

**DEPARTEMENT DE LA SARTHE**  
**COMMUNAUTE DE COMMUNE DU GESNOIS BILURIEN**

**ENQUETE PUBLIQUE**

**DECLARATION DE PROJET N° 1**  
**VALANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLAN LOCAL D'URBANISME**  
**INTERCOMMUNAL VALANT PROGRAMME DE L'HABITAT (PLUIh)**

**En vue de la réalisation d'une clinique vétérinaire équine**  
**COMMUNE DE MONTFORT LE GESNOIS**

**ENQUETE PUBLIQUE REALISEE DU 02 SEPTEMBRE AU 17 SEPTEMBRE 2024**

**CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

**Claude Barbé commissaire enquêteur**



Enquête publique Déclaration de Projet n° 1 valant mise en compatibilité PLUIh Gesnois Bilurien.  
Désignation TA n° E24000073. Arrêté CDC n° 2024-07-A451. Claude Barbé commissaire enquêteur.

## SOMMAIRE

### Page 02 - 1 : SYNTHÈSE PROJET ET ENQUÊTE

#### Synthèse du Projet et de son caractère d'intérêt général

- *Cadre général du projet*
- *Présentation du projet et justification de son caractère d'intérêt général*

#### Synthèse de l'évolution et de la mise en compatibilité du PLUih

- *Evolution du PLUih*
- *Mise en compatibilité du PLUih*
- *Compatibilité avec les documents d'urbanisme supérieurs*
- *Dérogation à la règle d'urbanisation limitée*
- *Etude environnementale*

#### Synthèse avis des Personnes Publiques associées

#### Synthèse de l'enquête

- *Organisation enquête*
- *Déroulement enquête*

Observations recueillies, commentaire du commissaire enquêteur, réponse communauté de communes, avis commissaire enquêteur.

### Page 21 – 2 : CONCLUSIONS COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

#### Analyse et bilan global

- *Analyse du commissaire enquêteur concernant le projet la procédure de déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLUih*
- *Analyse du commissaire enquêteur concernant l'organisation et le déroulement de l'enquête*
- *Avis du commissaire enquêteur sur les réponses apportées au procès-verbal de synthèse*
- *Bilan global*

#### Conclusions motivées commissaire enquêteur

### Page 26 - 3 : AVIS COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

## **1 : SYNTHESE PROJET ET ENQUETE**

### **Synthèse du Projet et de son caractère d'intérêt général**

#### ***Cadre général du projet***

Un projet d'implantation d'une clinique vétérinaire équine porté par deux vétérinaires expérimentés est envisagé sur le site du haras de Montfort le Gesnois.

Ce projet permet à la collectivité de se doter d'un équipement moderne et performant au service de la filière équine très présente sur le secteur. La création d'une trentaine d'emplois est prévue à terme.

Un PLUih (Plan local d'urbanisme intercommunal valant programme local de l'habitat) approuvé le 13 octobre 2022 régit le territoire de la communauté de communes du Gesnois Bilurien.

Ce projet s'inscrit dans les orientations générales du PADD (Projet d'aménagement et de développement durable) notamment en faveur des projets de développement de la filière équine sur le territoire.

Par contre le projet n'est pas compatible avec les dispositions réglementaires en vigueur sur le site. Celui-ci est classé en zone agricole A et naturelle N. La zone A est spécifiquement dédiée au développement des activités agricoles. Une clinique vétérinaire ne relève pas de l'activité agricole, c'est une activité de services non autorisée en zone agricole. Au sein de la zone N de protection des espaces naturels communautaires, les possibilités de construction sont très limitées.

Une mise en compatibilité portant sur l'adaptation des documents du PLUih est nécessaire pour ce projet dont l'intérêt général peut être démontré. Elle est menée dans le cadre d'une déclaration de projet valant mise en compatibilité plan local d'urbanisme intercommunal valant programme de l'habitat (PLUih) prévue par l'article L.300-6 du code de l'urbanisme. Une délibération du conseil communautaire en date du 12 octobre 2023 valide le lancement de cette opération.

La procédure de déclaration de projet valant mise en compatibilité d'un plan local d'urbanisme est régie par les articles L 134-54 et suivants du code de l'urbanisme.

Textes réglementaires applicables :

Code de l'urbanisme : Article L 300-6 alinéa 1, Article L 300-6, Article L 153-54 à L 153-59, Article L 132-7 et L 132-9.

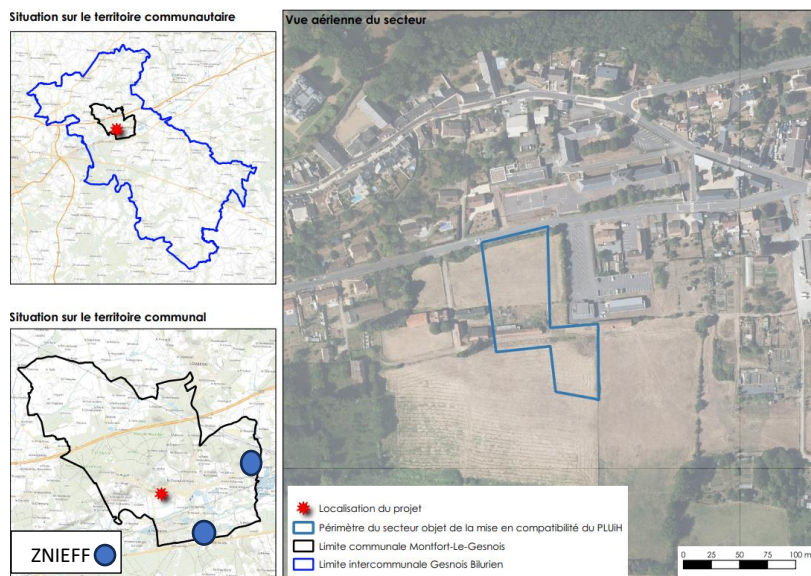
Autres textes et délibérations : Article L 123-i à L 123-18 et R 123-1 à R 123- 27 du code de l'environnement, délibération du 12/10/2023 du conseil municipal Montfort le Gesnois : Prescription du lancement de la Déclaration de projet n° 1 valant mise compatibilité du PLUih, délibération du Conseil Communautaire du 23/05/2024 : Décision de l'absence de nécessité de réalisation d'une évaluation environnementale après avis conforme de la MRAE (Mission Régionale d'Autorité Environnementale) du 13/05/2024, décision E24000073/72 tribunal Administratif de Nantes : désignation commissaire enquêteur.

L'enquête publique porte à la fois sur l'intérêt général du projet et sur la mise en compatibilité du PLUih qui en est la conséquence. A l'issue de l'enquête publique, le Conseil communautaire adopte la déclaration de projet qui emporte l'approbation des nouvelles dispositions du PLUih modifiées.

Enquête publique Déclaration de Projet n° 1 valant mise en compatibilité PLUih Gesnois Bilurien.  
Désignation TA n° E24000073. Arrêté CDC n° 2024-07-A451. Claude Barbé commissaire enquêteur.

## Présentation du projet et justification de son caractère d'intérêt général

### Présentation du projet et son environnement :



La Communauté de communes du Gesnois Bilurien est située à une dizaine de kilomètres à l'est de l'agglomération du Mans. Elle recense 30258 habitants en 2020 et couvre une surface de 39670 ha.

La commune de Montfort Le Gesnois située au centre nord du territoire de la Communauté de communes recense 2906 habitants en 2020 et couvre une surface de 1874 ha. Elle est concernée par deux périmètres environnementaux : 2 ZNIEFF de type 1 dont une faisant l'objet d'un espace naturel sensible

Le site Natura 2000 le plus proche est à 2.1km au sud-ouest en limite de la commune de Saint Mars la Brière.

La parcelle d'implantation du projet couvrant environ 1.21 ha se situe dans l'agglomération en bordure de la rue du haras (RD20). Elle est délimitée par :

- A l'est, un parking communal desservant le pôle médical de la commune et le groupe scolaire.
- Au nord la rue du Haras et le groupe scolaire.
- A l'ouest le haras, ensemble patrimonial remarquable du XIXème siècle.
- Au sud, les prairies inondables de la vallée de l'Huisne.

Les principales caractéristiques de cette parcelle et de ses enjeux sont les suivants :

Une absence d'enjeu pour le climat, le relief et les réseaux hydrographiques, le zonage du patrimoine naturel, les zones humides, les risques technologiques et industriels, l'eau potable, l'assainissement, les sites pollués et les nuisances sonores.

Des enjeux faibles pour les paysages, la trame verte et bleue et les habitats naturels.

Des enjeux modérés pour l'occupation des sols, le patrimoine bâti et archéologique, les risques naturels.

Une absence d'enjeux forts identifiés.

Enquête publique Déclaration de Projet n° 1 valant mise en compatibilité PLUih Gesnois Bilurien.  
Désignation TA n° E24000073. Arrêté CDC n° 2024-07-A451. Claude Barbé commissaire enquêteur.

