

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

RAPPORT D'ENQUETE

Claude Barbé commissaire enquêteur



SOMMAIRE

Page 3 : 1 : PRESENTATION PROJET ET ENQUETE

Cadre général du projet

Objet de l'enquête

Cadre juridique de l'enquête

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

Evolution du PLUi

Mise en compatibilité du PLUi

Compatibilité avec les documents d'urbanisme supérieurs

Dérogation à la règle d'urbanisation limitée

Etude environnementale

Dossier d'enquête : Contenu

Synthèse avis des Personnes Publiques Associées

[Commentaire du commissaire enquêteur sur la présentation du projet et enquête](#)

Page 26 : 2 : ORGANISATION DE L'ENQUETE

Désignation du commissaire enquêteur

Arrêté d'ouverture d'enquête et publicité d'enquête

Préparation de l'enquête visite des lieux réunions

Page 31 : 3 : DEROULEMENT DE L'ENQUETE

Permanences

Clôture enquête

Procès-verbal de synthèse

[Commentaire du commissaire enquêteur sur l'organisation et le déroulement de l'enquête](#)

Page 33 : 4 : ANALYSE OBSERVATIONS ET REPONSES PORTEUR DE PROJET

[Commentaire du commissaire enquêteur sur l'analyse des observations et réponses](#)

Page 37 : 5 : ANNEXES

Attestation de remise Procès-Verbal de synthèse

Procès-verbal de synthèse et Mémoire en réponse du porteur de projet.

Attestations de parution presse

Page 43 : Fin rapport

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

RAPPORT D'ENQUETE

1 : PRESENTATION PROJET ET ENQUETE

Cadre général du projet

Sur le territoire de la communauté de communes du Gesnois Bilurien, commune de Montfort le Gesnois, un projet d'implantation d'une clinique vétérinaire équine sur le site du haras de Montfort est envisagé. Il est porté par deux vétérinaires expérimentés.

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

L'aménagement du territoire de la communauté de communes intégrant la commune d'implantation du projet est régi par un PLUih (Plan local d'urbanisme intercommunal valant programme local de l'habitat) approuvé le 13 octobre 2022.

Dans le cadre du PLUih et de son PADD (Projet d'aménagement et de développement durable) ce projet s'inscrit dans ses orientations générales notamment en faveur des projets de développement de la filière équine sur le territoire.

Par contre le projet n'est pas compatible avec 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 répond aux besoins des exploitations équines mais 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.

Cette incompatibilité ne permettant pas l'implantation d'un projet dont l'intérêt général peut être démontré, il est nécessaire d'adapter le PLUih en cohérence avec le projet.

Objet de l'enquête

Une mise en compatibilité portant sur l'adaptation des documents du PLUih est nécessaire pour ce projet. Elle est menée dans le cadre d'une déclaration de projet n° 1 (s'agissant de la première procédure de ce type mise en place) 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. Celle-ci est menée par la Communauté de communes du Gesnois Bilurien et son président, compétente dans la réalisation des mesures d'évolution du PLUih. Une délibération du conseil communautaire en date du 12 octobre 2023 valide le lancement de cette opération.

Cadre juridique de l'enquête

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. Quand les dispositions du PLU approuvé ne permettent pas la réalisation d'une opération objet d'une déclaration de projet, elles doivent être revues pour mise en compatibilité.

Textes réglementaires applicables

Code de l'urbanisme	Objet de l'Article
Article L 300-6 alinéa 1	Possibilité de se prononcer sur l'intérêt général d'un projet
Article L 300-6	Possibilité donnée aux collectivités territoriales, après enquête publique conformément au chapitre III du titre II du livre 1 ^{er} du code de l'environnement, de se prononcer sur l'intérêt général d'une opération. Les articles L 143-44 à L 143-50 et L 153-54 à L 153-159 sont applicables.
Article L 153-54 à L 153-59	Précision des modalités de mise en œuvre de la procédure de mise en compatibilité du PLU dans le cadre d'une déclaration de projet.
Article L 132-7 et L 132-9	Les dispositions de mise en compatibilité du PLUih font l'objet d'un examen conjoint des PPA (Personnes publiques associées) soit : l'Etat, le Conseil Départemental, la Chambre d'Agriculture, la Chambre de commerce et de l'industrie, la Chambre des Métiers et de l'Artisanat, du Pays du Mans en charge du SCOT et du PCAET, de la SNCF gestionnaire de l'infrastructure ferroviaire sur le territoire, de la Commune de Montfort le Gesnois.
Autres textes et décisions	
Article L 123-i à L 123-18 et R 123-1 à R 123- 27 du code de l'environnement	Régissant les enquêtes publiques relatives aux opérations susceptibles d'affecter 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 en 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

Enquête Publique Unique : 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.

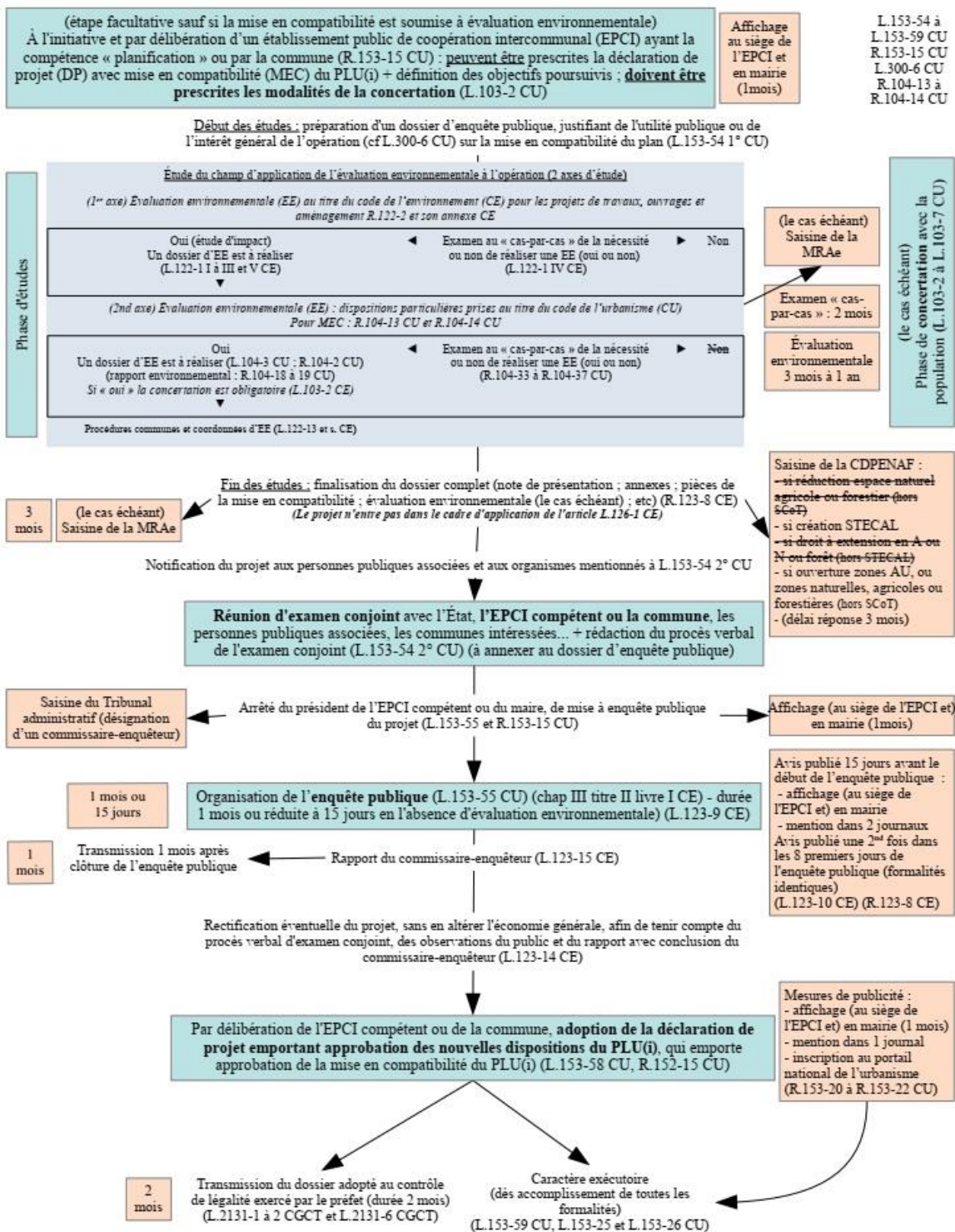
A l'issue de l'enquête publique, le Conseil communautaire adopte la déclaration de projet qui emporte l'approbation des nouvelles dispositions du PLUih modifiées pouvant tenir compte des avis joints au dossier d'enquête, des observations du public, des conclusions et avis du commissaire enquêteur et du procès-verbal de la réunion d'examen conjoint.

Pour précision le tableau ci-dessous (source préfecture) précise la procédure opérationnelle de la déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU.



