



**PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL
VALANT PROGRAMME DE L'HABITAT (PLUIH)
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES LE GESNOIS BILURIEN**

RÉUNION DU 3 JUILLET 2024

**OBJET : EXAMEN CONJOINT DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES DANS LE CADRE DE LA
PROCÉDURE DE DÉCLARATION DE PROJET N° 1 VALANT MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLUIH**

Participants :

Communauté de communes du Gesnois Bilurien
<ul style="list-style-type: none">- André Pigné, Président- Martial Latimier, Vice-Président Aménagement du territoire, habitat et mobilités- Julie Ganachaud, cheffe de projet urbanisme/aménagement/habitat
Porteurs de projet
<ul style="list-style-type: none">- Kossay Benredouane, vétérinaire- Diane Petat, vétérinaire- Heidi Blavette, architecte C2V
Personnes Publiques Associées présentes
<ul style="list-style-type: none">- Anthony Trifaut, Maire de Montfort le Gesnois- Nicolas Surais, DDT72- Julien Roissé, DTA Pays du Mans- Denis Rogé, chef de service ADS Pays du Mans- Hélène Dufossé, Directrice Pays du Perche Sarthois
Personnes Publiques Associées excusées
<ul style="list-style-type: none">- Syndicat du bassin de la Sarthe- CC Maine Saosnois- UDAP 72- Chambre d'agriculture 72
Bureau d'études
<ul style="list-style-type: none">- Yann GRIT, URBICUBE

Dans le cadre de la procédure de mise en compatibilité du PLUih par déclaration de projet, l'examen conjoint des Personnes Publiques Associées doit permettre aux PPA d'émettre leurs observations et remarques sur le projet.

Dans la convocation, les PPA disposaient d'un lien leur permettant de prendre connaissance du dossier préalablement à la réunion.

Le bureau d'étude procède à un rappel de l'objet du projet (construction d'une clinique vétérinaire équine) et de son intérêt général pour le territoire, des incompatibilités constatées au niveau du PLUih et des adaptations apportées au PLUih du Gesnois Bilurien. Il rappelle également les avis reçus de la part des Personnes Publiques Associées excusées. La présentation faite en réunion est jointe au présent compte-rendu.

Dans le cadre des échanges avec les Personnes Publiques Associées :

- M. Le Maire de Montfort-le-Gesnois précise que le raccordement du projet au réseau d'assainissement ne posera pas de problème particulier, après consultation du prestataire. La capacité maximale de traitement de la station n'est pas atteinte et les effluents projetés dans le cadre du projet (20 à 30 EH) reste compatible avec cette capacité. Les travaux programmés par la commune visent à réduire les apports d'eau dans la station en période de pluie et ne concernent pas le secteur du projet, qui est en réseau séparatif. Les travaux portent plutôt sur les secteurs en réseau unitaire.
- Le Pays du Mans rappelle que SCOT a rendu un avis favorable sur la procédure en comité syndical du 29 mai 2024. Le projet est compatible avec les orientations du futur SCOT du Pays du Mans révisé en favorisant le renforcement de la centralité de Montfort, pôle intermédiaire périurbain dans le futur SCOT. Le projet va par ailleurs se développer, pour partie sur un bâtiment existant permettant de modérer la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et montre des efforts concernant la qualité architecturale et la volonté d'intégration du bâtiment dans son environnement urbain et paysager.
Le Pays du Mans interroge le porteur de projet concernant la mise en place de panneaux photovoltaïques dans le cadre du projet au regard de l'importante surface de toiture du bâtiment. Le porteur de projet précise que l'Architecte des Bâtiments de France n'est pas favorable à une implantation de panneaux photovoltaïques sur les façades visibles mais qu'il est bien prévu des panneaux photovoltaïques sur les toitures arrières du bâtiment principal et le bâtiment secondaire.
- Le projet étant situé en zone ABF, les clôtures ceinturant les paddocks à l'arrière du bâtiment principal sont soumises à déclaration préalable. Ces clôtures seront constituées de poteaux et de lisses. Considérant l'absence de construction et d'aménagement lourd, ces paddocks ont été maintenus dans la zone N. Le service ADS du Pays du Mans demande s'il n'aurait pas été opportun d'intégrer ces paddocks dans la zone Ub, ceux-ci étant liés au projet. Considérant que cela contribuerait à étendre la zone Ub, cela nécessiterait une nouvelle demande de dérogation à la règle d'urbanisation limitée. Il est donc suggéré au porteur de projet de déposer une déclaration préalable pour les clôtures des paddocks distincte du permis de construire déposé pour le reste du projet.
- Mme Ganachaud s'interroge sur les possibilités permises par le règlement écrit du PLUih concernant la suppression d'une partie de la haie longeant la RD20 au nord pour permettre la création de l'accès à la route. Après vérification, il apparaît qu'une portion de la haie n'est pas protégée au niveau de l'endroit où est envisagé la création de l'accès. Celui-ci sera donc réalisable.
- La DDT exprime un avis favorable au projet présenté et aux évolutions apportées au PLUih

DIFFUSION :

Le présent compte-rendu vaut procès-verbal de la réunion d'examen conjoint des Personnes Publiques Associées.

A ce titre, il est joint au dossier d'enquête publique.