

**ENQUÊTE PUBLIQUE
RELATIVE à l'ELABORATION du
PLAN LOCAL d'URBANISME INTERCOMMUNAL
de la
COMMUNAUTE de COMMUNES des COËVRONS**

27 septembre 2019 – 28 octobre 2019



CONCLUSIONS de la COMMISSION d'ENQUÊTE

Mme Sarah BANDECCHI .
Commissaire enquêteur

M. Serge DI DOMIZIO .
Commissaire enquêteur

M. Claude THIBAUD
Président de la
Commission d'enquête

**PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL
DES COËVRONS**

CONCLUSIONS et AVIS

SOMMAIRE

1	• GENERALITES	
1.1	- contexte géographique	02
1.2	- contexte administratif	02
2	. Le PROJET de PLAN LOCAL d'URBANISME INTERCOMMUNAL	
2.1	- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable	03
2.2	- Le Règlement	04
2.3	- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation	06
3	. La CONCERTATION PREALABLE	07
4	. Le DOSSIER	07
5	. L'ENQUÊTE	08
6	. Les AVIS REGLEMENTAIRES	10
7	. Les AVIS EMIS par le PUBLIC	13
8	. AVIS de la COMMISSION d'ENQUÊTE	22

I – CONCLUSIONS

1 • GENERALITES

1.1 : Contexte géographique :

La création de la communauté de communes des COËVRONS (C.C.C) a été actée par arrêté préfectoral en date du 22 octobre 2015. Elle scelle le rassemblement des 39 communes suivantes dans un Etablissement Public de Coopération Intercommunale (E.P.C.I) :

ASSÉ-le-Béranger BAIS BLANDOUET BRÉE CHAMMES CHAMPGENÊTEUX CHÂTRES-la-Forêt DEUX-EVAILLES EVRON GESNES HAMBERS IZÉ LA BAZOUGE-des-Alleux	LA CHAPELLE-RAINSOUIN LIVET MÉZANGERS MONTOURTIER MONTSÛRS NEAU SAINT CÉNERÉ SAINT CHRISTOPHE-du-Luat SAINT GEORGES-le-Flécharde SAINT GEORGES-sur-Erve SAINT JEAN-sur-Erve SAINT LÉGER-en-Charnie SAINT MARTIN-de-Connée	SAINT OUËN-des-Vallons SAINT PIERRE-sur-Erve SAINT PIERRE-sur-Orthe SAINT THOMAS-de-Courceriers SAONTE GEMMES-le-Robert SAINTE SUZANNE SAULGES THORIGNÉ-en-Charnie TORCÉ-VIVIERS-en-Charnie TRANS VAIGES VIMARCÉ VOUTRÉ
--	---	---

1.2 : Contexte administratif :

▪ En raison de la fusion des communes de BLANDOUET avec SAINT JEAN-sur-Erve, de DEUX-EVAILLES, MONTOURTIER et SAINT CÉNERÉ avec MONTSÛRS, de CHÂTRES-la-Forêt, SAINT CHRISTOPHE-du-Luat, SAINT OUËN-des-Vallons avec EVRON, de SAINTE SUZANNE avec CHAMMES, la C.C.C. ne compte plus que 31 communes. Le territoire communautaire couvre une superficie de 79058 hectares où vivent environ 28000 coëvronnais.

L'E.P.C.I. ci-dessus exerce notamment deux compétences principales (et obligatoires) sur l'ensemble de ce territoire :

- l'aménagement de l'espace avec, en particulier, le Schéma de Cohérence Territoriale (S.C.O.T.), les schémas de secteur et le Plan Local D'Urbanisme Intercommunal (P.L.U.I.), cette compétence lui étant dévolue par l'arrêté préfectoral du 22 octobre 2015

- le développement économique.

▪ Aussi, dès le 14 décembre 2015, les élus communautaires ont jeté les bases d'une planification de l'espace avec la volonté de prendre en compte les enjeux de développement du territoire intercommunal, d'accueil de nouvelles populations, services et entreprises, tout en maintenant un cadre de vie de qualité. Dans cette perspective, il a été notamment décidé :

- de prescrire l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal,

- d'arrêter les modalités de concertation entourant son élaboration,

- d'approuver les objectifs résumés ci-après :

- avoir une cohérence des politiques d'urbanisation de l'ensemble des communes composant le territoire,

- poursuivre un développement résidentiel équilibré en s'appuyant sur des pôles identifiés,

- maîtriser l'urbanisation des espaces ruraux et agricoles tout en revitalisant les centres bourgs,

- dynamiser et protéger le bassin économique des Coëvrons tout en pérennisant l'agriculture locale et en y développant l'économie touristique élevée au rang de politique prioritaire,
- améliorer l'accessibilité au territoire et la sécurité routière sans oublier l'intermodalité entre les différents réseaux de transports, notamment ferroviaires, et la réduction des émissions de gaz à effet de serre,
- préparer la transition énergétique en facilitant l'implantation des énergies renouvelables,
- préserver un paysage bocager et un patrimoine architectural et naturel particulièrement riches,
- faire valoir la qualité du cadre de vie au travers d'une gestion raisonnée de la ressource en eau et la préservation des continuités écologiques et autres espaces naturels protégés.

▪ Le 07 mars 2019, à l'issue des études menées en vue de finaliser le Projet d'Aménagement et de Développement Durables des Coëvrons ainsi que les mesures réglementaires nécessaires à son application, le conseil communautaire de la C.C.C arrête le projet de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal en prenant acte que :

- les orientations de ce PADD étaient conformes aux objectifs énoncés dans la délibération du 14/12/2015,
- la concertation prévue dans ce même document s'était déroulée de manière satisfaisante,
- la collaboration avec les communes membres avait été mise en œuvre dans des conditions conformes aux délibérations antérieures,
- le projet de PLUI était prêt pour être transmis pour avis aux personnes publiques associées à son élaboration.

2 • LE PROJET de PLAN LOCAL d'URBANISME INTERCOMMUNAL

Sa substance et les résultats vers lesquels il tend sont établis dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (**P.A.D.D.**), élaboré par les élus et acteurs locaux. Il définit la stratégie de développement à long terme et les orientations générales en termes d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, d'économie, de protection des espaces naturels agricoles ou forestiers, d'habitat, de transports, d'énergie, de communications et de loisirs.

La mise en œuvre des règles générales et des servitudes d'utilisation des sols est assurée au moyen du **Règlement** qui les édicte et établit leur délimitation graphique

2.1 - Le **PADD du PLUI**, identique à celui du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT des Coëvrons approuvé le 07 mars 2019) est donc en totale adéquation avec ce document de portée supérieure. Il détermine la stratégie retenue pour conduire les politiques publiques de développement durant la prochaine décennie dans les domaines et à propos des enjeux initialement identifiés. Il se structure autour des deux axes principaux suivants :

• L'équilibre et le rayonnement des COËVRONS par :

- a) une organisation hiérarchisée du territoire avec un pôle d'équilibre principal (EVRON) et des pôles d'équilibre secondaires (BAIS, MONTSÛRS, VAIGES et SAINTE SUZANNE & CHAMMES),
- b) un développement résidentiel équilibré avec un objectif démographique de moins de 30 000 habitants à l'horizon 2029, un objectif de construction et de remise sur le marché de 1450 logements (145 logements/an sur 10 ans) et la volonté de conforter le développement résidentiel des communes rurales et de renforcer celui des pôles structurants :

c) la dynamisation du bassin économique des COËVRONS par une offre foncière appropriée, le déploiement du Très Haut Débit sur l'ensemble du territoire, la valorisation et la pérennisation des productions agricoles et sylvicoles locales,

d) l'amélioration de l'accessibilité au territoire et de l'intermodalité des transports,

e) la valorisation des atouts naturels et paysagers du cadre de vie rural des COËVRONS,

f) de nouvelles pratiques urbaines concrétisées par des extensions en continuité des bourgs ou centres-villes avec un objectif moyen de densité bâtie modulé (15 logements à l'hectare pour le pôle principal, 13 pour les pôles secondaires et 12 pour les communes rurales),

g) une conception de la transition énergétique des Coëvrons facilitant l'implantation des énergies renouvelables en veillant à leur intégration, soucieuse de la performance environnementale des bâtiments et de la limitation et la valorisation des déchets.

