



Communauté de communes Le Gesnois Bilurien (72)

**Déclaration de projet n°1 valant mise en compatibilité
du Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant
Programme Local de l'Habitat (PLUih)**

**Notice explicative du projet
et de son intérêt général**

Mars 2024

Sommaire

Sommaire	2
Préambule	3
Objet de la déclaration de projet	3
Nécessité de la mise en compatibilité du PLU	3
I – Présentation du projet et justification de son caractère d'intérêt général	5
Présentation synthétique de la Communauté de communes Le Gesnois Bilurien et de la commune de Montfort-le-Gesnois	5
Présentation du projet soumis à enquête publique	7
Justification du caractère d'intérêt général du projet	23
Evolutions nécessaires du document d'urbanisme	26
II – Présentation de la procédure de déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU	31
La procédure de mise en compatibilité du document d'urbanisme	31
Textes réglementaires applicables	31
Déroulement de la procédure	33
Informations complémentaires	34

Préambule

Objet de la déclaration de projet

Sur le territoire intercommunal du Gesnois Bilurien et plus spécifiquement sur le territoire de Montfort-le-Gesnois, l'implantation d'une clinique vétérinaire équine est envisagée sur le site du haras de Montfort.

Porté par deux vétérinaires expérimentés, le projet doit permettre à la Communauté de communes du Gesnois Bilurien de se doter d'un équipement moderne et performant, au service de la filière équine très présente sur le territoire communautaire et ses alentours. Facteur de rayonnement pour le territoire, il permet également d'envisager à terme la création d'une trentaine d'emplois.

Nécessité de la mise en compatibilité du PLU

L'aménagement du territoire du Gesnois Bilurien dont fait partie intégrante la commune de Montfort-le-Gesnois est régi par le Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat (PLUih) du Gesnois Bilurien approuvé le 13 octobre 2022.

A la lecture de ce document et notamment de son Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), il apparaît que le projet s'inscrit dans le cadre des orientations générales portées par le PLUih notamment celle en faveur des

projets contribuant au développement de la filière équine sur le territoire.

Toutefois, ce projet n'apparaît pas compatible avec les dispositions règlementaires mises en place sur le secteur d'implantation du projet.

Celui-ci est en effet partiellement classé en zone agricole A et naturelle N au sein du PLUih. La zone A est une zone spécifiquement dédiée au développement des activités agricoles. Si l'implantation d'une clinique vétérinaire est susceptible de répondre aux besoins des exploitations et installations équines du territoire, cet équipement ne relève pas de l'activité agricole mais constitue une activité de services, non autorisée en zone agricole A. La zone N est, quant à elle, une zone de protection des espaces naturels du territoire communautaire, au sein de laquelle les possibilités de construire sont fortement limitées.

Cette incompatibilité des documents règlementaires pouvant faire obstacle à l'implantation d'un projet dont l'intérêt général peut être démontré, il apparaît nécessaire d'adapter le PLUih pour garantir une cohérence entre le projet, ses besoins et le

document d'urbanisme intercommunal.

En conséquence, une mise en compatibilité est nécessaire et doit porter sur l'adaptation des documents du PLUih. Cette mise en compatibilité est menée dans le cadre d'une procédure de déclaration de projet prévue par l'article L.300-6 du code de l'urbanisme.

La Communauté de communes Le Gesnois Bilurien étant compétente pour réaliser des procédures d'évolution du PLUih, son Président mène la procédure de déclaration de projet valant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme.

Une délibération du conseil communautaire en date du 12 octobre 2023 valide le lancement de la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLUih du Gesnois Bilurien.

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

Présentation synthétique de la Communauté de communes Le Gesnois Bilurien et de la commune de Montfort-le-Gesnois

La Communauté de communes Le Gesnois Bilurien est située dans le département de la Sarthe, à une dizaine de kilomètres à l'Est du Mans.

Compétente en matière de plan local d'urbanisme et documents d'urbanisme en tenant lieu, elle recensait 30258 habitants en 2020 et couvre une superficie de 39670 ha.

La commune de Montfort-le-Gesnois constitue l'un des pôles structurants du territoire intercommunal, recense 2906 habitants en 2020 (population INSEE) et couvre une superficie de 1874 ha.

Le territoire communal est caractérisé par :

- La vallée de l'Huisne au sud,
- Un vaste massif boisé dans sa partie centrale,
- Un plateau agricole au nord.

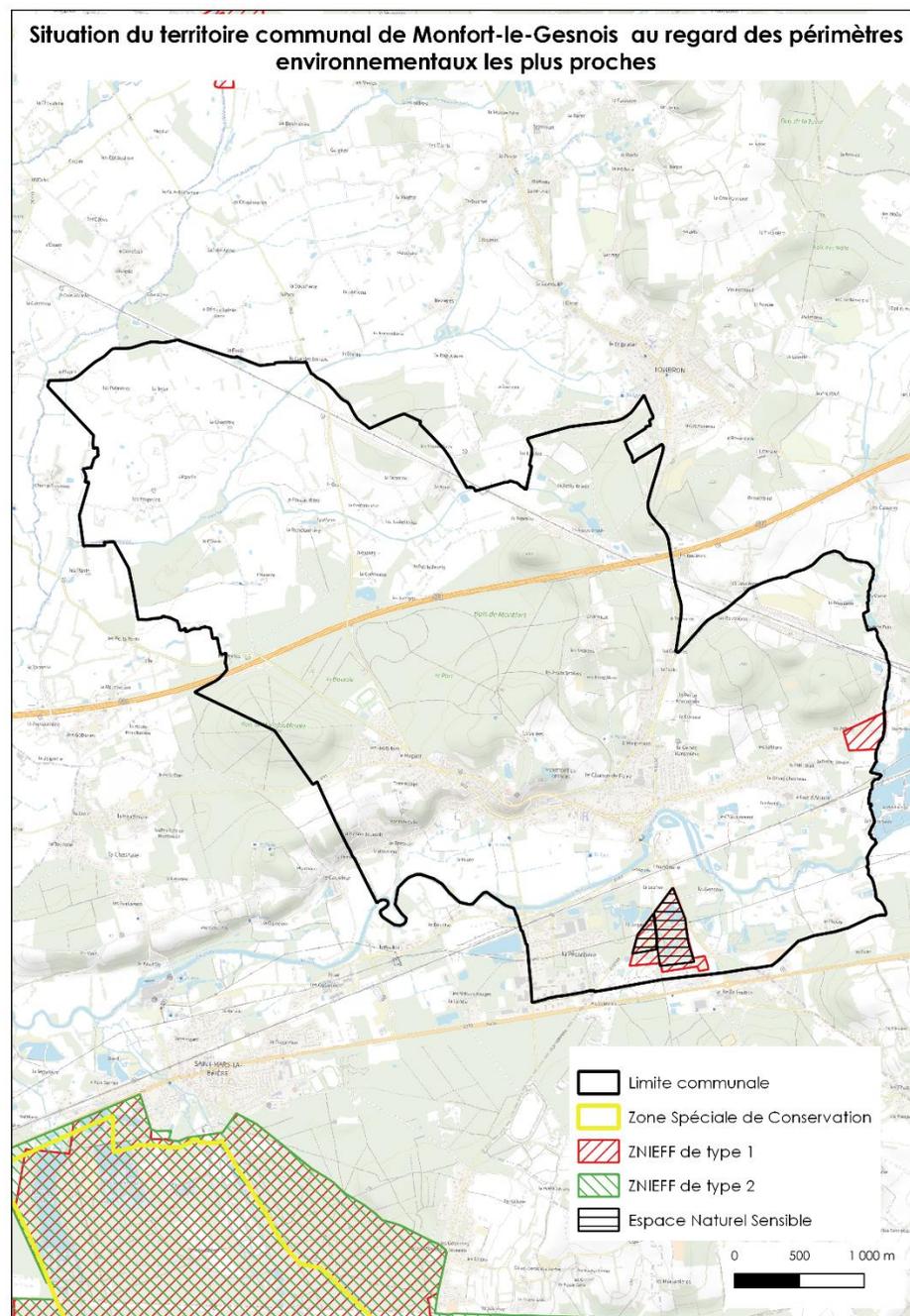
Localisation de la Communauté de communes et de la commune dans le département de la Sarthe



Le territoire communal de Montfort-le-Gesnois est concerné par deux périmètres reconnaissant la valeur environnementale du territoire communal :

- La Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type 1 « Gravières et sablières de la Belle Inutile ». Cette ZNIEFF fait également l'objet d'un Espace Naturel Sensible.
- La Zone Naturelle d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type 1 « Friche entre la pelouse et les Débats »

Le site Natura 2000 le plus proche du territoire communal est la Zone Spéciale de Conservation « Vallée du Narais, forêt de Bercé et ruisseau du Dinan » localisé à 2,1 km au sud-ouest du territoire commune sur la commune limitrophe de Saint-Mars-la-Brière.



