

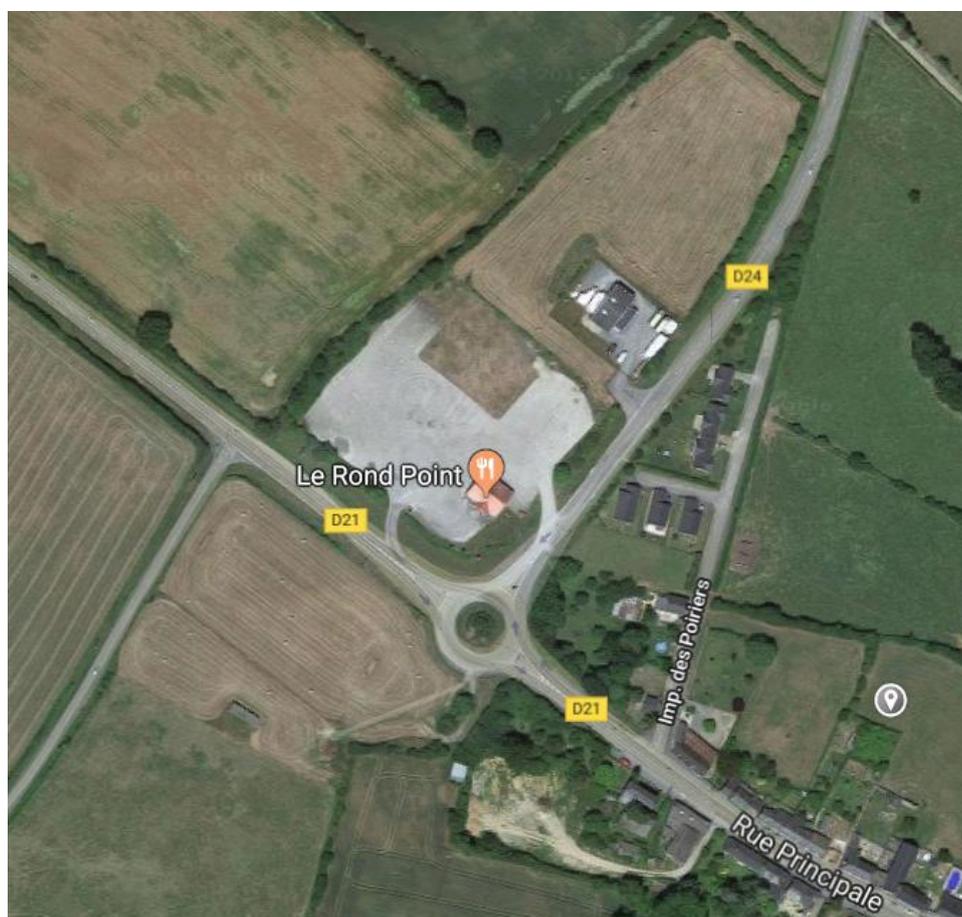
Département de la MAYENNE
Commune de Saint Loup Du Dorat

ENQUETE PUBLIQUE

N°E18000112/44

Portant sur une déclaration de projet comportant la mise en compatibilité du Plan d'occupation des sols (POS) sur le territoire de la commune de Saint Loup du Dorat.

Ayant eu lieu du Mardi 10 juillet 2018 à 9h00 au Vendredi 27 juillet 2018 à 17h00 à Saint Loup du Dorat.



RAPPORT D'ENQUETE (PARTIE I)

DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Mme Hélène APCHAIN

SOMMAIRE

RAPPORT D'ENQUETE (PARTIE I)

1-DESIGNATION ET MISSION DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR	4
1.1.- Désignation du commissaire enquêteur par le Tribunal administratif	4
1.2.- Arrêté communautaire du 18 juin 2018 prescrivant l'ouverture de l'enquête publique.....	4
2-PRESENTATION DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE.....	4
2.1.- Cadre juridique et réglementaire de l'enquête publique.....	4
2.2.- Objet de l'enquête publique.....	5
2.3.- Les dates et la durée de l'enquête publique.....	5
2.4.- Composition et Mise à disposition du dossier d'enquête publique.....	6
2.5.- Dépôt des observations.....	7
2.6.- Permanences du commissaire enquêteur	7
3-PUBLICITE	8
3.1.- Publication dans les pages des annonces légales des journaux.....	8
3.2.- Affichage de l'avis de l'enquête publique	8
3.3.- Mise en ligne sur le site internet de l'avis d'enquête	9
3.4.- Articles de presse.....	9
4-DILIGENCES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR	10
5-LE PROJET ET DOSSIER DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE.....	12
5.1.- Présentation du projet	12
5.2.- Cadre juridique et réglementaire du projet.....	15
5.2.1 Présentation du contexte réglementaire du projet	15
5.2.2 Présentation de la procédure de mise en compatibilité du POS par déclaration de projet.....	29
5.2.3 La loi Barnier	29
5.3.- Analyse du dossier d'enquête publique	30
5.3.1 Avis des personnes publiques associées et consultées	30
5.3.2 Etude dite Loi Barnier.....	31
5.3.3 L'intérêt général.....	37
5.3.4 La mise en compatibilité du Plan d'occupation des sols de la commune de Saint Loup du Dorat	38

6-PROCES-VERBAL DE SYNTHESE, OBERVATIONS DU PUBLIC, REPONSES DU MAITRE D'OUVRAGE ET ANALYSES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR.....	41
6.1.-Contexte général et climat de l'enquête.....	41
6.2.-Observation du public.....	41
6.3.-Questions complémentaires du commissaire enquêteur.....	42
ANNEXES	49 à 63

CONCLUSIONS ET AVIS (PARTIE II)
--

IJ INTRODUCTION RECAPITULATIVE.....	65
1.-LE CADRE LEGAL	65
1.1. Cadre juridique et réglementaire du projet	65
1.1.1 La mise en compatibilité du plan d'occupation des sols concernant le zonage....	65
1.1.2. L'intégration au plan d'occupation des sols d'une étude dite "Loi Barnier" permettant de redéfinir la marge de recul inconstructible	65
1.1.3 Présentation du contexte règlementaire de la Communauté de communes du Pays de Meslay-Grez	66
1.1.4 La procédure engagée.....	67
1.2 Cadre juridique et réglementaire de l'enquête publique	68
2.-LE PROJET	68
3.-LE DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE.....	70
3.1. Composition du dossier d'enquête publique	70
3.2. Avis des personnes publiques associée et consultées	71
3.3. Etude dite "Loi Barnier"	72
4.-L'ORGANISATION ET LE DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE.....	73
4.1. La désignation du commissaire enquêteur et l'arrêté d'ouverture de l'enquête publique.....	73
4.2. La publicité.....	74
4.3 Mise à disposition du dossier de l'enquête publique et permanences du commissaire enquêteur	74
4.4. Les observations du public, les questions complémentaires du commissaire enquêteur et le mémoire en réponse	75
IIJ CONCLUSIONS MOTIVEES ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR	77
1.-CONCLUSIONS MOTIVEES	77
2.-AVIS	79

1. DESIGNATION ET MISSION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

1.1 Désignation du commissaire enquêteur par le Tribunal administratif

Par décision n°E18000112/44 en date du 4 juin 2018 (Annexe n°1) le Président du Tribunal administratif de Nantes a désigné Hélène APCHAIN, avocat, commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique relative à une déclaration de projet comportant la mise en compatibilité du POS sur le territoire de la commune de Saint Loup du Dorat.

1.2 Arrêté du Président de la Communauté de communes du Pays de Meslay-Grez prescrivant l'ouverture de l'enquête publique

Par un arrêté communautaire en date du 18 juin 2018 (Annexe n°2), M. Bernard BOIZARD, Président de la Communauté de communes du Pays de Meslay-Grez, a fixé les modalités de l'enquête publique relative à la Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Plan d'occupation des sols (POS) de Saint Loup du Dorat. Il a notamment précisé la durée de l'enquête, les jours et heures de permanences du commissaire enquêteur, les modalités de dépôt et de consultation du dossier, les modalités d'affichage et de communication, les modalités de dépôt et de recueil des observations et propositions du public.

2. PRESENTATION DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

2.1. Cadre juridique et réglementaire de l'enquête publique

La présente enquête publique est soumise au :

- code de l'environnement et notamment ses articles L.123-1 et suivants;
- code de l'urbanisme notamment les articles L.153-54 et suivants et R.153-15 et suivants;
- décret n°85-453 du 23 avril 1985 pris pour application de la loi du 12 juillet 1983;
- décret 2011-2018 du 29 décembre 2011.

Elle est également soumise aux dispositions de l'ordonnance n°2016-1060 du 3 août 2016 portant réforme des procédures destinées à assurer l'information et la participation du public à l'élaboration de certaines décisions susceptibles d'avoir une incidence sur l'environnement et à celles de la loi n°2018-148 du 2 mars 2018 ratifiant cette ordonnance. Leurs dispositions concernent la dématérialisation de l'enquête publique et sont reprises dans le code de l'environnement notamment aux articles L. 123-12 prévoyant que le dossier d'enquête est mise en ligne pendant toute la durée de l'enquête, L. 123-13 prévoyant le dépôt d'observations et de propositions du public par voie électronique et L. 123-15 prévoyant que le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur soient rendus publics sur le site internet de l'enquête publique.

Au vu des articles L.121-8 à L.121-15-1 du code de l'environnement, le projet n'est soumis ni à débat public ni à concertation préalable.

2.2 L'objet de l'enquête publique

La présente enquête publique est une enquête d'urbanisme concernant la commune de Saint Loup du Dorat.

Les documents d'urbanisme sont amenés à évoluer avec le temps. Ainsi un Plan local d'urbanisme (PLU) ou le document d'urbanisme y tenant lieu (comme un Plan d'occupation des sols (POS)) peut être révisé ou complété pour être rendu compatible avec des documents supérieurs ou avec des dispositions spécifiques à certaines zone (montagne, littoral), pour permettre la réalisation d'un nouveau projet d'intérêt général.

Il peut également être mis en compatibilité par déclaration d'utilité publique ou par déclaration de projet afin de permettre la réalisation d'un projet public ou privé de travaux, d'une construction ou opération d'aménagement présentant un caractère d'utilité publique ou d'intérêt général.

Le POS de Saint Loup du Dorat fait l'objet d'une déclaration de projet avec mise en compatibilité.

La commune de Saint Loup du Dorat souhaite se développer économiquement.

