

SOMMAIRE

DEUXIEME PARTIE

ANALYSE, CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Table des matières

1	Introduction	3
2	Préalables à la consultation du public	5
2.1	Dossier soumis à l'enquête publique	5
2.2	Consultations préalables	6
3	Déroulement de l'enquête	8
4	Avis motivé du Commissaire enquêteur sur la modification du PLU de Villaines-la-Juhel	10

CONCLUSION ET AVIS MOTIVE

1 Introduction

La modification envisagée pour le Plan Local d'Urbanisme de Villaines-la-Juhel porte sur le déclassement 1AUh et 2AUh de deux parcelles en zone A.

Les parcelles concernées par le projet de ferme équestre représentent une surface d'environ 1.6 ha, cadastré section D687 et D648. Elles sont situées à l'Est de la Ville de Villaines-la-Juhel.

La zone est accessible :

- Au Nord, par l'impasse des Merisiers

Ce secteur est dans la continuité du lotissement et des zones urbanisées situés à l'Est. Au Sud et à l'Ouest, il est limitrophe d'espaces agricoles classés en zone 1AUh et 2AUh.

Le site est actuellement occupé par une carrière (terrain d'exercice pour les chevaux) ; il est également à proximité du Chemin rural de la Suraie.

La procédure de modification de droit commun est appropriée, car :

- Le projet de modification ne porte pas atteinte à l'économie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et ne modifie pas les orientations du PADD.
- Le projet de modification n'a pas pour effet de réduire un Espace Boisé Classé (EBC), une zone agricole (A), une zone naturelle et forestière (N) ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels.
- Le projet n'a pas pour effet d'ouvrir à l'urbanisation une zone AU créée depuis plus de 9 ans.

La Communauté de Communes du Mont des Avaloirs compétente en matière de plan local d'urbanisme souhaite accompagner la modification du PLU de la commune de Villaines-la-Juhel approuvé le 17 mai 2010. Cette modification s'inscrit dans l'application des articles L153-36 et suivants du code de l'urbanisme.

La présente modification consiste à déclasser deux parcelles D687 et D648, inscrites respectivement en zone 1AUh et 2AUh en zone Agricole pour permettre la réalisation d'un projet de ferme équestre.

Cette modification porte ainsi sur le nouveau classement de ces parcelles.

Le classement en zone Agricole n'a pas pour effet de modifier les orientations générales définies dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, ni de réduire une zone A, une zone N ou une protection, ni d'ouvrir à l'urbanisation une zone AU créée depuis plus de 9 ans.

Cette procédure nécessitera de :

- Supprimer en partie, les zones 1AUh et 2AUh concernées par les parcelles D687 et D648 en modifiant le plan de zonage ;
- Adapter les Orientations d'Aménagement n°1 et n°2 ;
- Adapter le tableau de surfaces ;
- Modifier le règlement écrit de la zone A.

Le classement des parcelles en zone A permettra d'améliorer un concept d'écurie active (EQUILOGIQUE) apportant les solutions techniques pour l'hébergement des chevaux en groupe.

L'approche proposée, répond à la fois aux besoins comportementaux des chevaux en respectant les trois fondamentaux :

- La grégarité,
- L'alimentation régulée individuellement et en continu,
- Le maintien en mouvement permanent et calme.

En changeant le mode de logement des chevaux, cette approche réduit considérablement le mal-être des chevaux confinés au boxe de façon prolongée.

L'objectif d'EQUILOGIQUE est de compléter et améliorer les aménagements et structures afin de pérenniser et développer ce projet d'écurie active pour le bien être des chevaux dans un contexte agricole.

Le projet de ferme équestre consiste à :

- développer l'élevage des équidés ;
- déburrer, dresser, et entraîner des chevaux de sports et de loisirs ;
- donner des cours d'équitation, permettre la prise de pension en écurie active, ...

