



Notice de présentation

MAÎTRISE D'OUVRAGE : Communauté de Communes du Pays de Meslay-Grez

**PROCEDURE : Mise en compatibilité du POS de SAINT LOUP DU DORAT
par Déclaration de Projet**

Juin 2018

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire du XX/XX/2018

Bernard BOIZARD, Président

Préambule	3
CONTEXTE REGLEMENTAIRE	4
OBJET DE LA PRESENTE DECLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLU	4
1. Cadre législatif.....	5
LA DECLARATION DE PROJET ET LA MISE EN COMPATIBILITE DU POS AVEC LE PROJET	6
EVALUATION ENVIRONNEMENTALE	9
2. Présentation du projet	11
SITE D'IMPLANTATION DU PROJET	12
CARACTERISTIQUES GENERALES DU PROJET	19
ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	21
3. Etude Loi Barnier	29
ETUDE JUSTIFIANT QUE CES REGLES SONT COMPATIBLES AVEC LA PRISE EN COMPTE DES NUISANCES	30
ETUDE JUSTIFIANT QUE CES REGLES SONT COMPATIBLES AVEC LA PRISE EN COMPTE DE LA SECURITE	32
ETUDE JUSTIFIANT QUE CES REGLES SONT COMPATIBLES AVEC LA PRISE EN COMPTE DE LA QUALITE DES PAYSAGES	35
ETUDE JUSTIFIANT QUE CES REGLES SONT COMPATIBLES AVEC LA PRISE EN COMPTE DE LA QUALITE DE L'URBANISME	41
ETUDE JUSTIFIANT QUE CES REGLES SONT COMPATIBLES AVEC LA PRISE EN COMPTE DE LA QUALITE ARCHITECTURALE	43
CONCLUSION	44
4. Intérêt général du projet.....	45
PROJET D'INTERET TERRITORIAL	46
5. Mise en compatibilité du PLU	47
PLAN D'OCCUPATION DES SOLS	48
INCIDENCES SUR LES DOCUMENTS DU PLU	49

Préambule

CONTEXTE REGLEMENTAIRE

La Communauté de Communes du Pays de Meslay-Grez dispose de la compétence « PLU, document en tenant lieu et carte communale » depuis le 19 Août 1991. Celle-ci est actuellement en cours d'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme Intercommunal. Le calendrier prévisionnel d'élaboration de celui-ci prévoit une entrée en vigueur aux alentours de 2020.

L'exercice de la compétence « PLU, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale » par la CCPMG la rend compétente en vue de faire évoluer les documents d'urbanisme des communes qui la composent (en dehors du champ de la révision). C'est à ce titre que la CCPMG présente ici un dossier de Déclaration de Projet emportant mise en compatibilité du Plan d'Occupation des Sols de Saint Loup du Dorat.

OBJET DE LA PRESENTE DECLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLU

La communauté de commune du Pays de Meslay-Grez souhaite accompagner la commune de Saint Loup du Dorat, couverte par un Plan d'Occupation des Sols, dans le cadre d'un projet de développement économique. Ce projet, structurant pour l'économie communale et accompagné par la Communauté de Communes, nécessiterait le basculement d'une zone à vocation activités vers un autre secteur. Néanmoins, ce projet est aujourd'hui bloqué à deux titres :

- Le terrain objet du projet se situe au sein d'une zone Nc (agricole) au POS ;
- Le terrain objet du projet est concerné par l'application des dispositions de la Loi Barnier, la RD21 ayant été classée route à grande circulation par arrêté préfectoral en date du 15 février 2006.

Il s'agit donc ici de mobiliser la procédure de Déclaration de Projet, nécessitant de justifier pleinement l'intérêt général du projet, afin de :

- Redéfinir les limites de la zone artisanale située en entrée de bourg Nord-Ouest de Saint Loup du Dorat ;
- Intégrer au POS une étude dite « Loi Barnier » permettant de redéfinir la marge de recul inconstructible, définie de fait le long des routes classées à grande circulation.

La chronologie de la procédure comprend :

- La préparation d'un dossier relatif à la **déclaration de projet** et aux dispositions nécessaires pour mettre en compatibilité le POS, objet du présent dossier ;
- L'élaboration du dossier de saisine de l'autorité environnementale, dans le cadre de la procédure dite du « cas par cas »;
- La réunion d'examen conjoint sur le dossier avec les personnes publiques associées mentionnées à l'article L. 132-7 du Code de l'Urbanisme ;
- L'arrêté de la communauté de communes pour l'organisation de l'enquête publique sur la mise en compatibilité du POS avec déclaration de projet. Le Président du Tribunal Administratif aura été préalablement saisi pour désigner le Commissaire enquêteur et l'arrêté devra donner lieu à un certain nombre de mesures de publicité ;
- L'organisation de l'enquête publique elle-même conformément aux dispositions du Code de l'Environnement et le décret 2011-2018 du 29 décembre 2011 ;
- La remise du rapport de conclusions du Commissaire enquêteur et mise à disposition de ces documents au public (au siège de la communauté de communes et de la mairie) ;
- Une délibération du conseil municipal de St Loup-du-Dorat émettant un avis sur le dossier et sollicitant l'approbation de la mise en compatibilité de son POS
- Une délibération de la CCPMG, déclarant d'intérêt général le projet et approuvant la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du POS de St Loup-du-Dorat.

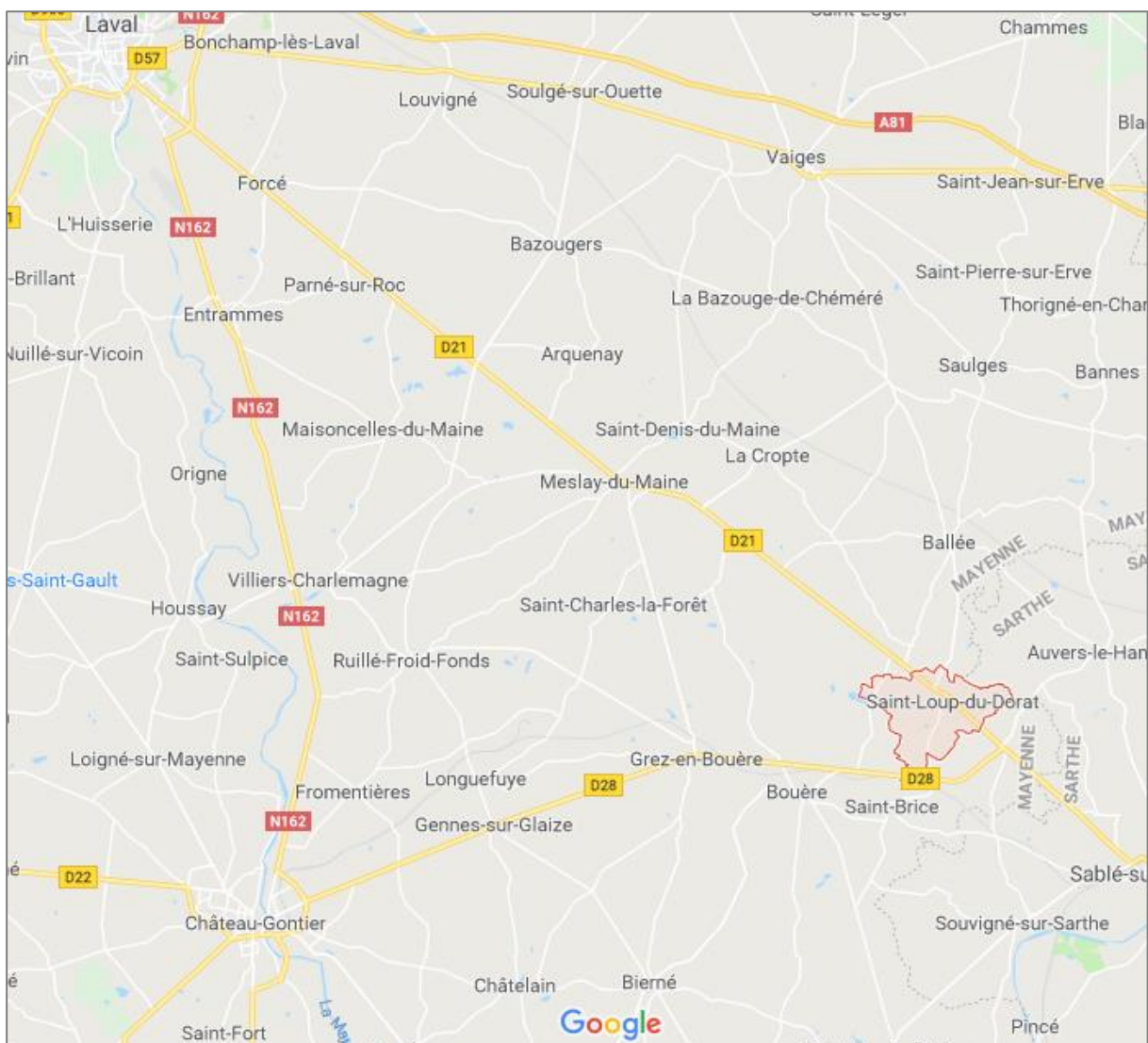
1. Cadre législatif

LA DECLARATION DE PROJET ET LA MISE EN COMPATIBILITE DU POS AVEC LE PROJET

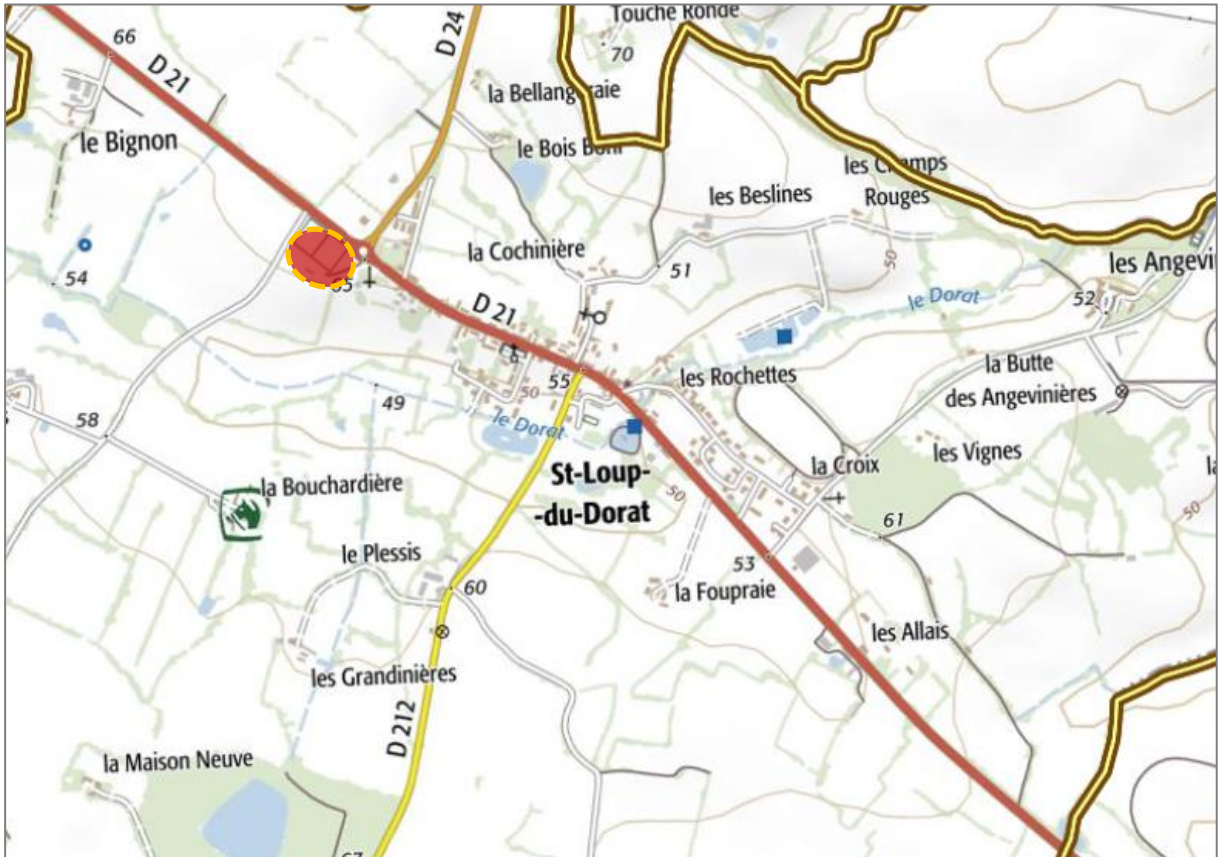
Le présent projet s'inscrit dans le cadre de la procédure de déclaration de projet établie par le Code de l'Urbanisme (articles L. 300-6, L. 153-54 et suivants, R. 153-15 et suivants).

Dans le cas présent, le projet de déplacement de la zone à vocation activités présenté par la Communauté de Communes n'est pas compatible avec le Plan d'Occupation des Sols de la commune de St Loup du Dorat, approuvé le 19 Août 1991. Le site envisagé pour la réception du projet étant classé en zone NC (agricole) et concerné par l'application d'une marge de recul inconstructible de 75 mètres (la RD 21 étant classée route à grande circulation).

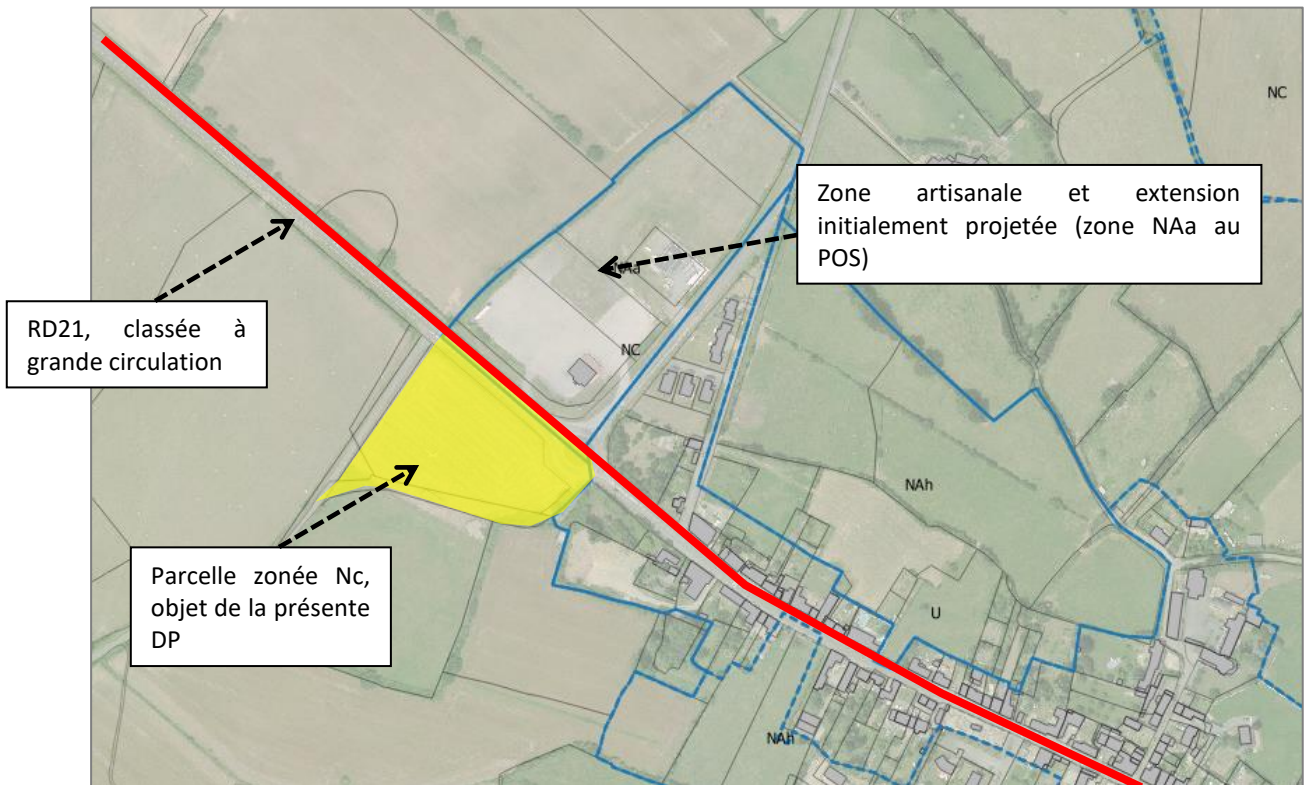
La procédure introduite par l'article L153-34 du Code l'Urbanisme (procédure dite de « révision allégée » ne s'appliquant pas aux Plans d'Occupations des Sols, seule une procédure de Déclaration de Projet emportant mise en compatibilité du POS est susceptible d'être mise en œuvre dans le présent cas de figure. L'intérêt général du projet, nécessitant cette mise en compatibilité du document d'urbanisme, est justifié dans ce dossier.