Présentation du projet soumis à enquête publique

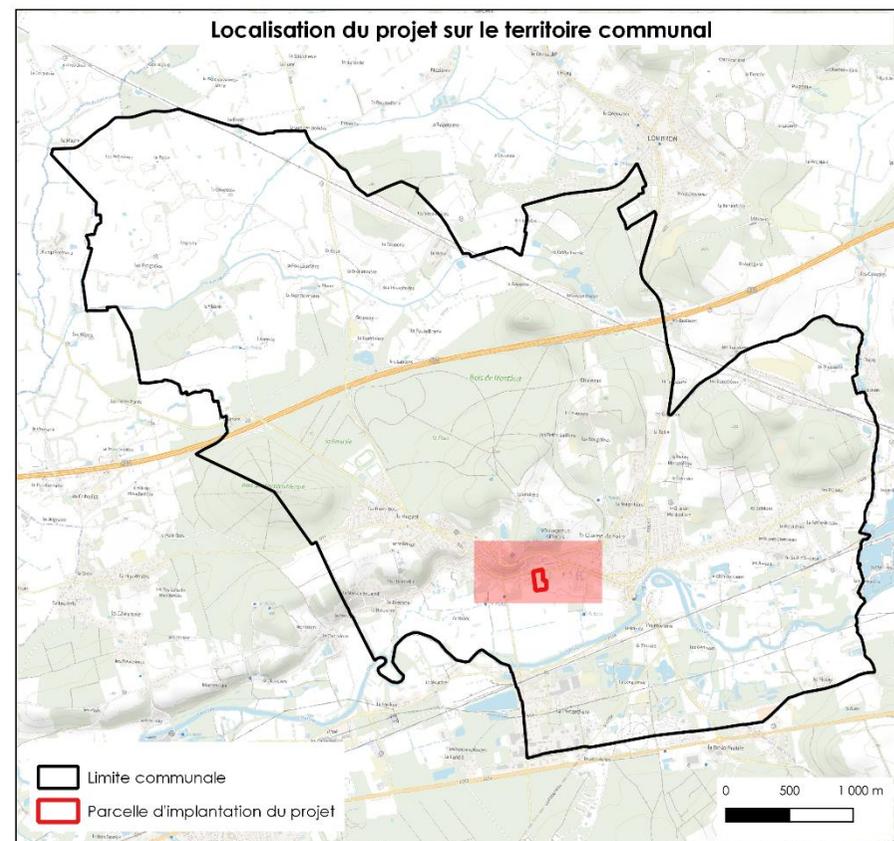
1- Localisation géographique

La parcelle d'implantation du projet est localisée dans l'agglomération de Montfort-le-Gesnois, en bordure de la rue du Haras (RD20).

Elle est délimitée :

- à l'est, par un parking communal desservant le pôle médical de Montfort-le-Gesnois (cabinets médicaux, pharmacie) et les groupes scolaires ainsi que des prairies,
- au nord, par la rue du Haras (RD20),
- à l'ouest, par les bâtiments du haras, ensemble patrimonial remarquable du XIX^{ème} siècle,
- au sud, par les prairies inondables de la vallée de l'Huisne.

La parcelle d'implantation couvre une surface d'environ 1,21 ha.



2- Présentation du projet

a) Objet et organisation du projet

Le projet consiste en la création d'une clinique vétérinaire spécialisée, centre de référent, permettant d'assurer des soins curatifs et préventifs pour les chevaux et un service d'urgence 24h/24 et 7j/7 dans une région à fort potentiel dans le domaine équestre.

La clinique est susceptible d'assurer les hospitalisations et soins intensifs, les activités chirurgicales mais également des interventions aux écuries (soins itinérants).

La clinique a vocation à devenir un pôle spécialisé et moderne à la pointe de la technologie intégrant :

- des salles de consultations (médecine/urgence/orthopédie/radiologie),
- une salle de chirurgie sous anesthésie,
- une salle de chirurgie debout,
- un laboratoire vétérinaire équipé,
- une unité de soins intensifs de 6 box dont 2 poulinières,
- un barn d'hospitalisation de 12 box
- une pharmacie,
- des espaces spacieux et agréables pour le public et le personnel (incluant un espace d'accueil, des bureaux et des locaux pour le personnel).

L'ensemble de ces équipements s'implante au sein d'un bâtiment principal d'une surface au sol de 1273m².

Se voulant également pôle de formation, le bâtiment intègre

des possibilités d'hébergements pour les stagiaires ainsi que pour les vétérinaires de garde.

En complément du bâtiment principal, le projet prévoit :

- La création d'un accès dédié à la clinique sur la rue du Haras (RD20),
- La création d'un espace de stationnement sur les devant des bâtiments.

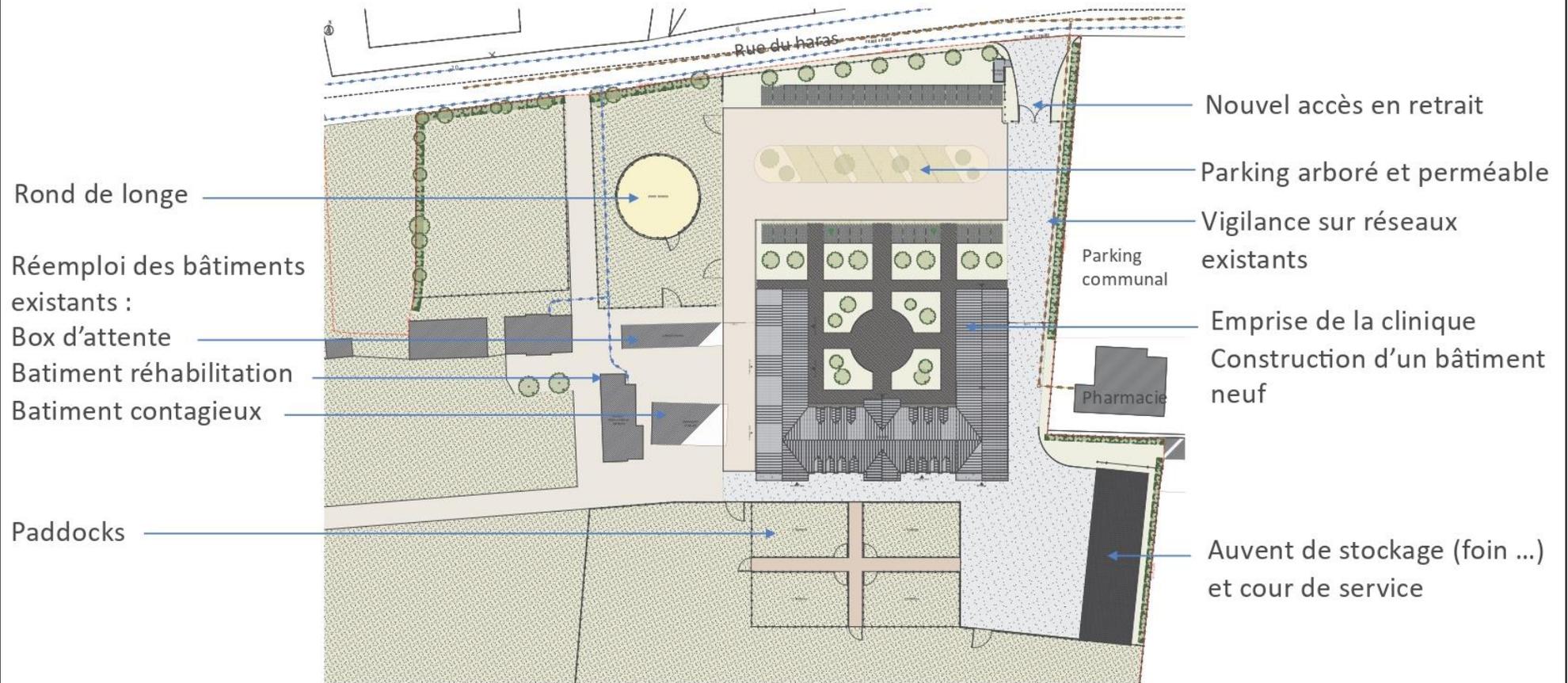
Cet espace de stationnement comptabilise 35 à 40 places de stationnement pour voitures particulières et 6 places de stationnement pour les vans. Cet espace de stationnement doit répondre aux besoins d'accueil du public mais également aux besoins de stationnement des salariés (prévision d'une trentaine de salariés à terme).

Il est précisé que cet espace de stationnement sera entièrement traité avec des matériaux perméables et qu'il sera clôturé en permanence afin d'éviter tout risque de fuite des chevaux sur l'espace public.

- La création d'un bâtiment de stockage (foin, matériel, etc.) et de paddocks sur les arrières du bâtiment principal, accessibles depuis le bâtiment et une cour de service directement reliée à la rue du Haras,
- La réhabilitation et la réutilisation à terme de certains bâtiments de l'ancien haras conformément à leur usage historique (bâtiment pour les chevaux contagieux, box d'attente, etc.)

