



Maître d'ouvrage	<h2 style="margin: 0;">Déclaration de Projet emportant Mise en Compatibilité du POS de Saint Loup du Dorat</h2>
	

<u>Objet et date</u>	Compte-rendu de la réunion d'examen conjoint avec les PPA, en date du 26.04.2018
<u>Rédacteur</u>	Citadia Conseil
<u>Etaient Présents</u>	Huguette QUINCE (Sous-Préfecture de Château-Gontier) – Virginie MOREAU (DDT53) – Eric DUFROS (DDT53 – PTSM) – Christopher MONSIMER (Chambre d'Agriculture) Anne-Sophie SAGET (CCPMG) – Jérôme CRIBIER (CCPMG) – Thibault PLARD (Citadia)
<u>Diffusion</u>	Compte rendu joint au dossier d'enquête publique

Dans un premier temps, la DDT demande à ce que les éléments retranscrits dans un mail envoyé à la Communauté de Communes, préalablement à la tenue de la réunion d'examen conjoint, soit annexé au présent compte rendu, lui-même versé au dossier d'enquête.

Les points suivants ont également été évoqués / discutés :

- Le dossier doit davantage présenter le projet comme un projet de développement d'une zone artisanale et non uniquement une implantation commerciale (même si celle-ci est à l'origine de la mise en œuvre de la présente procédure) ;
- Le dossier doit comporter un argumentaire relatif à l'attractivité du site du terrain de foot actuel pour du développement économique (nombreuses demandes déjà formulées) en comparaison des terrains situés à l'arrière du restaurant, non visibles depuis la RD21 et peu attractifs ;
- La Chambre d'Agriculture demande à ce qu'aucune sortie sur le chemin agricole situé à l'Ouest de la zone ne soit autorisée ;
- La DDT demande à ce que le dossier soit explicite sur le fait que c'est la Communauté de Communes qui est maître d'ouvrage de la procédure ;
- L'UDAP 53 demande à ce que les impacts sur le grand paysage soient mieux analysés. Ces conclusions seront davantage intégrées au sein de l'étude Loi Barnier ;
- L'UDAP 53 fait état de possibles sensibilités archéologiques, ce qui après vérification du Porter à Connaissance de l'Etat, ne semble pas être le cas ;
- La DDT 53 souligne la faible hauteur sous plafond du bâtiment commercial envisagé ;

- La DDT 53 demande à ce que des justifications sur la mise en cohérence entre PLUi et zonage d'assainissement soient apportées dès à présent, dans le dossier de DP ;
- De manière générale, il est demandé à ce que les éléments contenus dans l'étude Loi Barnier (dont la qualité est soulignée) soient mieux intégrés dans les pièces réglementaires du POS (OAP ou a minima règlement (articles 6, 13, 12...)).
- Une erreur de plan sera à corriger au préalable à la mise en enquête publique du dossier.

Ci-dessous : mail de la DDT 53 transmis à la CCPMG préalablement à la tenue de la réunion d'examen conjoint avec les PPA :

« *Bonjour,*

En vue de la réunion d'examen conjoint de la DP emportant mise en compatibilité du POS de St Loup-du-Dorat prévue jeudi 26 avril, vous trouverez ci-après les observations de la DDT pour vous permettre de faire évoluer le dossier avant de le soumettre à enquête publique.

Observations sur la forme du dossier :

1 - La commune de St Loup-du-Dorat n'ayant plus la compétence d'urbanisme puisqu'elle a été transférée à la CCPMG en décembre 2015. Aussi, en page 4 dans l'encadré récapitulatif des étapes de la procédure, 2 coquilles sont à corriger :

- *4ème alinéa : l'enquête publique devra être organisée via un arrêté de la CCPMG et non un arrêté du maire. De plus il s'agit de mettre en compatibilité le POS et non le PLU*
- *6ème alinéa : le rapport et les conclusions du commissaire-enquêteur et le dossier seront mis à disposition du public à la mairie de St Loup et à la CCPMG*
- *dernier alinéa : en phase d'approbation, il faudra :*

- 1. 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*
- 2. 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.*

2 - La compétence zone d'activité est détenue par la communauté de communes du Pays de Meslay-Grez. Aussi, le projet nécessitant une mise en compatibilité du POS est porté par la CCPMG qui présente le dossier. Il serait donc souhaitable que dans les différents paragraphes décrivant les intentions et le projet, il soit fait référence soit à la CCPMG seule, soit à la commune + la CCPMG :