• **la qualité du cadre de vie rural** par la régénération des centres-bourgs impliquant :

a) une politique de renouvellement urbain et de soutien apporté à des programmes d'habitat adaptés aux besoins spécifiques (personnes âgées notamment),

b) l'amélioration de la sécurité routière, l'adoption de liaisons piétonnes intra-urbaines et la prise en compte des nuisances sonores,

c) la préservation de l'identité des bourgs et du patrimoine bâti remarquable qui participent de l'attractivité du territoire au plan touristique,

d) la remise sur le marché de logements vacants par une politique de maîtrise foncière,

e) la structuration de l'offre commerciale par la création de commerces de proximité et le soutien au développement des petites entreprises en centres bourgs,

f) encourager les modes alternatifs à l'automobile particulière

Prenant acte de :

• **l'adéquation du présent PADD avec celui du Schéma de Cohérence Territoriale des Coëvrons, document intégrateur des stipulations de rang supérieur (SAGE, ...) récemment approuvé,**

• **l'adéquation de ce projet avec les objectifs du développement durable décrits à l'article L101-2 du code de l'urbanisme,**

la commission d'enquête émet un avis favorable à propos de la stratégie et des objectifs décrits dans le Plan d'Aménagement et de Développement Durable du PLUI des Coëvrons

2.2 - Le Règlement

2.2.1 – **le Règlement littéral** : Ce document opposable aux tiers précise la vocation dévolue aux différentes zones (urbaines, à urbaniser, agricoles, naturelles) avec les règles du droit des sols qui s'appliqueront à l'ensemble du territoire de la communauté de communes des Coëvrons. Il définit :

• les zones urbaines U : espaces déjà urbanisés comportant des secteurs :

- UA, secteur urbain central à urbanisation dense,
- UB, secteur urbain périphérique voué à l'habitat ou des activités compatibles,
- UG, secteur urbain d'accueil des gens du voyage (à Evron uniquement),
- UE, secteur d'activités et installations industrielles, artisanales ou tertiaires,
- UEm, secteur d'activités artisanales ou commerce de détail de plus de 400 m2,
- UL, accueil d'hébergements touristiques, activités sportives, loisirs et équipements d'intérêt collectif ou services publics,

- les zones à urbaniser AU :
 - 1AUH, projets à court ou moyen terme d'urbanisations à vocation mixte, mais dominante résidentielle, localisées le plus souvent en continuité de l'enveloppe urbaine existante,
 - 2AUH, projet à long terme d'urbanisation à vocation mixte mais dominante résidentielle,
 - 1AUE, activités industrielles, artisanales ou tertiaires dès achèvement des infrastructures,
 - 1AUL, développement futur d'activités d'hébergement touristique, d'activités sportives ou d'équipements d'intérêt collectif ou de services publics.

- les zones agricoles A : secteurs à potentiel agronomique, biologique ou économique :
 - AA, dédié à l'exercice des activités agricoles, sièges et sites d'exploitation agricole, voire les habitations ou groupes d'habitations isolés de tiers,
 - AP, espace agricole inconstructible proche des bourgs où l'exploitation des terres agricoles est autorisée mais où la création de toute nouvelle construction ou installation agricole est interdite,
 - AD, espace agricole dédié aux équipements collectifs et d'intérêt général,
 - AR, pour activités rurales non agricoles (chevaux, chenils),
 - AL, activités légères de loisirs en lien ou non avec les activités agricoles (camping de plein air, terrain de sport, espace de pêche, etc.),
 - AE, activités économiques existantes et isolées du secteur secondaire nécessitant d'être accompagnées ou confortées,
 - AH, habitat en campagne recouvrant les hameaux, notamment ceux proches des bourgs dont l'urbanisation doit être accompagnée.

Les secteurs AD, AR, AL, AE, AH sont institués dans le respect des dispositions de l'article L151-13 du code de l'urbanisme relatif aux Secteurs de Taille Et de Capacité Limitée (STECAL),

- des zones naturelles ou forestières N, à protéger en raison de la qualité des sites, milieux ou espaces naturels, des paysages et de leur intérêt (notamment de leur point de vue esthétique, historique ou écologique), de l'existence d'une exploitation forestière, de leur caractère d'espace naturel, de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ou prévenir les risques d'expansion des crues. Elles regroupent les secteurs suivants :

- N, espaces protégés en raison de qualités environnementales, écologiques ou paysagères,
- NP, espace naturel protégé recouvrant les captages d'eau (périmètre sensible),
- NC, espaces ouverts aux carrières et à leurs constructions et ouvrages d'exploitation,
- NL, espace pouvant recevoir des activités légères de loisir en lien ou non avec les activités agricoles (camping de plein air, terrain de sport, espace de pêche, etc.) - NF, espace où s'exerce une activité sylvicole accompagnée d'une gestion spécifique,
- NH, espace dédié à l'habitat en campagne (hameaux) proches des bourgs dont l'urbanisation doit être accompagnée.

Les secteurs NL et NH sont institués dans le respect des dispositions de l'article L151-13 du code de l'urbanisme relatif aux Secteurs de Taille Et de Capacité Limitée (STECAL),

2.2.2 - Le Règlement graphique

Il matérialise les différentes zones décrites ci-avant en montrant également la localisation de particularités et, notamment :

- les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics (en précisant les organismes qui en sont bénéficiaires) ou aux installations d'intérêt général,
- les bâtiments pouvant changer de destination en zones A et N,
- les zones de présomption de prescription archéologiques,
- les périmètres soumis à Orientations d'Aménagement et de Programmation,
- les espaces boisés classés,
- les éléments protégés des patrimoines naturel, écologique ou bâti (haies et alignements d'arbres, boisements, arbres remarquables, jardins protégés ou espaces verts),

- le petit patrimoine et le patrimoine bâti protégé,
- les zones humides,
- les secteurs soumis à des risques naturels et technologiques (inondations).

La Commission d'enquête considère que le Règlement de PLUI apporte une traduction appropriée et conforme au code de l'urbanisme pour l'application de la stratégie et l'atteinte des objectifs fixés dans le PADD par la Communauté de communes des Coëvrons.

L'élaboration de la stratégie et des moyens décrits ci-avant a été marquée par plusieurs phases de concertation avec la population pour l'informer de la naissance du projet et l'associer à la définition de ses caractéristiques.