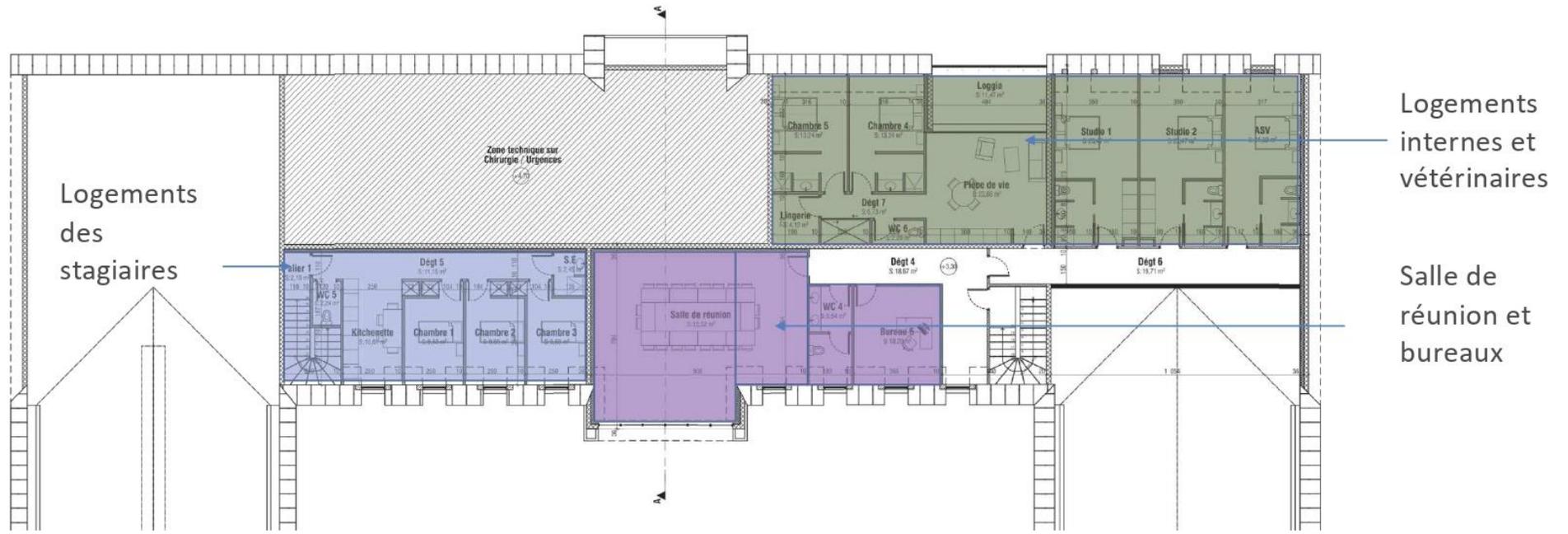
L'organisation générale du projet et du bâtiment principal est présentée dans les pages suivantes.

Plan masse du projet et de la réhabilitation des constructions existantes





Plan R+1



b) Une implantation sur un site historique et patrimonial dédié au cheval

L'implantation de la clinique vétérinaire est prévue sur une parcelle historiquement dédiée aux chevaux et occupée par le site du haras de Montfort-le-Gesnois, dont la construction a commencé en 1864.

Cet ensemble historique et patrimonial recensé dans le cadre de l'inventaire des patrimoines des Pays de la Loire comprend plusieurs bâtiments disposés au centre de grandes parcelles clôturées pour les chevaux dont un logement et des bâtiments abritant les écuries avec leurs portes à vantaux coupés.

Des lucarnes, des baies passantes ou encore une porte sur le pignon desservie par un escalier en bois donnent accès aux greniers où le foin était stocké. L'ensemble est couvert de tuile mécanique et possède des pignons couverts, dont les acrotères sont ornés de divers motifs (palmettes, volutes...). Les murs ne sont pas enduits mais parfois recouverts d'un parement de pierres de grès. Les ouvertures et les angles sont soulignés par des chaînages en briques jaunes ou rouges, ou alternant les deux couleurs, parfois harpés. La plupart des linteaux sont en métal et ornés de fleurettes.

Le projet de la clinique vétérinaire veut s'implanter en cohérence avec l'histoire et la qualité patrimoniale du site.

Pour cela, il est prévu de ne pas altérer les bâtiments d'intérêt existants, qui seront conservés et pour certains d'entre eux réhabilités à terme.

Le bâtiment principal de la clinique s'implantera ainsi en

continuité des bâtiments patrimoniaux existants afin de créer un ensemble bâti cohérent lié à l'activité équine.

Plus précisément, il s'implantera en lieu et place d'un bâtiment en bois en mauvais état accueillant des box ainsi que d'anciens bâtiments désormais démolis mais dont subsiste l'ancienne dalle béton.

L'architecture du bâtiment se veut également pensée en référence à l'architecture traditionnelle du haras en termes de formes architecturales, de volumes mais également de teinte. Organisé autour d'une cour centrale, le bâtiment principal présente les caractéristiques suivantes :

- Emprise au sol : 1273m²
- Hauteur à l'égout du toit : 4,64 m
- Hauteur totale : 8,95 m
- Matériaux en façade : enduit ton pierre et brique décorative (rappel des bâtiments existants du haras)
- Matériaux en toiture : zinc pigmento

Des visuels du futur bâtiment et de son intégration dans le site sont présentés dans les pages suivantes.



CONSTRUCTION D'UNE CLINIQUE VÉTÉRINAIRE ÉQUINE

Adresse : 5, Rue du Haras - 72 450 MONTFORT-LE-GESNOIS

MAÎTRE D'OUVRAGE : #Nom entier du Client

Adresse : #Adresse complète du Client

30, Rue de la Mission 72 000 LE MANS / 02.43.78.11.78 / contact@c2v-architectes.fr / www.c2v-architectes.fr

ESQ

VUE 1

Date : 04/09/2023

Échelle : 1:3,33

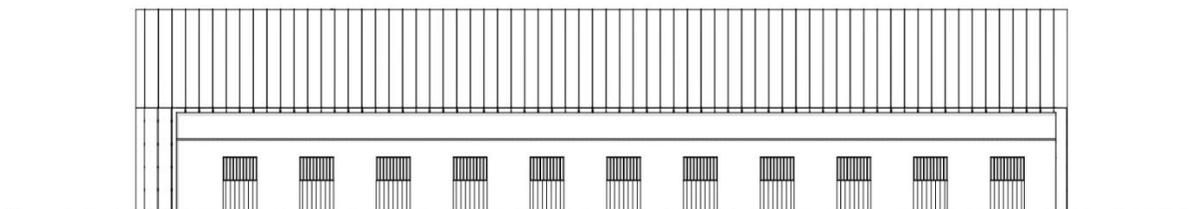
7

Dossier : n°22004

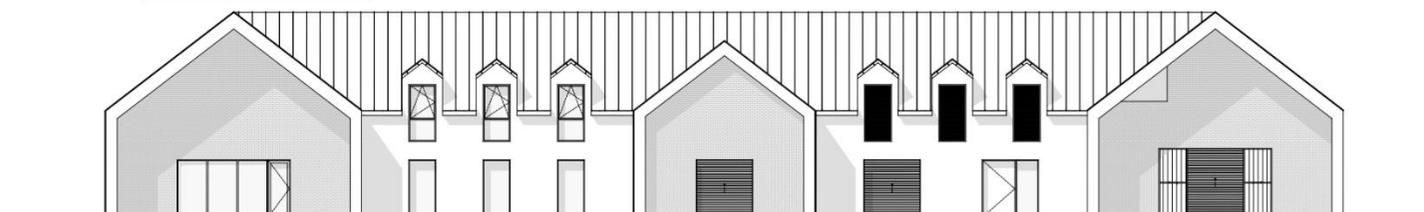
TOUTES LES COTES INSCRITES SUR LES PLANS ARCHITECTE SONT INDICATIVES. ELLES DEVRONT ÊTRE VÉRIFIÉES PAR TOUTES LES ENTREPRISES ET TOUS LES BUREAUX D'ÉTUDE AVANT LES ÉTUDES D'EXÉCUTION ET L'EXÉCUTION DES TRAVAUX.



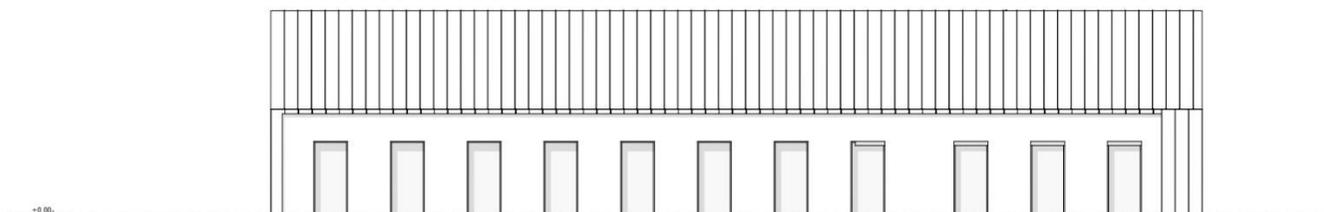
FAÇADE NORD



FAÇADE EST



FAÇADE SUD



FAÇADE OUEST



CONSTRUCTION D'UNE CLINIQUE VÉTÉRINAIRE ÉQUINE

Adresse : 5, Rue du Haras - 72 450 MONTFORT-LE-GESNOIS

MAÎTRE D'OUVRAGE : #Nom entier du Client

Adresse : #Adresse complète du Client

30, Rue de la Mission 72 000 LE MANS / 02.43.78.11.78 / contact@c2v-architectes.fr / www.c2v-architectes.fr

FAÇADES - ÉTAT FUTUR

5

ESQ

Date : 04/09/2023

Échelle : 1:200

Dossier : n°22004

TOUTES LES COTES INSCRITES SUR LES PLANS ARCHITECTE SONT INDICATIVES. ELLES DEVRONT ÊTRE VÉRIFIÉES PAR TOUTES LES ENTREPRISES ET TOUS LES BUREAUX D'ÉTUDE AVANT LES ÉTUDES D'EXÉCUTION ET L'EXÉCUTION DES TRAVAUX.