Le projet correspond à la réalisation de 3 bâtiments :

- **Un manège** qui sera réalisé en bois (charpente et bardage) et qui couvrira la carrière existante.
La toiture du manège supportera des panneaux solaires. Une petite salle et des sanitaires seront réalisés dans une partie du bâtiment du manège.
Un espace de stockage sera réservé pour le foin et le matériel (tracteur, matériels équestres, etc...)
L'emprise au sol sera de 1800 m² (30X60m) avec un passage libre de 4m.
- **Un abri** (dortoir) pour les chevaux. L'emprise au sol sera de 100 m² (20X5m).
- **Un abri / nourrissage** pour la distribution du foin.

2 Préalables à la consultation du public

2.1 Dossier soumis à l'enquête publique

Ce dossier mis à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête est composé des documents suivants :

- **Pièce n°1** : Notice de présentation de la modification du PLU de Villaines-la-Juhel (44 pages)

- **Pièce n°2 : Documents administratifs avec notamment :**

- L'avis d'enquête publique ;
- L'arrêté d'ouverture d'enquête publique, n°URBA-A2022-001 du 28 février 2022 ;
- La délibération du conseil communautaire du Mont des Avaloirs (CCMA), n°2021 CCMA 062 du 20 mai 2021 ;
- Décision du 8 février 2022 n°E22000016/53 du Tribunal administratif de Nantes désignant Monsieur Joël METRAS commissaire enquêteur pour la conduite de l'enquête publique ;
- Le bilan de concertation réalisé du 23 novembre 2021 au 23 décembre 2021.

- **Pièce n°3 : Les réponses des personnes publiques associées.**

- La DDT 53 ;
- Le Conseil départemental de La Mayenne ;
- Mayenne Communauté ;
- La Chambre des métiers et de l'artisanat de la Mayenne ;
- La Chambre d'Agriculture de la Mayenne ;
- Le Parc naturel régional Normandie-Maine.

- **Pièce n°4** : Copie de l'avis d'enquête publique parue dans les journaux "Ouest-France" et le "Courrier de la Mayenne" (première insertion le 2 mars 2022 pour Ouest-France et le 10 mars 2022 pour le Courrier de la Mayenne ; deuxième insertion, parution le 17 mars

2022 dans les deux journaux Ouest-France et le Courrier de la Mayenne).

- **Pièce n° 5** : Le registre d'enquête

Remarques sur le dossier de l'enquête publique :

Le dossier de modification du PLU de Villaines-la-Juhel est complet tant dans son volet de consultation préalable que dans celui correspondant à l'enquête publique. Le dossier établi par le cabinet Parenthèses Urbaines, 261 rue de Cormey, à Saint Avertin (37550) concernant la modification du PLU contient tous les éléments permettant au public d'être informé et de bien comprendre les enjeux et orientations retenues avec leur traduction dans le document d'urbanisme proposé.

2.2 Consultations préalables

Les consultations préalables effectuées par la CCMA sont les suivantes :

- **Le bilan de la concertation préalable à l'enquête publique conformément à l'article L.103-6 du code de l'urbanisme.**

La modification du Plan Local d'Urbanisme de Villaines-la-Juhel a fait l'objet d'une concertation avec le public.

Les modalités de concertation avec le public définies dans la délibération du conseil communautaire du 20 mai 2021 (délibération 2021CCMA062), sont les suivantes :

- Mise en place d'un registre en mairie,
- Insertion d'un article dans la presse locale.

Un registre de concertation a été mis à disposition du public à la Mairie de Villaines-la-Juhel, 10 rue Gervaiseau - 53700 Villaines-la-Juhel.

Ce registre était disponible au public, durant les jours et horaires d'ouverture de la Mairie entre le 23 novembre 2021 et le 23 décembre 2021.

Aucune observation n'a été déposée sur ce registre.

M. Le Maire de la Commune de Villaines-la-Juhel et Mme La Présidente de la Communauté de communes du Mont des Avaloirs, compétente en matière de PLU, n'ont pas reçu de courrier relatif à la concertation avec le public.

La Communauté de Communes a communiqué un article pour paraître au Courrier de la Mayenne, Ouest-France, le Publicateur libre et l'Orne Hebdo le 3 novembre 2021.