Une étude environnementale réalisée est jointe au dossier.

Le projet consiste en la création d'une clinique vétérinaire équine spécialisée pour les soins curatifs et préventifs, les hospitalisations, les activités chirurgicales, les interventions aux écuries, les urgences 24/24, 7j/7, dans une région à fort potentiel équestre en intégrant un pôle de formation

Ce bâtiment principal à construire occupera une surface 1273 m<sup>2</sup> au sol, et une hauteur totale de 8.95m.

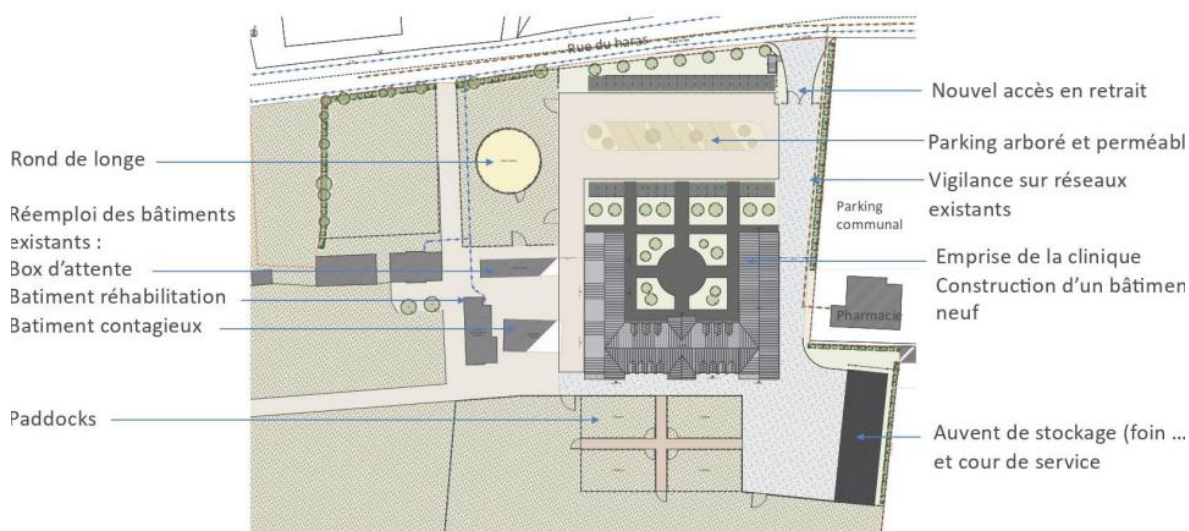
En complément de ce bâtiment le projet comprendra la création d'un accès depuis la rue du Haras, d'un espace de stationnement devant le bâtiment (35 à 40 places pour voiture destinées à l'accueil du public et de la trentaine de salariés prévue à terme et 6 places pour les vans traité exclusivement avec des matériaux perméables et clôturé en permanence pour éviter la fuite des animaux sur le domaine public), d'un bâtiment de stockage (foin, matériel ...), de paddocks sur les arrières du bâtiment principal accessible depuis le bâtiment et une cour de service reliée à la rue du Haras par une voie en limite est de propriété.

A terme, certains bâtiments de l'ancien haras datant de 1864, recensé dans le cadre de l'inventaire des patrimoines des Pays de la Loire seront réhabilités conformément à leur usage historique pour des box d'attente, les chevaux contagieux...

Le projet s'implante en cohérence architecturale et en continuité avec ce patrimoine existant. Le porteur de projet envisage l'implantation de panneaux photovoltaïques en toiture.

L'accès automobile est prévu sur la rue du haras (RD 20) en zone agglomérée de la commune limitée à 30km/h avec une visibilité suffisante. La commune envisage de revoir les aménagements d'entrée du parking voisin existant et les aménagements de réduction de vitesse.

### Plan masse du projet et de la réhabilitation des constructions existantes



### Vue 3D CLINIQUE depuis la rue



Le porteur de projet est propriétaire de la parcelle d'implantation du projet.

Le projet sera raccordé aux réseaux collectifs eau potable et assainissement qui longent la limite de la parcelle à l'est desservant la pharmacie. Les études permettent d'envisager un rejet au réseau assainissement correspondant à 24 EH (équivalents-habitants).

Le bourg de Montfort le Gesnois est raccordé à une station d'épuration de type « boues activées » d'une capacité de 4000 EH. Le schéma directeur d'assainissement collectif a été adopté en 2022. L'étude menée concernant le fonctionnement de la station d'épuration note des dépassements fréquents de la valeur nominale de 600m<sup>3</sup>/j.

Depuis 2016, la station est qualifiée conforme en équipement et non conforme en performance pour cause de surcharge organique.

L'étude du schéma d'assainissement est accompagnée d'un programme de travaux permettant d'assurer la pleine conformité du système avec un plan pluri annuel d'investissements de 2023 à 2028. L'investissement représente un engagement financier total de 3 265 000 €. S'y ajoute, les travaux pour le raccordement du parc des Sitelles d'un montant de 160 000 €.

En matière de déchets ils seront de 3 natures :

- Les déchets ménagers qui seront traités dans le cadre du système de tri et d'élimination mis en place par le SYVALORM.
- Les déchets d'activité de soins à risque infectieux (DASRI) seront traités dans le cadre de filières spécialisées.
- Les déchets organiques des animaux qui sont traités dans le cadre d'une filière spécialisée.

#### Justification du caractère d'intérêt général du projet :

Ce projet d'implantation d'une clinique vétérinaire sur le territoire du Gesnois Bilurien présente un intérêt général pour le territoire et au-delà :

1. Un projet s'inscrivant dans le projet politique de développement économique du territoire en lien avec deux grandes orientations du PADD : Axe 3, objectif 1, orientation 6 : Valoriser le

tourisme vert et les éléments patrimoniaux , renforcer la filière équine. Axe 3, orientation 6 : Protéger le tissu économique et local.

2. Un projet qui s'inscrit dans le cadre du projet de revitalisation de la commune en lien avec une opération de revalorisation du territoire de la communauté de communes via un dispositif piloté par l'état, de dynamisation des centres bourgs. Montfort le Gesnois est une des quatre communes engagées dans cette démarche.
3. Un projet permettant le développement d'une offre de soins de proximité spécifique à la filière équine départementale au cœur d'un territoire marqué par cette filière (40 élevages de chevaux, 12, écuries et pensions, 1 entraîneur, le pôle européen du cheval sont présents dans la communauté de communes et ses abords immédiats).
4. Un projet de rayonnement départemental et régional en lien avec le développement d'une offre de formation. En 2022, l'IFCE (institut français du cheval) classait la Sarthe au 6<sup>ème</sup> rang des départements concernant l'élevage et la production de chevaux.
5. Un projet qui s'inscrit dans des objectifs environnementaux et patrimoniaux avec l'implantation au sein d'un site patrimonial historique identitaire permettant la réhabilitation de bâtiments, la modération de l'artificialisation de sols (bâtiment construit dans l'emprise d'anciens bâtiments vétustes démolis, infiltration des eaux de pluie à la parcelle : emploi de matériaux perméables, conservation de la végétation et des haies périphériques existantes, intégration du bâti, préservation de la biodiversité).

Le projet de clinique vétérinaire équine contribue au développement direct et indirect de l'économie locale et de la formation tout en garantissant son intégration dans la vie locale avec la prise en compte des enjeux environnementaux du site.

## **Synthèse de l'évolution et de la mise en compatibilité du PLUih**

### ***Evolution PLUih :***

Ce projet nécessite une adaptation dans le cadre de la mise en compatibilité du document d'urbanisme.

Compatibilité avec le PADD définit les grandes orientations de politique intercommunale en matière d'aménagement de développement et de protection de l'environnement du territoire :

- Axe 1 : pour une organisation équilibrée du développement : Affirmer la colonne vertébrale comme armature territoriale multipolaire. Montfort le Gesnois est identifié l'un des trois pôles structurants. Ce projet est cohérent avec la stratégie mise en place dans le cadre du PLUih.
- Axe 3 : Pour un renforcement de la coopération avec les territoires voisins et une affirmation de l'identité du territoire : Renforcer le rayonnement économique et l'intégration d'activités. Ce projet s'implante dans le tissu urbain et répond à ces objectifs. Valoriser le tourisme vert et les éléments patrimoniaux avec la volonté des élus de voir renforcer la filière équine en lien avec le développement touristique. Ce projet répond à cet objectif en renforçant la capacité à répondre aux besoins de la filière et en mettant en avant la valeur de ses éléments patrimoniaux.

Le projet est donc compatible avec les orientations du PADD.

Il doit aussi s'inscrire en cohérence avec les orientations de préservation des paysages de la Vallée de l'Huisne, de prise en compte du risque inondation et de modération de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers.

