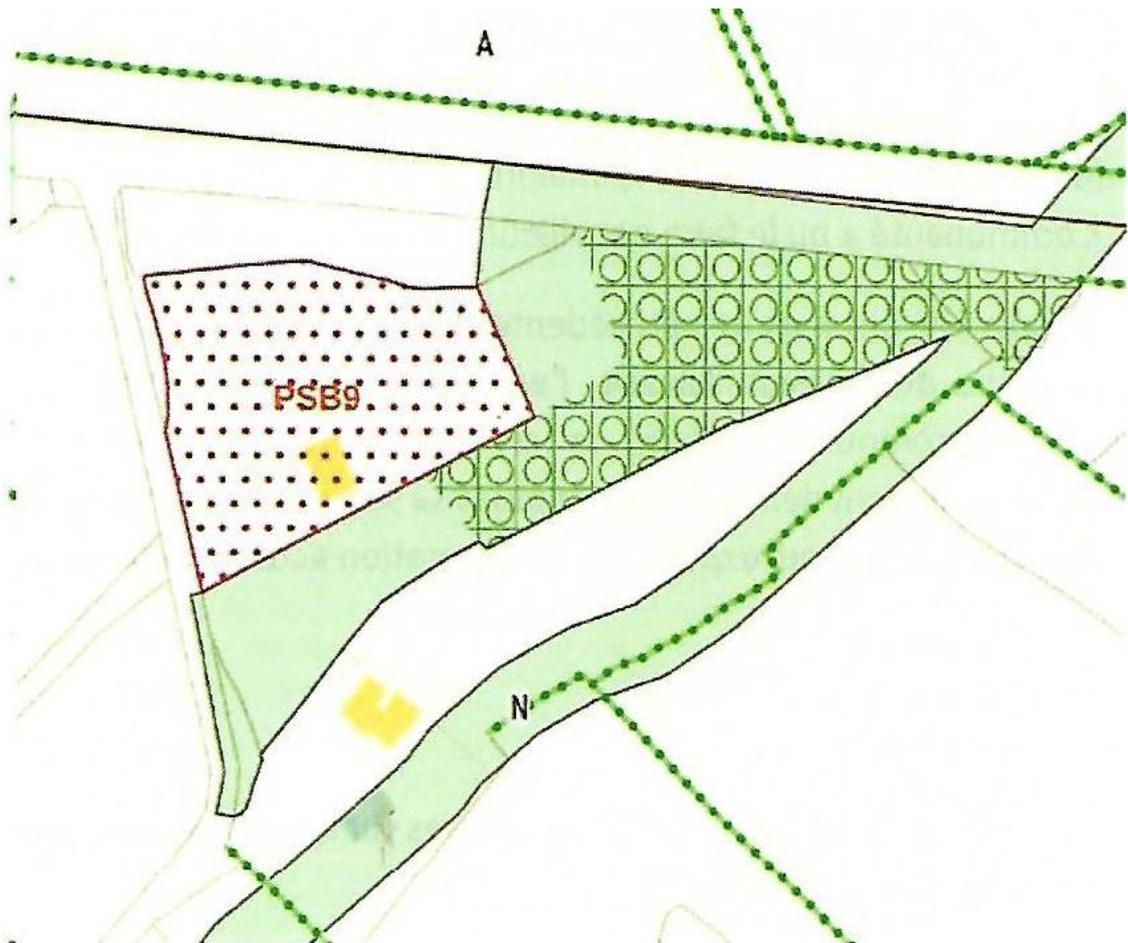


Département de la Mayenne

**PROJET de REVISION Allégée N°1 du PLAN LOCAL D'URBANISME
intercommunal de MAYENNE COMMUNAUTE**



ENQUÊTE PUBLIQUE

(Du lundi 8 juillet 2024 à 14h00 au vendredi 9 août 2024, à 17h30)

CONCLUSIONS ET AVIS du commissaire enquêteur (2° partie)

Alain PARRA d'ANDERT

SOMMAIRE

1	RAPPEL DU CADRE JURIDIQUE	3
2	BILAN DE L ENQUETE PUBLIQUE	4
3	CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR.....	4
3.1	Rappel de l'historique du projet.....	4
3.2	Les enjeux du projet.....	5
3.3	Les réponses à la MRAe et aux PPA.....	5
4	AVIS MOTIVE.....	8

1 RAPPEL DU CADRE JURIDIQUE

Par décision n° E24000060/53, en date du 21 mars 2024, sur demande par lettre enregistrée le 20 mars 2024 du Président de Mayenne Communauté, le Président du Tribunal Administratif a désigné M. Alain PARRA d'ANDERT en qualité de commissaire enquêteur pour procéder à l'enquête publique citée en objet.