Fiche 7 : PROCÉDURE DE DÉCLARATION DE PROJET (CODE DE L'URBANISME) VALANT MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU(i) (L.300-6 du CU)

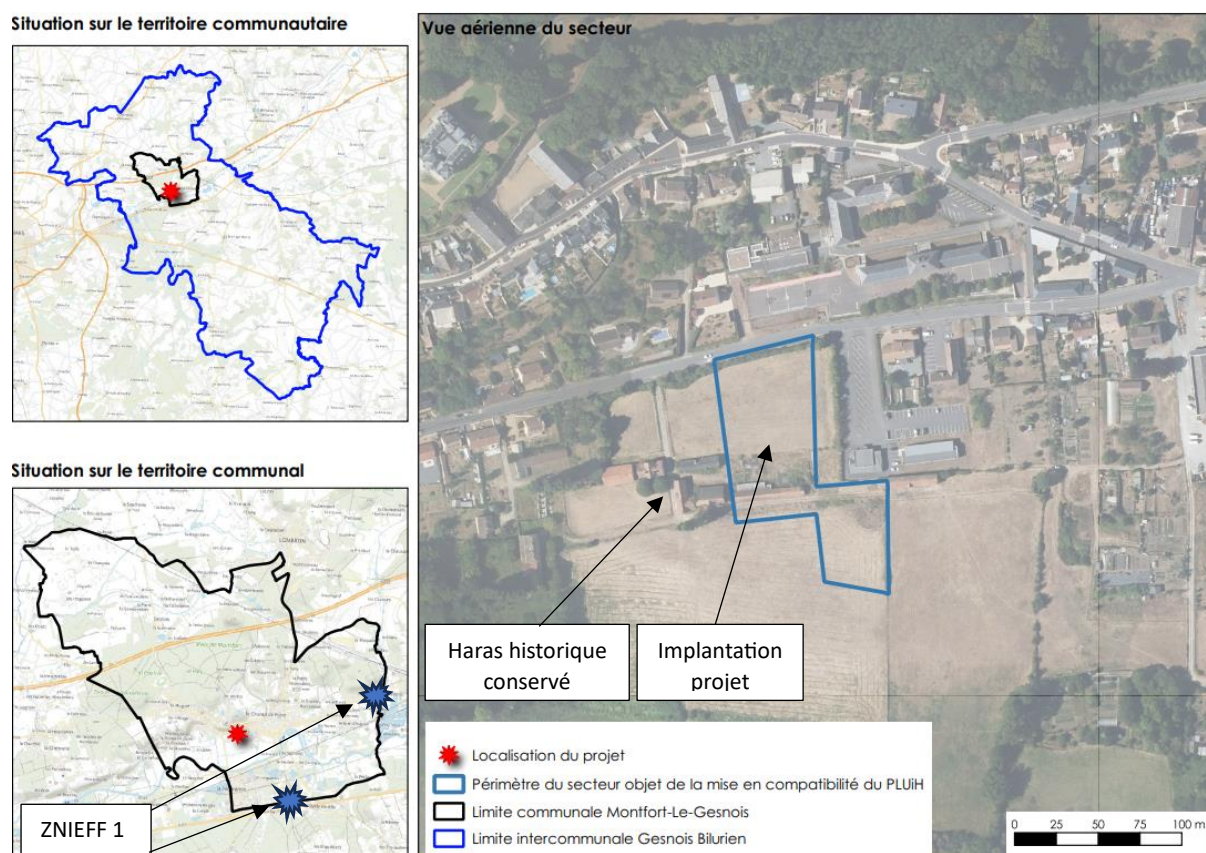
Portée par l'établissement public de coopération intercommunal (EPCI) compétent ou par la commune (R.153-15 CU)



Ce document est fourni à titre informatif et n'a pas de valeur juridique - Version du 01/01/2023 - DDT-78 / SUT / UP - Eric CHATAIN

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

Localisation du projet :



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. Son territoire est caractérisé par la Vallée de l'Huisne au sud, un vaste massif boisé en son centre et un plateau agricole au nord. Elle est concernée par deux périmètres environnementaux :

- La ZNIEFF de type 1 (Zone naturelle d'intérêt écologique) « Gravière et sablière de la belle Inutile » qui aussi fait l'objet d'un espace naturel sensible.
- La ZNIEFF de type 1 « Friche entre la pelouse et les Débats »

Le site Natura 2000 le plus proche est la zone spéciale de conservation « Vallée du Narais » à 2.1km au sud-ouest en limite de la commune de Saint mars la Brière.

La parcelle d'implantation :

La parcelle d'implantation du projet couvrant environ 1.21 ha est localisée 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 (cabinets médicaux, para médicaux, pharmacie) et le groupe scolaire.

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

- 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 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 (intégration du projet), la trame verte et bleue (protection des éléments végétaux) et les habitats naturels.

Des enjeux modérés pour l'occupation des sols (consommation modérée, maintien de surfaces permettant l'infiltration des eaux), le patrimoine bâti et archéologique (qualité du projet pour une bonne insertion), les risques naturels (risque inondation pris en compte).

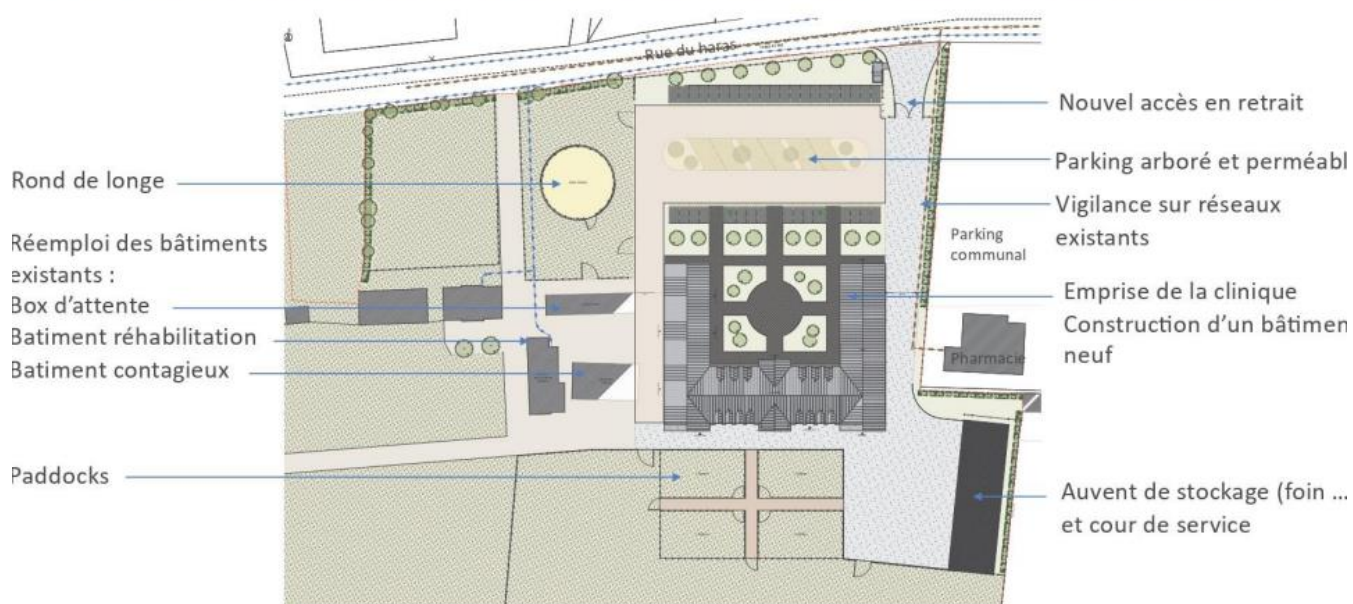
Une absence d'enjeux forts identifiés.

Une étude environnementale réalisée est jointe au dossier.

Le projet :

Plans masse , plan du projet, façades et vue façade principale 3D

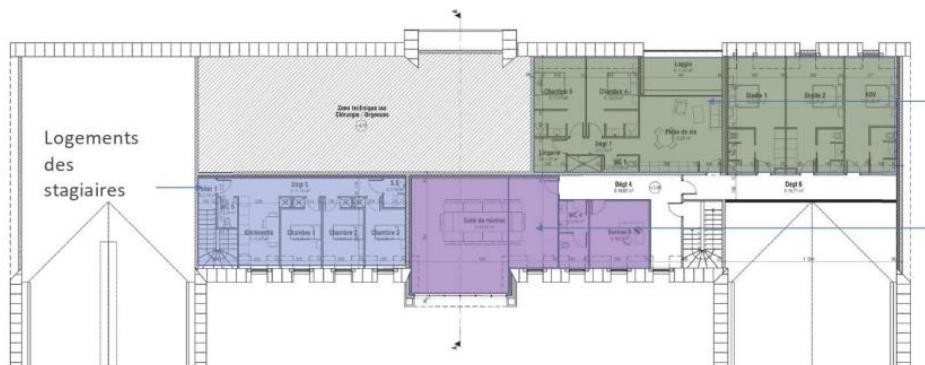
Plan masse du projet et de la réhabilitation des constructions existantes