Vue aérienne sur le site avant réalisation du projet



Vue aérienne sur le site après réalisation du projet



c) Autres éléments relatifs au projet

- Le projet sera raccordé aux réseaux collectifs (eau potable et assainissement collectif) qui longent la limite de la parcelle à l'est et desservent d'ores et déjà la pharmacie. Les études préalables permettent d'envisager des rejets au réseau collectif d'assainissement correspondant à 24 équivalent-habitant (EH). Une étude est actuellement en cours avec Véolia, gestionnaire du réseau d'assainissement collectif.

Le bourg de Montfort-le-Gesnois est desservi par une station d'épuration de type « boues activées » d'une capacité nominale de traitement de 4000EH. La compétence en matière d'assainissement collectif est communale.

En décembre 2022, le conseil municipal de Montfort-le-Gesnois a adopté son schéma directeur d'assainissement collectif.

L'étude patrimoniale menée présente les conclusions concernant le fonctionnement de la station d'épuration :
(...) Pour la charge hydraulique, on note des dépassements très fréquents de la valeur nominale de 600m³/j. Les volumes journaliers moyens annuels reçus ont été de 574m³/j en 2018 et 566m³/j en 2019 soit la valeur nominale de la station d'épuration.

La population raccordée à la station d'épuration est estimée à 2300 habitants (1273 abonnés assainis selon RAD 2019). La consommation en eau potable des abonnés assainis est de 280m³/j (rejet Sitelles non compté), les

intrusions d'eaux claires représentent donc en moyenne la moitié des effluents traités.

Le débit de référence retenu (percentile95) pour la conformité de fonctionnement en 2020 est de 1084m³/j (voir portail de l'assainissement collectif – Ministère de la transition écologique).

La charge polluante reçue est en général de l'ordre de la moitié de la capacité nominale de la station, ce qui est cohérent avec la population raccordée. Toutefois, on note que la capacité nominale de la station est parfois nettement dépassée : des anomalies de prélèvement des échantillons analysés sont suspectés.

Ainsi la CBPO (Charge Brute de Pollution Organique), qui correspond à la valeur maximale des bilans mensuels au cours de l'année considérée, est très fluctuante et peut présenter des dépassements importants de la capacité nominale organique (328 kg/j en 2017 et 399kg/j en 2019). Sur les 5 dernières années répertoriées sur le portail de l'assainissement collectif (2016-2020) la moyenne des CPBO s'établit à 244kgDBO₅/j (valeur au-delà de la capacité nominale de la station).

Ainsi, depuis 2016, la station d'épuration est qualifiée conforme en équipement et non conforme en performance pour cause de surcharge organique.

En considérant que les valeurs élevées de la concentration en DBO₅ ne sont pas correctes, le calcul du percentile95 sur 5 années glissantes conduit aux valeurs de

164kgDBO5/j, pour la période 2016-2020 et de 173kgDBO5/j pour la période 2017-2021 soit respectivement 68% et 72% de la capacité nominale de la station d'épuration.

Le même calcul effectué sur les moyennes glissantes sur 5 ans des CBPO conduit à des valeurs similaires sur ces deux périodes soit respectivement 170 et 180kgDBO5/j.

Sur la base d'une CPBO actuelle de 173kgDBO5/j, la capacité résiduelle d'épuration est de 67kgDBO5/j soit environ 1100EH. »

L'étude du schéma d'assainissement est accompagnée d'une programmation de travaux permettant d'assurer la pleine conformité du système et d'un plan pluriannuel d'investissement à court et moyen terme (période 2023-2028).

La programmation de travaux issue de ce schéma est synthétisée dans le tableau ci-dessous :

		Situation actuelle moyenne							
Priorité	Échéance	Désignation des travaux	Gestion	Gain ECPP	Gain SA	% dév.	Nb dév./an	Total €HT	
1	2023-24	Reprise du canal de comptage en entrée station	X					20 000	
1		Mise à niveau de l'autosurveillance (PR Pécardière et PR La Vallée)	X					10 000	
1		Réhausse de 6 déversoirs	X			23.2%	112	30 000	
1		Mesures des débits sur 4 déversoirs (DO2, DO4, DO7 et DO9)	X					20 000	
1		Etanchement du PR Beucher et du dessableur de La Vallée		-2				10 000	
1		Travaux de réhabilitation arrivée station (aval DO Broutelle)		-61				3 000	
1		Bassin d'orage Prés (200 m3 - vidange à 75 m3/h)		-18		21.0%	112	294 000	
1		Refoulement BO Prés (85 m3/h - DN140)						48 000	
1		Dossier administratif de type porter-à-connaissance	X					20 000	
		Sous-total priorité 1						455 000	
2	2024-25	Mise en séparatif amont DO4 La vallée		-13	-6.2	16.0%	107	630 000	
2		Travaux de réhabilitation route de La Vallée (1400 m)		-7				420 000	
		Sous-total priorité 2						1 050 000	
3	2026	Mise en séparatif ZA Pécardière (DO1 et DO2)		-11	-6.3	7.3%	72	735 000	
3		Mise en séparatif amont DO7 Broutelle		-18	-3.7	3.5%	48	770 000	
		Sous-total priorité 3						1 505 000	
4	2027-28	Travaux de réhabilitation amont PR Saint-Corneille (850m)		-17				255 000	
		Sous-total priorité 4					255 000		
		TOTAL du programme de travaux						3 265 000	

Version du 25 novembre 2022

Travaux pour le raccordement du Parc des Sittelles	Total €HT
Renforcement des PR Gare, Beucher et Pécardière (+ 10 m3/h) pour raccordement de Sittelles (eaux de lavage)	30 000
Extension la capacité de la station d'épuration pour 230 EH	130 000
Sous-total raccordement Parc des Sittelles	160 000

- Le porteur de projet envisage l'implantation de panneaux photovoltaïques en toiture permettant la production d'énergies renouvelables.
- L'accès automobile est prévu sur la RD20 (rue du Haras) au sein de la zone agglomérée de Montfort-le-Gesnois. La zone du projet se trouve en zone 30 avec une visibilité suffisante pour les automobilistes.
Conformément au règlement de voirie départementale, la création de l'accès fera l'objet d'une sollicitation auprès du conseil départemental.
Il est également précisé qu'avec l'arrivée de ce projet, la commune de Montfort-le-Gesnois envisage de revoir les aménagements d'entrée du parking communal existant et les aménagements de réduction de vitesse afin de se conformer au règlement de voirie.
- En matière de déchets, ils seront de 3 natures :
 - Les déchets ménagers, qui seront traités dans le cadre du système d'élimination, de traitement et de tri des déchets mis en place par le SYVALORM auquel adhère la Communauté de communes,
 - Les déchets d'activités de soin à risque infectieux (DASRI) traités dans le cadre de filières spécialisées,
 - Les déchets organiques des animaux.

3- Caractéristiques de la parcelle d'implantation du projet

La présente partie a pour objectif de présenter synthétiquement les caractéristiques de la parcelle sur laquelle doit s'implanter le projet.

Ces éléments sont synthétisés dans le tableau et la cartographie présentés dans les pages suivantes.

Il est précisé qu'une étude environnementale destinée à identifier les grands enjeux en matière de biodiversité et de zones humides a été menée sur le secteur et est jointe à la présente notice.

