

Département de la Mayenne

Communauté de communes des Coëvrons

Réf. Tribunal administratif n°E21000089/53

Enquête publique

La mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme intercommunal des Coëvrons (53) par une procédure de déclaration de projet.

Mise en compatibilité du PLUI n°1 relative au projet de création d'un lieu d'accueil lié à l'événementiel au lieu-dit la Fertrie à Vaiges.



Enquête publique du 15 septembre 2021 (9h00) au 16 octobre 2021 (12h00)

Jean Michel POTTIER, Commissaire enquêteur

Sommaire

1^{ère} PARTIE

A	RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR.....	3
A.1	ORGANISATION DE L'ENQUETE.....	3
A.1.1	<i>Désignation du commissaire enquêteur</i>	<i>3</i>
A.1.2	<i>Arrêté.....</i>	<i>3</i>
A.1.3	<i>Durée de l'enquête et permanences.....</i>	<i>3</i>
A.1.4	<i>Le contexte réglementaire :</i>	<i>3</i>
A.1.5	<i>Le dossier soumis à enquête</i>	<i>3</i>
A.2	OBJET DE L'ENQUETE PUBLIQUE :	5
A.2.1	<i>Historique du Plan Local d'urbanisme intercommunal.</i>	<i>5</i>
A.2.2	<i>Objectifs de la déclaration de projet</i>	<i>5</i>
A.2.3	<i>Le projet de création d'un lieu d'accueil dédié à l'événementiel.....</i>	<i>5</i>
A.2.4	<i>Le contexte géographique</i>	<i>6</i>
A.2.5	<i>La motivation de l'intérêt général.</i>	<i>7</i>
A.2.6	<i>Les modifications apportées au PLUI.....</i>	<i>7</i>
A.3	LES CONSULTATIONS REGLEMENTAIRES	8
A.4	PREPARATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE.....	10
A.4.1	<i>Réunions préalables :</i>	<i>10</i>
A.4.2	<i>Visite des lieux.....</i>	<i>10</i>
A.4.3	<i>Affichage et publicité.....</i>	<i>12</i>
A.4.4	<i>Permanences.....</i>	<i>13</i>
A.4.5	<i>Clôture de l'enquête :</i>	<i>13</i>
A.4.6	<i>Registre d'enquête et observations formulées :.....</i>	<i>14</i>
A.5	P.V. DE SYNTHESE ET MEMOIRE EN REPONSE,	14
A.5.1	<i>Observations sur les nuisances sonores.....</i>	<i>14</i>
A.5.2	<i>Observation sur l'accès au site.....</i>	<i>16</i>
A.5.3	<i>Questions du commissaire enquêteur :.....</i>	<i>16</i>

2^{ème} PARTIE

B	CONCLUSIONS MOTIVEES ET AVIS SUR LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL DES COËVRONS (53) PAR UNE PROCEDURE DE DECLARATION DE PROJET.	19
B.1	CONCLUSIONS MOTIVEES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR	20
B.1.1	<i>L'enquête.....</i>	<i>20</i>
B.1.2	<i>Les avis et observations :</i>	<i>21</i>
B.1.3	<i>La justification de l'intérêt général.....</i>	<i>24</i>
B.2	AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR	25

1^{ère} partie

A RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

A.1 Organisation de l'enquête

A.1.1 Désignation du commissaire enquêteur

Par décision du 5 juillet 2021, le tribunal administratif de Nantes a nommé Jean-Michel POTTIER, inscrit sur la liste départementale d'aptitude établie pour l'année 2021, comme commissaire enquêteur, pour conduire l'enquête publique qui porte le n° de dossier **E21000089/53** (*Tribunal administratif de Nantes*) sur la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal des Coëvrons (53) par une déclaration de projet.

A.1.2 Arrêté

Par arrêté n° ARA 2021-006 du 27 juillet 2021, Mr le Président de la Communauté de Communes de Coëvrons a prescrit l'enquête publique du mercredi 15 septembre 2021 à 9h00 au samedi 16 octobre 2021 à 12h00.

A.1.3 Durée de l'enquête et permanences

L'enquête est prévue sur une durée de 32 jours consécutifs, du 15 septembre au 16 octobre 2021, et 3 permanences ont été fixées en concertation avec les services de la communauté de Communes des Coëvrons :

- Mercredi 15 septembre 2021 de 9h00 à 12h00
- Lundi 4 octobre 2021 de 15h00 à 18h00
- Samedi 16 octobre 2021 de 9h00 à 12h00

A.1.4 Le contexte règlementaire :

La procédure de mise en compatibilité du PLU dans le cadre d'une déclaration de projet relève de l'application des articles R.153-15 à R.153-18, L.300-6, L.153-54 à L.153-59 du code de l'urbanisme. L'enquête publique doit porter sur l'intérêt général du projet et sur la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme intercommunal qui en est la conséquence.

A.1.5 Le dossier soumis à enquête

La composition du dossier soumis à enquête est la suivante :

1 Notice de présentation du projet emportant mise ne compatibilité du PLUI. Cette notice de 25 pages contient les éléments de contexte et la présentation du projet, il se décompose de la manière suivante :

p. 3

le contexte intercommunal et géographique, les motivations de la procédure d'évolution du PLUI, le cadre législatif, la présentation du projet dit de « l'orangerie » à Vaiges avec plans et photos, la motivation de l'intérêt général, le cadre réglementaire en vigueur, la présentation des modifications apportées au PLUI sur les règlements écrits et graphiques.

2 Règlement écrit du PLUI modifié. Ce dossier de 222 pages constitue la nouveau règlement écrit du PLUI modifié des Coëvrons et celui-ci reprend dans sa composition les modifications détaillées dans la notice de présentation, et ce afin de permettre la compatibilité du PLUI avec la réalisation du projet de « l'Orangerie ».

3 Règlement graphique du PLUI modifié. Il s'agit des 2 cartes valant règlement graphique de Vaiges Nord-Ouest et La Chapelle-Rainsoin Est, reprenant la parcelle YP32, située au lieu-dit la Fertrie à Vaiges, qui passe de la zone AA à ALC.

4 Répartition des surfaces avant et après déclaration de projet n°1. C'est un tableau de répartition des surfaces qui permet de visualiser l'évolution de celles-ci avec ce projet : la zone AA passe de 59 193,29 ha à 59 190,35 ha et la zone ALC de 0 à 2,94 ha.