Compatibilité avec le règlement graphique du PLUih :

La parcelle d'implantation se répartit entre trois zones ayant des vocations différentes :

- La zone Ub à hauteur de 1440 m<sup>2</sup> : Zone destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat composée d'un tissu urbain à dominante pavillonnaire. Elle autorise l'implantation d'activités de service. Elle est donc compatible avec la nature et les besoins du projet.
- La zone A à hauteur de 4900 m<sup>2</sup> : Zone destinée à l'activité agricole. Elle permet les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et au stockage, Une clinique vétérinaire considérée comme une activité de service n'est pas autorisée dans cette zone même si elle possède un lien avec l'activité agricole équine. Le projet est donc incompatible avec la zone agricole A.
- La zone N à hauteur de 5785 m<sup>2</sup> : Zone liée aux espaces protégés au regard de la qualité de leur site. Elle permet les évolutions de bâtiments d'habitation (et les constructions d'annexes) existants à l'approbation du PLUi. L'implantation d'une activité de service comme une clinique vétérinaire n'est pas envisageable. Le projet est donc incompatible avec la zone naturelle N.

88% de la parcelle d'implantation du projet localisée en A et N ne permet pas cette installation.

Le plan de zonage fait apparaître :

- Un risque d'inondation en partie sud de la parcelle. La zone inondable a été définie au PPRI approuvé le 1<sup>er</sup> septembre 2005. La parcelle est concernée par la zone réglementaire moyenne. Cette zone est préservée de toute urbanisation.
- Des linéaires de haies bocagères protégées. Trois haies sont identifiées au PLUih : deux présentes en limites nord et est de la parcelle, une identifiée sur les arrières de bâtiments du haras mais qui n'existe pas sur le site hormis quelques ronciers. Le règlement prévoit d'éviter la destruction de ces haies ou d'y porter irrémédiablement atteinte
- Le secteur concerné par le projet ne fait l'objet d'aucune OAP (orientation d'aménagement et de programmation).

En conclusion le projet est compatible avec les orientations du PADD. La mise en compatibilité du PLUih portera exclusivement sur une évolution du règlement pour définir les dispositions réglementaires adaptées au projet.

### ***Mise en compatibilité du PLUih***

Au règlement graphique, les adaptations apportées sont les suivantes :

#### Le reclassement de la parcelle du projet au sein de la zone Ub.

Ce reclassement porte sur une surface de 8090 m<sup>2</sup>.

Le code de l'urbanisme précise que peuvent être classées en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés, ou les équipements publics existants ont la capacité suffisante à desservir le projet. La parcelle est dans la continuité urbaine du bourg (pôle médical et haras), à proximité du cœur historique, desservie par l'ensemble des réseaux nécessaires en capacité à recevoir cet ajout.

Au sud, il est exclu de la zone Ub :

- La portion de parcelle concernée par la zone PPRI.
- La portion de parcelle destinée à l'implantation des paddocks compatibles avec le zonage N naturel existant.

Enquête publique Déclaration de Projet n° 1 valant mise en compatibilité PLUih Gesnois Bilurien.  
Désignation TA n° E24000073. Arrêté CDC n° 2024-07-A451. Claude Barbé commissaire enquêteur.



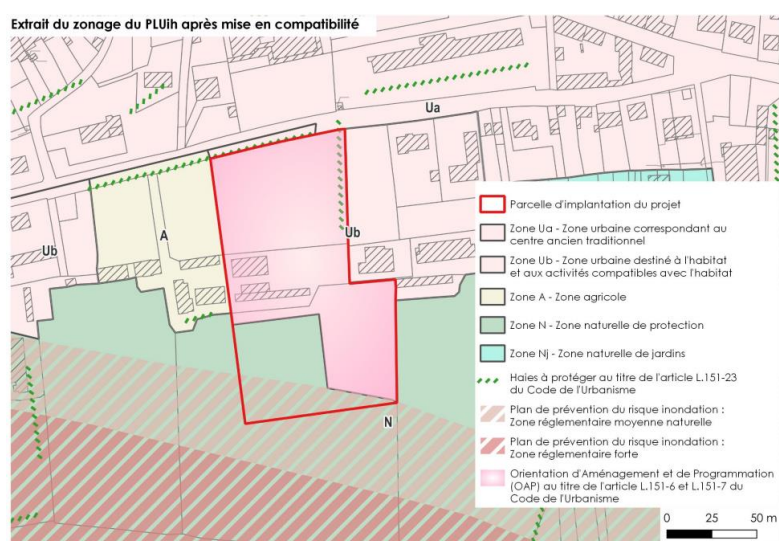
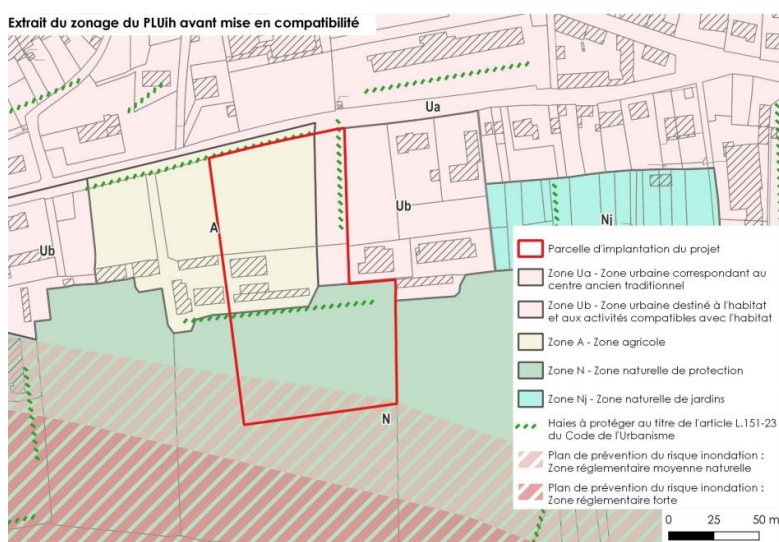
Ce zonage Ub est adapté à ce projet :

- La zone autorise l'implantation d'activités de service avec accueil de clientèle, sous destination dont relève une clinique vétérinaire.
- Les conditions d'implantation par rapport aux voies et limites permettent la réalisation du projet.
- La hauteur maximale des constructions de 9m répond aux besoins du projet.
- L'aspect extérieur des constructions et des clôtures est cohérent avec le projet.
- Les obligations en matière plantations et créations de places de stationnement sont cohérentes avec le projet.

Une partie des bâtiments historiques et de qualité patrimoniale du haras sont maintenus en zone A agricole pour conserver leur vocation actuelle de nature agricole et équestre.

La suppression de la protection d'une haie en cœur de parcelle à l'arrière du bâtiment à construire.

Cette suppression est du fait que cette haie identifiée n'existe pas sur le site. La protection est maintenue sur les haies existantes en bordure de la rue du Haras et du parking communal à l'est.



Enquête publique Déclaration de Projet n° 1 valant mise en compatibilité PLUih Gesnois Bilurien.  
Désignation TA n° E24000073. Arrêté CDC n° 2024-07-A451. Claude Barbé commissaire enquêteur.

## Identification d'un site soumis à OAP.

Il est décidé de mettre en place une orientation d'aménagement et de programmation sur le site du projet visant à définir les intentions et orientations d'aménagement qualitatives sur ce secteur spécifique du territoire à aménager permettant au porteur de projet de respecter les principes retenus en complément des règlements graphiques et écrits.

### **Orientation d'aménagement et de programmation Clinique vétérinaire équine - rue du Haras**



#### **Légende**

- |   |  |   |   |
|---|--|---|---|
|  | Périmètre du secteur OAP   |  | Accès automobile à la parcelle (positionnement indicatif) |
|  | Secteur potentiel d'implantation du bâtiment principal                               |  | Haie à préserver  |
|  | Secteur potentiel d'implantation de l'espace de stationnement (matériaux perméables) |   |   |
|  | Secteur potentiel d'implantation des constructions et installations annexes          |   |   |

#### **Principes généraux devant guider la conception et la réalisation du projet**

La conception du projet (architecture des constructions, implantation, etc.) et sa réalisation doivent :

- être compatible avec les principes d'aménagement déclinés ci-après et sur le schéma d'aménagement,
- permettre d'assurer l'intégration du projet dans le paysage urbain et rural environnant,
- mettre en avant l'usage de matériaux de qualité (façades, toitures, espaces extérieurs, etc.) permettant d'assurer leur pérennité dans le temps. L'usage de matériaux biosourcés et/ou locaux est recommandé.

#### **Principes particuliers à respecter**

##### **Vocation de la zone**

La zone est spécifiquement réservée à l'implantation d'une clinique vétérinaire équine et aux aménagements, installations et travaux qui lui sont nécessaires.

