

ENQUÊTES PUBLIQUES CONCOMITANTES AFIN DE CONSTITUER UNE RÉSERVE FONCIÈRE, dans le cadre de l'Opération d'Aménagement et de Programmation du "Fougeray" (OAP N° 36 du PLUI de Laval Agglomération) à L'Huisserie – 53970 et PORTANT :

- SUR L'UTILITÉ PUBLIQUE DU PROJET,
- ET SUR LA DÉTERMINATION DES PARCELLES A EXPROPRIER (ENQUÊTE dite "PARCELLAIRE").

**Déroulement des 2 ENQUÊTES : 17 jours consécutifs
Du lundi 19 septembre 2022 à 14H30 au mercredi 5 octobre 2022 à 12H30.**



**AUTORITÉ ADMINISTRATIVE ORGANISATRICE :
MONSIEUR LE PRÉFET DU DÉPARTEMENT DE LA MAYENNE.**

**RAPPORT
DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

Arrivée du présent document
- 4 NOV. 2022
Préfecture de la Mayenne

Commissaire Enquêteur titulaire : Loïc ROUEIL

| |
|--|
| CE RAPPORT EST COMPOSÉ 3 CHAPITRES. |
|--|

| | |
|--|-------|
| ➤ CHAPITRE I | p. 4 |
| *1* Présentation – Objet des 2 enquêtes | p. 4 |
| 1.1 Rappel de l'objectif fixé aux 2 procédures | p. 4 |
| 1.2 Désignation du Commissaire Enquêteur..... | p. 5 |
| 1.3 Date et durée des enquêtes..... | p. 5 |
| 1.4 Dispositions prises pour le dépôt des contributions du public..... | p. 5 |
| 1.5 Inventaire des documents mis à disposition du public..... | p. 6 |
| *2* Caractéristiques du projet, tirées du dossier présenté par le porteur du projet | p. 7 |
| 2.1 Positionnement de ces enquêtes dans l'ensemble des procédures..... | p. 7 |
| 2.2 Justification de l'utilité publique du projet | p. 7 |
| 2.3 Caractéristiques de l'enquête parcellaire..... | p. 9 |
| *3* Information du public | p. 10 |
| *4* Déroulement des enquêtes | p. 13 |
| 4.1 Généralités sur le déroulement de ces enquêtes..... | p. 13 |
| 4.2 Déroulement fin et dates remarquables | p. 14 |
| ➤ CHAPITRE II | p. 15 |
| *5* Contributions des Personnes publiques, du Public et du commissaire enquêteur, dans le cadre de ces 2 enquêtes | p. 15 |
| 5.1 Remarques générales sur le plan du présent chapitre | p. 15 |
| 5.2 Organisation des tableaux synthétisant les contributions reçues | p. 15 |
| 5.3 Observations formulées par les Personnes Publiques. | p. 15 |
| 5.4 Observations formulées par le public. | p. 16 |
| 5.5 Données statistiques sur la participation du public | p. 26 |
| 5.6 Réponses – Avis sur les observations générées par le public et les personnes publiques..... | p. 27 |
| 5.7 Réponses – Avis sur les questionnements émis à l'initiative du Commissaire Enquêteur. | p. 38 |
| ➤ CHAPITRE III | p. 41 |
| *6* Analyse complémentaire du commissaire enquêteur. | p. 41 |
| *7* Fin du rapport | p. 42 |

AUTRES DOCUMENTS ASSOCIÉS A CE RAPPORT :

- Document "Pré-Rapport" (PRÉR) transmis au responsable du projet en fin d'enquête
- Document "mémoire en réponse" rédigé par le Porteur du Projet, à la réception de ce Pré-Rapport (Monsieur le Maire de la commune de l'Huisserie).

→ LES 2 CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR", SONT RÉDIGÉS SUR DEUX DOCUMENTS DISTINCTS DE CE RAPPORT, A SAVOIR :

- ♦ UN DOCUMENT NOMMÉ "CONCLUSION ET AVIS MOTIVÉ – CAM", EN RAPPORT AVEC L'UTILITE PUBLIQUE DU PROJET.
- ♦ UN DOCUMENT NOMMÉ "PROCÈS-VERBAL D'ENQUETE PARCELLAIRE"



CHAPITRE I

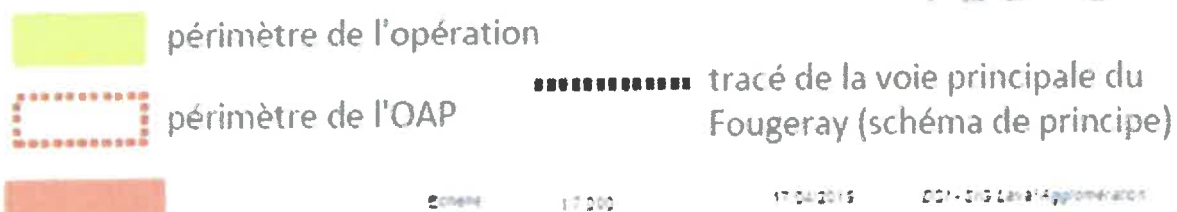
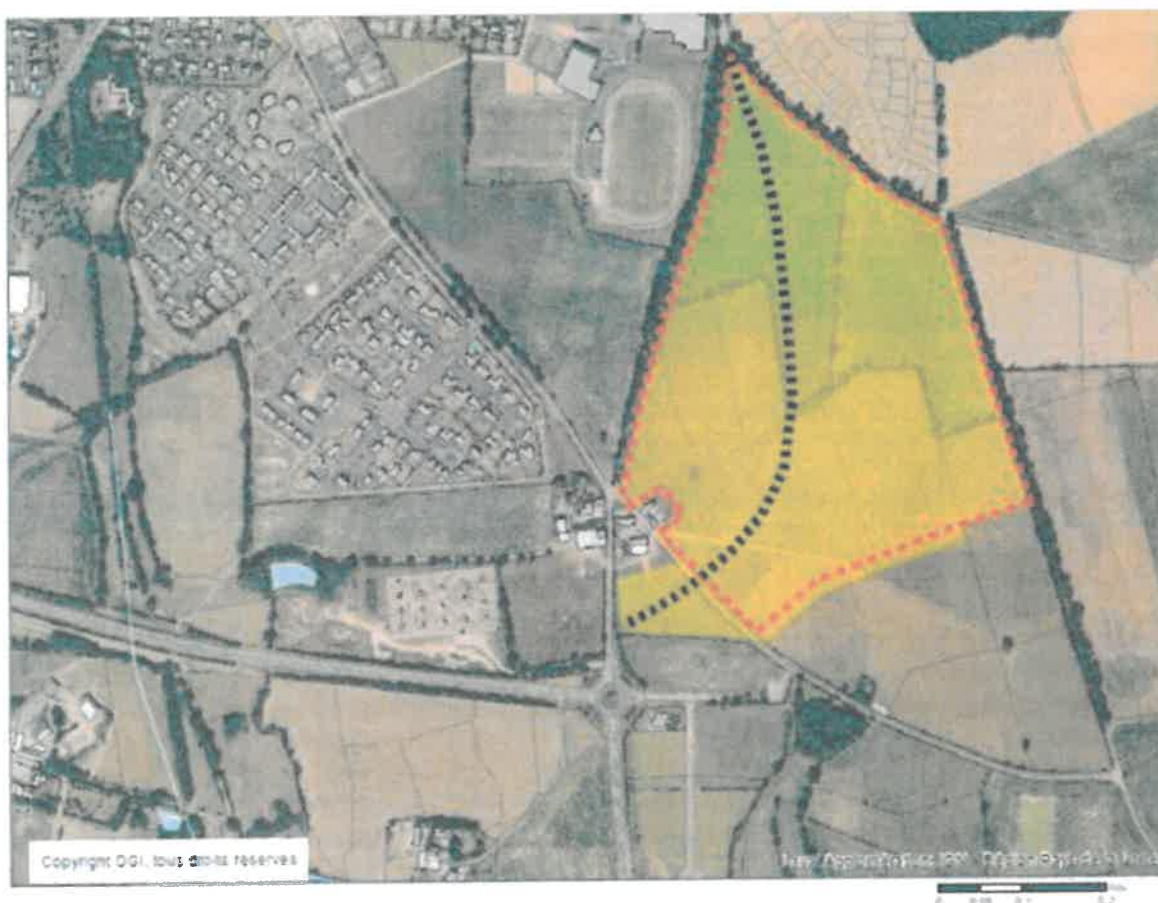
1 Présentation – objet des deux enquêtes :

1.1 Rappel des deux objectifs fixés aux deux procédures :

Les deux enquêtes publiques concomitantes sont nécessaires dans le contexte de la mise en œuvre du plan local de l'habitat de la commune de L'Huisserie (53970).