5 Cadre juridique, avis des personnes publiques associées et examen conjoint. Ce dossier de 23 pages contient :

- le cadre juridique de l'enquête publique avec les textes réglementaires, le planning de celle-ci dans le cadre de la procédure globale de mise en compatibilité, et les décisions pouvant être prise à l'issue de l'enquête,
- La liste des personnes publiques associées consultées et les avis reçus en réponse : avis favorables : la commune de Vaiges, la CCI de la Mayenne, La CDPENAF, la Chambre de Métiers de la Mayenne. Avis favorable avec observations : la Chambre d'Agriculture de la Mayenne.
- La décision de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale des Pays de la Loire de ne pas soumettre à évaluation environnementale le projet de mise en compatibilité par déclaration de projet du PLUI des Coëvrons.
- Le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint.

6 La décision du Tribunal Administratif de Nantes de désignation du commissaire enquêteur.

7 L'arrêté d'ouverture d'enquête publique

8 L'avis de publicité d'enquête publique

9 la copie des 2 avis d'enquête parues dans la presse.

Analyse du dossier : Ce dossier d'enquête est clair et complet, il permet de se faire une idée précise du projet et de ses impacts. Les cartes et plans sont précis et lisibles, la visualisation et la compréhension des modifications apportées au PLUI sont aisées que ce soit au niveau du règlement graphique ou du règlement écrit.

A.2 Objet de l'enquête publique :

A.2.1 Historique du Plan Local d'urbanisme intercommunal.

La communauté de Communes des Coëvrons s'est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal qui a été approuvé par délibération du conseil communautaire le 12 mars 2020. Ce PLUI n'a fait l'objet d'aucunes révisions ou modifications depuis cette date.

A.2.2 Objectifs de la déclaration de projet

La communauté de Communes des Coëvrons a été saisie par des opérateurs privés de leur projet de création d'un espace touristique au lieu-dit la Fertrie à Vaiges. Ce projet n'est pas compatible avec le PLUI existant. En effet, l'emprise foncière du projet est située en zone AA réservé à l'exercice des activités agricoles et les bâtiments ont été identifiés comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination à usage d'habitation uniquement. En conséquence, et afin de permettre la réalisation de ce projet il convient de modifier les règlements graphiques et écrits du PLUI en créant un STECAL (secteur de taille et capacité d'accueil limité), soit un zonage ALC qui va permettre les changements de destination des bâtiments existants vers des activités de services où s'effectue l'accueil de la clientèle, et qui permet également l'installation de structures d'accueil temporaires d'une surface de 600 m². Afin de permettre la réalisation de ce projet, lors de la réunion du conseil communautaire du 22 septembre 2020, les élus de la Communauté de communes des Coëvrons ont émis un avis favorable à l'engagement d'une déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLUI.

A.2.3 Le projet de création d'un lieu d'accueil dédié à l'événementiel

Le projet porte sur la création d'un ensemble touristique et événementiel au lieu-dit la Fertrie au nord de la commune de Vaiges. Sur la parcelle existante de 2,94 hectares, il y a une maison de maître, une longère, une étable, un hangar agricole, des soues à cochons. Ces bâtiments ne font pas l'objet d'une activité agricole depuis la cessation de l'exploitation. Il est prévu de réhabiliter la maison de maître en hébergement touristique, l'étable sera entièrement transformée en salle de réception de 100 m² et hébergements à l'étage ainsi qu'au rez-de-chaussée. La longère sera démolie sur sa partie centrale pour permettre l'installation d'une structure démontable de 600 m².

Des parkings pour 150 places seront aménagés à l'est des bâtiments avec un accès dédié sur le chemin existant.



Le projet avec la maison de maître à gauche et la salle de réception de 100 m² à droite.

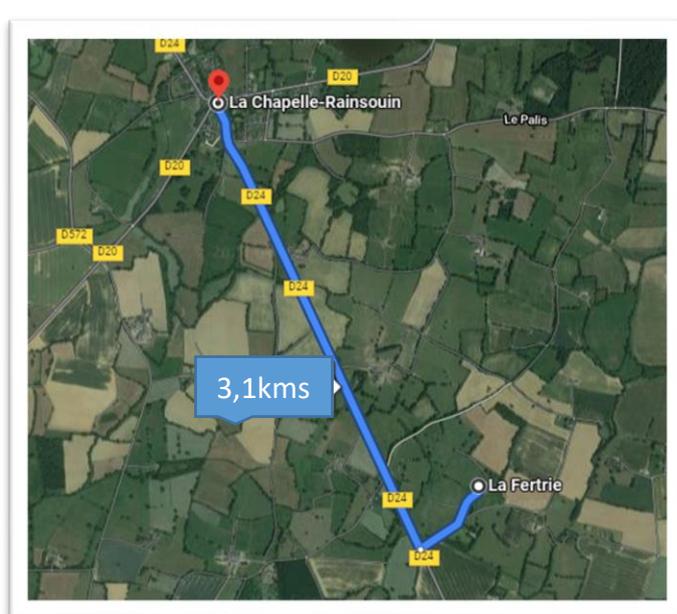


Le projet avec la salle de réception de 100 m² à gauche et la structure démontable de 600 m² à droite.

A.2.4 Le contexte géographique

La Communauté de communes de Coëvrons est située à l'est du département de la Mayenne et au nord de la région des pays de la Loire, elle regroupe 31 communes pour une population totale de 27189 habitants et présente une superficie de 785,8 km².

La commune de Vaiges est située au sud-ouest de la communauté de communes et compte 1166 habitants. Sa superficie est de 36,26 km² et son paysage légèrement vallonné est principalement constitué de prairies et de zones bocagères. Vaiges est une commune dynamique avec une offre de commerces conséquente et, où sont localisées 2 zones d'activités qui abritent de nombreuses entreprises. La commune de Vaiges bénéficie par ailleurs d'un accès direct à l'autoroute A 81 avec un échangeur situé à 2 kms du bourg.



Le lieu-dit la Fertrie est situé au nord de la commune, à la limite de la commune de la Chapelle - Rainsoin, et distant d'environ 5 kms du centre bourg de Vaiges, 3kms de la Chapelle Rainsoin et 3 kms

de l'échangeur de A81. Le site est isolé dans un environnement vallonné et bocager. Il y a une ferme en activité à plus de 350 m, l'habitation la plus proche est située à environ 330m et les suivantes à plus de 450m.