##### **Desserte et stationnements**

L'accès automobile à la zone sera réalisé sur la rue du Haras (RD20) en veillant à assurer la sécurité des usagers de la voie et de l'espace public et à permettre la desserte de l'ensemble des constructions et aménagements à édifier.

Le nombre de stationnements à créer dans l'emprise du projet à destination du personnel et des usagers du site, sera déterminé en fonction des besoins liés au fonctionnement du site. L'espace de stationnement sera aménagé avec des matériaux perméables et sera entièrement clôturé pour éviter la fuite des chevaux sur l'espace public.

##### **Insertion architecturale et paysagère**

Les constructions et aménagements s'implanteront conformément au schéma d'aménagement. Le bâtiment principal devra faire l'objet d'un traitement architectural qualitatif tant par le choix des matériaux que par le traitement des volumes, qui devront permettre d'assurer l'harmonie du bâtiment avec les constructions patrimoniales du haras.

Le recours aux énergies renouvelables ainsi qu'une sobriété des usages (récupération des eaux de pluie, limitation des déchets, etc.) sont encouragés au sein du site de projet.

Le patrimoine végétal existant (haies) en périphérie nord et est du site sera préservé et pris en compte dans le cadre de la conception du projet.

Hors espaces bâtis, le capital végétal du site sera conforté par la plantation d'arbres pouvant permettre de renforcer la biodiversité. Les essences choisies seront locales et/ou adaptées au changement climatique. Le recours à des espèces allergisantes est à proscrire.

##### **Gestion des eaux pluviales et perméabilité de l'îlot**

La gestion des eaux pluviales devra être assurée au sein de la parcelle, en créant les ouvrages nécessaires à la régulation des eaux de pluie avant leur rejet dans le milieu récepteur mais également en facilitant au maximum l'infiltration des eaux de pluie dans le sol (maintien d'espaces de pleine terre, utilisation de matériaux perméables pour les stationnements, etc.)

##### **Gestion des eaux usées**

La réalisation du projet est conditionnée à la capacité du système collectif d'assainissement à collecter, acheminer et traiter l'ensemble des effluents générés par le projet.

Il est à noter que la consommation d'espaces pour le développement économique programmée sur la période 2021/ 2031 avec réduction de 50% par rapport à la période précédente est de 28 ha. L'artificialisation engendrée par ce projet doit entrer dans cet objectif de consommation d'espaces de 28 ha.

Le PLUih sera complété dans son rapport de présentation de la note relative à l'exposé des motifs de mise en compatibilité du PLUih et de celle relative à la déclaration de projet. Le projet étant compatible avec le PADD, celui-ci ne fera pas l'objet de modification. Le règlement de la Zone Ub étant adapté pour permettre la création du projet ne fera pas l'objet d'évolution dans le cadre de cette mise en compatibilité.

### ***Compatibilité avec les documents d'urbanisme supérieurs***

#### Le SCOT (schéma de cohérence territoriale)

Le territoire du Gesnois Bilurien n'est couvert par aucun SCOT approuvé. En conséquence les documents d'urbanisme sont compatibles avec les dispositions de l'article L 131- 6, L 131-1 et 2.

#### Le SRADDET des Pays de la Loire approuvé le 07/02/2022

Le projet est compatible ou sans lien avec les 5 thématiques du fascicule du SRADDET.

Enquête publique Déclaration de Projet n° 1 valant mise en compatibilité PLUih Gesnois Bilurien.  
Désignation TA n° E24000073. Arrêté CDC n° 2024-07-A451. Claude Barbé commissaire enquêteur.

Les objectifs du SRADDET sont pris en compte ou sans lien avec le projet. Les points pris en compte sont : Axe 1 : conjuguer attractivité et équilibre, Axe 2 : Relever le défi de la transition environnementale en préservant les identités du territoire.

Le SDAGE Loire Bretagne 2022- 2027

La mise en compatibilité du PLUih est compatible avec les 7 chapitres des orientations fondamentales du SDAGE.

Le SAGE Huisne approuvé le 12/01/2018

La mise en compatibilité du PLUih est compatible avec le 7 objectifs du SAGE.

Le PGRI ( Plan de gestion des risques d'inondation) Loire Bretagne 2022- 2027

Les objectifs du PGRI sont traduits dans le PPRI de l'Huisne. Ce risque affecte une partie de la parcelle d'implantation qui a été exclue de la zone Ub.

Le Schéma régional des carrières adopté le 06/01/2021.

Sans objet.

Le SRCE Pays de la Loire (Schéma régional de cohérence écologique) adopté le 30/10/2015, intégré au SRADDET

La mise en compatibilité avec les objectifs de préservation de la biodiversité a été démontrée avec les normes du SRADDET concernant la prise en compte de la trame verte et bleue au niveau du site.

Le PCAET du Pays du Mans

Axe 2 : Développer les filières énergies renouvelable : Implantation prévue de panneaux photovoltaïques.

Axe 3 : Repenser les mobilités : Desserte ferroviaire à 1km du site.

Axe 5 : Renforcer le stockage carbone et la biodiversité : Renforcement de la végétation sur la parcelle

***Dérogation à la règle d'urbanisation limitée***

Conformément à l'article L 142-4 du code de l'urbanisme, dans les communes non couvertes par un SCOT, les zones à urbaniser délimitées après le 1<sup>er</sup> juillet 2002 ne peuvent être ouvertes à urbanisation à l'occasion de l'élaboration ou de l'évolution d'un PLU.

Selon l'article L 142-5, il peut être dérogé à cette règle avec l'accord de l'autorité administrative de l'Etat après avis de la CDPENAF et de l'établissement en charge du SCOT sous conditions.

Au vu des éléments développés dans les chapitres précédents (localisation, présentation du projet, surfaces impactées, évolution du zonage, orientation d'aménagement), la mise en compatibilité du PLUih n'est pas susceptible d'avoir un impact sur la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, la préservation et remise en état des continuités écologiques, un impact négatif sur la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers, un impact négatif significatif sur les flux de déplacements, un impact significatif sur la répartition équilibrée entre emplois, habitat, commerces et services.

***Etude environnementale***

Enquête publique Déclaration de Projet n° 1 valant mise en compatibilité PLUih Gesnois Bilurien.  
Désignation TA n° E24000073. Arrêté CDC n° 2024-07-A451. Claude Barbé commissaire enquêteur.

Dans le cadre de la procédure de déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLUih pour l'opération, la communauté de communes a fait réaliser un pré diagnostic écologique et une étude zone humide.

Pré diagnostic écologique :

L'essentiel de la zone d'étude est occupé par des prairies de fauche et de pâture, le reste par un bâtiment avec des appentis, un chemin enherbé, une zone de friche et des haies arbustives. La végétation arborée se limite à un seul arbre à l'angle nord-est (marronnier) et quelques espèces ornementales sont présentes.

Douze espèces d'oiseaux hivernants dont 11 protégées ont été observées. 3 nids et 2 traces de nids d'hirondelles ont été observés dans les bâtiments à proximité de la zone d'étude.

Mammifères : Aucun indice de présence de chiroptères n'a été observé, des indices de présence de chevreuil européen, fouine et sanglier ont été relevés.

Aucun arbre favorable aux insectes saproxylophages n'est présent sur le site.

*Synthèse des enjeux écologiques :*

- Flore : Les milieux occupant la zone d'étude n'apparaissent pas favorables à la présence d'espèces à enjeux de conservation.
- Mammifères : En dehors du hérisson (non observé) le site n'est pas favorable à d'autres espèces protégées. Concernant les chiroptères, les haies seront les habitats privilégiés pour leur activité et alimentation. Il n'y a pas de gîte arboricole.
- Oiseaux : Une dizaine d'espèces communes recensées en période d'hivernage et début de migration s'accommodent de la présence humaine. En période de reproduction, le bâtiment peut accueillir plusieurs espèces communes au sein des anfractuosités et des lierres. Aucun nid d'hirondelle n'a été observé sur le bâtiment du site. Les haies et fourrés peuvent accueillir la nidification d'espèces communes. Les 2 espèces à enjeu en zone péri-urbaine nécessitent une strate arborée inexistante sur le site. Les prairies sont des zones favorables à l'alimentation.
- Amphibiens : Aucun habitat n'est présent sur le site. La zone d'étude n'a pas de connexion écologique évidente avec des milieux favorables.
- Reptiles : Le lézard des murailles, non observé, est potentiellement présent. Les bâtiments et ses abords, les haies constituent un habitat favorable à cette espèce protégée mais très commune ;
- Insectes : les milieux ne paraissent pas favorables à la présence d'une entomofaune d'intérêt.

#### Etude des zones humides

Le site est relativement plat avec une légère pente orientée vers la vallée de l'Huisne à 500 m au sud, la topographie est favorable à la présence de zone humide. La zone est concernée par des fluviolsols à l'extrémité sud, le nord en zone urbanisée est non caractérisé. Aucun des habitats identifiés sur la zone d'étude n'est défini comme caractéristique des zones humides et les sondages réalisés ne révèlent pas la présence de zones humides

En conclusion, les sondages réalisés ne révèlent pas de sols déterminants de zones humides selon les critères réglementaires en vigueur.