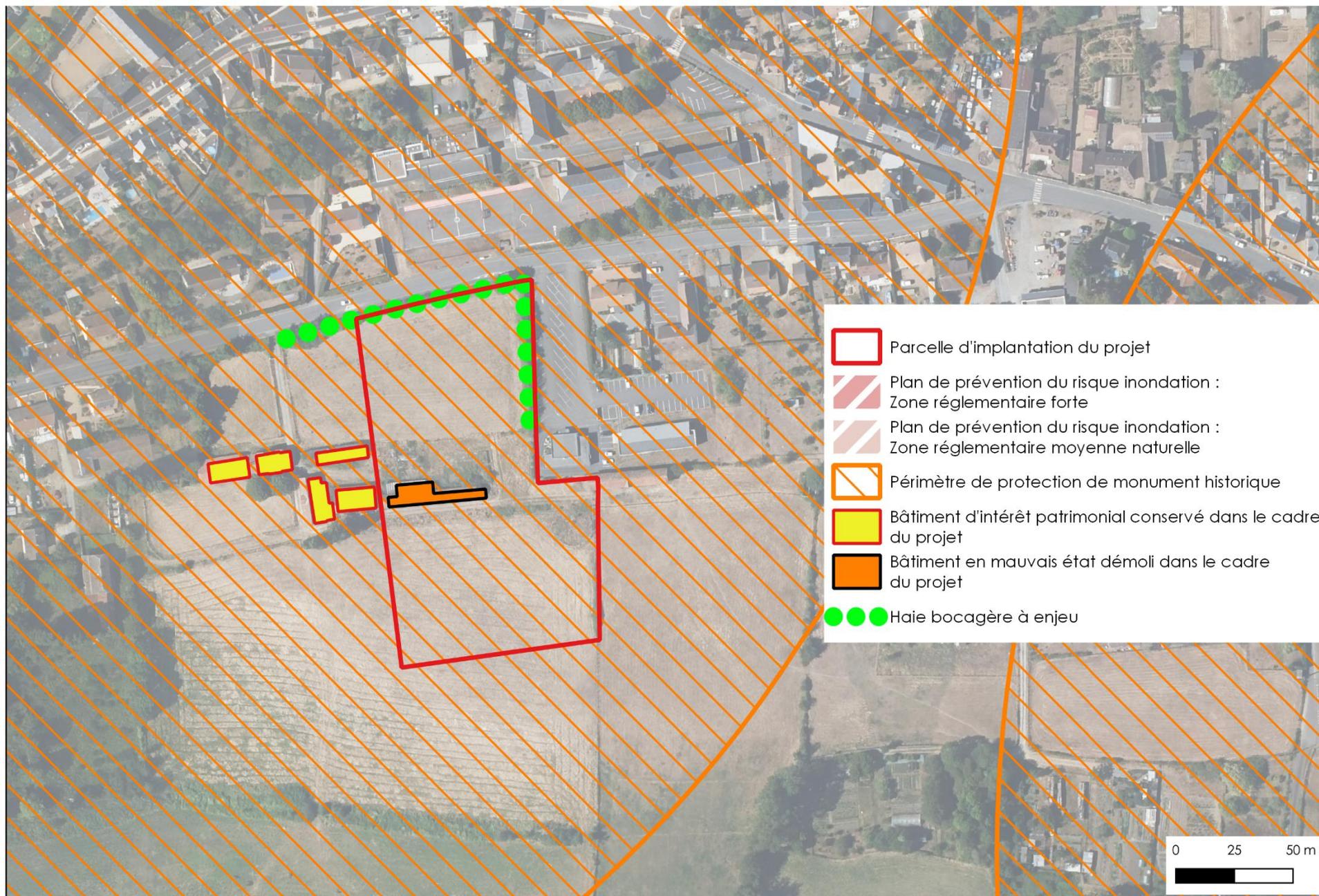
Les enjeux sont hiérarchisés suivant le code couleur suivant :

Absence d'enjeu	Enjeu faible	Enjeu modéré	Enjeu fort
-----------------	--------------	--------------	------------

Thématique	Sous-thématique	Etat initial	Enjeux
Socle territorial	Climat	<ul style="list-style-type: none"> • Un climat océanique soumis au phénomène du changement climatique 	-
	Relief et réseau hydrographique	<ul style="list-style-type: none"> • Une parcelle caractérisée par une absence de relief • Une absence de tout élément du réseau hydrographique sur la parcelle (cours, d'eau, mare, étang, etc.) 	-
	Occupation des sols	<ul style="list-style-type: none"> • Une présence d'un bâtiment en mauvais état sur la parcelle ainsi que d'anciens bâtiments démolis dont subsiste la dalle béton • Des surfaces de prairies présentes sur la plus large partie de la parcelle 	La modération de la consommation d'espaces Le maintien de surfaces permettant l'infiltration des eaux de pluie
Patrimoine et paysages	Paysages	<ul style="list-style-type: none"> • Un secteur présentant des caractéristiques naturelles mais s'insérant dans le tissu urbain de Montfort-le-Gesnois avec la présence de secteurs bâtis au nord, à l'est et à l'ouest de la parcelle du projet • Des vues s'ouvrant sur le paysage bocager de la vallée de l'Huisne au sud • Des vues vers le coteau escarpé et bâti de Montfort-le-Gesnois au nord 	L'intégration du projet dans le paysage urbain et rural périphérique
	Patrimoine bâti et archéologique	<ul style="list-style-type: none"> • Une localisation dans un périmètre de protection des monuments historiques (église Notre-Dame) • Une localisation dans une zone de présomption de prescription archéologique (seuil d'aménagement > 30000m²) • Une implantation en continuité d'un site patrimonial remarquable du territoire (haras de Montfort) 	La qualité architecturale du projet pour garantir son insertion dans l'environnement patrimonial
Patrimoine naturel	Zonage du patrimoine naturel	<ul style="list-style-type: none"> • Une parcelle à l'écart de tout périmètre de protection ou d'inventaire du patrimoine naturel 	-
	Trame Verte et Bleue	<ul style="list-style-type: none"> • Une parcelle localisée hors des continuités écologiques majeures du territoire mais située à proximité du réservoir complémentaire bocager identifié sur la vallée de l'Huisne dans le cadre de la Trame Verte et Bleue du PLUih • La présence de haies bocagères en limite nord et est de la parcelle pouvant participer aux continuités écologiques 	La protection des éléments végétaux contribuant au maintien de la biodiversité

	Habitats naturels, faune, flore	<ul style="list-style-type: none"> • Un inventaire naturaliste identifiant des enjeux principalement au niveau des haies bocagères présentes en limite nord et est de la parcelle 	
	Zones humides	<ul style="list-style-type: none"> • Une absence de zones humides dans l'emprise de la parcelle du projet (inventaire réalisé sur le secteur) 	-
Risques	Risques naturels	<ul style="list-style-type: none"> • Un risque d'inondation identifiée à l'extrémité sud de la parcelle (PPRI de l'Huisne) • Un secteur potentiellement concerné par un risque d'inondations de caves (remontée de nappes) • Un risque sismique faible • Un aléa retrait-gonflement des argiles compris entre faible et modéré • Un potentiel faible pour le risque « radon » 	La prise en compte du risque d'inondation affectant une partie de la parcelle
	Risques technologiques et industriels	<ul style="list-style-type: none"> • Une parcelle non concernée par un risque industriel ou technologique 	-
Santé publique	Eau potable	<ul style="list-style-type: none"> • Une parcelle desservie par le réseau d'eau potable • Une ressource en eau potable fournie par le SIAEP de Montfort le Gesnois depuis 2 sites de production (les Sablons à Montfort-le-Gesnois et Montalon à St-Mars la Brière) 	-
	Assainissement	<ul style="list-style-type: none"> • Un projet raccordé au réseau d'assainissement collectif et représentant une charge supplémentaire de traitement de 24 équivalents-habitants • Des équipements d'assainissement collectif faisant l'objet d'un programme de travaux destiné à améliorer leur performance sur le court, moyen et long terme (<i>cf. ci-avant</i>). 	-
	Site et sols pollués	<ul style="list-style-type: none"> • Un projet localisé à l'écart de tout site pollué ou potentiellement pollué 	-
	Nuisances sonores	<ul style="list-style-type: none"> • Un site à l'écart de tout axe routier ou de toute activité générant des nuisances majeures 	-

Sensibilités environnementales (biodiversité, patrimoine, paysage, risques) de la parcelle du projet



Reportage photographique



Ensemble bâti patrimonial du haras (bâtiments à réhabiliter à gauche, habitation à droite)



Vue sur le coteau bâti de Montfort le Gesnois dominé par le château



Bâtiment en bois en mauvais état démolit dans le cadre du projet



Vue sur la parcelle du projet depuis la rue du Haras



Vue sur le paysage de la vallée de l'Huisne au sud



Vue sur le chemin longeant au sud le bâtiment en bois à démolir

Justification du caractère d'intérêt général du projet

Le projet d'implantation de la clinique vétérinaire équine sur le territoire du Gesnois Bilurien présente un intérêt général pour le territoire intercommunal et au-delà.

1- Un projet qui s'inscrit dans le projet politique et la stratégie de développement économique du territoire communautaire

L'élaboration du PLUih du Gesnois Bilurien a permis aux élus communautaires d'exprimer leur vision politique et stratégique concernant le développement et l'aménagement du territoire intercommunal pour la décennie à venir.

Cette vision apparaît notamment au sein du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) qui porte les grandes orientations pour le territoire du Gesnois Bilurien dans le cadre de l'intérêt général.

Le projet de clinique vétérinaire s'inscrit parfaitement dans le cadre de plusieurs de ces orientations visant :

- A renforcer la filière équine en lien avec le développement touristique

Axe 3 – Objectif 1 – Orientation n°6 Valoriser le tourisme vert et les éléments patrimoniaux du territoire

(...)

*« Ensuite, **la filière équine sera renforcée en lien avec le développement touristique** en favorisant les aménagements et constructions nécessaires à cette*

activité. Le développement des sites touristiques du territoire sera poursuivi en prenant en compte leur environnement. »

Le projet de clinique vétérinaire équine permettra de répondre aux besoins de la filière équine présente sur le territoire, en s'appuyant sur un ensemble patrimonial et emblématique du territoire dont il permet la valorisation et la réhabilitation.