2.3 – Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (O.A.P) et les Secteurs de Taille et de Capacité Limitées (stecal)

Ils sont les instruments du développement en termes de logements, d'activités, d'équipements collectifs ou de loisirs.

- Le projet compte 27 OAP totalisant 61.7 ha dédiées aux logements et 9 OAP à vocation industrielle ou artisanale couvrant 45.8 ha.

- Le projet prévoit 8 stecal destinés aux habitations en comblement de hameau pour une superficie de 8.2 ha et 15 stecal permettant le maintien des activités artisanales en campagne pour une surface de 40.5 ha.

Les surfaces ci-dessus sont à rapprocher des valeurs globales pour le territoire communautaire :

Zones	Surfaces en ha	%
A	59847	75.70
N	17622	22.30
U	1460	1.84
AU	128	0.16
total	79058	-

Cependant que la cohérence des prévisions du PLU intercommunal arrêté avec les mesures fixées par le SCOT approuvé peut être ainsi mesurée :

Nature de l'opération	SCOT	PLUI
Superficies nouvelles réservées aux logements	Maxi 70 ha	66.27 ha
Création de logements	1450	1436
Proportion des logements en renouvellement urbain	Mini 30%	40%
Proportion de logements assignés aux pôles d'équilibre	Maxi 54%	49.5%

La Commission d'enquête considère que le projet de PLUI répond aux objectifs de gestion économe des espaces naturels et agricoles.

3 • LA CONCERTATION PREALABLE

Conformément aux articles L103-2 et suivants du code de l'urbanisme, la concertation préalable à propos des objectifs poursuivis par le PLUI et les modalités de cette concertation, telles que décidées dans la délibération originelle du 15 décembre 2015, ont fait l'objet d'un bilan joint au dossier d'enquête publique.

Au titre des « voies et moyens » utilisés pour associer la population à l'élaboration du projet figurent :

- la mise en ligne d'informations dématérialisées sur le site de la communauté de communes,
- les bulletins municipaux et communautaire,
- les informations par voie de presse,
- les registres permettant l'expression du public dans toutes les communes d la C.C.C,
- les rencontres avec les habitants au cours de réunions informatives, ateliers participatifs ou forums.

De l'expression directe verbale ou épistolaire du public, on relèvera l'émergence des thèmes suivants :

- le développement des villages au regard d'Evron le pôle principal,
- le sort des logements déshérités et clos en centre-bourg,
- le vieillissement de la population et les contraintes d'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite,
- difficultés du commerce de proximité ou des très petites entreprises en campagne,
- les dimensions réduites des parcelles de lotissement,
- l'installation des jeunes agriculteurs et les difficultés de la filière agricole,
- la desserte numérique et la désertification administrative
- la mise en valeur du patrimoine bâti,
- les énergies renouvelable et leur impact sur le patrimoine remarquable,
- le fonctionnement (modification, révision) du futur PLUI.

On peut constater que, pour une bonne part, ces interrogations correspondent aux enjeux identifiés dès l'origine de la démarche entreprise pour définir la planification du territoire communautaire.

Comme indiqué précédemment, la délibération de l'assemblée communautaire en date du 07 mars 2019 a pris acte des modalités et des résultats de cette concertation qu'elle a jugés satisfaisants.

La commission d'enquête considère que les modalités d'organisation de la concertation préalable durant la phase préparatoire de l'élaboration du PLUI sont conformes aux stipulations du code de l'urbanisme et qu'ainsi, elles ont permis au public d'être informé des tenants et aboutissants du projet en cours, ainsi que de son avancement, et de pouvoir s'exprimer librement à son sujet

4 • LE DOSSIER

Le dossier projet du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal des COËVRONS contient toutes les pièces énumérées au chapitre 1^{er} du Titre V du Livre 1^{er} du code de l'urbanisme.

Il est accompagné des avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale, des avis des Personnes Publiques Associées ainsi que des délibérations des 31 communes membres de la CCC. Il comporte également les réponses du porteur du projet aux avis ou sollicitations ci-dessus.

Au crédit de ce dossier de 2229 pages et 241 plans, on peut mettre, outre sa complétude et sa bonne présentation, un souci bienvenu de pédagogie et d'exhaustivité.

A son débit :

- un résumé non technique incomplet pour permettre une appropriation aisée par le public,
- un effet mosaïque causé par un nombre conséquent de livrets ou fascicules dont l'articulation ou la liaison sont absentes ou peu évidentes. Bon nombre de ces documents ne comportent pas de tables des matières ce qui ne facilite pas leur analyse,
- une mise en page très consommatrice d'espace et bon nombre de répétitions qui ont contribué à aggraver inutilement la taille et le poids de ce dossier.

A la demande de la Commission, une nomenclature recensant et hiérarchisant les différentes pièces a été ajoutée au dossier sans, bien sûr, apporter de modification à ce dernier. Egalement, un plan d'assemblage et l'indication des sections cadastrales ont, sur sa demande, été joints au dossier pour faciliter les recherches sur le règlement graphique.

La commission d'enquête considère que le dossier de PLUI, en dépit d'un résumé non technique de qualité insuffisante et de nombreux doublons inopportuns, a mis à disposition du lecteur tous les éléments permettant d'acquérir une bonne connaissance du projet.

5 • L'ENQUÊTE

Les étapes successives précédant ou marquant cette enquête peuvent être ainsi résumées :

- Nomination d'une commission d'enquête par M. le Président du Tribunal Administratif de Nantes : décision E19 000 149/44 du 24 juillet 2019 désignant Mme Sarah BANDECCHI et M. Serge DI DOMIZIO commissaires enquêteurs et M. Claude THIBAUD président de ladite commission,

- Organisation de l'enquête publique par arrêté 2019/008 de M. le Président de la Communauté de communes des COËVRONS daté du 27 août 2019 prévoyant :

- l'ouverture de l'enquête le 27 septembre à 9h00 et sa clôture le 28 octobre 2019 à 17h00 soit une durée de 32 jours consécutifs,
- la tenue de 26 permanences par les commissaires enquêteurs aux dates et heures suivantes :

ASSÉ-le-Béranger	Vendredi 25 octobre de 14h00 à 17h00
BAIS	Vendredi 11 octobre de 9h00 à 12h00
La BAZOUGE-des-Alleux	Lundi 30 septembre de 14h00 à 17h00
BLANOUET-SAINT JEAN	Samedi 12 octobre de 9h00 à 12h00
BRÉE	Lundi 21 octobre de 14h00 à 17h00
CHAMPGENÊTEUX	Vendredi 11 octobre de 14h00 à 17h00
La CHAPELLE RAINSOIN	Lundi 21 octobre de 14h00 à 17h00
EVRON	Vendredi 27 septembre de 9h00 à 12h00 Mercredi 09 octobre de 14h00 à 17h00