Localisation de la commune de Saint Loup du Dorat, entre Sablé-sur-Sarthe, Château-Gontier et Laval (source : Google Maps)



Localisation du secteur de projet à l'échelle du bourg de Saint Loup du Dorat (source : Géoportail)

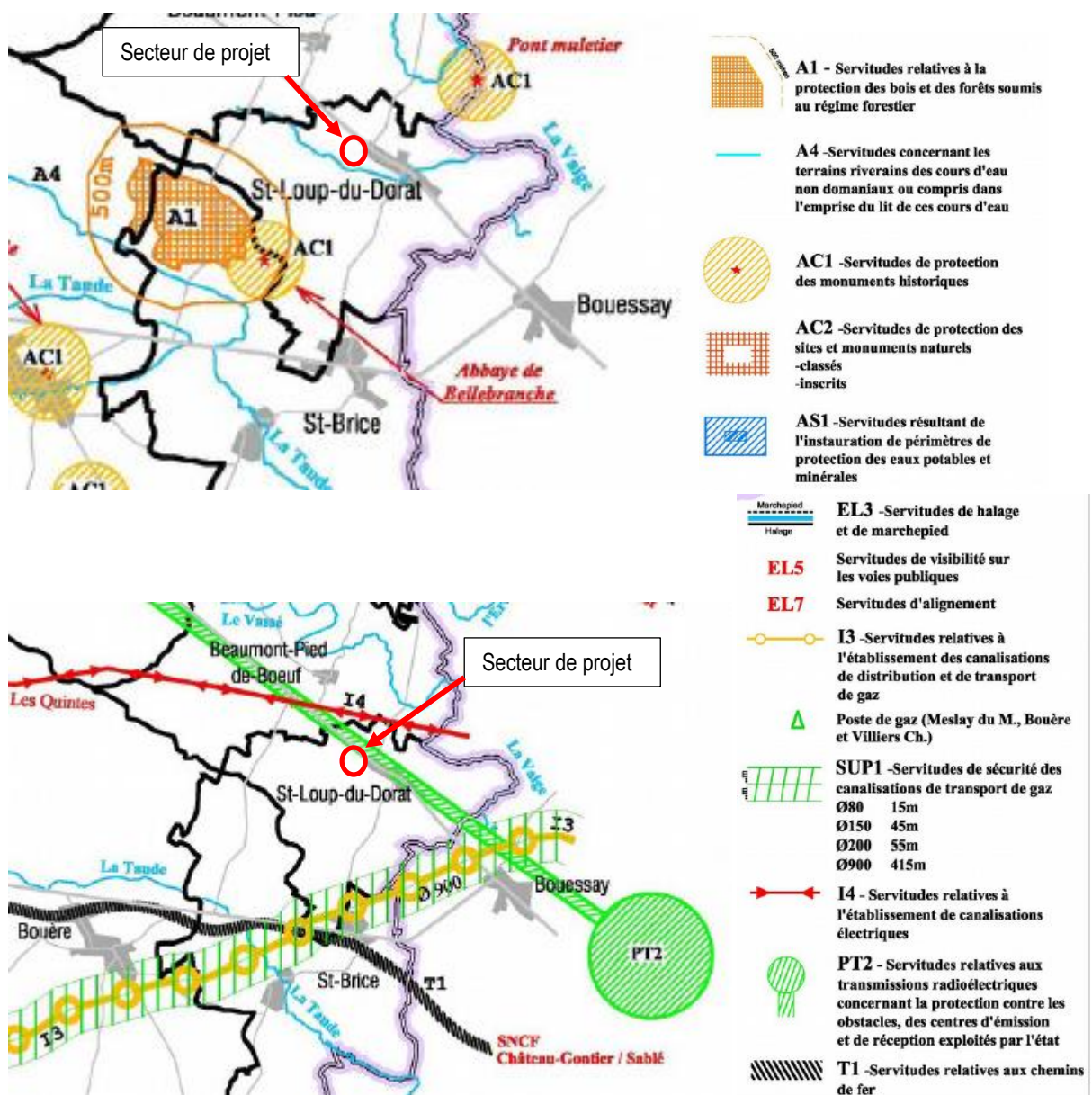


Contexte réglementaire (POS) s'imposant au site de projet

La commune de Saint Loup du Dorat est concernée par des servitudes d'utilité publiques :

- A1 – Servitude de protection des bois soumis à un régime forestier ;
- A4- Servitude concernant les terrains riverains des cours d'eau non domaniaux ou compris dans l'emprise du lit de ces cours d'eau ;
- AC1 – Servitude de protection des monuments historiques ;
- I3 – Servitude relative à l'établissement des canalisations de transport et de distribution de gaz ;
- SUP1 – Servitude relative à la sécurité des canalisations de transport de gaz ;
- I4 - Servitude relative à l'établissement des canalisations électriques ;
- PT2 – Servitude relative aux transmissions radioélectriques concernant la protection contre les obstacles des centres d'émission et de réception exploités par l'état ;
- T1 – Servitude relative aux chemins de fer.

Toutefois, ces dernières n'impactent pas le secteur de projet.

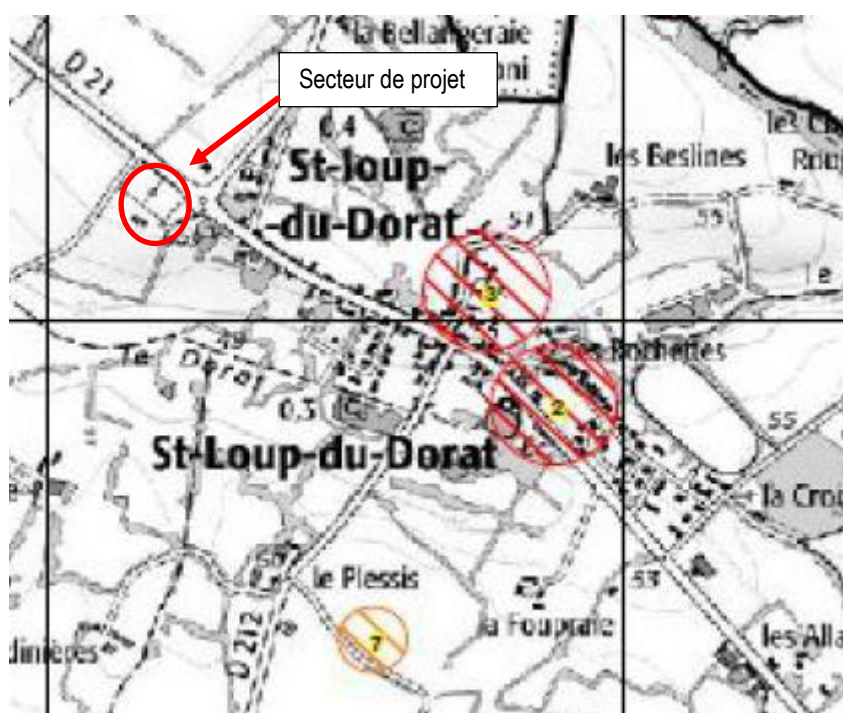


La déclaration d'utilité publique n'étant pas requise, **le projet fera l'objet d'une déclaration de projet au terme de la procédure prévue par l'article L. 153-54 du Code de l'Urbanisme**. L'enquête publique portera dans ce cas à la fois sur l'intérêt général du projet et sur la mise en compatibilité du Plan d'Occupation des Sols.

La déclaration de projet prise en application de l'article L. 300-6 du Code de l'Urbanisme permettra à la communauté de communes du Pays de Meslay-Grez d'apporter tous les changements nécessaires au POS de Saint Loup du Dorat.

Cette procédure a été soumise à un examen au cas par cas. La MRAe a ainsi décidé en date du 4 mai 2018 de **ne pas soumettre la procédure à une évaluation environnementale**. Cette décision est à retrouver en annexe du dossier d'enquête publique.

Le secteur de projet est localisé en dehors des périmètres de présomption archéologiques.



Extrait du PAC du dossier PLUI de la communauté de communes de Meslay-Grez

EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

Par arrêt n°400420 du 19 juillet 2017, le Conseil d'Etat a jugé que **les procédures de modification des plans locaux d'urbanisme** et de mises en compatibilité des documents d'urbanisme avec un document d'urbanisme supérieur, **doivent comprendre une évaluation environnementale préalable**.

Pour rappel, aux termes de la directive 2001/42/UE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, « *les États membres déterminent si les plans ou programmes visés aux paragraphes 3 et 4 sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement, soit en procédant à un examen au cas par cas, soit en déterminant des types de plans et programmes ou en combinant ces deux approches. (...)* »

Le droit issu de l'Union européenne impose donc une procédure d'évaluation environnementale des plans et programmes si ces derniers sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement.

Le présent dossier est soumis à un avis de l’Autorité Environnementale (Mission Régionale d’Autorité Environnementale) dans le cadre de la procédure dite du « cas par cas ».

2. Présentation du projet

SITE D'IMPLANTATION DU PROJET

❖ Cadres géographique et administratif

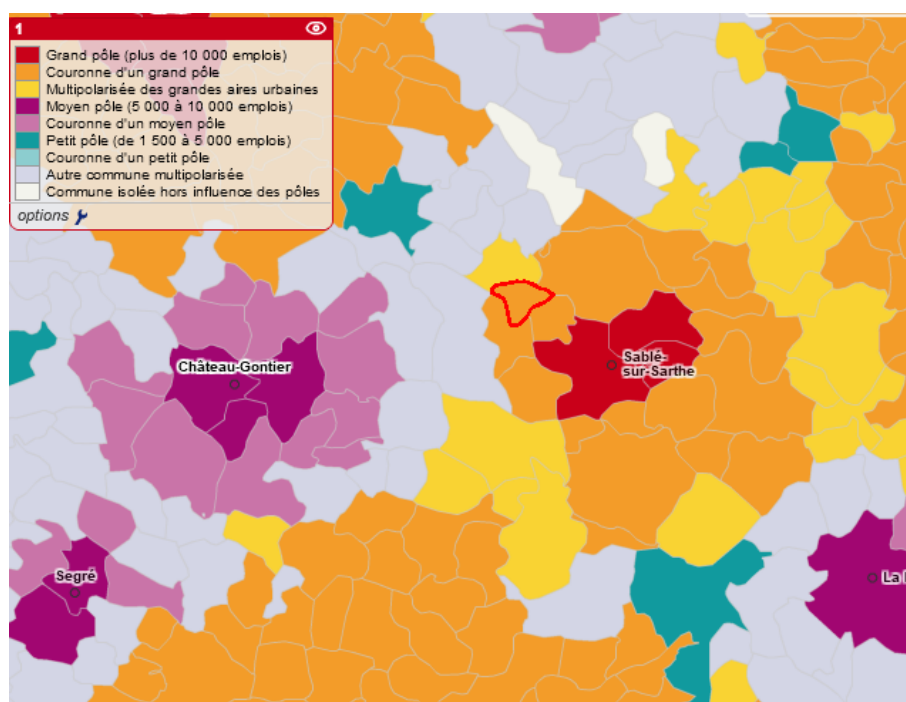
Le secteur objet du présent projet est positionné en entrée de ville Nord-Ouest de la commune de **Saint-Loup-du-Dorat**, le long de la RD21 (axe La Flèche – Sablé – Laval), sur l'emplacement d'un terrain de sport municipal aujourd'hui inutilisé. Ce terrain est zoné NC (zone agricole) au Plan d'Occupation des Sols.

La commune de Saint Loup du Dorat se situe au sein de l'aire urbaine du grand pôle de Sablé-sur-Sarthe (cf. carte ci-dessous). Elle entretient de fait des échanges économiques majeurs avec cette polarité de rayonnement départemental (moins de 10 km du centre-ville de Sablé) tout en étant idéalement située vis-à-vis de la capitale départementale, Laval située à moins de 40 km.

Peuplée de 371 habitants en 2014 (source Insee), la commune connaît actuellement une dynamique démographique intéressante puisque, bien qu'à pondérer au regard du faible nombre d'habitants de la commune, **un taux de croissance annuel moyen de 1,8% est constaté sur la période 2009-2014** (période pourtant de ralentissement de la croissance démographique globale liée à la crise de la construction à partir de 2009).

Cependant, cette croissance démographique importante ne s'est pas traduite pas la création d'emplois ou d'activités sur le territoire communal, malgré une desserte routière de qualité. De fait, le nombre d'emploi sur cette même période 2009-2014 est resté stable sur la commune de Saint Loup. Ce phénomène de développement démographique couplé à la stabilité du nombre d'emploi marque le **phénomène de résidentialisation** à l'œuvre sur le territoire de la commune de Saint Loup du Dorat. Ce phénomène est susceptible de contribuer au déficit progressif d'animation et d'attractivité de la commune. C'est notamment à ce titre que la présente déclaration de projet est menée. L'intérêt général pour la commune repose à la fois sur :

- Le maintien d'une économie locale, génératrice d'emplois
- Le maintien d'une économie locale, garante de l'animation sociale de la commune et de sa vie de village.



*Positionnement de la commune de Saint Loup du Dorat au sein du maillage des aires urbaines du Grand Ouest
(source : Insee 2010)*

La commune de Saint-Loup-du-Dorat, au même titre que l'ensemble du territoire de la communauté de communes du Pays de Meslay-Grez, est concernée par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays de Meslay-Grez approuvé le 22 mars 2016. Il ressort de ce document que la situation communale est stratégique pour le territoire car Saint-Loup-du-Dorat constitue une interface privilégiée entre Meslay-du-Maine, pôle principal du territoire, et Sablé-sur-Sarthe, dont le rayonnement départemental influe sur le territoire.

Saint-Loup-du-Dorat se positionne en tant que porte d'entrée de la communauté de communes depuis le pôle sarthois. Ce dernier connaît un développement important ces dernières années au regard notamment de l'arrivée de la Ligne à Grande Vitesse (LGV) qui doit servir de vitrine à l'économie locale ou encore de l'implantation de la zone économique Ouest PARK, un parc d'activités économiques de 160 ha situé en bordure de l'A11 et bénéficiant d'un traitement paysager et environnemental qualitatif et d'un accès au très haut-débit. Le projet de réorganisation de la ZA de Saint-Loup-du-Dorat s'inscrit donc dans un contexte économique concurrentiel. Celui-ci implique un travail qualitatif de l'aménagement et de l'offre en équipement pour les entreprises souhaitant s'implanter sur le territoire.

A l'échelle intercommunale, Saint-Loup-du-Dorat n'est pas considéré comme commune pôle. Toutefois, la commune souhaite se positionner dans une optique d'accueil de petites entreprises, d'artisans ou de services. La communauté de communes appuie sa volonté de disposer d'un parc d'activités de qualité, diversifié et attractif. Ainsi, Saint-Loup-du-Dorat se veut concurrentiel en proposant à des entreprises locales et de taille restreinte une capacité d'accueil qualitative et stratégiquement positionnée au cœur d'un paysage valorisant et valorisé. Pour se faire, le SCoT souhaite que les aménagements économiques mettent l'accent sur insertion paysagère des projets en proposant un traitement des espaces publics et privés de qualité ou encore sur la sécurité et la gestion des déplacements ; ces deux thèmes recourent les thématiques de vigilance des dérogations Loi Barnier. Il est à noter que la superficie maximale autorisée par commerce par le SCoT dans les communes telles que Saint-Loup-du-Dorat est de 300 m².

Niveau d'offre commerciale	Communes concernées	Développement autorisé pour les pôles existants ou/et pour les nouveaux pôles (par commerce et en m ² de surface de vente)	Secteur urbain concerné
Offre de proximité	Toutes les communes.	Moins de 300 m ² par commerce.	Centralité communale et enveloppe urbaine, hors zones d'activités.
Offre intermédiaire	Meslay-du-Maine et pôles de proximité.	Entre 300 et 1 000 m ² par commerce, à l'exclusion des structures commerciales déjà existantes ou/et des reconversions. Possibilité d'extension (jusqu'à 1 000 m ² pour les pôles de proximité et au-delà de 1 000 m ² uniquement pour Meslay-du-Maine), tout en garantissant l'offre de stationnement) des structures commerciales futures et déjà existantes sur l'ensemble de la durée du SCoT.	Centralité communale et enveloppe urbaine (zones urbaines et à urbaniser).
Offre en pôle structurant	Meslay-du-Maine.	Toute surface de vente. Extension des commerces de + de 1 000 m ² autorisée.	Zone commerciale existante.