- A favoriser l'implantation des activités de services au sein des tissus urbains des bourgs

Axe 3 – Objectif 1 – Orientation n°6 Protéger le tissu économique local

*« Ainsi, le PADD affirme que sur l'ensemble du territoire, les activités compatibles avec l'habitat, notamment les activités artisanales et tertiaires devront prioritairement être maintenues dans le tissu urbain. **Insérées dans les bourgs, elles participent en effet à la vie de proximité et sont vectrices d'animation.** »*

L'implantation du projet près du centre-bourg du pôle de Montfort-le-Gesnois permet de répondre pleinement à cet objectif, le projet contribuant à renforcer la dynamique de services au sein de l'un des pôles structurants du territoire intercommunal.

2- Un projet qui s'inscrit dans le cadre du projet de revitalisation de la commune de Montfort-le-Gesnois

La Communauté de communes du Gesnois Bilurien fait l'objet

d'une Opération de Revitalisation de Territoire, un dispositif piloté par l'État afin de dynamiser les centres-bourgs. La convention a été signée en juillet 2023 pour 6 ans et s'articule autour de 5 axes et 74 fiches-actions.

Montfort-le-Gesnois est l'une des 4 villes de la Communauté de communes engagées dans la démarche, qui vise à lutter prioritairement contre la dévitalisation des centres-bourgs et à améliorer la qualité de vie des territoires ruraux.

La clinique vétérinaire en s'implantant dans l'agglomération de Montfort-le-Gesnois va permettre d'en renforcer l'attractivité et de dynamiser l'emploi dans le bourg (10 emplois au démarrage, 30 emplois à terme).

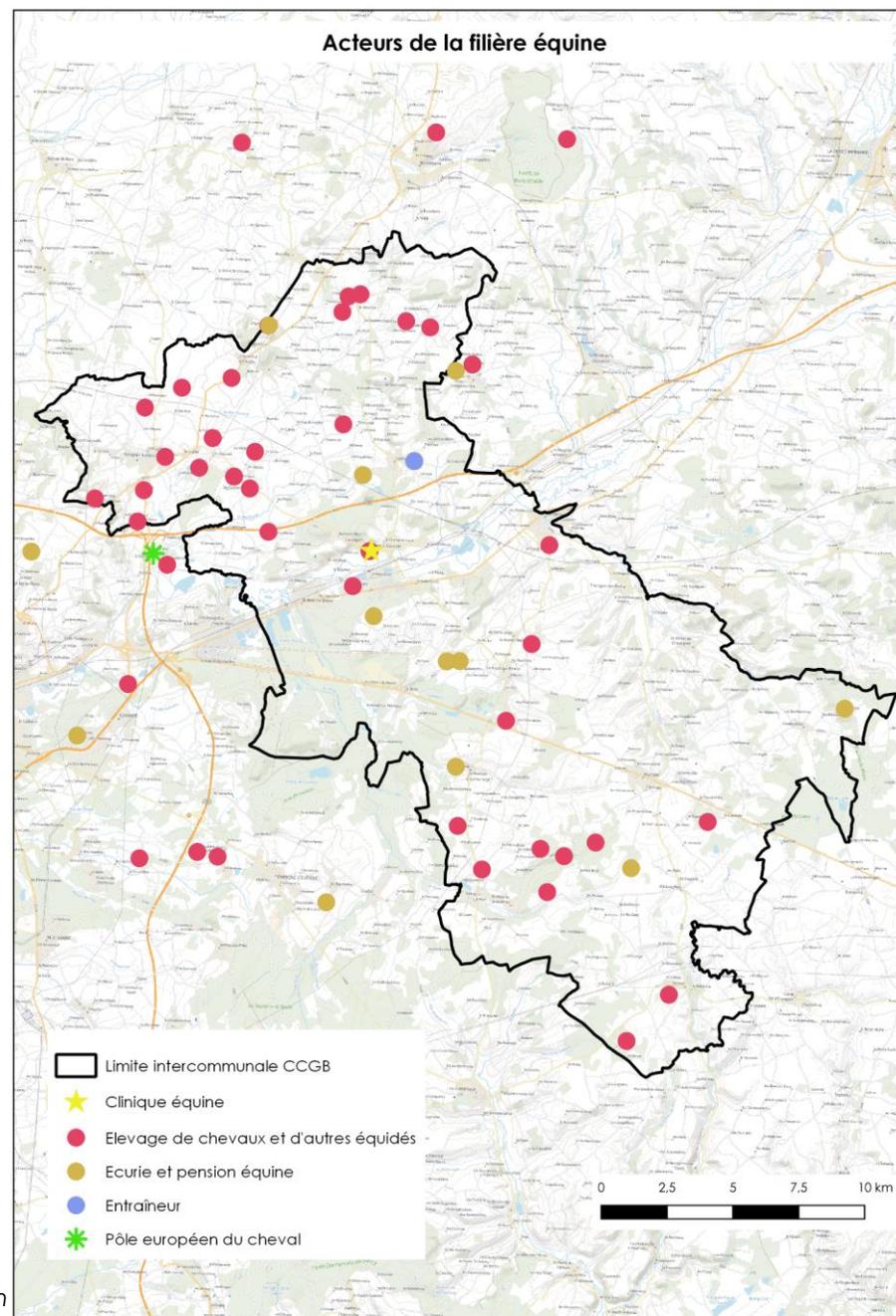
3- Un projet permettant le développement d'une offre de soins de proximité et spécifique à la filière équine départementale

Le projet de clinique vétérinaire s'inscrit au cœur d'un territoire fortement marqué par la filière équine comme le montre la cartographie ci-contre recensant les acteurs de la filière équine sur le territoire communautaire et ses abords.

La clinique vétérinaire équine s'implante notamment à une dizaine de kilomètres du pôle européen du cheval localisé sur la commune d'Yvré l'Evêque.

L'implantation d'une clinique vétérinaire spécialisée dans le domaine équin constitue ainsi un levier de développement d'une filière déjà bien implantée dans le paysage économique local, à l'est de l'agglomération du Mans.

Source : Communauté de communes Le Gesnois Bilurien



4- Un projet de rayonnement départemental et régional du fait du développement d'une offre de formation

En 2022, l'Institut Français du Cheval et de l'Équitation (IFCE) classait le département de la Sarthe au 6^{ème} rang des départements concernant l'élevage et la production des chevaux.

La région des Pays de la Loire constitue également l'une des régions les plus dynamiques de France en matière d'activités équinées (naissances, activités équinées).

Le territoire ligérien et notamment sarthois constitue donc un territoire propice à l'accueil d'une structure qui permettra, en complément des soins, de renforcer l'offre de formation spécialisée.

Le projet de clinique équine s'accompagne en effet d'un pôle « formation » permettant d'accueillir des stagiaires sur site (avec hébergements) pour leur permettre de bénéficier d'un enseignement concret, par le biais de professionnels expérimentés et d'outils performants et innovants

L'offre de formation est susceptible de s'adresser aux stagiaires vétérinaires, auxiliaires spécialisés vétérinaires, BTS Production animale, Ecole de palefrenier, MFR.

5- Un projet qui s'inscrit dans des objectifs environnementaux et patrimoniaux

L'implantation du projet près du site patrimonial du haras de Montfort fait pleinement sens avec l'histoire et l'identité du territoire.

Les choix menés par le porteur de projet vont contribuer à permettre la réhabilitation de bâtiments historiques d'intérêt mais également à modérer l'imperméabilisation du sol en implantant le bâtiment de la clinique sur l'emprise de bâtiments en mauvais état ou d'anciens bâtiments démolis mais dont subsiste la dalle béton.

Le projet prévoit également de maintenir les possibilités d'infiltration des eaux de pluie dans le sol (traitement de l'espace de stationnement en matériaux perméables) et de conserver les éléments végétaux existants pour faciliter l'intégration du bâti et préserver la biodiversité (maintien des haies périphériques).

En conclusion, le projet de clinique vétérinaire équine va contribuer au développement direct et indirect de l'économie locale et de la formation, tout en garantissant son intégration dans la vie locale et la prise en compte des sensibilités patrimoniales, paysagères et environnementales du site.

Evolutions nécessaires du document d'urbanisme

Le projet stratégique d'aménagement du territoire communautaire du Gesnois Bilurien est régi par le PLUih approuvé le 13 octobre 2022. Ce document communautaire établit les réglementations qui s'imposent aux projets et aux communes du territoire du Gesnois Bilurien. C'est le cas pour le projet d'implantation d'une clinique vétérinaire équine sur la commune de Montfort le gesnois

La présente partie a pour objectif d'analyser les documents du PLUih du Gesnois Bilurien avec le projet et de définir ceux pour lesquels une adaptation doit être engagée dans le cadre de la mise en compatibilité du document d'urbanisme.

1- Analyse de compatibilité avec les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables constitue le cœur et la clé de voûte du PLUih. Il définit au travers de grandes orientations la politique intercommunale en matière d'aménagement du territoire, de développement et de protection de l'environnement.