L'article Ier de l'arrêté communautaire du 18 juin 2018 portant sur l'objet de l'enquête publique dispose que : "*[...] La procédure de Déclaration de Projet mobilisée vise à redéfinir les limites de la zone d'activités située en entrée de bourg et à intégrer au POS une étude dite "loi Barnier" permettant de redéfinir la marge de recul inconstructible définie le long des routes classées à grande circulation.*

Dans ce cadre, il sera procédé à une enquête publique sur les dispositions de la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du POS de la commune de Saint Loup du Dorat".

2.3 Les dates et durée de l'enquête publique

L'enquête s'est déroulée du mardi 10 juillet 2018 à 9h00 au vendredi 27 juillet 2018 à 17h00 soit une durée de 18 jours consécutifs.

L'article L. 123-9 du code de l'environnement dispose que : "*La durée d'une enquête publique est fixée par l'autorité compétente chargée de l'ouvrir et de l'organiser. Elle ne peut être inférieure à trente jours pour les projets, plans et programmes faisant l'objet d'une évaluation environnementale. La durée de l'enquête peut être réduite à quinze jours pour un projet, plan ou programme ne faisant pas l'objet d'une évaluation environnementale. [...]*".

La Mission régionale d'autorité environnementale des Pays de la Loire, dans son avis en date du 4 mai 2018, a décidé que la mise en compatibilité par déclaration de projet du plan d'occupation des sols de la commune de Saint Loup du Dorat n'est pas soumise à évaluation environnementale.

La Communauté de communes du Pays de Meslay-Grez, autorité organisatrice de l'enquête publique, a donc décidé que la durée de l'enquête serait de dix-huit jours.

2.4 Composition et Mise à disposition du dossier d'enquête publique

Le dossier d'enquête est constitué des pièces suivantes:

- Arrêté communautaire du 18 juin 2018 prescrivant l'ouverture d'une enquête publique sur le projet de mise en comptabilité du POS de Saint Loup du Dorat;
- Dossier de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du POS de Saint Loup du Dorat-Notice de Présentation de CITADIA;
- Compte-rendu de la réunion d'examen conjoint avec les personnes publiques associées en date du 26 avril 2018:
- Avis de la Mission régionale d'autorité environnementale du 4 mai 2018;
- Avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers du 12 avril 2018 Avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers du 12 avril 2018;
- Avis de l'unité départementale de l'architecture et du patrimoine du 25 avril 2018;
- Avis de la Chambre de Commerce et d'Industrie du 14 mai 2018;
- Etude dite Loi Barnier;
- Registre d'enquête publique relatif à la Déclaration de projet portant mise en compatibilité du plan d'occupation des sols (POS) de la Commune de Saint Loup du Dorat comportant 32 feuillets;
- copie du 1er avis d'enquête publique.

Le commissaire enquêteur a versé au dossier papier:

- les avis de première et seconde parution dans le Ouest-France et les Nouvelles de Sablé;
- La décision n°E18000112/44 du 04/06/2018 du Tribunal administratif de NANTES la désignant commissaire enquêteur pour cette enquête publique.

Le commissaire enquêteur a établi une liste des pièces versées au dossier d'enquête.

Le dossier soumis à enquête a été mis à disposition du public pendant toute la durée de l'enquête:

-sous format papier aux jours et heures d'ouverture de la Mairie de Saint Loup du Dorat, siège de l'enquête à savoir les mardi et mercredi de 9h à 12h et le vendredi de 15h à 17h;

-sur postes informatiques aux jours et heures d'ouverture de la Communauté de communes du Pays de Meslay-Grez à savoir du lundi au vendredi de 9h à 12h et de 13h30 à 17h30.

Le dossier d'enquête publique a également été mis en ligne sur le site de la Communauté de communes du Pays de Meslay-Grez <http://www.paysmeslaygrez.fr> rubrique "Actualité" le 27 juin 2018 et a été consultable pendant toute la durée de l'enquête.

2.5 Dépôt des observations

Le public a eu a possibilité de déposer ses observations :

-sur le registre d'enquête ouvert à la Mairie de Saint Loup du Dorat;

-par courrier postal adressé à l'attention du commissaire enquêteur à la Mairie de Saint Loup du Dorat;

-par courrier électronique à l'adresse contact@paysmeslaygrez.fr en précisant en objet du courriel "Enquête publique-Saint Loup du Dorat".

Le commissaire enquêteur n'a reçu aucune observation ni par courrier postal ni par courrier électronique (cf. Annexe n°3).

Une seule observation a été écrite par Madame GILOT sur le registre d'enquête comme indiqué ci-dessous.

2.6 Permanences du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur a tenu deux permanences:

-le Mardi 10 juillet 2018 de 9h à 12h : une personne, Madame GILOT, a posé des questions sur le projet et a déposé une observation (cf. partie 6 du présent rapport) en page 2 du registre d'enquête, elle a aussi déposé une copie d'une lettre en date du 24 juin 2011 de Madame Raymonde CHAPEAU, ancien Maire de Saint Loup du Dorat répondant à son courrier en date du 21 mai 2011 concernant sa suggestion d'implanter une salle des fêtes sur le terrain de football, terrain du futur projet. La copie de cette lettre a été visée et annexée au registre d'enquête en page 3 par le commissaire enquêteur le jour de cette permanence.

-le Vendredi 27 juillet 2018 de 14h à 17h : personne ne s'est présentée à cette permanence.

La secrétaire de Mairie a informé le commissaire enquêteur lors de cette seconde et dernière permanence qu'une autre personne était venue, le mardi 24 juillet 2018, consulter le dossier d'enquête en pensant que la mise en compatibilité du POS concernait l'ensemble des parcelles de la commune. Cette personne n'a pas souhaité laisser d'observation.

Le vendredi 27 juillet 2018 à 17h00, fin de l'enquête publique, le commissaire enquêteur a procédé à la clôture du registre et a pris possession du dossier soumis à l'enquête dont le registre d'enquête.

3. PUBLICITE

3.1 Publication dans les pages des annonces légales des journaux :

LES NOUVELLES DE SABLE édition du 25 juin 2018 1ère insertion (cf. Annexe n°4)

OUEST-FRANCE édition du 29 juin 2018 1ère insertion (cf. Annexe n°4).

La société MEDIALEX en charge des annonces légales pour le journal OUEST-FRANCE s'est trompée d'édition et a édité le 1er avis d'enquête publique dans l'édition du département de la Sarthe. Le Commissaire enquêteur a demandé à l'autorité organisatrice de faire réparaître le 1er avis d'enquête dans l'édition du département de la Mayenne ce qui a été fait le 29 juin 2018 (Cf. Annexe 4 et 5)

LES NOUVELLES DE SABLE édition du 12 juillet 2018 2nde insertion (cf. Annexe n°6)

OUEST-FRANCE édition du 12 juillet 2018 2nde insertion (cf. Annexe n°6).

La société MEDIALEX a aussi attesté des parutions du 2nd avis (cf. Annexe n°7).

3.2 Affichage de l'avis d'enquête publique

Les affiches portant avis d'enquête publique format A2 en jaune ont été placardées sur les panneaux d'annonce de la Communauté de communes du Pays de Meslay-Grez et la Mairie de Saint Loup du Dorat. Deux affiches ont été aussi placées sur le rond-point de la route départementale RD 21 jouxtant le terrain du projet dans les deux sens de circulation : Sablé sur Sarthe-Meslay du Maine (cette affiche était aussi visible en arrivant de Ballée par la RD24) et Meslay du Maine-Sablé sur Sarthe.

Le 6 juillet 2018, après sa visite des lieux, le commissaire enquêteur a noté que ces affiches ne contenaient pas toutes les informations du premier avis d'enquête notamment celles relatives aux modalités de dépôt des observations par le public. Le commissaire enquêteur en a informé le jour même l'autorité organisatrice. Celle-ci a fait procéder à un autre tirage d'affiches corrigées.

Par ailleurs, le commissaire enquêteur ayant été également informé, le même jour, que le rond-point allait être fermé pendant quelques jours à la circulation, a demandé à ce que des affiches supplémentaires soient posées sur les panneaux de déviation. Les travaux d'aménagement du rond-point s'étant terminé avant la livraison de ces affiches, celles-ci n'ont finalement pas pu être apposées.

Toutefois, dès la livraison des nouvelles affiches par l'imprimeur celles-ci ont été affichées à la Communauté de communes du Pays de Meslay-Grez, à la Mairie de Saint Loup du Dorat et sur le rond-point.

Le commissaire enquêteur a, par ailleurs, constaté lors de sa seconde permanence, que l'arrêté d'ouverture d'enquête avait aussi été affiché, en son entier, à côté des affiches jaunes à la Mairie de Saint Loup du Dorat, siège de l'enquête et à la Communauté de communes du Pays de Meslay-Grez.

En outre, bien que les premières affiches ont été incomplètes, il y a eu un affichage de l'avis d'enquête du 25 juin au 28 juillet 2018 à la Communauté de communes du Pays de Meslay-Grez (cf. Annexe n°3) et du 27 juin au 27 juillet inclus à la Mairie de Saint Loup du Dorat (cf. Annexe n°8).

3.3 Mise en ligne sur le site internet de l'avis d'enquête

L'avis d'enquête publique a été mis en ligne sur le site de la Communauté de Communes du Pays de Meslay-Grez <http://www.paysmeslaygrez> rubrique « Actualités » le 27 juin 2018.

3.4 Articles de presse

Aucune réunion publique n'a été organisée mais M. et Mme RACINE ont présenté à la presse leur projet le 1er juin 2018.

Le projet d'ouverture du magasin « Chez Alice » a ainsi été relayé dans la presse locale dans trois journaux :

-Le OUEST-FRANCE en date du 11 juin 2018 article intitulé « Un magasin de produits bio en projet » (cf. Annexe n°9) ;

-LES NOUVELLES-L'ECHO FLECHOIS en date du 7 juin 2018 article intitulé « L'initiative. Anne-Lise et Thomas veulent ouvrir un magasin de petits producteurs » rubrique « Vie du Pays » page 6 (cf. Annexe n°10).

-Le HAUT-ANJOU en date du 8 juin 2018 article intitulé "L'ouverture est espérée pour le printemps 2019-Un magasin bio sur le terrain de foot" (cf. Annexe n°11).