- **L'avis des personnes publiques associées :**

Conformément à l'article 153-40 du code de l'urbanisme, ce projet de modifications ne nécessite pas l'accord préalable des services de l'état ou d'autres personnes publiques. Néanmoins, il a été présenté à la DDT 53, au Conseil départemental de la Mayenne, à Mayenne communauté, à la Chambre des métiers et de l'artisanat de la Mayenne, à la Chambre d'Agriculture de la Mayenne et au Parc naturel régional Normandie-Maine. Toutes ces entités ont exprimé un avis.

Par ailleurs il est bon de préciser que la modification de droit commun n'a pas fait l'objet de la saisine de l'autorité environnementale (MRAE) sur la demande d'examen au cas-par-cas au titre de l'article L.122-4 du code de l'environnement, car elle inscrit en zone agricole 2 parcelles qui étaient destinées à l'urbanisation.

De même la présente procédure n'est pas soumise à l'avis de la Commission Départementale de Protection des Espace Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) puisque la modification consiste à déclasser 2 parcelles qui étaient destinées à l'urbanisation.

- **La Direction Départementale des Territoires :** Par mail du 24 janvier 2022, n'a pas de remarque particulière à faire sur le dossier qui doit permettre les activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation.

Par ailleurs, elle précise que dans le cadre de la concertation qui a eu lieu un bilan doit être arrêté conformément à l'article L.103-6 du code de l'urbanisme.

Ce bilan a bien été joint au présent dossier d'enquête publique.

- **La Chambre d'Agriculture de la Mayenne :** Par courrier en date du 13 janvier 2022, émet un avis favorable à la modification du PLU de Villaines-la-Juhel.
- **Le Conseil Départemental de la Mayenne :** Par courrier du 11 janvier 2022, le Président du Conseil départemental de la Mayenne fait savoir qu'il n'a pas d'observation sur cette procédure.
Il souhaite, quand le dossier sera approuvé, être destinataire des pièces modifiées afin d'avoir en sa possession un dossier à jour du plan local d'urbanisme.
- **Le Parc naturel régional Normandie-Maine :** Par courrier du 26 janvier 2022, fait savoir que la modification prévue n'appelle pas de remarques particulières au regard de la Charte du Parc.

Le Parc souhaite attirer l'attention sur l'intégration paysagère de ce projet. La commune de Villaines-la-Juhel est classée, par le Parc, comme secteur prioritaire d'application des mesures sur les paysages quotidiens périurbains ; comme c'est souligné dans le dossier, les deux parcelles sont des zones tampons entre les parcelles agricoles et les parcelles urbanisées. Il est important qu'elles conservent ce rôle.

- **La Chambre des métiers et de l'artisanat de la Mayenne** : Par courrier en date du 11 février 2022, le Président n'a pas d'observation à apporter à cette modification du PLU qui n'entraînera pas de conséquence sur le secteur économique en général et l'artisanat en particulier.

La chambre de métiers et de l'artisanat de la Mayenne émet un avis favorable au projet de modification du PLU de Villaines-la-Juhel.

- **Mayenne Communauté** : Par mail, émet un avis favorable au projet de modification du PLU de Villaines-la-Juhel.

3 Déroulement de l'enquête

Par décision n° E22000016 /53 du 8 février 2022, Mme Nathalie TIGER-WINTERHALTER, 1^{ère} Vice-présidente du Tribunal Administratif de Nantes a désigné M. Joël METRAS, commissaire enquêteur, pour procéder à l'enquête publique ayant pour objet le projet de modification de droit commun du Plan Local d'Urbanisme - PLU - de la commune de Villaines-la-Juhel.

A la réception de l'arrêté de désignation, j'ai pris contact avec le responsable du projet à la CCMA Monsieur Boulzennec, qui a suivi le travail préparatoire à l'élaboration du dossier soumis à enquête publique.

Lors de cette prise de contact téléphonique, il a été décidé de programmer une réunion téléphonique le jeudi 17 février 2022 afin de définir l'organisation de l'enquête publique.