- *page 6 : revoir la formulation du début du 2ème paragraphe : " (...) le projet de construction à vocation commerciale présentée par la **communauté de communes du Pays de Meslay-Grez** ~~commune de Saint Loup du Dorat~~ n'est pas compatible avec le Plan d'Occupation des Sols **de la commune de St Loup-du-Dorat** (...)"*
- *page 9 : " 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. A ce même paragraphe, il faudra ajouter le résultat de la décision de la MRAe dans le cadre de la saisine au cas par cas.

- *page 14 1er paragraphe : " Pour ces raisons, la commune, propriétaire de la parcelle 800 située au Sud de la RD21 (cf. plan ci-dessous) et occupée par un terrain de sport aujourd'hui inutilisé, ainsi que la communauté de communes du Pays de Meslay-Grez compétente en matière de zones d'activités et propriétaire de l'actuelle zone au nord de la RD21, souhaitent revoir le zonage de la zone artisanale afin de répondre aux conditions nécessaires à l'implantation d'une activité économique sur la commune de Saint Loup du Dorat : qualité des accès, visibilité, sécurité.*

Observations sur le fond du dossier :

1 - Caractéristiques générales du projet :

Le projet global d'aménagement d'une zone d'activités sur le site de l'actuel terrain de foot consiste en la création d'une zone devant accueillir à terme 4 à 5 activités dont une première déjà connue qu'est le commerce de produits bio et locaux. Or, le projet présenté ne parle que du commerce seul. Dans ce cas, difficile de justifier d'un besoin de 1.1 ha pour un bâtiment de 200 m² et d'un parking de 50 places pour ce type de commerce en zone rurale. Il est indispensable de compléter le dossier avec les précisions apportées par le maire de St Loup-du-Dorat et la CCPMG lors de la CDPENAF du 12 avril dernier à savoir :

- *que la zone en question sera divisée en 4 à 5 lots*
- *que le parking de 50 places sera mutualisé pour l'ensemble des activités de la zone*

Sans ces précisions, il risquerait d'être conclu au fait que la superficie de la parcelle visée par le projet commercial ainsi que le nombre de places de stationnement sont disproportionnés au regard de la taille du bâtiment qu'elle est destinée à accueillir.

En comparaison, si on se base sur ce que dispose l'article L. 111-19 du code de l'urbanisme en matière de stationnement commercial pour les bâtiments soumis à la CDAC (> 1000 m² de surface de vente), la surface de stationnement correspond au 3/4 de la surface de plancher de la partie du bâtiment consacré au commerce (hors stockage et bureaux). Ce qui correspondrait pour le projet présenté à un maximum de 10 à 12 places.

De plus, en page 18, il est fait référence à une hauteur de bâtiment pour le commerce de 3 mètres. Au vu des gabarits des autres commerces de ce genre sur d'autres communes, la hauteur semble un peu sous-estimée. Souvent les bâtiments commerciaux de ce type font autour de 5 à 7 mètres de hauteur.

2 - Etat initial de l'environnement :

La partie relative à la gestion de l'eau potable et des eaux usées mériterait quelques précisions quant à l'approvisionnement en eau potable (capacité du SIEAP de Ballée à couvrir les besoins de la zone) et à la nécessité ou non de mettre en compatibilité le schéma d'assainissement des eaux usées avec la création de la nouvelle zone d'activités pour répondre aux besoins futurs des entreprises sur le site.

3 - Mise en compatibilité du règlement (écrit et graphique) avec le projet :

En pages 48 et 49, afin de comprendre la nécessité de mettre en compatibilité du POS avec le projet présenté, il est nécessaire :

