

**Conclusions du commissaire-enquêteur**

*Je prends acte de la décision de Trigano et de la réponse du Maire*

*Dans l'éventualité d'aménagements futurs du site, Trigano devra déposer une demande d'autorisation de travaux auprès des services de la mairie et sera donc soumis aux règles de l'urbanisme du PLU en cours*

## **Conclusion générale et avis**

Lors d'une réunion du Conseil municipal du 18 juin 2019, Monsieur le Maire, à l'unanimité, est chargé d'engager une procédure de modification du PLU de la commune afin de permettre à l'entreprise Trigano de stocker des mobiles-homes près de son site de production. Il y va de l'avenir de cette société, le principal employeur industriel du territoire.

Nommée le 31 août 2020 par Monsieur le Vice-Président du Tribunal administratif de Nantes, en tant que commissaire-enquêteur pour conduire l'enquête publique, nous n'avons pu l'organiser qu'en 2021, du 26 mai au 24 juin.

Le contexte législatif a été respecté

- le dossier a montré l'intérêt général du projet.
- Les modifications du PLU de mise en compatibilité avec le projet ne portent pas atteinte au PADD de la commune, mais au contraire participent au renforcement de certains objectifs (développement économique, densification et renouvellement urbain)
- La déclaration de projet a fait l'objet d'une évaluation environnementale. Les impacts sur l'environnement ont été analysés et des mesures proposées pour « éviter, réduire ou compenser » les nuisances pour les riverains, après prise en compte de l'avis de la MRAe et des remarques du public.
- La publicité de l'enquête a permis au public d'être informé du projet et du déroulement de l'enquête. De nombreuses affiches jaunes étaient implantées autour du site concerné, particulièrement à proximité du lotissement du Parc Mulo.
- L'enquête publique s'est déroulée dans de bonnes conditions, dans le respect des règles du contexte sanitaire de cette période. La participation a fait clairement émerger le pont de vue des opposants au projet mais aussi des personnes très favorables à l'extension du site Trigano.

### **Remarques critiques ou défavorables au projet de la part des particuliers ou des services de l'Etat et PPA**

	<b>Arguments défavorables au projet de modification du PLU</b>	<b>Mesures permettent d'éviter- réduire ou compenser les atteintes à l'environnement ou incompatibles avec le PLU</b>
<b>Bilan pour la commune</b>		
<b>Perte de terrain agricole</b>	Diminution des surfaces agricoles dans la parcelle AL200	Mesure compensatoire dans la zone du lycée de Perseigne : 1,9ha restitué en zone Ap

<b>Besoins de surfaces pour l'habitat à long terme</b>	Diminution des surfaces à urbaniser de la parcelle AL200 en zone destinée à l'urbanisation future	Faiblesse de la demande de permis de construire Choix de la commune de privilégier le renouvellement urbain, l'urbanisation des dents creuses, la densification et la revitalisation du centre-ville Parcelle AK239 de 1,9 ha classée en zone Ap
<b>Paysage d'entrée de ville</b>	Détérioration du paysage d'entrée de ville par la vue sur le stockage en particulier le long de la rocade	Mesure de réduction de la détérioration du paysage : cette vue sera en partie cachée par l'aménagement d'une haie paysagère
<b>Impact sur le règlement du PLU</b>	Modifications imprécises de certains articles du règlement du PLU	Création d'une zone d'activités UZa avec des dispositions réglementaires restrictives en particulier au regard de l'environnement
<b>Bilan pour les riverains du lotissement du Parc Mulot, proche du site Trigano</b>		
<b>Nuisances sonores</b>	Transfert des mobiles-homes du site de production vers la zone de stockage et même déplacement pour le départ vers le client	- Respect de la réglementation sur le bruit. Horaires et jours de travail, pas le week-end, ni la nuit - Le bruit est seulement celui d'un tracteur, pas de poids lourds
<b>Nuisances visuelles</b>	- Parc de stockage de mobiles-homes de 3,5 m de hauteur - Risque de construction d'un bâtiment de 8m de hauteur - Proximité de la bande d'accès pour 2 maisons	- Haies paysagères le long des parcelles du lotissement - Projet qui serait soumis à une déclaration de travaux - Possibilité d'un grillage plein, à la demande des propriétaires concernés
<b>Risque inondation</b>	- Terrain en pente, artificialisation de la parcelle - Fossés de capacité insuffisante lors de fortes précipitations	Trigano devra prendre en compte cet élément dans son aménagement et aura obligation d'assurer l'entretien des fossés sur sa propriété
<b>Aménagement et entretien des clôtures</b>	Incertitudes sur les distances et les aménagements ainsi que sur l'entretien des clôtures	Le dossier et le règlement prévoient la nature des aménagements et les distances entre les différents éléments. Il devra être respecté par le propriétaire.
<b>Prix de l'immobilier</b>	Inquiétude sur la dévaluation du prix des maisons du lotissement du Parc Mulot « dans une zone industrielle »	- Difficultés à évaluer cet impact - Le site industriel certes sera agrandi mais il existe de longue date dans le paysage et les habitants du lotissement connaissent son existence lorsqu'ils ont acheté leur terrain.