4. DILIGENCES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR :

Le 6 juin 2018, après réception de la décision du Tribunal Administratif, le commissaire enquêteur a pris attache auprès de Mme Anne-Sophie SAGET, chargée de mission économique et développement local de la Communauté des communes du Pays de Meslay-Grez chargée du suivi du dossier d'enquête.

Un rendez-vous a été pris le 11 juin 2018 à 11 heures.

Le 11 juin 2018, le commissaire enquêteur a rencontré Monsieur Bernard BOIZARD, Président de la Communauté de communes du Pays de Meslay-Grez, Monsieur Jérôme CRIBIER, Directeur des services techniques de la Communauté de communes du Pays de Meslay-Grez, Madame Anne-Sophie SAGET, chargée de mission économique et développement local de la Communauté des communes du Pays de Meslay-Grez chargée du suivi du dossier d'enquête, le rendez-vous avait notamment pour objet de s'assurer de l'objet, du siège, des pièces du dossier et de l'organisation de l'enquête publique. Le commissaire enquêteur a rappelé les modalités d'affichage et de publication de l'avis d'enquête publique et également souligné l'importance de la dématérialisation de l'enquête publique à savoir l'effectivité de la mise en ligne du dossier d'enquête et de la réception des observations du public par voie électronique. Les dates de permanences et la durée de l'enquête ont été fixées lors de ce rendez-vous. Les avis des personnes publiques associées et consultées ont été remis au commissaire enquêteur.

Le 6 juillet 2018, le commissaire enquêteur a rencontré Monsieur Jean-Claude BREHIN, Maire de la commune de Saint Loup du Dorat et Messieurs GILBERT et BOUCAUD, adjoints au Maire de la commune de Saint Loup du Dorat à la Mairie de Saint Loup du Dorat, siège de l'enquête, afin de parler de l'objet de l'enquête publique. Le Commissaire enquêteur a pu également connaître de la salle mise à disposition pour les permanences (salle de réunion du conseil municipal), salle qui n'a pas donné lieu à objection.

Le commissaire enquêteur s'est rendu sur le lieu du projet, le terrain de football, accompagné par Monsieur Jean-Claude BREHIN, Maire de la commune de Saint Loup du Dorat.

Le même jour, le commissaire enquêteur a récupéré le dossier et le registre d'enquête publique à la Communauté de communes du Pays de Meslay-Grez auprès de Madame SAGET afin de procéder à l'ouverture du registre d'enquête et au visa des pièces du dossier.

Le commissaire enquêteur a aussi pris des photographies de l'affichage de l'avis d'enquête sur les tableaux d'affichage de la Communauté de communes du Pays de Meslay Grez, de la Mairie de la commune de Saint Loup du Dorat et du rond-point de la RD21 jouxtant le terrain du projet, il s'est rendu compte que l'avis porté sur les affiches n'était pas complet et a adressé le même jour un mail à l'autorité organisatrice afin que l'avis d'enquête publique complet soit affiché dans les meilleurs délais, il a également demandé à ce que des affiches soient apposées sur les panneaux de déviation du fait que le rond-point de la RD21 allait être fermé à la circulation pour travaux pendant quelques jours.

Malgré ces difficultés techniques d'affichage et de publication d'avis d'enquête, le commissaire enquêteur estime que le public a été suffisamment informé du projet et de l'existence de l'enquête publique. En effet, bien que le premier tirage d'affiche soit incomplet, il y a eu tout de même un affichage et une parution d'avis d'enquête dans les journaux. Le public a aussi été largement informé par les articles de presse ci-dessus cités, publiés dans trois journaux locaux.

D'ailleurs, le commissaire enquêteur souligne que dès le début de l'enquête, lors de sa première permanence, Madame GILOT, habitante de Saint Loup du Dorat, s'est présentée à la Mairie de Saint Loup du Dorat, siège de l'enquête afin d'obtenir plus d'informations sur l'objet de l'enquête et y déposer son observation, ce qui prouve, pour le commissaire enquêteur, que le public a été suffisamment informé.

Concernant la complétude du dossier papier laissé au siège de l'enquête, le commissaire enquêteur s'est rendu compte, avant le début de l'enquête, que le dossier informatique d'enquête mis en ligne sur le site internet de la Communauté de communes du Pays de Meslay-Grez comportait une étude de la loi Barnier séparée du dossier de présentation du cabinet CITADIA, étude qui ne figurait pas parmi les pièces en format papier remises au commissaire enquêteur par l'autorité organisatrice. Le commissaire enquêteur a donc fait imprimer cette étude et l'a versée au dossier en format papier. Il a également versé au dossier papier la décision du tribunal administratif le désignant comme commissaire enquêteur ainsi que les avis d'enquête publiés dans la presse et établit une liste des pièces du dossier d'enquête.

Le 27 juillet 2018, le commissaire enquêteur a aussi rencontré, au siège de l'enquête, M et Mme RACINE, afin qu'ils lui présentent leur projet de magasin "Chez Alice".

Le même jour, après sa permanence, le commissaire enquêteur est allé repérer la seconde zone artisanale situé au sud du bourg. Le commissaire enquêteur a constaté la présence d'une petite entreprise et a estimé que cette zone ne pouvait pas accueillir les implantations envisagées par le projet.

Le 30 juillet 2018, le commissaire enquêteur s'est rendu à la Communauté de communes du Pays de Meslay-Grez et a remis en mains propres le procès-verbal de synthèse à M. Bernard BOIZARD, Président de la Communauté de communes du Pays de Meslay-Grez, en format papier en deux exemplaires.

Le 7 août 2018, le mémoire en réponse de la Communauté de communes du Pays de Meslay-Grez a été établi et adressé au commissaire enquêteur.

Le 27 août 2018, jour de réouverture des services des Archives départementales de la Mayenne après fermeture pour congés estivales, le commissaire enquêteur s'est rendu aux archives pour consulter les arrêtés préfectoraux classant la RD 21 en voie à grande circulation et concernant les récentes modifications des statuts de la Communauté de Communes du Pays de Meslay-Grez.

Ces services n'ayant pas pu lui procurer l'arrêté préfectoral relatif au classement de la RD21 en voie en grande circulation, le commissaire enquêteur a joint par téléphone M. Eric DUFROS de la DDT53 lequel lui a communiqué par mail le décret n°2009-615 du 3 juin 2009 fixant la liste des routes à grande circulation et dans lequel figure la RD21. Il lui a aussi confirmé que l'accès par le rond-point était possible, ce dernier n'ayant à ce jour que trois accès et qu'un quatrième accès pouvait donc être aménagé.

5. LE PROJET ET DOSSIER DE L'ENQUETE PUBLIQUE

5.1 Présentation du projet

La commune de Saint Loup du Dorat peuplée de 371 habitants en 2014 connaît une croissance démographique importante (taux de croissance de 1,8 % entre 2009 et 2014) pourtant cette croissance ne se traduit pas par la création d'emplois ou d'activités sur le territoire communale. La commune connaît donc un phénomène de résidentialisation susceptible de contribuer au déficit progressif de son animation et de son attractivité.

De plus, il s'avère que la commune de Saint Loup du Dorat a une situation stratégique bien qu'elle ne soit pas considérée comme une commune pôle dans le Schéma de cohérence territoriale (SCoT). En effet, elle est une porte d'entrée de la Communauté de Communes depuis le pôle sarthois et a un rôle d'interface entre Meslay-du-Maine et Sablé-sur-Sarthe. Elle se situe dans un environnement économique concurrentiel du fait que le pôle sarthois bénéficie de l'arrivée de la ligne à Grande vitesse (LVG) et d'un parc d'activités économiques de 160 ha, Ouest PARK, situé aux bords de l'autoroute A11 et disposant d'un accès haut débit et d'un traitement paysager et environnemental qualitatif. Cette zone économique fait forte concurrence au territoire économique du Pays de Meslay-Grez.

Dans ce contexte, la commune veut dynamiser son activité économique en accueillant de petites entreprises, d'artisans et de service en proposant aux entreprises locales et de tailles restreinte une capacité d'accueil qualitative, dans un espace stratégiquement positionné et un paysage valorisant et valorisé.

La commune de Saint Loup du Dorat dispose actuellement de deux zones artisanales (NAa) l'une située au Sud et l'autre située au Nord en entrée de bourg (parcelles 810 et 1057) et au Nord de la RD 21, axe stratégique reliant Meslay-du-Maine et Sablé-sur-Sarthe et de la RD 24 menant à Ballée.

Il existe actuellement deux activités sur cette zone.

Le développement des activités sur cette zone artisanale est ralenti du fait que les terrains disponibles :

- se trouvent en retrait de la RD 24 ;
- sont difficiles d'accès ;
- n'offrent pas de visibilité depuis la R D21 classée parmi les voies à grande circulation (plus de 6000 véhicules par jour, le SCoT parle de 3500 à 6000 véhicules par jour dont entre 15 et 25 % de poids lourds).

Ces terrains ne sont donc pas attractifs pour les entreprises qui désirent s'implanter. Il ressort de la notice de présentation que la Communauté de communes du Pays de Meslay-Grez a connu plusieurs sollicitations d'implantation le long de la RD 21. Un projet de création de commerce est d'ailleurs pressenti sur le futur sous-secteur artisanal (NAa1) (cf. *infra*).

La commune de Saint Loup du Dorat est propriétaire de la parcelle 800 sur lequel se trouve le terrain de football communal non utilisé à ce jour.

Ce terrain est classé en zone NC (réserve agricole) mais n'a pas été reconverti en espace agricole.

Il offre une plus grande attractivité pour l'implantation de commerce pour plusieurs raisons:

- il se trouve le long de la RD 21 et offre une grande visibilité pour les passants;
- il est également plus facile d'accès puisqu' il est accessible depuis le rond-point existant.

Et il semble aussi facile à aménager:

- il dispose déjà d'une arrivée d'électricité et d'eau;
- le rond-point existant permet un accès sécurisé aux futures implantations, la configuration du terrain (qui dispose d'une surface plane) nécessiterait moins de travaux d'aménagement que les terrains actuellement disponibles de la zone artisanale (NAa) qui se trouvent en haut d'un talus difficile d'accès.

Au regard des éléments de la situation de ces parcelles, de la volonté de la commune de Saint Loup du Dorat de revaloriser un terrain situé en entrée de bourg, de dynamiser les activités de sa zone artisanale à court terme, de développer son secteur économique, la Communauté de communes du Pays de Meslay Grez a pour projet:

- de créer un nouveau sous-secteur classé en zone artisanale (NAa1) sur le terrain de sport classé actuellement en zone agricole (NC);
- de reclasser les parties de la zone artisanale NAa non utilisées et à vocation de prairie en zone agricole (NC) ;

Ce projet n'est pas compatible avec le plan d'occupation des sols de Saint Loup du Dorat actuellement en vigueur et nécessite donc une mise en compatibilité de ce document d'urbanisme.