En effet, ce P.L.H. est traduit dans le plan local d'urbanisme intercommunal (P.L.U.I.) de Laval Agglomération.

Le projet concerne 19,97 Ha dans la zone du Fougeray de la commune. Dans le P.L.U.I., l'orientation d'aménagement et de programmation (O.A.P.) est dénommée "O.A.P. du Fougeray N°36". Concrètement le projet consiste à permettre à la commune de L'Huisserie de constituer une réserve foncière afin de permettre son développement conforme aux documents de planification de l'urbanisme.



A ce stade du projet, la commune de L'Huisserie est propriétaire d'environ 4,50 Ha sur les 19,50 Ha nécessaires. Elle a conduit des démarches à l'amiable avec les propriétaires des 15 Ha manquants.

Pour un des propriétaires, un compromis de vente a bien été signé, mais il semble qu'il y ait des difficultés pour traduire cette promesse de vente, en acte authentique. Le propriétaire concerné par ce point est Monsieur Gilbert FRÉARD. La superficie concernée est de 11 Ha 82 a 08 ca.

Pour le second propriétaire, les 2 parties ne trouvent pas d'accord sur un prix de cession "d'intérêt commun". Le propriétaire concerné est Monsieur Hubert De QUATREBARBES. La surface concernée est de 3 ha 69 a 58 ca.

Le projet est porté par la commune de L'Huisserie.

Les deux objectifs assignés à ces deux enquêtes conjointes s'établissent ainsi :

- ♦ **Statuer sur l'utilité publique du projet.**
- ♦ **Déterminer l'emprise foncière nécessaire pour réaliser le projet afin** de déterminer les parcelles à exproprier. Dans ce contexte, l'enquête publique parcellaire permettra aussi de rechercher les propriétaires, les titulaires de droits réels et les autres éventuels ayants-droits (locataires-fermiers).

Ces enquêtes constituent une démarche préalable et nécessaires à la mise en œuvre du projet. Elles ont pour but d'informer et d'éclairer le public sur les objectifs et les caractéristiques ainsi que les modalités de réalisation de ce dernier. Elles exposent aussi par ailleurs l'intérêt public du projet.

Le cadre juridique de la décision administrative principale (D.U.P.) attendue à l'issue de ces deux enquêtes, s'explique par les réglementations suivantes :

- Article 545 du code civil : Nul ne peut être contraint de céder sa propriété, si ce n'est pour cause d'utilité publique, et moyennant une juste indemnité.
- Article L1 du code de l'expropriation : l'expropriation de tout ou partie d'immeubles ou de droits réels immobiliers, ne peut être prononcée qu'à la condition qu'elle réponde à une utilité publique, préalablement prononcée et formellement constatée à la suite d'une enquête.
- L 121.1 et suivants, R 111.1 et suivants du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique (DUP)
- Article L.221-1 du code de l'urbanisme qui permet de réaliser des réserves foncières en vue de mettre en œuvre des opérations d'aménagement.
- Article L.300-1 du code de l'urbanisme définissant les opérations entrant dans le cadre cité ci-dessus.

Le cadre juridique de la décision administrative attendue à l'issue de l'enquête parcellaire s'explique dans les réglementations suivantes :

- Article L.131-1 du code de l'expropriation redéfini par l'ordonnance n°2014-1345 du 6 novembre 2014
- Article R.131-1 à R.131-14 du code de l'expropriation définissant les modalités réglementaires de l'enquête publique dite parcellaire et de l'information du public concerné.

1.2 Désignation du commissaire-enquêteur :

Le commissaire-enquêteur M. Loïc ROUEIL a été désigné par M. le Président du Tribunal administratif de Nantes par le document référencé N°E22000066/53 datée du 28 avril 2022.

Il a été nommé par la suite, pour conduire les deux enquêtes conjointes, par l'arrêté préfectoral pris par Monsieur le Préfet du Département de la Mayenne daté du 1^{er} août 2022.

1.3 Date et durée de l'enquête :

Cette enquête a débuté le lundi 19 septembre 2022 à 14h30. Elle s'est terminée le mercredi 5 octobre 2022 à 12h30. Sa durée effective a été de 17 jours.

1.4 Dispositions prises pour le dépôt des contributions du public :

Pendant toute la durée de cette enquête, deux registres en version "papier" ont été mis à disposition du public dans les locaux de centre administratif communal de la commune de L'Huisserie.

Un premier registre était destiné à recueillir les contributions déposées par le public en relation avec l'utilité publique du projet. Un second registre a été ouvert pour recueillir les observations en relation avec l'aspect parcellaire du projet.

Simultanément, pendant cette même durée, toute personne intéressée pouvait déposer ses observations :

- En les adressant par écrit à la mairie de l'Huisserie, siège de l'enquête, à l'attention de M. le commissaire-enquêteur
- De manière électronique à l'adresse électronique suivante : pref-enquetes-publiques-environnement@mayenne.gouv.fr

Le commissaire enquêteur a tenu les 3 permanences suivantes afin de réaliser un accueil physique du public :

- Le lundi 19 septembre 2022, de 14h30 à 17h30 à la mairie de L'Huisserie (53).
- Le samedi 24 septembre 2022, de 9h00 à 12h00 à la mairie de L'Huisserie (53).
- Le mercredi 5 octobre 2022, de 9h30 à 12h30 à la mairie de L'Huisserie (53).

1.5 Inventaire des documents mis à disposition du public :

L'ensemble des documents en version "papier", mis à disposition du public, est rassemblé sous le terme "DOSSIER".

Remarque 1 : 2 dossiers d'enquête complets et originaux sont mis à disposition du public au siège de l'enquête c'est-à-dire en la mairie de "L'HUISSERIE. Ceux-ci comportent des documents repérés avec l'indice "I0". La procédure se rapportant à 2 enquêtes conduites conjointement, le choix a été fait de réaliser l'inventaire des documents, de manière continue pour les 2 enquêtes.

Remarque 2 : Le commissaire enquêteur Loïc ROUEIL, dispose de 2 dossiers complets repérés avec l'Indice "I1".

Document *1* (de 1 page) : Désignation N° E220 000 66 / 53 du commissaire enquêteur par décision du Tribunal Administratif de Nantes, en date du 22 avril 2022.

Document *2* (de 32 pages) : Registre d'enquête spécifique à la partie "Déclaration d'Utilité Publique" du projet.

Document *3* (de 4 pages) : Arrête en date du 1^{er} Aout 2022, de Monsieur Le Préfet du département de La Mayenne, prescrivant ces 2 enquêtes concomitantes.

Document *4* (Document de 14 pages) : Notice-Dossier relatif à l'enquête de Déclaration d'Utilité Publique.

Document *5* (Document de 8 pages) : Dossier présentant l'OAP N° 36 dite "du Fougeray" à L'Huisserie.

Document *6* (Document de 5 pages) : Délibération du conseil municipal du 20 janvier 2022, lançant la procédure "d'utilité Publique" et celle relative à l'aspect "Parcellaire " du projet.

Document *7* (de 2 pages) : promesse de vente établie par Maître LEMÉE, émise par M. Gilbert FRÉARD, au bénéfice de la commune de L'Huisserie.

Document *8* (de 1 page) : Avis des services de La Direction Départementale des Territoires – DDT en date du 10 mai 2022.

Document *9* (de 1 page) : Réponse, en date du 28 juin 2022, de la Commune de L'Huisserie, aux remarques émises par la DDT (Document *9*, ci-dessus).

Document *10* (de 1 page) : Avis de la Direction Régionale des affaires Culturelles (Architecte des Bâtiments de France) en date du 20 avril 2022.

Document *11* (de 32 pages) : Registre d'enquête spécifique à la partie "Parcellaire" de la présente procédure.

Document *12* (Document de 3 pages) : Dossier-Notice relatif à l'enquête "Parcellaire".

Remarque 3 : Pendant toute la durée de cette enquête, un poste informatique a été mis à disposition du public, dans les locaux de la mairie de L'Huisserie (53). Ce poste permettait une consultation des dossiers d'enquête et le dépôt d'observations par mail.