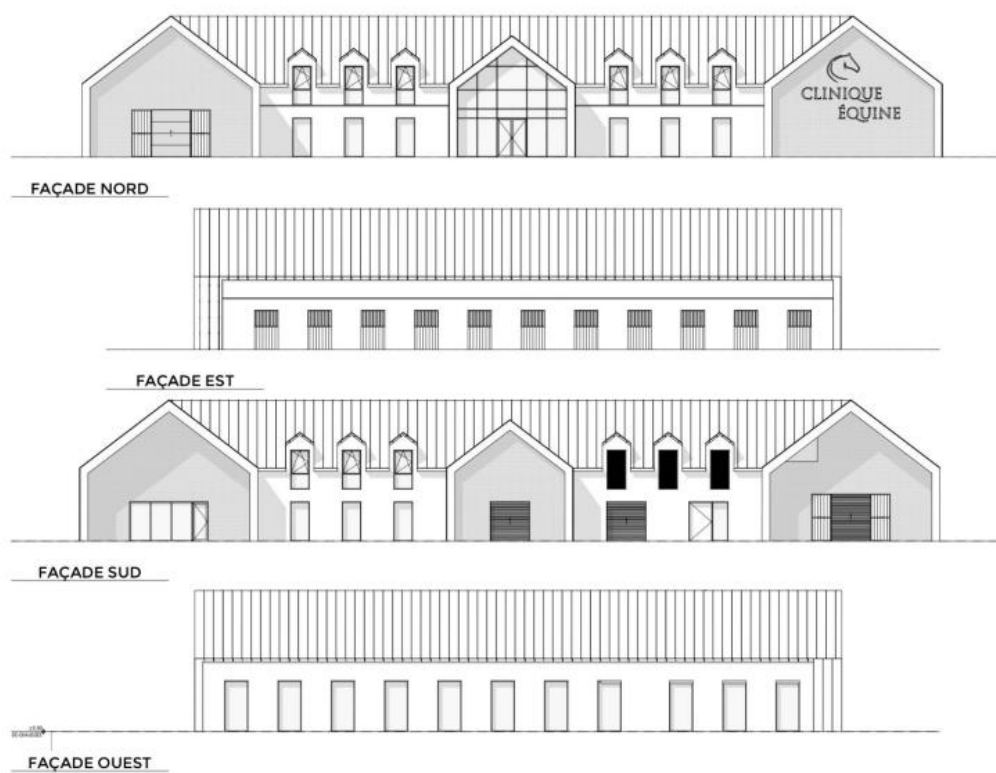
Plan RDC



Plan R+1



FACADES



VUE PERSPECTIVE FAÇADE



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 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 (soins itinérants), les urgences 24/24, 7j/7, dans une région à fort potentiel dans le domaine équestre avec la vocation à devenir un pôle spécialisé et moderne intégrant un pôle de formation. Elle comprendra :

- Des salles de consultation.
- Une salle de chirurgie sous anesthésie.
- Une salle de chirurgie debout.
- Un laboratoire vétérinaire.
- Une unité de soins intensifs de 6 box dont 2 poulinières.
- Un barn d'hospitalisation de 12 box.
- Une pharmacie.
- Des espaces spacieux pour le public et le personnel (accueil, bureaux, espaces personnel)
- Des espaces d'hébergements pour les stagiaires (intégrant le pôle de formation) et les vétérinaires de garde.

Ce bâtiment principal à construire occupera une surface 1273 m² au sol, avec une hauteur à l'égout du toit de 4.64m et une hauteur totale de 8.95m.

En complément de ce bâtiment le projet comprendra la création :

- D'un accès dédié 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). Il sera 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 seront réhabilités conformément à leur usage historique pour des box d'attente, les chevaux contagieux...

L'implantation est prévue sur une parcelle historiquement liée aux chevaux sur le site du haras de la commune datant de 1864, recensé dans le cadre de l'inventaire des patrimoines des Pays de la Loire. Ce site comprend un logement et plusieurs bâtiments abritant les écuries, le stockage et activités annexes implantés au milieu de parcelles clôturées pour les chevaux.

Le projet s'implante en cohérence architecturale et en continuité avec ce patrimoine existant en conservant les bâtiments d'intérêt qui seront réhabilités à terme et à l'emplacement d'un bâtiment de box en bois en mauvais état qui sera démolit et d'anciens autres bâtiments démolis mais dont subsiste l'ancienne dalle béton.

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 création de l'accès en limite est de la parcelle fera l'objet d'une sollicitation du Conseil Départemental en conformité au règlement de voirie départementale. La commune envisage de revoir les aménagements d'entrée du parking voisin existant et les aménagements de réduction de vitesse.

Le projet sera raccordé aux réseaux collectifs eau potable et assainissement qui longent la limite de la parcelle à l'est desservant déjà 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. La compétence en matière d'assainissement collectif est communale. Le schéma directeur d'assainissement collectif a été adopté en 2022. Les conclusions de l'étude menée concernant le fonctionnement de la station d'épuration notent des dépassements fréquents de la valeur nominale de 600m³/j. La population raccordée est estimée à 2300 habitants. La consommation eau potable des abonnés assainis est de 280 m³/j. Les intrusions d'eau claire représentent donc la moitié des effluents traités. Ces chiffres sont cohérents avec les références du ministère de transition écologique. Toutefois il est noté des dépassements de la capacité nominale de la station avec des anomalies de prélèvements des échantillons analysés. La CBPO (Charge brute de pollution organique) est donc très fluctuante et peut présenter des dépassements importants de la capacité nominale organique. La moyenne des CBPO sur 5 ans s'établit à 244 kg DBO₅/j au-delà de la capacité nominale.

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

En considérant les valeurs élevées de DBO₅ non correctes, le calcul du percentile 95 sur 5 années glissantes conduit à des valeurs de 164 à 173kg DBO₅/j soit 68% à 72% de la capacité nominale de la station. Le même calcul sur les moyennes glissantes conduit à des valeurs similaires entre 170 et 180kg DBO₅/j. Sur la base actuelle, de 173 kg DBO₅/j, la capacité résiduelle d'épuration est de 67 kg DBO₅/j soit environ 1100EH.

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 de :

- 455 000 € en 2023-24.
- 1 050 000 € en 2024-25.
- 1 505 000 € en 2026.
- 255 00 € en 2027

Soit un total de 3 265 000 €. S'y ajoute, les travaux pour le raccordement du parc des Sittelles 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. Ce projet répondra aux besoins de la filière présente sur le territoire en s'appuyant sur la valorisation d'un ensemble patrimonial emblématique. Axe 3, orientation 6 : Protéger le tissu économique et local. Le maintien des activités artisanales et tertiaires dans le tissu urbain est primordial. Ce projet contribue au renforcement dynamique de services au sein d'un pôle structurant du territoire.
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. Ce projet en s'implantant dans l'agglomération va permettre de renforcer l'attractivité et l'emploi (10 au départ, 30 à terme).
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). Ce projet constitue un levier de développement d'une filière déjà bien implantée dans le paysage économique local.
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^{ème} rang des départements concernant l'élevage et la production de chevaux. Les Pays de la Loire sont également une des régions dynamiques dans ce domaine. Le territoire régional et départemental sont donc propices à l'accueil d'une structure de soins permettant de renforcer une offre de formation. Le projet s'accompagne d'un pôle formation concret avec des professionnels expérimentés, des outils performants et des hébergements pour des stagiaires vétérinaires, BTS production animale, palefreniers, MFR.
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.

Evolution du PLUI

Le territoire du Gesnois Bilurien est régi par le PLUIh approuvé le 13 octobre 2022. Ce projet nécessite une adaptation dans le cadre de la mise en compatibilité du document d'urbanisme.

Compatibilité avec les orientations du PADD :

Il définit les grandes orientations de politique intercommunale en matière d'aménagement de développement et de protection de l'environnement du territoire. Il prévoit :

- 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 (centre et nord du territoire) avec vocation de maintenir leur rôle de locomotive

du développement notamment urbain. 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
4 protéger le tissu économique local en privilégiant l'accueil d'activités de services et artisanales au sein des enveloppes urbaines sans causer de nuisances aux habitants, favorisant la vie de proximité et l'animation. Ce projet s'implante dans le tissu urbain et répond à ces objectifs.
6 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 paraît 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 m² : 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 m² : Zone destinée à l'activité agricole. Elle permet les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et au stockage, l'entretien de matériels agricoles par les coopératives agréées d'utilisation de matériels. Elle permet également les constructions, extensions, annexes aux bâtiments d'habitation et aux changements de destination définies. 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 dans ce cas. Le projet est donc incompatible avec la zone agricole A.
- La zone N à hauteur de 5785 m² : 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 (Plan de prévention du risque d'inondation) approuvé le 1^{er} 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. Les haies portant atteinte à la sécurité des personnes ou à l'aménagement de parcelles agricoles pour leur

accès ne dépassant pas 5m d'arrachage doivent faire l'objet d'une déclaration préalable. Pour tout autre travaux de destruction une déclaration préalable est nécessaire, elle peut être refusée ou assortie de compensation en fonction de l'atteinte au paysage, à la fonctionnalité écologique ou hydraulique.

- Le secteur concerné par le projet ne l'objet d'aucune OAP (orientation d'aménagement et de programmation).

En conclusion le projet est compatible avec les orientations du PADD. La mise 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 m².

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.

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 e 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. Le classement haie protégée est conservé à l'ouest en zone agricole avec la présence de deux arbres.

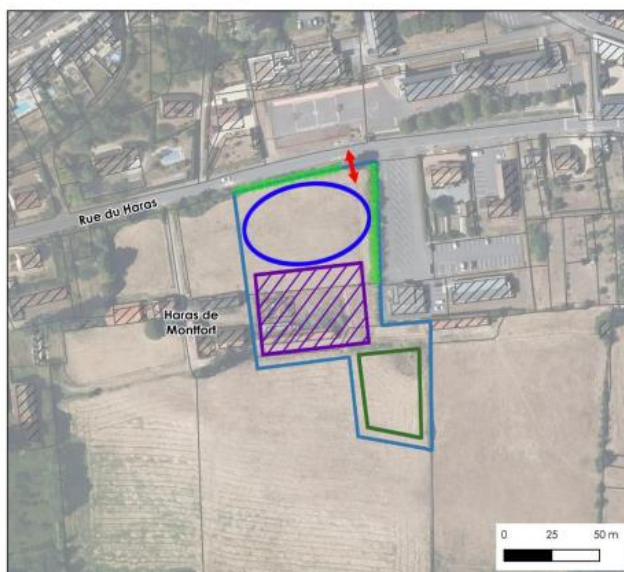
La protection est maintenue sur les haies existantes en bordure de la rue du Haras et du parking communal à l'est. Des enjeux y ont été identifiés dans le cadre du diagnostic naturaliste mené sur ce projet.