Les sites sensibles les plus proches sont :

- Le bois des Vallons, ZNIEFF de type 2 situé à environ 3 kms sur la commune de Saint Lèger.
- Le bocage de Montsûrs à la forêt de Sillé-le-Guillaume, zone Natura 2000, situé à environ 5 kms sur la commune de La Chapelle Rainsoin.

A.2.5 La motivation de l'intérêt général.

Dans la notice de présentation, la Communauté de Communes des Coëvrons exprime les motivations liées à l'intérêt général de ce projet d'implantation d'une structure d'accueil et d'événementiel qui l'ont conduite à décider de lancer la procédure de déclaration de projet :

- Participer au développement de l'activité touristique des Coëvrons, en augmentant la fréquentation touristique du fait de sa proximité des sites touristiques du territoire et de l'A81.
- Renforcer l'offre culturelle et la mise en valeur du cadre de vie des Coëvrons, en permettant d'accueillir des événements culturels et en offrant des capacités d'hébergements tout en préservant le site et sa biodiversité : haies bocagères, arbres, mare.
- Favoriser et soutenir l'économie locale, de par les activités annexes liées à la création et l'exploitation de ce site : hébergements complémentaires, restauration, traiteurs, commerces de proximité, artisans locaux dans le cadre des travaux et de l'entretien liés au projet.

A.2.6 Les modifications apportées au PLUI

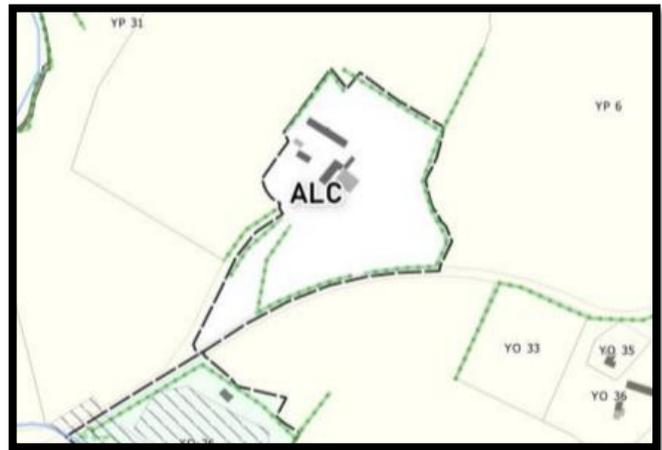
Plusieurs secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées ont été définis dans les zones A du PLUI des Coëvrons et figurent aux règlements écrits et graphiques, mais aucun de ces secteurs ne convient au projet dit de l'Orangerie et il est proposé de créer un nouveau secteur ALC afin permettre sa réalisation.

Les modifications apportées au règlement écrit :

- Création d'un secteur ALC : Espace destiné à recevoir des activités culturelles et de loisirs (mariages, concerts, événements, ...) Le règlement de la nouvelle zone ALC permet les constructions, les extensions, et les annexes à destination d'hébergement hôtelier et touristique et de la sous-destination d'activités de services où s'effectue l'accueil de la clientèle. Il permet également les changements de destination des bâtiment existants pour les mêmes usages. Les différents articles définissent les modalités et conditions liées aux extensions et créations d'annexes : distances, hauteur, emprise au sol...

Modification du règlement graphique :

La parcelle du projet passe de zone AA en zone ALC et les bâtiments qui étaient identifiés comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination sont supprimés puisque le règlement de la zone ALC le permet.



Règlement écrit avant et après modification, les haies existantes et à créer ont été identifiées et protégées.

A.3 Les consultations réglementaires

Les personnes publiques associées à l'élaboration du projet de déclaration de projet n°1 (projet de création d'un lieu d'accueil lié à l'événementiel au lieu-dit la Fertrie à Vaiges.) valant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la commune, et les établissements publics de coopération intercommunale, ont conformément à l'article L.153-16 du Code de l'Urbanisme, été destinataires du projet. Une réunion d'examen conjoint a été organisée à l'initiative de la Communauté de communes et s'est déroulée le 8 juin 2021.

Les avis émis sont détaillés dans le tableau suivant :

Personne publique associée (date de l'avis)	Avis, observations
Commune de Vaiges 13/04/2021	Avis favorable
Chambre d'agriculture de la Mayenne 04/05/2021	Avis favorable avec réserves : Pas d'incidences sur les zones de non traitement de d'épandages. Implanter une bande tampon végétalisée de 5 m en limite de parcelle. Créer une voie structurante parallèle pour permettre l'accès aux usagers. Maintenir la voie existante pour l'accès aux parcelles agricoles Mettre en place les mesure pour éviter les intrusions dans les parcelles agricoles.

Personne publique associée (date de l'avis)	Avis, observations
CCI Mayenne 27/04/2021	Avis favorable
CDPENAF 02/06/2021	Avis favorable
Chambre des métiers et de l'artisanat de la Mayenne 12/07/2021	Avis favorable
MRAE 18/06/2021	Le projet de mise en compatibilité par déclaration de projet du PLUI des Coëvrons n'est pas soumis à évaluation environnementale
Réunion d'examen conjoint du projet du 08/06/2021 avec la représentation de : <ul style="list-style-type: none"> - Communauté de communes des Coëvrons - Bureau d'études CITADIA - Commune de Vaiges - DDT de la Mayenne - Communauté de communes du Mont des Avaloirs - Communauté de communes de Loué-Brûlon-Noyen - Chambre d'agriculture de la Mayenne - Chambre des métiers et de l'artisanat de la Mayenne 	<p>La ddt propose d'ajouter le mot installation en plus de construction dans le règlement de la Zone ALC, la communauté de commune va rajouter cette mention.</p> <p>La ddt s'interroge sur la limitation d'emprise de 10%, le bureau d'étude et la communauté de communes considèrent que la marge de manœuvre reste importante et répond aux besoins du projet et évolutions futures éventuelles.</p> <p>La ddt demande si les problématiques d'accès et de visibilité au sud ont été prises en compte ; la communauté de commune précise que la visibilité est suffisante pour l'accès au parking « invités », l'accès actuel sera réservé aux « intervenants » et personnels.</p>

A.4 Préparation et déroulement de l'enquête publique.