Remarque 4 : Avant le début des 2 procédures, Le registre d'enquête ainsi que le dossier se rapportant à l'utilité publique du projet ont été cotés et paraphés par le commissaire enquêteur.

Le registre d'enquête ainsi que le dossier se rapportant à l'enquête parcellaire, ont été cotés et paraphés par le maire de la commune de L'Huisserie.

Pour rappel, la constitution type d'un dossier d'enquête destiné à statuer sur l'utilité publique d'un projet, s'établit ainsi :

- Une notice explicative.
- Le plan de situation.
- Le périmètre délimitant les immeubles à exproprier.
- Une estimation sommaire du coût des acquisitions à réaliser.

Pour rappel aussi, la constitution d'un dossier d'enquête dite parcellaire s'établit ainsi :

- Un plan parcellaire régulier des terrains et bâtiments nécessaires à la réalisation du projet incluant les limites des nouvelles parcelles cadastrales éventuellement modifiées
- La liste des propriétaires et la liste des parcelles leur appartenant (état parcellaire)

***2* Caractéristiques du projet, tirées du dossier, et présentées par le porteur du projet.**

2-1 Positionnement de cette enquête publique dans l'ensemble des procédures :

Ces deux enquêtes publiques précèdent le cas échéant, le lancement d'une procédure d'expropriation et une Déclaration d'Utilité Publique -DUP- du Projet.

En amont de cette procédure le projet est inscrit dans le plan local d'urbanisme intercommunal initial validé le 16 décembre 2019. Une modification de ce P.L.U.I. a été validée dans une délibération du 20 décembre 2021. Celle-ci impactait l'emprise du projet en supprimant l'emplacement réservé N°15 : celui-ci était constitué d'une liaison routière entre la RD 910, passant par le lotissement de La Perrine et rejoignant le rond-point de la Megnannerie, situé en sortie de la zone urbanisée de L'Huisserie en direction de Laval par les bords de la Mayenne (RD1 en direction de Laval centre).

2-2 Justification de l'utilité publique du projet :

2-2-1 Préalable réglementaire à une expropriation :

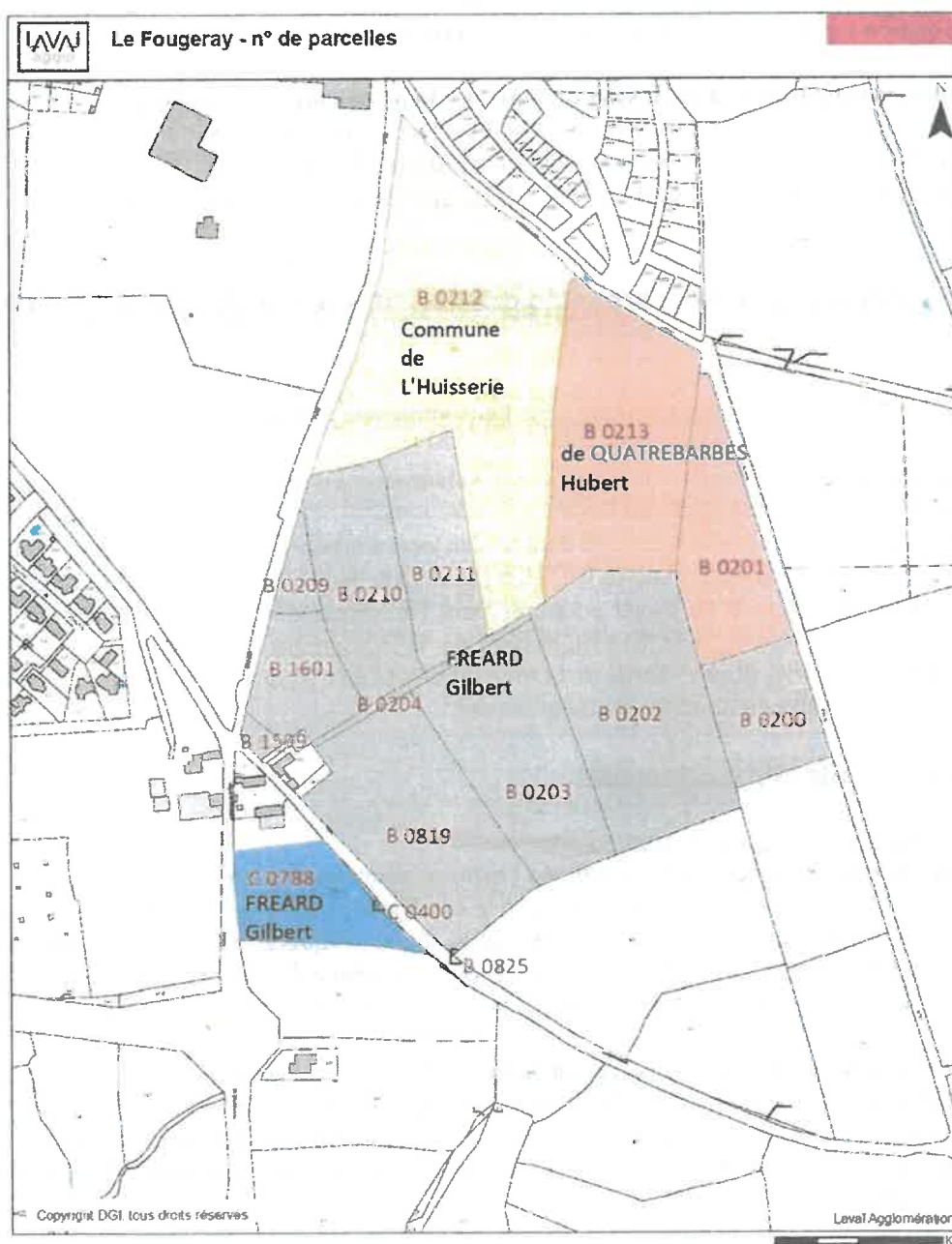
• **L'article L1 du code de l'expropriation stipule que l'expropriation, en tout ou partie, d'immeuble ou de droits réels immobilières, ne peut être prononcée qu'à la condition qu'elle réponde à une utilité publique préalablement et formellement constatée à la suite d'une enquête et qu'il ait été procédé contradictoirement à la détermination des parcelles à exproprier ainsi qu'à la recherche des propriétaires des titulaires de droits réels et des autres personnes intéressées. Elle donne lieu à une juste et préalable indemnité.**

• **La constitution de réserves foncières par voie d'expropriation est prévue à l'article L.221-1 du code de l'urbanisme pour réaliser des réserves foncières en vue d'opération d'aménagement au sens de l'article L.300-1 du code de l'urbanisme. Dans la pratique, cette procédure doit être utilisée dans des conditions strictement encadrées, en amont de la phase opérationnelle, dès lors que les démarches d'acquisition par voie amiable ont échoué.**

2-2-2 Les enjeux de justification de la D.U.P. :

- Le projet d'extension de la zone urbanisée de la commune, participera au respect de la loi S.R.U. sur l'obligation d'offrir une proportion de 25 à 30 % de logements sociaux. Cette disposition suppose un prix de foncier maîtrisé avec des surfaces affectées et réparties pour tenir cet objectif.
- L'O.A.P. du Fougeray et les emplacements réservés sont inscrits au P.L.U.I. de Laval Agglomération qui a été approuvé par délibération du conseil communautaire du 16 décembre 2019, et modifié dans une délibération du 20 décembre 2021.
- Le total du périmètre de la D.U.P. est de 19,52 Ha. La commune est actuellement propriétaire de 4 Ha 45 a 83 ca (parcelle B0212) sur plan cadastral joint ci-dessous.

3.2. Plan parcellaire du périmètre de la DUP



La commune a entrepris des démarches amiables pour se rendre propriétaires des autres parcelles nécessaires à la réalisation du projet.

Pour un des propriétaires (M. Hubert DE QUATREBARBES), les deux parties n'ont pas trouvé un accord sur un prix de cession. La superficie concernée est de 3 Ha 69 a 58 ca.

Pour le second propriétaire (M. Gilbert FREARD), le compromis de vente signé entre les deux parties n'a pas pu être concrétisé en acte authentique à ce jour. La superficie concernée est de 10 Ha 77 a 26 ca pour une destination d'urbanisation (classement 1AUH au P.L.U.I.). A cette surface, il y a lieu d'ajouter environ 92 ares située en zone agricole qui serait nécessaire pour créer une liaison routière entre le projet de lotissement et la RD 910. Ce point est par ailleurs peu explicite dans le dossier, suite à échange avec le porteur de projet, il semble que ce dernier besoin d'emprise servirait plutôt à créer une voie réservée aux piétons et cyclistes et relierait le lotissement projeté et la voie douce en place le long de la RD 910.