#### Auto évaluation dans le cas de la procédure d'examen au cas par cas

Enquête publique Déclaration de Projet n° 1 valant mise en compatibilité PLUih Gesnois Bilurien.  
Désignation TA n° E24000073. Arrêté CDC n° 2024-07-A451. Claude Barbé commissaire enquêteur.

Cette auto-évaluation est établie conformément à l'article R104-34 du code de l'urbanisme et est transmise à l'Autorité environnementale dans le cadre du dossier de saisine. La mise en compatibilité du PLUih par déclaration de projet n'aura pas d'effets notables probables sur l'environnement et la réalisation d'une évaluation environnementale n'est pas requise

### **Synthèse des avis des Personnes Publiques associées**

#### Avis MRAE (13/05/24 (5p format A4)

La MRAE rend l'avis suivant : La déclaration de projet n°1 valant mise en compatibilité (MEC par DP) du PLUih de la communauté de communes du Gesnois Bilurien n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et 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 et il n'est pas nécessaire de le soumettre à évaluation environnementale.

#### **Cependant la MRAE recommande :**

- **De préciser les délais de mise en conformité de la station d'épuration pour que le projet puisse se réaliser.**
- **D'évaluer les éventuels effets cumulés en matière de nuisances, notamment olfactives et sonores vis-à-vis des écoles, habitations et activités à proximité.**

Conformément à l'article R 104-33 du code de l'urbanisme, la communauté de communes rendra un avis en ce sens.

#### Avis de la Communauté de Communes du Maine Saosnois du 18/06/2024 (1p format A4)

Après lecture des documents, la Communauté de communes du Maine Saosnois n'a pas d'observation ni de correction à donner.

#### Avis du Syndicat de Bassin de la Sarthe du 02/07/2024 (1p format A4)

Aucune zone humide n'étant répertoriée, le règlement du SAGE ne s'applique pas. S'agissant du caractère inondable, il est invité à se référer au PPRI de l'Huisne en vigueur. L'objectif est de ne pas contraindre l'inondabilité du lit majeur.

#### Avis du Syndicat du Bassin Versant de l'Huisne Sarthe du 02/07/2024 (1 p format A4)

Il convient de se référer au PPRI de l'Huisne en vigueur. L'objectif est de ne pas modifier les capacités naturelles d'expansion du lit majeur.

L'expertise ne démontre pas la présence de zones inondables. Des traces d'hydromorphie étant retrouvées à faible profondeur sur la majorité des sondages, la zone présente par conséquent des sols à caractère humide qu'il conviendrait de préserver.

#### Avis de Direction Régionale des Affaires Culturelles du 28/06/2024 (1p format A4)

En observation, nous préconisons la prise en compte de la plantation de haies multi strates dans la limite ouest et est de la parcelle.

Avis CDPENAF du 02/05/24 (1p format A4)

La commission lors de sa séance du 16 avril 2024 a formulé :

- Un avis favorable à l'unanimité pour la mise en compatibilité du PLUih par déclaration n° 1 au titre de l'article L 153-16 du code de l'urbanisme.
- Un avis favorable à l'unanimité sur la demande de dérogation à l'urbanisation limitée au titre de l'article L 142-5 du code de l'urbanisme.

Avis SCOT Pays du Mans du 30/05/24 (1p format A4)

Pour avis à la demande de dérogation à l'urbanisation limitée concernant la procédure de déclaration de projet n°1 valant mise en compatibilité (MEC par DP) du PLUih de la communauté de communes du Gesnois Bilurien : Cette sollicitation s'établit dans le cadre de l'article L 142-5 du code de l'urbanisme, puisque le Gesnois Bilurien se trouve dans le périmètre du SCOT du Pays du Mans. Ce dernier en cours de révision n'est pas applicable. Aussi pour permettre l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser, la communauté de communes a saisi le préfet. Le comité syndical du Pays du Mans en sa séance du 29 mai 2024 a donné un avis favorable au projet.

Accord dérogation urbanisation limitée, arrêté préfectoral du 14/06/24 (4p format A4)

A la lumière des avis rendus par la CDPENAF, le syndicat mixte en charge du SCOT, l'arrêté préfectoral présente la dérogation accordée pour permettre l'ouverture à urbanisation la zone projet de la clinique vétérinaire.

Examen conjoint des personnes publiques associées dans le cadre de la procédure de déclaration de projet n° 1 valant mise en compatibilité du PLUih du 03/07/2024 ( 4p + 1 p liste d'envoi format A4)

L'examen conjoint des PPA (Personnes publiques associées) leur permet d'émettre leurs observations et remarques. Le présent compte rendu vaut procès-verbal de réunion d'examen conjoint des PPA, il sera joint au dossier d'enquête.

Monsieur le Maire de Montfort le Gesnois précise que le raccordement du projet au réseau d'assainissement ne posera pas de problème de capacité après consultation du prestataire. Les travaux portent sur la réduction des apports d'eau dans la station en période de pluie, hors zone projet située en réseau séparatif.

Le Pays du Mans rappelle que le SCOT a rendu un avis favorable, le projet est compatible avec les orientations du futur SCOT en favorisant le renforcement de la centralité de Montfort le Gesnois. Le Pays du Mans interroge le porteur de projet concernant l'installation de panneaux photovoltaïques. Le porteur de projet précise que l'architecte des bâtiments de France n'est pas favorable à cette installation sur les façades visibles mais qu'il est bien prévu cette installation sur la façade arrière.

Le projet étant situé en zone ABF, les clôtures ceinturant les paddocks sont maintenues en zone N qui accepte cet équipement et non intégrés en zone Ub qui étendrait la zone urbanisable et nécessiterait une nouvelle demande dérogation à l'urbanisation. Une déclaration préalable sera déposée pour ces clôtures.

Mme Ganachaud s'interroge sur la suppression d'une partie de haie longeant la RD 20 Pour permettre l'accès au site. Après vérification, une portion de la haie n'est pas protégée à cet endroit. L'accès sera donc réalisable.

La DDT exprime un avis favorable au projet.

La Chambre d'Agriculture Pays de la Loire exprime un avis favorable à la déclaration de projet.

Le présent compte rendu vaut procès-verbal de réunion d'examen conjoint des PPA, il sera joint au dossier d'enquête.

## **Synthèse de l'enquête**

### ***Organisation enquête***

#### Désignation commissaire enquêteur

Vu enregistré le 15/04/2024 la lettre du 11/04/2024 adressée à Monsieur le Président du tribunal Administratif de Nantes par Monsieur le Vice-Président de la communauté de communes du Gesnois Bilurien demandant la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête d'utilité publique ayant pour objet la déclaration de projet n° 1 valant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme intercommunal valant programme local de l'habitat (PLUih) de la communauté de communes du Gesnois Bilurien en vue de la création d'une clinique vétérinaire équine. Cette enquête est souhaitée réalisée en juin juillet 2024.

Par décision n° E24000073/72 du 16/04/2024 de Madame la Première Vice-Présidente du Tribunal Administratif de Nantes, j'ai été désigné pour assurer cette enquête publique.

#### Arrêté d'enquête

**Le projet n'étant pas soumis à évaluation environnementale, la durée de l'enquête publique est réduite à 15 jours.**

Par arrêté n° 2024-07-4451 du 11 juillet 2024, Monsieur le président de la communauté de communes du Gesnois bilurien a prescrit une enquête publique ayant pour objet la déclaration de projet n° 1 valant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme intercommunal valant programme local de l'habitat (PLUih) de la communauté de communes du Gesnois Bilurien en vue de la création d'une clinique vétérinaire équine. Cette enquête s'est déroulée du 2 septembre 2024 9h au 17 septembre 2024 17h. 4 permanences ont été effectuées : 2 au siège de l'enquête : la communauté de communes aux ateliers communautaires Parc des Sittelles à Montfort le gesnois le 2 septembre de 9h à 12h et le 17 septembre de 14h à 17h et 2 à la mairie de Montfort le Gesnois, le 9 septembre de 9h à 12h et le 12 septembre de 14h à 17h. Deux dossiers d'enquête papier avec registres d'enquête étaient consultables toute la durée de l'enquête à la mairie de Montfort et à la communauté de communes. Le dossier était également consultable numériquement sur le site de la communauté de communes ainsi que sur un poste informatique mis spécialement à disposition. Les observations pouvaient être déposées toute la durée de l'enquête sur les 2 registres, par courrier à l'attention du commissaire enquêteur en mairie ou au siège de la communauté de communes, par mail à une adresse dédiée à la communauté de communes ou lors des permanences du commissaire enquêteur.