A.4.1 Réunions préalables :

Dès ma désignation, je me suis mis en rapport avec la Communauté de communes des Coëvrons et un rendez-vous a été fixé le 19 juillet 2021 à leur siège. Lors de ce rendez-vous, j'ai été reçu par Mme Marjorie EPPLIN Directrice Générale Adjointe en charge de l'aménagement et du développement territorial, et de Mme Mélanie SAULEAU Directrice du service urbanisme opérationnel, elles m'ont présenté le dossier et remis les premières pièces du dossier d'enquête. Nous avons ensuite défini les modalités pratiques d'organisation de l'enquête : durée, début et fin, dates et horaires des 3 permanences.

Le 23 juillet 2021, le projet d'arrêté m'a été soumis et je l'ai approuvé.

Le 03 septembre 2021 je me suis rendu au siège de la communauté de communes afin de signer et parapher les dossiers d'enquêtes et registres en deux exemplaires, dont un destiné à la Mairie de Vaiges, qui m'a été confié afin de le remettre à la Mairie lors de ma première permanence.

A.4.2 Visite des lieux

Le 29 juillet je me suis rendu au lieu-dit la Fertrie à Vaiges afin de visualiser l'emplacement du projet et son environnement.

L'accès est aisé : il est situé le long de la route qui relie Vaiges à la Chapelle Rainsoin. En quittant la D24 à environ 5 kms de Vaiges on accède au hameau de la Fertrie après avoir parcouru 450m de chemin goudronné, il s'agit d'un chemin communal et non privé.

La voie d'accès au site est large avec des accotements stabilisés sans fossés et en bon état, celle qui accède au parking est plus étroite avec des fossés de chaque côté.

Le site est isolé, dans un paysage bocager, sans voisinage immédiat. Les bâtiments existants, et qui vont subsister lors de la réalisation du projet, sont en relatif bon état d'un point de vue extérieur et présentent un caractère patrimonial.

La parcelle fait environ 3 hectares, l'habitation et les anciens bâtiments agricoles sont regroupés dans sa partie nord-ouest. L'environnement est constitué d'une prairie à l'est bordée en partie de haies, de grands arbres et d'une mare d'environ 500 m² qui n'a pas un aspect artificiel, dans la partie sud située à l'entrée du site.

Les bâtiments agricoles ne sont plus utilisés et la prairie n'est pas exploitée.

Je me suis rendu au lieu-dit Laufrière où se situe la propriété habitée la plus proche, à environ 320 m. J'ai constaté que le projet ne devrait pas engendrer de nuisances visuelles pour celle-ci. Et concernant les nuisances sonores l'éloignement des premières habitations devrait permettre la diffusion de musique amplifiée sans occasionner trop de gêne envers les riverains.

Emplacement où sera implantée l'orangerie de 600 m²



La salle de réception de 100 m²



La maison de maître



Entrée du futur parking



La voie d'accès au parking



Entrée du site



Les alignements d'arbres à protéger



La mare



La voie d'accès au site



Plan de la Fertrie avec les photos prises lors de la visite des lieux et leurs localisations.

A.4.3 Affichage et publicité

Affichage

Une affiche A2 de couleur jaune a été apposée à l'entrée du site, celle-ci est visible de la route départementale D24, des affiches ont également été apposées aux entrées du bourg de Vaiges ainsi que sur le tableau d'affichage de la Mairie.



Entrée du site de la Fertrie



Entrée du bourg de Vaiges

Publicité

La publicité légale dans la presse écrite a donné lieu à insertions dans la presse locale :

- Ouest France : lundi 30 août 2021 et 22 septembre 2021
- Courrier de la Mayenne : jeudi 26 août 2021 et 23 septembre 2021

Le dossier complet a été mis en ligne sur le site de le Communauté de communes des Coëvrons : <https://www.coevrons.fr> avec un lien à partir de la page d'accueil.

The screenshot shows the homepage of the Coëvrons website. The header includes the logo 'COMMUNAUTÉ DE COMMUNES COEVRONS' and navigation links: 'CONNAÎTRE • VIVRE ICI • ENTREPRENDRE • DÉCOUVRIR'. The main content area is titled 'ACTUALITÉS' and features three news items:

- Calendrier des temps de rencontres**: 8 septembre 2021 – 31 octobre 2021. De septembre à octobre 2021. Lire la suite +
- Avis d'enquête publique**: 15 septembre 2021 – 16 octobre 2021. Modification du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal. Lire la suite +
- Les 21 s**: Balcon des Lire

Commentaire du C.E :

J'estime que les règles de publicité et d'informations légales ont été respectées. Les annonces ont été publiées et diffusées conformément à l'arrêté.

Le dossier comprenait toutes les pièces légales et informations nécessaires à la bonne compréhension de ce projet.

A.4.4 Permanences

J'ai tenu les permanences prévues en accord avec les services de la Communauté de communes des Coëvrons :

- Mercredi 15 septembre 2021 de 9h00 à 12h00 à la Mairie de Vaiges
- Lundi 4 octobre 2021 de 15h00 à 18h00 à La Communauté de communes des Coëvrons
- Samedi 16 octobre 2021 de 9h00 à 12h00 à la Mairie de Vaiges

1^{ère} permanence et ouverture de l'enquête le mercredi 15 septembre 2021.

Pour cette 1^{ère} permanence j'ai apporté le dossier d'enquête et le registre qui étaient contrôlés et paraphés. Lors de mon arrivée à la Mairie j'ai été reçu par Mr le Maire de Vaiges : Mr Lefeuvre qui m'a installé dans la salle de conseil. Lors de cette permanence je n'ai eu aucune visite.

2^{ème} permanence au siège de la Communauté de communes le lundi 4 octobre.

J'ai été accueilli par Mme Mélanie Sauleau qui m'a installé dans une salle de réunion à proximité de l'accueil. Lors de cette 2^{ème} permanence je n'ai eu aucune visite.

3^{ème} permanence le samedi 15 octobre à la Mairie de Vaiges.

La Mairie étant habituellement fermée le samedi matin, c'est Mr le Maire qui m'a ouvert la mairie. Je me suis installé dans le bureau d'accueil afin de pouvoir apercevoir et accueillir les personnes qui souhaitaient venir à la permanence. Mr Le Maire m'a remis le dossier d'enquête ainsi que le registre. Sur ce dernier il y avait une observation émanant de Mme Legendre habitant le lieu-dit Laufrière où est localisée l'habitation la plus proche de la Fertrie.

Lors de cette permanence j'ai reçu Mr Lucas habitant les Balivières, lieu-dit situé à proximité du site de la Fertrie qui a déposé deux observations.

