l'est proche de Saint-Berthevin et l'autre à l'ouest, proche de Bonchamp les Laval.

Cette réduction de densité est nécessaire pour le renforcement de l'attractivité de la ville de Laval et des secteurs concernés. Il s'agit également de favoriser la mixité sociale, notamment sur le secteur de l'avenue Chanzy, en proposant des formes urbaines diversifiées au regard du secteur du Pavement.

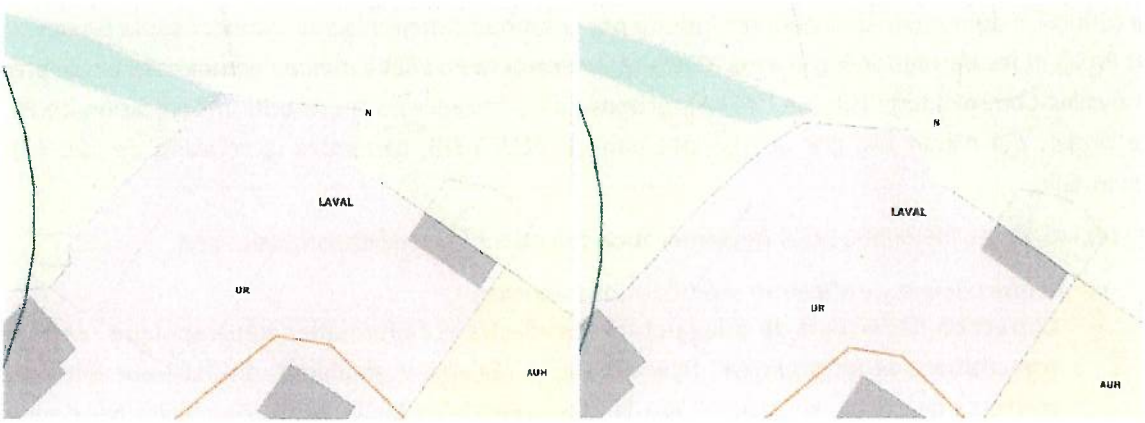
La réduction du nombre de logement induite par ces modifications n'a pas d'impact sur la prospective du PADD et les besoins en logements. Cette réduction sera en effet à minima compensée par le projet Thévalles-Commanderie (site de l'AFPA), proposé dans le cadre de la présente modification de PLUi. Ce projet, qui n'était pas pris en compte dans le PLUi 2019, permettra la création de 120 à 190 logements.

Au regard de ces éléments, Laval Agglomération maintient la modification envisagée.

h) Renforcement justification modifications annexes

- Correction des erreurs de calage entre le cadastre et l'information géographique : certaines prescriptions et informations figurant sur le règlement graphique du PLUi ont fait l'objet d'erreurs de calage par rapport aux limites cadastrales. Il s'agit donc de recaler ces données géographiques. Ces modifications sont donc des corrections d'erreurs matérielles. Les périmètres ne sont ni réduits ni élargis.
- Correction calage zone N et UB, Lotissement Cœur de Ville, Laval : Ci-dessous les extraits du zonage avant et après correction. Il s'agit de caler la zone N sur les limites parcellaires du lotissement existant.

- Correction calage entre zone N et UR sur la parcelle BH 0065 : Il s'agit de zoner en N une bande de zone UR déjà inconstructible puisque zonée en PN dans le cadre de l'AVAP. Il ne s'agit cependant pas de la parcelle BH 0065 mais du cours d'eau au nord de celle-ci. Ci-dessous les extraits du zonage avant et après correction.



i) Autres remarques

- Réduction du secteur de limitation de la constructibilité du site COUÉ Transporteur à Bonchamp et préconiser les règles d'urbanisme à mettre en œuvre dans le règlement écrit : ces éléments seront pris en compte.
- Retranscription sur le règlement graphique de Changé, de l'enveloppe des zones de risque et surtout des effets irréversibles sortant de l'îlot de propriété maitrisé par l'établissement GYS : ces éléments seront pris en compte.

Département de la Mayenne

Remarques

1- Comme demandé dans l'avis sur le projet « arrêté » de PLUi, je vous remercie d'avoir intégré dans l'article 2 du règlement écrit le tableau indiquant les marges de recul à appliquer le long des routes départementales (en fonction de leur classement).

2 - Je n'ai pas d'observation sur les projets de PDA de monuments historiques.