La publicité réglementaire de l'enquête a été réalisée par 2 insertions presse dans les journaux Ouest France et le Maine Libre le 9/08/2024 et le 4/09/2024. 6 affiches format A2 dont 3 double face fond

jaune, texte noir conformes à la réglementation ont été mises en place selon un plan d'affichage validé par mes soins ( RD 83, RD 20 au droit du projet et sur le parking public mitoyen, mairie de Montfort, siège et ateliers communautaires Parc des Sittelles, Montfort)

Une publicité complémentaire a été mise en place : insertion sur les sites numériques de la communauté de communes et de la mairie, information sur le site lumineux de la commune et au sein de la gazette municipale hebdomadaire.

#### Préparation enquête

J'ai préparé cette enquête en collaboration avec Madame Ganachaud, responsable urbanisme de la communauté de communes et j'ai rencontré Monsieur Trifaut maire de Montfort le Gesnois, Monsieur Pigné président de la communauté de communes du Gesnois Bilurien, Monsieur Derrien Directeur général des services de la communauté de communes, Monsieur Benredouane et Madame Petat les vétérinaires porteurs du projet.

#### **Déroulement enquête**

2 permanences ont été effectuées dans les locaux de la communauté de communes et 2 dans les locaux de la mairie de Montfort le Gesnois. Un contrôle de l'affichage a été réalisé à chaque permanence.

4 Personnes ont consulté le dossier d'enquête :

J'ai rencontré 1 personne favorable au projet qui n'a pas déposé d'observation à la permanence 1.

1 autre Personne est venue hors permanence consulter le dossier sans déposer d'observation.

1 personne est venue déposer 1 observation lors de la permanence 3.

1 personne est venue consulter le dossier en permanence 4.

En conclusion il a été recueilli :

Communauté de communes :

0 observation au registre d'enquête

0 courrier

0 mails.

Mairie :

1 observation au registre d'enquête

0 courrier

#### **Observation recueillie, commentaire du commissaire enquêteur, réponse communauté de communes, avis commissaire enquêteur.**

N°	Nom	Adresse	Observation
1R	Mr HERVIER		Très beau projet respectant l'environnement et cohérent avec le pôle médical du secteur



**Commentaire commissaire enquêteur :**

Le contributeur est médecin au pôle médical voisin. La revalorisation du site du haras inoccupé depuis des années, la qualité du projet et sa bonne intégration environnementale lui paraissent bénéfique pour l'attractivité du secteur

**Réponse communauté de communes :** La Communauté de communes prend acte de l'avis favorable formulé.

**Avis du commissaire enquêteur :**

Les 2 personnes reçues lors des permanences n'ont pas déposé d'observations mais leur avis rejoint celui de cette observation, également favorable à ce projet jugé de qualité, cohérent avec le site du haras et l'activité équine du territoire, intéressant au niveau attractivité, développement économique avec une intégration environnementale réussie sans impacts notables.

Malgré une bonne information du public, peu de personnes se sont manifesté lors de cette enquête et les seuls avis que j'ai entendus sont favorables. Sans observations défavorables, je peux donc considérer une adhésion du public à ce projet.

**Les Personnes publiques associées ont donné un avis favorable et certaines ont formulé des recommandations et des observations.**

Aussi, je les soumetts au présent PV de synthèse pour connaître la suite qui y sera donnée.

**Recommandation 1 de la MRAE**

**La MRAE recommande :** De préciser les délais de mise en conformité de la station d'épuration pour que le projet puisse se réaliser.

**Commentaire commissaire enquêteur :**

Ce thème a été développé au dossier et abordé lors de mon entretien avec Monsieur le Maire. Les engagements sont à confirmer.

**Réponse de la commune de Montfort-le-Gesnois :**

La commune de Montfort-le-Gesnois n'a pas de restriction à ce jour sur le développement de la commune au regard de la capacité épuratoire de la station d'épuration. Les derniers rapports de notre prestataire confirment des éléments satisfaisants sur la capacité épuratoire mais aussi des éléments non conformes au regard de la surcharge hydraulique. Cette surcharge hydraulique a été identifiée dans le schéma directeur d'assainissement et un plan d'action a été mis en place.

Le schéma directeur d'assainissement de la commune a été réalisé et validé par tous les partenaires et les élus fin 2022 et a donné lieu aux décisions suivantes pour la collectivité :

Enquête publique Déclaration de Projet n° 1 valant mise en compatibilité PLUIh Gesnois Bilurien.  
Désignation TA n° E24000073. Arrêté CDC n° 2024-07-A451. Claude Barbé commissaire enquêteur.

08/12/2022 : Validation du PPI concernant les travaux d'assainissement : 3 265 000 € HT  
 Ce PPI prend en compte toutes les remarques du schéma directeur et se décompose en 4 phases sur 5 ans. Ce PPI a fait l'objet d'une délibération et transmise aux services de l'Etat. Vous retrouverez en pièce jointe à ce message le PPI  
 08/12/2022 : Lancement d'une consultation de maîtrise d'œuvre pour les travaux de la phase 1  
 16/01/2024 : Acquisition de parcelles pour réalisation d'une partie des travaux de la phase 1  
 12/03/2024 : Notification du marché de travaux de la phase 1  
 12/03/2024 : Demande de subvention auprès de l'agence de l'eau pour travaux assainissement de la phase 1  
 09/04/2024 : Lancement consultation maitrise d'œuvre pour travaux de la phase 2 du schéma directeur d'assainissement

Les travaux de la phase 1 sont en cours et les travaux de la phase 2 devraient se réaliser en 2025

**Avis du commissaire enquêteur :**

La non conformité de l'installation et la nécessité de sa mise en conformité est développée au dossier notamment dans la notice explicative du projet, la notice de mise en conformité du PLUIh, l' OAP créée pour ce projet et elle est recommandée par la MRAE. Il est indiqué qu'un schéma directeur d'assainissement accompagné d'un plan pluriannuel de travaux permettra la mise en conformité. Je prends note que la capacité épuratoire de la station d'assainissement est suffisante pour le nombre d'habitants raccordés, celui-ci étant bien inférieur à sa capacité et le projet augmentant seulement de 24 EH ne remet pas le système en cause. Les travaux engagés ont pour effet d'apporter une solution aux problèmes de surcharge hydraulique dues aux apports d'eaux pluviales. Je prends acte que la fin de ces travaux est programmée pour 2025 et non 2028 comme indiqué au dossier. Ce qui permettra une conformité des installations à la mise en service du projet de clinique. De plus les eaux pluviales du projet sont traitées à la parcelle. Les sols des parkings, voirie sont traités en matériaux perméables permettant l'infiltration et les eaux pluviales des toitures sont récoltées et évacuées vers la prairie sud via un réseau de fossé. Les rejets vers le réseau public seront donc négligeables et n'augmenteront pas la surcharge hydraulique. La réponse apportée à cette observation est donc satisfaisante.

**Recommandation 2 de la MRAE :**

La MRAE recommande : D'évaluer les éventuels effets cumulés en matière de nuisances, notamment olfactives et sonores vis-à-vis des écoles, habitations et activités à proximité.

**Commentaire commissaire enquêteur :**

S'agissant d'une délocalisation de l'activité actuelle, lors de ma visite de ce site, j'ai pu constater l'absence de nuisance au pourtour direct des bâtiments et équipements.

**Réponse communauté de communes :** Le haras existant de Montfort-le-Gesnois est actuellement inoccupé. Seuls des chevaux sont présents dans les prairies de la vallée de l'Huisne au sud. Il n'y aura donc pas d'effet cumulé du projet avec le haras.

Concernant les nuisances potentielles du projet vis-à-vis des habitations, activités et équipements, elles sont difficiles à estimer au stade de la planification urbaine. Ils existent toutefois d'ores et déjà des chevaux à proximité du site du projet et aucune nuisance majeure n'impacte les constructions existantes à leurs abords. La création du projet peut induire de nouvelles nuisances mais celles-ci ne seront pas de nature à générer un trouble anormal de voisinage pour les constructions riveraines, la densité des constructions dans le secteur restant par ailleurs limitée.

Les espaces techniques sont par ailleurs implantés sur les arrières de la clinique à l'écart des constructions existantes.

Dans tous les cas, le projet reste soumis au respect des réglementations spécifiques concernant la gestion des animaux, de leur bien-être et du fumier (règlement sanitaire départemental, code de l'environnement, code rural).