Extrait du volet commercial du DOO du SCoT

❖ Le projet

La mise en place de la présente procédure de déclaration de projet est inhérente à un projet directement en lien avec l'économie locale. Cette procédure naît du constat d'une demande spécifique. Localisée entre Sablé sur Sarthe et Meslay-du-Maine, Saint loup du Dorat polarise les flux. Ainsi les services de la communauté de communes ont été soumis à de nombreuses sollicitations pour l'implantation de cellules commerciales ou artisanales le long de la RD 21. Les terrains actuellement zonés en NAa présentant des difficultés d'accès, la communauté de communes souhaite engager une procédure permettant de permuter les surfaces dédiées à l'accueil d'activités vers un site plus favorable. Le secteur de l'ancien terrain de foot, n'ayant plus de vocation

aujourd'hui et implanté en bord de RD 21 est pressenti. Cette évolution de zonage, permettrait la création d'une petite zone d'activité de proximité, proposant une offre plus adaptée.

En effet, le site traité dans le présent dossier est, notamment, pressenti pour accueillir une activité de commerce, non présente sur le territoire. La volonté est de permettre l'installation d'un commerce proposant des produits bio et locaux. Dans un contexte où les modes d'alimentation et les attentes des consommateurs évoluent, ce type de commerces, en l'absence de marchés communaux, vise à permettre un approvisionnement local des habitants. Le caractère stratégique du site est largement conditionné par le passage de près de 6 000 véhicules/jour et la proximité de Sablé sur Sarthe. Le choix du site naît également d'un constat de non concurrence à 30 kilomètres, en effet, les surfaces de vente alimentaire les plus proches dont le Super U de Meslay du Maine ne concerne pas les mêmes marchés. La démarche s'appuie sur la valorisation de circuits courts pour permettre la commercialisation de produits locaux et sains à des prix abordables.

La commune dispose à l'heure actuelle d'une zone artisanale au sein de laquelle sont implantées deux activités. Cette zone artisanale est localisée en entrée de ville Nord-Ouest, au Nord de la RD21 (voie classée à grande circulation) et au croisement avec la RD 24 menant à l'A81 (environ 20 km échangeur de Vaiges).



Vues sur les activités existantes au sein de la ZA depuis la RD21 (en haut) et la RD24 (en bas) (source : Google Maps)

En dehors de ces deux activités, la Zone Artisanale de Saint-Loup-du-Dorat connaît aujourd'hui une attractivité limitée. En effet, ainsi que l'illustre la carte ci-dessous, les terrains demeurant disponibles et classés au sein de la zone NAa (zone d'urbanisation future (ouverte à l'urbanisation à court terme) à vocation d'activités) se situent en retrait de la RD21, axe structurant du territoire offrant une visibilité importante aux activités (notamment commerciales) s'y implantant.

Par ailleurs, les conditions d'accès aux parcelles actuellement non utilisées de la zone NAa rendent compliquées une implantation d'activités (accès dangereux, terrain situé le long d'une courbe sur la RD24, présence d'un talus et d'un fossé...).

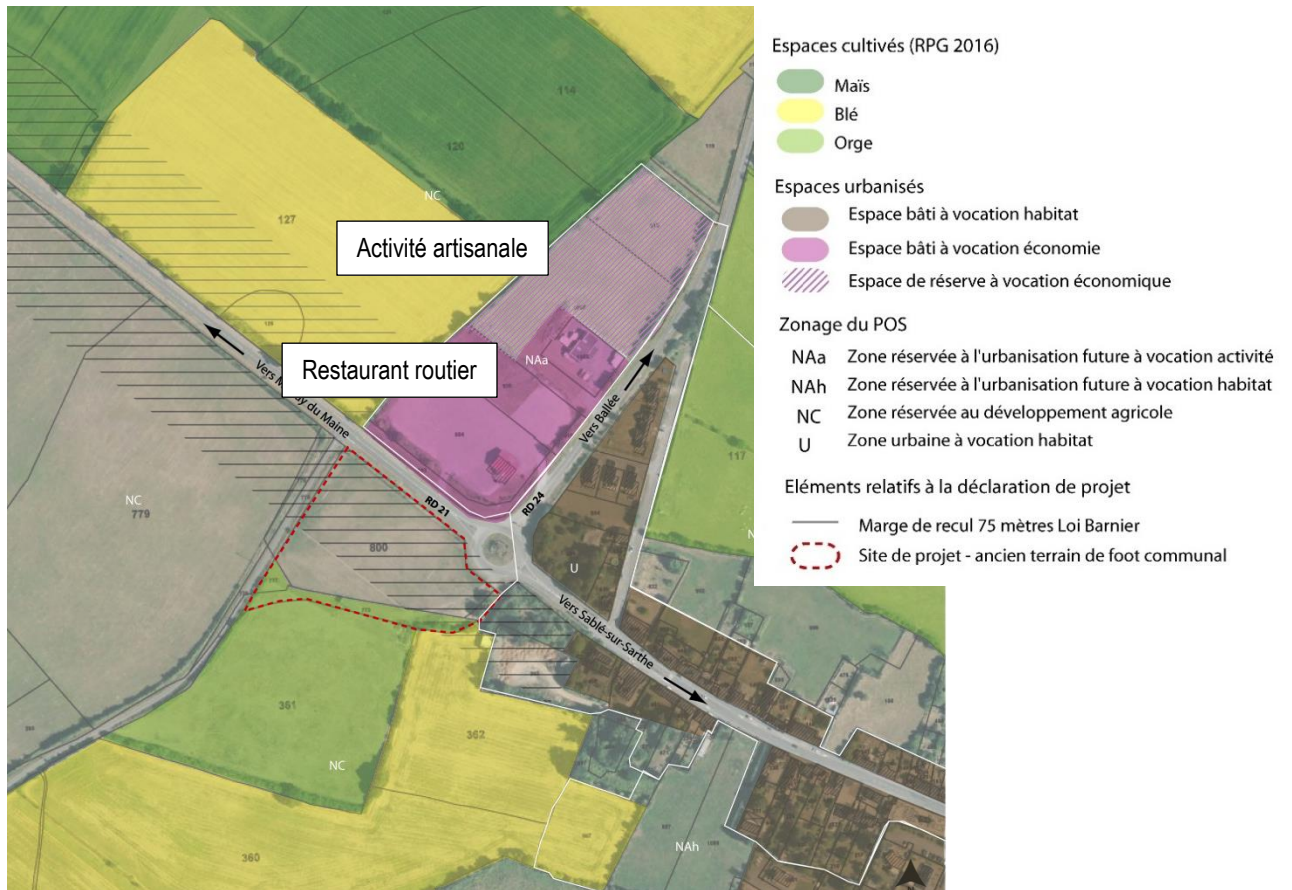


Pour ces raisons, la communauté de communes, souhaite revoir le zonage de sa zone artisanale au profit de de la parcelle 800, propriété communale, située au Sud de la RD21 (cf. plan ci-dessous) et occupée par un terrain de sport aujourd'hui inutilisé. **Cette parcelle répondant aux conditions nécessaires à l'implantation d'une activité économique sur la commune de Saint Loup du Dorat : qualité des accès, visibilité, sécurité.**

Ces terrains sont néanmoins aujourd'hui classés en zone NC (agricole) au POS. Ils nécessitent donc un changement de zonage vers un zonage NAa (environ 1,1 hectare). Dans un souci d'équilibre de développement et considérant l'absence d'intérêt des terrains actuellement classés NAa, la Communauté de Communes propose un déclassement des parcelles NAa vers NC environ 1,3 hectare).

Le projet porté par la Communauté de Communes consiste à accompagner une implantation commerciale de produits locaux et de qualité, en vitrine le long de la RD21 sur l'ancien terrain de sport communal. Il est à souligner que la modification opérée contribue par ailleurs à limiter les impacts du développement sur l'activité agricole. En effet, la parcelle objet de la présente DP est aujourd'hui occupée par un terrain de sport inutilisé tandis que les parcelles zonées NAa disposent d'une vocation de prairie.

Le site de projet s'inscrit en continuité avec le centre historique de la commune de Saint-Loup-du-Dorat, cette urbanisation est composée d'un tissu urbain traditionnel implanté à l'alignement de la voirie.



Localisation et description du site de projet



Site de projet : terrain de sport inutilisé (vue depuis le chemin à l'Ouest de la zone)

Par arrêté en date du 15 février 2006, la RD21 a été classée Route à Grande Circulation.

Au titre de l'article L111-6 du Code de l'Urbanisme :

« En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de **soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.**

Cette interdiction s'applique également dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre des routes visées à l'article L. 141-19. »

Au titre de l'article L111-8 du Code de l'Urbanisme :

« Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L. 111-6 lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages. »

La marge de recul liée à la présence de la RD 21 est actuellement de 75m. Or, cette largeur implique une inconstructibilité sur la quasi-totalité de la profondeur de la parcelle. La présente Déclaration de Projet emportant Mise en Compatibilité du POS vise donc, en plus du changement de zonage NC vers NAa, l'intégration d'une étude dérogatoire aux dispositions de la Loi Barnier, permettant la réduction de la marge de recul de 75 mètres et donc l'implantation d'une activité commerciale sur cette parcelle.



Zoom sur les espaces urbanisés de la commune



Cartographie de la marge de recul appliquée sur le site de projet

❖ Principales intentions d'aménagement

Au regard des objectifs du SCoT, les aménagements du site de projet devront mettre en avant et valoriser les caractéristiques du site. Le projet servira la promotion du territoire au travers de son aménagement et de son offre commerciale. L'implantation du projet en bordure de la RD 21 permettra d'appuyer ces volontés.

Des perspectives sur la vallée en contre-bas devront être préservées. Les bâtis devront tenir compte de ce cadre paysager privilégié, tant dans les formes architecturales que dans les teintes des façades. L'aménagement des espaces de rencontres et voirie devra également être soigné dans le but d'une optimisation de l'intégration paysagère.




Photographie sur le site de projet

En outre, l'aménagement proposé servira les trames écologiques de la commune en venant renforcer les liaisons et la transition entre espaces bâti et agricole et en respectant les points d'intérêt écologique existants

(boisement, haies, etc.). Une attention particulière sera de plus apportée au traitement des déplacements, notamment déplacements doux, sur et en dehors du site.

CARACTERISTIQUES GENERALES DU PROJET

❖ Justification du choix du site pour le projet

Critères	Parcelles situées au sein de la zone NAa actuelle	Terrain de sport inutilisé, actuellement zoné NC
Accès	Accès sur la RD24, en dehors des espaces urbanisés Présence d'une courbe Franchissement talus + fossé à prévoir	Accès sur giratoire existant en entrée de ville 
Situation par rapport aux équipements collectifs	Accès au bourg par RD 24 puis RD 21	Connexion directe à la rue Principale
Impact paysager	Positionnement en entrée de ville RD24	Positionnement en entrée de ville RD21 (résorption d'une friche (terrain de sport inutilisé))
Consommation d'espace	1,3 hectare de terrains aujourd'hui en prairies	1,3 hectare aujourd'hui en herbe (ex-terrain de sport)

❖ Le foncier

La parcelle située en entrée de ville (RD21) est propriété de la commune de Saint Loup du Dorat (ancien terrain de sport municipal). Cette parcelle s'étend sur une superficie totale de **1.3 hectare**.

Cette évolution de zonage permettrait ainsi de pérenniser un espace de prairie et de proposer une nouvelle fonction sur le terrain de foot désaffecté.

❖ Le programme général de l'opération

La superficie du site permet d'envisager le découpage en plusieurs lots. Une division en 4-5 lots est envisagée, cette division dépendra des différents besoins des activités amenées à s'implanter.

Un projet de création de commerce et d'ores et déjà pressenti. Ce dernier correspond à la vocation générale souhaitée par la communauté de communes sur la zone.

La superficie totale du bâti, incluant la surface de vente, les bureaux, la surface de stockage, les chambres froides... s'élève à environ 200m². Le projet vise à instaurer un commerce alimentaire de produits locaux et sains tournés vers des circuits courts. La clientèle sera composée des acteurs du territoire et éventuels usagers de la route départementale 21. Le commerce dispose déjà de fournisseurs locaux. L'idée étant de proposer des produits du quotidien issus du terroir à des prix abordable et sur un site facile d'accès. Le peu de concurrence

sur ce marché sur le territoire (seul site : les jardins de la boulonnerie implanté à Grez-en-Bouère) motive également ce projet.

Fournisseur	Type d'achats
murail SARL	Melon
<i>Aucun commentaire</i>	
Lerai Jean Claude	fruits et legumes
<i>Aucun commentaire</i>	
EARL Charmillé	Tomate
<i>Aucun commentaire</i>	

Fournisseur	Type d'achats
le becs fermiers	canard Foie gras de canard, magrets, rillettes pur canard, pâtés, confits, plats cuisinés
<i>Aucun commentaire</i>	
Gaudin	Miel
<i>Aucun commentaire</i>	
maraicher à selectionner	
<i>Aucun commentaire</i>	
DOMAINE DE BELLIVIÈRE - 72340 LHOMME	Vin
<i>Aucun commentaire</i>	
la suzannaise	biere
<i>Aucun commentaire</i>	
ferme du pressoir	cidre pommeau
<i>Aucun commentaire</i>	
le sanglier du bailleul	paté / rilette
<i>Aucun commentaire</i>	
delice du maine	sureau
<i>Aucun commentaire</i>	
boulangerie de ballée	Pain
<i>Aucun commentaire</i>	
minoterie Blin	farine
<i>Aucun commentaire</i>	
ferme l'eguilloniere	fromage lait beurre
<i>Aucun commentaire</i>	

❖ Les conditions de desserte, de voirie et de stationnement

L'aire de livraison, la voie ainsi que la capacité de stationnement devront être calibrés au regard des activités projetées sur le site. Ainsi, le **parking** devra permettre l'accueil de **50 voitures (soit une surface totale nécessaire de l'ordre de 1 000 m²)**, ce dernier sera mutualisé entre les différentes activités. Le parking, commun aux bâtiments de de zone sera également paysager et des mesures visant à limiter l'imperméabilisation des sols régleront son aménagement. La livraison sera quant à elle effectuée par une semi-remorque frigo de 20 tonnes. Le programme devra prévoir une aire de livraison en conséquence.

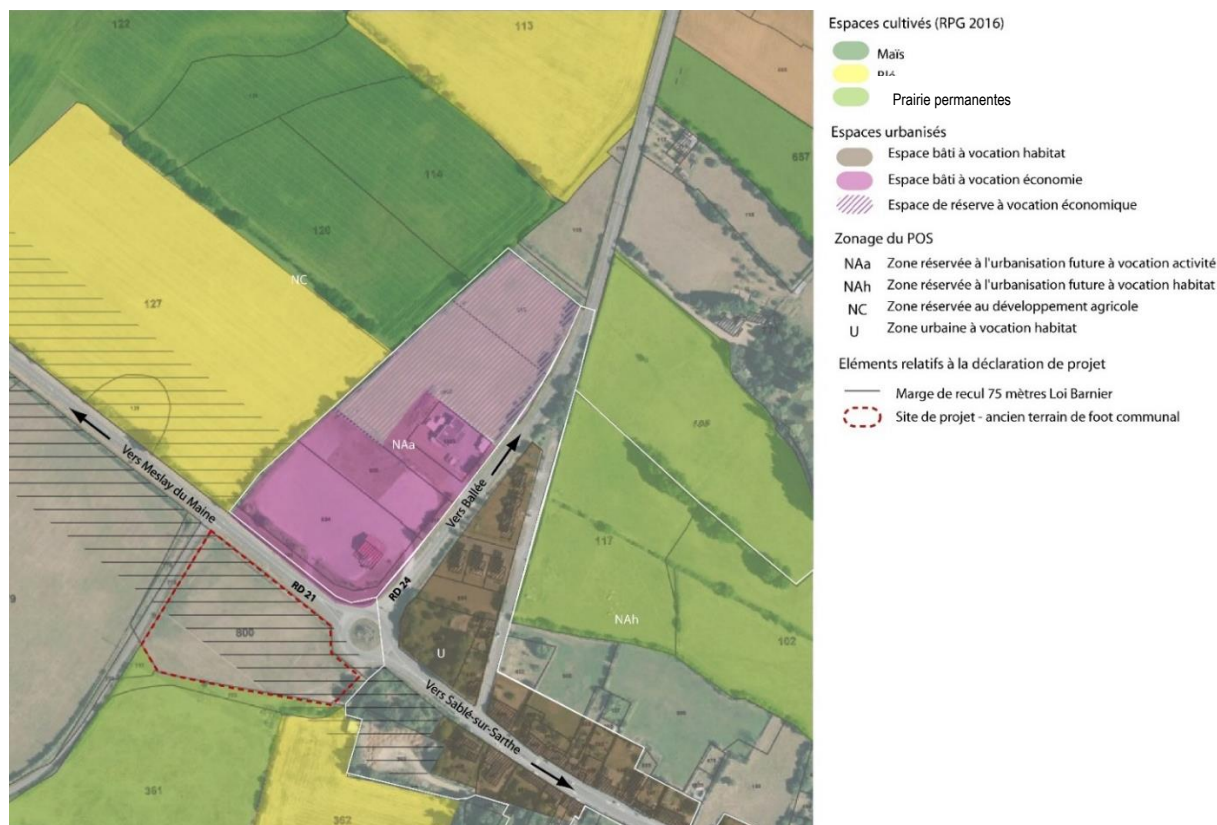
❖ Consommation d'espace

La parcelle concernée par le projet d'implantation commerciale, classées en zone NC, est propriété communale. Elle n'est pas exploitée.

ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

❖ Occupation du sol

Le site de projet est concerné par des terres non cultivées (d'après le registre parcellaire graphique – RPG – de 2016). Les parcelles les plus proches (au Sud) sont des parcelles en prairies permanentes. Au Nord de la parcelle et de la route on retrouve un secteur bâti à vocation agricole. Le bourg se trouve à quelques mètres du secteur de projet.



Localisation et description du site de projet

❖ Zones de protection du patrimoine naturel et zones d'intérêt inventoriées

La commune de Saint Loup du Dorat n'est concernée par aucun site Natura 2000. **Le site le plus proche se situe à plus de 6 km au Nord de la commune. Il s'agit du site Natura 2000, ZCS (directive habitat) « FR5200639 », Vallée de l'Erve en aval de Saint-Pierre-sur-Erve.**

Description du Site Natura 2000	Vulnérabilité
Vallée encaissée d'une petite rivière, entaillant un plateau calcaire, avec des abrupts rocheux et des côteaux secs. Ce site est très original pour le massif armoricain, du fait notamment de son substrat géologique basique. Les nombreuses grottes que l'on rencontre sur le site constituent des lieux d'hibernation importants pour plusieurs espèces de chiroptères et présentent de surcroît, pour certaines de ces cavités, un intérêt archéologique important. L'ensemble forme une entité paysagère encore bien conservée et d'un grand intérêt.	Les dégradations potentielles peuvent avoir pour origine l'importante fréquentation dont ce site est l'objet, qu'il s'agisse des habitats de pelouses et de côteaux ou des cavités. L'abandon du pâturage des pelouses et landes est une autre source de dégradation. Des actions concertées avec la plupart des acteurs locaux sont cependant en cours de mise au point pour limiter ces impacts.

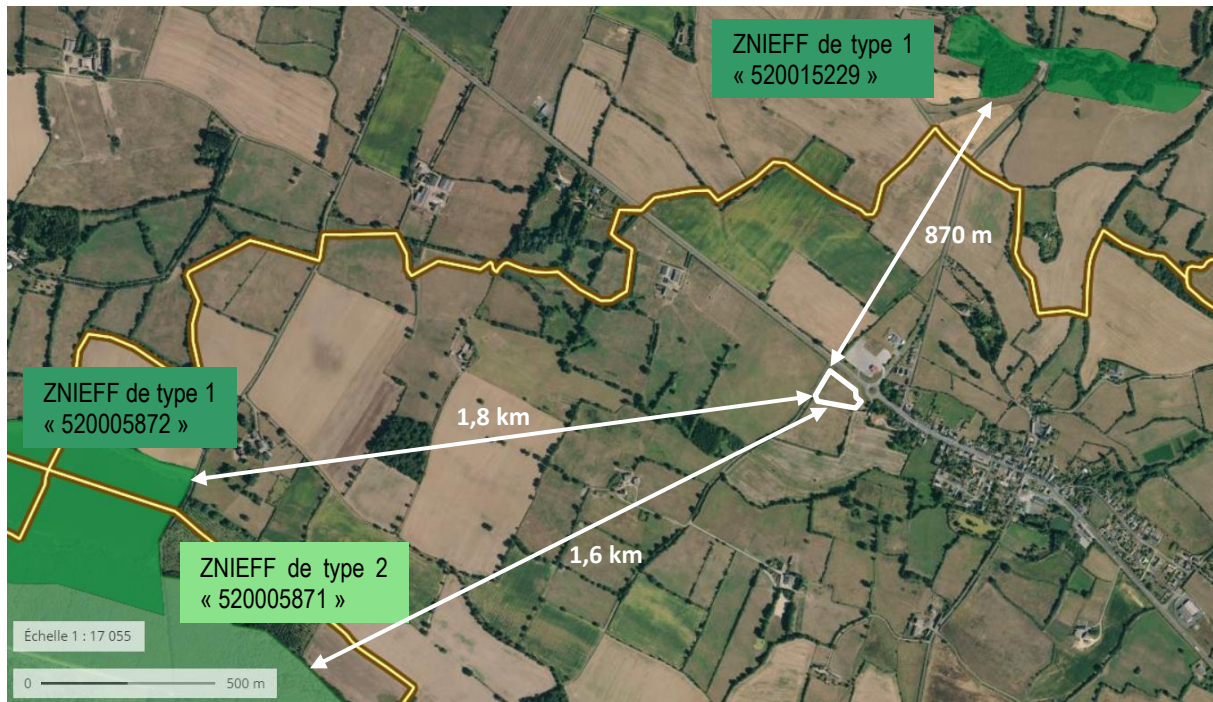


Source : Géoportail

Plus spécifiquement sur la commune, on ne ressent qu'un secteur de biodiversité. Il s'agit de la **ZNIEFF de type 1, « 52005872 » Etang de Curessy, de 46,19 hectares**. Seul environ 4,7 ha se trouve sur la commune de Saint Loup du Dorat. Situé en bordure de forêt, il est composé d'un étang très ancien qui possède une végétation aquatique remarquable. Ce site se situe à plus de 1,8 km du site et ne représente pas les mêmes habitats.

Cependant, même si d'autres ZNIEFF ne se trouvent pas sur le territoire communal, 2 ZNIEFF se trouvent plus près du site de projet que le site Natura 2000 et la ZNIEFF de type 1 décrite ci-dessus :

- **ZNIEFF de type 1 « 520015229 », Coteau boisé de Chantemesle et Carrière de la Morlière**. Elle se situe à plus de 800 m du site de projet. Cette zone est constituée de terrains primaires d'âge Dévonien avec notamment des calcaires argileux de la formation de Saint Cénére et des siltites argilo micacées de la formation de Gahard. Sur ces substrats nous avons des espèces caractéristiques sur le secteur calcaire, et des espèces des terrains schisteux dont une est en limite de répartition.
- **ZNIEFF de type 2 « 520005871 », Forêt de la Bellebranche et bocage des coteaux de la Taude**. Elle se situe à plus d'1,6 km au Sud du site. Cet ensemble écologique regroupe des massifs forestiers, des étangs, des prairies humides, des coteaux calcaires et du bocage entre ses éléments forts.

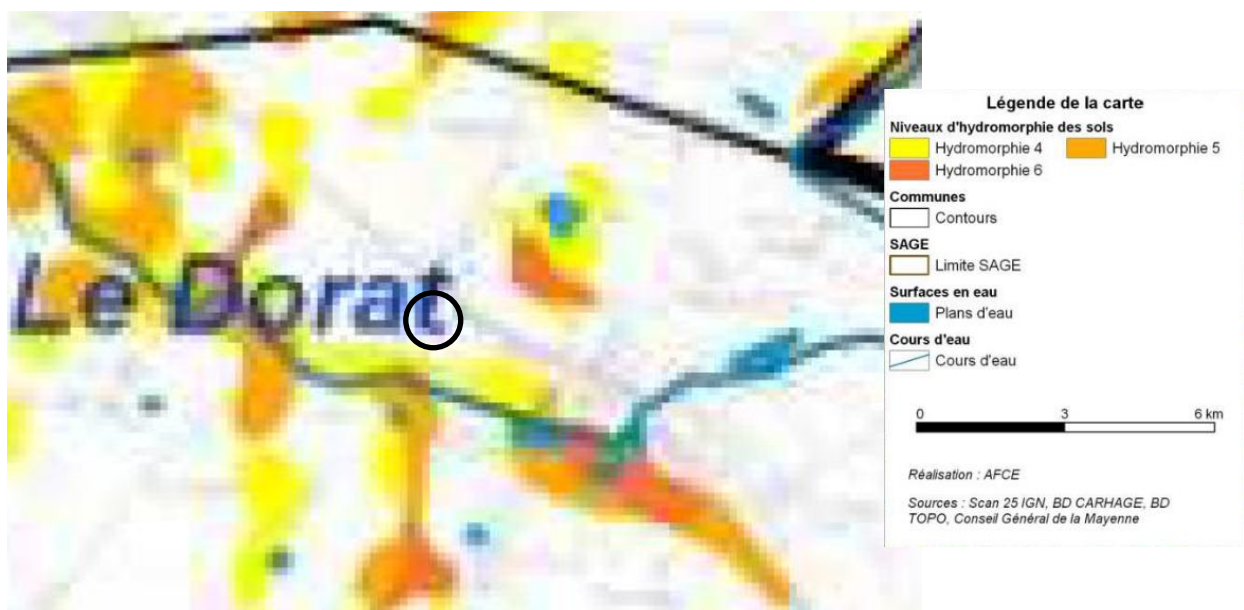


Source : Géoportail

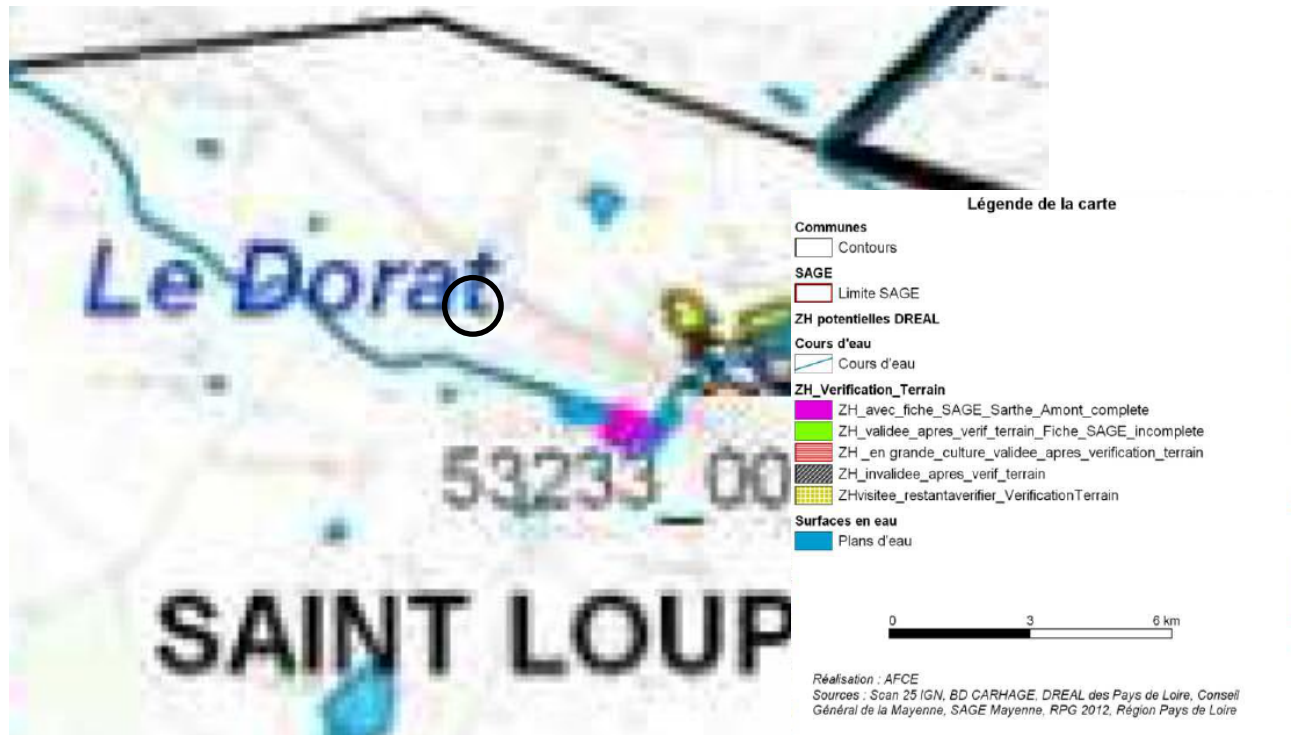
❖ Zones humides

Un inventaire des zones humides a été réalisé en 2014 dans le cadre de l'élaboration du SCoT de la Communauté de communes du Pays de Meslay-Grez. De plus, une cartographie de l'occupation des sols présentant des traces d'hydromorphie au-dessus de 30 cm de profondeur a été réalisé. Cela donne aussi une indication sur la présence ou non de zones humides (les niveaux d'hydromorphie 5 et 6 correspondent à la présence de zones humides / le niveau d'hydromorphie 3 représente les secteurs de doutes). L'inventaire réalisé a permis de localiser les zones humides.

D'après les cartes suivantes, on ne trouve aucune zone humide sur le site de projet.



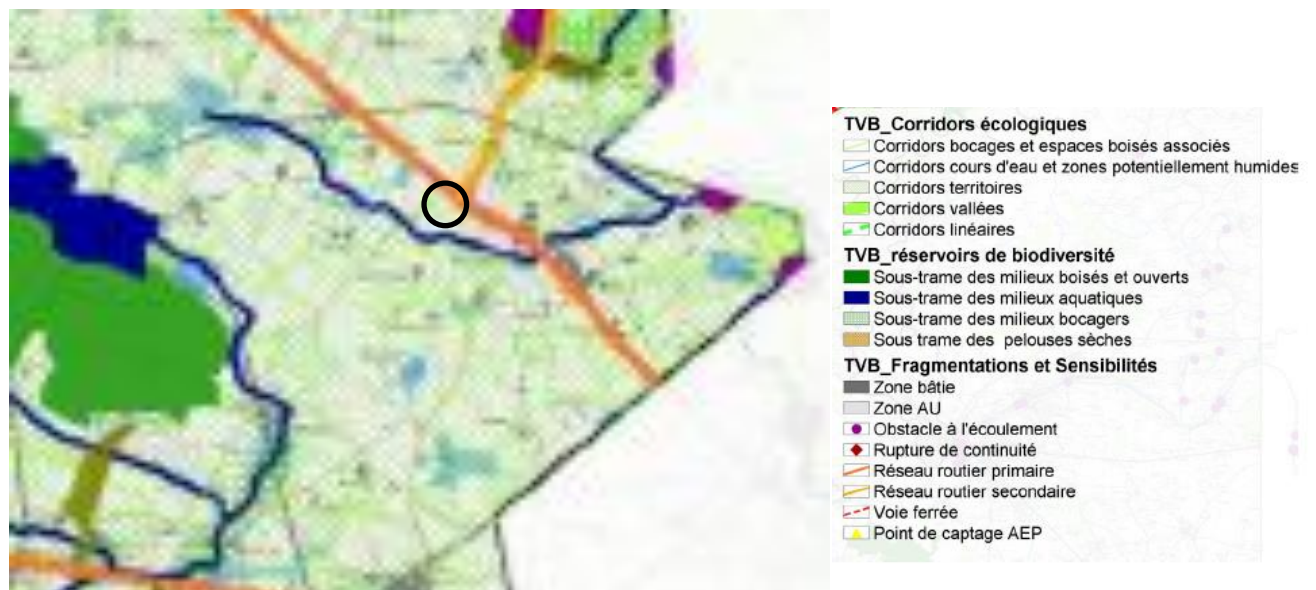
Source : SCoT de la Communauté de Communes du Pays de Meslay-Grez – Inventaire des zones humides – Atlas cartographique – Mai 2014



Source : SCoT de la Communauté de Communes du Pays de Meslay-Grez – Inventaire des zones humides – Atlas cartographique – Mai 2014

Enfin, le site de projet ne se trouve pas dans un réservoir de biodiversité de la Trame Verte et Bleue du SCoT de la communauté de communes du Pays de Melay-Grez. Un corridor territoire se situe sur l'ensemble de la commune. Le cours d'eau du Dorat se trouve au Sud de la parcelle du site. Il s'agit d'un maillage bocager dense intégrant un archipel d'espaces boisés. Il traduit l'importance de la prise en compte des milieux bocagers, présentant une forte densité en haies ou interconnecté, soit dense en mares, soit dense en occupation du sol favorable.