L'analyse de ce document montre que si l'implantation d'un projet de clinique vétérinaire n'est pas explicitement mentionnée par le PADD, ce projet et sa localisation

s'inscrivent pleinement dans le cadre des orientations générales exprimées par le PADD.

Le PADD prévoit ainsi :

➤ **Axe 1 : Pour une organisation équilibrée du développement**
I- Affirmer la « colonne vertébrale » comme armature territoriale multipolaire

Au sein de cette orientation, le PADD identifie Montfort-le-Gesnois comme l'un des trois pôles structurants polarisant le centre et le nord du territoire.

Pour ces pôles, le PADD précise que « les pôles de l'armature ont vocation à maintenir leur rôle de « locomotive » du développement. Le PADD met ainsi l'accent sur le développement urbain (logements, équipements, services) des pôles du territoire sans pour autant condamner le développement des autres communes. »

L'implantation du projet de clinique vétérinaire équine sur le territoire de Montfort-le-Gesnois, polarité du territoire, est ainsi cohérente avec la stratégie et l'armature territoriale mises en place dans le cadre du PLUih.

En matière économique, cette orientation est confortée par une autre orientation du PADD visant à « fonder le développement économique sur son armature territoriale ».

➤ **Axe 3 : Pour un renforcement de la coopération avec les territoires voisins et une affirmation de l'identité du territoire**

II- Renforcer le rayonnement économique et l'intégration des activités

4. Protéger le tissu économique local

Cette orientation précise que « l'intercommunalité privilégie

l'accueil des activités artisanales et de service au sein des enveloppes urbaines à la condition que ces dernières ne constituent pas de nuisances aux habitations ».

En ce sens, « le PADD affirme que, sur l'ensemble du territoire, les activités compatibles avec l'habitat, notamment les activités artisanales et tertiaires devront prioritairement être maintenues dans le tissu urbain. Insérées dans les bourgs, elles participent en effet à la vie de proximité et sont vectrices d'animation ».

Le projet s'implante dans le tissu urbain du bourg de Montfort-le-Gesnois, à quelques centaines de mètres du cœur historique. Il répond ainsi pleinement à l'objectif de confortement des tissus urbains du bourg.

6. Valoriser le tourisme vert et les éléments patrimoniaux du territoire

Au travers de cette orientation, le PADD exprime explicitement la volonté des élus de voir « *renforcer la filière équine en lien avec le développement touristique en favorisant les aménagements et constructions nécessaires à cette activité.* »

L'implantation d'une clinique vétérinaire sur la Communauté de communes répond parfaitement à cet objectif en permettant au territoire de renforcer sa capacité à répondre aux besoins des activités équestres des territoires intercommunal et départemental.

Cette même orientation inscrit également la volonté de la Communauté de communes de mettre en avant les éléments patrimoniaux de son territoire. L'inscription du projet

sur le site du haras de Montfort permet de mettre en valeur et, par ce biais, de préserver cet ensemble patrimonial remarquable du territoire.

Ainsi, au regard de la nature du projet (activités de services vétérinaires), de sa localisation dans le tissu urbain d'un pôle structurant du territoire et de sa capacité à répondre aux besoins de la filière équine fortement présente sur le territoire intercommunal, le projet de clinique vétérinaire équine paraît compatible avec les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Ce projet doit toutefois s'inscrire en cohérence avec d'autres orientations visant :

- **à la préservation des paysages de la vallée de l'Huisne,**
- **à la prise en compte du risque d'inondation,**
- **à la modération de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.**

2- Analyse de compatibilité avec le règlement (graphique et écrit)

Au sein des documents règlementaires du PLUih (règlements écrit et graphique), la parcelle d'implantation du projet se répartit entre 3 zones ayant des vocations différentes :

- **La zone Ub à hauteur d'environ 1440m²**
La zone Ub se définit comme une zone destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. Cette zone est composée d'un tissu urbain à dominante pavillonnaire.

En cohérence avec sa vocation, le règlement de cette zone autorise l'implantation d'activités de services et est donc compatible avec la nature et les besoins du projet.

- **La zone A à hauteur d'environ 4900m²**

La zone A est liée à l'activité agricole. Sont autorisées dans cette zone, les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées ainsi que les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination dans le cadre défini au règlement.

De ce fait, le règlement de cette zone ne permet pas l'implantation d'activités de service telles qu'une clinique vétérinaire même si celle-ci possède un lien avec l'activité agricole, plus spécifiquement équine.

Le projet est donc incompatible avec la zone agricole A et son règlement.

- **La zone N à hauteur d'environ 5785m²**

La zone naturelle N est liée aux espaces à protéger au regard de la qualité de leur site. Dans cette zone sont admis les évolutions des bâtiments d'habitation existants à la date d'approbation du PLUi ainsi que la construction d'annexes aux habitations.

Au regard de l'objectif de protection globale que porte la zone N, la possibilité d'implantation d'une activité de

service comme une clinique vétérinaire n'est pas envisageable.

Le projet est donc incompatible avec la zone naturelle N et son règlement.

Au global, la plus large partie (88%) de la parcelle d'implantation du projet de clinique équine est localisée au sein de zones (zones A et N) ne permettant pas l'implantation d'une telle activité.

En complément, il convient de noter que les plans de zonage font apparaître au droit de la parcelle d'implantation :

- **Un risque d'inondation à l'extrémité sud-ouest de la parcelle**

La zone inondable a été définie en cohérence avec le Plan de Prévention du Risque d'Inondation (PPRI) de l'Huisne approuvé le 1^{er} septembre 2005.

Plus spécifiquement, la parcelle est concernée par la zone réglementaire moyenne naturelle. Cette zone non bâtie est à préserver de toute urbanisation.

- **Plusieurs linéaires de haies bocagères protégées**

Au droit de la parcelle, 3 haies sont ainsi identifiées sur le règlement graphique du PLUi :

- deux présentes en limite nord et est de la parcelle,
- une haie identifiée sur les arrières des bâtiments du haras. Il est précisé ici que cette haie n'existe pas sur le site hormis quelques ronciers.

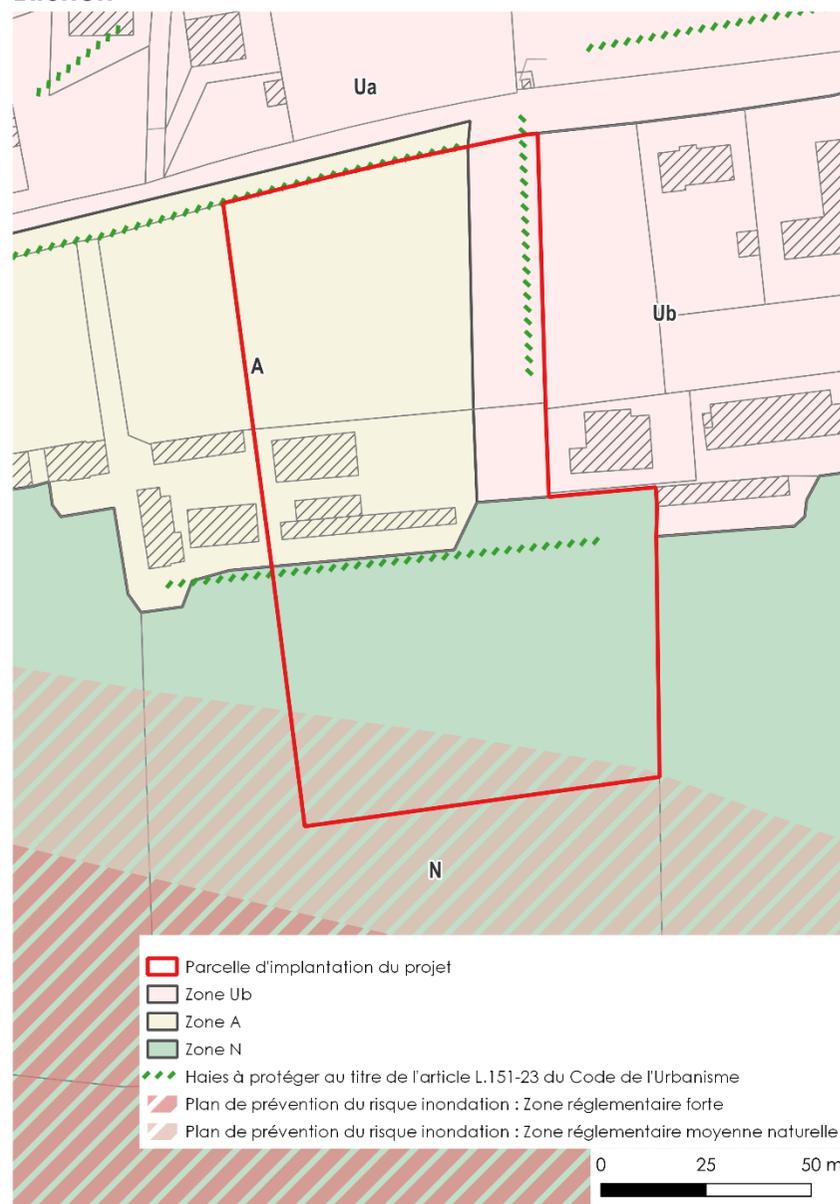
Pour rappel, le règlement du PLUih prévoit que, pour les haies protégées :

« Il convient préférentiellement d'éviter la destruction de la haie ou d'y porter atteinte de manière irréversible. Ainsi, les travaux d'entretien courant de la haie, qui n'ont ni pour objet ni pour effet de la détruire ou d'y porter atteinte, ne sont pas soumis à déclaration préalable.