**Avis du commissaire enquêteur :**

**Je prends acte de la réponse apportée qui est satisfaisante . Je peux également ajouter les éléments suivants :**

- **Ayant visité le site actuel en activité de cette clinique à Saint Saturnin, j'ai pu constater l'absence de nuisances sonores et olfactives au sein du site, même à proximité de la fumière extérieure. Les litières des chevaux constituées de copeaux de bois limitant les odeurs sont enlevées journallement et stockées sur la fumière qui est vidée fréquemment au sein d'une filière spécialisée de compostage. Les box destinés aux chevaux en cours de traitement médical situés en façade est du projet (la plus proche de la pharmacie voisine) n'auront pas d'ouverture sur l'extérieur comme indiqué sur le plan m'ont précisé et confirmé les porteurs du projet. Seuls seront réalisées des châssis hauts vitrés pour un apport de lumière naturelle.**
- **Les porteurs de projet m'ont indiqué que la circulation générée par le projet sera de 1 camion ou van toutes les 40 minutes environ au rythme des consultations. Les circulations pendulaires des 30 employés à terme en horaire décalé (site en service 7j/7 et 4h/24) seront réparties sur 24h.**

**Je considère donc que les nuisances apportées par le projet sont acceptables et je laisse les spécialistes donner leur avis par rapport à la réglementation en vigueur pour la gestion des animaux, les règlements sanitaires, le code de l'environnement et le code rural.**

**Concernant les ouvertures en façade est, ces éléments sont à confirmer au permis de construire qui sera instruit après la décision d'approbation de la déclaration de projet et mise en compatibilité du PLUIh.**

**Avis de Direction Régionale des Affaires Culturelles :**

En observation, nous préconisons la prise en compte de la plantation de haies multi strates dans la limite ouest et est de la parcelle.

**Commentaire commissaire enquêteur :**

Il s'agit là d'une implantation complémentaire en limite ouest du projet entre la clinique et le haras.

**Réponse communauté de communes :** La préconisation de la DRAC a été transmise au porteur de projet afin qu'elle puisse être prise en compte dans le cadre du projet. Il est rappelé que, dans tous les cas, le permis de construire du projet est soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France, qui aura donc la possibilité de rappeler (voire imposer) cette préconisation dans ce cadre.

**Avis du commissaire enquêteur :**

**Je prends acte de la réponse apportée.**

**En complément, j'avais constaté sur le plan masse du projet présenté au dossier que la haie protégée au nord en limite de la Rue du Haras semblait remplacée par des plantations d'arbres. Après renseignement pris auprès du porteur de projet, il m'a assuré que c'était une erreur, la haie protégée est bien conservée comme prévu au plan de mise en compatibilité du PLUih. Ces éléments seront à vérifier au permis de construire.**

**Avis du Bassin de la Sarthe et du Bassin versant de l'Huisne Sarthe**

Je vous invite à vous référer au PPRI de l'Huisne en vigueur. L'objectif est de ne pas contraindre l'inondabilité du lit majeur. La zone présente des sols à caractère humide qu'il conviendrait de préserver.

**Commentaire commissaire enquêteur :**

Une confirmation est à apporter à ces observations qui ont été prises en compte dans le dossier.

**Réponse communauté de communes :** La mise en compatibilité du PLUih a bien pris en compte le PPRI de l'Huisne en excluant de la zone constructible dédiée au projet la zone inondable identifiée. Le projet ne contribuera pas à contraindre l'inondabilité du lit majeur. Concernant les zones humides, un inventaire a été spécifiquement réalisé et joint au dossier d'enquête publique. Il confirme l'absence de zones humides au sens de la réglementation (arrêté du 24 juin 2008) et le projet sera donc sans impact sur ces zones à protéger.

**Avis du commissaire enquêteur :**

**Je prends acte de la réponse apportée, satisfaisante, les zones inondables du projet restant exclues de toute urbanisation et les études fournies excluant la présence de zones inondable.**

## 2 : CONCLUSIONS COMMISSAIRE ENQUETEUR

### Analyse et Bilan global

#### *Analyse du commissaire enquêteur concernant le projet, la procédure de déclaration de projet et de mise en compatibilité du PLUih*

Le dossier présenté à enquête s'articule de la façon suivante :

1. Le cadre général du projet et son cadre juridique permettant de définir la procédure de déclaration de projet valant mise en compatibilité des documents d'urbanisme.
2. La présentation du projet et de son environnement.
3. La justification de l'intérêt général du projet en s'appuyant sur le PADD intégré au PLUih
4. La mise en compatibilité du PLUih pour intégrer ce nouvel équipement, complété par la compatibilité du projet avec les documents d'urbanisme supérieurs.
5. La demande de dérogation à la règle d'urbanisation limitée.
6. La réalisation d'une étude environnementale permettant l'étude au cas par cas par la MRAE pour définir le besoin d'une évaluation environnementale.

Ces différentes études menées permettent d'affirmer que la procédure de déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLUih est adaptée à cette situation.

En effet le projet présenté est implanté sur une parcelle actuellement en prairie occupée par des bâtiments vétustes à démolir en préservant les bâtiments patrimoniaux du haras à proximité. Une architecture en lien avec ceux-ci assure un développement harmonieux du site (bâtiment en U avec cour d'honneur, façades et toitures soignées). Le bâtiment construit regroupe l'ensemble des locaux nécessaires à cette activité. Les espaces de circulation, de stationnement seront perméables permettant l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle. Les eaux pluviales des constructions seront recueillies et évacuées sur un réseau de fossé reliés aux zones naturelles au sud. Ainsi aucune eau pluviale ne sera raccordée au réseau collectif qui présente des débordements en période de pluie. Le projet établi en lien avec l'architecte des bâtiments de France, le site étant intégré dans un périmètre classé, garantit sa qualité architecturale. Seuls seront raccordés au réseau assainissement les eaux usées représentant 24 EH. C'est là le principal souci du projet développé au dossier, la station d'assainissement collectif étant qualifiée non conforme en performance pour cause de surcharge organique. Le schéma directeur d'assainissement collectif prévoit un programme de travaux pluriannuels de 2023 à 2028 pour assurer la conformité du système d'assainissement collectif. Ce point appelle des précisions. En effet, il n'est pas précisé si la station sera en capacité d'accepter de nouveaux effluents avant 2028.

L'intérêt général du projet, développé dans les 5 points le justifiant au dossier (paragraphe justification de l'intérêt général) en lien avec les documents d'urbanisme notamment les axes 1 et 3 du PADD, est démontré. Je retiens que ce projet participe :

1. Au développement économique du territoire en valorisant le tourisme vert et les éléments patrimoniaux, en renforçant la filière équine et en protégeant le tissu économique et local.
2. A la revitalisation de la commune, à l'organisation équilibrée du développement du territoire (rôle structurant de la commune, colonne vertébrale territoriale).
3. Au développement d'une offre de soins pour une filière très présente sur le territoire avec un classement du département privilégié au rang national.
4. Au rayonnement départemental et régional en lien avec la formation pour cette filière.

5. Aux objectifs environnementaux et patrimoniaux ( artificialisation limitée du projet intégré au sein d'un site patrimonial remis en valeur, préservation de la biodiversité).
6. Au renforcement de la coopération et de l'identité du territoire et de son du rayonnement économique

En conclusion , le projet de clinique vétérinaire équine contribue au développement direct et indirect de l'économie locale et de la formation tout en garantissant son intégration dans la vie locale avec la prise en compte des enjeux environnementaux du site.

La mise en compatibilité du PLUih en intégrant :

- Les parties construites en zone Ub (clinique, parking, accès et bâtiment annexe).
- Les parties compatibles avec une zone naturelle (paddocks) conservées en zone naturelle.
- La conservation des haies protégées.
- La préservation des zones inondables exclues du périmètre urbanisable.
- Une absence d'enjeux sur l'environnement, la biodiversité.
- La gestion des eaux pluviales favorisant l'infiltration à la parcelle.

Rend l'impact environnemental du projet acceptable. Ces constructions soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France garantissent une qualité architecturale en continuité des bâtiments conservés du haras classé qui pourront à terme être réhabilités. L'installation de panneaux photovoltaïques est préconisée et actée par le porteur de projet. L'artificialisation nette se réduit à la surface des bâtiments dont il faut déduire les anciennes constructions démolies, toutes les autres surfaces étant perméables. Cette artificialisation entre dans la consommation d'espaces de 28 ha programmée sur la période 2021/ 2031(réduction de 50% / période précédente). Les haies existantes sont conservées et les zones inondables préservées. L'activité créée est compatible avec le règlement de la zone Ub. La création d'une OAP (orientation d'aménagement et de programmation) ciblée sur ce projet garantit une protection du terrain qui ne pourrait être affecté à un autre usage d'activité ou de logements en cas de défaillance de ce projet. Elle précise que la réalisation du projet est liée à la capacité du système d'assainissement collectif à traiter l'ensemble des effluents générés.

La compatibilité avec les documents d'urbanisme supérieurs : SRADDET Pays de la Loire, SRCE, PCAET, SDAGE, SAGE, PGRI a été étudiée et validée.

Au niveau des consultations des PPA :

Les avis de la CDPENAF et du SCOT ont conduit à l'acceptation de dérogation à l'urbanisation limitée confirmée par un arrêté préfectoral nécessaire, le SCOT Pays du Mans invalide étant en cours d'élaboration .