Je reconnais que le paysage de la parcelle AL200 sera modifié et je comprends le mécontentement des habitants riverains du site mais je considère que la mise en place d'une haie paysagère réduira cet impact. Quant aux autres sujets d'inquiétude, des éléments de réponses sont de nature à rassurer les citoyens.

### **Arguments favorables pour la commune et les habitants de ce territoire**

- Maintien et développement de l'emploi dans l'entreprise Trigano, dans un secteur industriel qui recrute et assure la formation de la main d'œuvre, en particulier des jeunes et des femmes (40% de l'effectif des salariés)
- Préservation des emplois de sous-traitants mais aussi des commerces et services liés au maintien de la population locale

Le bilan final me permet de confirmer l'intérêt général du projet pour Trigano mais surtout pour la ville de Mamers et le territoire du Nord-Sarthe qui ont un réel besoin de développement pour enrayer le déclin qui frappe de nombreux territoires ruraux périphériques. Le départ de l'entreprise Trigano serait une catastrophe économique et sociale dans cette zone qui se bat pour redynamiser un territoire déclaré « revitalisation rurale » en 2017. Je rappelle le témoignage d'un représentant d'une association des chefs d'entreprises du Nord-Sarthe qui me déclarait « le territoire a besoin d'un message positif fort ».

La parcelle AL200 qui sera achetée par Trigano après la modification du PLU est hélas « amputée » d'une bande de 75m de large, soit une surface de 2,14 hectares conservés en zone Ap suite à une erreur de classement de la RD238. J'émetts le souhait que cette erreur matérielle trouve une solution adaptée aux besoins de stockage de la société Trigano et à ceux du budget de la commune, en évitant si possible une nouvelle enquête.

La question essentielle est celle de l'aménagement des clôtures et des haies paysagères. La société Trigano a déclaré être ouverte aux propositions des riverains du site. Je fais confiance à Monsieur le Maire pour assurer la concertation entre les différents acteurs concernés pour réaliser le meilleur aménagement possible du site et favoriser son acceptabilité.