3 - Dans le cadre du projet de liaison RD 900/RD 31, le classement du fuseau concerné en Ap (« agriculture protégée ») avait été demandé afin d'interdire la construction de nouveaux bâtiments. Cette disposition pourrait être intégrée lors d'une prochaine évolution du PLUi.

4 - Demande de transmission des pièces modifiées une fois le PLUi approuvé.

Réponses

1 et 2 : ces remarques n'appellent aucune réponse de la part de Laval Agglomération.

3 – Laval Agglomération prend note de cette remarque. Le changement de zonage sera envisagé en fonction de l'état d'avancement des réflexions sur le projet lors d'une prochaine évolution du PLUi.

4 - Les pièces modifiées du PLUi seront transmises au département de la Mayenne une fois le projet approuvé.

CDPENAF

Remarques

1 - Avis favorable pour le changement de dénomination de quatre STECAL "énergie" situés à Argentré et Louvigné, sous réserve de diminuer l'emprise du STECAL de la parcelle YN 0006 de sa partie à usage agricole à ce jour.

2 - Avis défavorable pour le STECAL "énergie" de la parcelle YH 0003 à Argentré, compte tenu du fait qu'aucun argumentaire précis n'est apporté sur la faculté du terrain à être rendu à l'activité agricole.

3 - Avis défavorable pour le STECAL "activité" à Soulgé-sur-Ouette (dépôt de matériaux inertes). Cet avis fait suite à l'avis défavorable de la CDPENAF du 10 octobre 2019 portant sur ce même STECAL. En outre, l'extension de l'emprise proposée augmente d'autant plus la consommation d'espaces agricoles pour cette activité non autorisée.

4 - Avis favorable pour le STECAL "activité" à Nuillé-sur-Vicoin, destiné à permettre l'installation d'une ébénisterie sous réserve que son emprise se limite à l'espace bâti.

5 - Avis favorable pour le STECAL "activité" à Argentré, destiné à la création d'une salle de réception et d'un gîte, sous réserve de limiter son emprise au strict besoin du projet.

6 - Avis favorable pour le STECAL "activité" à Soulgé-sur-Ouette, destiné à la création d'un hébergement touristique, sous réserve d'en exclure les espaces dévolus aujourd'hui à l'agriculture.

