

DEPARTEMENT DE LA SARTHE  
**COMMUNE DE MAMERS**



Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme

Adaptation du Plan Local d'Urbanisme de Mamers en date du 22 octobre 2015 :

Modification de la règle maximale de hauteur au sein de la zone UZh créée à cet effet.

**RAPPORT – CONCLUSION – AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

Adaptation du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Mamers :  
Modification de la règle maximale de hauteur au sein de la zone UZh créée à cet effet.  
Commissaire Enquêteur Yves RABANT  
Désigné par décision du Tribunal Administratif de Nantes N° E21000136/72 du 24 septembre 2021

REFERENCE ENQUÊTE : E21000136

RAPPORT/CONCLUSION/AVIS du Commissaire Enquêteur du 24 février 2022

## SOMMAIRE

<b>PREMIERE PARTIE / RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR</b>
---

<b>1- ORGANISATION DE L'ENQUÊTE</b>	4
1.1 Arrêté municipal	4
1.2 Ouverture de l'enquête publique	4
1.3 Désignation du Commissaire Enquêteur	4
1.4 Arrêté du maire ordonnant l'ouverture de l'enquête publique	5
1.5. Durée et dates de l'enquête publique	5
1.6. Affichage et publicité	5
1.6.1. Affichage réglementaire	5
1.6.2 Mesures de publicité	5
1.7. Dates et horaires des permanences	5
1.8. Composition du dossier soumis à enquête publique	5
<b>2- OBJET DE L'ENQUÊTE</b>	7
2.1 Nature et objet	7
2.2 Objectif de la commune de Mamers	8
2.3 Projet de l'entreprise LGR PACKAGING	11
<b>3- PHASE PREALABLE</b>	12
3.1 Contexte législatif	12
3.2. Phases de concertation conduites avant le lancement de l'enquête	12
3.3 Avis des Personnes Publiques Associées	12
3.3.1 Les PPA suivantes ont été sollicitées	12
3.3.2 Réponses des PPA	13
3.4. Réception d'un premier dossier	13
3.5. Contacts téléphoniques et mails	13
3.6. Réunion préalable	14
<b>4- PERMANENCES</b>	18
4.1. Ouverture de l'enquête	18
4.2. Première permanence	18
4.3 Deuxième permanence	18
4.4. Troisième permanence	18
4.5 Clôture de l'enquête	18
<b>5- RECAPITULATIF DES CONTRIBUTIONS DU PUBLIC</b>	19
5.1. Contributions écrites lors des permanences	19
5.2. Contributions formulées par mail	19
<b>6- PROCES VERBAL DE SYNTHESE</b>	20

Adaptation du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Mamers :  
 Modification de la règle maximale de hauteur au sein de la zone UZh créée à cet effet.  
 Commissaire Enquêteur Yves RABANT  
 Désigné par décision du Tribunal Administratif de Nantes N° E21000136/72 du 24 septembre 2021

REFERENCE ENQUÊTE : E21000136

RAPPORT/CONCLUSION/AVIS du Commissaire Enquêteur du 24 février 2022

<b>7- ATTESTATION SUR L'HONNEUR</b>	21
<b>DEUXIEME PARTIE / CONCLUSIONS AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR</b>	22
<b>1- LE CONTEXTE GENERAL DE LA TENUE DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE</b>	22
1.1. L'affichage	22
1.2 Le dossier	22
1.3 Les visites sur place	23
1.4 Les conditions matérielles	23
1.5 La participation du public	23
<b>2- CONCLUSIONS MOTIVEES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR</b>	24
2.1 Contributions portées au registre lors des permanences	24
2.2 Contributions formulées par mail	24
2.3 Avis des Personnes Publiques associées	25
2.3.1 Réponse de la MR Ae	25
2.3.2 Réponse de la DDT	25
2.3.3 Réponse du Conseil Départemental	26
2.3.4 Réponse de la Communauté de Commune « Maine Saosnois »	26
2.3.5 Chambre d'Agriculture	27
2.3.6 Chambre des Métiers et de l'Artisanat	27
2.4 Mémoire en réponse	28
2.4.1 Remarques formulées par les Personnes Publiques Associées	28
2.4.2 Remarques du Commissaire Enquêteur	29
2.5 Conclusion du Commissaire Enquêteur	31
<b>3- AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR</b>	32
<b>TROISIEME PARTIE / ANNEXES</b>	34
1. Arrêtés	34
2. Procès-Verbal de Synthèse du 3 février 2022	35
3. Mémoire en réponse du 8 février 2022	38
4. Réponses PPA	40
4.1. MR Ae	40
4.2 DDT	41
4.3 Conseil Départemental	42
4.4 Communauté de Communes	42
5. Publicité	43
6. Affichage municipal	44
7. Certificats d'affichage	45
7.1 Certificat d'affichage	45
7.2 Certificat permanence d'affichage	45

Adaptation du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Mamers :  
Modification de la règle maximale de hauteur au sein de la zone UZh créée à cet effet.  
Commissaire Enquêteur Yves RABANT  
Désigné par décision du Tribunal Administratif de Nantes N° E21000136/72 du 24 septembre 2021

REFERENCE ENQUÊTE : E21000136

RAPPORT/CONCLUSION/AVIS du Commissaire Enquêteur du 24 février 2022

## **PREMIERE PARTIE**

### **Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme**

**Adaptation du Plan Local d'Urbanisme de Mamers en date du 22 octobre 2015 :**

**Modification de la règle maximale de hauteur au sein de la zone UZh créée à cet effet.**

### **RAPPORT du Commissaire Enquêteur**

## **1- ORGANISATION DE L'ENQUÊTE**

---

### **1.1 Arrêté municipal**

Par arrêté n° 2021/373 du 25 août 2021, le Maire de la commune de Mamers a engagé la procédure de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme en application des article L153-36 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Le projet de modification porte sur la règle maximale de hauteur au sein de la zone UZh ainsi créée (18 mètres au lieu de 12 mètres).

### **1.2 Ouverture de l'enquête publique**

L'article 4 de l'arrêté prévoit que le projet de modification sera soumis à une enquête publique.

A l'issue de l'enquête publique, le projet de modification, éventuellement amendé pour tenir compte des avis des PPA, des observations du public et du rapport du commissaire-enquêteur, sera approuvé par délibération motivée du conseil municipal de la commune de Mamers.

### **1.3 Désignation du Commissaire Enquêteur**

Par décision du 24 septembre 2021 N° E210002136/72, le Tribunal Administratif de Nantes en la personne de sa première Vice-Présidente, Madame TIGER-WINTERHALTER, désigne Monsieur Yves RABANT en qualité de Commissaire Enquêteur.

Adaptation du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Mamers :  
Modification de la règle maximale de hauteur au sein de la zone UZh créée à cet effet.  
Commissaire Enquêteur Yves RABANT  
Désigné par décision du Tribunal Administratif de Nantes N° E21000136/72 du 24 septembre 2021

REFERENCE ENQUÊTE : E21000136

RAPPORT/CONCLUSION/AVIS du Commissaire Enquêteur du 24 février 2022

#### **1.4. Arrêté du maire ordonnant l'ouverture de l'enquête publique**

Par arrêté n°2021/552 du 8 décembre 2021, Monsieur le Maire de la ville de Mamers autorise l'ouverture d'une enquête publique relative à la modification du Plan Local d'Urbanisme

#### **1.5. Durée et dates de l'enquête publique**

L'enquête publique s'est déroulée sur une durée de 1 mois du 28 décembre à 14H30 au 28 janvier à 16H30.

#### **1.6. Affichage et publicité**

##### 1.6.1. Affichage réglementaire

Cinq panneaux ont été disposés : devant la mairie, au rond-point à l'entrée de la zone du Saosnois, à l'entrée des lotissements « Perseigne » et « Guilloterie » et sur deux ronds-points sur la rocade, à compter du lundi 13 décembre 2021, soit quinze jours avant le début de l'enquête.

##### 1.6.2 Mesures de publicité

Une publication est parue dans les journaux « Le Maine » et « Ouest France » le lundi 13 décembre 2021. Le délai de quinze jours avant le début de l'enquête a ainsi été respecté.

Une seconde publication est parue dans les mêmes journaux le mercredi 29 décembre 2021. Le délai d'une seconde parution dans un délai de huit jours à compter du début de l'enquête a été respecté.

Le dossier intégral a été mis sur le site de la mairie [www.mairie-mamers.fr](http://www.mairie-mamers.fr)

#### **1.7. Dates et horaires des permanences**

Les permanences se sont tenues à la mairie de Mamers aux dates et heures suivantes :

- Mardi 28 décembre 2021 de 14H30 à 16H30
- Lundi 10 janvier 2022 de 10H00 à 12H00
- Vendredi 28 janvier 2022 de 14H30 à 16H30

#### **1.8. Composition du dossier soumis à enquête publique (77 pages recto)**

- Notice de présentation et exposé des motifs
- Plans de situation et photo « google map »
- Plaquette du projet de plateforme logistique de la société LGR PACKAGING

- Saisies et réponses des Personnes Publiques Associées :

*Personne saisie le 8 juillet 2021 :*

MRAe / Décision n°2021DKPDL68/ PDL-2021-5528 du 14 septembre 2021

*Personnes saisies le 16 septembre 2021 :*

DDT / Réponse du 7 octobre 2021

Conseil Départemental / Réponse du 19 novembre 2021

Conseil Régional

Chambre d'Agriculture / réponse du 1<sup>er</sup> octobre 2021

Chambre de Commerce et d'Industrie

Chambre des Métiers et de l'Artisanat / réponse du 19 octobre 2021

Communauté de Communes « Maine Saosnois » / réponse du 16 décembre 2021

- Réponse du 21 octobre 2021 de la Mairie de Mamers à la décision de la MRAe.

- Arrêté du maire décidant de l'ouverture de l'enquête publique.

- Décision du Tribunal Administratif de Nantes de nommer Monsieur Yves RABANT Commissaire Enquêteur

- Certificat d'affichage

- Attestation MEDIALEX et coupures de presse

- Extrait du registre des arrêtés du Maire en date du 25 août 2021 « prescription de la modification de droit commun n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la ville de Mamers »

- Extrait du règlement de la Zone Urbaine d'Activités Economiques UZ

- Un registre d'enquête publique de 31 feuillets.

J'ai paraphé l'ensemble des documents composant le dossier d'enquête publique, tel que décrit ci-dessus préalablement à l'ouverture de l'enquête.

Adaptation du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Mamers :  
Modification de la règle maximale de hauteur au sein de la zone UZh créée à cet effet.  
Commissaire Enquêteur Yves RABANT  
Désigné par décision du Tribunal Administratif de Nantes N° E21000136/72 du 24 septembre 2021

REFERENCE ENQUÊTE : E21000136

RAPPORT/CONCLUSION/AVIS du Commissaire Enquêteur du 24 février 2022

## 2- OBJET DE L'ENQUÊTE

---

La commune de Mamers est peuplée de 5231 habitants (recensement 2018) et a tendance à perdre de la population : au plus haut, 6450 habitants en 1982.

Le tissu industriel a souffert de la fermeture en 1997 de l'usine Moulinex qui employait environ 600 salariés.

Une réindustrialisation faisant appel à des PME a été initiée depuis cette date :

L'entreprise REY EMBALLAGES spécialiste de l'emballage carton imprimé offset et employant environ 60 salariés s'est implantée en novembre 1996.

Elle est détenue par la société LGR PACKAGING dont le siège est à Oyonnax dans l'Ain.

La société LGR PACKAGING a déposé le 6 janvier 2021 un projet de construction d'une plateforme logistique visant l'optimisation des flux de livraison de plusieurs de ses entités nationales (dont REY EMBALLAGES) et européennes vers les régions françaises Centre, Grand Ouest et Grand Nord-Ouest.

La hauteur utile du bâtiment devrait être de 18m.