• Dans le projet, la commune de L'Huisserie a saisi la S.A.F.E.R. afin de proposer, simultanément à l'achat des terrains, des solutions pour maintenir les surfaces exploitées par chacun des exploitants concernés : des échanges amiables semblent se dessiner dans l'optique d'opérer des restructurations foncières profitables aux exploitations

En ce qui concerne les exploitants agricoles impactés par le projet, la commune de L'Huisserie a saisi les services de la société d'aménagement foncier et de l'établissement rural (S.A.F.E.R.). La mission demandée consiste à proposer simultanément à l'achat des terres, des solutions pour maintenir les surfaces exploitées par chacun des agriculteurs concernés.

2-4 Caractéristique de l'enquête parcellaire :

L'enquête parcellaire porte sur l'ensemble des parcelles consistant le dossier D.U.P. diminué des parcelles déjà acquises par la commune de L'Huisserie (parcelle B0212 de 4 Ha 45 a 83 ca).

L'état des surfaces nécessaires, par propriétaires, s'établit ainsi :

** Monsieur FREARD : 11 Ha 82 a 08 ca, y compris la parcelle C 0788 pour 90 a 76 ca

** M. DE QUATREBARBES : 3 Ha 69 a 58 ca.

L'emprise et l'enquête parcellaire porte sur 15 Ha 51 a 66 ca.

• Le périmètre du projet comprend les parcelles suivantes :

| N° de parcelles | | Surface | | | Propriétaire | Exploitant | Concerné par l'enquête parcellaire |
|-----------------|------|---------|----|----|---------------------------|----------------------|------------------------------------|
| Section | N° | Ha | A | Ca | | | |
| B | 0212 | 04 | 45 | 83 | Commune de L'Huisserie | M. ROUSSEAU Romain | NON |
| B | 0200 | 00 | 87 | 12 | M. FREARD Gilbert | M. GARNIER Dominique | OUI |
| B | 0202 | 02 | 57 | 18 | M. FREARD Gilbert | M. GARNIER Dominique | OUI |
| B | 0203 | 01 | 85 | 34 | M. FREARD Gilbert | M. GARNIER Dominique | OUI |
| B | 0204 | 00 | 12 | 60 | M. FREARD Gilbert | M. GARNIER Dominique | OUI |
| B | 0209 | 00 | 19 | 99 | M. FREARD Gilbert | M. GARNIER Dominique | OUI |
| B | 0210 | 01 | 25 | 00 | M. FREARD Gilbert | M. GARNIER Dominique | OUI |
| B | 0211 | 01 | 05 | 70 | M. FREARD Gilbert | M. GARNIER Dominique | OUI |
| B | 0819 | 02 | 09 | 60 | M. FREARD Gilbert | M. GARNIER Dominique | OUI |
| B | 0825 | 00 | 00 | 13 | M. FREARD Gilbert | M. GARNIER Dominique | OUI |
| B | 1599 | 00 | 05 | 49 | M. FREARD Gilbert | M. GARNIER Dominique | OUI |
| B | 1601 | 00 | 69 | 11 | M. FREARD Gilbert | M. GARNIER Dominique | OUI |
| C | 0400 | 00 | 01 | 24 | M. FREARD Gilbert | M. GARNIER Dominique | OUI |
| C | 0788 | 01 | 03 | 58 | M. FREARD Gilbert | M. GARNIER Dominique | OUI |
| B | 0201 | 01 | 24 | 75 | M. de QUATREBARBES Hubert | M. LERAY Didier | OUI |
| B | 0213 | 02 | 44 | 83 | M. de QUATREBARBES Hubert | M. LERAY Didier | OUI |

• La situation des propriétaires s'établit ainsi :

| Prénom NOM | Né le | Age | Activité | Surface | % |
|----------------|------------|--------|----------|------------------|---------|
| Gilbert FREARD | 06/08/1942 | 80 ans | Retraité | 11 ha 82 a 08 ca | 59,17 % |

| | | | | | |
|--|------------|--------|----------|-------------------------|-----------------|
| Hubert de QUATREBARBES | 05/05/1947 | 75 ans | Retraité | 3 ha 69 a 58 ca | 18,50 % |
| Commune de L'Huisserie | | | | 4 ha 45 a 83 ca | 22,32 % |
| Surface Totale de la réserve foncière nécessaire (emprise DUP) = | | | | 19 ha 97 a 49 ca | 100,00 % |

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR // Aspects Contenu des deux dossiers // Présentation des tenants et aboutissants du Projet.

**** Après étude des deux dossiers, le commissaire-enquêteur constate que les documents mis à disposition du public sont conformes à l'attendu au regard des deux objectifs fixés à ces deux enquêtes. Ceux-ci permettent de comprendre le contenu et les raisons qui conduisent à la nécessité de déclarer d'utilité publique la constitution de la réserve foncière dans le cadre de l'O.A.P. N°36 du Fougeray. L'opération porte sur environ 19 Ha 97, englobant une parcelle de 92 a, classée en terre agricole au PLUI.**

Le commissaire enquêteur note que le projet trouve sa justification dans la nécessité de disposer de terrains afin que la commune de L'Huisserie puisse continuer son développement ; les dispositions du P.L.U.I. de Laval Agglomération ne permettant l'extension urbaine de la commune que sur la surface de cette O.A.P.

Par ailleurs, le dossier d'enquête fait apparaître que le prix d'achat soumis aux règles du marché, des terrains agricoles nécessaires à cette extension urbaine, dès lors qu'ils sont classés en zone constructible, atteignent des prix très élevés ; le prix réclamé étant directement la conséquence de la raréfaction des possibilités d'urbaniser à l'échelle d'une commune ; cette situation étant la conséquence directe d'une décision administrative et non le résultat de transactions naturelles. Le passage par l'outil D.U.P. semble être la seule solution pertinente et raisonnable pour continuer à offrir des possibilités de se loger (en qualité de propriétaires comme de locataires) au plus grand nombre à des coûts supportables.

Les différents documents mis à disposition du public font certes apparaître certaines incohérences ou approximations. Mais, à ce stade de la réflexion, il semble que celles-ci soient plutôt des approximations et des erreurs matérielles qui pourront vraisemblablement être levées et réargumentées dans la suite de l'enquête.

En ce qui concerne l'enquête parcellaire, à ce stade du dossier, l'emprise décrite pour la réalisation du projet semble bien strictement nécessaire à la réalisation de l'opération et semble suivre exactement l'emprise défini pour la D.U.P.

En synthèse, pour le dossier d'utilité publique DUP, il conclut que les documents mis à disposition du public argumentent l'utilité publique sur :

- La nécessité de respecter la loi S.R.U. et l'obligation de proposer 25% à 30 % de logements sociaux sur cette extension urbaine ; cette obligation imposant de maintenir le prix du foncier d'achat des terrains agricoles concernés dans des prix restants raisonnables.**
- Le fait que cette O.A.P. est inscrite au P.L.U.I. de Laval Agglomération et reste la seule possibilité d'extension urbaine de la commune.**
- Le fait que l'opération permettra la création de voies douces structurantes pour le secteur et l'ensemble de la commune.**

***3*Information du public :**

Les mesures de publicité étaient prescrites à l'article 5 de l'arrêté de Monsieur le Préfet de la Mayenne, ordonnant ces deux enquêtes. Elles ont été constatées ainsi :

1 - L'avis d'enquête a été affiché du lundi 12 septembre 2022 au mercredi 5 octobre 2022 inclus sous l'autorité de la commune de L'Huisserie :

- *1* Une affiche apposée à droite de la porte d'entrée sur le panneau vitré du centre administratif communal, 17 place de l'église à L'Huisserie.**
- *2* Une affiche en place dans le panneau d'affichage réglementaire de la mairie, route de Quelaines.**

2 – Le maître d’ouvrage a procédé sur cette même période à l’affichage de l’avis d’enquête à deux lieux caractéristiques du projet. L’implantation de ces deux affichages ainsi répartis sur le secteur s’établit ainsi :

- *3* Une affiche sur site à côté de la salle polyvalente à l’intersection du chemin du bas et haut Fougeray et du chemin du Fougeray.
- *4* Une affiche au carrefour de la Hamardière, installée à l’intersection de la rue du Maine et de la voie verte, au pied du calvaire en pierre.