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.

La fiche ci-dessous présentée au dossier d'enquête synthétise les principes retenus au sein de cette OAP.

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



Légende

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

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

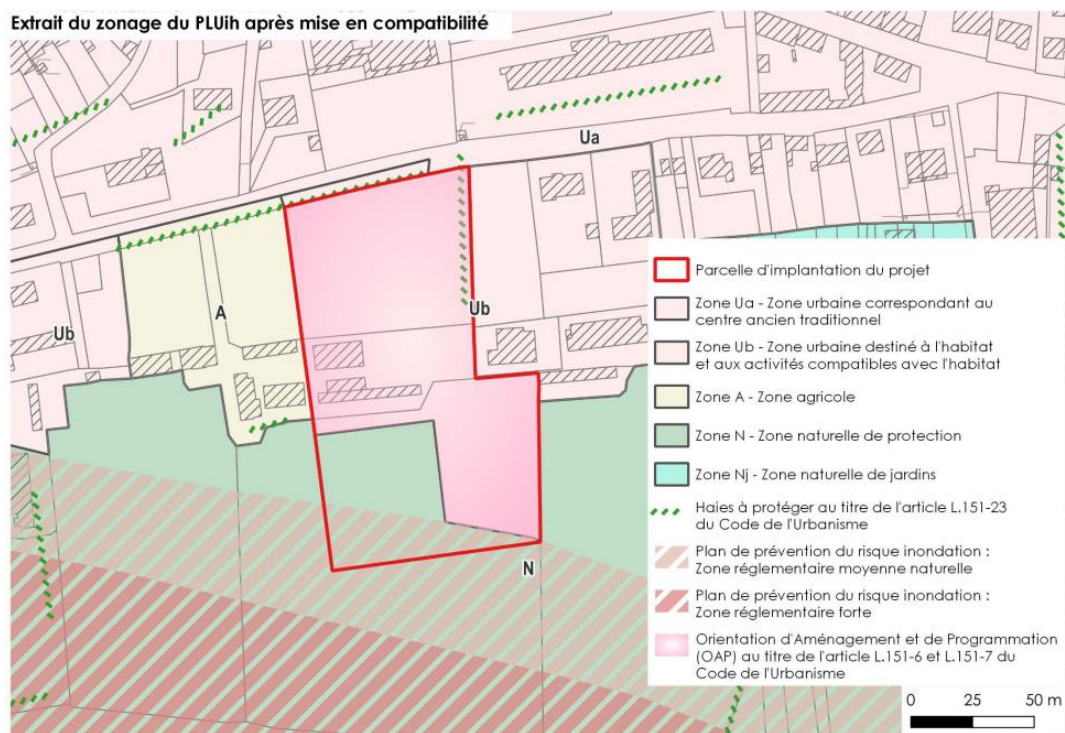
La gestion des eaux pluviales devra être assurée au sein de la parcelle, en créant les ouvrages nécessaires à la régulation des eaux de pluie avant leur rejet dans le milieu récepteur mais également en facilitant au maximum l'infiltration des eaux de pluie dans le sol (maintien d'espaces de pleine terre,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

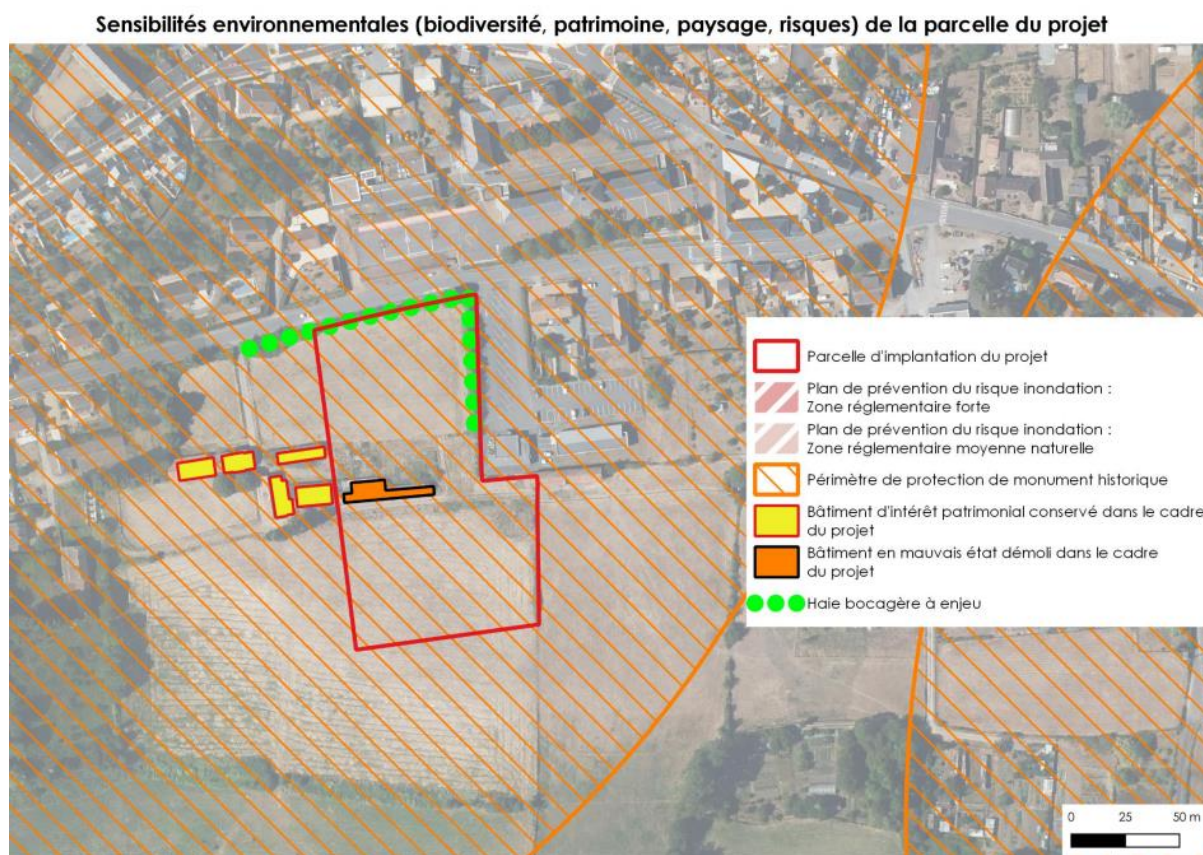
Il est à noter que la consommation d'espaces pour le développement économique programmée sur la période 2021/ 2031 avec réduction de 50% par rapport à la période précédente est de 28 ha. L'artificialisation engendrée par ce projet doit entrer dans cet objectif de consommation d'espaces de 28 ha.

Plans de zonage du PLUih avant et après mise en compatibilité



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

Plan de zonage des intérêts patrimoniaux sensibles.



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.

Cette MEC par DP va impacter les espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) du fait de leur classement en zone constructible Ub :

- La zone N à hauteur de 2900 m² environ sur un secteur de prairie avec une absence d'enjeu en matière de biodiversité, ceux-ci étant identifiés au niveau des haies existantes.
- La zone A à hauteur de 5200 m².

La consommation d'ENAF entre 2011 et 2021 était de 196 ha. La collectivité prévoit une consommation globale de 93 ha sur la période 2021-2031 respectant ainsi la réduction de 50% des terres consommées conformément à la trajectoire nationale fixée par la loi climat et résilience. 65 ha sont prévus pour l'habitat et 28 ha pour le développement économique. Ce projet entre dans ces objectifs de la décennie en cours.

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.

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 : Installation au sein d'une polarité structurante du territoire qu'il va conforter, limitation de l'incidence du projet sur la santé (eaux pluviales, énergie renouvelable, plantations).

Axe 2 : Relever le défi de la transition environnementale en préservant les identités du territoire : Pas de remise en cause de la qualité de l'eau, projet à l'écart des périmètres de protection captage AEP, absence de zones humides, besoins en eau compatibles avec la ressource, mise en compatibilité permettant le confortement de l'activité locale en faveur de la ruralité, implantation du bâtiment sur l'emprise d'anciens bâtiments limitant l'artificialisation, recours à des matériaux perméables, incidence projet : 8000 m2 de prairie sans possibilité de retour à l'activité agricole, préservation des éléments de paysages remarquables identifiés, prise en compte du risque inondation, installation de production d'énergie renouvelable.

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 : Pas de remise en cause du réseau hydrographique et des milieux aquatiques, préservation des haies, absence de zones humides sur le site, localisation hors tout périmètre de protection captage d'eau.

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 06/01/22021.

Sans objet et sans lien avec la mise en compatibilité du PLUih.

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 1 Faire vivre le PCAET : Sans lien.

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

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

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

Axe 4 : Favoriser le développement résidentiel et tertiaire sobre en carbone : sans lien.

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

Axe 6 : Entreprendre, consommer durablement pour un territoire économe en ressource : Sans lien.