A.4.5 Clôture de l'enquête :

Le samedi 15 octobre à 12h00, le délai étant écoulé, j'ai procédé à la clôture de l'enquête comme précisé dans l'arrêté. J'ai clos le registre d'enquête qui contient :

- 3 observations :

R1 rédigée par Mme Legendre et **R2 R3** rédigée par Mr Lucas.

A.4.6 Registre d'enquête et observations formulées :

Un faible nombre de personnes se sont présentées aux permanences alors que l'information sur place par les affiches A2 et les annonces dans la presse ont été réalisées à temps pour informer le public.

Seules 2 personnes, les plus proches voisins du futur lieu d'activité de la Fertrie, ont formulé des observations lors de cette enquête :

R1 : Mme Legendre Laufrière Vaiges indique qu'elle souhaite rester au calme et craint que ce projet ne génère des nuisances sonores. Elle souhaite savoir si les propriétaires du site ont prévu des dispositifs pour réduire ou limiter ces nuisances sonores.

R2 : Mr Lucas Balivières Vaiges souhaite ne pas être importuné par des nuisances sonores liées à l'activité du site.

R3 : Mr Lucas s'interroge également sur l'étroitesse de la voie d'accès et des difficultés que cela va engendrer en termes de circulation, il sera difficile de se croiser, et de stationnement quand le parking sera complet.

Thématiques des observations :

2 observations portent sur les nuisances sonores.

1 observation porte sur l'étroitesse de la voie d'accès au site et le stationnement.

A.5 P.V. de synthèse et mémoire en réponse,

A l'issue de l'enquête, l'article R 123-18 du code de l'environnement précise que le commissaire enquêteur dispose de huit jours pour envoyer au maître d'ouvrage le procès-verbal de synthèse des observations recueillies. Son contenu doit permettre au maître d'ouvrage d'avoir une connaissance aussi complète que possible des préoccupations ou suggestions exprimées par le public et d'apporter s'il le souhaite des éléments de réponses aux observations. Ce mémoire en réponse doit parvenir au commissaire enquêteur dans un délai maximum de quinze jours

Ce procès-verbal a été remis en version électronique et en mains propres à la Communauté de Communes des Coëvrons le 19 octobre 2021. Mr Benoit Quintard vice-président en charge de la commission « aménagement du territoire et développement local » a paraphé et signé les deux exemplaires du procès-verbal dont un m'a été remis.

Le 9 novembre 2021 la Communauté de communes des Coëvrons m'a adressé par voie électronique le mémoire en réponse.

A.5.1 Observations sur les nuisances sonores

Références au registre	Auteur	Contenu de la remarque
R1 permanence du 15 octobre	Mme Legendre Laufrière Vaiges Mr Lucas Balivières Vaiges	Demandent quels dispositifs sont prévus pour réduire ou limiter les nuisances sonores.

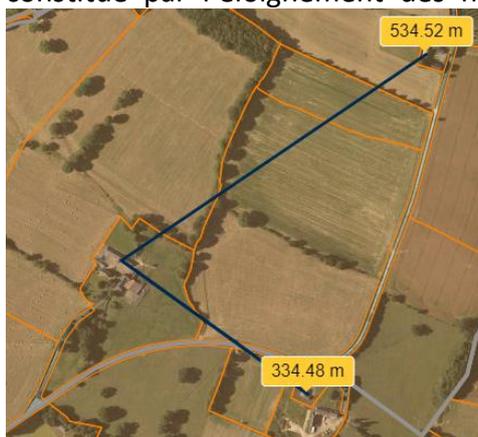
Réponse du pétitionnaire :

Concernant les nuisances sonores pouvant potentiellement impacter les riverains les plus proches du site de la Fertrie, le porteur de projet a prévu de conserver l'intégralité des linéaires bocagers bordant le site, afin de limiter la propagation du son aux alentours en créant une isolation acoustique naturelle. Ce linéaire planté sera également identifié au règlement graphique afin d'être protégé.

En dehors de ces actions menées dans le cadre du projet de création de lieu pour des événements, la Communauté de communes souhaite rappeler que la réglementation en vigueur sur les nuisances sonores s'applique également pour ces espaces.

Avis du commissaire enquêteur :

Un linéaire bocager n'a que peu d'efficacité pour limiter la propagation du bruit, le niveau sonore (mesuré en décibels) reste identique, avec ou sans protection végétale. On peut seulement espérer que les écrans végétaux transforment le bruit, et le rendent plus facile à supporter, pour peu que cette végétation soit suffisante. L'élément déterminant qui devrait limiter les nuisances sonores est constitué par l'éloignement des habitations : 334 m pour Laufrière, 534 m pour les Balivières.



En dehors des habitants de ces 2 lieux-dits qui ont déposé des observations, il y a d'autres habitations situées aux hameaux « la vigne » 450 m, « les Vallées » 580 m, « le grand bois » 580 m, les mêmes remarques et constatations peuvent s'appliquer à ces endroits habités.

Les mesures ont été prises à partir du futur emplacement de l'orangerie, structure démontable de 600 m², c'est l'endroit qui est le plus susceptible d'émettre des sons amplifiés audibles dans l'environnement puisque cette structure n'est pas construite en dur.

On peut considérer que les habitations ne sont pas situées à proximité immédiate du site, et comme le rappelle fort justement la communauté de communes la réglementation sur les nuisances sonores va s'appliquer : conformément à l'article R571-27 du Code de l'environnement l'exploitant des lieux aura l'obligation de demander une étude d'impact des nuisances sonores réalisée par un organisme agréé et pourra le cas échéant se voir contraindre d'installer un limiteur de niveau sonore.

A.5.2 Observation sur l'accès au site

Références au registre	Auteur	Contenu de la remarque
R2, permanence du 15 octobre 2021	Mr Lucas	S'interroge sur l'étroitesse de la voie d'accès au site et des difficultés de circulation et de stationnement que cela va engendrer.

Réponse du pétitionnaire :

L'accès au site est couvert par une voie étroite, et cela pourra entraîner des désagréments ponctuels lors de week-end où des événements importants seront amenés à être organisés. Le parking végétalisé de 150 places permettra de couvrir ces besoins générés par l'accueil des personnes sur site, ce nombre de place étant calculé pour supporter la capacité maximale d'accueil du lieu.