En outre, le terrain du projet jouxte la RD 21 classée route à grande circulation par l'arrêté préfectoral du 15 février 2006.

En conséquence, le projet est concerné par l'application des dispositions de la Loi Barnier. Ces dispositions impliquent une marge de recul de construction à 75 m à partir d'une route à grande circulation mais également une possibilité de réduire cette marge de recul sous justifications.

La marge de recul de construction à 75 m rend en réalité impossible l'exploitation du terrain en zone artisanale.

Une étude dite loi Barnier a été versée au dossier afin de justifier d'une marge de recul inconstructible de 20 m au lieu d'une marge de 75 m.

Il faudra donc également procéder à l'intégration de cette étude dite loi Barnier dans le plan d'occupation des sols de la commune.

En plus de la mise en compatibilité du plan d'occupation des sols et de l'intégration de l'étude loi Barnier, il faut préciser que la Communauté de communes du Pays de Meslay-Grez va racheter à la commune de Saint Loup du Dorat la parcelle 800 où se trouve le terrain du projet et fera les travaux d'aménagement. Le terrain sera ensuite divisé en plusieurs lots qui seront commercialisés.

Concernant les aménagements du terrain, celui-ci dispose déjà d'une arrivée en eau et en électricité.

La gestion des eaux usées et pluviales relève de la compétence de la Communauté de communes du Pays de Meslay-Grez. Elle a en charge l'entretien des réseaux d'assainissement et des stations d'épuration. Le système actuel, qui est un système de lagunage, semble avoir la capacité de recevoir les eaux usées des futures implantations. Le terrain n'est pas actuellement dans le zonage de l'assainissement collectif mais le schéma d'assainissement collectif sera revu lors de l'élaboration du Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de la Communauté de communes du Pays de Meslay-Grez (cf. *infra* 5.1.1 présentation du contexte réglementaire du projet).

Le commissaire enquêteur note qu'il y a une volonté certaine d'insérer le projet dans le paysage et le bâti existant, que l'impact écologique du projet est étudié et se veut minime. Ainsi, il est prévu que le parking soit mutualisé entre les différentes activités.

Comme il a été dit plus haut, un projet de création de commerce est pressenti, il s'agit du magasin "Chez Alice" de M et Mme RACINE.

Ce magasin est un espace de vente de produits locaux en circuit-court. Il permettra aux habitants de la commune et des environs de faire leurs courses à proximité et à des prix équitables.

Il convient également de préciser que le terrain du projet:

- est situé en dehors des périmètres de présomption archéologiques;
- ne touche pas la trame bleue et verte du territoire;
- ne se trouve pas dans la zone humide de Saint Loup du Dorat. Le cours d'eau Le Dorat passe en contrebas sur la parcelle n° 773 appartenant à la commune, parcelle qui est la parcelle voisine du terrain du projet;
- ne concerne pas le site NATURA 2000 et la ZNIEFF de type 1 "520015229", coteau boisé de Chantemesle et Carrière de la Morlière se trouve à plus de 800 m du site du projet et la ZNIEFF de type 2 "520005871", Forêt de la Bellebranche et bocage des coteaux de la Taude se trouve à plus de 1,6 km du site du projet;
- ne présente pas un risque majeur d'inondation (bien que la commune soit concernée par le risque d'inondation) ni un risque sismique;
- ne se trouve pas à proximité d'un site ou sol potentiellement pollué (BASIAS ou BASOL) ni à côté d'un site SEVESO ou d'une ICPE;

- est concerné par le risque de transport de matière dangereuse induit par la RD 21;
- est impacté par les nuisances sonores induites par la RD 21 (la RD 21 a été classée en voie bruyante de catégorie 3).

Le projet ne concerne ni un projet d'habitat ni un projet d'établissement recevant du public.

5.2 Cadre juridique et réglementaire du projet

Le projet est concerné par:

- le code de l'urbanisme notamment les articles L.111-6 et L.111-8, L. 132-7 , L.300-6, L. 153-14 et suivants et R. 153-15 et suivants;
- la loi n°95-101 du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement dite Loi Barnier;
- l'arrêté préfectoral du 21 décembre 2015 portant modification des statuts de la Communauté de communes du Pays de Meslay Grez afin de lui octroyer la compétence en matière de plan local d'urbanisme, de document d'urbanisme en tenant lieu et de carte communale;
- la délibération du conseil communautaire du Pays de Meslay Grez du 28 novembre 2017, prescrivant la procédure dite de déclaration de projet visant à la mise en compatibilité du POS de Saint loup du Dorat;

5.2.1 Présentation du contexte réglementaire du projet

La Communauté de Communes du Pays de Meslay-Grez constituée en 2004 dispose de la compétence en matière de plan local d'urbanisme, de document d'urbanisme en tenant lieu et de carte communale.

Elle est donc compétente pour faire évoluer les documents d'urbanisme des communes qui la composent dont la commune de Saint Loup du Dorat qui dispose actuellement d'un plan d'occupation des sols en date du 19 août 1991.

La Communauté de communes du Pays de Meslay-Grez détient également la compétence concernant le développement économique des zones d'activités selon ses statuts (consultables sur son site)

Elle soutient la commune de Saint Loup du Dorat dans sa volonté de disposer d'une zone artisanale de qualité, diversifié et attractif et souhaite l'accompagner la commune de Saint Loup du Dorat dans le cadre de son projet de développement économique.

Par délibération en date du 28 novembre 2017, le conseil communautaire du Pays de Meslay-Grez a prescrit la procédure dite de déclaration de projet visant à la mise en compatibilité du POS de Saint loup du Dorat.

Ce projet nécessite une adaptation de son plan d'occupation des sols.

En effet, le terrain objet du projet:

- est un terrain de football de 1, 1 hectare appartenant à la commune mais classé en zone NC (agricole);

-est concerné par l'application des dispositions de la loi Barnier. La RD 21 jouxtant le terrain a été classée route à grande circulation par arrêté préfectoral en date du 15 février 2006. La Loi Barnier impose pour les terrains jouxtant une route classée à grande circulation une marge de recul inconstructible de 75 m.

Par ailleurs, il s'avère qu'une partie de la zone artisanale (NAa) n'est pas utilisée.

Le projet implique donc:

-pour le terrain de football, terrain du projet, un changement de zonage. Ce terrain ne serait plus classé en zone agricole (NC) mais ferait l'objet d'un classement en zone artisanale (sous-secteur (NAa1)).

-d'intégrer au plan d'occupation des sols, une étude dite "Loi Barnier" afin d'obtenir une réduction de la marge de recul inconstructible de 75 à 20m.

La commune de Saint Loup du Dorat propose, dans un souci d'équilibre de ses zones, de reclasser la partie de la zone artisanale (NAa) inutilisée de 1,3 hectare en zone agricole (NC).

Les limites de la zone artisanale seraient donc redéfinies avec d'un côté de la RD 21 une zone artisanale (NAa) réduite et, de l'autre côté, un sous-secteur (NAa1).

Il convient ici de préciser que la Communauté de communes du Pays de Meslay-Grez est en train d'adopter un PLUi prescrit le 22 décembre 2015 et qui devrait entrer en vigueur aux alentours de 2020 selon la notice de présentation du projet de CITADIA. Ce PLUi une fois adopté, remplacera le POS de Saint Loup du Dorat du 19 août 1991.

En effet, la loi du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain (dite Loi SRU) prévoit que le plan local d'urbanisme (PLU) succède à terme au plan d'occupation des sols (POS) et la loi portant Engagement National pour l'Environnement du 12 juillet 2010 (loi dite Grenelle II) privilégie le niveau intercommunal pour la mise en place du PLU en posant le principe selon lequel le PLU est élaboré par un établissement public de coopération intercommunale (EPCI) en concertation avec les communes membres.

Ainsi, la loi vise la mise en place de plan local d'urbanisme concernant l'ensemble des communes membres d'un EPCI et qui s'appelle un plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi).

Le PLU ou PLUi traduit un projet global d'aménagement et d'urbanisme et fixe en conséquence les règles d'aménagement et d'utilisation des sols. Il doit déterminer les conditions d'un aménagement de l'espace respectueux des principes du développement durable en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction des besoins en matière d'habitat et d'équipements publics, d'activités économiques, commerciales ou touristiques, de sport, et de culture.

Le PLU ou PLUi se compose:

- d'un rapport de présentation;
- d'un projet d'aménagement et de développement durable (PADD);
- des orientations générales d'aménagement et de programmation (OAP);
- un règlement
- des Annexes

Il convient aussi de préciser qu'il existe une hiérarchie entre les documents d'urbanisme, cette hiérarchie peut être résumée, pour ce qui est de la présente enquête publique, de la façon suivante et du document le plus élevé au moins élevé:

- à l'échelle supra-communale: le Schéma de cohérence territoriale (SCoT) ;
- à l'échelle intercommunale: le Plan Local d'urbanisme intercommunal (PLUi);
- à l'échelle communale: le Plan local d'urbanisme (PLU)/ Plan d'occupation des sols (POS) et la carte communale qui est le document le moins élevé.

En l'absence de document c'est le règlement national d'urbanisme (RNU) qui s'applique.

A la date de rédaction du rapport d'enquête, il convient de préciser plusieurs points:

-Le PADD du PLUi de la Communauté de communes du Pays de Meslay-Grez a été adopté le 6 juin 2017;

-le SCoT de la Communauté de communes du Pays de Meslay-Grez a été adopté le 22 mars 2016.

En vertu de la hiérarchie des documents expliquée ci-dessus, le SCoT de la Communauté de communes du Pays de Meslay-Grez s'impose au POS de Saint Loup du Dorat. La notice de présentation fait d'ailleurs plusieurs fois référence au SCoT et concernant notamment le fait que le SCoT souhaite que les aménagements économiques mettent l'accent sur l'insertion paysagère des projets en proposant un traitement des espaces publics et privés de qualité et sur la sécurité et la gestion des déplacements.

Par contre, le PLUi de la Communauté de communes du Pays de Meslay- Grez n'a pas été entièrement adopté et ne remplace pas le POS de Saint Loup du Dorat

En attendant donc son adoption, le POS de Saint Loup du Dorat continue à s'appliquer.