### **En conclusion, j'émetts un avis favorable à la modification du Plan Local d'Urbanisme de Mamers**

Le Mans, le 6 juillet 2021

Le commissaire-enquêteur  
Michèle Roussillat

Mamers, le 9 juillet 2021

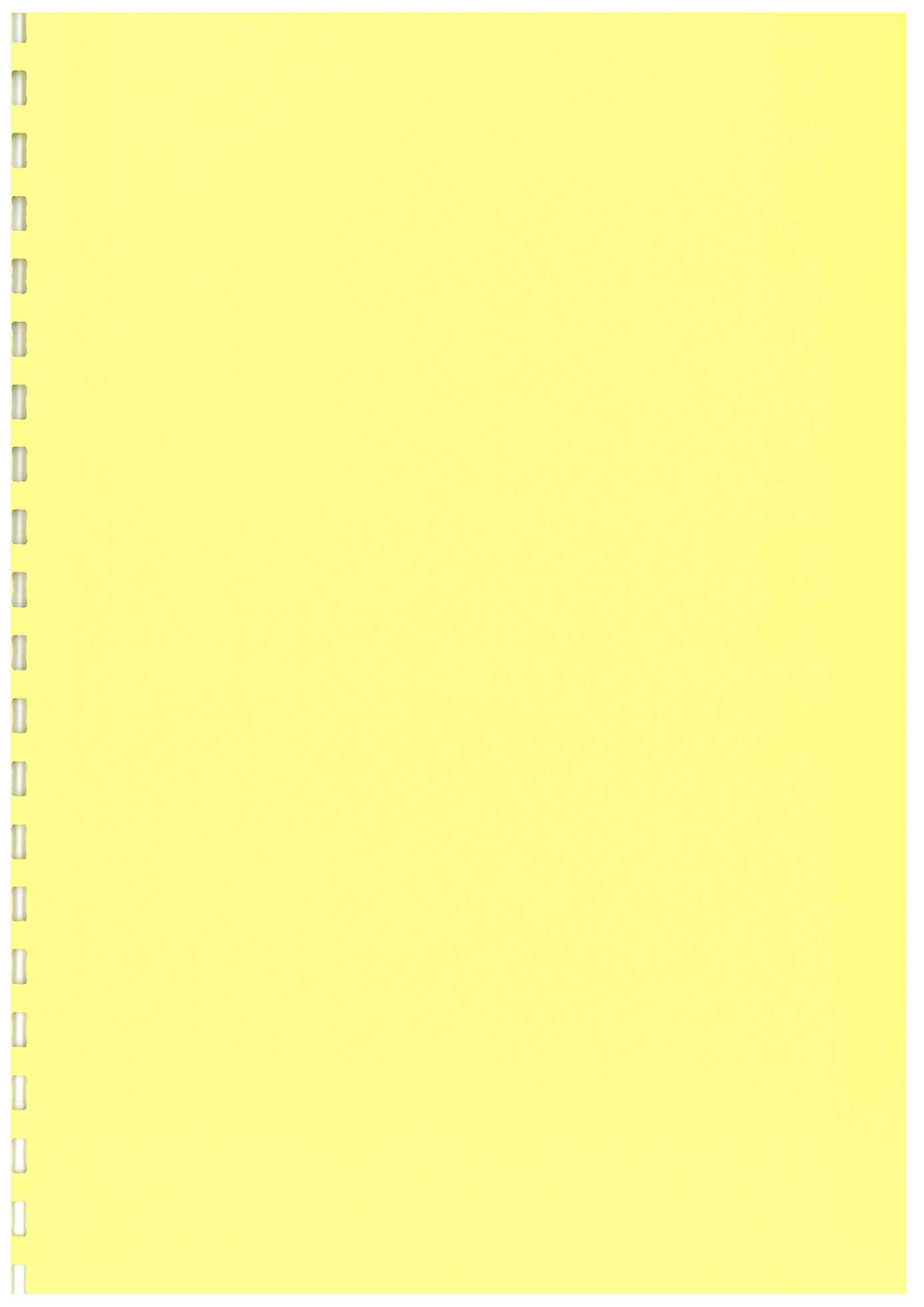
M Roussillat



*[Handwritten signature of Frédéric Beauchef]*

Le Maire,

Frédéric BEAUCHEF







Mamers le 02 juillet 2021

Monsieur Frédéric BEAUCHEF  
Maire de Mamers

A Madame Michèle ROUSSILLAT  
Commissaire Enquêteur

Objet : enquête publique Déclaration de Projet « Trigano »  
Dossier suivi par Mme LEPELTIER Pascale – DGS

Madame,

Je vous remercie pour le procès-verbal que vous avez rédigé au sujet de l'enquête publique relative à la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de la ville de Mamers.

Comme la procédure le prévoit, je peux vous apporter les précisions suivantes aux questions posées :

Il existe une zone « non aedificandi » de 10 m pour. Elle est située sur le pourtour de la parcelle qui longe le lotissement du Parc Mulot.

Dans l'état actuel du projet, la parcelle AL200 doit permettre à Trigano d'augmenter sa capacité de stockage de produits finis (Mobil Home ou caravanes pliantes). Les Mobil Home qui seront stockés sur la parcelle font 3.5 mètres de haut. La réalisation d'une haie végétale permettra de les cacher. Cette haie sera plantée à 50 cm de la limite pour une hauteur maximale de 2 m. (art 671 du Code Civil)

Le site sera complètement clôturé afin de sécuriser le stockage des produits.

La haie permettra de cacher les Mobil Home stockés sur le parc.

Il sera prévu une haie composée d'essences qui seront à 30% à feuillage persistant et à 70% à feuillage caduc ou marcescent.

Les abords, dont la bande de 10 m « non aedificandi » seront entretenus par l'entreprise Trigano.

La mairie a eu connaissance d'inondations telles que mentionnées par les riverains. Des aménagements, notamment d'un fossé bordant la plupart des parcelles construites, ont été réalisés en 2014/2015. Par ailleurs, les fortes inondations de 2018 n'ont été constatées que sur des quartiers en partie basse de la ville.

L'aménagement de la surface de la parcelle devra tenir compte de ce risque éventuel, et par conséquent, l'installation de systèmes de drainage suffisants sera imposée. Notamment, il pourra être envisagé un busage du fossé tout autour de la parcelle en limite des propriétés habitées.

Les fossés sont situés sur la parcelle AL 200, et appartiendront à l'acquéreur de cette parcelle.

La création d'un accès sur la RD 238 est soumise à l'avis du Conseil Départemental de la Sarthe.

Il n'y aura pas d'accès à la parcelle AL 200 par les 3 rues du Lotissement du Parc Mulot.

Selon le projet déposé par l'entreprise, il y aura nécessité de formuler dans la demande de déclaration de travaux les installations pour la sécurité incendie des lieux.

Modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Mamers (72600) – réf enquête : E20000115  
Enquête Publique du 26 mai 2021 au 24 juin 2021 – arrêté n° 2021/184 du 29 avril 2021 du Maire de Mamers  
Commissaire-enquêteur : Michèle Roussillat

Les constructions éventuelles devront respectées une hauteur maximale de 8 m.

Le transfert des Mobil Home est réalisé via un tracteur agricole dont le niveau sonore est équivalent à celui d'un véhicule routier.

Le transfert s'effectue à très faible vitesse, par conséquent, les bruits générés sont limités.

Les permanences mises en place pour l'enquête publique ont été définies de telle façon qu'elles n'ont pas été programmées les mêmes jours et aux mêmes horaires. Par ailleurs, le public avait la possibilité de déposer ou d'envoyer un courrier à la Mairie qui devait le communiquer au Commissaire Enquêteur.

J'ai bien pris note par ailleurs, qu'il n'y a pas d'opposition majeure à ce projet.

Je vous prie de croire, Madame, l'assurance de mes salutations les plus distinguées.



Le Maire  
  
Frédéric BEAUCHEF