



**RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*



Mission régionale d'autorité environnementale  
**PAYS DE LA LOIRE**

**Avis conforme**  
**sur le projet de révision allégée n°4**  
**du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi)**  
**de Laval Agglomération (53)**

N°MRAe PDL-2023-7110

## Avis conforme

### rendu en application du deuxième alinéa de l'article R.104-33 du code de l'urbanisme

La Mission régionale d'autorité environnementale de l'inspection générale de l'environnement et du développement durable (IGEDD) pour les Pays de la Loire ;

- Vu** la directive n°2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement et notamment son annexe II ;
- Vu** le code de l'urbanisme, notamment son article R .104-33 deuxième alinéa ;
- Vu** le décret n°2022-1165 du 20 août 2022 portant création et organisation de l'inspection générale de l'environnement et du développement durable, notamment son article 18 ;
- Vu** le décret n°2016-519 du 28 avril 2016 portant réforme de l'autorité environnementale ;
- Vu** les arrêtés du 6 avril 2021 et du 19 juillet 2023 du Ministère de la transition écologique et de la cohésion des territoires, portant nomination des membres de la Mission régionale d'autorité environnementale Pays de la Loire et de son président ;
- Vu** le règlement intérieur de la Mission régionale d'autorité environnementale Pays de la Loire adopté le 10 septembre 2020 ;
- Vu** la décision de la MRAe Pays de la Loire du 18 novembre 2022 portant exercice de délégation ;
- Vu** la réception initiale en date du 21 juin 2023 relative au projet de révision allégée n°4 du PLUi de Laval Agglomération, présenté par la communauté d'agglomération de Laval Agglomération, en application des articles R.104-33 deuxième alinéa à R.104-35 du code de l'urbanisme ;
- Vu** la consultation de l'agence régionale de santé du 22 juin 2023 ;
- Vu** la consultation des membres de la MRAe Pays de la Loire faite par son président le 16 août 2023 ;

#### Considérant les caractéristiques du projet de révision allégée n°4 du PLUi de Laval Agglomération :

- qui consiste à créer un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) classé Nt (à destination de loisirs et de tourisme) d'une surface d'environ 2 557 m<sup>2</sup> sur une parcelle actuellement classée en zone naturelle (N), située dans le domaine du château de la Mazure (180 ha), au lieu-dit « la Basse Mazure », sur la commune de Forcé ;
- qui traduit cette évolution à travers le règlement graphique et le règlement écrit du PLUi (plan de zonage, atlas communal des STECAL, fiches de présentation des STECAL) ;
- qui vise ainsi à permettre le développement d'une activité de gîte et d'accueil d'évènements par la rénovation et l'aménagement de bâtiments existants correspondant à un ancien établissement de blanchissage du lin (deux gîtes de dix couchages chacun dans les bâtiments « le teinturier » et « le magasin », une grande salle dans le bâtiment « le hangar », des gîtes et/ou une salle multi-activités dans le bâtiment « annexe à la maison du commis » ;
- qui s'inscrit dans le cadre du renforcement de l'offre de service existante du château de la Mazure, déployée autour de formations (château des Langues), d'activités événementielles (mariages, réceptions), et d'hébergement ;

**Considérant les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées et les incidences potentielles du plan sur l'environnement et la santé humaine, en particulier :**