La société d'exploitation de cet équipement s'appellera « LOGR »

### 2.1 Nature et objet

Un Plan Local d'Urbanisme a été élaboré par la commune de Mamers et a fait l'objet de la délibération du 22 octobre 2015 :

#### *ARTICLE UZ 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS*

*Dispositions générales :*

- *La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 12 mètres à l'égout du toit.*

*Dispositions particulières :*

- *Ces hauteurs maximales peuvent être dépassées pour des ouvrages d'aération, des cheminées installées sur le toit, pour des installations liées à la production d'énergie renouvelable ou pour des installations techniques nécessaires aux constructions ou indispensables dans la zone (antennes, pylônes, châteaux d'eau, ...).*

*Dans ce cas on respectera les dispositions prévues aux Orientations d'Aménagement et de Programmation.*

- *Une hauteur supérieure à celles définies au présent article peut être admise jusqu'à une hauteur équivalente à un bâtiment contigu.*

• *Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas :*

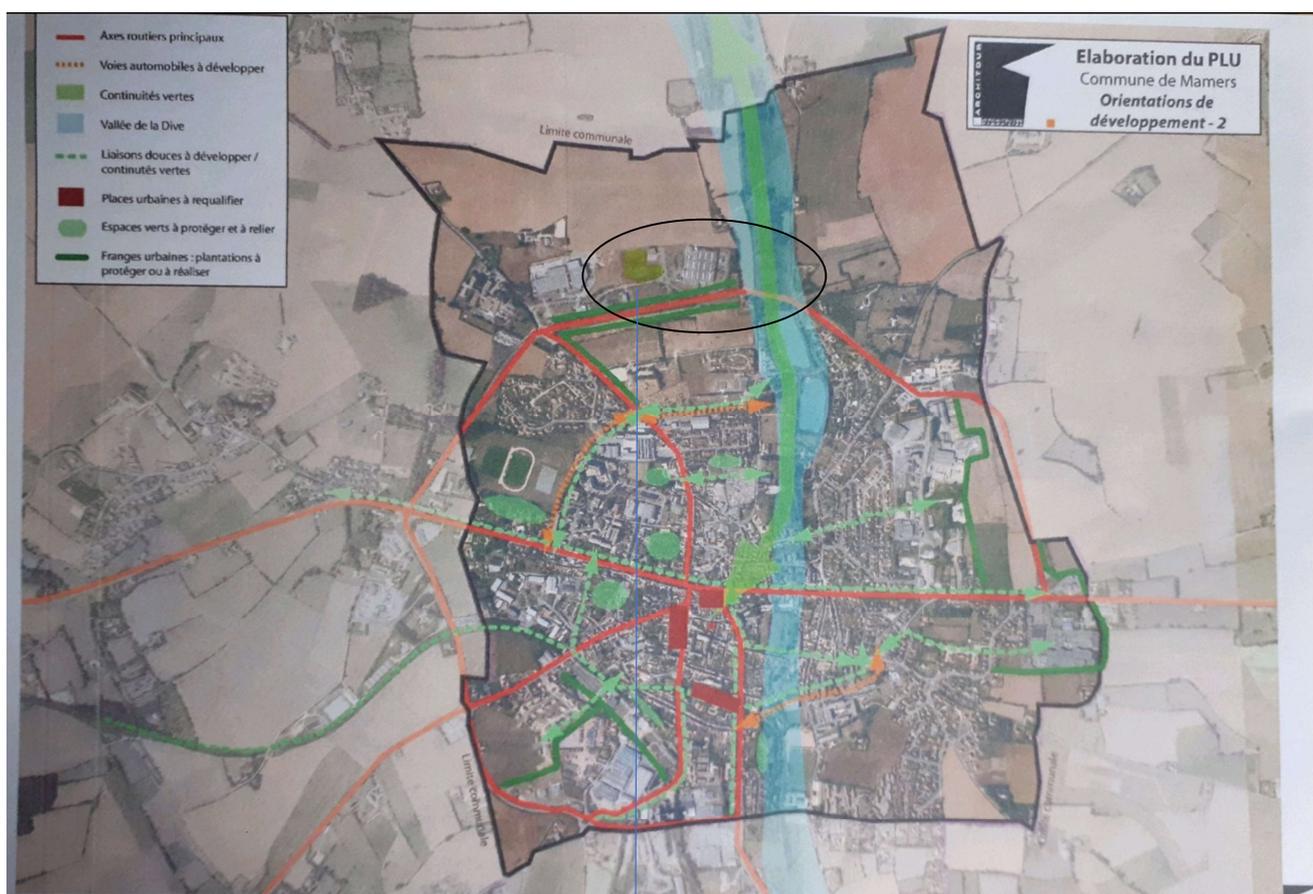
- *aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,*
- *en cas d'extension d'un bâtiment existant dont la hauteur est supérieure à celle définie ci-dessus, sans toutefois aggraver la situation existante,*
- *en cas de reconstruction à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant*

## 2.2 Objectif de la commune de Mamers

Afin de permettre l'édification de la plateforme de l'entreprise LGR PACKAGING, il est nécessaire de modifier la règle de hauteur maximale prévue dans le PLU de 2015.

Il est ainsi proposé de créer une zone UZh (venant modifier la zone UZ) destinée à prendre en compte la hauteur des bâtiments autorisés dans cette zone du PLU, sur laquelle est implantée l'entreprise projetant l'édification de sa plateforme logistique.

C'est l'objet de cette modification N°1 du Plan Local d'Urbanisme.



Zone projetée (UZh)

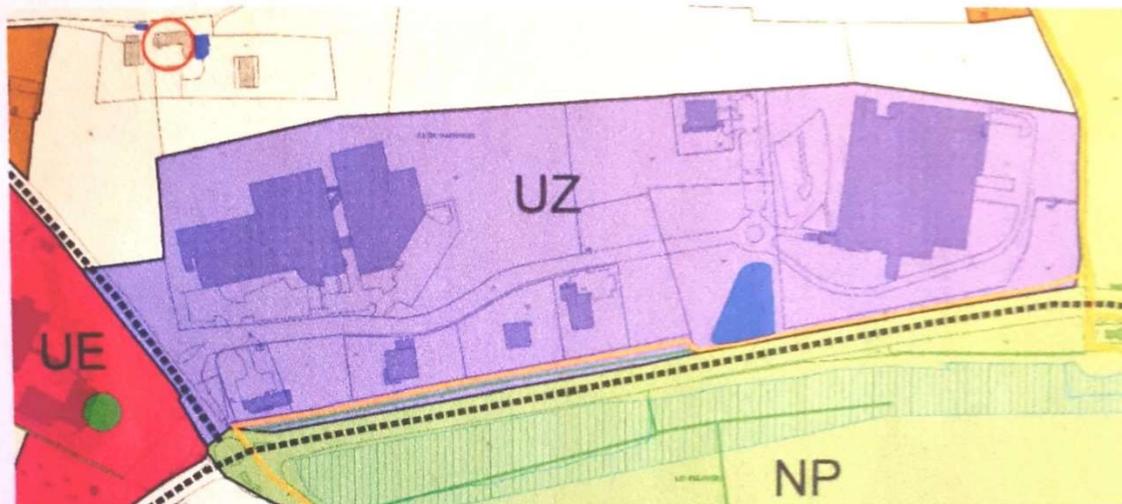
Adaptation du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Mamers :  
Modification de la règle maximale de hauteur au sein de la zone UZh créée à cet effet.  
Commissaire Enquêteur Yves RABANT  
Désigné par décision du Tribunal Administratif de Nantes N° E21000136/72 du 24 septembre 2021

REFERENCE ENQUÊTE : E21000136

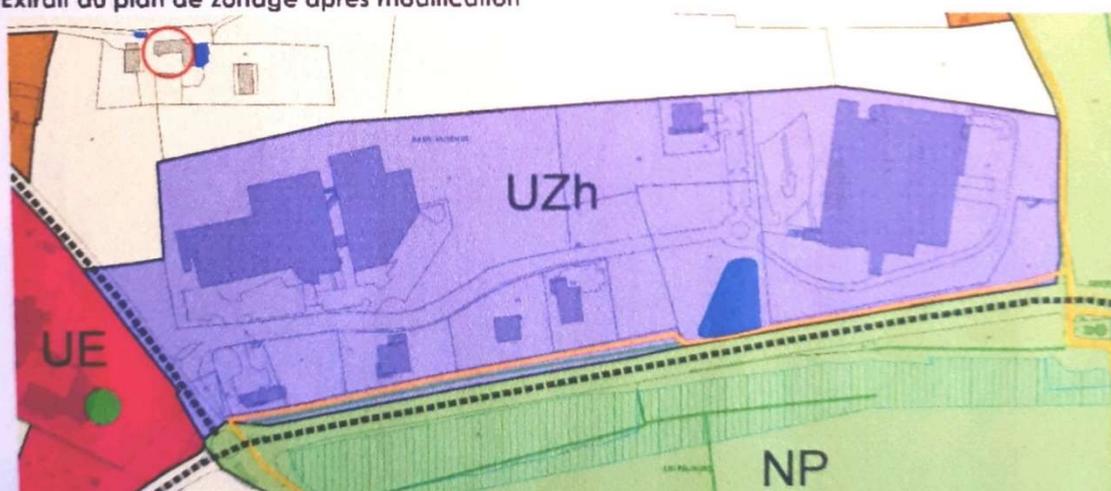
RAPPORT/CONCLUSION/AVIS du Commissaire Enquêteur du 24 février 2022



Extrait du plan de zonage avant modification



Extrait du plan de zonage après modification



PLU Mangers

Modification n°1 – Notice de présentation

Adaptation du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Mangers :  
Modification de la règle maximale de hauteur au sein de la zone UZh créée à cet effet.  
Commissaire Enquêteur Yves RABANT  
Désigné par décision du Tribunal Administratif de Nantes N° E21000136/72 du 24 septembre 2021

REFERENCE ENQUÊTE : E21000136

RAPPORT/CONCLUSION/AVIS du Commissaire Enquêteur du 24 février 2022

## 2.3 Projet de l'entreprise LGR PACKAGING



Terrain à acquérir



Adaptation du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Mamers :  
 Modification de la règle maximale de hauteur au sein de la zone UZh créée à cet effet.  
 Commissaire Enquêteur Yves RABANT  
 Désigné par décision du Tribunal Administratif de Nantes N° E21000136/72 du 24 septembre 2021

REFERENCE ENQUÊTE : E21000136

RAPPORT/CONCLUSION/AVIS du Commissaire Enquêteur du 24 février 2022

### 3- PHASE PREALABLE

---

#### 3.1 Contexte législatif

Cette enquête publique porte sur la modification N° 1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Mamers (Sarthe).

Elle est instruite conformément aux documents, prescriptions et décisions suivantes :

- Elaboration d'une notice de présentation d'adaptations apportées au PLU et exposé des motifs
- Arrêté de Monsieur le Maire N°2021-373 du 25 août 2021 :

*Article 1 : Une procédure de modification n° 1 du PLU de Mamers est engagée en application des articles L.153-36 et suivants du code de l'urbanisme.*

*Article 2 – Le projet de modification portera sur la modification de la règle maximale de hauteur au sein de la zone UZh ainsi créée (18 mètres au lieu de 12 mètres).*

- La procédure de modification de droit commun est régie par les articles L.153-36 à L.153-44 du code de l'urbanisme
- Désignation N°E21000136/72 par le Tribunal Administratif de Nantes en la personne de Madame la première Vice-Présidente de Monsieur Yves RABANT en qualité de Commissaire Enquêteur.
- Arrêté n°2021/552 du 8 décembre 2021 de Monsieur le Maire autorisant l'ouverture de l'enquête publique.
- Notification du projet de modification aux Personnes Publiques Associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L.132- 9 du code de l'urbanisme

#### 3.2. Phases de concertation conduites avant le lancement de l'enquête

Il n'a pas été conduit de concertation préalable pour cette modification du PLU, cette concertation n'étant pas obligatoire dans une procédure de modification de droit commun.