Avis du commissaire enquêteur :

Je prends acte de la réponse du maître d'ouvrage, il s'agit essentiellement de la voie d'accès au parking qui est relativement étroite (photo page 10 du présent rapport), l'accès aux bâtiments étant quant à lui constitué par un chemin bien dégagé avec de larges bas-côtés sans fossés. Les désagréments liés à la circulation devraient être limités et ponctuels, il y a peu d'habitations desservies par ces voies d'accès et en conséquence peu de passages. Les flux importants de véhicules iront tous dans le même sens, aux arrivées et départs liés aux événements, et les événements ne seront pas tous importants.

Par ailleurs, le règlement écrit modifié va intégrer les zones ALC et notamment un article concernant leur desserte par les voies de circulation (article ALC7 p134) : il stipule que « les voies d'accès doivent être adaptées à l'opération ». Il revient au maître d'œuvre de s'en assurer.

A.5.3 Questions du commissaire enquêteur :

Le règlement écrit modifié de la zone ALC identifie comme haies à protéger au titre de l'article L151-23 du code de l'environnement les haies existantes et projetées. Cette protection s'applique aux haies situées autour de la parcelle ainsi que dans son prolongement au nord de celle-ci, entre les parcelles YP33 et YP6, et un peu plus loin à l'ouest entre les parcelles OC351 OC352 et YP31. Afin d'assurer l'aspect bocager du site et l'harmonie visuelle de l'ensemble, envisagez-vous de compléter la protection de la haie située au nord de la zone ALC en la prolongeant jusqu'au petit bois protégé situé à l'extrémité nord de la parcelle YP33 ? envisagez-vous également d'identifier comme haie à protéger celle qui est perpendiculaire aux bâtiments de la zone ALC située sur la parcelle YP33 ?

Projetez-vous d'identifier la mare dans le règlement graphique et écrit en tant que secteur à protéger pour des motifs d'ordre écologique ?

Réponse du pétitionnaire :

Les compléments mentionnés pour la protection des haies bocagères seront ajoutés à ceux déjà prévus au règlement graphique du PLUi. Cette demande va dans le sens d'une plus grande préservation de l'aspect paysager du site et d'une meilleure insertion des constructions au sein du paysage rural. D'autre part, cela permettra un plus grand isolement acoustique du site.

La mare pourra également être identifiée au règlement graphique afin d'être protégée.

Avis du commissaire enquêteur :

Je prends acte de la réponse du maître d'ouvrage et de leur volonté d'inscrire ces éléments de paysage dans le règlement graphique.

Le 12 /11/2021

Jean Michel POTTIER

Commissaire enquêteur



2^{ème} partie

ENQUÊTE PUBLIQUE

B Conclusions motivées et avis sur la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme intercommunal des Coëvrons (53) par une procédure de déclaration de projet.

Rappel du contexte de l'enquête

Par arrêté n° ARA 2021-006 du 27 juillet 2021, Mr le Président de la Communauté de Communes des Coëvrons a prescrit l'enquête publique relative à la mise en compatibilité du PLUI des Coëvrons par une procédure de déclaration de projet.

Par décision du 18 juin 2021 la MRAE a dispensé d'évaluation environnementale la demande de mise en compatibilité par déclaration de projet du PLUI des Coëvrons.

Cette procédure de mise en compatibilité d'un plan local d'urbanisme intercommunal (articles L. 153-49 et suivants et R. 153-14 et suivants du code de l'urbanisme) est utilisée lorsque le PLUI nécessite une mise en compatibilité avec un projet public ou privé présentant un caractère d'utilité publique ou d'intérêt général ayant fait l'objet d'une déclaration de projet. L'enquête publique doit porter sur l'intérêt général du projet et sur la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme intercommunal, qui en est la conséquence.

Le projet en question consiste en la création, par des opérateurs privés, d'un espace touristique et événementiel au lieu-dit la Fertrie à Vaiges. D'anciens bâtiments agricoles seront rénovés et aménagés en espaces d'accueil et hébergements et complétés par une structure d'accueil temporaire de 600 m² qui sera installée si besoin en fonction de l'événement. L'aménagement d'un parking de 150 places non imperméabilisé va permettre aux participants de stationner sur le site.

Le projet de mise en compatibilité du PLUI est porté par la communauté de communes des Coëvrons, et consiste à modifier les règlements graphiques et écrits du PLUI en créant un STECAL (secteur de taille et capacité d'accueil limité). Un nouveau zonage : ALC, va permettre les changements de destination des bâtiments existants vers des activités de services où s'effectue l'accueil de la clientèle. Il permet également l'installation de structures d'accueil temporaires d'une surface de 600 m².

B.1 Conclusions motivées du Commissaire Enquêteur

B.1.1 L'enquête

Le dossier présenté à l'enquête est très complet et comprend de nombreux plans et notices explicatives. Il est organisé en plusieurs dossiers dont un dossier de déclaration réalisé avec l'aide d'un bureau d'études (présentation du projet, justification de l'opportunité du terrain d'implantation, de l'intérêt général et des dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du PLU).

À l'initiative de l'EPCI, il a été organisé, avec les personnes publiques associées, une réunion d'examen conjoint des dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du PLUI avec la déclaration de projet. Un procès-verbal de cette réunion a été établi et a été joint au dossier d'enquête publique.

Le dossier répond aux exigences de la procédure.

Lors d'une visite des lieux, j'ai pu visualiser les infrastructures existantes et les emplacements de futurs aménagements.

L'affichage réglementaire a été effectif quinze jours avant le début de l'enquête et a perduré tout au cours de celle-ci.

Une annonce légale est parue dans les journaux Ouest France et Le Courrier de La Mayenne au moins 15 jours avant le début de l'enquête, et été renouvelée dans les huit jours qui ont suivi le début de celle-ci.

L'enquête s'est tenue du mercredi 15 septembre 2021 à 9h00 au samedi 16 octobre 2021 à 12h00 soit 32 jours consécutifs, dans le respect de l'arrêté n° ARA 2021-006 du 27 juillet 2021 de Mr le Président de la Communauté de Communes des Coëvrons.

Cette enquête s'est déroulée sans incident notable.

Au cours des 3 permanences j'ai reçu 1 personne, et une observation a été déposée pendant les heures d'ouverture de la Mairie de Vaiges. J'ai pu lors de la 3^{ème} permanence rencontrer Mr le Maire de Vaiges qui est également vice-président de la Communauté de communes des Coëvrons, en charge de l'environnement, eau assainissement. Celui-ci m'a fait part de son intérêt pour ce projet et des retombées positives qu'il escomptait pour l'activité de sa commune.