Les travaux liés aux situations suivantes les haies pouvant porter atteinte à la sécurité des personnes et les haies pouvant porter atteinte à l'aménagement d'une parcelle agricole (fonctionnalité des accès), ne dépassant pas 5 m d'arrachage doivent faire l'objet d'une déclaration préalable. En cas d'arrachage autorisé, aucune mesure de compensation ne sera demandée.

Les autres travaux ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte à une haie repérée au plan de zonage doivent faire l'objet d'une déclaration préalable. Cette dernière peut être refusée ou autorisée et assortie de mesures de compensation si, compte tenu de leur importance et de leur localisation, les travaux sont de nature à porter atteinte de manière irréversible au paysage, à la fonctionnalité écologique et hydraulique de la haie ou des haies concernée(s). Cette appréciation tient compte également de l'état sanitaire des arbres et des enjeux liés à l'activité agricole. »

Extrait du plan de zonage en vigueur du PLUih du Gesnois Bilurien



Enfin, il est précisé que le secteur concerné par le projet ne fait l'objet d'aucune orientation d'aménagement et de programmation.

En conclusion et considérant la cohérence du projet avec les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables, la mise en compatibilité du PLUih devra exclusivement porter sur une évolution du règlement du PLUih pour définir les dispositions règlementaires adaptées à la réalisation du projet.

II – Présentation de la procédure de déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU

La procédure de mise en compatibilité du document d'urbanisme

La procédure de déclaration de projet valant mise en compatibilité d'un plan local d'urbanisme est régie par les articles L. 153-54 et suivants du code de l'urbanisme. Conformément à ces articles, lorsque les dispositions du plan local d'urbanisme approuvé d'une Communauté de communes ne permettent pas la réalisation d'une opération ayant fait l'objet d'une déclaration de projet, elles doivent être revues pour être mises en compatibilité avec celle-ci.

Textes règlementaires applicables

L'article L.300-6 alinéa 1 du code de l'urbanisme permet à la personne publique de se prononcer sur l'intérêt général d'un projet :

Article L.300-6 du code de l'urbanisme

« L'Etat et ses établissements publics, les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent, après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement, se prononcer, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général d'une action ou d'une opération

d'aménagement au sens du présent livre ou de la réalisation d'un programme de construction. Les articles L. 143-44 à L. 143-50 et L. 153-54 à L. 153-59 sont applicables sauf si la déclaration de projet adoptée par l'Etat, un de ses établissements publics, un département ou une région a pour effet de porter atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durables du schéma de cohérence territoriale et, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, du plan local d'urbanisme. »

Les articles L.153-54 et suivants du code de l'urbanisme précisent les modalités de mise en œuvre de la procédure de mise en compatibilité du PLU dans le cadre d'une déclaration de projet.

Article L.153-54 du code de l'urbanisme

Une opération faisant l'objet d'une déclaration d'utilité publique, d'une procédure intégrée en application de l'article L. 300-6-1 ou, si une déclaration d'utilité publique n'est pas requise, d'une déclaration de projet, et qui n'est pas compatible avec les dispositions d'un plan local d'urbanisme ne peut intervenir que si :

1° L'enquête publique concernant cette opération a porté à la fois sur l'utilité publique ou l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence ;

2° Les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du plan ont fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9.

Le maire de la ou des communes intéressées par l'opération est invité à participer à cet examen conjoint.

Article L.153-55 du code de l'urbanisme

Le projet de mise en compatibilité est soumis à une enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement :

1° Par l'autorité administrative compétente de l'Etat :

- a) Lorsqu'une déclaration d'utilité publique est requise ;
- b) Lorsqu'une déclaration de projet est adoptée par l'Etat ou une personne publique autre que l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune ;
- c) Lorsqu'une procédure intégrée mentionnée à l'article L. 300-6-1 est engagée par l'Etat ou une personne publique autre que l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune ;

2° Par le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou le maire dans les autres cas.

Lorsque le projet de mise en compatibilité d'un plan local d'urbanisme intercommunal ne concerne que certaines communes, l'enquête publique peut n'être organisée que sur

le territoire de ces communes.

Article L.153-56 du code de l'urbanisme

Lorsque la mise en compatibilité est requise pour permettre la déclaration d'utilité publique d'un projet, ou lorsqu'une procédure intégrée mentionnée à l'article L. 300-6-1 est engagée, le plan local d'urbanisme ne peut pas faire l'objet d'une modification ou d'une révision portant sur les dispositions faisant l'objet de la mise en compatibilité entre l'ouverture de l'enquête publique et la décision procédant à la mise en compatibilité.

Article L.153-57 du code de l'urbanisme

A l'issue de l'enquête publique, l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune :

1° Emet un avis lorsqu'une déclaration d'utilité publique est requise, lorsque la déclaration de projet est adoptée par l'Etat ou lorsqu'une procédure intégrée mentionnée à l'article L. 300-6-1 est engagée par l'Etat. Cet avis est réputé favorable s'il n'est pas émis dans le délai de deux mois ;

2° Décide la mise en compatibilité du plan dans les autres cas.

Article L.153-58 du code de l'urbanisme

La proposition de mise en compatibilité du plan éventuellement modifiée pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête est approuvée :

1° Par la déclaration d'utilité publique, lorsque celle-ci est

requis ;

2° Par la déclaration de projet lorsqu'elle est adoptée par l'Etat ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune;

3° Par arrêté préfectoral lorsqu'une procédure intégrée mentionnée à l'article L. 300-6-1 est engagée par l'Etat ;

4° Par délibération de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou du conseil municipal dans les autres cas. A défaut de délibération dans un délai de deux mois à compter de la réception par l'établissement public ou la commune de l'avis du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête, la mise en compatibilité est approuvée par arrêté préfectoral.

Article L.153-59 du code de l'urbanisme

L'acte de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune, mettant en compatibilité le plan local d'urbanisme devient exécutoire dans les conditions définies aux articles L. 153-25 et L. 153-26.

Dans les autres cas, la décision de mise en compatibilité devient exécutoire dès l'exécution de l'ensemble des formalités de publication et d'affichage.

Lorsqu'une déclaration de projet nécessite à la fois une mise en compatibilité du plan local d'urbanisme et du schéma de cohérence territoriale, la mise en compatibilité du plan devient exécutoire à la date d'entrée en vigueur de la mise en compatibilité du schéma.

Déroulement de la procédure

• **L'examen conjoint par les Personnes Publiques Associées avant l'ouverture de l'enquête publique**

Les dispositions proposées par la Communauté de communes pour assurer la mise en compatibilité du PLUih doivent avoir fait l'objet d'un examen conjoint des Personnes Publiques Associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du code de l'urbanisme :

- de l'Etat,
- du Conseil Départemental,
- du Conseil Régional,
- de la Chambre d'Agriculture,
- de la Chambre de Commerce et d'Industrie,
- de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat
- du Pays du Mans (en charge du SCOT et du PCAET du Pays du Mans)
- de SNCF Réseau, gestionnaire de l'infrastructure ferroviaire traversant le territoire,
- de la commune de Montfort-le-Gesnois.

• **L'enquête publique unique**

Une enquête publique unique est réalisée et porte à la fois sur l'intérêt général du projet et sur la mise en compatibilité du PLUih qui en est la conséquence.

Le dossier d'enquête publique est composé des éléments suivants :

- La présente notice de présentation du projet et de son intérêt général,

- La notice de présentation de la mise en compatibilité du PLUih présentant les adaptations apportées au document d'urbanisme pour permettre la réalisation du projet,
- Les documents modifiés du Plan Local d'Urbanisme (documents règlementaires),
- Le procès-verbal de l'examen conjoint des Personnes Publiques Associées,
- La mention des textes régissant l'enquête publique et la façon dont l'enquête publique s'insère dans la procédure.

- **La décision du conseil communautaire**

A l'issue de l'enquête publique, le conseil communautaire adopte la déclaration de projet. La déclaration de projet emporte approbation des nouvelles dispositions du PLUih éventuellement modifiées pour tenir compte des avis joints au dossier d'enquête publique, des observations du public et des résultats de l'enquête, du rapport et des conclusions du commissaire-enquêteur ainsi que le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint.

Informations complémentaires

Coordonnées du maître d'ouvrage du projet :

Diane Petat, vétérinaire
45270 Quiers sur Bezonde

Kossay Benredouane, vétérinaire
59246 Mons en Pevèle

Coordonnées de la collectivité responsable de la procédure : Communauté de communes Le Gesnois Bilurien

Parc des Sittelles
783 Route des Sittelles
72450 Montfort-le-Gesnois
Téléphone : 02 43 54 80 40
Mail :
Site internet : www.cc-gesnoisbilurien.fr