#### 3.3 Avis des Personnes Publiques Associées

3.3.1 Les PPA suivantes ont été sollicitées :

- L'Etat : Préfecture avec copie à la Direction Départementale des Territoires
- Le Conseil Départemental
- Le Conseil Régional
- La Chambre d'Agriculture
- La Chambre de Commerce et d'Industrie
- La Chambre des Métiers et de l'Artisanat
- La Communauté de Communes « Maine Saosnois »

Adaptation du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Mamers :  
Modification de la règle maximale de hauteur au sein de la zone UZh créée à cet effet.  
Commissaire Enquêteur Yves RABANT  
Désigné par décision du Tribunal Administratif de Nantes N° E21000136/72 du 24 septembre 2021

REFERENCE ENQUÊTE : E21000136

RAPPORT/CONCLUSION/AVIS du Commissaire Enquêteur du 24 février 2022

### 3.3.2 Réponses des PPA :

- *MRAe* en date du 14 septembre 2021
  - Le projet de modification n'est pas susceptible d'incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine. En conséquence, le projet de modification N°1 du PLU n'est pas soumis à évaluation environnementale.
  - Le projet identifie un impact accru sur le paysage qu'il conviendrait de nuancer par de la végétation pouvant jouer le rôle d'écran paysager.
- *Chambre d'Agriculture* en date du 1er octobre 2021  
La Chambre d'Agriculture n'a pas d'observation à apporter.
- *DDT* en date du 7 octobre 2021
  - La demande d'évolution du PLU s'inscrit dans le cadre de la procédure de modification telle que définie à l'article L153-41 du code de l'urbanisme.
  - Il conviendrait de préciser dans le règlement écrit l'existence d'un sous-secteur UZh dédié à la zone d'activité du Saosnois.
  - La partie ouest de la végétation bordant la RD311 est identifiée au titre de la protection des éléments de paysage sur le règlement graphique du document d'urbanisme.  
Il serait opportun d'étendre cette protection aux végétaux périphériques.
- *CMA* en date du 19 octobre 2021  
La CMA n'a pas d'observation à apporter.
- *Conseil Départemental* en date du 19 novembre 2021
  - L'évolution du PLU va permettre à une entreprise de se développer sans s'étendre spatialement, ce qui va dans le sens de l'objectif de réduction de la consommation d'espace.
  - Le Conseil Départemental prescrit de préconiser une teinte sombre pour le futur bâtiment et de prévoir une végétalisation, afin de préserver le paysage sarthois.
- *Communauté de Communes « Maine Saosnois »*  
« Il convient au préalable de transférer la parcelle d'emprise à la Communauté de Communes Maine Saosnois » (parcelle cadastrée section AB n°129 d'une surface de 12839m2)

### 3.4. Réception d'un premier dossier

Un premier dossier sommaire de préparation d'enquête publique a été reçu par mail par le Commissaire Enquêteur

### 3.5. Contacts téléphoniques et mails

Plusieurs contacts téléphoniques les 4, 19 octobre, et 8 novembre 2021 ont ensuite été établis avec la Directrice Générale des Services, Madame Lepeltier.

Des mails ont été échangés pour transmission de pièces et fixation de rendez-vous.

### 3.6. Réunion préalable

Réunion à la mairie de Mamers et visite des lieux le 17 novembre 2021, en présence de

Madame Pascale LEPELTIER Directrice Générale des Services mairie de Mamers

Monsieur Vincent GOMAS adjoint à l'urbanisme

Monsieur Romuald SAUSSE directeur du site LGR PACKAGING - REY EMBALLAGES de Mamers

En présence de Madame LEPELTIER et de Monsieur GOMAS, il m'a été remis un double du dossier complet d'enquête publique.

Nous avons convenu des dates de début d'enquête, de fin d'enquête et des permanences.

Puis, nous nous sommes rendus sur place et avons été reçus par Monsieur SAUSSE :

☐ L'emprise au sol sera de 4669 m<sup>2</sup> pour un bâtiment en L réparti en deux parties contiguës de 3514.24 m<sup>2</sup> et 1154.78 m<sup>2</sup>.

☐ Le bâtiment sera un entrepôt de stockage pour les produits fabriqués et expédiés par le groupe LGR PACKAGING. Les expéditions seront à destination des régions françaises Centre, Grand Ouest et Grand Nord-Ouest.

☐ Il est prévu dix à douze rotations journalières de camions de 38 tonnes.

☐ Actuellement, le bâtiment existant de l'entreprise a une hauteur de 9m et est situé au niveau NGF altimétrique 149.65m.

Le futur bâtiment aura une hauteur de 18m et sera au niveau altimétrique 142m.

Cette différence est à prendre en compte pour apprécier l'aspect visuel du bâtiment qui devrait être 9m plus élevé, mais situé 7m65 plus bas.

Pour ce faire, les travaux de terrassement devront opérer un décaissement sur une partie du terrain.



Adaptation du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Mamers :  
Modification de la règle maximale de hauteur au sein de la zone UZh créée à cet effet.  
Commissaire Enquêteur Yves RABANT  
Désigné par décision du Tribunal Administratif de Nantes N° E21000136/72 du 24 septembre 2021

REFERENCE ENQUÊTE : E21000136

RAPPORT/CONCLUSION/AVIS du Commissaire Enquêteur du 24 février 2022

☐ L'environnement immédiat est celui d'une zone d'activités.

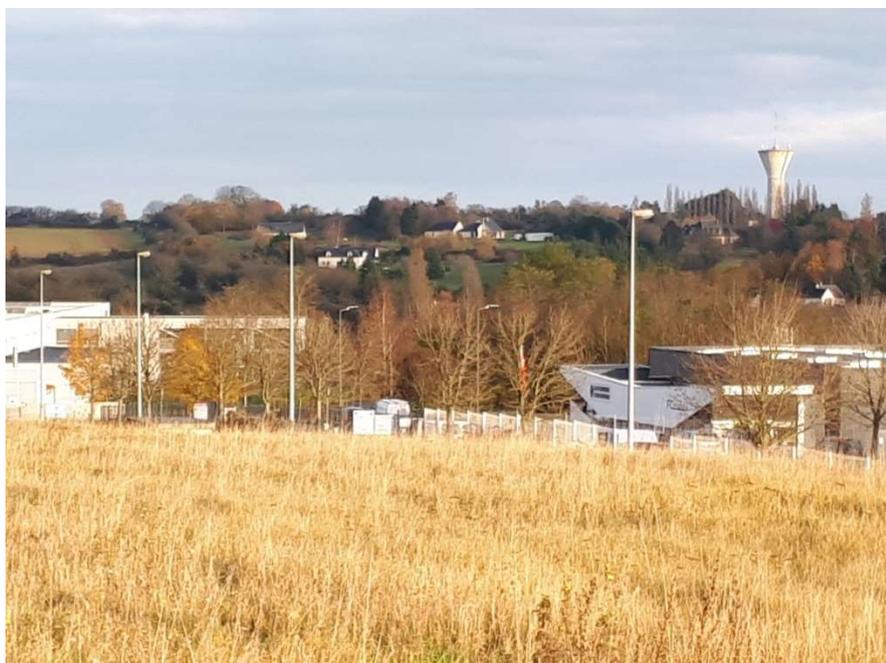


Adaptation du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Mamers :  
Modification de la règle maximale de hauteur au sein de la zone UZh créée à cet effet.  
Commissaire Enquêteur Yves RABANT  
Désigné par décision du Tribunal Administratif de Nantes N° E21000136/72 du 24 septembre 2021

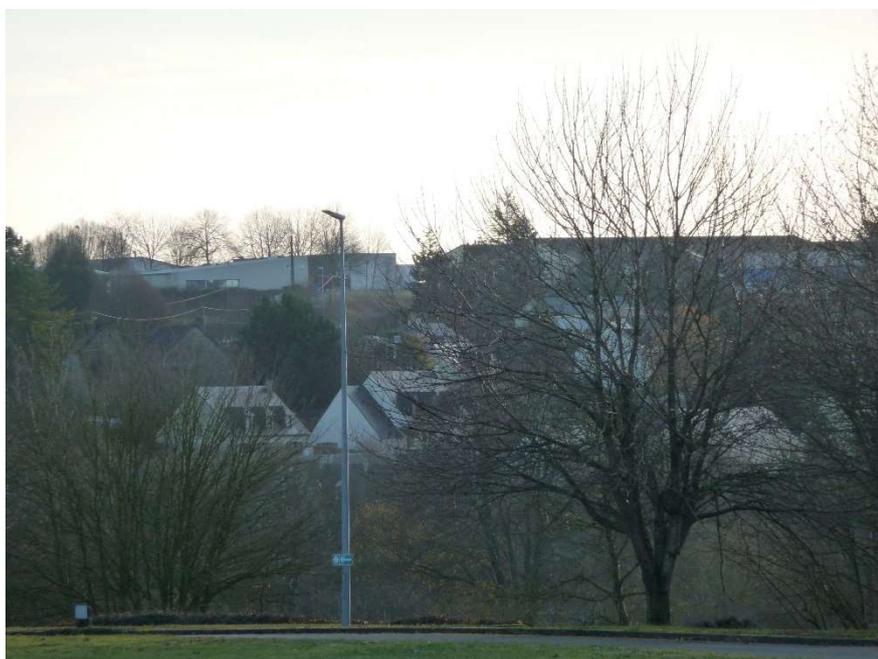
REFERENCE ENQUÊTE : E21000136

RAPPORT/CONCLUSION/AVIS du Commissaire Enquêteur du 24 février 2022

■ Une zone pavillonnaire implantée à bonne distance sur la hauteur au sud est serait susceptible de subir une nuisance visuelle du fait de son élévation, notamment pour les pavillons situés en haut du lotissement (Lotissement « Clairefontaine »)



■ D'autres habitations au sud ouest ne devraient pas être impactées du fait de leur niveau altimétrique plus bas et de l'existence d'un rideau de végétation (lotissements « Perseigne » et « Guilloterie »)

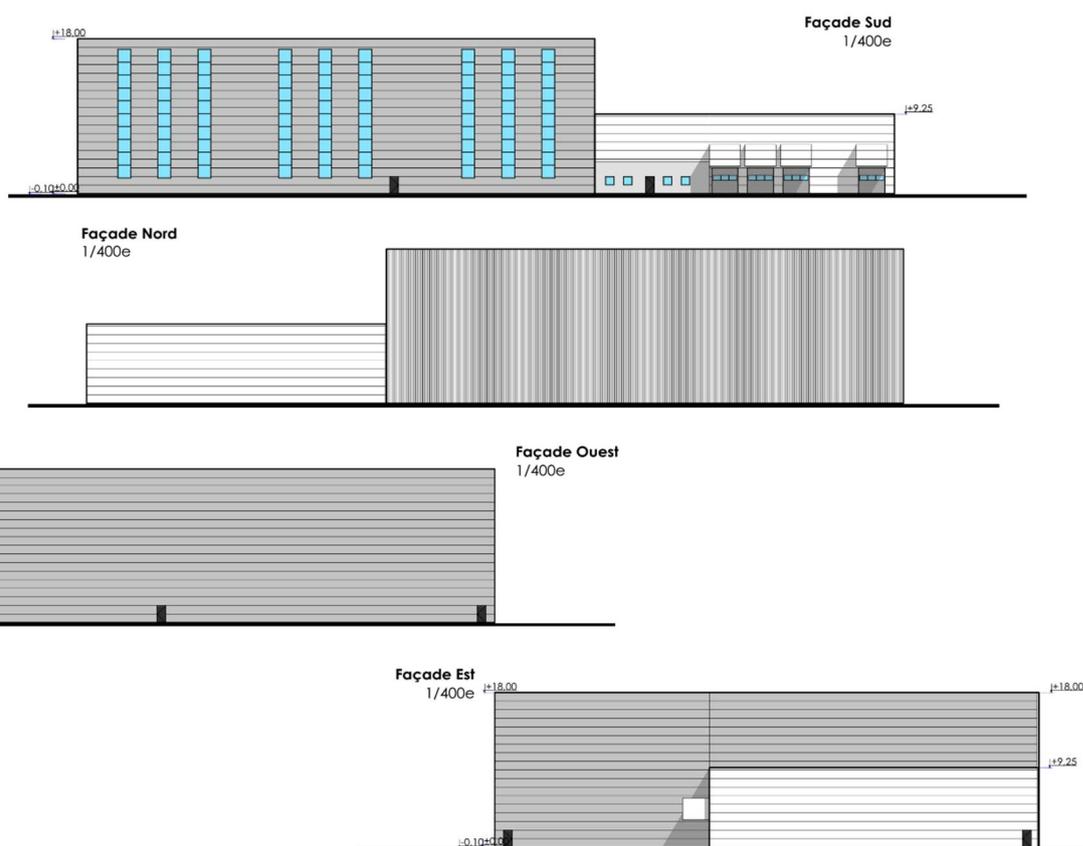


Adaptation du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Mamers :  
Modification de la règle maximale de hauteur au sein de la zone UZh créée à cet effet.  
Commissaire Enquêteur Yves RABANT  
Désigné par décision du Tribunal Administratif de Nantes N° E21000136/72 du 24 septembre 2021

