

CONCLUSIONS MOTIVEES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR



DECLARATION N° 1 DE PROJET EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLU DE LA COMMUNE DE SAINT SATURNIN DU LIMET

Enquête réalisée du 15 avril au 15 mai 2024

Dossier N°E24000032/53

SOMMAIRE

1. RAPPEL DE L'OBJET DE L'ENQUETE	Page 3
2. DEROULEMENT DE L'ENQUETE	4
2.1 Information du public	4
2.2 Composition du dossier	4
2.3 Avis des personnes publiques associées	4
2.4 Organisation de l'enquête	5
3. AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR	5

CONCLUSIONS MOTIVEES

DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

1. RAPPEL DE L'OBJET DE L'ENQUETE

L'enquête publique concerne deux modifications de STECAL entraînant une révision allégée du PLU de la commune de Saint Saturnin du Limet en créant une zone Aht (zone agricole touristique) pour chacun de ces deux projets.

Projet 1 : La SALSAL, salle disponible à la location pour des réceptions ou fêtes de famille. Sur ce site, en complément de la salle sont loués des hébergements qui ont été installés pour répondre à la demande des locataires de la salle qui souhaitent séjourner sur place. Aujourd'hui, l'objectif est de régulariser des aménagements réalisés.

Cette activité a commencé en 1980 et lors de la mise en place du PLU en 2014, le propriétaire de la SALSAL n'a pas vérifié le dossier présenté à l'enquête publique qui comportait une erreur de délimitation de sa propriété. Ce projet consiste donc à rectifier cette erreur dans le PLU. Il n'y a donc aucune modification d'activité. Cette mise à jour va agrandir le STECAL de 516 m². La zone classée Aht passera de 1.034 ha à 1.55 ha.

Cette partie de l'enquête publique n'appelle aucune remarque de ma part, d'autant plus que la surface de 516 m² concernée est une zone boisée qui le restera car elle forme une barrière naturelle avec l'activité agricole voisine.

Projet 2 : Réhabilitation et développement du château de Beauchêne

La commune de Saint Saturnin-du-Limet est dotée d'un ensemble bâti d'envergure, le château de Beauchêne, qui a été laissé à l'abandon durant plusieurs décennies. Un porteur de projet a récemment acquis le bien, dont les travaux de rénovation/réhabilitation sont déjà bien avancés. Ce dernier souhaite valoriser ce domaine au travers de plusieurs activités:

- la création d'une ferme de production de céréales et légumineuses et leur commercialisation en vente directe,
- la création d'un groupement forestier et agricole (GFR) qui va induire des plantations arboricoles supplémentaires.
- la location des lieux pour des événements privés,
- la visite du château et de la propriété (potager, jardin et cours d'honneur)
- la proposition d'hébergements atypiques dans des tentes de type « Lafayette » et « Napoléon »
- la location de salles pour des séminaires
- l'organisation d'événements de Vidéo mapping : il est envisagé cinq animations annuelles avec l'accueil de 1000 personnes à chaque séance.
- l'organisation de deux festivals par an sur l'activité agricole de demain (15 000 visiteurs attendus).

Le projet a pour objectif de permettre le développement et la diversification de l'offre d'activités touristiques et d'hébergements, facteur d'attractivité pour le territoire communal et intercommunal, en cohérence avec les objectifs de promotion du territoire exprimé dans le PADD du Pays de Craon.

Ce projet nécessite une réévaluation de la taille du STECAL et sa définition en zone Aht pour permettre la mise en place des salles dédiées à la location qui seront du type « orangerie » et démontables. Seules les réalisations d'un terrain de tennis et d'une piscine créeront une zone d'artificialisation du sol.

2. DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE

2.1 Information du public

Cette enquête publique a été planifiée du 15 avril au 14 mai 2024, soit pour une durée 30 jours, la publicité de l'enquête a été réalisée conformément aux articles R.123-1 à R.123-17 du code de l'environnement. Les délais imposés ont tous été respectés, notamment ceux concernant les mesures de publicités. Les conditions d'accès du public aux dossiers étaient clairement précisées et aisées.

Ces affiches sont restées en place et parfaitement lisibles durant toute la durée de l'enquête publique. La présence de cet affichage a été vérifiée avant chacune des permanences du Commissaire enquêteur.

Une information concernant cette enquête publique a été déposée sur le site internet de la commune avec la possibilité d'y consulter le dossier complet et de faire des remarques ou poser des questions par voie électronique.

L'information du public a été réalisée au-delà des prescriptions réglementaires.

2.2 Composition du dossier

- Un dossier de 39 page décrivant le projet N°1 : LA SALSA et comportant en annexe les avis des PPA.
- Un dossier de 50 pages décrivant le projet N°2 : Le château de Beauchêne ainsi les avis des PPA en Annexe.
- L'évaluation environnementale constitué d'un dossier de 77 pages envoyé à la MRAe le 12 mars 2024.
- L'arrêté municipal N°2024-07 « de mise à enquête publique d'une déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU et d'une révision allégée du PLU ».