- le PLUi de Laval Agglomération a été approuvé le 16 décembre 2019 et il a fait l'objet d'une évaluation environnementale ; il a connu depuis une modification simplifiée approuvée le 27 septembre 2021 et une modification approuvée le 20 décembre 2021 ; trois autres procédures de révision allégée (n°1, n°2 et n°3) et une procédure de modification (n°2) sont en cours ;
- le périmètre du STECAL projeté, correspondant à des dépendances du château de la Mazure, est constitué de trois bâtiments principaux et d'un bâtiment annexe, de terres agro-naturelles non exploitées, entourées de haies et de massifs arborés ;
- il n'est pas concerné par une protection liée à la présence de site Natura 2000, ni de zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique ou floristique (ZNIEFF) ;
- il est situé à proximité d'un secteur de continuité écologique des cours d'eau identifié aux abords de la Jouanne et protégé par le PLUi de Laval Agglomération au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme ;
- les surfaces bâties dans le périmètre du futur STECAL représentent actuellement 603 m<sup>2</sup> d'emprise au sol (288 m<sup>2</sup> pour le bâtiment « le teinturier », 165 m<sup>2</sup> pour le bâtiment « le magasin », 120 m<sup>2</sup> pour le bâtiment « le hangar », 30 m<sup>2</sup> pour le bâtiment « annexe à la maison du commis ») ; le règlement littéral du PLUi, après la révision allégée n°4, y limitera l'emprise au sol maximale des constructions à 50 % de la surface de terrain, soit environ 1 275 m<sup>2</sup> ; la révision allégée n°4 ouvre donc la possibilité de constructions supplémentaires pour près de 675 m<sup>2</sup> d'emprise au sol dans le périmètre du STECAL créé ;
- selon le dossier, les éléments naturels ne sont pas touchés ou mis en péril par la mise en œuvre du projet. Il affirme alors que la révision allégée n°4 du PLUi n'a pas d'impact sur la faune et la flore, sans qu'une étude faune/flore ni une analyse des zones humides ne puisse le démontrer, ni justifier le cas échéant de la mise en place de mesures ERC (éviter-réduire-compenser) adaptées ;
- en particulier, le dossier ne démontre pas l'absence, au niveau des haies, des arbres et des boisements, d'habitats ou d'espèces protégées végétales ou animales, auxquels il est interdit de porter atteinte (article L.411-1 du code de l'Environnement) ; en cas de présence avérée, et pour toute intervention (arrachage, coupe, taille, entretien), il faudra justifier la mise en place de mesures ERC (éviter-réduire-compenser) adaptées, et déposer une demande de dérogation de destruction d'habitats d'espèces protégées ;
- de plus, le projet de STECAL est concerné par la présence d'une zone humide référencée au PLUi de Laval Agglomération ; en cas d'extension ou de création de toute nouvelle surface bâtie, il faudra justifier du respect de la disposition 8B - 1 du schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) Loire-Bretagne 2022-2027, qui prévoit que « les maîtres d'ouvrage de projets impactant une zone humide cherchent une autre implantation à leur projet, afin d'éviter de dégrader la zone humide. A défaut d'alternative avérée et après réduction des impacts du projet, dès lors que sa mise en œuvre conduit à la dégradation ou à la disparition de zones humides, la compensation vise prioritairement le rétablissement des fonctionnalités... » ;
- le bâtiment « annexe de la maison du commis » est presque intégralement situé en zone inondable de la Jouanne, cartographiée au titre de l'atlas des zones inondables (AZI) de la Mayenne et de ses affluents ; le projet prévoit sa transformation en hébergement et/ou salle multi-activité, conduisant à y recevoir du public, sans qu'une étude hydrologique et hydraulique définissant le contour de la crue centennale ne puisse démontrer que ce bâtiment est hors d'atteinte de cette crue, ni justifier de l'absence d'exposition supplémentaire de personnes au risque identifié ;
- de plus, au titre de l'article R.214-1 du code de l'Environnement, la partie du STECAL projeté située en zone inondable pourrait être concernée par la rubrique 3.2.2.0 « installations, ouvrages, remblais dans le lit majeur d'un cours d'eau » soumis à autorisation (A) pour une surface soustraite supérieure ou égale à 10 000 m<sup>2</sup> et à déclaration (D) pour une surface soustraite supérieure ou égale à 400 m<sup>2</sup> et inférieure à 10 000 m<sup>2</sup> (pour les extensions d'habitations existantes ou les créations d'annexes par exemple) ;
- les trois bâtiments principaux existants dans le périmètre du STECAL projeté sont inventoriés par le PLUi en vigueur comme bâtiments pouvant potentiellement faire l'objet d'un changement de destination pour de l'habitation ; le projet finalisé de révision allégée n°4 devra reprendre cet inventaire pour en extraire les bâtiments compris dans le futur STECAL ;

## Rend l'avis qui suit:

Le dossier de révision allégée n°4 du PLUi de Laval Agglomération soumis à avis conforme de la MRAe Pays de la Loire ne démontre pas l'absence d'incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement.

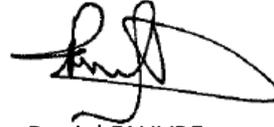
La révision allégée n°4 du PLUi de Laval Agglomération doit faire l'objet d'une évaluation environnementale par la personne publique responsable, la communauté d'agglomération de Laval Agglomération.

Conformément à l'article R.104-33 du code de l'urbanisme la communauté d'agglomération de Laval Agglomération rendra une décision en ce sens.

Le présent avis sera joint au dossier d'enquête publique ou de mise à disposition du public.

L'avis est mis en ligne sur le site internet de l'autorité environnementale.

Fait à Nantes, le 21 août 2023  
Pour la MRAe Pays de la Loire, par délégation

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Daniel Fauvre', written over a horizontal line.

Daniel FAUVRE

## Voies et délais de recours

Le présent avis peut faire l'objet d'un recours gracieux formé dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa mise en ligne sur Internet.

L'avis conforme de la MRAe rendu au titre de l'examen au cas par cas sollicité par la personne publique responsable ne constitue pas une décision faisant grief, mais un acte préparatoire. Il ne peut faire l'objet d'un recours direct, qu'il soit administratif, préalable au contentieux et suspensif du délai de recours contentieux, ou contentieux. Comme tout acte préparatoire, il est susceptible d'être contesté à l'occasion d'un recours dirigé contre l'acte approuvant ou adoptant le document de planification.

### **Où adresser votre recours gracieux :**

Monsieur le Président de la MRAe  
DREAL Pays de la Loire  
SCTE/DEE  
5, rue Françoise GIROUD  
CS 16326  
44 263 NANTES Cedex 2