REFERENCE ENQUÊTE : E21000136

RAPPORT/CONCLUSION/AVIS du Commissaire Enquêteur du 24 février 2022

☐ Insertion paysagère



6

1:	Date:	Modification:	Maitre d'ouvrage:	Maitre d'ouvrage:	Opération:
			LAGOUTTE Gérard - Architecte DPLG 80 Rue Principale - 1 Rue Jean-Jacques Roux - 52000 MONTELSAAR Tel : 04 75 01 77 37 - Fax : 04 75 53 03 68 Email : lagoutte.architecte@wanadoo.fr	LOGR ZA du SAOSNOIS 72600 MAMERS	PROJET LGR - Construction d'un bâtiment Industriel ZA du SAOSNOIS 72600 MAMERS
			Echelle: 1:400	Format: A3	Date: 29/11/21
					Phase: APS

**FACADES**

06

Adaptation du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Mamers :  
Modification de la règle maximale de hauteur au sein de la zone UZh créée à cet effet.  
Commissaire Enquêteur Yves RABANT  
Désigné par décision du Tribunal Administratif de Nantes N° E21000136/72 du 24 septembre 2021

REFERENCE ENQUÊTE : E21000136

RAPPORT/CONCLUSION/AVIS du Commissaire Enquêteur du 24 février 2022

## 4- PERMANENCES

---

### 4.1. Ouverture de l'enquête

J'ai signé les pièces du dossier et coté et paraphé le registre mis à disposition du public.

### 4.2. Première permanence

Mardi 28 décembre 2021 de 14H30 à 16H30 en mairie de Mamers.

*Aucune contribution ni visite.*

### 4.3 Deuxième permanence

Lundi 10 janvier 2022 de 10H00 à 12H00

*Aucune contribution ni visite.*

### 4.4. Troisième permanence

Vendredi 28 janvier 2022 de 14H30 à 16H30

*Une contribution écrite lors d'une visite et un mail.*

### 4.5 Clôture de l'enquête

Le délai d'enquête étant écoulé, n'ayant plus aucune personne présente à la permanence, j'ai clos le registre mis à disposition du public le vendredi 28 janvier 2022 à 16H30.

## 5- RECAPITULATIF DES CONTRIBUTIONS DU PUBLIC

### 5.1. Contributions écrites lors des permanences

Auteur	Contenu des remarques
Mr et Mme LECLET	Souhaitaient s'informer sur d'éventuelles nuisances de trafic routier dans leur environnement. D'après les informations vues sur le dossier et données par le Commissaire Enquêteur, pas d'impact sur leur environnement.

### 5.2. Contributions formulées par mail

Contribution n'entrant pas dans le cadre de cette enquête publique car ne concernant pas la zone industrielle du Saosnois.

Auteur	Contenu des remarques
Mr et Mme DUVAL	La contribution concerne l'extension de la zone industrielle de Bellevue. Mr et Mme DUVAL s'inquiètent d'une augmentation du trafic poids lourds pour les accès à cette zone. Actuellement, des camions empruntent l'avenue Louis Legros, dont Mr et Mme DUVAL sont riverains, au lieu de suivre la rocade, comme ils en auraient l'obligation. Ils souhaiteraient la création d'une entrée/sortie exclusive pour cette zone, d'autant qu'elle va s'étendre.

## 6- PROCES VERBAL DE SYNTHESE

---

Le jeudi 3 février 2022, je me suis rendu à la mairie de Mamers afin :

- ▣ de remettre en mains propres le procès-verbal de synthèse des observations recueillies au cours de l'enquête publique
- ▣ de me faire remettre le certificat de permanence de l'affichage.

(PV de synthèse et certificat d'affichage portés en annexe)

Adaptation du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Mamers :  
Modification de la règle maximale de hauteur au sein de la zone UZh créée à cet effet.  
Commissaire Enquêteur Yves RABANT  
Désigné par décision du Tribunal Administratif de Nantes N° E21000136/72 du 24 septembre 2021

REFERENCE ENQUÊTE : E21000136

RAPPORT/CONCLUSION/AVIS du Commissaire Enquêteur du 24 février 2022

## 7- ATTESTATION SUR L'HONNEUR

---

Je soussigné, Yves RABANT, commissaire enquêteur inscrit sur la liste départementale d'aptitude aux fonctions de commissaires enquêteur depuis l'année civile 2021 dans le département de la Sarthe, par décision prise par Madame Nathalie TIGER-WINTERHALTER, présidente de la commission départementale chargée d'établir la liste d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur, Vice-présidente du Tribunal Administratif de Nantes.

Déclare sur l'honneur :

- que les activités que j'ai exercées au titre de mes fonctions précédentes et en cours ne sont pas incompatibles avec la conduite de cette enquête publique.

- ne pas avoir d'intérêt personnel susceptible de remettre mon impartialité en cause dans le cadre de cette enquête publique.

Rapport rédigé à Saint Pavace le 24 février 2022

Le Commissaire Enquêteur

Yves RABANT



Adaptation du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Mamers :  
Modification de la règle maximale de hauteur au sein de la zone UZh créée à cet effet.  
Commissaire Enquêteur Yves RABANT  
Désigné par décision du Tribunal Administratif de Nantes N° E21000136/72 du 24 septembre 2021

REFERENCE ENQUÊTE : E21000136

RAPPORT/CONCLUSION/AVIS du Commissaire Enquêteur du 24 février 2022

## DEUXIEME PARTIE

### Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme

Adaptation du Plan Local d'Urbanisme de Mamers en date du 22 octobre 2015 :

Modification de la règle maximale de hauteur au sein de la zone UZh créée à cet effet.

### CONCLUSIONS et AVIS du Commissaire Enquêteur

## 1 LE CONTEXTE GENERAL DE LA TENUE DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

---

### 1.1 L'affichage

La publicité réglementaire a bien été effectuée :

■ Cinq panneaux ont été disposés : devant la mairie, au rond-point à l'entrée de la zone du Saosnois, à l'entrée des lotissements « Perseigne » et « Guilloterie » et sur deux ronds-points sur la rocade, à compter du lundi 13 décembre 2021, soit quinze jours avant le début de l'enquête.

L'affichage a été maintenu durant toute la durée de l'enquête publique, soit jusqu'au vendredi 28 janvier 2022 à 16H30.

■ Les annonces légales ont bien été publiées dans deux journaux (Le Maine et Ouest France) le lundi 13 décembre 2021, soit 15 jours avant le début de l'enquête.

■ Une seconde publication est parue dans les mêmes journaux le mercredi 29 décembre 2021. Le délai d'une seconde parution dans un délai de huit jours à compter du début de l'enquête a été respecté.

■ Le dossier intégral a été mis sur le site de la mairie [www.mairie-mamers.fr](http://www.mairie-mamers.fr)

### 1.2 Le dossier

■ Le dossier est complet.

L'ensemble des pièces est groupé dans un fascicule relié de 77 pages.

Les plans insérés sont en format A4.

■ Le dossier est resté à la disposition du public pendant 32 jours du mardi 28 décembre 2021 à 14H30 au vendredi 28 janvier 2022 à 16H30.

### **1.3 Les visites sur place**

☑ Une visite a été organisée par la mairie en présence de Madame LEPELTIER, directrice générale des services, de Monsieur GOMAS élu adjoint à l'urbanisme et de Monsieur SAUSSE directeur du site, représentant le maître d'ouvrage.

Les échanges ont été fructueux : il est apparu à cette occasion que le maître d'ouvrage avait élaboré un plan de construction d'un bâtiment dont la hauteur aurait excédé la hauteur réglementaire de 18m après révision du PLU. J'ai lui ai donc demandé de fournir un projet conforme à la révision du PLU.

Un nouveau projet, conforme et plus détaillé, a été fourni avant l'ouverture de l'enquête et annexé au dossier d'enquête publique.

☑ Je me suis également rendu sur place trois fois afin de repérer les lieux et vérifier l'affichage.

### **1.4 Les conditions matérielles**

☑ Les conditions et moyens mis en place pour la tenue des permanences ont été très satisfaisants. Les trois permanences se sont tenues salle du conseil municipal, au rez de chaussée de la mairie.

☑ Les mesures sanitaires ont été respectées.

### **1.5 La participation du public**

☑ Une contribution a été formulée par mail.

☑ Une contribution a été formulée par écrit lors de la troisième permanence.

## 2 CONCLUSIONS MOTIVEES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

### 2.1 Contributions portées au registre lors des permanences

Auteur	Contenu des remarques
Mr et Mme LECLET	Souhaitaient s'informer sur d'éventuelles nuisances de trafic routier dans leur environnement. D'après les informations vues sur le dossier et données par le Commissaire Enquêteur, pas d'impact sur leur environnement

#### Avis du Commissaire Enquêteur

Contribution n'entrant pas dans le champ de l'enquête publique car concerne la zone « Bellevue » et non la « zone du Saosnois »

Mr et Mme LECLET habitent à proximité d'une autre zone industrielle (« Bellevue ») et pensaient que l'enquête publique concernait cette zone.

Les modifications de la zone concernée par l'enquête publique (« zone du Saosnois ») ne sont pas susceptibles de modifier le trafic routier à proximité de leur lieu d'habitation.

### 2.2 Contributions formulées par mail

Contribution n'entrant pas dans le cadre de cette enquête publique car ne concernant pas la « zone industrielle du Saosnois ».

Auteur	Contenu des remarques
Mr et Mme DUVAL	La contribution concerne l'extension de la zone industrielle de « Bellevue ». Mr et Mme DUVAL s'inquiètent d'une augmentation du trafic poids lourds pour les accès à cette zone. Actuellement, des camions empruntent l'avenue Louis Legros, dont Mr et Mme DUVAL sont riverains, au lieu de suivre la rocade, comme ils en auraient l'obligation. Ils souhaiteraient la création d'une entrée/sortie exclusive pour cette zone, d'autant qu'elle va s'étendre.

#### Avis du Commissaire Enquêteur

Contribution n'entrant pas dans le champ de l'enquête publique, car concerne la zone « Bellevue » et non la « zone du Saosnois »

Les modifications de la zone concernée par l'enquête publique (« zone du Saosnois ») ne sont pas susceptibles de modifier le trafic routier à proximité du lieu d'habitation de Mr et Mme DUVAL.

## 2.3 Avis des Personnes Publiques associées

### 2.3.1 Réponse de la MRAe

- Le projet de modification n'est pas susceptible d'incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine. En conséquence, le projet de modification N°1 du PLU n'est pas soumis à évaluation environnementale.
- Le projet identifie un impact accru sur le paysage qu'il conviendrait de nuancer par de la végétation pouvant jouer le rôle d'écran paysager.

#### Avis du Commissaire Enquêteur

Je partage cet avis de la MRAe. En effet, le projet s'inscrit dans le cadre d'une zone d'activité dont l'impact paysager est déjà effectif. L'ajout d'un bâtiment nouveau ne devrait pas bouleverser le paysage.

Cependant, la plantation d'un écran végétal de haute taille permettra d'en diminuer l'effet visuel.

Je préconise de positionner les haies au sud, le long de la voie et à l'est, au-dessus du bâtiment de « La Poste ».

### 2.3.2 Réponse de la DDT

- La demande d'évolution du PLU s'inscrit dans le cadre de la procédure de modification telle que définie à l'article L153-41 du code de l'urbanisme.
  - Il conviendrait de préciser dans le règlement écrit l'existence d'un sous-secteur UZh dédié à la zone d'activité du Saosnois.
  - La partie ouest de la végétation bordant la RD311 est identifiée au titre de la protection des éléments de paysage sur le règlement graphique du document d'urbanisme.
- Il serait opportun d'étendre cette protection aux autres éléments végétaux périphériques de la zone.