→ Le commissaire-enquêteur a personnellement constaté, dans la matinée du jeudi 8 septembre 2022, la présence de ces 4 affichages.

3- Par ailleurs, les services de la Préfecture de la Mayenne ont fait publier un avis au public, faisant connaître l’ouverture de l’enquête dans les journaux locaux suivants :

- le journal "Le Courrier de la Mayenne" du jeudi 8 septembre 2022
- le journal "Ouest France", édition de la Mayenne, du jeudi 8 septembre 2022

Avec une publication de rappel dans :

- le journal "Le Courrier de la Mayenne" du jeudi 22 septembre 2022
- le journal "Ouest France", édition de la Mayenne, du mardi 20 septembre 2022

→ Sur ce point aussi, le commissaire-enquêteur a personnellement lu ces 4 publications dans les 2 journaux concernés.

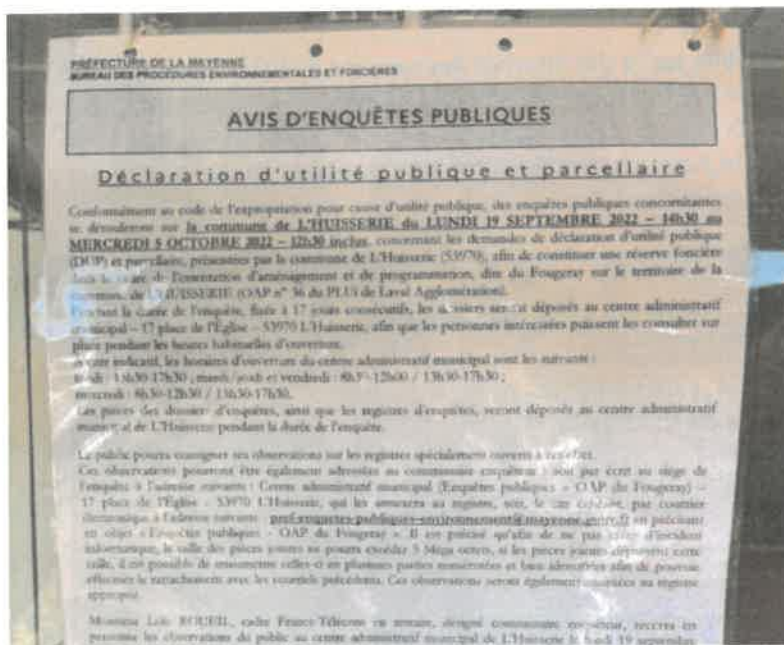
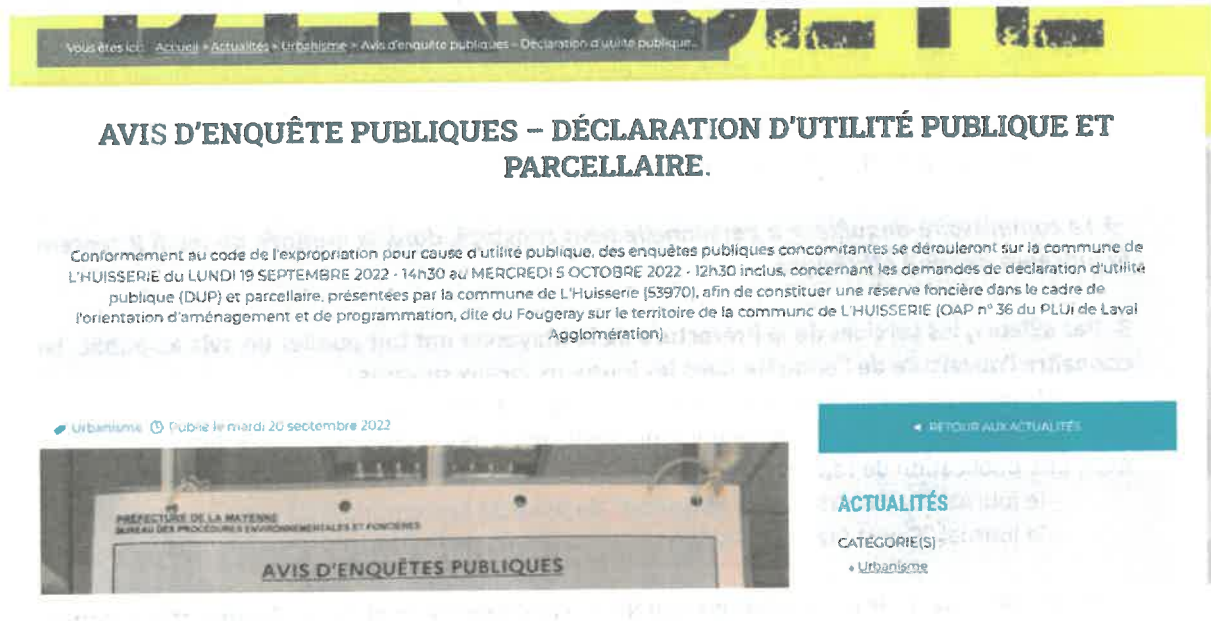
4- L’avis d’enquête a également été publié sur le site internet des services de l’Etat en Mayenne à l’adresse suivante : [www.mayenne.gouv.fr//rubrique "politiques publiques"](http://www.mayenne.gouv.fr//rubrique%20politiques%20publiques), onglet "environnement, eau et biodiversité" // Enquêtes publiques hors ICPE // Expropriations

→ Le commissaire-enquêteur a constaté personnellement cette information le jeudi 8 septembre 2022 en après-midi et la page concernée se présentant ainsi :

The screenshot shows the website interface for the 'Projet de réserve foncière dite du Fougeray - Commune de L'Huisserie'. The page is titled 'Projet de réserve foncière dite du Fougeray - Commune de L'Huisserie' and is dated 'Mise en ligne le 01/09/2022'. The main content area contains the following text: 'Enquêtes concomitantes d'utilité publique et parcellaire afin de constituer une réserve foncière dans le cadre de l'orientation d'aménagement et de programmation, dite du Fougeray sur le territoire de la commune de L'Huisserie (53970) - (OAP n° 36 du PLU de Laval Agglomération)'. Below this text, there is a date range: 'du lundi 19 septembre 2022 - 14h30 au mercredi 5 octobre 2022 - 12h30 inclus'. The page also lists two documents: '1) Arrêté d'ouverture d'enquêtes publique et parcellaire' (format: PDF, 0.24 Mb) and '2) Avis d'enquêtes' (format: PDF, 0.78 Mb). The page is dated 'Mise en ligne le 01/09/2022'.

5- Par ailleurs d’autres supports d’affichage permettant d’informer le public, de la tenue de cette enquête publique, ont été mis en œuvre.

5 Le site internet de la mairie de L'Huisserie présentait l'information suivante (extraction faite par le commissaire enquêteur le 20 septembre 2022) :



ACTUALITÉS
CATEGORIE(S) :
• Urbanisme

6- Une des deux enquêtes portait sur la définition précise de l'emprise du projet. Dans ce contexte d'enquête parcellaire, une notification individuelle du dépôt du dossier au centre administratif municipal (17, place de l'église- 53970 L'HUISSERIE) a été faite par le porteur du projet, par lettre recommandée. Un état récapitulatif de ces notifications individuelles a été fourni par le porteur de projet dans l'échange "Pré-Rapport- Mémoire en réponse" réalisé en fin d'enquête. Cet état apparaît dans ce rapport au chapitre 5- 7 - point 24

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR // Aspects Contenu des deux dossiers // Présentation des tenants et aboutissants du Projet.
Le commissaire enquêteur a constaté personnellement que l'ensemble des mesures de publicité, prescrites dans l'article 5 de l'arrêté ordonnant cette enquête, et attendu réglementairement dans ce contexte, ont été effectives. L'information au public a été complétée par une publication sur le site internet de la commune de L'Huisserie et de la préfecture de la Mayenne.

En ce qui concerne les notifications individuelles dues à chaque administré concerné dans le contexte de l'enquête parcellaire, un état de ces envois, a été réalisé en cours d'enquête. Ce résultat est présent plus loin au chapitre 5.7 - point (24) de ce rapport.

→ Le commissaire enquêteur considère que les dispositions prises pour l'information du public ont été suffisantes pour que les administrés aient connaissance de l'existence de ces deux enquêtes publiques et soient informés des tenants et aboutissants du projet.