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^{er} 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 si l'urbanisation envisagée ne nuit pas à la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers ou à la préservation et à la remise en état des continuités écologiques, ne conduit pas à une consommation excessive d'espaces, ne génère pas d'impacts sur les flux de déplacements, et ne nuit pas à un équilibre entre emploi, habitat, commerces et services.

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

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 par le bureau d'étude ECE Environnement 9 bis rue de Saint Evroult 49100 Angers, un pré diagnostic écologique et une étude zone humide.

La zone d'étude immédiate correspond au site du projet et une zone d'étude éloignée (rayon 3 kms) a été utilisée pour définir le contexte écologique et les continuités écologiques en lien éventuel avec le projet.

Pré diagnostic écologique :

Les zonages du patrimoine naturel :

Réseau Natura 2000 : 2 zones ZSC (Zones de protection spéciales) sont répertoriées à 3.5 km et 11.5 km du site : Les habitats présents sur ces zones sont sans lien et sans connexion avec ceux de l'aire d'étude. Il n'y a pas d'autres espaces naturels protégés dans la zone d'étude.

ZNIEFF (Zone naturelle d'intérêt écologique et faunistique) : 2 ZNIEFF de type 1 sont présentes dans la zone d'étude (Rayon 3kms), à 2.3 km et 1 km. Les habitats présents au sein de ces zones sont sans rapport avec les habitats au sein de la zone d'étude immédiate.

Les continuités écologiques :

Le SRADDET identifie 2 éléments fragmentant sur la zone d'étude : la RD 83 de niveau fort et la RD 20 de niveau moyen. Au sud à environ 500m se situe la zone sous trame boisée et humide et sous trame boisée des milieux aquatiques liées à la vallée de l'Huisne.

Le PLUi du Gesnois Bilurien n'identifie aucun réservoir ou corridor écologique au niveau de la zone d'étude. La RD au nord est identifiée élément fragmentant et le réseau hydrographique à 500 m au sud est identifié trame verte et bleue.

Données faune flore :

Les données récoltées font apparaître à l'échelle communale :

- Flore : 169 espèces dont 3 protégées.
- Mammifères : 23 espèces dont plusieurs protégées.
- Oiseaux : 67 espèces connues pour la plupart protégées dont certaines à enjeux de conservation .
- Reptiles : 5 espèces connues toutes protégées.
- Amphibiens : 10 espèces connues, toutes protégées.
- Insectes : 219 espèces connues dont 2 protégées parmi les odonates.

Résultats des investigations de terrain :

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 : Accenteur mouchet, choucas des tours, mésange bleue et charbonnière, pic vert, pie bavarde, pinson des arbres, pipit farlouse, rougegorge familier, rougequeue noir, verdier d'Europe, buse variable. 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 : verdier d'Europe et serin cini 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

Analyse :

Le site est relativement plat avec une légère pente orientée 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 fluviosols à l'extrémité sud, le nord en zone urbanisée est non caractérisé.

La présence de zones humides dans ce type de sol est probable, la pré localisation indique une probabilité moyenne de zone humide.

Expertise terrain :

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

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

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

Dossier d'enquête : Contenu

Dossier déclaration de projet :

Plan de localisation du projet (1p format A4)

Notice explicative du projet et de son intérêt général (34p format A4)

Notice présentation de la mise en compatibilité PLUiH (29p format A4)

Dérogation règle d'urbanisation limitée (13p format A4)

Plan de zonage avant le projet (1p format A4)

Plan de zonage après projet (1 p format A4)

Extrait OAP (1p format A4)

Saisine Mission Régionale de l'aménagement et environnement (MRAE) :

Étude environnementale (28p format A4)

Délibération Communauté du Communes du Gesnois Bilurien en date du 24/05/24 (3p format A4)

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

Auto-évaluation environnementale dans le cadre de la procédure d'examen au cas par cas (16p format A4)

Arrêtés et délibérations :

Délibération Communauté du Communes du Gesnois Bilurien en date du 12/10/23 (3p format A4)

Arrêté de prescription de l'enquête du Président de la Communauté de Communes du Gesnois Bilurien du 11/07/2024 (7p format A4)

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

Courrier accord Préfet de la Sarthe du 14/06/24 sur demande de dérogation urbanisation limitée (1p format A4)

Mentions des textes régissant l'enquête publique (18p format A4)

Avis personnes publiques associées :

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

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

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

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

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

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

Extrait du registre de délibération du Pays du Mans du 29 mai 2024 sur la demande dérogation à la règle d'urbanisme limitée (3p format A4)

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 + courrier Chambre d'agriculture Pays de la Loire)

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

Synthèse avis des Personnes Publiques

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

Considérant les caractéristiques du projet de déclaration de projet n°1 valant mise en compatibilité (MEC par DP) du PLUih de la communauté de communes du Gesnois Bilurien,

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

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 Soasnois n'a pas d'observation ni de correction à donner.

Avis du Syndicat de Bassin de la Sarthe du 02/0//2024 (1p format A4)

Aucune zone humide n'étant répertoriée, le règlement du SAGE ne s'applique pas. S'agissant du caractère inondable, 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.

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 les 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.

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 les façades 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.

Commentaire du commissaire enquêteur sur la présentation du projet et enquête

Le dossier d'enquête est structuré et développe bien la procédure de déclaration de projets valant mise en compatibilité du PLUih et ses différentes phases qui sont chronologiquement :

Dans le document notice explicative et intérêt général du projet avec plan de localisation du projet

- **La définition du cadre général, juridique de la procédure et l'objet de l'enquête.**
- **La présentation du projet.**
- **La justification du caractère d'intérêt général du projet.**

Dans le document notice présentation et évolution du PLUih accompagné des plans de zonage avant et après l'opération et l'extrait de l'OAP

- **Les évolutions nécessaires du PLUih et sa mise en compatibilité au regard du PADD et des documents supérieurs.**

Dans le document dérogation règle d'urbanisation limitée

- **La dérogation nécessaire à l'urbanisation de cette parcelle**

Dans les documents saisine MRAE étude environnementale.

- **L'étude environnementale nécessaire à l'examen au cas par cas par la MRAE sur l'obligation ou non à l'évaluation environnementale.**
- **L'auto évaluation environnementale.**
- **L'avis de la MRAE qui conclut au non nécessité d'une évaluation environnementale compte tenu de l'absence d'impacts environnementaux du projet notables sur la santé humaine et l'environnement. Sans évaluation environnementale l'enquête publique peut être réduite à une durée de 15 jours.**

Dans les documents arrêtés et délibérations

- **Les délibérations de la communauté de commune pour le lancement de la procédure et l'examen environnemental au cas par cas.**
- **L'arrêté préfectoral d'accord à la l'urbanisation limitée**

Les avis PPA

- **Les avis favorables de la CDPENAF et du SCOT permettent l'acceptation de la dérogation à la règle de l'urbanisation limitée par arrêté préfectoral.**
- **Les avis de la communauté de commune du Maine Saosnois, des syndicats Bassin Sarthe et Versant Huisne Sarthe et de la Direction des Affaires culturelles.**

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 compte rendu de la réunion conjointe des PPA qui reprend leurs observations et remarques sur le projet.**

Le dossier présenté sous formes de fascicules indépendants reprenant ces étapes en format A4 de moins de 35 pages chacun permettent une approche assez facile au public non averti.

2 : ORGANISATION DE L'ENQUETE

Désignation du 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.

J'ai transmis au tribunal administratif, mon attestation sur l'honneur déclarant ne pas être intéressé à l'opération à titre personnel ou en raison de mes fonctions, notamment au sein de la collectivité, de l'organisme ou du service qui assure la maîtrise d'ouvrage, la maîtrise d'œuvre ou le contrôle de l'opération soumis à enquête au sens des dispositions de l'article L. 123-5 du code de l'environnement.

Arrêté d'ouverture d'enquête et publicité d'enquête

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

Arrêté du Président de la communauté de communes du Gesnois Bilurien n°2024-07-A0451 du 11 juillet 2024 avec Contrôle de légalité du 18 juillet 2024.

Article 1 – Objet de l'enquête publique

Une enquête publique est organisée, pour une durée de 16 jours consécutive, du Lundi 2 septembre 2024 à 9h00 au mardi 17 septembre 2024 à 17h00 inclus, afin de recueillir les observations et propositions du public sur le dossier de déclaration de projet n°1 emportant mise en compatibilité du PLUih du Gesnois Bilurien.

Cette procédure d'adaptation du document d'urbanisme intercommunal a pour but de permettre la création d'une clinique vétérinaire équine sur la commune de Montfort-le-Gesnois à proximité des bâtiments de l'ancien haras de Montfort. Elle porte à la fois sur l'intérêt général du projet et sur la mise en compatibilité du PLUih destinée à permettre la réalisation du projet.

Les modifications à apporter au PLUih portent :

- - sur le reclassement partiel des parcelles AB 17. 18 et 98 actuellement en zone A et N au sein de la zone Ub,
- - sur la création d'une orientation d'aménagement et de programmation sur la parcelle dédiée au projet.

Article 2 – Organisation de l'enquête – demandes d'informations par le public

L'autorité responsable de l'ouverture et de l'organisation de l'enquête publique est le Président de la Communauté de communes Le Gesnois Bilurien.