#### Avis du Commissaire Enquêteur

En complément de la création d'un sous-secteur UZh de la zone UZ, il conviendra que le règlement prenne en compte la définition de la nouvelle zone UZh.

Je partage l'avis de la DDT et je préconise que les végétaux nouvellement plantés fassent l'objet des mêmes protections que ceux bordant la partie ouest de la zone.

### 2.3.3 Réponse du Conseil Départemental

- L'évolution du PLU va permettre à une entreprise de se développer sans s'étendre spatialement, ce qui va dans le sens de l'objectif de réduction de la consommation d'espace.
- Le Conseil Départemental prescrit de préconiser une teinte sombre pour le futur bâtiment et de prévoir une végétalisation, afin de préserver le paysage sarthois.

#### Avis du Commissaire Enquêteur

Même si l'extension spatiale est réduite, j'observe tout de même qu'une prairie herbagée sera artificialisée. Afin de diminuer l'impact visuel du nouveau bâtiment, je recommande de l'habiller d'une teinte pouvant se fondre dans le ciel sarthois.

Concernant la végétalisation des abords de la nouvelle construction, je réitère mon avis donné à la réponse de la MRAe : je préconise la plantation de végétaux de haute taille au sud et à l'est.

### 2.3.4 Réponse de la Communauté de Commune « Maine Saosnois »

« Il convient au préalable de transférer la parcelle d'emprise à la Communauté de Communes « Maine Saosnois » (parcelle cadastrée section AB n°129 d'une surface de 12839m2)

#### Avis du Commissaire Enquêteur

Contact pris auprès de la Communauté de Communes « Maine Saosnois » :

La partie de la parcelle cadastrée section AB n°129 appartient à la Communauté de Communes « Maine Saosnois » qui possède la compétence économique pour cette opération. Elle doit vendre cette parcelle à la SCI TARTYNE (filiale de LGR PACKAGING) pour son projet de construction de bâtiment.

La Communauté « Maine Saosnois » résulte de la fusion au 1/1/2017 de trois Communauté de Communes, dont la « Communauté du Saosnois » à laquelle la ville de Mamers appartenait.

Les actes notariés de transfert de propriété d'une ancienne Communauté de Communes à la nouvelle Communauté « Maine Saosnois » se font parcelle par parcelle, au fur et à mesure de leurs ventes.

L'acte de vente à la SCI TARTYNE devra donc être précédé d'un acte notarié de transfert de propriété de l'ancienne « Communauté du Saosnois » à la nouvelle Communauté « Maine Saosnois ».

Ayant eu confirmation de ces informations auprès de la Communauté de Communes, je prends donc acte de cette remarque.

### 2.3.5 Chambre d'Agriculture

Pas de remarque sur ce projet

Avis du Commissaire Enquêteur

Je prends acte de cette absence d'observation.

### 2.3.6 Chambre des Métiers et de l'Artisanat

Pas de remarque sur ce projet

Avis du Commissaire Enquêteur

Je prends acte de cette absence d'observation.

## 2.4 Mémoire en réponse :

Réponses de Monsieur le Maire aux questions et remarques intervenues dans le cadre de l'enquête publique et reprises dans le procès-verbal de synthèse remis le 3 février 2022.

### 2.4.1 Remarques formulées par les Personnes Publiques Associées

L'édification d'un bâtiment d'une hauteur de 18m sera susceptible de générer un impact sur le paysage.

Est-il envisagé d'exiger du porteur de projet la création d'un écran végétal au sud (le long de la voie) et à l'est (au-dessus du bâtiment de « La Poste ») du futur bâtiment ?

#### Réponse

Conformément aux avis formulés par les personnes publiques associées, il est important de retenir la nécessité de préserver l'impact visuel par la présence d'un écran paysager. Il sera donc exigé dans la demande du porteur de projet la création d'un écran végétal au sud et à l'est. Il est nécessaire de noter cependant que les plantations auront, dans un premier temps, un impact visuel modéré compte tenu de la hauteur du bâtiment envisagé.

#### Avis du Commissaire Enquêteur

Je prends acte de cette réponse qui manifeste la volonté de bien prendre en compte la remarque émise par la MRAe et le Conseil Départemental.

L'impact visuel pourrait être atténué par l'habillage en couleur sombre du bâtiment

Est-il envisagé de formuler cette recommandation auprès du porteur de projet ?

#### Réponse

Afin de limiter l'impact visuel dû à une nouvelle construction massive, une couleur dans les tons naturels (ou un dégradé de couleurs dans les tons naturels) pourra être exigée.

#### Avis du Commissaire Enquêteur

Je prends acte de cette réponse qui entérine la préconisation formulée par le Conseil Départemental.

#### 2.4.2 Remarques du Commissaire Enquêteur

Remarques n'entrant pas directement dans le champ de l'enquête publique, mais qui y sont rattachées

Il est prévu une rotation de dix à douze poids lourds de 38 tonnes quotidiennement.

Est-il envisagé de prendre en compte l'impact de ces rotations sur la voirie du domaine public ?

##### Réponse

La voirie appartient à la communauté de communes Maine Saosnois. La structure de la chaussée peut répondre à ce nouveau trafic sans difficulté ni désordre.

##### Avis du Commissaire Enquêteur

Je prends acte de cette réponse.

A l'usage, il faudra évaluer le calibrage du rond-point de retournement.

Les horaires de rotations des camions seront-ils encadrés, afin de limiter les nuisances sonores pour les habitations environnantes aux heures de soirée, de matinée et les week-ends ?

##### Réponse

L'activité envisagée est une plateforme logistique de stockage. Cette nouvelle entreprise sera rattachée à l'entreprise existante Rey Emballages qui est organisée en équipes, mais ne fonctionne pas la nuit ni le week-end. Il est probable qu'il en soit de même pour cette nouvelle entreprise.

Le trafic poids lourds s'insère dans le trafic de la rocade (déviation de Mamers) qui est une route à forte circulation (axe Alençon-Nogent le Rotrou).

##### Avis du Commissaire Enquêteur

Cette réponse permet d'écarter l'éventualité de nuisances sonores en soirées, nuits et week-ends pour les lotissements environnants.

Une vigilance quant aux futurs horaires de rotation des camions devra cependant être exercée.

La construction se fera sur un terrain actuellement en herbage, pentu. Les eaux de ruissellement sont donc absorbées par la terre et la végétation.

Après artificialisation partielle du sol, des aménagements sont-ils prévus pour éviter la submersion des terrains et entreprises en contre bas en cas d'orages ou fortes pluies ?

Réponse

Le permis de construire devra prévoir la gestion de l'évacuation des eaux pluviales et du risque d'inondation.

Avis du Commissaire Enquêteur

Je prends acte de cette réponse.

## 2.5 Conclusion du Commissaire Enquêteur

### 3.3.1 Objet

■ Cette modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme a pour objectif de permettre l'édification d'un bâtiment industriel de stockage d'une hauteur de 18m sur une zone limitée UZ renommée UZh après modification. Le PLU d'origine ne permettait d'édifier des bâtiments que sur une hauteur de 12m.

### 3.3.2 Contexte

■ Cette opération intervient dans un contexte général favorable à la réindustrialisation.

Localement sur la ville de Mamers, la réindustrialisation est un impératif porté par les municipalités successives depuis la disparition de l'usine Moulinex et ses 600 salariés en 1997.

En effet, la population de la ville a tendance à diminuer : 5231 habitants (recensement 2018) contre 6450 habitants en 1982 au plus haut.

L'implantation de nouvelles PME est effective et a permis de recréer une bonne partie des emplois perdus.

L'entreprise LGR PACKAGING fait partie de ces PME qui sont arrivées sur la ville de Mamers.

Le projet de construction d'un bâtiment de stockage permettra de créer 4 ou 5 emplois.

Il s'agira d'un centre de stockage pour l'ensemble des sociétés du groupe, assurant la logistique des produits fabriqués par le groupe vers tout le nord et l'ouest de la France.

### 3.3.3 Impact

■ La construction se situera dans une zone d'activité avec un environnement immédiat d'entreprises.

Les zones pavillonnaires sont éloignées et devraient être peu impactées par une nuisance visuelle :

Le bâtiment existant de l'entreprise a une hauteur de 9m et est situé au niveau NGF altimétrique 149.65m.

Le futur bâtiment aura une hauteur de 18m et sera au niveau altimétrique 142m. Il sera donc situé 7m65 plus bas.

Sa hauteur étant de 9m plus élevée que le bâtiment existant, l'impact visuel en sera atténué d'autant.

Un décaissement sur une partie du terrain sera nécessaire.

■ De même la nuisance sonore due à la rotation journalière prévue de dix à douze camions de 38 tonnes ne devrait impacter que les entreprises du secteur. Les zones pavillonnaires environnantes ne devraient pas souffrir du bruit généré par cette nouvelle activité eu égard à leur éloignement de la zone.

### 3.3.4 Recommandations

■ Afin de diminuer l'impact visuel du nouveau bâtiment qui se détachera sur le paysage et sera en vue notamment des hauteurs du lotissement « Clairefontaine », je recommande de l'habiller d'une teinte pouvant se fondre dans le ciel sarthois.

■ De même, je recommande la plantation d'un écran végétal au sud (le long de la voie) et à l'est (au-dessus du bâtiment de « La Poste ») du futur bâtiment.

### 3 AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

---

Vus :

- L'arrêté n° 2021/373 du 25 août 2021 de Monsieur le Maire de la commune de Mamers engageant la procédure de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme en application des articles L153-36 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- La décision du 24 septembre 2021 N° E210002136/72 du Tribunal Administratif de Nantes pris en la personne de sa première Vice-Présidente, Madame TIGER-WINTERHALTER désignant Monsieur Yves RABANT en qualité de Commissaire Enquêteur.
- L'arrêté n°2021/552 du 8 décembre 2021 de Monsieur le Maire de la ville de Mamers autorisant l'ouverture d'une enquête publique relative à la modification du Plan Local d'Urbanisme.
- Le Code général des collectivités territoriales, articles L.5215-19 et suivants
- Le Code de l'urbanisme, articles L.110, L.123-13-1 et suivants
- Le Code de l'environnement, articles L.123-1 à L.123-19 et suivants
- Le dossier de modification n°1 du PLU de la ville de Mamers
- Les avis formulés par les personnes publiques associées
- Les avis formulés par le public au cours des trois permanences qui se sont déroulées à la mairie de Mamers
- Les éléments recueillis au cours des différentes visites sur place
- Les réponses de la mairie de Mamers au procès-verbal de synthèse

Considérant que :

- Le dossier d'enquête publique était accessible et complet,
- L'ensemble des formalités de publicités et d'affichage ont bien été effectuées,
- Le public a été correctement informé. La participation du public a été organisée dans le souci d'informer et de faire participer le plus grand nombre d'habitants,
- La procédure a été respectée, les règles imposées à l'organisation et au déroulement de l'enquête publique ont été appliquées dans leur intégralité.
- Le projet est compatible avec les orientations du PADD, il ne compromet pas l'économie générale du PLU,
- Le projet n'a pas pour conséquence une réduction d'espace boisé classé, de zone agricole ou de zone naturelle et forestière,
- Le projet n'entraîne pas une modification d'une protection édictée en raison des risques de nuisances, qualité des sites, des paysages et des milieux naturels,
- Le projet n'induit pas de graves risques de nuisances,
- Les observations écrites du public ne remettent pas en cause le projet,
- Les observations écrites et orales formulées lors de la procédure ont reçu des réponses de l'autorité organisatrice dans son mémoire en réponse au PV de synthèse

Adaptation du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Mamers :  
Modification de la règle maximale de hauteur au sein de la zone UZh créée à cet effet.  
Commissaire Enquêteur Yves RABANT  
Désigné par décision du Tribunal Administratif de Nantes N° E21000136/72 du 24 septembre 2021

REFERENCE ENQUÊTE : E21000136

RAPPORT/CONCLUSION/AVIS du Commissaire Enquêteur du 24 février 2022

AVIS

Je donne un **avis favorable**

à la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Mamers

Fait à Saint Pavace le 24 février 2022

Yves RABANT  
Commissaire Enquêteur



Adaptation du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Mamers :  
Modification de la règle maximale de hauteur au sein de la zone UZh créée à cet effet.  
Commissaire Enquêteur Yves RABANT  
Désigné par décision du Tribunal Administratif de Nantes N° E21000136/72 du 24 septembre 2021

REFERENCE ENQUÊTE : E21000136

RAPPORT/CONCLUSION/AVIS du Commissaire Enquêteur du 24 février 2022

## TROISIEME PARTIE

### Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme

Adaptation du Plan Local d'Urbanisme de Mamers en date du 22 octobre 2015 :

Modification de la règle maximale de hauteur au sein de la zone UZh créée à cet effet.