S'agissant du PADD du PLUi, le commissaire enquêteur, sachant qu'il a été adopté, a examiné si la mise en compatibilité du POS de Saint Loup du Dorat ne méconnaissait pas son contenu.

Il est à noter que les documents d'urbanisme sont des documents publics et donc consultables par le public à tout moment. Le PADD du PLUi et le SCoT de la Communauté de communes du Pays de Meslay-Grez sont d'ailleurs consultables sur le site de la Communauté de communes du Pays de Meslay-Grez et n'avaient pas à être versés au dossier d'enquête.

L'article L. 151-5 du code de l'urbanisme dispose que:

"Le projet d'aménagement et de développement durables définit:

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune;

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de la lutte contre l'étalement urbain.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles".

Le PADD du PLUi de la Communauté de communes du Pays de Meslay Grez exprime le projet politique d'aménagement du territoire.

Il a comme objectifs:

- affirmer l'armature du territoire comme support de développement;
- pérenniser le tissu économique local et renforcer l'attractivité;
- poursuivre la structuration économique du Pays de Meslay-Grez;

et définit trois axes:

- 1) organiser un développement résidentiel durable à l'échelle du Pays de Meslay-Grez;
- 2) pérenniser le tissu économique local et renforcer l'attractivité territoriale;
- 3) valoriser le cadre de vie et l'environnement.

Le projet soumis à l'enquête publique concerne essentiellement l'axe n°2 et l'axe n°3 pour ce qui est des circuits courts de distribution de produits locaux.

Le commissaire enquêteur reprend ici les passages du PADD du PLUi qui, selon lui, concerne le projet.

Dans le cadre de la pérennisation du tissu économique local et le renforcement de l'attractivité territoriale, le PLUi aborde la question de la répartition de la programmation économique à l'échelle du territoire. Le PADD du PLUI expose en pages 25 et 26 que :

*"Le PLUi définit une enveloppe de surface maximale à vocation économique de 42, 3 hectares sur 10 ans à l'échelle de la Communauté de communes. Cette enveloppe est divisée par le SCoT entre les différents pôles du territoire selon la répartition énoncée ci-dessous. **La répartition entre les pôles et les communes du territoire pourra être amenée à évoluer dans la réalisation effective du PLUi.***

Une enveloppe de 10 hectares supplémentaires peut être allouée en fonction de l'avancement des projets. La stratégie de développement économique de l'intercommunalité s'inscrit dans le temps long (à horizon 2040). L'enveloppe maximale totale définie est donc de 52.3 hectares pour 20 ans soit 2.6 hectares par an en moyenne.

Au vu des contraintes présentes sur certains sites à vocation économique (problème d'accessibilité, pollution...) la Communauté de communes souhaite revoir sa programmation économique. La répartition des surfaces à vocation activité par commune pourra évoluer toutefois, l'enveloppe définie globale définie au SCoT sera respectée.

[...]

Les communes de St Denis du Maine, Arquenay et de St Loup du Dorat font toutes deux l'objet d'une programmation de zone artisanale de moins de 1 hectare. Cette programmation répond à une demande et s'inscrit en compatibilité avec le SCoT qui précise que "l'implantation d'entreprises artisanales sera possible sur les zones économiques existantes ou à créer inférieurs à 1 hectare dans toutes les communes, dans le cadre de la programmation foncière du SCoT".

le PADD du PLUi rappelle en page 29 la volonté de la Communauté de communes du Pays de Meslay-Grez de favoriser le maintien de l'offre commerciale de proximité dans l'ensemble des communes du territoire:

"Le PLUi prévoit la possibilité d'implantation de cellules commerciales de moins de 300 mètres carrés sur l'ensemble du territoire. Cette offre commerciale correspond aux commerces de proximité (boucherie, boulangerie, presse, supérette...).

Ces commerces devront s'implanter dans le tissu urbain constitué et de manière privilégiée en centre bourg.

Le maintien des commerces en centre bourg pourra être privilégié par la mise en place des linéaires commerciaux, mais également par des projets de requalification de l'espace public et de redynamisation des centres bourgs".

Le PADD du PLUi établit en page 31 que : *"L'urbanisation devra se faire en priorité sur les terres à faible valeur agricole notamment en limite de zone urbanisée et dans le cadre d'extension des bourgs. En outre, un principe de limitation de la consommation d'espaces sera imposé à toutes les opérations d'extensions urbaines. Les extensions urbaines devront également limiter le morcellement et l'enclavement des terres agricoles.*

Le PLUi, conformément au SCoT du Pays de Meslay-Grez, interdit le mitage des terres agricoles. Aucune nouvelle construction non liée à l'usage agricole ne sera permise en milieu agricole. A l'exception des constructions justifiées au nom de l'intérêt général (production d'énergies et traitement des déchets notamment,...)".

Le PADD du PLUi concernant l'axe n°3 établit en page 41 qu'il a pour objectif de promouvoir le transport des marchandises économe (favoriser l'usage du fret) ainsi que les circuits courts de distribution de produits locaux et en page 43 que *"le projet de territoire veillera dans la mesure du possible à limiter l'imperméabilisation des sols et à employer des dispositifs alternatifs de gestion lors de tout aménagement futur (mise en œuvre de techniques d'hydraulique douce, d'ouvrages de rétention structurants, favoriser la récupération des eaux pluviales, limiter l'imperméabilisation des sols etc...). Le projet de territoire pourra, dans les secteurs les plus sensibles, imposer des règles d'infiltration à la parcelle.*

Le projet veillera à garantir l'adéquation entre le développement du territoire et la capacité de traitement des stations d'épuration existantes ou en projet. Le territoire s'inscrit dans une politique de réduction des risques liés à la gestion des eaux usées et pluviales dans le but de limiter les pollutions diffuses. Ainsi, le projet de territoire privilégiera l'ouverture à l'urbanisation dans les secteurs desservis par un assainissement collectif et présentant des capacités épuratoires suffisantes ou le cas contraire, un projet en cours de redimensionnement de leurs ouvrages".

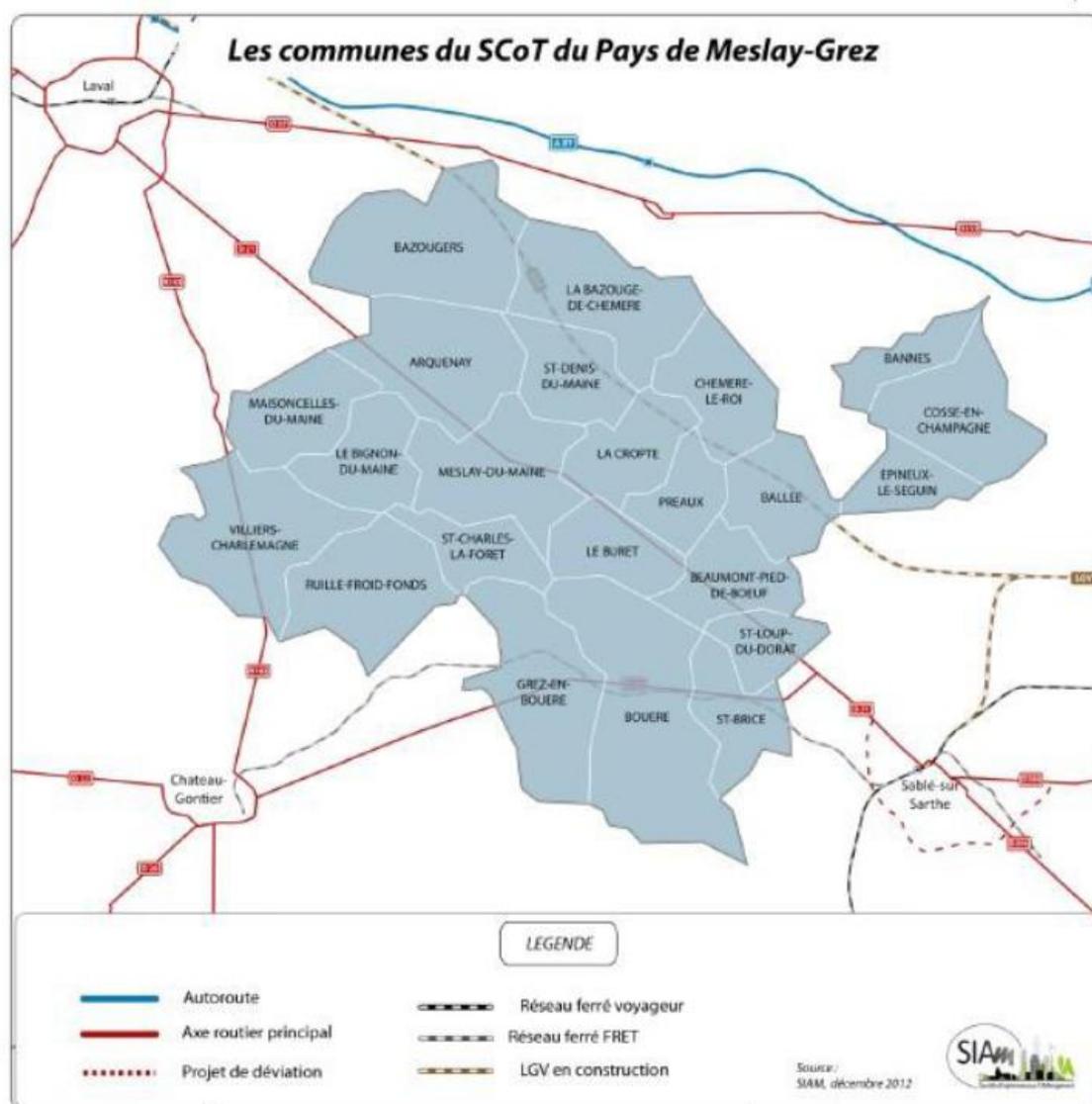
S'agissant du SCoT, il convient de dire que la Loi SRU, ci-dessus citée, a fait succéder le SCoT au schéma directeur décentralisé.

Il s'agit d'un document de planification stratégique au niveau de plusieurs communes ou groupements de communes sur une ou deux dizaines années. Il a donc une échelle plus grande que le PLU. Il expose un diagnostic au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipement et de services. Il a entre autres pour objectifs de préserver un équilibre entre les zones urbaines, industrielles, touristiques, agricoles et naturelles, de contribuer à réduire la consommation d'espace, à équilibrer la répartition territoriale des commerces et services, améliorer les performances énergétiques, réduire les obligations de déplacement et émission de gaz à effet de serre.