Par arrêté en date du 15 mai 2024, n° 2024/AG/03, Monsieur le Président de Mayenne Communauté a prescrit l'ouverture d'une enquête publique portant sur le projet de révision allégée n°1 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de Mayenne Communauté

La demande est soumise aux dispositions :

- * Le projet est soumis à enquête publique, laquelle est régie par les textes suivants ;
- Le Code de l'environnement et notamment ses articles L.123-1 et suivants
- Le Code de l'urbanisme.
- Le décret n°2005-935 du 2 août 2005
- Les listes départementales d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur établies au titre de l'année 2024.

A l'issue de l'enquête, le projet de révision allégée du PLUi sera soumis à l'approbation du conseil communautaire, éventuellement modifié pour tenir compte des avis joints au dossier, des observations du public et des conclusions du commissaire enquêteur

L'enquête publique s'est déroulée du lundi 8 juillet 2024 à 9h00 au vendredi 9 août 2024, à 17h30 soit pendant une période continue de 33 jours.

Cette enquête s'est déroulée dans un climat serein.

Les formalités de publicité de l'enquête publique ont été réalisées dans le respect de la réglementation. Les annonces légales ont été publiées dans Ouest-France Mayenne le 25 juin 2024 et rappelées le 13 juillet 2024 et dans le Courrier de la Mayenne, le 20 juin 2024, et rappelées le 11 juillet 2024.

L'avis d'enquête a été affiché dès le 8 juin 2024 aux abords du site objet de l'aménagement et aux panneaux d'affichage extérieurs, de la commune concernée, Parigné-sur-Braye

Le dossier d'enquête, dont la composition détaillée dans le rapport, est de 160 pages, était complet, un peu compliqué à lire du fait d'un panachage entre des formats A4 et A3 mais simple dans sa compréhension

Celui-ci a été tenu à sa disposition durant toute la durée d'enquête. Les conditions de consultation, ont été tout à fait satisfaisantes.

J'ai assuré 3 permanences : Le lundi 8 juillet 2024, de 14h00 à 17h30, au siège de Mayenne Communauté, le mercredi 17 juillet 2024, de 9h00 à 12h30 en la mairie de Parigné-sur-Braye et le vendredi 9 août 2024, de 11h00 à 17h30 au siège de Mayenne Communauté.

Ces permanences se sont déroulées dans un climat serein,

Le Procès-Verbal de synthèse de fin d'enquête a été remis le mercredi 14 août 2024

Le Mémoire en réponse, composé d'un feuillet a été adressé par mail le 19 août 2024, et l'original reçu par courrier le mercredi 21 août 2024.

2 BILAN DE L ENQUETE PUBLIQUE

Lors de mes permanences, seul le maire de Parigné-sur-Braye est venu déposer une contribution détaillée avec un avis favorable.

Le public ne s'est pas senti concerné ni les mouvements associatifs tournés vers l'environnement.

3 CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Cette partie est consacrée à mon analyse personnelle sur la révision n°1 du Plan Local d'Urbanisme, des investigations menées et des réponses apportées par le pétitionnaire.

3.1 Rappel de l'historique du projet

Le PLUi a été approuvé le 4 février 2020. Ce document évolue pour à la foi éclaircir des points du règlement mal compris, pour corriger es incohérences constatées au fil de l'instruction et pour s'adapter aux projets du territoire tant des acteurs économiques, immobiliers ou des communes.

Une 1° mise à jour, en juillet 2020, a intégré les modifications des règlements des SPR (Site Patrimoniaux Remarquables) sur les communes de Jublains et Lassay-les-Châteaux.

Une modification simplifiée a été validée en 2021, afin de corriger des erreurs matérielles de zonage sur Mayenne (la Vague et la zone commerciale Aldi/ Distriland).

Puis une modification de droit commun permettant d'ajouter notamment des changements de destination, de corriger notre règlement et de faire évoluer les possibilités de construction en zone A et notamment quelques ajustements de zonages sans toucher aux protections ni aux terres agricoles.

Cette modification a été validée par le Conseil Communautaire le 9 février 2023 et est désormais applicable.

Une nouvelle mise à jour va s'imposer prochainement pour réintégrer les Périmètres des Abords sur Mayenne et Fontaine Daniel et les adjoindre comme Servitudes dans le PLUi.

La Révision Allégée n°1, veut mettre en évidence le contenu des changements apportés au document d'urbanisme actuellement en vigueur ; elle conduira à modifier les pièces suivantes du PLUi : le rapport de présentation, les règlement écrit et graphique et à ajouter une liste des STECAL (Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limité) actualisée.