Le siège de l'enquête publique est situé à l'adresse suivante :

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU GESNOIS BILURIEN

Parc des Sittelles – 783 Routes des Sittelles

72450 Montfort-le-Gesnois

02 43 54 80 40

Mail : plui@cc-gesnoisbilurien.fr

Les informations relatives à l'organisation de l'enquête publique peuvent être demandées auprès de la Communauté de communes Le Gesnois Bilurien :

Par mail à l'adresse : plui@cc-gesnoisbilurien.fr

Par courrier à l'adresse postale suivante :

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU GESNOIS BILURIEN

SERVICE URBANISME / HABITAT / AMÉNAGEMENT

Parc des Sittelles – 783 Routes des Sittelles

72450 Montfort-le-Gesnois

En précisant l'objet du courrier ou du mail en objet : **Enquête publique DPMECDU n°1 – Construction d'une clinique vétérinaire équine sur Montfort-le-Gesnois.**

Article 3 – Informations environnementales

Par délibération du conseil communautaire en date du 23 mai 2023 prise après avis conforme de la MRAe des Pays de la Loire du 13 mai 2024, la procédure de mise en compatibilité du PLUih par déclaration de projet n'est pas soumise à évaluation environnementale.

Cette délibération et les éléments justifiant de l'absence de nécessité de réalisation d'une évaluation environnementale sont joints au dossier d'enquête publique.

Article 4 – Désignation du commissaire-enquêteur

Afin de conduire l'enquête publique, Mme Frédérique SPECHT-CHAZOTTES, 1ère Vice-Présidente a, par délégation de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Nantes, par décision n°E24000073/72 en date du 16 avril 2024, désigné Monsieur Claude BARBE, en qualité de commissaire-enquêteur.

Article 5 – Publicité de l'enquête publique

La publicité de l'enquête publique répondant aux dispositions de l'article R.123-11 du code de l'environnement sera réalisée dans les formes suivantes :

- Parution d'un avis d'information du public en caractères apparents dans les annonces légales de deux journaux locaux diffusés dans le département, 15 jours au moins avant le début de l'enquête. Cet avis sera rappelé dans les 8 premiers jours de l'enquête.
- Quinze jours au moins avant le début de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci, ce même avis, répondant aux caractéristiques et dimensions fixées par l'arrêté ministériel du 24 avril 2012 sera affiché:
 - Au siège de la Communauté de communes.
 - À la Mairie de Montfort-le-Gesnois.
 - Autour du site de projet le long de la D83 (avenue de la gare), le long de la D20 (rue du Haras) et sur le parking mutualisé école/pharmacie (rue du Haras).

- L'autorité compétente pour ouvrir et organiser l'enquête désigne le ou les autres lieux où cet avis doit être publié par voie d'affiches et, éventuellement par tout autre procédé,
- Publication de cet avis, pendant la même durée, sur le site internet : <https://www.cc-gesnoisbilurien.fr/pluih/pluih-mecdu-1-enquete-publique/>

Une copie des avis publiés dans la presse sera intégrée au dossier soumis à l'enquête publique avant l'ouverture de l'enquête, pour ce qui concerne la première insertion et au cours de l'enquête pour la deuxième insertion.

Ces mesures de publicité réglementaires prévues par le code de l'environnement pourront être complétées par des affichages complémentaires et par divers procédés d'information et de communication mis en œuvre par la Communauté de communes.

Article 6 – Formes et supports de l'enquête publique – accès au dossier

L'enquête publique sera réalisée à la fois sous forme dématérialisée (dossier en ligne et adresse mail) et sur supports physiques (dossiers et registres en format papier).

6.1 Le dossier d'enquête publique sera accessible en format numérique et consultable en ligne, pendant toute la durée de l'enquête publique, à l'adresse suivante :

<https://www.cc-gesnoisbilurien.fr/pluih/pluih-mecdu-1-enquete-publique/>

Le dossier en format numérique pourra être consulté 7j/7 et 24h/24, du 1^{er} jour de l'enquête publique le Lundi 2 septembre 2024 à 9h00 et jusqu'au dernier jour de l'enquête, soit le Mardi 17 septembre 2024 à 17h00.

Un poste informatique sera tenu à disposition du public en accès libre aux ateliers de la Communauté de communes afin de permettre au public de consulter le dossier. Cette mise à disposition est définie aux jours et heures suivantes :

- Du Lundi au Vendredi de 9h à 12h
- Du lundi au jeudi de 14h à 17h

6.2 Le dossier d'enquête publique sur support papier pourra également être consulté par le public pendant la durée de l'enquête :

1 – Aux ateliers de la communauté de Communes du Gesnois Bilurien aux jours et heures suivantes :

- Du Lundi au Vendredi de 9h à 12h
- Du lundi au jeudi de 14h à 17h

2- A la Mairie de Montfort-le-Gesnois aux jours et heures habituels d'ouverture soit :

- Du Lundi au Vendredi de 9h à 12h
- Les Mardi, Jeudi et Vendredi de 14h à 17h30

- Le samedi 7 septembre de 9h à 12h

Les registres d'enquête établies sur feuillets non mobiles, cotés et paraphés par le commissaire-enquêteur avant l'ouverture de l'enquête, permettront au public, sur les lieux d'enquête, de consigner ses observations et propositions.

6.3 Toute personne peut, sur demande et à ses frais, obtenir la communication du dossier d'enquête publique et des observations du public.

Article 7 – Permanences du commissaire-enquêteur

Le commissaire-enquêteur se tiendra à la disposition du public pour recevoir ses observations et propositions lors de permanences qu'il tiendra aux jours, lieux et heures suivantes :

Jours des permanences	Lieu des permanences	Heures des permanences
Ouverture de l'enquête Le Lundi 2 Septembre	Ateliers de la Communauté de communes - (adresse)	9h00 à 12h00
Lundi 9 septembre	Mairie de Montfort-le-Gesnois, 22, rue de La Ferté 72450 Montfort-le-Gesnois	14h00 à 17h00
Jeudi 12 septembre	Mairie de Montfort-le-Gesnois, 22, rue de La Ferté 72450 Montfort-le-Gesnois	14h00 à 17h00
Fermeture de l'enquête Mardi 17 septembre	Ateliers de la Communauté de communes - (adresse)	14h00 à 17h00

Article 8 – Modalités selon lesquelles le public pourra présenter ses observations et propositions

Pendant toute la durée de l'enquête, le public pourra formuler ses observations et propositions :

- Par courrier électronique, à l'adresse de messagerie dédiée pour l'enquête publique : plui@cc-gesnoisbilurien.fr
- En précisant dans l'objet du mail : **Enquête publique DPMECDU n°1 – Construction d'une clinique vétérinaire équine sur Montfort-le-Gesnois.**
Les contributions adressées par mail seront mises à disposition du public sur le site internet au fur et à mesure de leur réception.
- Sur les registres papiers mis à disposition du public au siège de la communauté de communes, aux ateliers de la communauté de communes et à la Mairie de Montfort-le-Gesnois aux jours et heures d'ouverture de celles-ci au public,
- Par voie postale, par courrier adressé au commissaire-enquêteur, au siège de l'enquête publique :

**Monsieur le commissaire-enquêteur
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU GESNOIS BILURIEN
Parc des Sittelles – 783 Routes des Sittelles
72450 Montfort-le-Gesnois**

- Par dépôt d'un courrier en mains propres adressé au commissaire-enquêteur au siège de la communauté de communes :

**• COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU GESNOIS BILURIEN
Parc des Sittelles – 783 Routes des Sittelles
72450 Montfort-le-Gesnois**

- Lors des permanences du commissaire-enquêteur.

Pour être recevables, les observations et propositions devront être reçues pendant la durée de l'enquête, soit du Lundi 2 septembre 2024 à 9h00 au mardi 17 septembre 2024 inclus à 17h00.

Article 9 – Clôture de l'enquête publique

A l'expiration du délai d'enquête, les registres d'enquête seront transmis sans délai au commissaire-enquêteur et seront clos par lui.

Dans le délai de 8 jours suivant la fin de l'enquête, le commissaire-enquêteur rencontrera les représentants de la Communauté de communes pour leur communiquer les observations consignées dans un procès-verbal de synthèse. La Communauté de communes disposera ensuite d'un délai de 15 jours pour produire ses observations.

Préparation de l'enquête visite des lieux réunions

23/04/2024 : Je contacte par mail Madame GANACHAUD responsable urbanisme à la communauté de communes du Gesnois Bilurien pour préparation de l'enquête prévue réalisée en juin, juillet.

25/04/2024 : Madame Ganachaud m'informe que le démarrage prévu en juillet est compromis compte tenu des délais de réponse au niveau demande dérogation d'urbanisation limitée.

28/05/2024 : Je recontacte Madame Ganachaud pour faire le point sur l'avancement du dossier. Il reste à réaliser la saisine de l'état pour la demande dérogation, la CDPENAF et Le SCOT ayant donné un avis favorable, ainsi que la réunion d'examen conjoint des PPA. Le démarrage de l'enquête pouvant être programmé pour fin août, nous prévoyons de nous rencontrer en juin pour en préparer les modalités. J'ai informé le tribunal administratif de ce report d'enquête en septembre.

20/06/2024 : Rencontre de préparation d'enquête avec madame Ganachaud. Les modalités sont mises en place, un projet d'arrêté et de publicité va être préparé. L'enquête est arrêtée du 2 au 7 septembre 2024.

09/07/2024 : Réception et validation du projet d'arrêté d'enquête.

19/07/2024 : Rencontre des porteurs du projet de création de la clinique vétérinaire : Madame Diane PETAT et Monsieur Kossay BENREDOUANE vétérinaires. Cette rencontre s'est effectuée dans les bureaux de la clinique où ils exercent commune de Saint Saturnin.