Au cours de cette prise de contact, le calendrier de début et de fin d'enquête a été défini ainsi que les permanences du commissaire enquêteur, les dates de publication des avis dans la presse (Ouest-France et Courrier de la Mayenne) et les modalités d'affichage dans les différents lieux appropriés selon l'arrêté n° URBA-A2022-001 du 28 février 2022 pris par Madame la Présidente de la Communauté de communes du Mont des Avaloirs (CCMA).

Les dates retenues pour l'enquête publique sont les suivantes :

- du lundi 14 mars 2022 à 9 h au jeudi 14 avril 2022 à 17h, soit 32 jours avec 3 permanences en présence du commissaire enquêteur.

Le 2 mars 2022 dans les locaux de la CCMA en compagnie de Monsieur Boulzennec une présentation du projet m'a été faite, et un dossier de l'enquête m'a été remis.

Nous avons finalisé le dossier d'enquête publique en y ajoutant d'autres documents, les avis PPA et d'autres documents d'ordre administratif.

Nous avons également regardé toute la partie publication par voie de presse et régulariser quelques points qui n'avaient pas été correctement traités.

Puis nous nous sommes rendus sur les lieux de l'enquête afin de visiter la zone concernée.

Enfin le 9 mars après avoir complété le dossier et paraphé les documents ainsi que le registre je me suis déplacé à la mairie de Villaines-la-Juhel pour déposer le dossier complet.

J'en ai profité pour vérifier la mise en place de l'affichage dans les différents lieux définis ensemble lors de notre rencontre du 17 février 2022.

La publicité par voie de presse a été réalisée et a fait l'objet d'une double publication dans les journaux.

- Ouest-France : éditions du 2 mars 2022 et du 17 mars 2022 ;

- Courrier de la Mayenne : éditions du 10 mars 2022 et du 17 mars 2022.

Ces publications prenaient bien en compte les dates de déroulement de l'enquête.

L'article R. 123-11 du Code de l'environnement dispose que l'avis d'enquête, sous forme d'affiche et sous forme d'article paru dans les annonces légales doit être publié quinze jours au moins avant le début de l'enquête.

La première publication de l'avis d'enquête est parue dans la rubrique des annonces légales du Courrier de la Mayenne et de Ouest-France moins de quinze jours avant le début de l'enquête.

La seconde parution dans les deux journaux n'a pas posé de difficulté et a bien été effectuée dans les huit jours suivant l'ouverture de l'enquête.

Par ailleurs, il est à noter qu'une parution dans le journal du Courrier de la Mayenne « pages Mont des Avaloirs » du jeudi 24 février 2022 relate l'enquête publique en précisant notamment les dates de début et de fin d'enquête, les dates des permanences du Commissaire enquêteur, les modalités de consultation du dossier et les possibilités de déposer des observations via le mail ou le registre d'enquête.

Toutefois ces informations n'étant pas complètes et non indiquées dans la rubrique « annonces légales », c'est pourquoi, le Commissaire enquêteur a demandé à l'autorité organisatrice de refaire une annonce légale dans ce journal conformément à l'article R. 123-11 du Code de l'environnement.

Malgré ces retards dans la première parution dans les journaux, le Commissaire enquêteur estime que ce décalage n'a pas nui au bon déroulement de la procédure et que le public a été suffisamment informé de l'enquête publique et du projet.

En plus des actions réglementaires, une annonce figurait en bonne place sur le site Internet de la CCMA.

Les conditions d'accueil du public à la mairie de Villaines-la-Juhel ont été excellentes à la fois sur le plan du confort que sur celui du respect des conditions sanitaires en vigueur.

Toutes les personnes souhaitant voir le commissaire enquêteur ont été entendues.

Les réponses précises apportées à ces demandes, via le PV de synthèse, figurent dans le rapport complet.

4 Avis motivé du Commissaire enquêteur sur la modification du PLU de Villaines-la-Juhel

En conclusion de l'enquête publique portant sur le projet de modification de droit commun du PLU de la commune de Villaines-la-Juhel 53700.