→ Par ailleurs, le commissaire enquêteur constate que le contenu des deux dossiers mis à disposition du public et, l'ensemble des deux procédures (D.U.P. - Déclaration d'Utilité Publique, et Parcellaire), sont conformes aux dispositions décrites dans le code de l'expropriation.

***4* Déroulement des 2 enquêtes :**

4-1 Généralités sur le déroulement de ces enquêtes :

**** Les services du bureau de l'environnement de la Préfecture de la Mayenne ont normalement préparé et organisé ces deux enquêtes.** Le commissaire-enquêteur a été informé des tenants et aboutissants de ces dossiers, par la présentation faite par Madame LEMESLIF. En outre, les échanges réalisés avec services de la Préfecture et, avec le responsable du projet, Monsieur BAILLEUX, adjoint de la commune de L'Huisserie, lors de la phase de lancement de cette enquête, ont été efficaces et pertinents pour initialiser correctement les 2 enquêtes

**** Les deux enquêtes se sont déroulées, par ailleurs, normalement. Pendant toute la durée de l'enquête,** deux registres ainsi qu'un dossier complet au format papier ont été mis à disposition du public, dans les locaux de la mairie de L'Huisserie.

Une adresse mail était à disposition du public pour déposer des contributions par voie électronique (pref-enquetes-publiques-environnement@mayenne.gouv.fr).

Par ailleurs, un poste informatique était à disposition des administrés dans les locaux de la mairie de L'Huisserie ; celui-ci permettait le dépôt d'observations et la consultation des dossiers de manière électronique.

**** La participation du public peut être qualifiée de "peu importante** au regard de la nature des enquêtes. En effet, Le commissaire enquêteur a reçu 6 visiteurs et 9 "NCR" (Notes ou Courriers Reçus). Le total des contributions enregistrées (sous forme électronique et papier) s'élève à 11 ; une fois analysées par thèmes, celles-ci donnent un décompte brut de 67 observations.

**** Une réunion a été réalisée le jeudi 8 septembre 2022 en matinée** entre le commissaire-enquêteur et le maître d'ouvrage, Monsieur BAILLEUX. Dans cette réunion, le porteur de projet a présenté dans sa globalité et, en toute transparence, les points remarquables du projet. A la suite de cette réunion, le commissaire-enquêteur a pu se rendre sur l'ensemble des lieux.

**** A l'issue de ces enquêtes, les deux registres d'enquête ont été clôturés,** et pris en charge par le commissaire-enquêteur. Cette opération a été réalisée le mercredi 5 octobre 2022 après la dernière permanence d'accueil du public.

**** Dans le contexte des 2 objectifs assignés à ces 2 enquêtes, le commissaire-enquêteur a procédé** en fin d'enquête à un échange formalisé avec le porteur de projet.

Un document intitulé "Pré-rapport" a été remis au porteur de projet le lundi 10 octobre 2022 lors d'une réunion qui s'est tenue à la mairie de L'Huisserie. Le porteur du projet était représenté par Monsieur J. P. THIOT et M. BAILLEUX.

Ce document était structuré autour des observations formulées par le public, celles émises par les Personnes Publiques et des questions plus particulières posées à l'initiative du commissaire-enquêteur.

Le mémoire en réponse élaboré par le maître d'ouvrage a été reçu par le commissaire-enquêteur le mercredi 19 octobre 2022.

4-2 Déroulement fin de ces enquêtes :

Les dates remarquables et la chronologie de cette enquête sont synthétisées dans le tableau suivant :

| N° | DATE et LIEU | OBJET de l'évènement | QUI ? | OBSERVATIONS |
|-----------|---|---|--|--|
| 1 | Du 26 juillet au 9 août 2022 Par mail et téléphone | - Préparation de l'enquête - Rédaction concertée de l'arrêté | - Pref53-Mme LEMESLIF - L. ROUEIL, commissaire enquêteur | |
| 2 | Mardi 6 septembre 2022 9h30 – 10h30 Préfecture de la Mayenne | - Entretien avec autorité administrative - Prise en charge par le commissaire-enquêteur des documents nécessaires aux 2 enquêtes | - Mme MARTINEAU et Mme LEMESLIF Préfecture de la Mayenne - L. ROUEIL Commissaire Enquêteur | |
| 3 | Jeudi 8 septembre 2022 9h30 – 10h30 Mairie de L'Huisserie | - Réunion avec le porteur du projet - Echanges sur les 2 dossiers d'enquête | - M. BAILLEUX, mairie de L'Huisserie - L. ROUEIL, Commissaire Enquêteur | - Dossiers - Registres - Publicités - Réunions à programmer |
| 4 | Jeudi 8 septembre 2022 10h30 – 11h30 Mairie de L'Huisserie et site | - Visite des lieux - Vérification de l'affichage | - L. ROUEIL Commissaire Enquêteur | - Les affichages attendus sont en place : 4 affiches papiers // 1 affichage site internet Préfecture = OK // site internet mairie de L'Huisserie =OK |
| 5 | Lundi 19 septembre 2022 14h30 – 17h30 Mairie de L'Huisserie | 1 ^{ère} permanence d'accueil du public. | - L. ROUEIL Commissaire Enquêteur | - Entretien avec M. BAILLEUX - Visites de 2 personnes - 1 contribution reçue -NCR 01 de M. REVEL |
| 6 | Samedi 24 septembre 2022 9h00 – 12h00 Mairie de L'Huisserie | 2 ^{ème} permanence d'accueil du public. | - L. ROUEIL, Commissaire Enquêteur | - Entretien avec M. BAILLEUX - Visites de 1 personnes - Aucune contribution reçue |
| 7 | Mercredi 5 octobre 2022 9h30 – 12h30 Mairie de L'Huisserie | 3 ^{ème} permanence d'accueil du public. Formalités de clôture des deux registres | - L. ROUEIL, Commissaire Enquêteur. - M. J. P. THIOT, maire de la commune | - Entretien avec M. BAILLEUX - Visites de 2 personnes - 1 contribution reçue au registre // 4 notes papier déposées -NCR 02 - 03- 04 et 05 // 4 NCR reçus par mail – NCR 06 – 07 – 08- et 09 |
| 8 | Lundi 10 octobre 2022 14h00 – 15h30 Mairie de L'Huisserie | Remise au porteur de projet d'un pré-rapport | - M. BAILLEUX et M. THIOT, mairie de L'Huisserie - L. ROUEIL, CE | Echanges sur les contributions |
| 9 | Vendredi 4 novembre 2022 14h30 – 15h30 Préfecture de Laval | Remise des documents de fin quête à l'autorité administrative | - Mme LEMESLIF, préfecture 53 - L. ROUEIL, Commissaire Enquêteur | Echanges sur les conclusions émises par le commissaire-enquêteur |

| N° | Identité // Qui fait la contribution // SYNTHÈSE DE LA CONTRIBUTION // et Classement par thèmes |
|----|--|
| 02 | <p>Monsieur le Préfet de le Mayenne – Direction Départementale des Territoires (D.D.T.) Aménagement et Urbanisme // courrier du 10 mai 2022</p> <ul style="list-style-type: none"> - La délibération du conseil municipal du 20 janvier explicite le projet d'aménagement à vocation d'habitat d'un secteur d'extension urbaine dit O.A.P. du Fougeray. Or, la partie de l'opération relative à la liaison entre le futur lotissement et la jonction avec la voirie existante se situe en zone A (agricole) au P.L.U.I. de Laval-Agglomération. Il convient donc que la collectivité précise dans l'ensemble du document qu'une ou des parcelles en zone A sont dans le périmètre de l'opération. - La notice liée au dossier d'enquête publique devra préciser que l'opération concerne le secteur d'implantation du futur lotissement du Fougeray classé en zone 1 AUh au P.L.U.I. et une liaison routière de raccordement à la RD 910. Par ailleurs, lorsque le maître d'ouvrage réalisera son projet, il aura à prendre en compte une haie protégée par le P.L.U.I.. <p style="text-align: center;">→ THÈME 05 : Problématique des incohérences et des erreurs matérielles, apparaissant dans les documents mis à disposition.</p> |
| 03 | <p>Monsieur le Maire de L'Huisserie à Monsieur le Préfet de le Mayenne – Réponse aux remarques émises par la D.D.T. // courrier du 28 juin 2022</p> <ul style="list-style-type: none"> - Aucun raccordement à la RD 910 n'est prévu, ce point ayant été supprimé lors de la modification N°1 du P.L.U.I. de Laval Agglomération du 20 décembre 2021, ce en quoi aucune parcelle classée en zone A ne se trouve dans le périmètre de l'opération <p style="text-align: center;">→ THÈME 05 : Problématique des incohérences et des erreurs matérielles, apparaissant dans les documents mis à disposition.</p> <p style="text-align: center;">→ THÈME 04: Problématique de la justification du périmètre de la DUP et de l'emprise Parcellaire.</p> |