Le site se trouve aussi à proximité d'un élément fragmentant identifié dans la TVB.



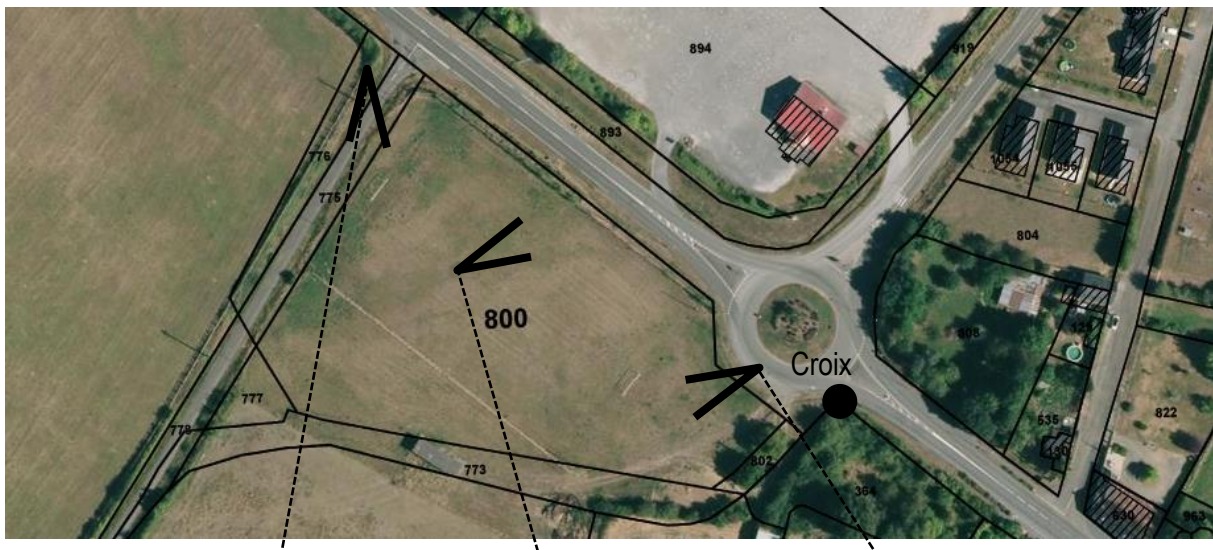
Source : SCoT de la Communauté de Communes du Pays de Meslay-Grez

❖ Éléments de paysage ou perspectives paysagères d'intérêt

La parcelle est constituée de très peu d'éléments paysagers, elle ouvre toutefois une perspective sur la Vallée. En effet, elle est essentiellement constituée de pelouse (ancien terrain de football). En limite de parcelle, on retrouve 2 arbres isolés (Est de la parcelle) ainsi qu'une haie bocagère. Les perspectives sur la vallée devront être intégrées au cœur du projet. Les espaces de circulation, localisé en arrière des bâtis œuvrent à la valorisation de ce patrimoine naturel.

Autour de la parcelle, on retrouve la zone d'activité de l'autre côté de la route D21. Des maisons de type plain-pied ou R+1 se trouvent à proximité du site de projet.

On se trouve en entrée de ville, entrée Ouest de la commune sur un axe principale. Un des enjeux majeurs de ce secteur est de conserver la qualité paysagère de l'entrée de ville et de s'adapter à son environnement immédiat.



❖ Sites classés ou inscrits et sensibilités archéologiques

↖ Angle de prise de la photo

(source : Géoportail)
Photos : Citadia Conseil

Il n'existe aucun monument historique classé ou inscrit sur la commune de Saint Loup du Dorat.

On retrouve tout de même du petit patrimoine vernaculaire proche du site. En effet, il existe une croix en dehors de la limite du site de projet, au croisement avec le rond-point.



Photographie de l'amorce de chemin localisée à l'Est du site de projet (Street View - sept 2014)

❖ Gestion de l'eau potable

On ne trouve aucun captage d'eau potable sur la commune de Saint Loup du Dorat.

Autrefois dévolues aux communes regroupées le plus souvent en syndicats, la compétence Eau potable est depuis le 1er Janvier 2018 une compétence intercommunale. La régie Eau potable du Pays de Meslay-Grez, assure une gestion globale du cycle de l'eau à l'échelle de la communauté de communes et un développement de stratégie cohérent, avec comme objectif un service unique et une même qualité d'eau pour tout le territoire. Cette régie assure la production d'eau potable, sa distribution et son transport vers les foyers, et la protection de la ressource en eau.

Les chiffres issus du diagnostic du SCoT indiquent que la consommation moyenne par habitant du département dépasse la consommation moyenne nationale (71m³/hab/an pour une moyenne nationale de 55m³/hab/an). Il en va de même pour la Communauté de commune du Pays de Meslay-Grez avec **une consommation moyenne par habitant d'environ 60 m³/an** (volume domestique consommé/nombre d'habitants desservis). Il est à noter que **certaines collectivités produisent des volumes pour des usages non domestiques (agricole ou industriel) : dont le SIAEP de Ballée (qui concerne la commune de Saint Loup du Dorat).**

Enfin, il existe sur le territoire un schéma directeur pour l'alimentation en eau potable, datant de 2011 à l'échelle du SIAEP de Ballée (3 commune dont Saint Loup du Dorat) et du SIEAP de Grez en Bouère.

❖ Gestion des eaux usées et eaux pluviales

Depuis le 1er Janvier 2018, la Communauté de communes du Pays de Meslay-Grez exercera la compétence assainissement collectif sur la totalité des communes du territoire. Elle a de ce fait en charge l'entretien des réseaux d'assainissement et des stations d'épuration.

La station d'épuration de la commune se situe à proximité du centre-bourg. Elle est conforme en performance et en équipement en 2016 (*source : portail de l'assainissement*). Sa charge entrante maximum en 2016 était de 120 EH pour une capacité nominale de 240 EH.

Cependant, le site de projet ne se trouve pas le secteur du zonage d'assainissement collectif. Le schéma d'assainissement de la commune fera l'objet d'une révision dans le même temps d'élaboration du Plan local intercommunale de la communauté de communes.

A noter : Les travaux de viabilisation sont programmés par la communauté de communes au budget 2018.



❖ Risques naturels et technologiques

La commune de Saint Loup du Dorat est concernée par le risque inondation. Ainsi elle est concerné par un Atlas des Zones Inondable pour el cours d'eau de la Vaige. Ce risque ne représente pas un risque majeur d'après le DDR 53 arrêté le 21 septembre 2017.

La commune se trouve entièrement dans un aléa faible pour le retrait-gonflement des sols argileux. Il en est de même pour le risque sismique (zone 2 : risque faible).

La commune est essentiellement concernée par le risque majeur de transport de matière dangereuse. La route concernée est la RD21 (voie à grande circulation) qui traverse toute la commune d'Est en Ouest. La commune, uniquement le Sud de la commune, est concernée par le même risque lié à un réseau GRT GAZ haute pression (canalisation). Ainsi, d'après le DDRM 53, la commune se trouve en vulnérabilité faible par rapport à ce risque.

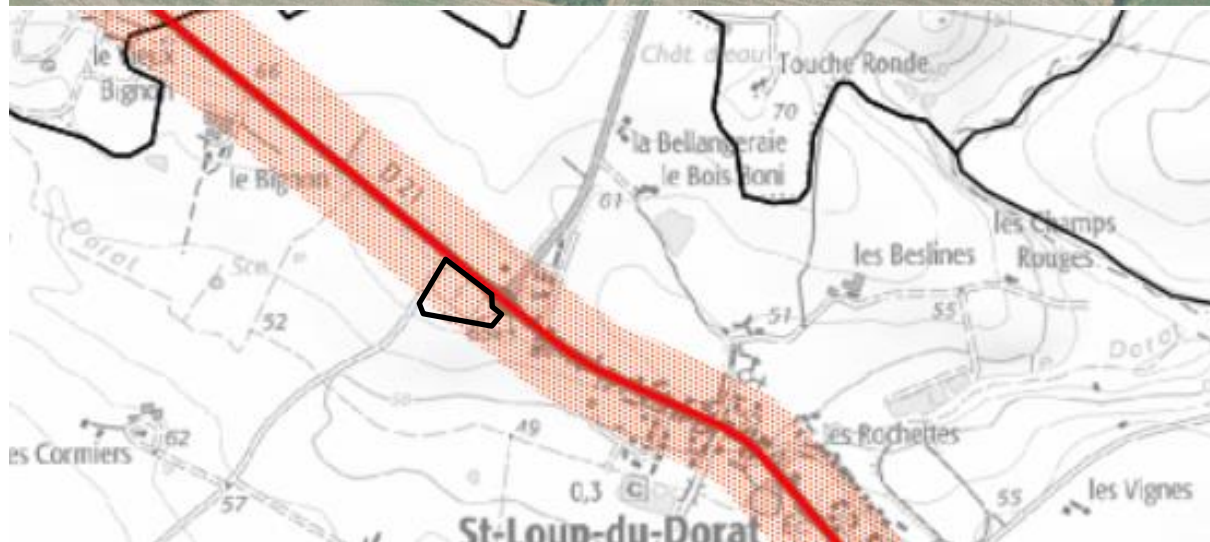
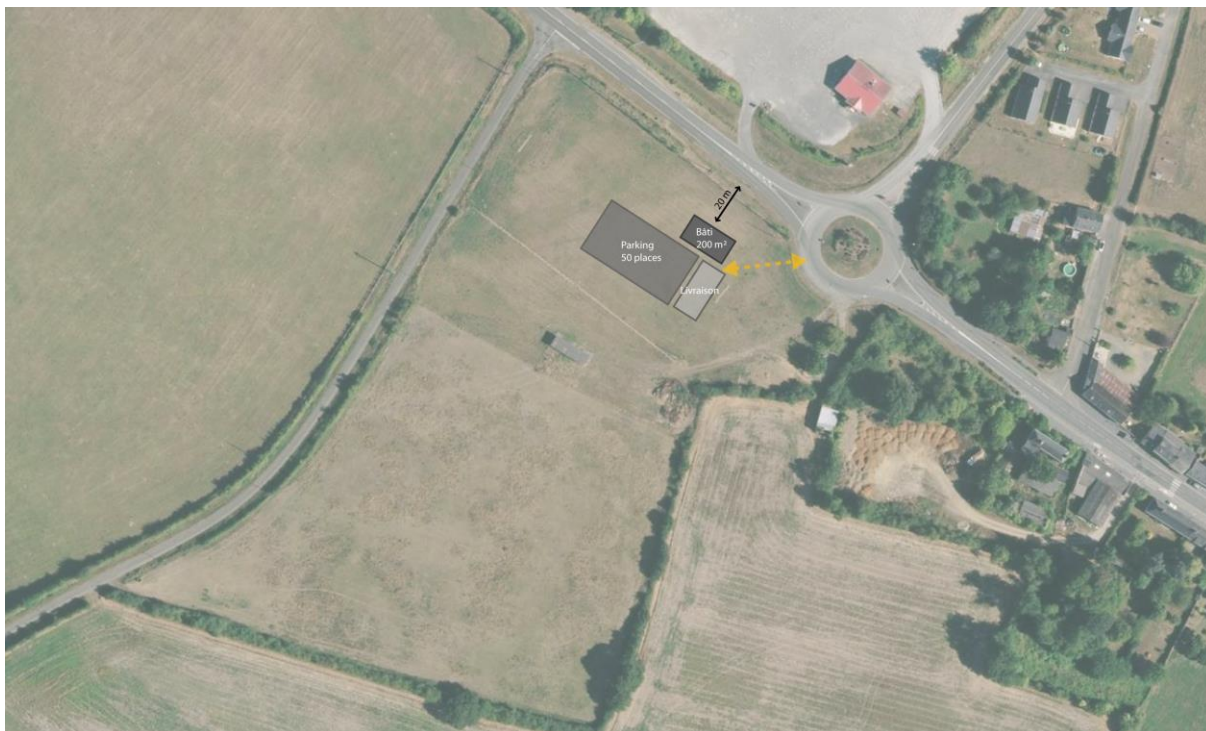
Ainsi le site de projet n'est concerné que par le risque de transport de matière dangereuse induit par la RD21, qui se situe en limite de site.

Enfin, on ne retrouve aucun site ou sols potentiellement pollués à proximité du site (BASIAS ou BASOL). Il n'y a pas non plus de site SEVESO ou d'ICPE.

❖ Nuisances sonores

D'après les données de l'état, la route départementale RD21 est classée en voie bruyantes de catégorie 3 (100 m de part et d'autre de la route). Ainsi, la quasi-totalité du site est impacté par les nuisances sonores induites par la route D21.

Les aménagements devront permettre la prise en compte de ces nuisances.



Carte de infrastructures bruyantes et de son secteur impacté– Source : Cartelie (carte dynamique des services de l'état en Mayenne)

3. Etude Loi Barnier

ETUDE JUSTIFIANT QUE CES REGLES SONT COMPATIBLES AVEC LA PRISE EN COMPTE DES NUISANCES

Afin d'implanter de façon cohérente et respectueuse du site les nouvelles activités sur la Zone Artisanale de Saint Loup du Dorat (entrée de ville, direction Meslay-du-Maine), il est nécessaire de s'assurer que les cinq points clés de la Loi Barnier (nuisances, sécurité, qualités des paysages, de l'urbanisme et de l'architecture) soient respectés et que le projet justifie, aux vues de ces éléments, une modification de la marge de recul de **75 m à 20 m**.

❖ Enjeux

- Protéger l'activité des nuisances (sonores et visuelles) liées aux flux de véhicules importants sur la RD 21 ;
- Limiter les nuisances liées à la gestion des eaux pluviales en lien avec l'imperméabilisation du site ;
- Gérer les nuisances environnementales impliquées par la présence d'activités polluantes éventuelles sur le site.

❖ Préconisations

- La présence de la RD 21 à proximité du site de projet entraîne un risque de nuisances sonores et visuelles du fait d'un flux routier journalier important (> 6 000 véhicules / jour). **L'implantation du bâti en bordure de l'axe de la RD 21 (avec un recul de 20m) et selon un principe de front bâti permettra de limiter les nuisances visuelles et sonores sur le reste du site en offrant une protection à l'ensemble du site. En effet, l'effet entonnoir créé par cet aménagement permettra d'affirmer de manière progressive l'urbanisation de long de la RD 21.**
- Une marge de recul de 20m le long de la RD21 permettra **de proposer un aménagement cohérent au regard du recul d'implantation déjà observé par le restaurant de l'autre côté de la voie.**
- En retour, les nuisances visuelles et sonores liées aux bâtis seront restreintes par un **aménagement de la bande de recul veillant à limiter l'impact visuel du projet vis-à-vis du passage routier.**
- En outre, **les ouvertures en façade Nord-Est-Nord du bâtiment seront limitées** afin de limiter les nuisances liées aux flux routiers sur la RD 21.



Proposition de continuité du bâti

- La haie située immédiatement à l'Est du site, en direction du bourg et esquissant le démarrage d'un chemin creux sera conservée. Au-delà de l'intérêt paysager, son maintien garantira des nuisances sonores et lumineuses limitées du projet vis-à-vis des habitations du centre-bourg.
- **Des plantations le long de la RD21** devront permettre de favoriser l'insertion paysagère de la nouvelle zone ainsi que de réduire les nuisances sonores engendrées par le trafic automobile.
- L'implantation de bâtiments d'activités sur le site implique une imperméabilisation du sol. De ce fait, une gestion adaptée des eaux pluviales doit être prévue. **Celle-ci pourra être assurée par des aménagements doux et paysagers, tels que des noues, en lien avec un bassin de rétention des eaux de pluie également paysager.**



Exemple de traitement paysager de noue – Source : CAUE76

- Afin de limiter le risque de déversement accidentel de substances toxiques ou dangereuses dans l'air ou dans les eaux de pluie, les dépôts des dites substances est interdit à l'air libre.