Le choix de ce site dont ils ont eu l'opportunité d'acquisition est un coup de cœur de leur part tenant compte du lieu : un haras historique classé et de sa situation en proximité de bourg mais en campagne avec les prairies au sud, à proximité du pôle européen du cheval commune voisine d'Yvré l'Evêque, d'autres haras, d'entraîneurs, d'écuries de sport et d'un centre de balnéothérapie équin. Leur souhait est d'en faire un lieu exemplaire dans leur domaine. Leur clientèle est constituée de particuliers et principalement de vétérinaires en recherche d'une technologie de pointe dans les soins et la chirurgie équine. Cette clientèle draine le quart nord-ouest de la France. Peu de cliniques existent pour cette activité. Cette installation est un transfert de leur activité qu'ils exercent dans la clinique de Saint Saturnin, devenue trop vétuste et demandant des investissements énormes. D'autant plus qu'ils seront aussi centre de formation pour la profession de vétérinaire et métiers du cheval en accueillant des stagiaires demandant des installations d'hébergement.

Les eaux pluviales seront traitées à la parcelle. Les sols non construits seront perméables en permettant l'infiltration et les eaux pluviales du bâtiment construit seront évacuées vers la prairie sud via un réseau de fossés. Il n'y aura donc pas de pluviales rejetées au réseau collectif. Les box d'hospitalisation des chevaux sont implantés dans l'aile est du bâtiment. Il n'y aura pas d'ouvertures extérieures, l'accès étant uniquement par l'intérieur du bâtiment. Cela évitera les nuisances sonores et olfactives vis-à-vis des constructions riveraines (pharmacie) et des écoles. Des panneaux photovoltaïques seront installés à l'arrière du bâtiment façade sud, non visibles depuis la rue, en accord et en lien avec l'architecte des bâtiments de France. Ils souhaitent apporter une qualité architecturale de qualité en lien avec le haras voisin conservé. Des plantations complémentaires sont prévues. La circulation de véhicules professionnels sera limitée, elle est estimée à 3 camions toutes les 2 heures environ. Les animaux dans les box sont installés sur une litière constituée de copeaux de bois Cette litière est remplacée quotidiennement et entreposée dans une fumière prévue dans le bâtiment stockage. Elle est évacuée fréquemment par une filière spécialisée en recyclage de compostage.

J'ai visité l'installation actuelle. J'ai constaté l'absence totale de nuisances sonores et olfactives tout autour des bâtiments et notamment à proximité du stockage de la litière usagée.

23/07/2024 : Réception de l'arrêté d'enquête validé et signé. Les affichages seront effectués pour le 05 aout suivant un plan d'affichage validé par mes soins (6 points d'affichage prévus : RD 83, RD 20 : entrée site, RD 20 : entrée parking public voisin, mairie de Montfort le Gesnois, Siège de la Communauté de communes Les Sittelles Montfort le Gesnois, Ateliers communautaires Les Sittelles Montfort le Gesnois). La 1^{ère} parution presse avant le 15 aout

30/07/2024 : Entretien avec Monsieur TRIFAUT maire de Montfort le Gesnois.

La municipalité suit ce dossier avec attention. Ce projet est un enjeu pour l'attractivité et le dynamisme de la commune. La création de 30 emplois à terme dans un domaine technique gratifiant apporte une valeur ajoutée au territoire. Les porteurs de projet ont acquis les parcelles d'implantation du projet. Les terrains et bâtiments du haras conservé restent au propriétaire actuel.

Nous avons abordé les problèmes de conformité de l'installation collective d'assainissement. Un programme de travaux permettra à terme d'assurer la capacité nécessaire de l'installation pour de nouveaux effluents. Monsieur le Maire précise que l'installation peut l'accepter, les travaux concernant principalement la séparation des eaux pluviales et usées pour éviter les cumuls d'effluents à traiter.

La publicité de l'enquête sera complétée en mairie par une information sur le journal lumineux de la commune, sur le site numérique de la mairie et sur la gazette municipale hebdomadaire.

09/08/2024 : Parution de la première insertion presse Maine Libre et Ouest France

13/08/2024 : Entretien avec Monsieur PIGNE Président de la communauté de communes du Gesnois Bilurien et de Monsieur DERRIEN Directeur général des services de la communauté de communes.

La communauté de communes est attentive à ce projet valorisant pour le territoire du Gesnois Bilurien.

04/09/2024 : Parution de la deuxième insertion presse Maine Libre et Ouest France.

3 : DEROULEMENT DE L'ENQUETE

Permanences

Permanence 1 du lundi 02 septembre 2024 de 9h à 12h au siège de la Communauté de communes.

Avant la permanence, j'ai procédé à la vérification de l'affichage, à la complétude du dossier et

Au paraphage du dossier d'enquête et du registre mis à disposition du public.

J'ai reçu 1 personnes :

Monsieur Nicolas DANAU habitant la commune de Montfort le Gesnois est venu se renseigner sur le projet. Il n'a pas déposé d'observations.

Observations : 0

Permanence 2 du lundi 09 septembre 2024 de 9h à 12h à la mairie de Montfort le Gesnois.

Avant la permanence, j'ai procédé à la vérification de l'affichage et à la complétude du dossier.

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

J'ai reçu 0 personnes

Observations : 0

Permanence 3 du jeudi 12 septembre 2024 de 14h à 17h à la mairie de Montfort le Gesnois.

Avant la permanence, j'ai procédé à la vérification de l'affichage et à la complétude du dossier.

J'ai reçu 1 personnes : Monsieur Hervier qui a déposé une observation au registre.

Observations : 1

Permanence 4 du mardi 17 septembre 2024 de 14h à 17h au siège de la Communauté de communes.

Avant la permanence, j'ai procédé à la vérification de l'affichage et à la complétude du dossier.

J'ai reçu 1 personne venue consulter le dossier.

Observations : 0

Clôture enquête

Le 17 septembre 2024 à 17h, j'ai procédé à la clôture de l'enquête et j'ai récupéré les 2 dossiers d'enquête, au siège de la communauté de communes et à la mairie de Montfort le Gesnois, ainsi que les 2 registres. A la mairie, il m'est précisé qu'une personne est venue consulter le dossier en dehors des permanences sans déposer d'observation.

Au final, 3 personnes ont consulté le dossier sans dépôt d'observations et une personne a déposé 1 observation :

Communauté de communes :

0 au registre d'enquête

0 courrier

0 mails.

Mairie :

1 au registre d'enquête

0 courrier

Commentaire du commissaire enquêteur sur l'organisation et le déroulement de l'enquête

L'organisation de l'enquête n'a pas posé de problème particulier si ce n'est le report du démarrage d'enquête de 2 mois environ du fait de la non complétude du dossier demandant les avis de PPA liés à des réunions de commissions programmées indépendantes du demandeur.

Ce report a permis la mise en place des modalités d'enquête dans de bonnes conditions de délai pour la rédaction de l'arrêté, de la préparation de l'information du public par voie de presse et affichages sur site, mairie et communauté de communes.

La bonne information du public par presse et affichage a bien été faite dans les délais réglementaires. Les 2 dossiers d'enquête ont bien été à disposition du public en mairie et au bureau de la communauté de communes toute la durée de l'enquête. Les observations ont été relayées au fil de

l'eau pour que les 2 dossiers d'enquête soient identiques avec toutes les observations déposées quel que soit le lieu.

Ce bon déroulement a pu se faire grâce à la bonne coordination entre la mairie et la communauté de communes. Je remercie Mme Ganachaud et les secrétariats des 2 entités qui l'ont permis.

Le public a pu être bien reçu dans de bonnes conditions dans les salles mises à disposition pour les permanences.

4 : ANALYSE OBSERVATIONS ET REPONSES PORTEUR DE PROJET

Procès-verbal de synthèse

Le procès-verbal de synthèse a été remis à Monsieur A PIGNE président de la Communauté du Gesnois Bilurien le 18 septembre en mairie d'Ardenay sur Merize. L'attestation de remise et le procès-verbal sont en pièces annexes du présent rapport.

Tableau des observations

R : registre : 1

C : Courrier : 0

M : Mail : 0

Commentaire du commissaire enquêteur sur l'analyse des observations et réponse apportée.

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.

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

Aussi, je les sou mets 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 :

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

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 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 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.

Observations du commissaire enquêteur :

Cette déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLUih de la communauté de commune n'apporte pas d'observation particulière de ma part.

Le Mans le 30 septembre 2024

Claude Barbé

Commissaire enquêteur



5 : ANNEXES

Attestation de remise Procès-Verbal de synthèse

1

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



PROCES VERBAL DE SYNTHESE

Claude Barbé commissaire enquêteur

ATTESTATION DE REMISE DU PROCES VERBAL DE SYNTHESE

En application de l'article R 123-18 du code de l'environnement ce document atteste de la remise en main propre du procès-verbal de synthèse de cette enquête publique.

5 PAGES

<p>Le Commissaire enquêteur Claude Barbé</p> <p>Le: 18 septembre 2024</p> <p>Signature : </p>	<p>Monsieur le Président de la Communauté de Communes du GESNOIS BILURIEN</p> <p>Le: 18 septembre 2024.</p> <p>Signature :  A. PIGNÉ</p>
--	--

Procès-verbal de synthèse

Ci-dessous le corps du PV de synthèse qui a été remis à la Communauté de communes avec la page 1 ci-dessus attestant de la bonne remise en main propre.

PROJET ET ENQUETE

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

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 répond aux besoins des exploitations équines mais 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 est démontré (condition nécessaire pour la mise en compatibilité du PLUih). 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. Elle est soumise à enquête publique.