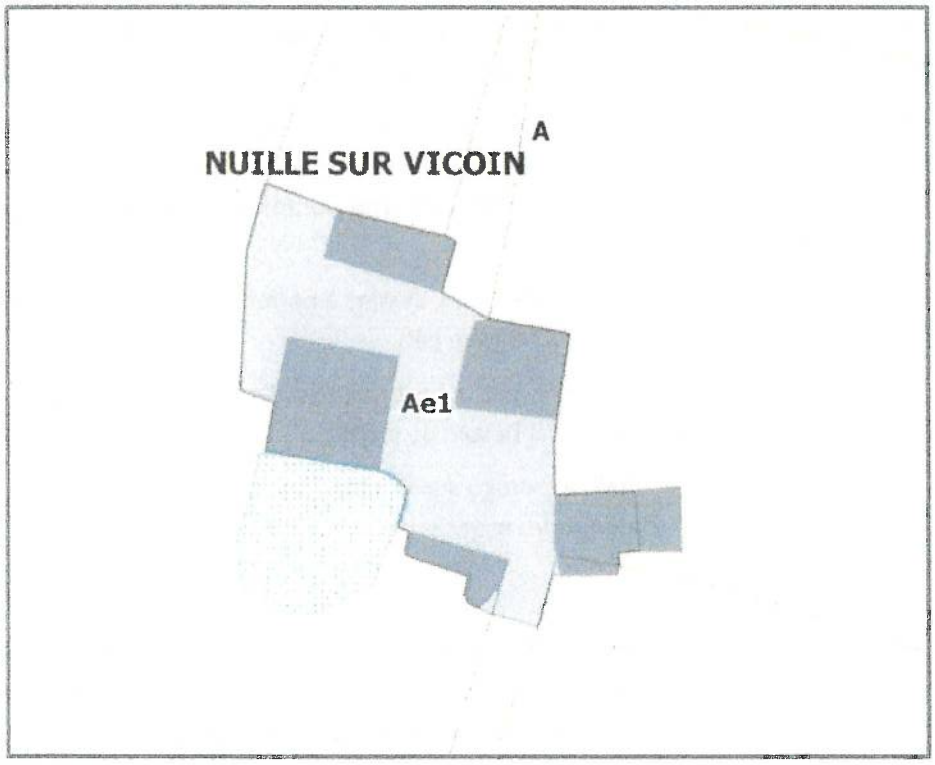
Réponses

1 – Le STECAL de la parcelle YN 006 est existant dans le PLUi en vigueur. La modification ne change ni sa vocation ni son périmètre. Il s'agit uniquement d'un changement d'indice pour pouvoir répondre à l'appel à projet de l'État pour le financement de champs photovoltaïque, qui exige un classement en N. Aussi, Laval Agglomération n'accède pas à la demande et maintient les périmètres des STECAL tels que présentés dans la notice explicative, excepté pour Le STECAL Nenr sur le secteur "Jouanne". Celui-ci est réduit suite à la demande de la Commune d'Argentré afin de préserver les abords de la rivière et son écrin paysager. La parcelle YL 0023 est soustraite du STECAL.

2- Cette parcelle correspond à un délaissé des travaux de la LGV. À ce titre, il est éligible au cahier des charges de l'appel d'offres de la Commission de Régulation de l'Énergie (CRE) au titre du cas 3 "*Terrain dégradé – délaissé ferroviaire*". L'avis et les photos fournis par le porteur de projet témoignent du caractère accidenté du site et donc de l'impossibilité d'un retour à une activité agricole. Celui-ci est en friche depuis plus de 7 ans. Laval Agglomération maintient la modification avec la création d'un STECAL Nenr.

3 – STECAL Nc à Soulgé-sur-Ouette : le périmètre du STECAL se limitera strictement au terrain occupé par l'activité existante (dépôt de matériaux). Surface après modification : 1,37 ha au lieu des 2,1 ha envisagés avant Enquête Publique.

4 – Le périmètre du STECAL proposé se limite d'ores et déjà à l'espace bâti, en contournant les constructions existantes. Son périmètre se limite au bâtiment recevant l'activité et à ses abords. Le STECAL est maintenu sans modification du périmètre.



5 - S'agissant d'une activité en projet, ce STECAL n'est pas créé dans le cadre de la modification du PLUi. Une procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLUi pourra être envisagée.

6 - STECAL Nt Launay, à Soulgé-sur-Ouette : Le STECAL sera classé en At et le périmètre sera réduit par rapport à la modification envisagée. Surface après modification : 0.49 ha au lieu des 1.7 ha envisagés avant Enquête Publique.

Commune de Changé

Remarques

L'OAP "Renouvellement" sur le secteur du Boulevard des Manouvriers présente un périmètre qui n'intègre pas l'entièreté des surfaces des parcelles AD0056, AD0057, AD0092, AD0093, AD0061, AD0063, AD0064, AD0065, AD0066, AD0067,et AD0068 le long du boulevard des Manouvriers.

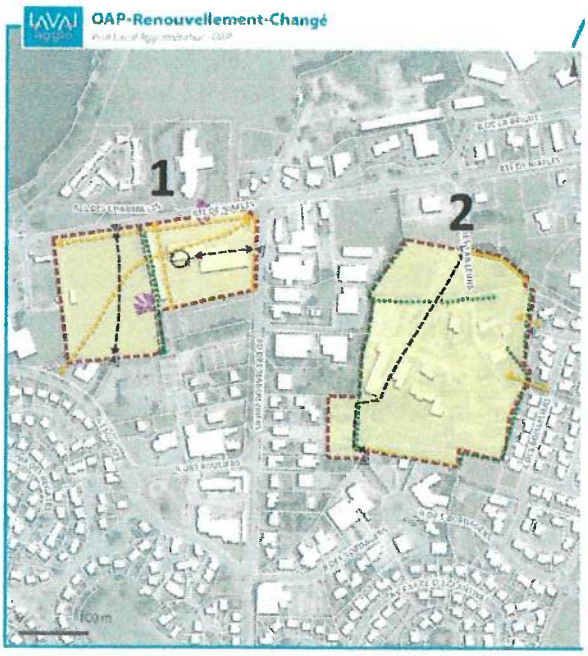
Afin de proposer un aménagement d'ensemble permettant de traiter le front de rue, il est proposé d'intégrer au périmètre de l'OAP ces surfaces. Par ailleurs, les principes d'aménagement seront précisés, pour ces mêmes parcelles, comme suit : "*sur les parcelles..., les maisons individuelles (groupées ou non) seront privilégiées. Dans le fond de ces parcelles, des collectifs pourront être autorisés. Dans le cas de regroupement de ces parcelles, les constructions de collectifs seront autorisées*".