5- 4- Observations (synthétisées) formulées par le public.

| N° | Identité // Qui fait la contribution // SYNTHÈSE DE LA CONTRIBUTION // et Classement par thèmes |
|----|---|
| 04 | <p>– Reçue par rédaction sur le registre d'enquête, lors de la permanence d'accueil du public effectuée le Lundi 19 septembre 2022 : Monsieur Philippe REVEL :</p> <p>Concerné par l'urbanisation à venir de la zone</p> <p>NCR 01 : courrier du 19 septembre 2022, de onze pages :</p> <p>Propriétaire d'un pavillon situé impasse des lilas à L'Huisserie // très sensible aux opérations d'urbanisme, à leurs conséquences sur la sécurité routière et la qualité de vie des habitants.</p> <p>Demande à être vigilant sur les conditions de réalisation et des conséquences des décisions prises</p> <p>Constate plusieurs points :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Rappel sur la modification N°1 du P.L.U.I., lors de l'enquête menée par le commissaire-enquêteur Alain CHEVALIER : nombreuses contributions par les habitants de L'Huisserie • Avis favorable à la modification proposée de l'O.A.P. N°36 du Fougeray et à la suppression de l'emplacement réservé pour le raccordement au giratoire du Tertre sous réserve d'une étude approfondie pour valider la faisabilité du projet en respectant la préservation des arbres remarquables, la limitation du flux de circulation dans les rues des lotissements anciens adjacents et la sécurité au droit du giratoire des écoles. • Pas de présentation aux habitants de l'étude approfondie effectuée par la commune de L'Huisserie (s'assurer que celle-ci a bien été réalisée). <p style="text-align: center;">→ THÈME 03 : Problématique de la suppression de la liaison routière initialement prévue entre "La Perrine" et la RD 910 au niveau de la "Hamardière" // sous réserves qu'une étude sur les flux de circulation dans la zone urbanisée de la commune, ne vienne infirmer cette disposition.</p> |

| N° | Identité // Qui fait la contribution // SYNTHÈSE DE LA CONTRIBUTION // et Classement par thèmes |
|----|---|
| | <p>• S'interroge sur le périmètre de la présente enquête : le secteur à urbaniser du Fougeray intègre les parcelles classées en zone AUH lors de la dernière modification du P.L.U.I. Pourquoi inclure au périmètre de la réserve foncière sollicitée la parcelle cadastrée C0788, classée en zone A au P.L.U.I. ? (Parcelle qui était le siège de l'emplacement réservé au raccordement au giratoire du Tertre des secteurs nouveaux de la Perrine et du Fougeray prévu à l'ancien P.L.U.I. et retiré lors de la dernière modification du 20/12/2021) // Dans la notice explicative, il est indiqué que cette parcelle doit recevoir une liaison routière. Il s'agirait donc d'un raccordement non plus sur le giratoire du Tertre mais sur l'ancienne RD 112 en supprimant le sens interdit entrant institué lors de la réalisation de la rocade de L'Huisserie // Supprimer ce sens interdit induira des flux de circulation dans les lotissements non conçus pour les recevoir : voir si cet aspect a été analysé par l'étude de circulation et si des propositions d'aménagements ont été faites // En l'absence de cette étude, intégrer la parcelle C0788 au périmètre de la réserve foncière n'a aucune justification légale.</p> <p>→ THÈME 04 : Problématique de la justification du périmètre de la DUP et de l'emprise Parcellaire.</p> <p>• Révèle des incohérences du dossier d'enquête :</p> <ul style="list-style-type: none"> ** Le périmètre : inclut-il une parcelle en zone A ou pas ? notée plusieurs fois dans la notice, la DDT en fait la remarque officiellement mais Monsieur le Maire écrit qu'il n'y a aucune parcelle classée en zone A dans le périmètre de la réserve foncière. ** La liaison routière : La notice indique que la parcelle C0788 est à acquérir en vue de réaliser une liaison routière contrairement au courrier de Monsieur le maire // idem pour l'O.A.P. 36 du P.L.U.I. indiqué précisément comme accès au sud du secteur du Fougeray par le chemin de Bonne qui est inadapté // nouvelle incohérence qui amène aussi à l'illégalité ** Le projet d'aménagement justifiant la procédure d'expropriation : besoins en logements et surface urbanisée indiqués jusqu'en 2022, aucune perspective indiquée au-delà. ** Les voies de circulation : indiqué que la commune est traversée par 2 routes départementales : s'il est vrai qu'historiquement les RD 1 et 112 traversaient le bourg, la RD 112 a été déclassée lors de l'ouverture de la rocade (RD 910) et l'aménagement autour de la mairie ; seule la RD 1 reste et encore uniquement sur la partie agglomérée a été déclassée lors de la réalisation du giratoire de la Perrine : erreur matérielle ? <p>→ THÈME 05 : Problématique des incohérences et des erreurs matérielles, apparaissant dans les documents mis à disposition.</p> <p>Conclusion : souhaite que le commissaire-enquêteur :</p> <ul style="list-style-type: none"> ** Prenne les dispositions pour inciter la commune à effectuer les études de circulation et de sécurité routière sollicitée lors de l'enquête précédente et à les rendre publiques. ** Invite la commune à mettre en cohérence le dossier d'enquête. <p>→ THÈME 01 : Avis exprimés : Avis non exprimé.</p> <p>Les observations listées ci-dessus sont étayées par une annexe de 9 pages. Celle-ci est en fait constituée par les justifications données par le commissaire enquêteur, à l'issue de l'enquête publique réalisée dans le contexte de la suppression de l'emplacement réservé N° 15 du PLUI de Laval Agglomération // Enquête qui s'est déroulée dans le contexte de la modification N° 1 du PLUI, avec décision de la collectivité en date du 20 décembre 2021.</p> <p>** Ci-dessous, synthèse de cette annexe (qui liste les préconisations faites par le Commissaire enquêteur dans le cadre de la modification N° 1 du PLUI de Laval Agglomération).</p> <p>→ L'O.A.P. du Fougeray - emplacement réservé N°15, prévoit une desserte interne traversant le nouveau lotissement et reliant le chemin allant de la Hamardière, rond-point du Tertre au lotissement de la Perrine.</p> |