### ANNEXES

## 1 Arrêtés



Urbanisme : n° 2021/552 Ville de Mamers

Extrait du registre des arrêtés du Maire

Arrêté d'enquête publique pour la désignation d'un commissaire enquêteur  
Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme

Le Maire,  
Vu le Code de l'urbanisme  
Vu le code des relations entre le public et l'administration  
Vu la délibération du conseil municipal en date du 18 juin 2019 engageant le projet de modification sur projet, du plan local d'urbanisme,  
Vu la désignation du commissaire enquêteur par le Tribunal administratif de Nantes en date du 27 septembre 2021,  
Vu le dossier d'enquête publique mis à disposition du public  
Considérant que le projet nécessite la réalisation d'une enquête publique

#### ARRETE

#### ARTICLE 1 : OBJET, DATE ET DURÉE DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

Le projet relatif à la modification du plan local d'urbanisme est soumis à une enquête publique destinée à recueillir les observations de la population. Cette enquête se déroulera pendant une durée de 30 jours consécutifs : **du 28 décembre 2021 à 14h30 au 28 janvier 2022 inclus à 16h30.**

Le projet a pour objet la modification du règlement de la zone UZ pour ce qui concerne la règle de hauteur maximale afin de répondre à un besoin de construction dans la zone artisanale du Saosnois.

#### ARTICLE 2 : DÉSIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR / PERMANENCES

Monsieur RABANT Yves est désigné en qualité de commissaire enquêteur et se tiendra à la disposition du public à la mairie :

- Le mardi 28 décembre 2021 de 14h30 à 16h30
- Le lundi 10 janvier 2022 de 10h00 à 12h00
- Le vendredi 28 janvier 2022 de 14h30 à 16h30.

#### ARTICLE 3 : COMPOSITION DU DOSSIER D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Le dossier d'enquête publique comprend la note de présentation du projet, l'avis de la Mission régionale d'autorité environnementale, l'avant-projet de construction, les avis des personnes publiques associées.

#### ARTICLE 4: OBSERVATIONS DU PUBLIC

Les pièces du dossier ainsi qu'un registre d'enquête, à feuillets non mobiles, ouvert, coté et paraphé par le commissaire enquêteur, seront déposés à la mairie de Mamers (du lundi au vendredi de 9h à 12h et de 14h à 18h sauf vendredi 17 h) pendant toute la durée de l'enquête afin que chacun puisse en prendre connaissance aux jours et heures habituels d'ouverture et consigner éventuellement ses observations, propositions ou contre-propositions sur le registre d'enquête. Celles-ci pourront par ailleurs être communiquées oralement ou par écrit

au commissaire enquêteur, à l'occasion de ses permanences, dont les dates et horaires sont précisés à l'article 2 ci-dessus. Elles pourront également être reçues par voie postale, au plus tard le 21 janvier 2022 par le commissaire enquêteur au siège de l'enquête où toute correspondance doit être adressée, à l'adresse suivante (en précisant sur l'enveloppe la mention : « Ne pas ouvrir ») : À l'attention de Monsieur Yves RABANT, Commissaire Enquêteur, Mairie de Mamers.

#### ARTICLE 5 : PUBLICITÉ DE L'ENQUÊTE

Le présent arrêté sera affiché à la porte de la mairie 15 jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci. Cet arrêté sera également affiché aux abords du terrain concerné et aux entrées de ville. L'accomplissement de ces formalités sera constaté et justifié par un certificat du maire à l'issue de l'enquête publique. En outre, 15 jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et dans les 8 premiers jours de l'enquête, la mairie de Mamers fera publier un avis au public dans deux journaux diffusés dans le département (Ouest-France et Le Maine Libre).

Le dossier sera également disponible sur le site internet de la mairie de Mamers à l'adresse

#### ARTICLE 6 : CLOTURE DE L'ENQUÊTE

À la date de clôture de l'enquête publique, le registre d'enquête sera clos par le commissaire enquêteur. Celui-ci disposera alors d'un délai d'un mois pour transmettre au maire son rapport et ses conclusions. Ces documents seront ensuite laissés à la disposition du public pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête.

#### ARTICLE 7 : DECISION INTERVENANT AU TERME DE L'ENQUÊTE

Après remise du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur, le Conseil municipal délibérera. Cette délibération sera ensuite transmise à M le Préfet de la Sarthe pour approbation dans le délai de deux mois prévu par la loi. Il sera également adressé au Président du Tribunal administratif de Nantes ainsi qu'au commissaire-enquêteur.

ARTICLE 8 : Les recommandations du protocole sanitaire sus-visé seront respectées dans la mesure du possible, et dans le respect des gestes barrières et de la distanciation sociale.

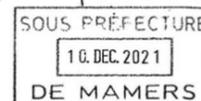
#### ARTICLE 8 : VOIE DE RECOURS

Le recours pour excès de pouvoir à l'encontre du présent arrêté peut être exercé devant le tribunal administratif de Nantes dans un délai de deux mois à compter de sa transmission et de son affichage.

Fait à Mamers, le 08 DECEMBRE 2021

Le maire,

Frédéric BEAUCHEFF



Adaptation du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Mamers :  
Modification de la règle maximale de hauteur au sein de la zone UZh créée à cet effet.  
Commissaire Enquêteur Yves RABANT

Désigné par décision du Tribunal Administratif de Nantes N° E21000136/72 du 24 septembre 2021

REFERENCE ENQUÊTE : E21000136

RAPPORT/CONCLUSION/AVIS du Commissaire Enquêteur du 24 février 2022

## 2 Procès-Verbal de Synthèse du 3 février 2022

Page 1 sur 5

Yves RABANT  
1, rue des pommiers  
72190 SAINT PAVACE  
07.89.53.41.73  
rabant.yves@orange.fr

à

Monsieur Frédéric BEAUCHEF  
Maire de la commune de Mamers  
1, place de la République  
72600 MAMERS

Saint Pavace, le 3 février 2022

Monsieur le Maire,

Conformément à la réglementation en vigueur, j'ai l'honneur de vous faire parvenir le procès verbal de synthèse reprenant les observations écrites ou orales recueillies au cours de l'enquête publique qui s'est tenue du 28 décembre 2021 au 28 janvier 2022 et ayant pour objet la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Mamers.

Je vous remercie de bien vouloir me faire part de votre réponse dans un délai de 15 jours maximum à l'adresse mentionnée dans l'en-tête de ce courrier.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, à l'assurance de ma considération distinguée.

Yves RABANT  
Commissaire Enquêteur



Article R123-18 Modifié par Décret n°2017-626 du 25 avril 2017 - art. 4  
A l'expiration du délai d'enquête, le registre d'enquête est mis à disposition du commissaire enquêteur ou du président de la commission d'enquête et clos par lui. En cas de pluralité de lieux d'enquête, les registres sont transmis sans délai au commissaire enquêteur ou au président de la commission d'enquête et clos par lui.  
Après clôture du registre d'enquête, le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête rencontre, dans un délai de huit jours, le responsable du projet, plan ou programme et lui communique les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Le délai de huit jours court à compter de la réception par le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête du registre d'enquête et des documents annexés. Le responsable du projet, plan ou programme dispose d'un délai de quinze jours pour produire ses observations.  
Lorsque l'enquête publique est prolongée en application de l'article L. 123-9, l'accomplissement des formalités prévues aux deux alinéas précédents est reporté à la clôture de l'enquête ainsi prolongée.

Document remis le 03/02/2022

Nom et signature du responsable du projet

GOMAS Vincent



DEPARTEMENT DE LA SARTHE  
**COMMUNE DE MAMERS**

## Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme

Adaptation du Plan Local d'Urbanisme de Mamers en date du 22 octobre 2015 :  
Modification de la règle maximale de hauteur au sein de la zone UZh créée à cet effet.

**PROCES VERBAL DE SYNTHESE**

Par arrêté n° 2021/373 du 25 août 2021, le Maire de la commune de Mamers a engagé la procédure de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme en application des articles L153-36 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Le projet de modification porte sur la règle maximale de hauteur au sein de la zone UZh ainsi créée (18 mètres au lieu de 12 mètres).

Par décision du 24 septembre 2021 N° E21000136/72, le Tribunal Administratif de Nantes en la personne de sa première Vice-Présidente, Madame TIGER-WINTERHALTER, désigne Monsieur Yves RABANT en qualité de Commissaire Enquêteur.

Par arrêté n°2021/552 du 8 décembre 2021, Monsieur le Maire de la ville de Mamers autorise l'ouverture d'une enquête publique relative à la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme.

Adaptation du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Mamers :  
Modification de la règle maximale de hauteur au sein de la zone UZh créée à cet effet.  
Commissaire Enquêteur Yves RABANT  
Désigné par décision du Tribunal Administratif de Nantes N° E21000136/72 du 24 septembre 2021  
Procès verbal de synthèse du 3 février 2022

Adaptation du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Mamers :  
Modification de la règle maximale de hauteur au sein de la zone UZh créée à cet effet.  
Commissaire Enquêteur Yves RABANT  
Désigné par décision du Tribunal Administratif de Nantes N° E21000136/72 du 24 septembre 2021

REFERENCE ENQUÊTE : E21000136

RAPPORT/CONCLUSION/AVIS du Commissaire Enquêteur du 24 février 2022

### Résumé du déroulement de l'enquête publique

Afin de permettre l'édification d'une plateforme logistique, il est nécessaire de modifier la règle de hauteur maximale prévue dans le PLU de 2015.

La hauteur autorisée pourrait ainsi passer de 12m à 18m

Il est donc proposé de créer une zone UzH destinée à prendre en compte la hauteur des bâtiments autorisés dans cette zone du PLU, sur laquelle est implantée l'entreprise projetant l'édification de sa plateforme logistique.

L'enquête s'est tenue du mardi 28 décembre 2021 à 14H30 au vendredi 28 janvier 2022 à 16H30 conformément à l'arrêté n°2021/552 du 8 décembre 2021 de Monsieur le Maire de la commune de Mamers.

Enquête sans incident.

Une visite a été organisée par la mairie en présence de Madame LEPELTIER, directrice générale des services, de Monsieur GOMAS élu adjoint à l'urbanisme et de Monsieur SAUSSE directeur du site, représentant le maître d'ouvrage.

Puis, je me suis rendu sur place trois fois afin d'une part, évaluer le niveau d'activité de cette zone et d'autre part, me rendre compte de l'impact visuel et de trafic sur les propriétés environnantes, notamment les trois lotissements situés à proximité.

J'ai également vérifié l'affichage dans la ville.

La publicité réglementaire a bien été effectuée 15 jours avant le début de l'enquête :

Cinq panneaux ont été disposés : devant la mairie, au rond-point à l'entrée de la zone du Saosnois, à l'entrée des lotissements « Perseigne » et « Guilloterie » et sur deux ronds-points sur la rocade, à compter du lundi 13 décembre 2021, soit quinze jours avant le début de l'enquête.

L'affichage a été maintenu durant toute la durée de l'enquête publique, soit jusqu'au vendredi 28 janvier 2022 à 16H30.

Une publication est parue dans les journaux « Le Maine » et « Ouest France » le lundi 13 décembre 2021. Le délai de quinze jours avant le début de l'enquête a ainsi été respecté.

Une seconde publication est parue dans les mêmes journaux le mercredi 29 décembre 2021. Le délai d'une seconde parution dans un délai de huit jours à compter du début de l'enquête a été respecté.

Le dossier intégral a été mis sur le site de la mairie [www.mairie-mamers.fr](http://www.mairie-mamers.fr)

L'ensemble des pièces est groupé dans un fascicule relié de 77 pages.