3.2 Les enjeux du projet

L'objectif poursuivi est la création d'un nouveau SYTECAL sur le secteur de « la Couture », à Parigné sur Braye, permettant à l'activité qui y est implantée de poursuivre son développement et de construire un ensemble de bureaux destinés à accueillir notamment le centre de formation du groupe Daniel Moquet.

Le choix de la procédure est fixé par référence au code de l'urbanisme : le projet a pour objet de **réduire une zone agricole**.

Considérée comme une modification mineure n'ayant pas pour conséquence de porter atteinte aux orientations générales du Projet d'Aménagement et de développement (PADD), la procédure de révision est dite « allégée ». Dans ce contexte elle ne peut avoir qu'un objet unique.

3.3 Les réponses à la MRAe et aux PPA

Mémoire en réponse à la MRAe

Les principaux enjeux identifiés par la MRAe concernent la modération de la consommation d'espaces naturels et agricoles (analyse et solutions de substitutions raisonnables possibles), l'artificialisation des sols, la préservation du patrimoine naturel et du paysage, la justification de la bonne mise en œuvre de la démarche éviter-réduire-compenser (ERC) et la gestion des eaux fluviales.

Mayenne Communauté a répondu à toutes les recommandations présentes dans l'avis de la MRAe, point par point, bien détaillées dans la 1^o partie du rapport.

La modération de la consommation d'espaces naturels :

La création du STECAL ramené à 0.58ha représente 0.09% de la consommation de Mayenne Communauté entre 2011 et 2021, ce qui est donc très faible. Aucune terre agricole n'est concernée par le STECAL.

Une recherche de locaux a été faite sur Mayenne et Laval, mais vite abandonnée : la réalisation sur ce site qui appartient à Daniel Moquet, favorise la synergie entre les futurs franchisés et les équipes administratives qui seront leurs interlocuteurs quotidiens.

L'artificialisation des sols :

Mayenne Communauté maintient le droit à construire total de 800m² afin de prendre en compte le bâtiment existant, le tunnel et les différents locaux présents sur le site et de permettre la surface totale supplémentaire projetée dans le cadre du projet actuel de 250m².

La préservation du patrimoine naturel et du paysage

Le boisement se trouvant autour du secteur de projet a été planté par l'entreprise Daniel Moquet, et le STECAL prend place en grande majorité sur des espaces ayant été imperméabilisés, concernés par le bâtiment de l'entreprise et l'espace chantier avec le stockage des matériaux. Seuls 4 rangées d'arbres (16 en tout) se trouve au sein du STECAL.

La démarche ERC :

- **E** exclusion des surfaces zonées en Naturel de l'emprise du STECAL
- **R** réduction de l'emprise du STACL de 1837.45m² du projet initial en supprimant une partie des surfaces comprises dans la marge de recul loi Barnier (parcelle QC 498) par rapport à la N12, et permettant de se rapprocher au plus près du projet.
- **R** protection du boisement au titre des EBC sur 5726.27m²
- **R** aucune clôture n'est prévue favorisant ainsi la circulation de la petite faune terrestre.
- **C** conformément au PLUi, les plantations détruites seront remplacées par des plantations équivalentes en terme de superficie occupée et de hauteur.

La gestion des eaux pluviales :

L'analyse des incidences et les mesures relatives à la gestion de l'eau seront complétées.

Le mode de gestion actuel des eaux pluviales sera lui aussi précisé ainsi que le rôle du boisement à l'est, pour l'infiltration des eaux pluviales.

Le site actuel est déjà majoritairement imperméabilisé et le nouveau bâtiment de 250m² au sol, aura une très faible incidence.

Conclusions du commissaire enquêteur :

Mayenne Communauté a répondu avec beaucoup de soin aux nombreuses recommandations de la MRAe. Quand elle ne pouvait directement répondre, elle s'est engagée à apporter les précisions nécessaires.

Réponses aux questions des PPA

Lors de l'examen commun, la chambre d'Agriculture et la DDT ont posé des questions, et ont obtenu immédiatement les réponses :

Chambre d'Agriculture

- La maison située au Sud n'est pas intégrée dans le projet ni dans le STECAL.
- L'EBC ne comprend pas l'espace situé au sud-ouest afin de laisser à l'entreprise une éventualité de se développer à terme si des besoins nouveaux se dessinaient.
- L'espace concerné par le projet fait déjà partie de l'exploitation actuelle du site et est en grande partie artificialisé. Il n'a pas vocation à s'étendre sur une partie dédiée à l'agriculture et le projet n'est pas de nature à créer de nouvelles contraintes pour l'activité agricole voisine.
- Il n'y a pas de perspectives de construction de bâtiments complémentaires à vocation de restauration ou d'hébergement sur le site. Ils ne seraient pas compatibles avec l'objet du STECAL.