- (page 48) de compléter les explications sur les 3 principaux changements qui sont opérés dans le règlement graphique :
 - - La réduction de la zone NC sur le périmètre du projet d'implantation commerciale et le ~~baseulement de cet espace en~~ **par la création d'une zone NAa 1** ;
 - - **En compensation, la réduction de la zone NAa au nord de la RD 21, de ce déclassément** ~~» par baseulement~~ **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...) ;
- (page 49) de préciser en quels sont les points de la rédaction actuelle du règlement écrit de la zone NA du POS incompatibles avec le projet et lister les articles de la zone NA qui ont besoin d'évoluer et de quelle manière pour permettre la réalisation du projet
- Contenu évolutions du règlement écrit :
 - suivre la trame de la composition du POS actuel et commencer par préciser au préambule de la zone NA est créé un secteur NAa1 en plus des 2 existants (NAh et NAa) = déplacer la première phrase en rouge en premier point des évolutions du règlement.
 - l'article 1 du POS actuel dispose que les activités sont autorisées en secteur NAa - il est nécessaire d'y ajouter aussi le nouveau sous-secteur NAa1.
- En l'absence d'orientation d'aménagement au POS (qui se serait avérée utile compte-tenu de l'importance des préconisations) et afin de tenir compte des préconisations issues de l'étude loi Barnier, d'autres articles de la zone NA du POS nécessitent une évolution :
 - en page 31, il est préconiser d'interdire tout nouvel accès sur la RD21, seul l'accès par le giratoire sera autorisé. Cette interdiction devra être portée à **l'article 3** relatif aux accès et voirie ;
 - pour imposer l'alignement des bâtiments d'activités à 20 mètres en front bâti afin de limiter les nuisances visuelles, il est nécessaire d'ajouter cette règle à **l'article 6** relatif à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou à minima reporter la marge de recul sur le plan de zonage puisque l'article 6 dispose que " Sauf indications particulières portées sur les documents graphiques (marge de recul) ... "

- l'obligation d'implantation des stationnements à l'arrière du futur volume du front bâti doit être précisée à l'**article 12** relatif au stationnement ;
- l'obligation d'aménagement de la bande de recul pour favoriser l'insertion paysagère du projet et réduire les nuisances sonores (plantations le long de la RD21) ainsi que la nature des plantations à réaliser, les aménagements devant permettre la gestion adaptée des eaux pluviales (limiter le recouvrement du sol par des revêtements imperméables, création de noues paysagères, ...), l'obligation d'aménagement et de végétalisation des espaces libres de toute construction et l'obligation de conservation de la haie et des arbres longeant le chemin à l'est du site de la zone NAA1, doivent être réglementés à l'**article 13** du règlement relatif aux plantations. En parallèle, il faudrait reporter sur les plans de zonage des trames telles que " plantations à réalisées ", " aménagement paysager " (dans la bande des 20 m) et "espaces végétalisés à conserver (pour la haie et les arbres longeant le chemin à l'est).

- Concernant le règlement graphique page 52, sur la partie après mise en compatibilité (et non après modification) :

- faire apparaître la partie de zone NAA correspondant à la partie de la zone d'activité au nord de la RD21 occupée par le restaurant et l'artisan (mêmes observations sur la partie droit de préemption urbain pages 53-54 : après mise en compatibilité (et pas modification) et disparition de la zone d'activité occupée)
- reporter les marges de recul le long de la RD21 : 75 mètres par rapport à l'axe de la RD21 hors parties urbanisées et 20 mètres sur la zone NAA1

Autres observations :

- page 13, dans la légende sous la 2ème photo il manque une lettre : " ... **la** RD24 (en bas)... "
- page 16 : corriger le paragraphe entre l'encadré bleu et la photo qui fait référence à la mise en compatibilité du PLU au lieu du POS
- page 29 dans le dossier d'étude Loi Barnier, attention à la délimitation de la limite d'alignement à 20 m sur le schéma. Le fait de matérialiser une continuité d'alignement sur le bâtiment d'habitation situé dans la zone agglomérée au sud est du terrain de foot, conduit à ce que la limite ne soit plus en retrait de 20 m tout le long de la RD21 dans la nouvelle zone NAA1 (effet d'entonnoir). La délimitation ne doit porter que sur la zone étudiée et ne pas se référer à un bâtiment qui plus est d'habitation qui lui n'est pas en recul de 20 m par rapport à l'axe de la RD21. En revanche, il pourrait être expliqué que ce recul de 20 m permet d'équilibrer les 2 côtés d'entrée de ville le long de la RD21 puisque le restaurant est quasiment à ce même recul et que la zone NAA a aussi fait l'objet d'un traitement paysager (qui pourrait être renforcé dans le cadre du futur PLUi).
- page 49 : idem dans le titre " incidences sur les documents du PLU "