Aux termes des dispositions de l'article L. 141-2 du Code de l'Urbanisme, le SCoT comprend:

- un rapport de présentation
- un projet d'aménagement et de développement durable (PADD)
- un document d'orientation et d'objectif (DOO).

Le SCOT de la Communauté de communes du Pays de Meslay-Grez adopté par arrêté communautaire le 22 mars 2016 concerne la commune de Saint Loup du Dorat, comme le montre la carte ci-dessous:



carte du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays de Meslay-Grez_Rapport de présentation_ volet 1_introduction et résumé non technique page 15

Le commissaire enquêteur a parcouru les documents composant le SCoT de la Communauté de communes du Pays de Meslay-Grez lequel s'impose au POS de la Commune de Saint Loup du Dorat. Il a relevé ici les passages de ces documents qui selon lui pouvaient concerner le projet soumis à l'enquête publique.

S'agissant du rapport de présentation du SCoT en son volet 1-Introduction et résumé non technique-il établit en autres :

-comme diagnostic sur l'économie que:

- le bassin d'emplois de la Communauté de communes est marqué par une représentation forte de l'agriculture et de l'industrie, que c'est un bassin d'emplois et d'établissements diversifiés;

-le secteur des services peine à se développer;

-qu'il existe des secteurs dynamiques mais que le commerce de détail est atone;

-qu'il y a une concurrence forte avec les bassins d'emplois voisins;

-comme diagnostic du paysage et du patrimoine que:

-qu'il y a un bocage encore bien préservé qui structure le paysage agricole;

-qu'il y a un caractère rural encore bien présent dans les bourgs (bâti traditionnel, rénovation de façade...), mais une tendance à la banalisation des paysages par des extensions urbaines aux formes standardisées, et des points noirs ponctuels (zones d'activités, franges urbaines);

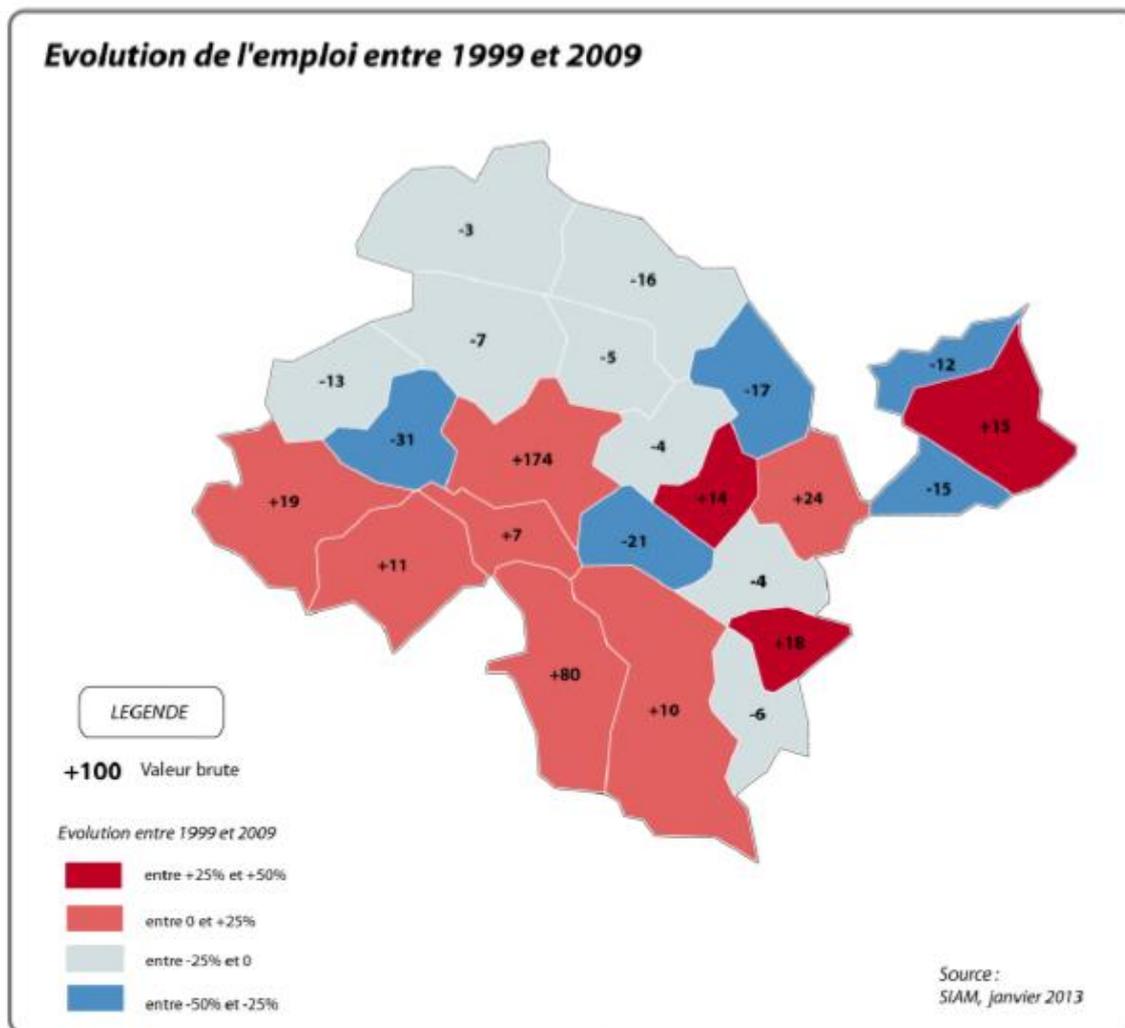
-des entrées de ville globalement mises en valeur et mises en scène par des aménagements paysagers (alignements d'arbres, haies de haut jet..).

Le scénario d'aménagement retenu est fondé sur une volonté de poursuivre le développement du territoire principalement en matière de développement économique (objectif de maintenir le rapport habitat/emploi actuel) tout en respectant les éléments identitaires du Pays de Meslay-Grez. Sur le plan économique, il y a une volonté d'infléchir les déplacements d'actifs vers des pôles d'emplois extérieurs et un souhait de programmer les conditions d'une création plus importante d'emplois localement. Ce souhait passe par la détermination d'une perspective de création d'emplois et par la volonté de renforcer les capacités d'accueil actuelles en zones d'activités afin de maintenir voire d'augmenter le taux d'emploi sur le Pays de Meslay-Grez jugé insuffisant.

Pour les communes de la taille de Saint Loup du Dorat, le SCoT prévoit une offre commerciale de proximité.

Il ressort également du rapport de présentation du SCoT en son volet n°2 -Diagnostic stratégique-page 81 que le territoire du Pays de Meslay-Grez présente une croissance démographique continue et supérieure aux valeurs départementales et régionales, que la dynamique résidentielle se confirme par une évolution marquée de la population active mais que le développement de l'emploi apparaît plus mesuré et que le territoire connaît une croissance économique plus limitée par rapport à sa croissance résidentielle.

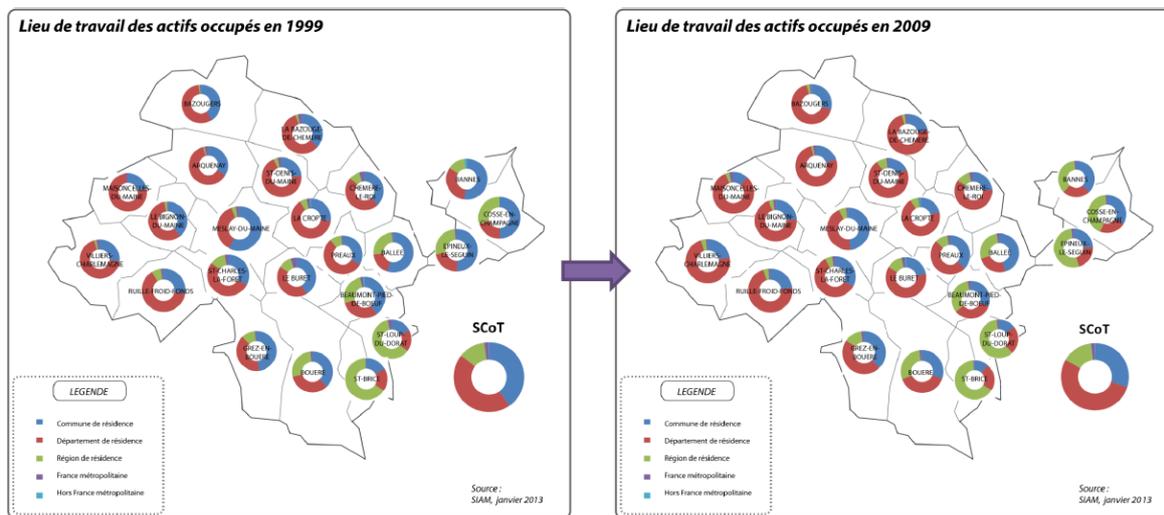
Pour la commune de Saint Loup du Dorat, il y a eu une augmentation d'emploi entre 1999 et 2009:



carte du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays de Meslay-Grez rapport de présentation volet 2 Diagnostic stratégique page 83.