| N° | Identité // Qui fait la contribution // SYNTHÈSE DE LA CONTRIBUTION // et Classement par thèmes |
|----|--|
| | <p>Cette desserte serait remplacée par une voie débouchant d'un côté sur le chemin reliant le lieu-dit La Hamardière à l'écluse de Bonne, et de l'autre côté à l'intersection proche des bâtiments de l'espace sportif Amène plusieurs questionnements sur</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ <u>la fluidité du trafic et son orientation</u> : voie actuelle de la liaison côté Hamardière depuis le nouveau lotissement vers Entrammes et la route d'Angers insuffisamment large pour permettre l'entrée et la sortie des véhicules // perturbation de la sortie des équipements sportifs et encombrement du rond-point des écoles) ▪ <u>l'accès des bus</u> : dessert du nouveau lotissement par les bus ? dernière partie construite du lotissement non desservie par le nouveau projet. ▪ <u>l'aspect écologique</u> <ul style="list-style-type: none"> ** Arbres, haies : utilisation du chemin du Fougeray dans son état actuel non envisageable car trop étroit // si élargissement, implique de supprimer soit la haie bordant le lotissement de la Perrine (quelles incidences pour les habitants du lotissement voisin ?), soit la haie limitrophe du complexe sportif avec deux arbres classés remarquables (révision du P.L.U.I. si abattage des arbres remarquables ?) soit les deux à la fois ** La qualité de l'air et le bruit : modification de la qualité de l'air respiré par les enfants des écoles par l'augmentation du trafic routier // augmentation du bruit ** Le surcoût de l'opération : l'avenue de la Mayenne a été dimensionnée pour permettre la continuité vers le nouveau lotissement : pourquoi de telles dépenses sur les deniers publics si le projet n'est pas mené à son terme ? ▪ <u>la sécurité</u> <ul style="list-style-type: none"> ** Accroissement du trafic : accroissement du trafic dans les rues près du centre-ville : inquiétude sur l'afflux de circulation ** vitesse excessive et sécurité des enfants : vitesse excessive aux abords des écoles malgré la limitation à 30 km/h ** Le besoin de pistes cyclables : demande d'intégration de zones de mobilités douces en continuité avec les voies en place ou à créer <p style="text-align: center;">→ THÈME 02 : Pour Information dans le contexte de la présente enquête</p> <p>→ Réduction d'une zone UL : liée au projet de construction d'un nouveau groupe scolaire devant constructible : opportunité d'envisager de déplacer les écoles ? compatibilité de cette extension de zonage UB2 avec le quota de construction de logements sur la commune ? Cette suppression de la zone UL se fera au détriment de la qualité de vie des habitants (actuellement utilisé comme emplacement de détente) // soulève aussi la capacité financière de la commune pour réaliser un déplacement des équipements scolaires et périscolaires.</p> <p style="text-align: center;">→ THÈME 02 : Pour Information dans le contexte de la présente enquête</p> <p>→ Le manque d'information sur le déroulé de l'enquête : se serait fait sans concertation avec les habitants et publicité a minima</p> <p style="text-align: center;">→ THÈME 02 : Pour Information dans le contexte de la présente enquête</p> |
| 05 | <p>– Reçue par rédaction sur le registre d'enquête, lors de la permanence d'accueil du public effectuée le lundi 19 septembre 2022 : Monsieur Hubert DE QUATREBARBES : Concerné par l'opération // est venu prendre des informations sur le dossier // déposera vraisemblablement une contribution.</p> <p style="text-align: center;">→ THÈME 02 : Pour Information dans le contexte de la présente enquête</p> |
| 06 | <p>– NCR 02- reçue par courriel du jeudi 29 septembre 2022, composé d'un chapeau d'une page et d'une pièce jointe de 5 pages // et NCR 03 reçue par courriel le 4 octobre 2022 // de la part de Monsieur Christian BRIAND, ancien maire de l'huissierie et Conseiller départemental du canton.</p> <p>Synthèse de la contribution à partir des 2 NCR reçues :</p> |

N° Identité // Qui fait la contribution // SYNTHÈSE DE LA CONTRIBUTION // et Classement par thèmes

Plan issu du Procès verbal du Conseil Municipal du 20/01/2022 signé des élus



Plan issu du document transmis à la préfecture signé du Maire pour la même délibération



**** Le dossier mis à disposition du public, comporte une anomalie conséquente.** En effet, les plans figurant au Procès-Verbal du conseil municipal du 20 janvier 2022 page 6/11, signé par les élus, est différent de celui qui se trouve dans la présente enquête publique (Document Délibération du conseil municipal). // Voir les 2 plans ci-dessus.

En particulier, la différence est factualisée au niveau du raccordement de la voie principale de circulation, qui drainera le trafic de L'OAP N° 36. En effet coté lotissement de "La Perrine", le raccordement de cette voie se fait, soit au niveau de la voie principale du lotissement de La Perrine (Version Signée des conseillers municipaux), soit à proximité du plateau sportif (version du document présent dans le dossier de la présente enquête).

→ **THÈME 03 : Problématique de la suppression de la liaison routière initialement prévue entre "La Perrine" et la RD 910 au niveau de la "Hamardière" // sous réserves qu'une étude sur les flux de circulation dans la zone urbanisée de la commune, ne vienne infirmer cette disposition**

**** Le véritable enjeu porte sur les parcelles de Hubert DE QUATREBARBES (B 0213 et B 0201) qui doivent être reconnues d'intérêt public pour la commune de L'Huisserie.**

**** P.L.U.I. O.A.P. N° 36 Le Fougeray :**

L'empreinte bocagère sur le secteur est importante et des arbres isolés remarquables sont également identifiés. // Le principal enjeu de l'O.A.P. du Fougeray repose sur son intégration paysagère et la préservation de son empreinte écologique.

Accès au site : au nord (chemin du Fougeray) et au sud (chemin de Bonne permettant un accès depuis la RD 910 : empreinte paysagère à renforcer // préservation des haies // coulées vertes qui s'appuieront sur le maillage bocager // Programmation résidentielle de la partie est d'une surface de 18,6 Ha (environ 300 logements dont 25% sociaux).

| N° | Identité // Qui fait la contribution // SYNTHÈSE DE LA CONTRIBUTION // et Classement par thèmes |
|----|--|
| | <p>Enquête publique concernant la modification du P.L.U.I. : nombreuses préconisations sur les démarches et précautions pour conduire le projet de l'aménagement de cet O.A.P. faites par le commissaire-enquêteur (en associant la population, les usagers de sites sportifs, parents d'élèves, riverains) // jusqu'à ce jour, aucune démarche des préconisations n'a été conduite dans ce sens //.</p> <p>Nécessité de préserver les haies et arbres remarquables conformément aux règles du P.L.U.I. par le commissaire-enquêteur.</p> <p>Le projet actuel ne permet pas de respecter ces différents points.</p> <p>Un permis d'aménager a été déposé juste après la modification du P.L.U.I. en saisissant une nouvelle opportunité ainsi créée // Implantation de panneaux de vente de parcelles en mars 2022 // Pas de réponse de la mairie // terrains prévus en vente en septembre 2022 mais les panneaux de vente ont été enlevés quelques jours après.</p> <p>Préconisations du commissaire-enquêteur partiellement reprises dans le document du P.L.U.I.. // Réponse de Laval Agglomération d'inviter les parties à se manifester lors des phases ultérieures de l'élaboration et modification du P.L.U.I. // Il conviendra de reprendre l'intégralité des préconisations du commissaire-enquêteur.</p> <p style="text-align: center;">→ THÈME 09 : Demande de concertation informations, dans le contexte de la définition du cahier des charges imposés à l'OAP N° 36 et à ses connexions avec l'extérieur.</p> <p>Délibération du 20 janvier 2022 :</p> <p>Modification du plan de situation et périmètre de l'opération de l'O.A.P. :</p> <p>Etroitesse du chemin de Fougeray donc hypothèse inconcevable pour desservir 360 logements // réponse qui viendra de la consultation de la population qui aura à y vivre</p> <p>Plan précédent dimensionné pour accueillir la circulation des différents types de modes de déplacements dans des conditions sécurisées.</p> <p>Dossier d'enquête publique :</p> <p>Possibilités d'extension de la commune très contraintes par sa situation géographique, traversée par deux routes départementales (RD1)</p> <p>La modification du P.L.U.I. a été approuvée le 20 décembre 2021 et est engagée par la municipalité de L'Huisserie pour ce qui concerne cette zone. Elle a engendré un certain nombre de préconisations du commissaire-enquêteur qui jusqu'à présent n'ont donné lieu à aucune consultation ni présentation auprès des habitants.</p> <p style="text-align: center;">→ THÈME 06 : Problématique du respect des préconisations du PLUI, pour l'OAP N° 36 du Fougeray (flux de circulation, voies douces, maintien des haies et arbres remarquables, ... etc.)</p> <p>Conclusion et commentaires d'ensemble :</p> <p>** Prix de vente des terrains des parcelles B 0213 et B 0201 au prix de 18,35 le m2 de terre agricole (formulé dans la demande de Monsieur DE QUATREBARBES en page 12/14 de la notice génère des coûts finaux de terrains après impact des cessions pour les logements sociaux trop élevés et en décalage avec le marché du territoire.</p> <p style="text-align: center;">→ THÈME 07 : L'offre de vente du foncier nécessaire à la réalisation de l'OAP, justifie-t-elle la DUP ?</p> <p>** L'emplacement réservé qui impactait la parcelle B0213 renforçait l'intérêt public de ce terrain d'autant que sa remise en cause dégrade les potentialités de sécurité et de protection des arbres et des haies alors que se justifie toujours de faire passer la voie principale sur ce terrain et respectant ainsi les engagements pris avec et par les acheteurs des terrains du lotissement riverain de la Perrine. Une modification telle qu'envisagée dans la modification du P.L.U.I. est un reniement des engagements initiaux pris par la commune et des acheteurs des parcelles de ce lotissement dans l'intérêt de quelques-uns au détriment du plus grand nombre. Ce n'est pas sans provoquer des interrogations.</p> |