Cette enquête a enregistré une faible participation ceci peut s'expliquer du fait qu'il s'agit d'un projet de dimension « raisonnable » et qui sera réalisé dans un environnement avec une faible densité de population. Seuls les plus proches voisins se sont déplacés pour se renseigner et émettre des observations, les éventuelles « nuisances » ne seront pas perceptibles au-delà d'un certain périmètre.

Le procès-verbal de synthèse a été remis le 19 octobre 2021 à Mr Benoit Quintard vice-président de la communauté de communes. Le mémoire en réponse a été réceptionné le 9 novembre 2021.

Le mémoire en réponse répond aux questionnements évoqués par les observations.

B.1.2 Les avis et observations :

➤ Les nuisances sonores :

Des riverains ont exprimé leurs craintes sur les nuisances sonores résultant de la musique amplifiée émise lors des événements organisés sur le site.

Dans sa réponse le maître d'ouvrage a mis en avant la trame bocagère qui va atténuer les bruits résultant de l'activité sur le site et la réglementation sur les nuisances sonores à laquelle devra se soumettre l'exploitant.

Je considère que l'élément déterminant qui doit limiter problèmes liés aux nuisances sonores réside dans l'emplacement qui est situé dans un environnement à faible densité de population et avec des habitants à bonne distance du site. La première habitation se situe à 334 m et les suivantes à plus de 450 m. Ce relatif éloignement doit permettre à l'exploitant des lieux d'exercer son activité dans de bonnes conditions tout en respectant la réglementation sur les nuisances sonores. Afin de vérifier que son installation est conforme il devra, en tout état de cause, réaliser une étude d'impact des nuisances sonores, ce qui constitue une garantie supplémentaire pour le voisinage.

➤ La circulation et le stationnement.

Un riverain a déposé une observation sur les problèmes de circulation et stationnement qui pourraient apparaître lors des événements importants qui pourraient être organisés.

Dans sa réponse le maître d'ouvrage reconnaît que le site étant accessible par une voie étroite, cela pourra entraîner des désagréments ponctuels lors d'événements importants. Le parking de 150 places permettra de couvrir les besoins générés par l'accueil des personnes sur site.

Il est fait état sur le site internet du « pavillon de l'évidence » (nom commercial du complexe événementiel) d'une capacité d'accueil de 600 personnes, il s'agit ici de la capacité d'accueil maximale des lieux. S'il devait y avoir tous les week-ends autant de participants et en conséquence de véhicules cela pourrait poser des problèmes récurrents de circulation qui occasionneraient une gêne pour les riverains. On peut penser que cette capacité maximale devrait être rarement atteinte et que l'endroit devrait majoritairement accueillir des événements de type familial : mariages, anniversaires, ou professionnels : réunions, séminaires, avec des flots de véhicules plus réduits.

Par ailleurs il faut préciser que l'objet de la présente enquête est la mise en compatibilité du PLUI des Coëvrons par une procédure de déclaration de projet. Le règlement écrit du PLUI va ainsi être modifié en intégrant les zone ALC, avec un article spécifique sur la desserte par les voies de circulation : il y est indiqué que les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. L'autorisation d'urbanisme pourra être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant l'accès. Ce règlement va s'appliquer à cette zone ALC.

Le stationnement prévu de 150 places doit permettre de répondre aux besoins, et le stationnement « sauvage » en dehors de l'enceinte du site est impossible compte tenu de l'étroitesse des voies d'accès.

➤ La préservation de l'environnement

Dans sa décision du 18 juin 2021 la MRAE a dispensé le projet d'évaluation environnementale, tout en émettant le souhait que soit pris en compte les enjeux de protection de la mare et du parc arboré, ainsi que ceux liés à la préservation des milieux naturels récepteurs au regard des eaux usées et des eaux pluviales en zone ALC.

La demande de la MRAE concernant le parc arboré a été pris en compte dans le règlement graphique avec la protection des linéaires de haies et alignements d'arbres au titre de l'article L151-23 du code de l'environnement.

Le volet lié aux eaux usées et pluviales a également été pris en compte dans le projet de règlement écrit : page 136/222 Zone ALC : chapitre Assainissement, eaux usées, eaux pluviales.

Concernant la préservation de la mare, ce point a été intégré aux questions du commissaire enquêteur dans le PV de synthèse.

Dans ce PV j'ai également suggéré que les linéaires de haies bocagères situés dans l'environnement du site soient protégés afin de préserver l'harmonie visuelle de l'ensemble ainsi que la biodiversité liée aux bois, mares, étangs à l'intérieur et à proximité du site.

Dans sa réponse la communauté de communes a apporté une réponse favorable à cette demande et va intégrer dans le règlement graphique une protection sur les linéaires de haies et la mare.

Je prends acte de l'engagement de la communauté de communes des Coëvrons, celui-ci s'inscrit dans un souci de limiter l'impact environnemental des zones ALC par le biais du règlement écrit en général, et de celle de la zone de la Fertrie en particulier, avec les protections portées au règlement graphique.

➤ La réunion d'examen conjoint

Cette réunion a été précédée d'un envoi du dossier pour avis aux personnes publiques associées, celles-ci ont toutes émis un avis favorable, seule la Chambre d'agriculture a formulé des réserves :

- Pas d'incidences sur les zones de non traitement et d'épandages.
- Implanter une bande tampon végétalisée de 5 m en limite de parcelle pour limiter les nuisances relatives aux traitements, la fertilisation, les bruits, les odeurs, l'impact visuel
- Créer une voie structurante parallèle pour permettre l'accès aux usagers.
- Maintenir la voie existante pour l'accès aux parcelles agricoles
- Mettre en place les mesures pour éviter les intrusions dans les parcelles agricoles.

Je m'étonne des réserves formulées par la chambre d'agriculture de la Mayenne en date du 4 mai 2021 et ce sur plusieurs points :

- Les bâtiments étant appelés à recevoir des gîtes et chambres d'hôtes, la réglementation sur les zones de non traitement riverains va s'appliquer (arrêté du 27 décembre 2019 et Charte départementale d'engagements des utilisateurs du 26 mars 2020). Quant à la demande de ne pas réduire la zone d'épandage des effluents d'élevage : si cette remarque fait référence à la surface de la parcelle de la Fertrie, celle-ci n'est plus exploitée et ne rentre dans aucun plan d'épandage. Si cette remarque fait référence aux plans d'épandage des parcelles avoisinantes, les règles vont s'appliquer et ces dernières ne sont pas dans le périmètre des compétences d'un PLUI. Je considère que cette demande est hors sujet.