Le dossier est resté à la disposition du public pendant 32 jours du mardi 28 décembre 2021 à 14H30 au vendredi 28 janvier 2022 à 16H30.

Les conditions et moyens mis en place pour la tenue des permanences sont satisfaisants.

Les deux premières permanences se sont tenues salle du conseil municipal, au rez-de-chaussée de la mairie.

Adaptation du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Mamers :  
Modification de la règle maximale de hauteur au sein de la zone UzH créée à cet effet.  
Commissaire Enquêteur Yves RABANT  
Désigné par décision du Tribunal Administratif de Nantes N° E21000136/72 du 24 septembre 2021  
Procès verbal de synthèse du 3 février 2022

Adaptation du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Mamers :  
Modification de la règle maximale de hauteur au sein de la zone UzH créée à cet effet.  
Commissaire Enquêteur Yves RABANT  
Désigné par décision du Tribunal Administratif de Nantes N° E21000136/72 du 24 septembre 2021  
Procès verbal de synthèse du 3 février 2022

La troisième permanence s'est tenue au second étage, dans le bureau des adjoints.

Les mesures sanitaires ont été respectées.

Au cours des deux premières permanences, le mercredi 28 décembre 2021 et le lundi 10 janvier 2022, aucune contribution écrite ou orale n'a été recueillie.

Au cours de la troisième permanence, le vendredi 28 janvier 2022, une contribution écrite lors d'une visite a été recueillie sur le registre.

Une contribution par mail datée du 17 janvier 2022 a été recueillie.

Cependant, ces deux contributions n'entrent pas dans le cadre de l'enquête publique, car elles concernent les nuisances éventuelles liées à l'extension d'une autre zone industrielle (Bellevue). En effet, les deux contributeurs ont confondu les zones industrielles.

Adaptation du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Mamers :  
Modification de la règle maximale de hauteur au sein de la zone UzH créée à cet effet.  
Commissaire Enquêteur Yves RABANT  
Désigné par décision du Tribunal Administratif de Nantes N° E21000136/72 du 24 septembre 2021

REFERENCE ENQUÊTE : E21000136

RAPPORT/CONCLUSION/AVIS du Commissaire Enquêteur du 24 février 2022

Relevé des observations**Remarques formulées par les Personnes Publiques Associées**

L'édification d'un bâtiment d'une hauteur de 18m sera susceptible de générer un impact sur le paysage.  
Est-il envisagé d'exiger du porteur de projet la création d'un écran végétal au sud (le long de la voie) et à l'est (au-dessus du bâtiment de « La Poste ») du futur bâtiment ?

Réponse

L'impact visuel pourrait être atténué par l'habillage en couleur sombre du bâtiment.  
Est-il envisagé de formuler la recommandation auprès du porteur de projet d'habiller le bâtiment d'une couleur pouvant se fondre dans le ciel sarthois ?

Réponse

**Remarques du Commissaire Enquêteur**

(Remarques n'entrant pas directement dans le champ de l'enquête publique, mais qui y sont rattachées)

Il est prévu une rotation de dix à douze poids lourds de 38 tonnes quotidiennement.

Est-il envisagé de prendre en compte l'impact de ces rotations sur la voirie du domaine public ?

Réponse

Les horaires de rotations des camions seront-ils encadrés, afin de limiter les nuisances sonores pour les habitations environnantes aux heures de soirée, de matinée et les week-ends ?

Réponse

La construction se fera sur un terrain actuellement en herbage, pentu. Les eaux de ruissellement sont donc absorbées par la terre et la végétation.

Après artificialisation partielle du sol, des aménagements sont-ils prévus pour éviter la submersion des terrains et entreprises en contre bas en cas d'orages ou fortes pluies ?

Réponse

### 3 Mémoire en réponse du 8 février 2022

Pascale LEPELTIER

08/02/22 13:04

#### modification PLU

à : yves rabant

Bonjour Monsieur,

Vous trouverez ci-joint les réponses au PV de synthèse que vous nous avez remis en mairie le 03 février 2022.  
Je vous en souhaite bonne réception.  
Cordialement.

--

Pascale LEPELTIER  
Directrice Générale des Services  
Mairie de Mamers  
02.43.31.50.01  
[pascale.lepeltier@mairie-mamers.fr](mailto:pascale.lepeltier@mairie-mamers.fr)

#### Relevé des observations

##### **Remarques formulées par les Personnes Publiques Associées**

L'édification d'un bâtiment d'une hauteur de 18m sera susceptible de générer un impact sur le paysage.  
Est-il envisagé d'exiger du porteur de projet la création d'un écran végétal au sud (le long de la voie) et à l'est (au-dessus du bâtiment de « La Poste ») du futur bâtiment ?

##### Réponse

Conformément aux avis formulés par les personnes publiques associées, il est important de retenir la nécessité de préserver l'impact visuel par la présence d'un écran paysager. Il sera donc exigé dans la demande du porteur de projet la création d'un écran végétal au sud et à l'est. Il est nécessaire de noter cependant que les plantations auront, dans un premier temps, un impact visuel modéré compte tenu de la hauteur du bâtiment envisagé.

L'impact visuel pourrait être atténué par l'habillage en couleur sombre du bâtiment.

Est-il envisagé de formuler la recommandation auprès du porteur de projet d'habiller le bâtiment d'une couleur pouvant se fondre dans le ciel sarthois ?

##### Réponse

Afin de limiter l'impact visuel dû à une nouvelle construction massive, une couleur dans les tons naturels (ou un dégradé de couleurs dans les tons naturels) pourra être exigée.

Adaptation du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Mamers :  
Modification de la règle maximale de hauteur au sein de la zone UZh créée à cet effet.  
Commissaire Enquêteur Yves RABANT  
Désigné par décision du Tribunal Administratif de Nantes N° E21000136/72 du 24 septembre 2021

REFERENCE ENQUÊTE : E21000136

RAPPORT/CONCLUSION/AVIS du Commissaire Enquêteur du 24 février 2022

### Remarques du Commissaire Enquêteur

(Remarques n'entrant pas directement dans le champ de l'enquête publique, mais qui y sont rattachées)

Il est prévu une rotation de dix à douze poids lourds de 38 tonnes quotidiennement.

Est-il envisagé de prendre en compte l'impact de ces rotations sur la voirie du domaine public ?

Réponse

La voirie appartient à la communauté de communes Maine Saosnois. La structure de la chaussée peut répondre à ce nouveau trafic sans difficulté ni désordre.

Les horaires de rotations des camions seront-ils encadrés, afin de limiter les nuisances sonores pour les habitations environnantes aux heures de soirée, de matinée et les week-ends ?

Réponse

L'activité envisagée est une plateforme logistique de stockage. Cette nouvelle entreprise sera rattachée à l'entreprise existante Rey Emballages qui est organisée en équipes, mais ne fonctionne pas la nuit ni le week-end. Il est probable qu'il en soit de même pour cette nouvelle entreprise.

Le trafic poids lourds s'insère dans le trafic de la rocade (déviation de Mamers) qui est une route à forte circulation (axe Alençon-Nogent le rotrou).

La construction se fera sur un terrain actuellement en herbage, pentu. Les eaux de ruissellement sont donc absorbées par la terre et la végétation.

Après artificialisation partielle du sol, des aménagements sont-ils prévus pour éviter la submersion des terrains et entreprises en contre bas en cas d'orages ou fortes pluies ?

Réponse

Le permis de construire devra prévoir la gestion de l'évacuation des eaux pluviales et du risque d'inondation.

Mamers  
le 08/02/2022

Le Maire,  
  
Frédérie BEAUCHEF

Adaptation du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Mamers :  
Modification de la règle maximale de hauteur au sein de la zone UZh créée à cet effet.  
Commissaire Enquêteur Yves RABANT  
Désigné par décision du Tribunal Administratif de Nantes N° E21000136/72 du 24 septembre 2021

Procès verbal de synthèse du 3 février 2022

Adaptation du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Mamers :  
Modification de la règle maximale de hauteur au sein de la zone UZh créée à cet effet.  
Commissaire Enquêteur Yves RABANT  
Désigné par décision du Tribunal Administratif de Nantes N° E21000136/72 du 24 septembre 2021

REFERENCE ENQUÊTE : E21000136

RAPPORT/CONCLUSION/AVIS du Commissaire Enquêteur du 24 février 2022

## 4 Réponses PPA

### 4.1.MRAe

#### Considérant les caractéristiques du projet de modification n°1 du PLU de Mamers consistant à

- modifier les règlements écrit et graphique du PLU en vigueur en vue de définir une règle spécifique de hauteur maximale de construction au sein d'un nouveau sous-secteur UZh de 18 mètres à l'égout du toit, au lieu de 12 mètres sur les autres secteurs UZ (secteurs d'accueil d'activités économiques de type « zones d'activités » artisanales, industrielles ou commerciales) ;

#### Considérant les caractéristiques de la zone susceptible d'être touchée et les incidences potentielles du plan sur l'environnement et la santé humaine, en particulier :

- Le secteur UZh ainsi créé concerne uniquement la zone d'activités du Saosnois, localisée au nord de la commune ;
- l'absence de sensibilités environnementales et paysagères particulières à proximité du secteur ;
- le dossier identifie toutefois un impact accru sur le paysage communal depuis des points de vue ponctuels, compte tenu de la localisation du secteur en point haut ; à nuancer par la végétation en périphérie du secteur pouvant jouer un rôle d'écran paysager et la limitation au seul secteur de ladite zone d'activités ;
- la vocation actuelle du site qui accueille des activités industrielles, dont l'une a présenté le besoin d'un bâtiment de stockage de 18 mètres « hors tout » ;

#### Concluant que

- au vu de l'ensemble des informations fournies par la personne publique responsable, des éléments évoqués ci-avant et des autres informations et contributions portées à la connaissance de la MRAE à la date de la présente décision, le projet de modification n°1 du PLU de Mamers n'est pas susceptible d'incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 susvisée ;

#### DÉCIDE :

##### Article 1er

En application des dispositions du chapitre IV du Livre Premier du code de l'urbanisme, et sur la base des informations fournies par la personne publique responsable, le projet de modification n°1 du PLU de Mamers, présentée par la commune, n'est pas soumis à évaluation environnementale.

##### Article 2

La présente décision, délivrée en application de l'article R.104-28 du code de l'urbanisme, ne dispense pas des obligations auxquelles le projet présenté peut être soumis par ailleurs.

Elle ne dispense pas les projets, éventuellement permis par ce plan, des autorisations administratives ou procédures auxquelles ils sont soumis.

Une nouvelle demande d'examen au cas par cas du projet de modification n°1 est exigible si celui-ci, postérieurement à la présente décision, fait l'objet de modifications susceptibles de générer un effet notable sur l'environnement.

##### Article 3

La présente décision sera publiée sur le site Internet de la MRAE Pays de la Loire<sup>1</sup>. En outre, en application de l'article R.104-33 du code de l'urbanisme, la présente décision doit être jointe au dossier d'enquête publique.

Fait à Nantes, le 14 septembre 2021  
Pour la MRAE Pays de la Loire, par délégation



Daniel FAUVRE



Mamers le 21 octobre 2021

Frédéric BEAUCHEF  
Maire de Mamers

A.M. le Président de la MRAE  
DREAL des Pays de la Loire  
SCTE/DEE  
5, rue Françoise GIROUD - CS 16326  
44263 Nantes Cedex 2

Objet : modification n°1 du PLU de Mamers  
Dossier suivi par Pascale LEPELTIER – DGS

Monsieur le Président,

J'accuse réception de votre décision du 14 septembre 2021 concernant le projet de modification du PLU de Mamers.

J'ai bien noté que le projet n'est pas soumis à évaluation environnementale, et que la commune devra respecter les obligations administratives auxquelles le projet est soumis.

Je vous prie de croire, Monsieur le Président, à l'assurance de mes salutations distinguées.