Malgré des risques de nuisances diverses, notamment sonores et visuelles, en lien avec la RD 21, la réduction de la marge de recul n'impliquera pas de nuisances supplémentaires au regard des préconisations d'aménagement. Au contraire, l'aménagement prendra compte de ces nuisances en amont et viendra les compenser. Il est également important de préciser que le projet ne concerne ni un projet d'habitat, ni un projet d'ERP.

ETUDE JUSTIFIANT QUE CES REGLES SONT COMPATIBLES AVEC LA PRISE EN COMPTE DE LA SECURITE

❖ Enjeux

- Assurer un accès sécurisé pour tous sur le site ;
- Assurer une desserte sécurisée au sein du site ;
- Protéger l'accès aux parcelles agricoles existantes ;

❖ Préconisations

- Le site se situe en bordure de la RD 21 accueillant un flux journalier moyen de 6 000 véhicules. Une attention particulière doit être portée à l'accès de tous les types de véhicules et notamment des véhicules de livraison. Un rond-point situé à l'angle nord-est du site et implanté en agglomération (vitesse limitée à 50km/h) pourra permettre un accès sécurisé au site.
- Seul un accès à la zone depuis ce giratoire pourra être autorisé. **Il impliquera la matérialisation d'une nouvelle branche sur le giratoire (déjà amorcée). Les entrées et les sorties seront réalisées depuis cet aménagement sur le giratoire existant. Aucun nouvel accès depuis la RD21 ne sera autorisé.**
- Afin d'offrir la possibilité aux riverains d'accéder au site via des modes de déplacement doux (piétons, cyclistes, etc.), les cheminements doux existants ou à venir au sein du bourg ou en périphérie devront se poursuivre jusqu'au cœur du site et desservir les entrées de bâtiments commerciaux ou les espaces communs sécurisés (esplanade, espace partagé, etc.).



Trottoirs bilatéraux existants rue Principale



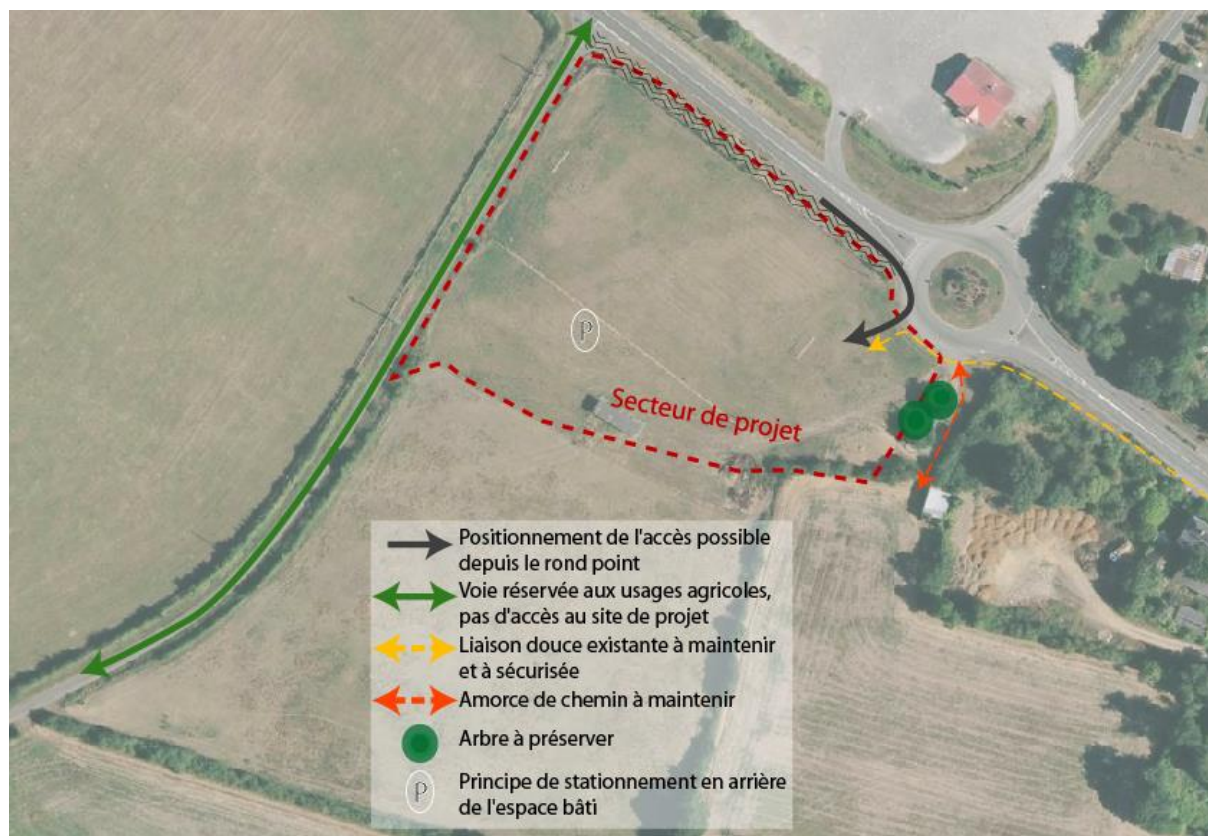
Continuité douce (trottoir) maintenue jusqu'en entrée de site

- **Le site sera occupé par des piétons autant que par des véhicules individuels ou de livraison.** Ainsi, afin d'assurer la sécurité de l'ensemble des usagers du site, il est préconisé une distinction claire des différents axes de circulation au travers d'un traitement paysager spécifique ou encore d'un emploi de matériau de revêtement spécifique (ex : cheminement piéton en stabilisé séparé de la voie de desserte automobile par une haie). Une signalisation précise devrait également être mise en place, notamment pour distinguer les axes de desserte dédiés à la livraison.
- Le site de projet s'insère dans un contexte agricole. A l'Ouest du site se situe un chemin qui dessert de nombreuses parcelles agricoles. Afin de protéger les usages agricoles et au regard du gabarit de la voie existante, **aucun accès au site depuis cet axe ne pourra être proposé hormis pour l'entretien des espaces paysagers mis en place sur le site.**
- **Dans un souci de valorisation de l'entrée de ville, le cheminement localisé à l'Est du site devra être maintenu. Les arbres le longeant seront préservés dans l'opération afin maintenir le caractère paysager du site.**



Photographie de l'amorce de chemin localisée à l'Est du site de projet et de la végétation à préserver

- En lien avec les conditions d'accès relatives à la création d'une voie d'accès depuis le rond-point de de la RD 21 et de la RD 24, les stationnements seront repoussés derrière le futur volume bâti. **Cette préconisation va dans le sens d'une meilleure intégration paysagère du projet et d'une préservation de l'identité rurale de la commune.**
- **Les espaces de stationnement tout comme les espaces de stockage devront être implantés en arrière du futur bâti. Ces derniers devront respecter l'identité paysagère des lieux. Une trame végétale accompagnera leur aménagement.** Ces préconisations vont aussi dans le sens d'une prise en compte de la qualité des paysages aux alentours et sur le site. La voirie permettra de maintenir les perspectives ouvertes sur la vallée.



Localisation de l'accès potentiel et des éléments de desserte à prendre en compte

Les contraintes de sécurité sur le site sont majoritairement liées aux accès et dessertes. La mise en place d'une structuration cohérente des cheminements au sein du site et l'aménagement d'un accès sécurisé depuis le giratoire permettent de répondre à ces enjeux de sécurité.

ETUDE JUSTIFIANT QUE CES REGLES SONT COMPATIBLES AVEC LA PRISE EN COMPTE DE LA QUALITE DES PAYSAGES

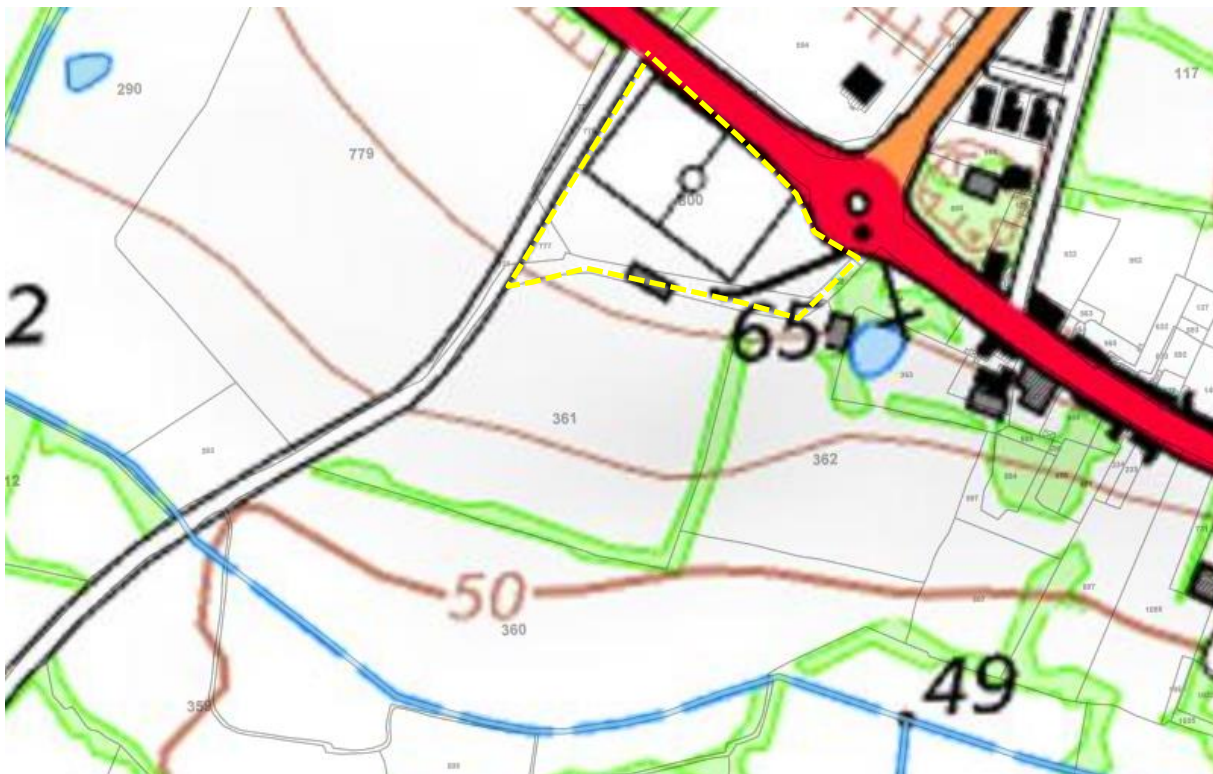
❖ Enjeux

- Intégrer de manière cohérente le projet dans son environnement ;
- Compléter les continuités écologiques existantes et valoriser le paysage ;
- Limiter l'imperméabilisation du site ;
- Réduire l'impact du rapprochement de l'urbanisation vers la route.

❖ Préconisation

- Le site de projet intègre une légère topographie nord-sud, en lien avec le cours d'eau du Dorat qui se trouve au Sud de la parcelle. La parcelle se trouve à 65 m d'altitude. La rupture de pente s'opère néanmoins au Sud de la parcelle concernée par le présent projet pour descendre à 50 d'altitude au niveau du cours d'eau du Dorat, offrant des perspectives paysagères de qualité depuis le site de projet et impliquant une visibilité depuis l'autre versant de la vallée du Dorat (fermes de la Bouchardière, du Plessis, des Cormiers...). La présence de haies bocagères le long des chemins implique néanmoins une visibilité réduite depuis les axes routiers.

La topographie peu marquée constitue un atout pour l'implantation d'activités sur le site (terrassements très limités). Toutefois, l'absence de relief peut être une contrainte pour la collecte des eaux pluviales.



Cartographie d'après l'IGN de la topographie de la parcelle (source : Géoportail)



Point de vue depuis le nord du site (cours d'eau du Dorat en contre-bas)

- Cette déclivité naturelle permet, au regard d'un positionnement du bâti au Nord du site, en bordure de l'axe routier, de proposer un **aménagement tenant compte des points de vue engendrés par cette topographie naturelle**. Ainsi, le projet devra veiller à mettre en valeur les points de vue existants en tenant compte et en respectant la topographie naturelle du site.
- Le projet de développement des activités commerciales de la ZA s'implante sur un site agricole intégré à un environnement lui-même agricole, notamment au Sud et à l'Ouest. Des éléments végétaux structurants sont présents sur site : haies, groupement d'arbres, etc. **Ainsi, il est préconisé de conserver ces éléments paysagers au moment des aménagements du site et de venir les compléter par l'apport de végétaux issu d'une palette similaire afin de proposer une continuité écologique renforçant la Trame Verte et Bleue et concourant au maintien de l'identité paysagère locale.**



Eléments de continuité écologique préconisés

- Globalement, les aménagements paysagers seront privilégiés et on veillera à sélectionner des végétaux locaux et non-invasifs. **Pour exemple voici une liste de végétaux possible à planter au sein de la parcelle. Elle est à titre indicative et devra s'adapter au rendu voulu (haie arbustive) au port de l'arbre attendu, ainsi qu'au type de sol du site et à l'emplacement (ensoleillé,..).**
La bande plantée en limite de la route ne sera pas plantée d'arbres de haut jet.

Liste de végétaux possibles (genre et espèce indicatives, sans distinction de la variété ni du cultivar) :

Buissonnants (- de 3 m) :	Arbustes (de 3 à 6 m) :	Arbrisseaux (6 à 15 m)
<ul style="list-style-type: none"> - Camérisier à balais (<i>Lonicera xylosteum</i>) ; - Fusain d'Europe (<i>Euonymus europaeus</i>) ; - Viorne lantane (<i>Viburnum lantana</i>) ; 	<ul style="list-style-type: none"> - Aubépine épineuse (<i>Crataegus laevigata</i>) - Genévrier commun (<i>Juniperus communis</i>) - Sureau noir (<i>Sambucus nigra</i>) 	<ul style="list-style-type: none"> - Charme commun (<i>Carpinus betulus</i>) - Érable champêtre (<i>Acer campestre</i>) - Frêne oxyphylle (<i>Fraxinus angustifolia</i>)

NB : toutes les photographies utilisées proviennent d'images prises sur internet.



Lonicera xylosteum



Euonymus europaeus



Viburnum lantana



Crataegus laevigata



Juniperus communis



Sambucus nigra



Carpinus betulus



Acer campestre



Fraxinus angustifolia

- L'implantation de nouveaux bâtis sur site implique l'imperméabilisation du sol. Afin de limiter l'impact de l'urbanisation du site sur la perméabilité du sol, on veillera à limiter le recouvrement du sol par des revêtements imperméables. Pour ce faire, au moment des aménagements, on veillera à mutualiser les stationnements. Ces deniers devront s'intégrer au cœur de l'aménagement paysager global du site. Ainsi, les places de stationnement pourront être complétées de bandes enherbées et/ou d'arbres (noues paysagères...).