- Vu le code de l'environnement et notamment ses articles L.123-1 et suivants ;
- Vu le code de l'urbanisme ;
- Vu la délibération de Madame la Présidente de la Communauté de communes du Mont des Avaloirs, n°2021 CCMA 062 du 20 mai 2021 demandant la modification de droit commun du PLU de Villaines-la-Juhel ;
- Vu l'arrêté n° URBA-A2022-001 du 28 février 2022 pris par Madame la Présidente de la Communauté de communes du Mont des Avaloirs (CCMA) ;
- Vu la décision n°E22000016/53 du 8 février 2022 du Tribunal administratif de NANTES me désignant commissaire enquêteur pour cette enquête ;
- Vu le procès-verbal relatant les observations du public et les questions complémentaires du Commissaire enquêteur ainsi que le mémoire en réponse de la CCMA.

-
- Après avoir examiné les pièces du dossier et analysé les objectifs définis et leur traduction dans le projet proposé ;
 - Après s'être entretenu avec le responsable du projet ;
 - Après avoir visité le site et apprécié les différentes composantes du paysage bâti et naturel ;
 - Après avoir constaté le respect de la procédure notamment le contrôle de l'affichage de l'arrêté d'ouverture d'enquête ;
 - Après avoir tenu 3 permanences et rencontré le public ;
 - Après avoir analysé les observations du public et des PPA ;
 - Après avoir présenté un procès-verbal de fin d'enquête au responsable du projet et après avoir analysé ses réponses.

Constatant que ;

- Madame la Présidente de la Communauté de communes du Mont des Avaloirs (CCMA) a apporté des réponses aux observations de la population des PPA et du commissaire enquêteur ;

- Les enjeux du projet sont bien identifiés ;
- Le projet va permettre de valoriser et d'optimiser la zone d'activité équestre existante ;
- Les plans facilement lisibles permettent de visualiser les travaux à réaliser et les impacts pour un meilleur respect de l'environnement ;
- Bon nombre de haies existantes seront conservées, et que les porteurs de projet pourront contribuer à l'intégration paysagère du projet en paysageant le site. La plantation d'arbres permettra de créer des espaces ombragés nécessaire au bien être des chevaux en période d'été.

Au terme de l'enquête publique ;

Considérant que ;

- La faible participation du public, laisse à penser que les habitants de la commune de Villaines-la-Juhel, et surtout les voisins du site, sont parfaitement informés de l'emprise foncière de cette zone dédiée aux activités équestres ;
- Le dossier soumis à enquête contient toutes les pièces réglementaires nécessaires et détaille bien les atouts de ce projet ;
- Les dispositions retenues ne sont pas contraires à la mise en compatibilité des différents documents d'urbanisme,
- Les arbres et haies font l'objet d'une attention particulière ;
- La modification de droit commun du PLU de Villaines-la-Juhel a été effectuée dans le respect de la réglementation en vigueur en s'entourant de la compétence et de l'apport des services de l'Etat ;
- L'enquête publique s'est déroulée, pendant 32 jours consécutifs dans le cadre de l'arrêté de Madame la Présidente de la Communauté de communes du Mont des Avaloirs (CCMA) du lundi 14 mars 2022 à neuf heures au jeudi 14 avril 2022 à dix-sept heures dans de bonnes conditions et dans le respect de la réglementation ;
- Les personnes publiques associées, consultées, n'ont pas émis d'avis défavorable mais des observations à prendre en compte ;
- Le bilan de concertation a bien été joint au dossier d'enquête publique conformément à l'article L.103-6 du code de l'urbanisme ;

- Aucune des observations portées sur le registre n'est de nature à porter nuisance au projet soumis à l'enquête publique et que le projet n'a pas rencontré d'opposition de la part de la population.

En conséquence :

Le commissaire enquêteur Joël Métras **émet un avis favorable** au projet de modification, de droit commun, du PLU de Villaines-la-Juhel (53700).

Fait à Laval le 03 mai 2022

Le commissaire enquêteur

Joël METRAS

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Joël Métras', with the name 'METRAS' written in capital letters below the signature.