Le dossier soumis à enquête était complet. Les avis nécessaires pour dérogation à l'urbanisation limitée (avis CDPENAF, SCOT, arrêté préfectoral) sont favorables. Les avis SAGE, SDAGE, DRAC sont également favorables. Un examen conjoint des PPA a permis de recueillir leurs observations et avis favorables. L'étude au cas par cas pour l'évaluation environnementale par la MRAE a conduit à la non nécessité de soumettre le projet à évaluation environnementale.

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

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.

Par arrêté n° 2024-07-4451, 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 consultable 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 d'enquête par voie de presse (2 parutions dans les journaux Ouest France et Maine libre) et voie affichage (3 affiches sur site et abords, 3 affiches en mairie et siège de la communauté de communes) a été conforme à la réglementation. Le public a été bien informé et l'enquête s'est déroulée de façon satisfaisante.

A la clôture de l'enquête le commissaire enquêteur a établi le présent Procès-verbal de synthèse qu'il remet à Monsieur le président de la communauté de communes du Gesnois bilurien. Celui-ci produira ses observations dans un délai de 15 jours maximum. Le commissaire enquêteur devra établir son rapport, ses conclusions et avis motivé dans un délai de 30 jours après la clôture de l'enquête

PARTICIPATION DU PUBLIC

Observations recueillies :

R : registre : 1

C : Courrier : 0

M : Mail : 0

Tableau des observations :

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 :

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 communauté de communes :**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 nuisances au pourtour direct des bâtiments et équipements.

Réponse communauté de communes :**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 :**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 :**Observations du commissaire enquêteur :**

Cette déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLUih de la communauté de commune n'apporte pas d'autres observations particulières de ma part. Les recommandations de la MRAE sont à prendre en compte pour une bonne intégration environnementale du projet.

Le Mans le 18 septembre 2024

Le commissaire enquêteur

Claude Barbé

**Mémoire en réponse du porteur de projet.**

Les réponses du porteur de projet sont intégrées au tableau des observations du rapport avec mon analyse des réponses apportées

Attestations parution presse

ATTESTATION DE PARUTION

Cette attestation vous est adressée sous réserve d'incidents techniques et/ou de cas de force majeure. Médialex peut être amené à vous adresser une attestation de parution modifiée après vérification de vos données saisies (modification de date de parution, de journal en cas d'habilitation partielle mal renseignée, de périodicité du journal ...).

De la part de : **Marine Decarot**
 Identifiant annonce : **21929196 / Zone 20**
 Numéro d'ordre : **7375022201**

Rennes,
 Le 07/08/2024

Nous soussignés, Médialex Agence d'annonces légales et judiciaires SAS au capital de 480 000 Euros, représentée David SHAPIRO, déclarons avoir reçu ce jour par voie électronique de :

COMMUNAUTE DE COMMUNES LE GESNOIS BILURIEN

le texte d'annonce légale ci-dessous :

Communauté de communes Le Gesnois Bilurien

DÉCLARATION DE PROJET - MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLUIH - ENQUÊTE PUBLIQUE

Par arrêté n° 2024-07-A451 en date du 11 juillet 2024, M. le Président de Communauté de communes Le Gesnois Bilurien, responsable du projet, a ordonné l'ouverture et l'organisation d'une enquête publique sur les modifications des dispositions du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUIH) relative à la procédure de Déclaration de projet valant mise en compatibilité du document d'urbanisme pour le projet de construction d'une clinique vétérinaire équine sur la commune de Montfort-le-Gesnois.

À cet effet Monsieur Claude BARBE a été désigné par délégation, pour Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Nantes, en tant que Commissaire Enquêteur.

L'enquête publique se déroulera du lundi 2 septembre 2024 à 9h00 au mardi 17 septembre 2024 à 17h00.

1) Aux ateliers de la Communauté de communes du Gesnois Bilurien, à l'adresse suivante, 398 Routes des Stelles 72470 Saint-Mars-La-Brière, aux jours et heures suivantes :

- du Lundi au Vendredi de 9h à 12h
- du Lundi au Jeudi de 14h à 17h

2) À la Mairie de Montfort-le-Gesnois, à l'adresse suivante, 22, rue de La Ferté 72450 Montfort-le-Gesnois, aux jours et heures habituels d'ouverture soit :

- Du Lundi au Vendredi de 9h à 12h
- Les Mardi, Jeudi et Vendredi de 14h à 17h30
- Le Samedi 7 septembre de 9h à 12h.

Le Commissaire Enquêteur réalisera 4 permanences :

- 1) Le lundi 2 septembre aux ateliers de la Communauté de communes, de 9h00 à 12h00.
- 2) Le lundi 9 septembre à la Mairie de Montfort-le-Gesnois, de 9h00 à 12h00.
- 3) Le jeudi 12 septembre à la Mairie de Montfort-le-Gesnois, de 14h00 à 17h00.
- 4) Le mardi 17 septembre aux ateliers de la Communauté de communes, de 14h00 à 17h00.

Le dossier d'enquête publique sera consultable aux ateliers de la Communauté de communes du Gesnois Bilurien et à la Mairie de Montfort-le-Gesnois. Il peut également être consulté sur le site <https://www.cc-gesnoisbilurien.fr/pluih/pluih-mecdu-1-enquete-publique/>.

Pendant la durée de l'enquête, chacun pourra prendre connaissance du projet et consigner ses observations et propositions sur les registres d'enquêtes ou les adresser par écrit au Commissaire Enquêteur à l'adresse suivante :

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU GESNOIS BILURIEN Parc des Stelles - 783 Routes des Stelles 72450 Montfort-le-Gesnois ou par courriel à l'adresse suivante : plui@cc-gesnoisbilurien.fr.

Le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur seront transmis au président de Communauté de communes Le Gesnois Bilurien dans le délai d'un mois à compter de la date de clôture de l'enquête et tenus à la disposition du public au siège de la Communauté de communes et sur le site internet de la collectivité pendant une durée d'un an à compter de la date de la clôture de l'enquête.

À l'issue de la procédure et au vu des conclusions émises par le Commissaire Enquêteur la collectivité organisatrice sera amenée à se prononcer par délibération sur la procédure de Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal valant programme local de l'Habitat.

Cet aperçu est donné à titre purement indicatif.
 Il ne reflète pas forcément la composition de l'annonce telle qu'elle sera publiée.

Cette annonce d'enquête publique 1er avis paraîtra :

Date	Support	Département
Le 9 août 2024	Ouest-France (support papier)	72 - SARTHE
Date	Support	Département
Le 9 août 2024	Le Maine Libre	72 - SARTHE

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

DEVIS

Votre référence : **PLUIH - MECDU_1 - Montfort_prescription**
Type d'annonce : **enquête publique 1er avis**

(Code client : C0720521 / identifiant annonce : 21966303 / Zone 20)

Communauté de communes Le Gesnois
Bilurien

DÉCLARATION DE PROJET - MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLUIH - ENQUÊTE PUBLIQUE

Par arrêté n° 2024-07-A451 en date du 11 juillet 2024, M. le Président de Communauté de communes Le Gesnois Bilurien, responsable du projet, a ordonné l'ouverture et l'organisation d'une enquête publique sur les modifications des dispositions du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUIH) relative à la procédure de Déclaration de projet valant mise en compatibilité du document d'urbanisme pour le projet de construction d'une clinique vétérinaire équine sur la commune de Montfort-le-Gesnois.

À cet effet Monsieur Claude BARBE a été désigné par délégation, pour Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Nantes, en tant que Commissaire Enquêteur.

L'enquête publique se déroulera du lundi 2 septembre 2024 à 9h00 au mardi 17 septembre 2024 à 17h00.

1) Aux ateliers de la Communauté de communes du Gesnois Bilurien, à l'adresse suivante, 398 Routes des Sittelles 72470 Saint-Mars-La-Brière, aux jours et heures suivantes :

- du Lundi au Vendredi de 9h à 12h
- du Lundi au Jeudi de 14h à 17h

2) À la Mairie de Montfort-le-Gesnois, à l'adresse suivante, 22, rue de La Ferté 72450 Montfort-le-Gesnois, aux jours et heures habituels d'ouverture soit :

- Du Lundi au Vendredi de 9h à 12h
- Les Mardi, Jeudi et Vendredi de 14h à 17h30
- Le Samedi 7 septembre de 9h à 12h.

Le Commissaire Enquêteur réalisera 4 permanences :

1) Le lundi 2 septembre aux ateliers de la Communauté de communes, de 9h00 à

Vos informations de facturation

FORMAT FACTURE ET JUSTIFICATIF : Numérique

LIBELLÉE À :

COMMUNAUTE DE COMMUNES LE GESNOIS BILURIEN
LE PARC DES SITTELLES
72450 MONTFORT LE GESNOIS

ADRESSÉE À :

jganachaud@cc-gesnoisbilurien.fr

Prix de votre commande

Date de parution⁽¹⁾ : Le mercredi 4 septembre 2024
Support sélectionné : (Ouest-France - 72)



Support papier

Prix de la publication : 574.80€^{HT}

Date de parution⁽¹⁾ : Le mercredi 4 septembre 2024
Support sélectionné : (Le Maine Libre - 72)



Support papier

Prix de la publication : 574.80€^{HT}

Vos conditions tarifaires :

Total HT	1149.60€ ^{HT}
TVA	229.92€
Total TTC	1379.52€ ^{TTC}