	Lundi 28 octobre de 14h00 à 17h00
HAMBERS	Mercredi 09 octobre de 14h00 à 17h00
IZÉ	Lundi 14 octobre de 14h00 à 17h00
MÉZANGERS	Lundi 07 octobre de 14h00 à 17h00
MONTSÛRS	Samedi 05 octobre de 9h00 à 12h00 Lundi 21 octobre de 9h00 à 12h00
NEAU	Samedi 19 octobre de 9h00 à 12h00
SAINTE GEMME-le-Robert	Lundi 07 octobre de 9h00 à 12h00
SAINT GEORGES-le-Flécharde	Samedi 28 septembre de 9h00 à 12h00
SAINT GEORGES-sur-Erve	Lundi 14 octobre de 09h00 à 12h00
SAINT MARTIN-de-Connée	Vendredi 18 octobre de 9h00 à 12h00
SAINT PIERRE-sur-Orthe	Vendredi 18 octobre de 14h00 à 17h00
SAINTE SUZANNE-et-CHAMMES	Mardi 08 octobre de 17h15 à 20h15
SAULGES	Mercredi 02 octobre de 15h00 à 18h00
TORCÉ-VIVIERS-en-Charnie	Vendredi 18 octobre de 17h15 à 20h15
VAIGES	Vendredi 04 octobre de 17h00 à 20h00
VOUTRÉ	Vendredi 25 octobre de 9h00 à 12h00

- la publication de l'avis d'enquête par des mesures mises en œuvre dès le 11 septembre pour informer le public consistant en :

- > l'insertion de cet avis dans la rubrique des annonces légales de deux journaux locaux,
- > la mise en œuvre d'un affichage au format A2, conforme à l'arrêté ministériel du 24 avril 2012, dans les mairies de chacune des 39 communes ou communes déléguées,
- > l'apposition d'un affichage en bordures des voies publiques aux emplacements permettant leur bonne visibilité,
- > au total, 185 points d'affichage différents sur le territoire de la communauté de communes,
- > la parution de cet avis dématérialisé sur le site officiel de la Communauté de communes et de plusieurs communes des Coëvrons.

Nota : un seul incident a été relevé s'agissant de l'affichage dans les mairies qui, pour la mairie de Saint Georges-le-Flécharde, n'a été mis en œuvre que le lundi 16 septembre avec quatre jours de retard. Cet incident unique et isolé ne peut être considéré comme ayant significativement porté préjudice à la campagne d'information organisée sur l'ensemble du territoire de la C.C.C.

La commission d'enquête a apprécié l'effort fait par le maître d'ouvrage de doter toutes les communes, y compris celles dont la population est très peu nombreuse (inférieure à 150 habitants), de l'intégralité du volumineux dossier de PLUI afin que le public dispose du même niveau d'information quels que soient le lieu ou son éloignement par rapport aux pôles de la C.C.C.

La commission d'enquête estime que la préparation et le déroulement de la présente enquête publique ont été menés dans le respect des dispositions fixées par la réglementation, dans de bonnes conditions et sans connaître de difficultés de nature à compromettre l'information ou la libre expression du public.

La commission d'enquête tient à souligner la disponibilité, la bonne volonté et la réactivité des services de la communauté de communes tout au long de la procédure

6 • LES AVIS REGLEMENTAIRES

6.1 - AVIS de la MISSION REGIONALE d'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE (M.R.A.E)

A l'échelle de la Communauté de Communes des Coëvrons, la MRAE observe que les principaux enjeux environnementaux portent notamment sur :

- la limitation de la consommation d'espace,
- les conséquences de l'organisation spatiale du développement du territoire,
- la préservation des éléments de patrimoine naturel et paysager
- la maîtrise des risques, en particulier d'inondation.

La MRAE observe que le projet de PLUI des Coëvrons est caractérisé par :

- une accélération de la croissance démographique telle qu'elle a pu être observée sur les 20 dernières années,
- un effort de développement économique accru,
- une structuration du territoire communautaire basée sur une organisation multipolaire.

Les conséquences induites par ce projet se traduisent par une consommation d'espaces dédiés aux zones d'activités en augmentation par rapport à celles enregistrée par rapport à la période 2001-2013.

La MRAE estime que :

- le projet justifie insuffisamment cette augmentation au regard des dynamiques économiques observées, des disponibilités foncières existantes et des besoins estimés,
- l'explicitation des choix retenus au regard des orientations du SCOT des Coëvrons ne paraît pas suffisante,
- il en va de même pour la lisibilité de sa stratégie de développement économique,
- la consommation d'espaces pour l'habitat devrait être analysée sur l'ensemble des zones d'ouverture à l'urbanisation, en intégrant également les zones 2AU du projet,
- la définition des priorités pour l'accueil des nouvelles constructions au sein des enveloppes urbaines existantes devraient être mieux expliquées,
- la justification des choix de densités retenus en extension d'urbanisation devrait également être mieux établie.

La MRAE relève également un certain nombre d'insuffisances à propos de la prise en compte de l'environnement :

- ainsi, l'analyse des incidences notables sur toutes les zones impactées par la mise en oeuvre du projet de PLUI lui paraît devoir être mieux conduite ainsi que sur l'ensemble des zones d'urbanisation futures,
- une démarche « Eviter – Réduire – Compenser » plus complète devrait leur être appliquée en recherchant, le cas échéant, des alternatives aux choix opérés.

Enfin, la MRAE considère que :

- la prise en compte des enjeux ci-dessus appelle la mise en place de réelles dispositions de préservation à travers le règlement du projet de PLUI ou ses OAP sans reporter leur mise en oeuvre au stade d'aménagement opérationnel,
- les choix d'ouverture à l'urbanisation dans les secteurs à forte sensibilité environnementale et en particulier les zones Natura 2000 soient réexaminés,

- le résumé non technique est incomplet, ce qui ne facilite pas sa compréhension par le public.

Dans un mémoire adressé en retour à la MRAE, le porteur du projet développe, en soixante-huit points, une réponse argumentée aux observations de la Mission Régionale résumées ci-dessus.

La commission d'enquête considère que, dans l'ensemble, les réponses apportées par la collectivité témoignent bien de la prise en compte des préoccupations de la MRAE.

6.2 - AVIS des SERVICES de l'ETAT

Les services de l'Etat émettent un avis favorable sous réserve de prendre en compte les modifications demandées dans une note annexe. Ils précisent notamment que :

- si le Projet d'Aménagement et de Développement durable affiche bien l'ambition de mettre les centre-bourgs au cœur des enjeux sociaux, cet objectif n'est pas repris dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation,
- la lutte contre la vacance des logements reste un objectif essentiel dans un territoire comptabilisant 1274 logements vacants, ou 8.7% du parc de logement total, lors de la constitution de la communauté de communes. Les services de l'Etat craignent que le projet de PLUI ne suffise pas pour endiguer cette réalité,
- la diminution constatée des prairies dans le bocage des Coëvrons associée à l'érosion due aux ruissellements aggravés par le relief accentué de ce territoire est de nature à aggraver la dégradation de la qualité des eaux. La présence des haies est un élément important pour freiner et s'opposer à cette dégradation. La préservation du bocage et notamment des haies au moyen des dispositions réglementaires contenues dans le dossier est appréciée des services de l'Etat qui constatent une nette dégradation de leur linéaire alors que celui-ci ne devrait pas être inférieur à 70 mètres linéaires par hectare de surface agricole utile,
- le diagnostic des zones humides au titre de la police de l'eau n'aurait pas été réalisé pour plusieurs zones à urbaniser conformément aux dispositions des SAGE Mayenne et Sarthe Aval. Les services demandent en conséquence à la collectivité d'apporter des éléments d'expertise permettant de lever les doutes ou de justifier la destruction de ces zones au regard du principe « éviter – réduire – compenser ».