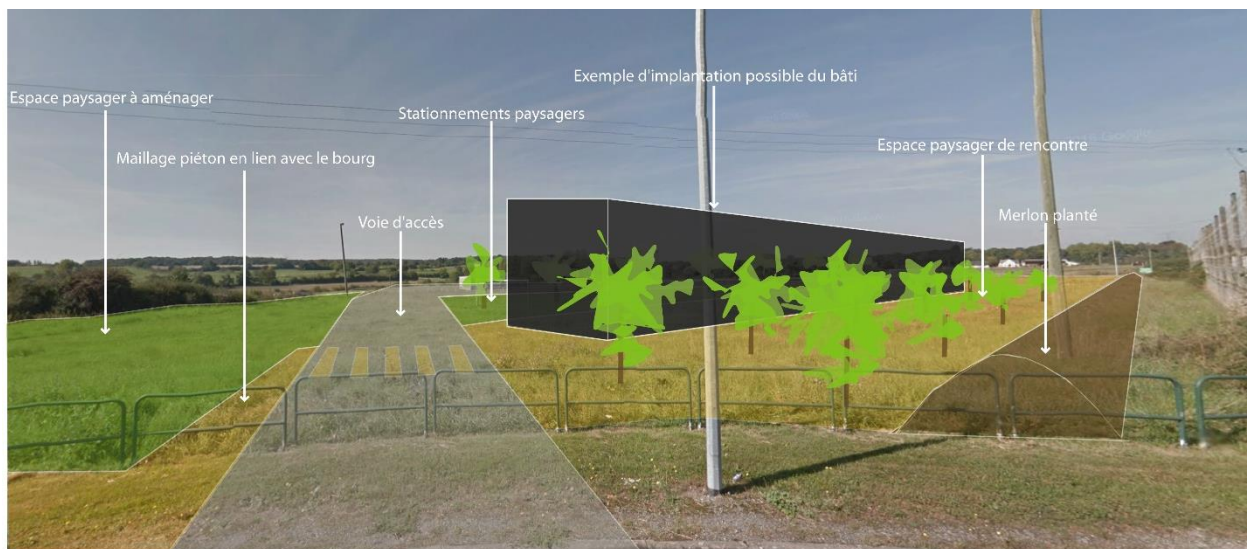


Exemple de traitement paysager du stationnement et des abords – Source : ville d'Avray

- **La présente étude propose que le projet d'urbanisation du site vienne s'implanter à 20 m de l'axe de la RD 21.** Afin d'intégrer le site de projet à son environnement et de créer un lien entre la route départementale et le site de projet, **la bande de recul sera paysagée de façon cohérente avec l'aménagement global du site.** L'aménagement de la marge de recul et l'aménagement du site devront être en continuité l'un l'autre.



Marge de recul avant et après la déclaration de projet



Exemple de projet sur site tenant compte des critères d'implantation et de desserte du projet

Le site de projet s'implante dans un environnement agricole qualitatif. Les préconisations d'aménagement faites permettent d'assurer que le projet qui aboutira respectera ces caractéristiques paysagères et viendra s'intégrer de façon homogène au site bien que la marge de recul de 75 m soit réduite à 20 m.

ETUDE JUSTIFIANT QUE CES REGLES SONT COMPATIBLES AVEC LA PRISE EN COMPTE DE LA QUALITE DE L'URBANISME

❖ Enjeux

- Assurer une continuité urbaine du bâti ;
- Permettre une bonne insertion paysagère du bâti.

❖ Préconisations

- La zone d'activités de Saint-Loup-du-Dorat se situe en continuité directe du bourg-rue axé autour de la RD21. Dans le bourg, le bâti est aligné le long de l'axe, en front de rue. Afin de préserver cette unité urbaine, le bâti de la zone d'activité devra venir se positionner à l'alignement, en bordure de l'axe routier soit à 20m au regard de la demande de dérogation.
- L'alignement du bâti en front de rue est complété à certains endroits du bourg par des haies et murets en pierre qui donnent une continuité urbaine et viennent appuyer l'effet d'alignement. **Afin de permettre une intégration paysagère du bâti, on reprendra ces éléments existants en venant positionner des éléments paysagers en alignement au sein de la bande de retrait de 20 m.**



Continuité du front bâti par des haies et murets

- Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés et végétalisés (pleine terre ou autre). L'aménagement du secteur ne fait pas l'objet d'emprise au sol maximale, en effet, la commune, tout en veillant à la bonne insertion du projet dans le contexte bâti préexistant, vise à permettre une possible densification sur le site.



Implantation potentiel du bâti et volumes projetés pour le projet de commerce local, autres surfaces disponibles pour d'autres projets

- Le projet de commerce de produits locaux (bâti 200m², stationnement 50 places, aire de livraison...) ne porte pas sur l'ensemble de l'espace de la parcelle. Ainsi, les aménagements devront pouvoir offrir une possibilité d'évolution du site et l'implantation d'autres activités. Au moins 4 lots devront être divisés.



Bâti de centre-bourg aligné le long de la RD 21

Le projet vient s'implanter en continuité du bourg dont le schéma urbain est très spécifique (structuration autour d'un axe routier, alignement de bâti et de végétal, etc.). Les préconisations faites permettent d'assurer que le projet d'aménagement qui sera formulé de façon plus précise prendra en compte ces éléments urbains. Ainsi, il viendra s'intégrer de façon plus cohérente et harmonieuse si la marge de recul de 75 m est réduite à 20 m.

ETUDE JUSTIFIANT QUE CES REGLES SONT COMPATIBLES AVEC LA PRISE EN COMPTE DE LA QUALITE ARCHITECTURALE

❖ Enjeux

- Proposer une architecture sobre s'harmonisant avec son environnement ;
- Proposer un bâti qualitatif au niveau de ses performances énergétiques.

❖ Préconisations

- Le bâti du bourg de Saint-Loup-du-Dorat est globalement homogène. Le gabarit des logements est globalement R+T ou R+1+C. Ainsi, le bâti des futures constructions économique devra conserver une hauteur similaire au bâti du centre bourg. **La hauteur maximale sera de 7 mètres à l'égout de toiture.**
- Les formes architecturales, les matériaux ainsi que les tonalités employées devront être sobres afin de s'intégrer au mieux à l'environnement.
- Les clôtures et séparations devront être traitées de façon paysagère. **Ainsi, seront autorisées les clôtures en structures naturelles s'insérant dans le paysage (clôtures non pleines en bois, ganivelles, ...), les clôtures grillagées doublées d'une haie, les haies végétales aux essences multiples. Quel que soit le type de clôture choisi, l'aménagement doit impérativement s'accompagner d'un traitement végétal. De manière générale, les clôtures seront obligatoirement doublées d'une haie.**
- Sont interdites les constructions ne présentant pas une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la tenue générale de la zone d'activités, l'harmonie du paysage et l'intégration à l'ensemble des constructions voisines. Les enduits extérieurs et les bardages devront s'harmoniser avec les constructions environnantes et le paysage. **L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, ...) est interdit. L'emploi de matériaux d'aspect similaire au bac acier non revêtu ou galvanisé est interdit.** Le choix des couleurs doit contribuer à l'intégration harmonieuse de la construction afin de minimiser son impact dans le paysage environnant et notamment :
 - o permettre une harmonisation des coloris avec l'architecture de la construction,
 - o alléger les volumes.
- Afin de donner une identité et un certain cachet aux bâtiments d'activité, les façades des constructions donnant sur la RD21 et sur voie publique, dont la voie interne à la zone, **seront de manière privilégiée, constituées avec un certain pourcentage de matériaux nobles** (aspect similaire à la brique, à la pierre de taille, au bois, au verre).
- Les transparences à l'intérieur de la zone depuis la RD21 seront des principes de construction à favoriser. L'organisation des bâtiments, des stockages éventuels ainsi que des aires de stationnement doivent permettre ces percées visuelles qui allègent la perception depuis la RD21 tout en favorisant son intégration dans le site et mettant en valeur les aménagements paysagers.
- Des fosses de plantation pourront être réalisées en pied de façade pour permettre un verdissement.
- Les toitures pourront aussi être végétalisées, mais ne sont pas obligatoires. A l'intérêt écologique et paysager de ce procédé s'ajoute un intérêt technique (isolation, étanchéité, etc.).
- **La mise en place de haies vives sera privilégiée, dans un objectif d'intégration paysagère et de végétalisation de la zone.** Sauf nécessité particulière de protection, les clôtures ne devront pas avoir une hauteur supérieure à 2,50m, que ce soit en bordure de voies ou en limite séparative.

- Pour des raisons de sécurité, les clôtures ne devront pas constituer d'obstacle à la vue au droit des accès sur la voie publique. Une bonne visibilité latérale devra y être assurée.
- L'aménagement du site de projet se veut en adéquation avec son environnement afin de s'harmoniser avec les caractéristiques paysagères existantes et dans une volonté de limitation de l'impact écologique des constructions. Ainsi, il pourra être repris des éléments de construction bioclimatique sur le bâti futur. Par exemple, les ouvertures seront limitées au nord (ce qui se corrèle avec la volonté de limiter les ouvertures en façade de la RD 21) et privilégiées sur la façade sud-est. De même, les espaces de stockage seront privilégiés à l'ouest du site.
- L'utilisation de dispositifs permettant la production d'énergies renouvelables est également pressentie sur le bâti (panneaux solaires).



Exemple de bâti écologique et bioclimatique avec de grandes ouvertures (à privilégier sur les façades sud et est) – Source : holtzauaustria.at

Le projet de développement des activités économiques s'effectue dans une démarche de respect du patrimoine existant et de prise en compte de l'environnement. Pour rester en cohérence avec cette démarche permettant de limiter l'impact de la réduction de la marge de recul, le bâti qui viendra s'implanter sur le site devra être traité de façon qualitative et respectueuse de l'environnement.

CONCLUSION

L'ensemble des dispositions relatives à la desserte, à l'aménagement de la voie, au paysagement du site, aux attentes urbanistiques relatives à l'implantation et à l'aspect du bâti, au traitement des nuisances sonores et flux associées apparaissent garantes de la bonne insertion du projet au sein du site préexistant. En respectant les principes d'aménagement cités ci-dessus, le projet d'aménagement du site à vocation à permettre la création d'un espace d'activité de qualité en lien direct avec la vie du centre-bourg de la commune de Saint-loup-du-Dorat. Les aménagements préconisés respectant çà la fois l'identité rurale de la commune et les nécessaires principes de sécurisation de l'espace permettre de réduire la marge de recul initiale de 75 mètres à 20 mètres.

4. Intérêt général du projet

PROJET D'INTERET TERRITORIAL

Ce projet s'inscrit dans une dynamique visant à conforter l'intérêt général, en effet, l'implantation de ce type de commerce, tourné vers une alimentation plus durable et plus locale répond à une évolution globale des modes de vie et des attentes de consommateurs. Ce projet devra permettre de générer une nouvelle offre au service des habitants et usagers du territoire et leur permettre de manger mieux à des prix équitables.

En outre, la mise en place de cette structure apportera un nouveau dynamisme au tissu économique local. En effet, ce commerce permettra de capitaliser sur l'aspect très passager de la RD 21 pour permettre l'intensification des relations économiques entre le territoire de la communauté de communes de Meslay-Grez et le pôle de Sablé-sur-Sarthe. La mobilisation d'entreprises locales et de circuits courts permettra également la valorisation des produits du terroir. L'ouverture de cette structure est, pour de nombreux producteurs locaux, l'occasion de se projeter vers une nouvelle vitrine de vente, localisée sur un site stratégique.

Les différentes modalités d'aménagement décrites ci-dessus, tant en termes d'insertion paysagère que d'impact écologique de la construction, apparaissent garantes de la bonne intégration du bâti dans le contexte local. Ce projet devra pouvoir permettre à la fois, la valorisation d'un site non occupé mais également la promotion de savoirs faire locaux.

5. Mise en compatibilité du POS

PLAN D'OCCUPATION DES SOLS

Le POS de Saint-Loup-du-Dorat, en vigueur a été approuvé le 19/08/1991

Le site concerné par le projet commercial présente ci-avant est zoné NC tandis que les parcelles situées le long de la RD24 et sans enjeux en matière d'aménagement économique sont zonées NAa.

Conformément à l'analyse des éléments évoqués dans la Chapitre 2, sont à intégrer dans la mise en compatibilité du Plan d'Occupation des Sols :

- **La réduction de la zone NC** sur le périmètre du projet d'implantation commerciale **par la création d'une zone NAa1** ;
- **En compensation, la réduction de la zone NAa au nord de la RD 21**, par le reclassement des parcelles de la zone artisanale non occupées aujourd'hui et à vocation de prairies en zone NC (agricole)
- **L'intégration au règlement écrit des éléments de conclusion de l'étude Loi Barnier** permettant la réduction de la marge de recul **au sein du règlement (qualité architecturale, qualité de l'urbanisme...)** ;

Le présent règlement de la zone NAa du POS ne comporte pas d'incompatibilité avec le projet lié à l'ouverture de cette nouvelle zone. Toutefois, la création d'un sous-secteur a pour vocation de préciser les règles s'appliquant à la zone, notamment en matière d'aspect extérieur, d'aménagement paysager, de voirie ...

Ainsi les articles suivants sont amenés à évoluer :

- **Article NA 1 : Occupations et utilisations du sol admises**
- **Article NA 3 : Accès et Voirie**
- **Article NA 6 : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques**
- **Article NA 10 : Hauteur maximale**
- **Article NA 11 : Aspect extérieur**
- **Article NA 12 : Stationnement**
- **Article NA 13 : Plantations**

INCIDENCES SUR LES DOCUMENTS DU POS

► **Le règlement du POS (zone NAa)**

Le règlement du POS approuvé le 19/08/1991 comprend une zone NAa. La zone NA a est une zone de développement futur fléchée à vocation activité. En zone NAa, sont autorisés :

- Sous réserve que l'aménageur prenne à sa charge la réalisation des voiries et divers réseaux nécessaires à l'urbanisation, les opérations dont l'affectation dominante est les activités ;
- Les bâtiments annexes à l'habitation ;
- Les constructions à usage d'habitation, dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des activités ;
- Les installations classées, liées à ces opérations, pour la protection de l'environnement dans le secteur NAa ;
- Les équipements publics ;
- Les affouillements et exhaussements du sol, d'une superficie inférieure à 100m² et d'une hauteur ou d'une profondeur n'excédant pas 2m, de même que ceux dépassant ces seuils, mais qui ont un rapport direct avec les travaux de voirie, de construction, de fouilles archéologiques ou avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres.

Les articles 3, 4 et 5 du règlement de la zone NA précisent que l'aménagement des accès, voiries, la desserte par les réseaux ainsi que la caractéristique des terrains doivent être adaptés aux aménagements projetés sur le site. Pour l'implantation des bâtis, un recul minimal de 10 m par rapport à la voie est demandé, dans le cas présent, la marge de recul de 75 mètres demandée par la loi Barnier surplombe cet élément réglementaire. La présente procédure vise à permettre l'implantation de bâtiments à 20 mètres de la voie dans un cadre préalablement défini.

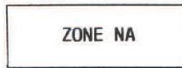
Le POS de saint Loup du Dorat compte deux zones NAa, une au Nord de la commune et une au Sud.



Extrait du POS de la commune

De ce fait et compte tenu des caractéristiques spécifiques du projet (en termes urbanistiques, paysagers, architecturaux...) un nouveau secteur NAa1 sera créé. Le règlement de ce secteur devra permettre d'intégrer les principes d'aménagement définis ci-dessus.

Evolution du règlement de la zone NA :



Zone réservée à l'urbanisation future
à court ou moyen terme

Elle comprend les secteurs :

NA h, à vocation d'habitat,

NA a, à vocation d'activités.

Un sous-secteur NAa1 a été créé dans le cadre d'une déclaration de projet. Ce secteur, à vocation activité revêt une réglementation spécifique visant à répondre aux enjeux propres au site, localisé en entrée de ville.

ARTICLE NA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

1 - Sont admis :

. Sous réserve que l'aménageur prenne à sa charge la réalisation des voiries et divers réseaux nécessaires à l'urbanisation, les opérations dont l'affectation dominante est :

- soit l'habitat (secteur NA h)

à condition que chacune d'elles entraîne la construction d'au moins 5 logements.

- soit les activités (secteur NA a).

et NAa1

. Les bâtiments annexes à l'habitation.

. Les constructions à usage de commerces, bureaux, services, liées aux opérations dans le secteur NA h.

. Les constructions à usage d'habitation, dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des activités dans le secteur NA a.

et NAa1

. Les activités non classées liées à ces opérations.

. Les installations classées, liées à ces opérations, pour la protection de l'environnement, dans le secteur NA a **et NAa1** et, dans le secteur NA h, celles dont la présence se justifie en zone d'habitat et qui n'entraînent pas ou qui ne sont pas susceptibles d'entraîner des nuisances pour le voisinage.

. Les équipements publics.

. Les affouillements et exhaussements du sol, d'une superficie inférieure à 100 m² et d'une hauteur ou d'une profondeur n'excédant pas 2 m, de même que ceux dépassant ces seuils, mais qui ont un rapport direct avec les travaux de voirie, de construction, de fouilles archéologiques ou avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres.

[...]

ARTICLE NA 3 - ACCES ET VOIRIE

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de voies à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent.

En sous-secteur NAa1, aucun nouvel accès sur la RD 21 ne sera admis. Seul l'accès via le giratoire existant desservant le site sera autorisé.

[...]