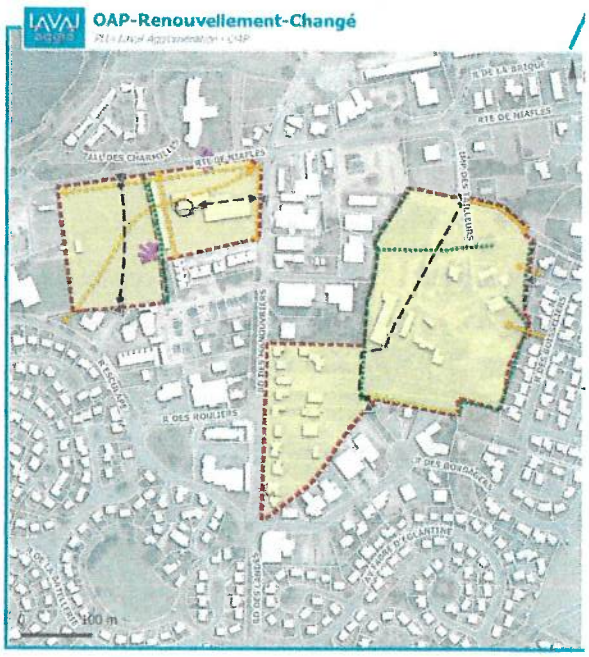
Réponses

Laval Agglomération accède à cette demande. L'extension du périmètre de l'OAP permettra de déployer un projet urbain jusqu'au front de rue (boulevard des Manouvriers). Les principes d'aménagement sont précisés afin de prendre en compte le contexte résidentiel.

Surface avant modification : 10.9 ha. Surface après : 13.2 ha

EXTRAIT OAP AVANT MODIFICATION (GAUCHE) ET APRÈS MODIFICATION (DROITE)





Commune de Argentré

Remarques

Site Vaucelan-Montaigu : avis favorable pour le classement des parcelles YN 0006, YN 0009 et YL 0040 et suppression de la parcelle YL 0023 afin de préserver les bords de la Jouanne. De plus, une vigilance particulière devra être apportée au projet pour éviter les éblouissements. Un renforcement paysager est demandé sur l'ensemble du secteur.

Site de la Hardière en demandant la protection et le renforcement du paysage.

Réponses

Le STECAL Nenr sur le secteur "Jouanne" est réduit afin de préserver les abords de la rivière et son écrin paysager. La parcelle YL 0023 est soustraite du STECAL.

Pour l'ensemble des sites concernés, une attention particulière sera exigée quant à la préservation et à la valorisation des écrins paysagers et quant à la limitation de l'impact visuel de ces installations.

Commune de Châlons-du-Maine

Remarques

Demande de suppression d'un repérage au titre du patrimoine intéressant d'un bâtiment situé au 38, rue Principale.

Réponses

Le bâtiment ne présentant aucun élément permettant de justifier son repérage au titre du patrimoine intéressant, Laval Agglomération accède à cette demande.

Commune de Laval

Remarques

1 - préciser la notion de "compensation" dans le cadre des règles relatives au traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions en zones A et N. La définition suivante pourra être utilisée : cette compensation se fera à proximité de l'emplacement d'origine, et en cohérence avec le rôle écologique de l'élément endommagé.

Une compensation à 100 % sera favorisée,

2 - en secteur UB2 : préciser la règle relative aux façades (article 3.3) pour l'appliquer aux constructions et bâtiments nouveaux et aux extensions de bâtiments existants,

3 - dans le règlement écrit de toutes les zones, préciser que dans le cas d'une démolition partielle, les possibilités d'extension prennent en compte l'emprise au sol ou la surface de plancher de la construction résiduelle,

4 - dans le règlement graphique, ajouter des périmètres (Z1, Z2 et Z3) liés aux risques technologiques sur les sites SEVESO de Laval et Bonchamp,

5 - dans les annexes, prendre en compte (corriger) les périmètres des zones de présomption de prescription archéologique.

6 - dans les zones UA-1 et UR, ajouter une règle en cas de division d'un logement existant en plusieurs logements en demandant une place de stationnement pour chaque logement créé.

7 - Demande la création d'une OAP sur le site de l'ancienne AFPA.