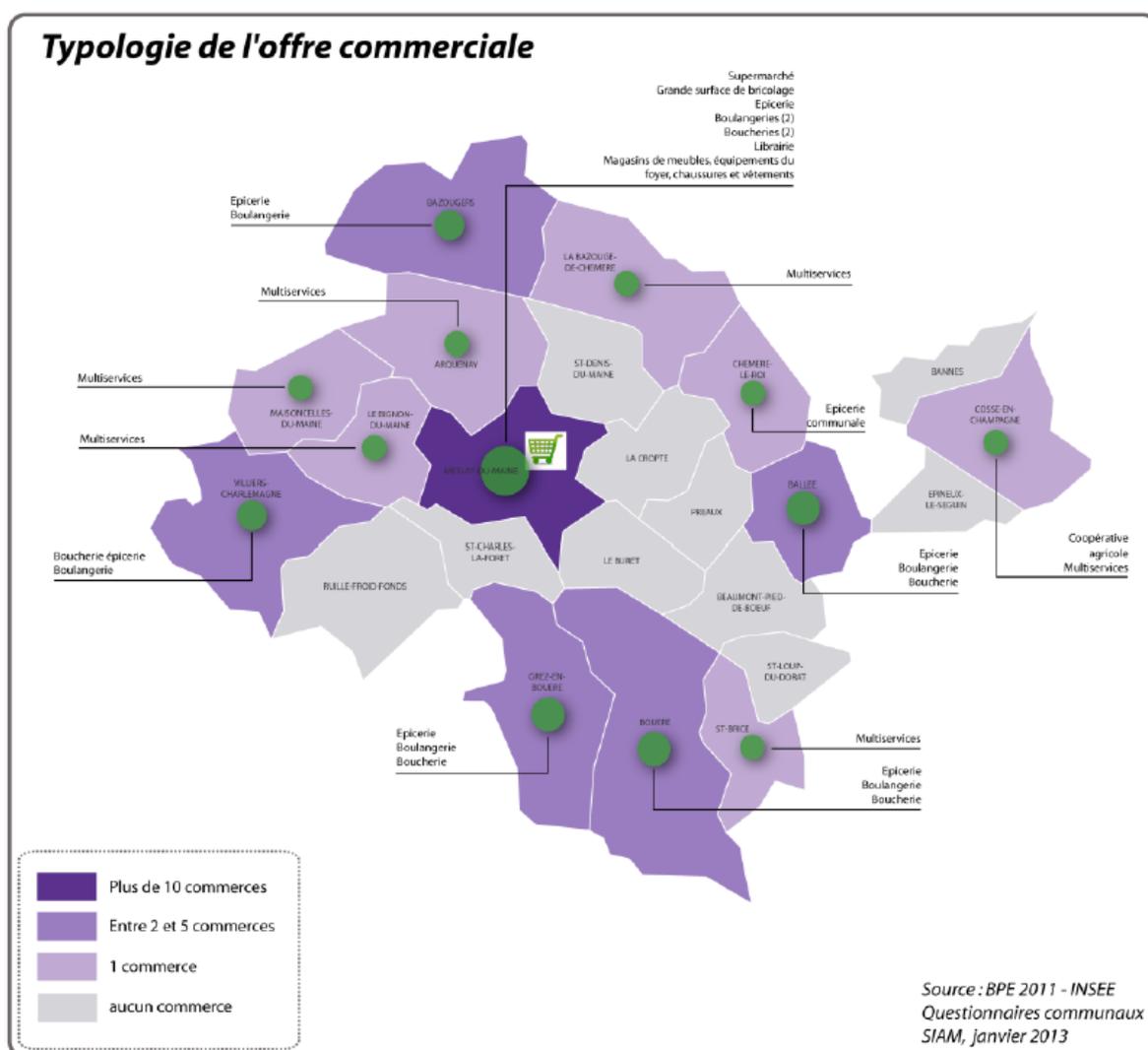
mais il y a plus une résidentialisation sur la commune de Saint Loup du Dorat de personnes actives travaillant en dehors de la commune :

Des déplacements domicile-travail en hausse vers les pôles d'emplois extérieurs.
(Source : INSEE 1999 - 2009)



carte du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays de Meslay-Grez rapport de présentation volet 2 Diagnostic stratégique page 84

Le rapport de présentation du SCoT en son volet 2 page 87 dit qu'en 2009, les activités de commerce, de transport et de services rassemblaient 23,4 % des emplois. Les emplois sont essentiellement regroupés dans le secteur agricole puis industriel et dans le domaine de la construction mais que l'on voit apparaître un développement d'une économie résidentielle où la production des richesses locales procède de la présence de la population. Le rapport de présentation du SCoT note en page 96, concernant le commerce de détail, que 10 communes dont Saint Loup du Dorat ne dispose pas de commerce alimentaire alors qu'il dit que le maintien des commerces dans les zones rurales constitue un enjeu important pour des populations de plus en plus demandeuses de services urbains à proximité de leur domicile.



carte du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays de Meslay-Grez rapport de présentation volet 2 Diagnostic stratégique page 96

Le rapport de présentation du SCoT montre une volonté d'organiser l'offre économique et notamment de conforter une armature économique qui prend appui sur trois niveaux:

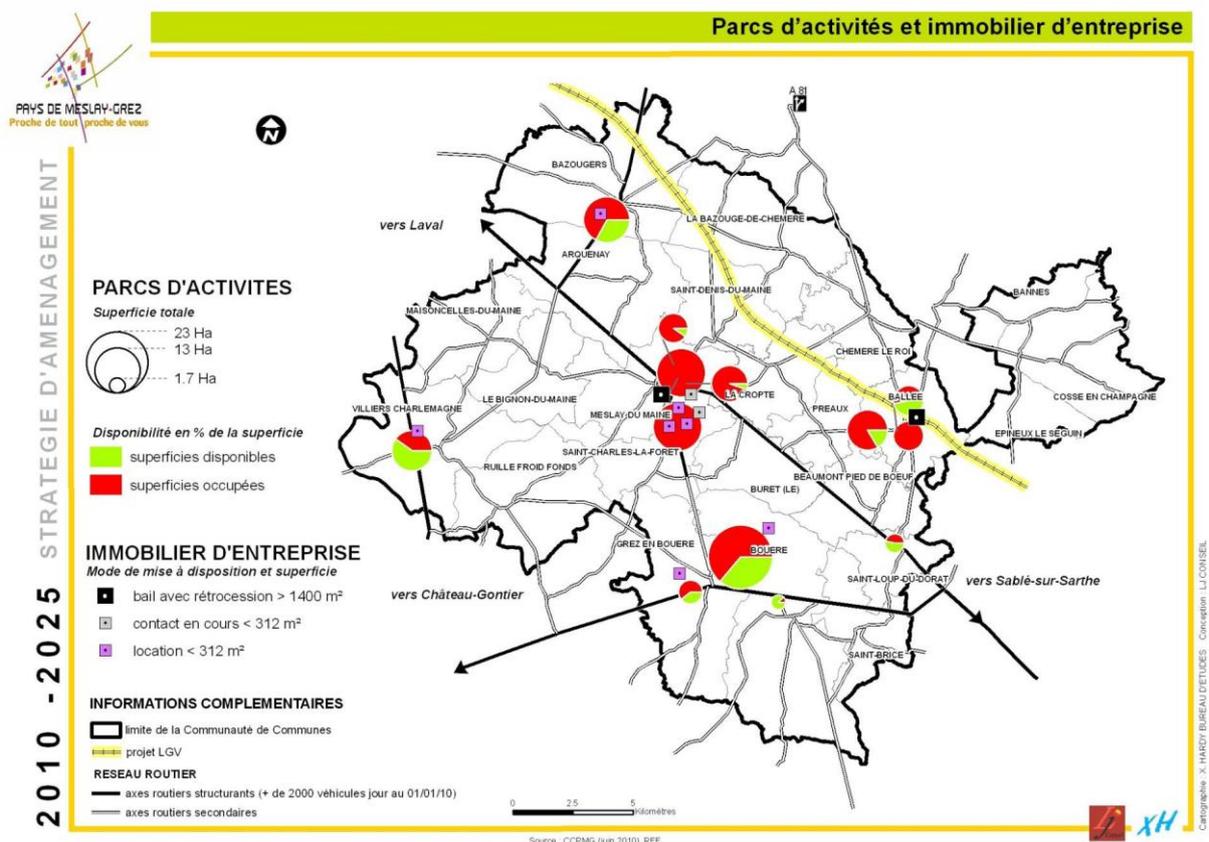
- un parc d'activités majeur pour la commune de Meslay-du-Maine qui pourrait accueillir tout type d'entreprises;

- un parc d'activités intermédiaires pour des communes comme Bazougers, Ballée, Villiers-Charlemagne et Grez-en-bouère/Bouère) avec des zones non aménagées faisant face à une demande nécessitant beaucoup de foncier;

- un parc d'activités de proximité avec l'accueil de petites entreprises, artisanales ou de services.

Ces parcs devront répondre à de objectifs de qualité et devront prendre en compte de manière accentuée:

- leur structuration;
- l'insertion paysagère, le traitement qualitatif des espaces publics et privés;
- la desserte, la sécurisation et la gestion des déplacements;
- la signalétique interne et la signalisation proche et lointaine;
- la fiabilité des réseaux (électrique, haut débit, communication, sécurité et modes épuratoires);
- le ramassage et le stockage des déchets banals.



carte page 103 du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays de Meslay-Grez rapport de présentation volet 2 Diagnostic stratégique.

Concernant le PADD du SCoT, il veut affirmer l'armature territoriale du Pays de Meslay-Grez comme support de développement.

L'armature territoriale est la suivante:

-un pôle structurant: Meslay-du-Maine;

-des pôles de proximité: Ballée, Bazougers, Bouère/Grez-en-bouère et Villers-Charlemagne.

-les autres communes: Arquenay, Bannes, Beaumont-Pied-de-Boeuf, Chéméré-le-roi, Cossé-en-champagne, Epineux-le-Seguin, La Bazouge-de-Chéméré, le Bignon-du-Maine, Le Buret, La Cropte, Maisoncelles-du-Maine, Préaux, Ruillé-Froid-Fonds, Saint-Brice, Saint-Charles-la-Forêt, Saint-Denis-du-Maine, Saint Loup du Dorat.

Le PADD du SCoT a trois axes:

- 1) organiser un développement résidentiel durable à l'échelle du Pays de Meslay-Grez;
- 2) Pérenniser le tissu économique local et renforcer l'attractivité territoriale;
- 3) Valoriser le cadre de vie et l'environnement.

Concernant la pérennisation du tissu économique local et le renforcement de l'attractivité territoriale du Pays de Meslay-Grez, le PADD a pour objectif de s'appuyer sur les pôles économiques existants et de les conforter, de proposer de bonnes conditions d'implantation des entreprises en proposant une offre économique diversifiée et qualitative (développer une offre immobilière d'entreprises avec par exemples de petits lots immobiliers de 100 à 300 m² à la location et à l'achat), préserver de bonnes conditions d'implantation pour les petites entreprises existantes (artisanat et commerces) en zones urbaines, améliorer la qualité des zones d'activités, mieux maîtriser l'offre foncière pour l'accueil de nouvelles entreprises.

Le PADD a aussi comme objectif de d'appuyer sur le tissu entrepreneurial pour maintenir la dynamique économique et développer de nouvelles activités.

Le PADD explique en page 30 qu'"*En 2009, les **activités de services, de transport et de commerce** représentent une catégorie encore peu représentée en comparaison au département et à la région : **23,4 %** contre 33,9 % en Mayenne et 41,0 % en Pays de la Loire*".