**ARTICLE NA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET
EMPRISES PUBLIQUES**

Sauf indications particulières portées sur les documents graphiques (marge de recul), les installations artisanales, commerciales et industrielles doivent être implantées à une distance minimale de 10 m par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées, existantes ou à créer.

Cependant, peuvent être admises, à une distance minimale de 5 m par rapport à l'alignement des voies, les constructions qui ne sont pas à usage artisanal, commercial ou industriel, telles que habitations, services généraux, etc. ou sans distance minimale de recul, les constructions liées aux divers réseaux.

En sous-secteur NAa1, les bâtiments devront s'implanter avec un recul minimal de 20 mètres conformément à l'étude loi Barnier menée sur la zone.

[...]

ARTICLE NA 10 - HAUTEUR MAXIMALE

Sans objet.

En sous-secteur NAa1 la hauteur maximale est fixée à 7 mètres à l'égout.

[...]

ARTICLE NA 11 - ASPECT EXTERIEUR

1 - Volumes et terrassements

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions doivent présenter une simplicité de volumes s'intégrant dans l'environnement ; les constructions doivent s'adapter au relief du terrain.

2 - Toitures

2.1 - Pentés

Il n'est pas fixé de pente minimale de toiture. Toutefois, si l'habitation n'est ni contiguë, ni intégrée au bâtiment à usage d'activités, la pente de sa toiture doit respecter un angle minimum de 35° comptés par rapport à l'horizontale.

Cet angle minimum n'est pas applicable aux constructions présentant une architecture innovante de même qu'aux annexes accolées au bâtiment d'habitation (appentis - vérandas).

Les toitures-terrasses ne sont autorisées que si la conception architecturale du bâtiment le justifie.

2.2 - Couvertures

Sont admis pour les bâtiments à usage d'activités et les équipements publics des matériaux de teintes neutres s'harmonisant avec le paysage environnant. En cas d'emploi de tôles métalliques, celles-ci doivent être traitées afin de masquer leur aspect galvanisé.

2.3 - Ouvertures

Les ouvertures doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la toiture et des façades.

2.4 - Capteurs solaires et vérandas

Les dispositions des paragraphes 2.1 et 2.2 ci-dessus ne sont pas applicables en cas de réalisation de vérandas ou de mise en place de capteurs solaires.

3 - Façades

3.1 - Aspect

Il doit être recherché un traitement harmonieux de toutes les façades y compris de celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal.

Les couleurs des façades doivent s'adapter avec le bâti environnant et le paysage.

En secteur NAa1, l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, ...) est interdit. L'emploi de matériaux d'aspect similaire au bac acier non revêtu ou galvanisé est interdit.

Le règlement encourage à l'utilisation de matériaux nobles (aspect similaire à la brique, à la pierre de taille, au bois, au verre) sur les façades notamment celles visibles depuis les voies publiques.

Le choix des couleurs doit contribuer à l'intégration harmonieuse de la construction afin de minimiser son impact dans le paysage environnant et notamment :

- permettre une harmonisation des coloris avec l'architecture de la construction,
- alléger les volumes.

3.2 - Ouvertures

Les ouvertures doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la façade.

4 - Clôtures

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment.

En sous-secteur NAa1, les clôtures et séparations devront être paysagées. Seront autorisées :

- les clôtures en structures naturelles s'insérant dans le paysage (clôtures non pleines en bois, ganivelles, ...),
- les clôtures grillagées doublées d'une haie, les haies végétales aux essences multiples. Quel que soit le type de clôture choisi, l'aménagement doit impérativement s'accompagner d'un traitement végétal.
- De manière générale, les clôtures seront obligatoirement doublées d'une haie.

[...]

ARTICLE NA 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

En sous-secteur NAa1, les stationnements devront être implantés à l'arrière du front bâti. Ces places de stationnement devront être mutualisées à l'échelle de la zone.

ARTICLE NA 13 - PLANTATIONS

Les aires de stockage ou de dépôt doivent être masquées par une haie végétale.

En sous-secteur NAa1, la bande de recul de 20 mètres le long de la RD21 devra être paysagée. Cette dernière a pour vocation de permettre une bonne intégration paysagère de la zone et de limiter les nuisances sonores, à cet effet devront être utilisés des espèces végétales endémiques, non invasives et diversifiées tels que :

*Lonicera xylosteum**Euonymus europaeus**Viburnum lantana**Crataegus laevigata**Juniperus communis**Sambucus nigra**Carpinus betulus**Acer campestre**Fraxinus angustifolia*

Les aires de stationnement et espaces de voiries devront être conçues de telles manières à privilégier l'infiltration des eaux de pluie. Ainsi, le traitement de la voirie et du parking devra être accompagné de la mise en place de noues paysagère. Les voies piétonnes devront être aménagées avec des matériaux perméables.

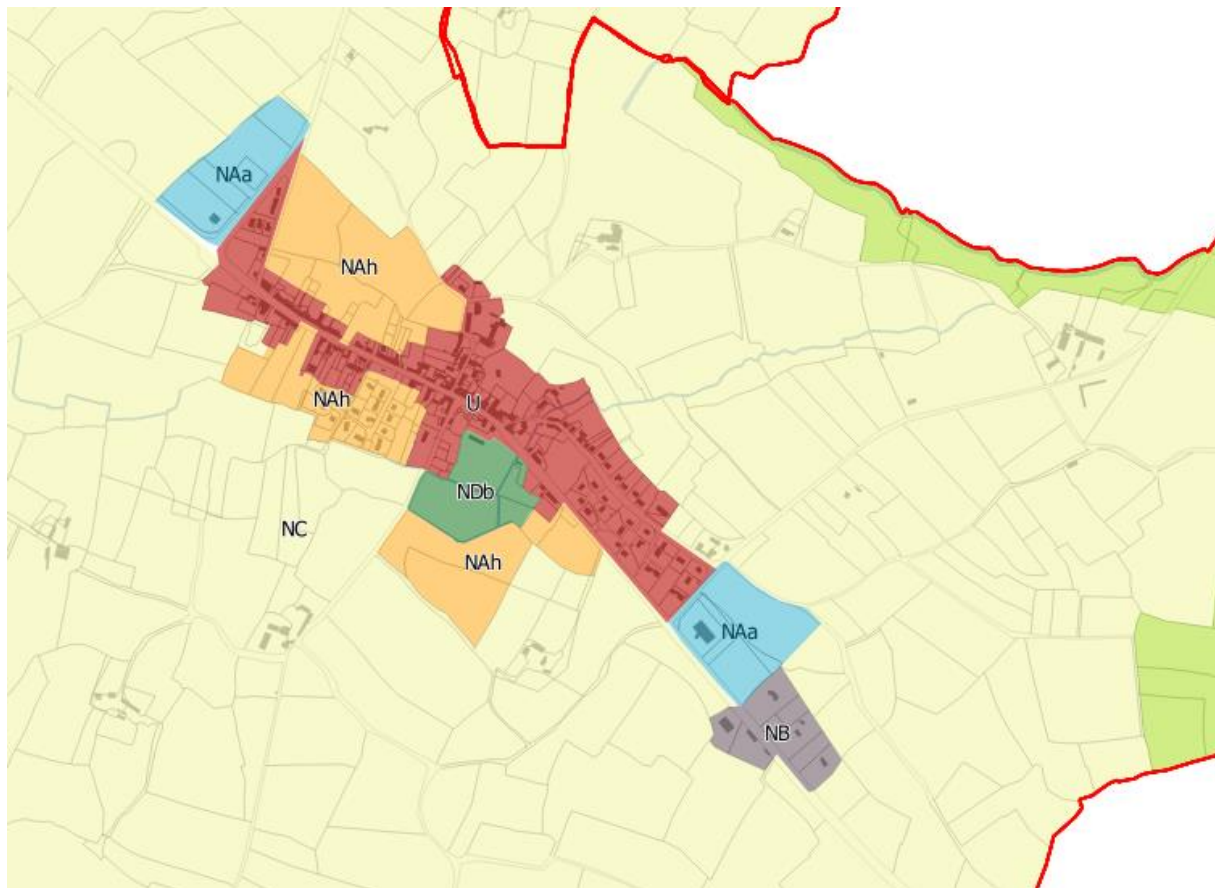
Les haies et arbres longeant le site à l'Ouest du chemin localisé à l'est de la parcelle zonée en NAA1 devront être préservés.

Ces éléments sont reportés sur le règlement graphique.

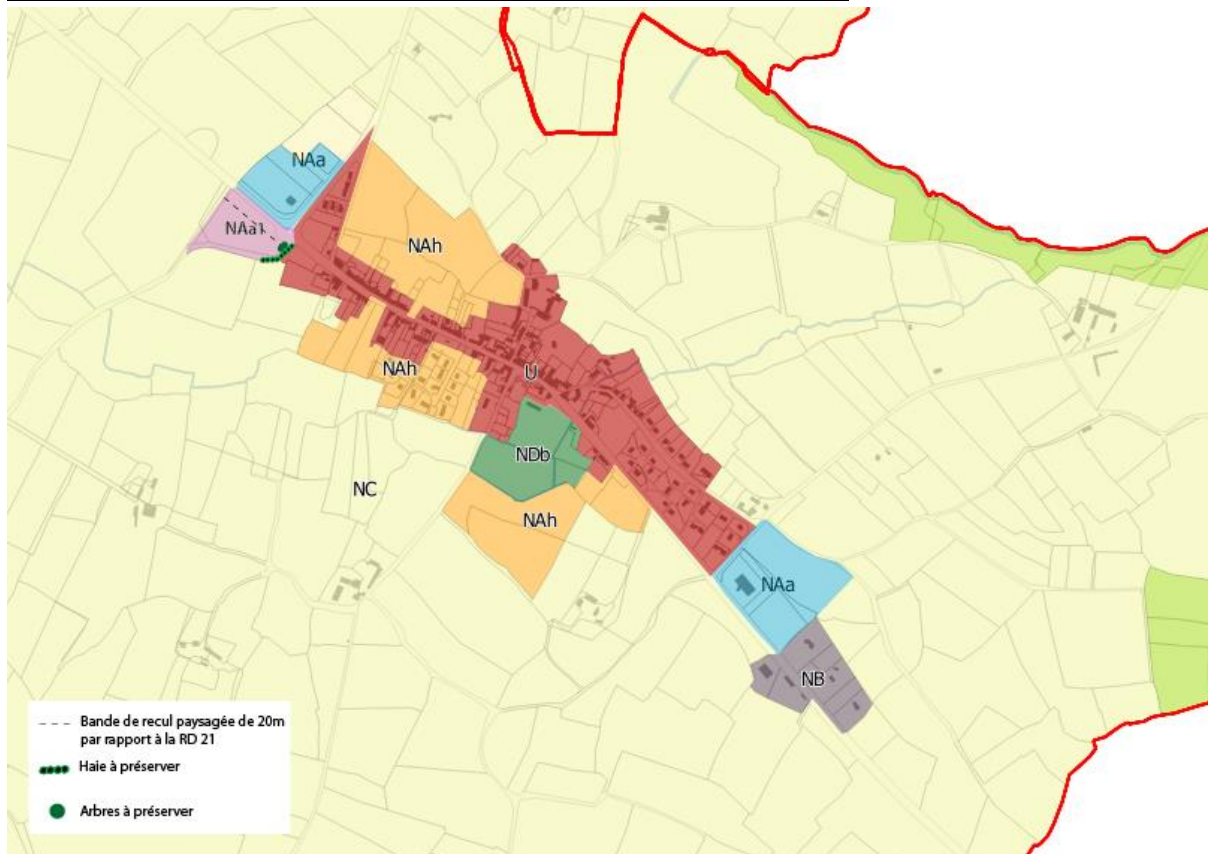
[...]

► **Le règlement graphique**

Le plan de zonage secteur entrée de ville Ouest avant déclaration de projet :



Le plan de zonage secteur entrée de ville Ouest après déclaration de projet :

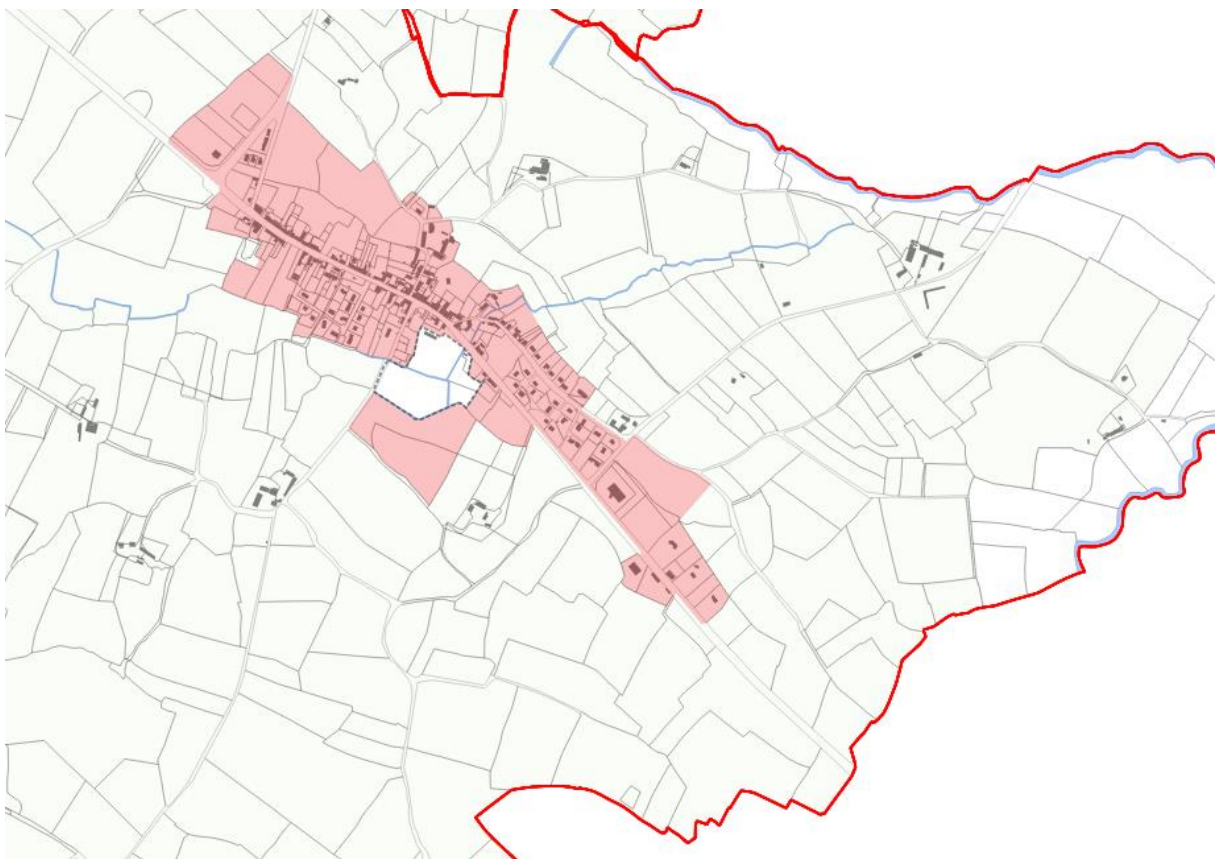


► **Le droit de préemption urbain**

Ces évolutions de zonage amènent une modification de la carte annexe au POS relative au droit de préemption. En effet, et conformément à l'article L 211-1 du code de l'urbanisme la commune de Saint loup du Dorat dispose du droit de préemption sur les parties urbaines et à urbaniser.

« Les communes dotées d'un plan d'occupation des sols rendu public ou d'un plan local d'urbanisme approuvé peuvent, par délibération, instituer un droit de préemption urbain sur tout ou partie des zones urbaines et des zones d'urbanisation future délimitées par ce plan, dans les périmètres de protection rapprochée de prélèvement d'eau destinée à l'alimentation des collectivités humaines définis en application de l'article L. 1321-2 du code de la santé publique, dans les zones et secteurs définis par un plan de prévention des risques technologiques en application de l'article L. 515-16 du code de l'environnement, dans les zones soumises aux servitudes prévues au II de l'article L. 211-12 du même code, ainsi que sur tout ou partie de leur territoire couvert par un plan de sauvegarde et de mise en valeur rendu public ou approuvé en application de l'article L313.1 lorsqu'il n'a pas été créé de zone d'aménagement différé ou de périmètre provisoire de zone d'aménagement différé sur ces territoires. »

Carte du droit de préemption urbain avant déclaration de projet



Carte du droit de préemption urbain après déclaration de projet