Réponses

1 - Cette demande concerne les éléments paysagers non protégés au titre des EBC ou de la loi paysage.

L'article sera précisé comme suit :

"*La protection des arbres et des plantations existantes, des noues, des talus, des fossés, des mares et des haies non repérés au plan de zonage doit être assurée au maximum. De manière privilégiée, une compensation de leur suppression ou de leur endommagement sera proposée sur le terrain d'assiette du projet et dans le maintien du rôle écologique préexistant. En cas d'impossibilité, cette compensation sur un autre terrain devra permettre la constitution ou le renforcement d'un élément paysager cohérent avec le contexte environnemental.*"

2, 3 et 6 - Laval Agglomération accède aux demandes. Le règlement sera modifié.

4 - Laval Agglomération accède aux demandes. Le règlement graphique sera modifié.

5 - Laval Agglomération accède à la demande. Les annexes seront corrigées.

7 - Laval Agglomération accède à cette demande relative à la création d'une OAP sur le site de l'ancienne AFPA. Cette OAP permettra d'orienter le renouvellement urbain du site de projet, qui couvre une surface de 6 ha. Aussi, l'OAP telle que proposée par la ville de Laval sera intégrée au PLUi.

Chambre d'Agriculture

Remarques

Pas d'observations particulières pour :

- les modifications apportées au règlement écrit et graphique pour les zones U et AU ainsi que celles mises en œuvre pour certaines orientations d'aménagement,
- les rectifications au règlement écrit de la zone A.

Concernant les STECAL : Les différents STECAL nouvellement ajoutés permettront le maintien et le développement mesuré des activités présentes.

Néanmoins, la création du STECAL au lieu-dit "La Guitonière" à Nuillé-sur-Vicoin porte sur l'implantation d'une nouvelle activité (ébénisterie). Cette activité étant nouvellement implantée, elle ne remplit pas les critères du CU.

Réponses

La chambre d'agriculture émet un avis défavorable à la modification n°01 du PLUi de Laval Agglomération en raison de la création d'un STECAL à Nuillé-sur-Vicoin.

Vu l'avis de la CDPENAF (favorable sous réserve) en date du 2 juin 2021, Laval Agglomération maintient la création du STECAL Ae1. Son périmètre se limite au bâtiment recevant l'activité et à ses abords. Le STECAL est maintenu sans modification du périmètre.

Laval Agglomération (SUI)

Remarques

a) En zone UE et AUe

Substituer dans l'article 4.1 Part minimale des espaces perméables la mention "les espaces perméables représenteront au moins 15% de la parcelle" par "au moins 15% de la surface de la parcelle doivent être perméables dont a minima 50% seront paysager".

Supprimer dans l'article 4.2 Traitement des espaces libres la mention "Au moins 50% des espaces libres seront constitués d'espaces paysagers et plantés d'arbres de haut jet, d'arbustes buissonnants ou de haies vives".

b) Site SEVESO sur la zone de la Chambrouillère à Bonchamp

Il conviendrait de le supprimer des documents graphiques. On attire votre attention sur le fait que cette contrainte n'existe plus.

Réponses

a) En zone UE et AUe

Proposition d'une nouvelle rédaction :

Part minimale des espaces perméables

Au moins 15% de la surface de la parcelle doivent être traités en espaces perméables. Au moins 50% de ces espaces perméables seront paysagers. Les aménagements paysagers devront recourir à des essences locales.

Traitement des espaces libres

Suppression de cette mention.

b) Site SEVESO sur la zone de la Chambrouillère à Bonchamp

Comme précisé dans l'avis de l'État le périmètre de protection sera actualisé.

Laval Économie

Remarques

Dans le cadre d'un projet de développement d'une entreprise sur le secteur des Grands Prés, Laval Économie demande de classer la parcelle YA 78 actuellement située en zone AU en A. Cette demande relève d'une négociation avec les propriétaires exploitants agricoles du secteur du Grand Joigné (Changé) qui souhaitent également qu'un zonage permettant l'implantation de leur habitation sur le secteur des Landes de Bootz soit créé.

Réponses

Les parcelles concernées sont situées au sein d'un secteur bâti, constitué d'habitations, au cœur de la future zone d'activité des Grands Prés. Ces parcelles ont été zonées en N et AUe dans le PLUi. Cependant, elles sont bâties et seront entourées, à court/moyen terme, de constructions.

Aussi, Laval Agglomération accède à la demande et crée un STECAL habitat sur le secteur concerné.

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