Dans un mémoire adressé en retour aux services de l'Etat, le porteur du projet développe une réponse argumentée aux observations résumées ci-dessus et à celles, particulièrement détaillées concernant les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et les Secteurs de Taille et de capacité Limitée (stecal).

La commission d'enquête estime que les réponses fournies sont, dans l'ensemble, complètes et appropriées.

6.3 - AVIS de la COMMISSION DEPARTEMENTALE de la PRESERVATION des ESPACES NATURELS, AGRICOLES et FORESTIERS (C.D.P.E.N.A.F)

La CDPENAF émet un avis favorable sur les stecal du projet avec des réserves particulières à propos de certains d'entre eux.

En outre, elle demande également :

- de limiter la taille des annexes à 40 m²,
- de resserrer le périmètre des stéal à vocation d'activités rurales non agricoles à 100m maximum autour des bâtiments de centre équestres,
- de fixer l'emprise au sol des stéal pour activités de loisirs en valeur absolue et non en pourcentage.

Le porteur du projet répond avec précision aux demandes formulées par la CDPENAF auxquelles il accède pour la plupart ou fournit les justifications nécessaires.

La commission d'enquête considère que les préoccupations de la CDPENAF ont bien été prises en compte par le porteur du projet.

6.4 - AVIS de la CHAMBRE d'AGRICULTURE de la MAYENNE

La Chambre d'Agriculture émet un avis favorable au projet de PLUI sous réserve que soient apportées des corrections ou justifications à propos d'extensions urbaines sur des secteurs agricoles à sensibilité forte ou moyenne ainsi que des corrections ou ajustements divers.

Elle émet également deux avis défavorables :

- l'un au sujet du surdimensionnement de certains espaces agricoles inconstructibles proches des bourgs,
- l'autre concernant l'absence de densité sur deux stéal.

Le porteur du projet fournit une réponse exhaustive et détaillée avec les justifications nécessaires

La commission d'enquête estime que les réponses fournies sont adaptées et argumentées.

6.5 - AVIS du PARC NATUREL REGIONAL NORMANDIE MAINE

A cet avis favorable avec observations, la communauté de communes répond en apportant les réponses appropriées.

6.6 - AVIS de la COMMISSION LOCALE de l'EAU du SAGE MAYENNE (C.L.E.)

Cet avis est favorable avec des réserves sur deux points et des observations.

Les réserves portent sur :

- l'ajout d'une trame « zone inondable » au règlement graphique,
- les orientations d'aménagement et de programmation sur lesquelles l'identification des zones humides correspondant aux critères du code de l'environnement doivent être identifiées.

A propos des réserves ci-dessus, le porteur du projet précise qu'il apportera les compléments nécessaires. S'agissant des observations, il accède aux demandes de la C.L.E ou fournit les explications justifiant les dispositions de son projet.

6.7. - DELIBERATIONS et AVIS des CONSEILS MUNICIPAUX de l'intercommunalité

Les trente et une communes constitutives de l'intercommunalité ont émis un avis favorable sur les dispositions du projet de PLUI.

Treize d'entre elles ont produit des observations à la demande de leurs assemblées respectives. Ces observations ont fait l'objet d'un mémoire en réponse du porteur de projet qui, dans l'ensemble, accède à toutes les demandes présentées ou fournit les explications nécessaires.

7 • LES AVIS EMIS PAR LE PUBLIC

Ils sont au nombre de 191 et comportent parfois des observations afférentes à plusieurs sujets. Pour simplifier leur analyse par la commission d'enquête et le porteur du projet invité à produire son mémoire en réponse dans les délais réglementaires à l'issue de l'enquête, ces contributions ont été classées suivant les huit thèmes suivants après extraction des observations n'appelant aucune réponse :

Thème	Nature	Nbre
1	Changements de zonages	41
2	Changements de destination	22
3	Aspects environnementaux	25
4	Emplacements réservés	13
5	Carrières	56
6	Règlements	13
7	Eléments de patrimoine	07
8	Divers	10

• THEME 1 : Demandes de CHANGEMENT de ZONAGE

Au cours de l'enquête, 41 demandes ou propositions ont été émises afin de bénéficier d'une modification du zonage figurant au Règlement graphique, le plus souvent en vue d'obtenir la constructibilité d'une parcelle en zone agricole.

La Collectivité a admis que certaines de ces propositions étaient fondées puisqu'elles s'inscrivaient dans les objectifs du P.A.D.D

Avis de la Commission d'enquête :

La loi guide l'action des collectivités publiques notamment en faveur d'une utilisation économe des espaces naturels et de ceux affectés aux activités agricoles (voir article L101-2 du code de l'urbanisme).

Le Schéma de Cohérence Territoriale des Coëvrons (SCOT) établi dans le respect de cette loi a, en outre, fixé les objectifs et les orientations générales à suivre par le futur Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI). Ce SCOT a été approuvé le 07 mars 2019.

La conformité et la cohérence du Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLUI avec le SCOT ont été reconnues et validées par la commission d'enquête (voir article 2.1 des présentes conclusions motivées).

En conséquence, et en fonction de la compatibilité ou non des projets proposés par le public avec les orientations générales et les objectifs évoqués ci-dessus, la Commission d'enquête, rejoignant les appréciations portées par la Collectivité, émet les avis suivants :

- **favorables** pour les demandes dont les numéros d'ordre suivent : 003 – 016 – 038 – 040 - 080 – 089 – 105 – 112 – 115 – 116 – 139 - 174

- **défavorables** pour celles portant les références : 001 – 002 – 005 – 011 – 025 – 026 – 027 – 039 – 063 – 064 – 082 – 084 – 085 – 111 – 135 – 136 – 149 - 151 - 152 – 185 – 190 – 191.

La création de zones constructibles supplémentaires (1AU ou UB) sur le territoire de la commune de Thorigné-en-Charnie apparaît inopportune au regard de la nécessaire préservation des espaces agricoles ou naturels. Ainsi, l'avis de la commission est donc également défavorable pour les observations 010 - 049 - 064 – 128.

La commission d'enquête prend acte des réponses apportées par le porteur du projet à propos des observations 083 – 135 – 149.

THEME 2 : CHANGEMENT de DESTINATION d'anciens bâtiments agricoles en zones A et N

Au cours de l'enquête, 22 contributions ont été émises à propos de bâtiments agricoles inutilisés dont la réhabilitation est envisagée par les propriétaires ou ayants-droits. La législation (article L151-11 du code de l'urbanisme) permet en effet qu'une telle opération puisse se réaliser sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Il est rappelé que les sièges d'exploitation ne peuvent bénéficier d'un changement de destination.

Le porteur du projet précise que chaque demande fera l'objet d'un examen particulier en vue de s'assurer que ces immeubles satisfont bien aux critères fixés par la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) ou la Commission Départementale de la Nature, des Paysages ou des sites (CNDPS) dont les avis conformes sont requis préalablement à toute autorisation.

Les critères évoqués ci-dessus seront intégralement déclinés dans le Règlement.

La commission d'enquête :

- considère que la possibilité donnée par l'article L151-11 du code de l'urbanisme présente, pour la Communauté de communes des Coëvrons, une perspective intéressante pour redonner vie à certains secteurs délaissés et combattre la dégradation inéluctable du bâti rural inutilisé.