- Une bande végétalisée n'a que peu d'incidence sur les bruits et les odeurs. Il est prévu de maintenir et compléter les haies bocagères qui entourent la propriété, elles ne feront pas 5 m mais seront efficaces visuellement. Je considère que le dossier répond favorablement à une partie de cette demande et qu'il n'est pas nécessaire et utile d'y répondre dans sa totalité.

- La demande de créer une voie structurante parallèle pour permettre l'accès aux usagers du site et de maintenir la voie existante pour l'accès aux parcelles, amènerait à réduire des surfaces agricoles, puisque pour rejoindre la D24, cette nouvelle voie ne pourrait être créée sans empiéter sur des parcelles exploitées. Je considère que cette demande n'a pas à être prise en compte.

- Concernant la mise en place de mesures pour éviter l'intrusion dans les parcelles agricoles : ces mesures ne peuvent être portées aux règlements écrits et graphiques d'un PLUI. Je considère que cette demande est hors sujet.

La réunion d'examen conjoint s'est déroulée le 08 juin 2021 avec la représentation de La Communauté de communes des Coëvrons, du Bureau d'études CITADIA, de la Commune de Vaiges, de la DDT de la Mayenne, de la Communauté de communes du Mont des Avaloirs, de la Communauté de communes de Loué-Brûlon-Noyen, de la Chambre d'agriculture de la Mayenne, de la Chambre des métiers et de l'artisanat de la Mayenne. Cette réunion n'a pas amené de remarques particulières sur le fond du dossier et il n'est fait état d'aucune observation de la Chambre d'agriculture lors de cette réunion.

B.1.3 La justification de l'intérêt général.

Dans la notice de présentation, la Communauté de Communes des Coëvrons exprime les motivations liées à l'intérêt général de ce projet d'implantation d'une structure d'accueil et d'événementiel qui l'ont conduite à décider de lancer la procédure de déclaration de projet :

- Participer au développement de l'activité touristique des Coëvrons,
- Renforcer l'offre culturelle et la mise en valeur du cadre de vie des Coëvrons,
- Favoriser et soutenir l'économie locale.

L'offre en structures capables d'accueillir des mariages, séminaires, événements est relativement faible sur Vaiges et les communes environnantes, il est possible d'aller à Saulges 11kms ou Mézangers 21 kms pour trouver des établissements offrant ce genre de prestations, mais avec une capacité d'accueil très inférieure.

Les retombées seront positives sur l'activité des commerçants et artisans locaux qui seront amenés à fournir des denrées et des prestations de travaux d'entretien, des hébergeurs professionnels ou privés qui pourront venir en complément des hébergements sur site.

Ce projet est situé à proximité de l'échangeur de l'A81, il est proche des centres d'intérêts touristiques des Coëvrons : la cité médiévale de Sainte Suzanne labellisée « plus beaux villages de France », les cités de caractère de Saulges et Saint Jean sur Ervre, le site préhistorique des grottes de Saulges, le site classé de la vallée de l'Erve... il va enrichir l'offre d'accueil et d'hébergement dans un secteur touristique.

Ce projet est compatible avec les orientations du SCOT liées au développement du tourisme rural par :

- « la réalisation de structures et d'infrastructures touristiques de qualité respectueuses de l'environnement ».
- « l'appui sur le patrimoine bâti du territoire, remarquable comme ordinaire ».

Les bâtiments du site de la Fertrie ne sont pas dénués d'intérêt patrimonial et leur restauration et mise en valeur s'inscrit dans le cadre de la mise en valeur du patrimoine architectural des Coëvrons.

Je considère que l'intérêt général de ce projet est avéré.

En conclusion de ce qui précède, je considère que :

- Les réponses apportées par le porteur de projet aux observations et demandes du public sont satisfaisantes sur le volet nuisances sonores. Sur les observations liées à la circulation, le porteur de projet reconnaît qu'il y a un risque de désagréments ponctuels. Celui-ci devra s'assurer que ces désagréments ne seront que ponctuels et qu'il n'y aura pas une gêne récurrente à la circulation. Si tel était le cas, des aménagements seront nécessaires afin de se mettre en cohérence avec le règlement écrit du PLUI modifié.

- Ce projet est respectueux de l'environnement et n'aura pas de conséquences néfastes sur la biodiversité. Le nouveau règlement graphique du PLUI va améliorer l'existant en instaurant sur et autour de cette zone ALC des protections sur la trame bocagère et la mare.
- La réunion d'examen conjoint a confirmé les avis favorables des personnes publiques associées sur ce projet, la chambre d'agriculture n'a pas confirmé lors de cette réunion les réserves exprimées dans son courrier du 8 mai, et qui sont à mon avis infondées.
- Le projet concernant le site d'événementiel et d'hébergement de la Fertrie à Vaiges est situé à un endroit stratégique proche des lieux de visite et d'importantes voies de communication.
- Ce projet va dans le sens du développement touristique et culturel des Coëvrons conformément aux orientations des documents supérieurs.
- Par ses retombées sur les commerces locaux, artisans, hébergeurs, il va également contribuer au développement économique du secteur.
- Ce projet répond à la définition de l'intérêt général et justifie la mise en compatibilité du PLUI.

B.2 Avis du Commissaire Enquêteur

Considérant :

L'arrêté n° ARA 2021-006 du 27 juillet 2021, de Mr le Président de la Communauté de Communes des Coëvrons,

L'ordonnance du 5 juillet 2021 n° E21000089/53, du Tribunal administratif de Nantes nommant Mr POTTIER Jean-Michel comme commissaire enquêteur,

Les remarques déposées par le public au cours des trois permanences qui se sont déroulées à la mairie de Vaiges et à la Communauté de communes des Coëvrons, siège de l'enquête,

Les éléments recueillis au cours des différentes visites des lieux, et lors des réunions et rencontres avec le maître d'ouvrage.

Les réponses du maître d'ouvrage au procès-verbal de synthèse des observations émises par le public au cours de l'enquête publique,

Je donne un avis favorable à la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal des Coëvrons (53) par une procédure de déclaration de projet.

Laval le 12/11 /2021

Jean Michel POTTIER

Commissaire Enquêteur



p. 25