Tous respectueusement  
Le Maire  
Frédéric BEAUCHEF



Adaptation du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Mamers :  
Modification de la règle maximale de hauteur au sein de la zone UZh créée à cet effet.  
Commissaire Enquêteur Yves RABANT  
Désigné par décision du Tribunal Administratif de Nantes N° E21000136/72 du 24 septembre 2021

REFERENCE ENQUÊTE : E21000136

RAPPORT/CONCLUSION/AVIS du Commissaire Enquêteur du 24 février 2022

## 4.2 DDT

**Sujet :** A l'attention de M.Beauchef - AVIS ETAT modification n°1  
**Date :** Thu, 7 Oct 2021 12:30:32 +0200  
**De :** LANDELLE Christelle - DDT  
72/SUAAJ/PLANIFICATION <[christelle.landelle@sarthe.gouv.fr](mailto:christelle.landelle@sarthe.gouv.fr)>

**Organisation :** DDT 72/SUAAJ/PLANIFICATION

**Pour :** pascale.lepeltier <[pascale.lepeltier@mairie-mamers.fr](mailto:pascale.lepeltier@mairie-mamers.fr)>

**Copie à :** [urbanisme@mairie-mamers.fr](mailto:urbanisme@mairie-mamers.fr), DDT 72/SUAAJ/PLANIFICATION <[ddt-suaaj-planification@sarthe.gouv.fr](mailto:ddt-suaaj-planification@sarthe.gouv.fr)>

Monsieur le Maire,

Par pli reçu le 30 septembre 2021 vous nous avez notifié votre projet de modification n°1 pour avis avant enquête publique.

Au vu des éléments transmis, il ressort de l'analyse de la demande d'évolution du PLU qu'elle s'inscrit clairement dans le cadre de la procédure de modification telle que définie à l'article L.153-41 du code de l'urbanisme.

La modification concerne la création d'un sous-secteur (UZh), pour l'accueil des activités économiques, dans lequel la hauteur autorisée serait supérieure à celle du secteur UZ auquel il appartient actuellement.

Cette modification entraîne celle du règlement écrit qui a pour objet d'instituer la nouvelle règle de hauteur (18m au lieu de 12m) uniquement sur le sous-secteur créé. La rédaction projetée mentionne que *"la zone UZ comprend un secteur UZh correspondant à des zones d'activités [...]"*. Pour éviter toute confusion, il conviendrait de préciser spécifiquement dans le règlement écrit l'existence d'un *"sous-secteur UZh dédié à la zone d'activité du Saosnois"*.

Par ailleurs, vous indiquez la présence d'un écran paysager pour diminuer les incidences visuelles de la zone sur le paysage. La partie ouest de la végétation bordant la RD311 est identifiée au titre de la protection des éléments de paysage sur le règlement graphique de votre document d'urbanisme. Cette protection est effectivement d'importance afin de limiter l'impact paysager. Pour assurer une plus grande effectivité de cette mesure, il serait opportun d'étendre cette protection aux autres éléments végétaux périphériques de la zone.

Je tiens également à vous informer que la modification du règlement écrit entraîne un nouveau téléversement dans sa version intégrale sur la plateforme du géoportail de l'urbanisme (GPU), dès approbation de la modification n°1.

Restant à votre disposition pour toute précision, je vous prie d'agréer, monsieur le Maire, l'assurance de ma considération distinguée.

Adaptation du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Mamers :  
Modification de la règle maximale de hauteur au sein de la zone UZh créée à cet effet.  
Commissaire Enquêteur Yves RABANT  
Désigné par décision du Tribunal Administratif de Nantes N° E21000136/72 du 24 septembre 2021

REFERENCE ENQUÊTE : E21000136

RAPPORT/CONCLUSION/AVIS du Commissaire Enquêteur du 24 février 2022

## 4.3 Conseil Départemental

Le Mans, le 19 NOV. 2021

Modification PLU Monsieur le Maire, Cher collègue,

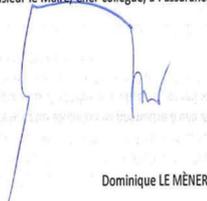
Vous m'avez transmis, pour observations avant enquête publique, le projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Mamers.

Cette modification porte sur l'évolution du règlement écrit du PLU afin de faciliter le développement d'une entreprise de votre territoire. Le changement concerne l'article UZ 10 du règlement du PLU, sur la hauteur des constructions autorisée (de 12 mètres à 18 mètres). Cette évolution va permettre à une entreprise de votre commune de se développer sans s'étendre spatialement, ce qui va dans le sens de l'objectif de réduction de la consommation d'espace inscrit dans la « Charte Agriculture & Urbanisme » signée par le Département.

Par ailleurs, j'attire votre attention sur l'impact visuel d'un bâtiment d'une telle hauteur sur le paysage sarthois. Je vous propose donc de préconiser une teinte sombre pour ce bâtiment, en plus de la végétalisation que vous avez envisagée.

Dans le but d'assurer au mieux le suivi des dossiers sur votre commune, je vous serais reconnaissant de bien vouloir me transmettre une copie du dossier approuvé sous forme d'un dossier papier et sous forme informatique.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, Cher collègue, à l'assurance de mes sentiments les meilleurs.



Dominique LE MÈNER

Service adjointe  
structures et  
aménagement  
territorial  
11.657.965.08  
suivi par :  
Silles Fortier  
44.02.40.39  
@sarthel.fr

Hôtel du Département - Place Aristide-Briand - 72072 Le Mans Cedex 9  
Tél. : 02.43.54.72.72 - www.sarthe.fr

## 4.4 Communauté de Communes



Communauté de Communes

## NOTE DE SYNTHÈSE

Complément - Conseil communautaire

Jeudi 16 décembre 2021 à 19h30 – Visioconférence

## 1. ECONOMIE : VENTE D'UNE PARCELLE SUR LA ZA DU SAOSNOIS

La SCI TARTYNE est intéressée par l'acquisition d'une parcelle sur la ZA du Saosnois pour y créer un bâtiment de 3 000 m<sup>2</sup> environ, pour une activité de logistique (plateforme de stockage).



Il s'agit d'une partie de la parcelle cadastrée section AB n° 129, dont la surface est de 12 839 m<sup>2</sup>. Le prix déterminé par France Domaine est de 5 €HT le m<sup>2</sup> avec une marge de 10 %, soit 4.50 €HT le m<sup>2</sup>, qui a été approuvé par l'acquéreur.

Le transfert des biens des ex-communautés de communes n'étant pas encore acté pour la totalité de leurs biens par une publication au fichier immobilier, il convient au préalable de transférer la parcelle d'emprise à la communauté de communes Maine Saosnois.

Au vu de l'avis de France Domaine, le Président demande au conseil de se prononcer sur cette vente.

Adaptation du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Mamers :  
Modification de la règle maximale de hauteur au sein de la zone UZh créée à cet effet.  
Commissaire Enquêteur Yves RABANT  
Désigné par décision du Tribunal Administratif de Nantes N° E21000136/72 du 24 septembre 2021

REFERENCE ENQUÊTE : E21000136

RAPPORT/CONCLUSION/AVIS du Commissaire Enquêteur du 24 février 2022

## 5 Publicité

Parution dans les journaux « Ouest France » et « Le Maine » le 13 décembre 2021 et le 29 décembre 2021



10, Rue de breil - CS 56324 - 35063 RENNES CEDEX  
SAS au capital de 480.000 € - SIREN 353 403 074 RCS RENNES - APE 7312Z

CS 56324 - Téléphone : 02 99 26 42 00 - Télécopie : 0 820 309 009

[annonces.legales@medialex.fr](mailto:annonces.legales@medialex.fr)

<https://www.medialex.fr>

De la part de : **Marielle RENOULT** DESTINATAIRE : **COMMUNE DE MAMERS**  
Date et heure d'envoi : 08/12/2021 14:24:46 Votre référence : **Pascale LEPELTIER**  
Nombre de pages transmises : 1 (dont celle-ci) Numéro d'ordre : **72745033**

### ATTESTATION DE PARUTION

(sous réserve d'incidents techniques)

Nous soussignés, Médialex Agence d'annonces légales et judiciaires SAS au capital 480 000€, représentée par son Président Patrick LELIÈVRE, déclarons avoir reçu ce jour le texte d'une annonce légale concernant :

**AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE 1er AVIS**  
**Modification n°1 du plan local d'urbanisme**

Cette annonce paraîtra sur le(s) support(s) et à(ux) la date(s) indiquée(s) ci-dessous :

**LE MAINE LIBRE** **SARTHE** **Le 13/12/2021**  
**OUEST-FRANCE** **SARTHE** **Le 13/12/2021**

Patrick LELIÈVRE  
Président



10, Rue de breil - CS 56324 - 35063 RENNES CEDEX  
SAS au capital de 480.000 € - SIREN 353 403 074 RCS RENNES - APE 7312Z

CS 56324 - Téléphone : 02 99 26 42 00 - Télécopie : 0 820 309 009

[annonces.legales@medialex.fr](mailto:annonces.legales@medialex.fr)

<https://www.medialex.fr>

De la part de : **Marielle RENOULT** DESTINATAIRE : **COMMUNE DE MAMERS**  
Date et heure d'envoi : 08/12/2021 14:27:18 Votre référence : **Pascale LEPELTIER**  
Nombre de pages transmises : 1 (dont celle-ci) Numéro d'ordre : **72745038**

### ATTESTATION DE PARUTION

(sous réserve d'incidents techniques)

Nous soussignés, Médialex Agence d'annonces légales et judiciaires SAS au capital 480 000€, représentée par son Président Patrick LELIÈVRE, déclarons avoir reçu ce jour le texte d'une annonce légale concernant :

**AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE 2ème AVIS**  
**Modification n°1 du plan local d'urbanisme**

Cette annonce paraîtra sur le(s) support(s) et à(ux) la date(s) indiquée(s) ci-dessous :

**LE MAINE LIBRE** **SARTHE** **Le 29/12/2021**  
**OUEST-FRANCE** **SARTHE** **Le 29/12/2021**

Patrick LELIÈVRE  
Président

Adaptation du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Mamers :  
Modification de la règle maximale de hauteur au sein de la zone UZh créée à cet effet.  
Commissaire Enquêteur Yves RABANT  
Désigné par décision du Tribunal Administratif de Nantes N° E21000136/72 du 24 septembre 2021

REFERENCE ENQUÊTE : E21000136

RAPPORT/CONCLUSION/AVIS du Commissaire Enquêteur du 24 février 2022

## 6 Affichage municipal



Adaptation du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Mamers :  
 Modification de la règle maximale de hauteur au sein de la zone UZh créée à cet effet.  
 Commissaire Enquêteur Yves RABANT  
 Désigné par décision du Tribunal Administratif de Nantes N° E21000136/72 du 24 septembre 2021

REFERENCE ENQUÊTE : E21000136

RAPPORT/CONCLUSION/AVIS du Commissaire Enquêteur du 24 février 2022

## 7 Certificats d'affichage

### 7.1 Certificat d'affichage



#### CERTIFICAT D’AFFICHAGE

-----

Monsieur Frédéric BEAUCHEF, Maire de la commune de MAMERS,

Certifie que l’affiche relative à l’enquête publique portant sur la modification du règlement de la zone UZ du Plan local d’urbanisme

A été publiée par voie d’affichage en mairie et sur le territoire de la commune à compter du 13 décembre 2021.

Fait pour servir et valoir ce que de droit.

A Mamers, le 13/12/2021

Le Maire,

Frédéric BEAUCHEF

### 7.2 Certificat permanence de l’affichage



#### CERTIFICAT D’AFFICHAGE

-----

Monsieur Frédéric BEAUCHEF, Maire de la commune de MAMERS,

Certifie que l’affiche relative à l’enquête publique portant sur la modification du règlement de la zone UZ du Plan local d’urbanisme

A été publiée par voie d’affichage en mairie et sur le territoire de la commune à compter du 13 décembre 2021 jusqu’au 28 janvier 2022.

Fait pour servir et valoir ce que de droit.

A Mamers, le 01/02/2022

Le Maire,

Frédéric BEAUCHEF

Adaptation du Plan Local d’Urbanisme de la commune de Mamers :  
Modification de la règle maximale de hauteur au sein de la zone UZh créée à cet effet.  
Commissaire Enquêteur Yves RABANT  
Désigné par décision du Tribunal Administratif de Nantes N° E21000136/72 du 24 septembre 2021

REFERENCE ENQUÊTE : E21000136

RAPPORT/CONCLUSION/AVIS du Commissaire Enquêteur du 24 février 2022