- approuve la proposition de la Communauté de communes d'intégrer dans son Règlement littéral la totalité des critères de la CDPENAF et de la CDNPS, autorités habilitées à donner un avis conforme sur les changements de destination,

- demande au porteur du projet de communiquer sa décision aux demandeurs d'un changement de destination à l'issue de l'examen qui sera pratiqué.

THEME 3 : ENVIRONNEMENT

A – Les haies.

Nombreuses sont les interventions écrites ou orales à propos du réseau de haies bocagères dans les Coëvrons, de sa disparition lente et du préjudice qui s'ensuivrait pour le territoire de la communauté de communes.

Le maître d'ouvrage reconnaît que l'inventaire qualitatif des haies de la C.C.C, effectué de manière participative, a pu entraîner un défaut d'exhaustivité même si certains territoires communaux comportent des enjeux environnementaux inégaux. Il propose :

▪ *dans l'immédiat :*

- *une amélioration de la prise en compte des haies en intégrant, en annexe du règlement, l'inventaire réalisé avec la cartographie des linéaires inventoriés et protégés,*
- *de compléter cet inventaire en y intégrant les observations consignées par le public au cours de l'enquête,*
- *de compléter les renseignements ci-dessus à l'aide de relevés ortho-photographiques et topographiques*

▪ *après approbation du PLUI : de réaliser un inventaire bocager complet par un prestataire externe pour intégration et classement des haies d'intérêt au titre de l'article L151-23 lors de la prochaine procédure d'évolution du PLUI.*

La commission d'enquête observe que :

- le linéaire de haies constituant la structure la plus caractéristique du bocage des Coëvrons est en régression constante au vu des constats établis au cours des dernières années,
- le rôle éminemment positif que remplissent ces haies, vis-à-vis de l'érosion des sols mais aussi de la rétention au moins partielle des polluants provenant des pratiques culturales, s'en trouve entravé (en témoigne le mauvais état des masses d'eau présentes dans les bassins versants de l'Erve et du Treulon),
- les services de l'Etat confirment, eux aussi, les risques ci-dessus qui impactent également la biodiversité,
- la situation préoccupante évoquée ci-dessus n'a pas échappé à la collectivité elle-même puisqu'elle est évoquée dans le dossier au titre des enjeux et qu'elle est intégrée dans sa stratégie de protection des espaces naturels traduite dans le PADD et le Règlement littéral.

Pour autant, les mesures réglementaires ci-dessus – dont la pertinence n'est pas mise en cause - sont inopérantes si elles restent subordonnées à un inventaire des haies particulièrement contestable, du point de vue de la fiabilité et de l'exhaustivité, dans plusieurs communes. Il n'est que de comparer la lecture des vues aériennes ou les constats sur place avec les dispositions du règlement graphique s'agissant du classement des haies pour constater les écarts avec la réalité et les disparités entre communes.

La commission d'enquête estime que l'ensemble du réseau de haies bocagères doit être qualifié de manière conforme au « **Guide méthodologique pour la préservation du bocage et sa prise en compte dans les PLU** » édité sous le timbre de la Préfecture de la Mayenne et de la Chambre d'Agriculture de la Mayenne.

La commission d'enquête considère que, outre les aspects environnementaux et agronomiques fondamentaux évoqués ci-dessus, le maillage des haies bocagères des Coëvrons constitue l'identité remarquable de cette région qui ne saurait être remise en cause par une évolution paysagère apparentée à un remembrement rampant.

En conséquence, la commission :

- approuve les mesures proposées par le porteur du projet (et résumées en tête du présent thème),**
- demande que l'intégralité du linéaire de haies à enjeux « très fort » et « fort » (suivant définition du guide méthodologique ci-dessus) existant sur le territoire des Coëvrons fasse l'objet d'une mesure de protection conforme à l'article L151-23 du code de l'urbanisme.**

B – Les chemins de randonnée

Le report de leur tracé sur le règlement graphique comporte de nombreuses lacunes qui ont suscité la réaction de plusieurs associations oeuvrant efficacement pour la pérennité de ces cheminements. *Le porteur du projet indique dans son mémoire en réponse que la localisation exhaustive de ces cheminements doux dans le Règlement graphique se fera par intégration des données émanant des organismes reconnus (PDIPR, Conseil de la randonnée, etc ...).*

La commission d'enquête considère que l'existence d'un réseau validé, entretenu et protégé de chemins de randonnée dans les Coëvrons constitue un atout supplémentaire pour la connaissance de l'attrait de son territoire et le développement de l'activité touristique.

En conséquence, la commission émet un avis favorable pour la proposition du maître d'ouvrage.

C – Les arbres et boisements à protéger

La commission d'enquête approuve les réponses apportées par le porteur du projet à propos de l'application des mesures de protection des arbres ou boisements qui sont conformes aux orientations inscrites dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

THEME 4 : EMBLEMENTS RESERVES (ER)

Ils ont fait l'objet de 13 dépositions relatives à 7 sites différents en zones urbaines ou péri-urbaines. Ces dépositions peuvent laisser penser que les propriétaires concernés n'ont pas toujours eu connaissance des projets impactant leurs terrains.

Dans son mémoire en réponse, la communauté de communes indique :

- 1) renoncer, à la demande du conseil municipal d'Evron, au maintien d'un emplacement réservé (ER n° 13) instituant une circulation douce au travers d'une propriété arborée dans le centre-ville,*
- 2) son intention de solliciter, en conférence intercommunale, une confirmation de la nécessité d'un cheminement doux (ER n° 24) au travers d'une petite propriété du bourg d'Hambers pour un projet concourant à la revitalisation de son centre bourg,*
- 3) son intention de solliciter la même confirmation pour une extension du cimetière (ER n° 25) de cette même commune,*
- 4) vouloir également requérir l'avis de la conférence intercommunale ci-dessus à propos de deux emplacements réservés (n° 52 et n° 53) aux abords immédiats du château de Sainte Suzanne à l'effet de garantir sur le long terme l'accès au public de ces sites,*
- 5) que les emplacements réservés n° 74 et n° 75 situés sur la commune de Saulges seront, pour le premier : supprimé, pour le second : validé, conformément à la demande du conseil municipal et de madame le maire.*

Notant que l'instauration d'un emplacement réservé ne prive pas pour autant le propriétaire de ses droits fondamentaux, la commission d'enquête, pour sa part, estime que :

- 1) l'utilité d'un passage piéton (ER n°13) permettant de raccourcir le trajet entre le parking Mendès-France et le cinéma Yves Robert est insuffisamment justifiée au regard de la destruction concomitante de plusieurs arbres de grande taille et de bel aspect dans un centre-ville.
- 2) le cheminement qui fait gagner quelques mètres par rapport à la voie publique pour aller du centre-bourg à l'étang voisin peut assez difficilement concourir à la revitalisation du village.
- 3) l'extension (doublement) de la superficie du cimetière d'Hambers au moyen de l'ER n° 25 devrait être justifiée au regard de l'utilisation conforme à la législation des concessions existantes.
- 4) l'attrait remarquable qu'offre indubitablement une petite cité de caractère telle Sainte Suzanne est à porter indistinctement au crédit de ceux qui investissent et pérennisent, qu'ils soient propriétaires ou collectivités publiques. Les mesures de protection faisant l'objet des ER 52 et 53 sont *in fine* légitimes après concertation, sinon compromis, entre ces parties prenantes.
- 5) les demandes formulées à propos des emplacements réservés n° 74 et 75 sont justifiées.