2.3 Avis des personnes publiques associées

Les PPA et autres organismes consultés sont :

- La MRAe
- La CDPNAF
- La commune de Saint Saturnin du Limet

- La communauté de commune du Pays de Craon
- La DDT de la AYENNE
- La chambre d'agriculture de la Mayenne
- La chambre des métiers et de l'artisanat des Pays de Loire

Le projet de la « SALSA » concerné par une simple mise à jour n'a fait l'objet d'aucune remarque de la part des PPA, excepté la recommandation de la MRAe demandant de conserver l'espace boisé à intégrer au STECAL projeté. Cette demande sera satisfaite puisqu'elle était déjà actée par le propriétaire.

Le projet concernant le « château de Beauchêne » a fait l'objet de recommandations de la chambre des métiers et de l'artisanat des Pays de Loire sur les aménagements permettant l'installation d'artisans sur le territoire de la commune, généralités sans lien direct avec le projet considéré.

Suite à la fourniture d'un examen au cas par cas déposé le 22 mai 2023 par le porteur de projet, la MRAe a exigé la réalisation d'une évaluation environnementale qui a été fournie le 23 juin 2023. Quelques remarques et précisions y ont été apportées et le document définitif a été approuvé en avril 2024.

Tous les autres participants ont émis un avis favorable à ce projet.

2.4 Organisation de l'enquête

Cette enquête publique s'est déroulée du 15 avril au 14 mai 2024. Deux permanences en présence du commissaire enquêteur ont été programmées, le samedi 4 mai qui n'a fait l'objet d'aucune visite et le mardi 14 mai 2024 qui a vu la visite du propriétaire de la « SALSA » venant vérifier la conformité du projet avec sa situation actuelle. Cette enquête publique s'est déroulée conformément à la réglementation et aux prescriptions figurant dans l'arrêté municipal N°2024-07.

Personne n'a donc fait opposition ni même demandé d'explications complémentaires sur ces projets. On peut, une fois de plus s'interroger sur l'efficacité des moyens publicitaires imposés et/ou la connaissance du public sur l'existence et l'objectif des enquêtes publiques. Celle -ci n'a pas suscité d'intérêts des habitants locaux et n'a donc pas fait l'objets de remarques ni, naturellement, provoqué d'incident.

3 AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

L'élaboration des projets et la mise en place de l'enquête ont été menés conformément à la réglementation en vigueur et avec toute la diligence nécessaire à son aboutissement.

Projet 1 : Le succès remporté par la salle « La SALSA » qui n'a fait l'objet d'aucune plainte de voisinage après plus de vingt années d'exploitation démontre la qualité du concept proposé. La mise à jour demandée n'entraînant aucune modification sur le terrain, le parking pour automobiles restant naturel et les espaces boisés subsistant en l'état, il n'y pas d'atteintes à l'environnement. Le lieu étant suffisamment éloigné des

zones d'habitations, exceptée celle du propriétaire, il n'y pas de nuisances auditives notables sur le voisinage.

Projet 2 : Le château de Beauchêne n'a pas de valeur historique répertoriée. Il a été construit entre 1778 et 1780 par René-Jacques de Juigné, puis devenu la propriété de la famille BOBERIL, nobles bretons, par le mariage de sa fille. Cette propriété est restée occupée par la même famille jusqu'en 2020. Les derniers descendants n'étant plus en mesure d'en assurer l'entretien, il a été racheté par une société qui a entamé une sérieuse réhabilitation du bâti et qui projette un aménagement du parc permettant l'accueil des manifestations décrites précédemment.

Les aménagements envisagés sont respectueux de l'environnement. Il y a très peu d'artificialisation prévue, toutes les constructions autres que celles existantes seront du type démontable et l'agriculture potagère sera mise en valeur. Des plantations arboricoles sont également prévues dans le parc attenant. Le secteur classé en zone A autour du château n'est pas du tout exploité actuellement.

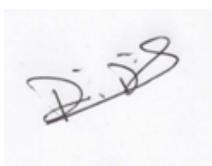
Les visites et manifestations privées n'entraîneront pas de nuisances auditives, le château étant éloigné de plus de cinq cents mètres de la première habitation du village. En revanche, il est envisagé des manifestations tournées vers les activités agricoles pouvant attirer jusqu'à 15 000 visiteurs, ce qui laisse imaginer une gestion particulière de la circulation, du stationnement et de la sécurité de ce type d'évènement qui est, de toute façon, soumis à une demande d'autorisation particulière à la mairie selon les articles L.211-1 à L.211-11 du code de la sécurité intérieure qui exigera la mise en place des moyens adéquats. Ce projet ambitieux est tout à fait dans la ligne du PADD du Pays de Craon qui encourage les activités de développement de l'attractivité touristique et d'hébergement de la région.

Compte tenu des objectifs affichés par ces projets :

- Développement de manifestations publiques et privées encouragées dans le PADD
- l'hébergement associé à ces manifestations
- Les aménagements dans le respect de l'environnement
- La mise en valeur des activités potagères et forestières de la commune
- La réhabilitation d'une résidence du XVIII^{ème} siècle.

Et qu'aucune opposition ne s'est manifestée, j'émet un **avis favorable** aux modifications du PLU de Saint Saturnin du Limet qui permettront le développement de ces projets.

Le commissaire enquêteur



Serge DI DOMIZIO