L'avis de la MRAE conclut à l'acceptabilité du projet sans évaluation environnementale, les impacts du projet sur l'environnement et la santé humaine étant peu notables. Cet avis est assorti de 2 recommandations. La MRAE recommande :

- De préciser les délais de mise en conformité de la station d'épuration pour que le projet puisse se réaliser.
- D'évaluer les éventuels effets cumulés en matière de nuisances, notamment olfactives et sonores vis-à-vis des écoles, habitations et activités à proximité.

Les avis des syndicats du Bassin Sarthe et Versant Huisne demandent de se référer au PPRI, ce qui est pris en compte, les zones inondables étant protégées de toute construction dans la mise en compatibilité du PLUih.

L'avis favorable de l'Architecte des bâtiments de France (ABF) est assorti d'une observation préconisant la prise en compte de la plantation d'une haie multi-strate en limite ouest du projet.

L'examen conjoint des PPA a recueilli leur avis favorable.

En conclusion, la mise en compatibilité du PLUih présentée a fait l'objet d'avis favorables des PPA. Aussi, pour faire suite à cette analyse, je considère que cette mise en compatibilité peut être engagée en respectant les avis, les recommandations et observations ci-dessus soulignées.

### ***Analyse du commissaire enquêteur concernant l'organisation et le déroulement de l'enquête***

La bonne information du public a été assurée par les dispositifs mis en place.

L'enquête s'est déroulée dans de bonnes conditions d'accueil dans les locaux de la Communauté de communes et la mairie de Montfort le Gesnois. Les salles mises à disposition : salle de réunion communauté de communes et salle du conseil en mairie, ont permis une bonne réception du public. 2 dossiers et 2 registres étaient à disposition. Les observations déposées sur registre ont été relayées au fil de l'eau ainsi que les courriers et mails pour apparaître sur les 2 registres par le personnel des 2 collectivités. Ceci a permis au public d'avoir la même information quel que soit le site fréquenté.

Durant cette enquête, 3 personnes ont consulté le dossier sans déposer d'observations et une personne seulement, riveraine du projet, a déposé une observation favorable à celui-ci.

Je note une absence de contestation ou d'approche négative de cette opération.

### ***Avis du commissaire enquêteur sur les réponses apportées au procès-verbal de synthèse***

Une seule observation favorable ayant été recueillie lors de l'enquête, j'ai demandé quels seront les éléments de réponse apportés aux observations et recommandations formulées par le PPA (soulignées dans mon analyse ci-dessus)

Les réponses apportées sont satisfaisantes et j'ai donné mon avis à la suite pour chacune d'elle.

Aussi, je considère que celles-ci seront bien prises en compte.

### ***Bilan global***

A partir de ma synthèse du dossier présenté à l'enquête publique et de mon analyse de l'opération et de mes avis donnés aux observations, je peux dresser un bilan global de l'ensemble de l'opération et de l'enquête publique.

L'objet de l'enquête est une déclaration de projet n° 1 valant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme intercommunal valant programme de l'habitat (PLUih).

Cette procédure est bien adaptée à la situation.

Je considère :

Que l'intérêt général du projet présenté est bien confirmé, permettant l'étude de l'étape suivante qui est la mise en compatibilité du plan d'urbanisme.

Que la mise en compatibilité du PLUih présentée a fait l'objet d'avis favorables des PPA.

Que les procédures de saisine :

- De la CDPENAF pour ouverture de zone à urbaniser.
- Du Pays du Mans dans le cadre du SCOT invalidé nécessitant un arrêté préfectoral.
- De la MRAE concluant à l'absence d'évaluation environnementale
- De l'examen conjoint des PPA

Ont permis de recueillir les avis favorables à l'ensemble de la procédure avec des observations et recommandations.

L'impact du projet :

Au niveau économique, est positif pour le territoire avec la création d'une activité de pointe dans son domaine au rayonnement régional, voire national et la création d'emplois qualifiés dans une filière très présente.

Au niveau social, apporte des retombées positives de revitalisation pour le territoire

Au niveau environnemental est favorable, les impacts sont réduits, l'artificialisation est modérée, le site patrimonial est renforcé.

Ces impacts sont donc favorables à l'acceptabilité du projet

Les réponses apportées par la collectivité à l'observation du public et aux observations et recommandations des PPA sont satisfaisantes et les prennent bien en compte.

L'enquête n'a pas mobilisé le public. L'intérêt général du projet, sa qualité, son implantation au sein d'un site patrimonial reconnu et apprécié, son impact environnemental considéré peu notable, son apport au niveau développement économique, sa valorisation apportée au territoire contribuent non seulement à son acceptabilité mais aussi à une volonté de le voir aboutir.

Aussi, je considère que cette procédure de déclaration de projet et de mise en compatibilité du plan d'urbanisme est recevable et conforme et peut être engagé.

### **Conclusions motivées du commissaire enquêteur**

Au vu du bilan global dressé après analyse de l'ensemble de l'opération et de l'enquête publique,

Le projet présenté, la procédure de déclaration de projet valant mise en comptabilité du PLUih n'appelle pas d'observations particulière. La procédure est conforme à la réglementation et à la législation en vigueur. L'intérêt général du projet est démontré, la mise en comptabilité du plan d'urbanisme avec création d'une OAP spécifique garantit l'utilisation du terrain et de l'activité spécifique au projet. La conformité aux documents supérieurs est vérifiée. Les PPA ont validé la procédure. Les impacts environnementaux minimes sont maîtrisés. La consommation d'espaces agricoles est modérée et d'espaces naturels négligeable. L'artificialisation des sols se limite aux surfaces des bâtiments construits dont il faut déduire les bâtiments démolis. Les eaux pluviales sont intégralement traitées à la parcelle.

Les impacts économiques, sociaux et environnementaux sont positifs donc favorables.



La bonne information du public a été assurée. L'organisation et le déroulement de l'enquête a été satisfaisante. L'absence de contestation et d'observations se justifie par l'intérêt du projet et de son environnement qui constitue une attente du public.

Je ne relève pas de points défavorables. Les observations et recommandations des PPA sont prises en compte par la collectivité dans son mémoire en réponse.

Ce projet permet à la collectivité de se doter d'un équipement moderne et performant au service de la filière équine très présente sur le secteur avec la création d'une trentaine d'emplois à terme.

**Aussi, je donne un avis favorable à la demande de déclaration de projet n° 1 valant mise en compatibilité du PLUih, valant programme de l'habitat, de la Communauté de communes du Gesnois Bilurien en vue de la création d'une clinique vétérinaire équine.**

**Le Mans le 30 septembre 2024**

**Claude Barbé**

**Commissaire enquêteur**



### **3 - : AVIS COMMISSAIRE ENQUETEUR**

En conformité avec :

L'arrêté du tribunal administratif,

L'arrêté d'enquête de monsieur le Président de la Communauté de communes du Gesnois Bilurien,

Vu les éléments suivants :

La complétude et la conformité du dossier,

La bonne information du public,

Le bon déroulement de l'enquête,

Le bon respect de la procédure,

Tenant compte :

De la visite du site,

Des échanges avec les élus et les habitants,

Des avis de la MRAE, de la CDPENAF, du SCOT (Pays du Mans et arrêté préfectoral)

Des recommandations de la MRAE,

Des avis du SDAGE, SAGE, de la DRAC et de leurs observations,

De l'avis de la communauté de communes du Maine Saosnois,

De l'examen conjoint des PPA,

De l'observations recueillie,

De l'avis favorable du conseil communautaire,

De l'acceptation sociale du projet,

De ses impacts économiques positifs,

De ses impacts environnementaux réduits et maîtrisés,

De la justification du caractère d'intérêt général du projet,

De la mise en compatibilité du PLUih et de sa conformité aux documents supérieurs,

Du mémoire en réponse de la communauté de communes au procès verbal de synthèse,

De mon analyse, de mon bilan global et de mes conclusions motivées,

Considérant que :

Enquête publique Déclaration de Projet n° 1 valant mise en compatibilité PLUih Gesnois Bilurien.  
Désignation TA n° E24000073. Arrêté CDC n° 2024-07-A451. Claude Barbé commissaire enquêteur.

Le projet porté par la collectivité répond aux objectifs de développement économique et de valorisation d'un site historique,

L'impact sur le paysage, la biodiversité est négligeable,

L'urbanisation de la zone du projet fait l'objet d'une OAP garantissant l'utilisation du site exclusivement à cette activité.

**Je donne un avis favorable à la demande de déclaration de projet n° 1 valant mise en compatibilité du PLUih, valant programme de l'habitat, de la Communauté de communes du Gesnois Bilurien en vue de la création d'une clinique vétérinaire équine.**

**Le Mans le 30 septembre 2024**

**Claude Barbé**

**Commissaire enquêteur**