En conséquence, et pour les motifs indiqués ci-dessus, la commission d'enquête donne un avis :

1° défavorable quant à l'instauration de l'emplacement réservé n°13 (et à l'observation n° 156) dans le centre-ville d'Evron,

2° défavorable s'agissant de l'emplacement réservé n° 24 sur la commune d'Hambers (observation 032)

3° favorable, mais dans les conditions indiquées en 3° ci-dessus, à propos de l'emplacement réservé n° 25 (extension cimetière) à Hambers (observation 034)

4° favorable pour les emplacements n° 52 et 53 si la concertation souhaitée ne peut aboutir (observations 099, 106 et 122)

5° défavorable pour l’emplacements réservé n° 74 et favorable pour le n° 75 sur la commune de Saulges (observations 008, 191 et 190)

THEME 5 : CARRIERES

Ce thème a suscité 56 dépositions dont 46 pour s’opposer à l’ouverture éventuelle d’une carrière au lieu-dit Toucheronde à Saint Pierre-sur-Erve. Les 10 autres remarques émanent de propriétaires ou exploitants de carrières.

Ces dernières observations peuvent être examinées suivant trois cas :

1° les observations concernant un site dont certaines parties ont été placées en zonage AA (agricole) alors qu’elles sont désignées dans l’arrêté préfectoral autorisant l’ouverture, l’exploitation et la valorisation des sous-sols,

2° les observations relatives à l’extension de la zone NC pour des carrières en cours d’exploitation hors des parties autorisées par l’arrêté préfectoral ci-dessus,

3° les observations relatives à la création d’une zone NC en lieu et place du zonage AA figurant au projet de PLUI.

La collectivité porteuse du projet, dans son mémoire en réponse, précise notamment que :

- en concertation avec les services de l’Etat et la CDPENAF, elle procèdera aux éventuelles rectifications de son règlement graphique après vérification des arrêtés préfectoraux. Aucune parcelle ne disposant pas d’une autorisation d’exploiter ne pourra être intégrée dans les rectifications ci-dessus.

- la communauté de communes n’a pas compétence pour étudier l’opportunité d’ouvrir ou étendre une carrière.

La commission d’enquête approuve totalement la réponse du porteur de projet :

- dont la première partie s’applique aux cas notés 1° et 2° ci-dessus et concerne les observations dont les numéros d’ordre suivent : 119, 109, 031, 146, 023, 108, 013, 118, 145.

- et rappelle que le changement de zonage en vue de la création et de l’exploitation d’une carrière résulte d’abord d’une décision préfectorale consécutive à une enquête publique spécifique conduite dans le cadre de la procédure réservée aux Installations Classées pour la Protection de l’Environnement. Corrélativement, la commission émet un avis défavorable pour l’observation n°107 demandant la transformation du zonage AA en NC pour le secteur de Toucheronde sur le territoire de la commune de Saint Pierre-sur-Erve.

THEME 6 – REGLEMENT

Le Règlement fait l’objet de 13 remarques.

1 – Certaines d’entre elles (030 – 035 – 132) sont en fait des demandes de renseignements auxquelles le porteur du projet a répondu. Elles ne nécessitent aucun avis de la commission d’enquête.

2 – D’autres signalent des indications contenues dans le règlement graphique qui ne correspondraient pas à la réalité du terrain (051 – 081 – 070 – 155 – 004 – 173). Le porteur du projet prend en compte ces contributions et indique qu’il procèdera aux rectifications nécessaires. Ces observations ne nécessitent aucun avis de la commission d’enquête.

3 – Enfin, quatre remarques ou propositions (065 – 094 – 148 – 054) supposent une modification du Règlement si leur auteur obtenait satisfaction. Elles ont pour objet :

- d’assouplir l’article UE 1 qui interdit « les constructions et installations à destination d’activités de services où s’effectue l’accueil d’une clientèle » et, par voie de conséquence, le transfert d’un cabinet d’assurances depuis le centre-ville jusqu’à la périphérie dans un secteur destiné aux activités et installations industrielles, artisanales et tertiaires.

Le porteur du projet considère qu’il s’agit d’une question d’intérêt majeur qui sera abordée en conférence intercommunale des maires.

La commission considère que l’article UE 1 contesté est cependant pertinent à double titre :
- pour lutter contre l’attraction centrifuge des zones commerciales périphériques qui contribuent à détourner les clients du centre-ville, ce que d’aucuns déplorent ensuite,
- pour éviter le voisinage, légitime mais parfois inconfortable, d’entreprises industrielles ou artisanales pouvant être génératrices de nuisances inhérentes à leur activité.
En conséquence, la commission émet un avis défavorable pour l’observation 065 tendant à modifier l’article UE1 du Règlement.

- les conséquences du changement de destination d’un bâtiment autrefois voué à l’activité agricole et que le Règlement (dispositions générales, article 6) réserve au seul cas de l’usage « habitation » alors qu’il pourrait être étendu à des usages économiques.

Le porteur du projet considère que le développement économique n’a pas vocation à se réaliser dans les zones agricoles ou naturelles en dehors des Secteurs de Taille Et de Capacité Limitée (Stecal) prévus par la législation.

La commission émet un avis défavorable à propos des observations 094 et 148 en estimant que la procédure de création des stecal (AE) est mieux appropriée car elle permet une meilleure appréhension et prise en compte des besoins et contraintes (infrastructures, mobilités) à naître d’une activité économique nouvelle.

- la suppression des zones AP qui préfigurerait des urbanisations futures.

Le porteur du projet réfute cette observation en précisant qu’il s’agit de préserver le caractère non bâti et la qualité paysagère d’espaces (souvent péri-urbains). Il indique par ailleurs que plusieurs zones AP seront réduites voire supprimées à la demande de certaines personnes publiques associées.

La commission note que la suppression des zone AP, même si elles font parfois l'objet de demande en vue de leur réduction, n'est pas demandée par la chambre d'agriculture.

La commission rejoint les justifications données ci-dessus par le porteur du projet et émet un avis défavorable pour la suppression des zones AP souhaitée dans l'observation 054

THEME 7 – PATRIMOINE

Sur ce thème, huit contributions ont été apportées, en général pour solliciter des mesures de protection pour des éléments du patrimoine bâti ou des jardins remarquables.

Deux d'entre elles (018 et 029) ne nécessitent pas d'avis de la commission d'enquête.

Le porteur du projet répond favorablement à toutes les demandes d'examen des bâtiments ou jardins en vue de leur intégration dans l'inventaire des immeubles identifiés pour bénéficier d'une protection au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme.

La commission d'enquête émet un avis favorable pour la prise en compte, dans l'inventaire ci-dessus, des immeubles, jardins et ouvrages d'art signalés dans les observations 086 – 142 – 144 – 125 – 015 – 191

THEME 8 – DIVERS

Cette rubrique concerne une dizaine d'observations qui, le plus souvent, ont trait à des questions de droit de l'urbanisme et n'appellent pas d'avis de la commission d'enquête. Les sujets évoqués sont :

- la rectification d'une limite de propriété riveraine d'une zone à urbaniser (046),
- la capacité de la commune d'Hambers à financer ses emplacements réservés (033)
- la régularisation administrative d'un chalet autrefois construit sans permis (101)
- l'acquisition au moyen du droit de préemption urbain d'une parcelle à 50% en zone AA (143)
- un cas de construction présumée illégale avec assainissement autonome non conforme (091)
- une intention d'engager des travaux de surélévation d'un immeuble (009)
- la suppression d'une présumée inscription en tant que siège d'exploitation pour un immeuble (024)

Le porteur du projet a donné une réponse pour chacune d'elles et la commission d'enquête en prend acte.