La DDT:

- Il n'a pas été évoqué de prolonger le zonage N sur l'espace de recul le long de la RN 12 ; le zonage A existant est maintenu.
- Les formations concernent essentiellement les franchisés, et limitées en fréquence et en nombre ; pas d'augmentation de l'activité économique et en conséquence pas d'incidences sur les sorties de véhicules ni sur le trafic routier sur la RN 12 ;
- Les discussions avec l'entreprise n'excluent pas l'hypothèse de matériaux perméables pour le parking. En revanche, selon l'architecte, un toit végétalisé paraît complexifier le projet, et la pose de panneaux photovoltaïques seraient incompatibles avec le boisement immédiat.

Corrections et améliorations souhaitées par la DDT :

- Page 6 du règlement écrit, article A2, « corriger la mention de référence de la date qui est celle de l'approbation de la révision allégée (et non celle du PLUi initial) ».
- La dénomination des STECAL mériterait d'être plus explicite (meilleure identification de leur objet) : « *elle ne pourra être intégrée que lors d'une future révision générale* ».

Compte-rendu définitif :

- La Chambre d'Agriculture émet un avis favorable
 - La DDT n'a pas d'autres remarques.
 - La CCI a transmis par écrit un avis favorable
-
- **CDPENAF 20 juin 2024**
La Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers émet un avis favorable afin de permettre l'extension de l'activité économique d'une entreprise existante.

Conclusions du commissaire enquêteur :

Mayenne Communauté a répondu immédiatement aux questions soulevées par les intervenants.

Les réponses obtenues n'ont pas remis en question le projet initial.

Les avis obtenus de la Chambre d'Agriculture, de la DDT, de la CCI et de la CDPENAF sont favorables

4 **AVIS MOTIVE**

Le projet soumis à enquête publique porte sur la révision n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) DE Mayenne Communauté et plus précisément sur la création d'une STECAL à Parigné-sur Braye :

- Le Code de l'Environnement et notamment ses articles L.123-1 et suivants
- Le code de l'urbanisme
- Le décret n°2005-935 du 2 août 2005
- Les listes départementales d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur établies au titre de l'année 2024.

Les documents suivants ont été vérifiés :

- La décision de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Nantes en date du 21 mars 2024 désignant Monsieur Alain PARRA d'ANDERT, cadre bancaire à la retraite, en qualité de commissaire enquêteur,
- La demande de révision n° 1 avec ses 4 tomes et ses annexes préparées par les différents auteurs des Etudes.
- La publicité légale faite dans le respect des textes réglementaires.
- L'absence de présence du public aux permanences et par voie de conséquence aucune question sur les registres d'enquête.
- L'avis favorable de Monsieur le maire de Parigné-sur-Braye
- Le mémoire en réponse que Mayenne Communauté, a remis le 25 août 2024, à Monsieur Alain PARRA d'ANDERT, commissaire enquêteur, en répondant aux deux questions soulevées par celui-ci.

L'étude a permis de constater :

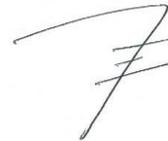
- L'élaboration du dossier préalable a été effectuée dans le respect de la réglementation en vigueur en s'entourant de la compétence et de l'apport des services de l'Etat.
- L'avis de la MRAE a été reçu le 1 juillet 2024, soit 1 semaine avant le démarrage de l'enquête publique.
- Le mémoire en réponse a été établi le 2 juillet 2024 et donc annexé au dossier de l'enquête publique
- L'enquête publique s'est déroulée du lundi 8 juillet 2024 à 14h00 au vendredi 9 août 2024 à 17h30, soit 33 jours consécutifs, dans de bonnes conditions et dans le respect de la réglementation.
- 3 permanences se sont tenues, sur 11heures 30 avec 1 seule visite et 1 seule contribution, favorable.
- L'affichage a été effectué dans les normes et la publicité dans les journaux dans les délais légaux
- Le dossier papier et le dossier dématérialisé sur le site de Mayenne Communauté consultable pendant toute la durée de l'enquête publique
- La mobilisation des habitants de Parigné a été inexistante.

- Le mémoire en réponse a répondu aux 2 questions du commissaire enquêteur, concernant d'une part, la révision du règlement du PLUI et d'autre part les délais pour la réalisation des travaux.
- Le projet de révision allégée n°1 du PLUi reprend les grands objectifs du PADD, et essaie de répondre au mieux aux enjeux environnementaux

En conséquence

J'émet un **AVIS FAVORABLE** à la révision n°1 du PLU de Mayenne Communauté

Ahuillé, le 27 août 2024



*Alain PARRA d'ANDERT
Commissaire enquêteur*