Les trois dernières observations restantes traitent respectivement :

- de l'institution d'un espace non bâti d'une dizaine de mètres de largeur, instauré en limite Est de la zone 1AUH de la Gaumerie à Evron, à l'effet de prévenir les atteintes au système racinaire des grands arbres de l'espace boisé classé de la propriété voisine (147)

Le porteur du projet estime également nécessaire d'instaurer une telle marge de recul.

La commission d'enquête considère que l'instauration de l'espace *non aedificandi* le long de la limite Est de la zone 1AUH de la Gaumerie à Evron est une conséquence logique et souhaitable pour la préservation du boisement classé de la propriété limitrophe. Avis favorable est donné à propos de l'observation 147.

- de l'inscription au PLUI d'un projet de résidence équestre sur le site d'Aigrefoin sur la commune de Saint Jean-sur-Erve susceptible de comporter une cinquantaine de logements individuels, des installations équestres (écuries, manège, équipements spécifiques, ...) et les locaux d'un établissement hôtelier. Le pétitionnaire excipe d'une inscription de cette opération lors de l'élaboration du SCOT des Coëvrons de l'obtention de cinq permis de construire prorogés depuis 2011 et de la possible création d'une trentaine d'emplois dans les quatre années suivant le lancement de l'activité (103)

La collectivité, dans son mémoire en réponse, observe que ce projet dispose d'un avis favorable de la CDPENAF mais, compte tenu de son importance, il devra faire l'objet d'une décision étudiée en conférence intercommunale des maires.

Pour sa part, la commission d'enquête déplore qu'un projet d'une telle envergure, susceptible d'avoir des conséquences environnementales, sociales, patrimoniales et économiques importantes, n'ait pas été reformulé, en temps opportun, lors de l'élaboration du PLUI pour être pris en considération avec le soin qu'il mérite. Elle note également l'absence de référence à cette opération, dans le dossier d'enquête, de la part du conseil municipal de Saint Jean-sur-Erve.

La commission d'enquête n'a pas d'objection de principe à formuler à propos de l'opération annoncée dans l'observation 103

- de l'amélioration de l'éclairage public existant sur le territoire communautaire pour une meilleure prise en compte des aspects environnementaux (faunistique notamment) mais aussi énergétiques de ces équipements (006).

Le maître d'ouvrage estime que l'observation ci-dessus sort du cadre de son projet.

La commission d'enquête considère que la proposition avancée par un auteur spécialiste de cette technique s'inscrit dans les préoccupations de la collectivité exprimées au point 7 de l'axe 1 de la stratégie territoriale (préparer la transition énergétique du territoire des Coëvrons en encourageant de manière générale les économies de ressources fossiles).

La commission d'enquête estime que le porteur du projet devrait inviter l'auteur de la proposition n°006 à présenter ses propositions afin d'en évaluer les effets positifs pour la collectivité.

AVIS de la COMMISSION d'ENQUÊTE

- La commission constate que la stratégie de développement à long terme et les orientations générales en termes d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, d'économie, de protection des espaces naturels agricoles ou forestiers, d'habitat, de transports, d'énergie, de communications et de loisirs que le présent projet de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal doit mettre en application correspond bien à la politique définie dans la délibération originelle du conseil communautaire en date du 14 décembre 2015. En particulier, le projet démontre la volonté des élus de parvenir à un équilibre quant au développement des zones urbaines et rurales tout en maîtrisant l'étalement urbain, préservant ainsi les espaces naturels et agricoles,
- La prise en compte des enjeux environnementaux est présente dans le projet mais est considérée comme perfectible par les services de l'Etat. Sur ce thème, il convient de noter l'attitude constructive du maître d'ouvrage à l'égard des observations qui lui sont adressées. Pour sa part, la commission d'enquête estime que l'aspect environnemental, notamment celui lié aux paysages identitaires des Coëvrons, nécessite une meilleure prise en compte de la pérennité de la structure bocagère. Cette préoccupation fait l'objet d'une réserve *in fine*.
- Les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant la mise en oeuvre de la stratégie ci-dessus, telle que déclinée dans le Plan d'Aménagement et de Développement Durables, sont consignées de manière précise et appropriée dans le Règlement sous ses deux formes littérale et graphique.
- La concertation préalable qui a accompagné l'élaboration du projet a été menée suivant des modalités proportionnées à la démographie locale avec des permanences, expositions, réunions publiques ou information sur divers supports montrant le souci de bien informer et permettre une libre expression des attentes de la population,
- Le dossier mis à la disposition du public au cours de l'enquête, bien que perfectible s'agissant de sa compréhension par le grand public, est complet, conforme à la réglementation et permet une appréhension complète des enjeux, choix et règles découlant de la stratégie évoquée ci-dessus,
- L'enquête publique, qui s'est déroulée dans de bonnes conditions, a été précédée d'une publicité réglementaire et efficace (185 affiches) qui a concerné les 31 communes des Coëvrons, par deux parutions dans deux journaux locaux et par des informations accessibles par voie dématérialisée qui ont permis de toucher un très large public,
- l'expression du public a été facilitée et encouragée par la tenue de 26 permanences en 21 lieux différents où la population a pu rencontrer les membres de la commission et émettre ses remarques et observations. Simultanément, la communication par voie dématérialisée des contributions par le porteur du projet et l'accès à celles déjà émises ont été très largement utilisés,

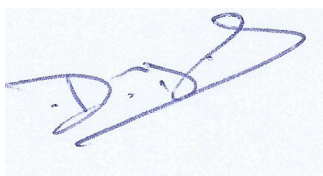
- Que ce soit par l'intermédiaire des registres papier (déposés en 32 lieux) ou électroniques ou par courrier, près de 200 contributions ont été adressées à la commission d'enquête. Rassemblées dans le rapport d'enquête ci-joint, elles ont fait l'objet de réponses précises du porteur du projet dans ce même document et d'un avis motivé de la commission d'enquête dans les présentes conclusions,

En conséquence, la commission d'enquête émet un avis favorable sur le projet de PLAN LOCAL d'URBANISME INTERCOMMUNAL des COËVRONS.

Cet avis est assorti de la réserve suivante : l'intégralité du linéaire de haies à enjeux « très fort » et « fort » existant sur le territoire des Coëvrans devra faire l'objet d'une mesure de protection conforme à l'article L151-23 du code de l'urbanisme après identification.

Fait au MANS, le 28 novembre 2019

Serge DI DOMIZIO
Commissaire enquêteur

A blue ink signature of Serge Di Domizio, consisting of stylized, overlapping loops and a long horizontal stroke at the end.

Sarah BANDECCHI
Commissaire enquêteur

A blue ink signature of Sarah Bandecchi, featuring a large, open 'C' shape followed by a series of smaller, connected loops.

Claude THIBAUD
Président de la commission d'enquête

A blue ink signature of Claude Thibaud, showing a large, circular loop with a smaller, more complex scribble in the center.