Il explique aussi en page 31 que : "*Le secteur commercial apparaît peu représenté sur le territoire en comparaison avec le département de la Mayenne et de la région des Pays de la Loire*."

Le commerce de détail – hors commerces automobiles – est quasi-exclusivement développé sur la commune de Meslay-du-Maine. Le contexte commercial est caractérisé par la présence d'une locomotive alimentaire (Super-U) sur la commune de Meslay-du-Maine. Les autres communes du territoire possèdent une offre de proximité beaucoup plus limitée".

Le PADD souhaite mettre en œuvre une politique d'aménagement commercial durable à l'échelle du SCoT.

Il précise en page 31 que : "*Le SCoT intègre les objectifs suivants:*

- Favoriser le maintien des commerces de proximité et de centre-bourgs.*
- Pérenniser et conforter l'offre commerciale structurante sur la commune de Meslay-du-Maine et permettre le développement de nouveaux commerces sur des secteurs d'activité non concurrentiels localement, notamment sur les segments d'achats occasionnels et exceptionnels.*
- Inscrire les projets commerciaux dans une démarche qualitative en matière d'intégration paysagère, de gestion des ressources, de gestion du stationnement et des transports*".

Il précise également que : "*Le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) précise les orientations d'aménagement commercial, ainsi que la localisation préférentielle des commerces*".

Le document d'orientation et d'objectif détermine les orientations générales de l'organisation de l'espace et de la restructuration des espaces urbanisés, les grands équilibres entre les espaces urbains et à urbaniser et les espaces naturels et agricoles ou forestiers.

Il est surtout le volet prescriptif du SCoT c'est-à-dire qu'il peut imposer des prescriptions aux documents d'urbanisme locaux (carte communal, POS/PLU).

Ainsi, le POS de Saint Loup du Dorat doit donc être compatible avec le DOO du SCoT du Pays de Meslay-Grez.

La notice de présentation de CITADIA parle page 13 de la prescription n°18 concernant l'implantation de commerces de moins de 300 m² de surface de vente.

Le commissaire enquêteur a noté que le terrain du projet faisait plus d'un hectare alors que la prescription n°14 du DOO du SCoT établit que : "*L'implantation d'entreprises artisanales sera possible sur les zones économiques existantes ou à créer inférieures à 1 hectare dans toutes les communes, dans le cadre de la programmation foncière du SCoT pour le développement économique dans un objectif de limitation de la consommation foncière*".

Le commissaire enquêteur comprend que le terrain du projet, qui a vocation à recevoir des entreprises, est concerné par cette prescription.

Dans la notice de présentation du projet, il est écrit que la parcelle, assiette du terrain du projet, est de 1, 1 hectare voire 1,3 hectare.

Le commissaire enquêteur a donc abordé ce point dans son procès-verbal de synthèse, procès-verbal dont il sera question plus loin dans ce rapport.

En dehors de la prise en compte de documents d'urbanisme supérieurs, il convient aussi de préciser que le secteur du projet n'est pas impacté par des servitudes d'utilité publique.

De plus, concernant le changement de zonage sur le plan d'occupation des sols, l'évolution de zonage amène aussi une modification de la carte annexée à ce plan relative au droit de préemption. La notice de présentation du projet rappelle qu'en application des dispositions de l'article L. 2111-1 du code de l'urbanisme, la commune de Saint-Loup-Du-Dorat dispose du droit de préemption sur les parties urbaines ou à urbaniser.

Enfin, il faut préciser que la procédure de mise en compatibilité du POS adoptée est celle de la procédure par déclaration de projet qui implique l'examen de l'intérêt général du projet.

5.2.2 Présentation de la procédure de mise en compatibilité du POS par déclaration de projet

L'article L.153-34 du code de l'urbanisme introduit une procédure de révision allégée pour les plans locaux d'urbanisme mais il ne s'applique pas au plan d'occupation des sols.

La commune de Saint Loup du Dorat ayant un plan d'occupation des sols la procédure prévue par l'article L.153-34 du code de l'urbanisme n'a pas pu être engagée.

Aux termes des dispositions de l'article L. 153-54 du code de l'urbanisme, un projet peut faire soit l'objet d'une déclaration d'utilité publique soit l'objet d'une déclaration de projet. Le présent projet n'entre pas dans le cadre de la déclaration d'utilité publique et fait donc l'objet d'une déclaration de projet.

Cette déclaration de projet est soumise à la procédure de l'article L. 300-6 du Code de l'urbanisme.

L'intérêt général du projet devra aussi être examiné.

La directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 du Parlement européen et du Conseil relative à l'évolution des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement dispose que : *"Les Etats 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 au cas par cas, soit en déterminant des types de plans ou programmes ou en combinant les deux approches"*.

Cette directive impose donc une procédure d'évaluation environnementale aux plans susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement.

Le Conseil d'Etat, dans un arrêt n°400420 du 19 juillet 2017 a jugé que les procédures de modification des plans locaux d'urbanisme doivent comprendre un évaluation environnementale préalable.

Le projet a donc fait l'objet d'un examen au cas par cas et a été soumis à l'avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale des Pays de la Loire, laquelle a décidé, le 4 mai 2018, que : *"La mise en compatibilité par déclaration de projet du plan d'occupation des sols de la commune de Saint Loup du Dorat n'est pas soumise à évaluation environnementale"*.

5.2.3 La loi Barnier

Aux termes des dispositions de l'article L.111-6 du code de l'urbanisme, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 75 m de part et d'autre de l'axe des routes classées à grande circulation. Cependant, l'article L.111-8 du même code prévoit qu'un plan local d'urbanisme ou un document y tenant lieu peut fixer des règles d'implantation différentes de celles de l'article L. 111-6 précité s'il comporte une étude (dite Loi Barnier) justifiant 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 de construction sur le terrain du projet est donc actuellement de 75m, ce qui signifie qu'en réalité la quasi-totalité de la profondeur de la parcelle est inconstructible à ce jour.

La présente déclaration de projet vise donc également à l'intégration d'une étude dérogatoire aux dispositions de la Loi Barnier laquelle permettrait la réduction de la marge de recul de 75 m à 20 m et, par conséquent, l'implantation d'une activité commerciale.

5.3 Analyse du dossier d'enquête publique

5.3.1 Avis des personnes publiques associées et consultées:

-Décision n° MRAe 2018-3119 de la Mission régionale d'autorité environnementale des Pays de la Loire après examen au cas par cas, Mise en compatibilité par déclaration de projet du plan d'occupation des sols (POS) de la commune de SAINT LOUP DU DORAT (53) en date du 4 mai 2018 La MRAe a considéré que *"le terrain d'assiette du projet n'est concerné par aucune protection environnementale réglementaire ni aucune zone d'inventaire environnemental"* et a décidé que *"la mise en compatibilité par déclaration de projet du plan d'occupation des sols de la commune de Saint Loup du Dorat n'est pas soumise à évaluation environnementale"*.

-L'Unité départementale de l'architecture et du patrimoine (UDAP53), dans un mail en date du 25 avril 2018, a constaté que le projet est situé hors monument historique et hors site patrimonial remarquable mais elle observe que le site proposé à la constructibilité est situé en haut de crête, à proximité de la forêt de Bellebranche et de son Abbaye classée monument historique. Elle note également que l'ouverture sur le paysage depuis l'entrée/la sortie de bourg est d'une grande qualité paysagère.

Elle estime qu'un projet d'ouverture à l'urbanisation au sud de la route départementale n'est pas souhaitable et craint qu'une zone artisanale aux volumes démesurés et décontextualisés appauvrirait la qualité du secteur, du centre bourg et du paysage.

Elle propose une mutualisation des parcelles au Nord afin de concentrer les activités et de limiter l'impact urbain dans le paysage.

Elle rappelle également que l'ouverture à l'urbanisation de ce site sera soumis à l'avis préalable du service régional de l'archéologie qui pourra être saisi en amont.

-Compte-rendu de la réunion d'examen conjoint avec les personnes publiques associées en date du 26 avril 2018:

étaient présents: Madame Huguette QUINCE de la Sous-Préfecture de Château-Gontier, Madame Virginie MOREAU de la Direction départementale des Territoires du département (DDT53), Monsieur Eric DUFROS de la Direction départementale des Territoires du département-Pôle Territorial Sud Mayenne (DDT53-PTSM), Monsieur Christopher MONSIMER de la Chambre de l'agriculture, Madame Anne-Sophie SAGET de la Communauté de communes du Pays de Meslay-Grez, Monsieur Jérôme CRIBIER, de la Communauté de communes du Pays de Meslay-Grez et de Monsieur Thibault PLARD du cabinet d'études CITADIA.

Dans un mail adressé à la Communauté de communes du Pays de Meslay-Grez, la DDT53 a émis un certain nombre d'observations et de corrections à apporter sur le dossier avant de le soumettre à l'enquête. Ce mail a été incorporé dans le compte-rendu de la réunion d'examen conjoint avec les personnes publiques associées. Le commissaire enquêteur note que, de manière générale, les observations ont bien été prises en compte dans le dossier soumis à l'enquête publique.

Le compte-rendu de la réunion des personnes publiques associées fait aussi état de la discussion entre autres sur les points suivants:

-le dossier doit davantage présenter le projet comme un projet de développement d'une zone artisanale et non uniquement comme une implantation commerciale;

-le dossier doit comporter un argumentaire relatif à l'attractivité du site du terrain de football pour le développement économique (nombreuses demande d'implantation, terrains situés en arrière de la zone actuelle d'activités sont peu attractifs et non visibles depuis la RD21).

-la chambre de l'agriculture demande à ce qu'aucune sortie ne se fasse sur le chemin agricole située à l'Ouest de la zone;

-la DDT demande à ce qu'il soit explicité que le maître d'ouvrage est la Communauté de communes du Pays de Meslay-Grez;

-l'UDAP 53 demande à ce que les impacts sur le grand paysage soient mieux analysés et a fait état de possibles sensibilités archéologiques mais cela ne semble pas être le cas après vérification du Porter à connaissance de l'Etat.

- la DDT 53 souligne la faible hauteur sous plafond du bâtiment commercial envisagé (pour rappel 3 m avant correction du dossier soumis à l'enquête) et demande à ce que des justifications sur la mise en cohérence entre le PLUi et le zonage d'assainissement soient apportées au dossier.

De manière générale, il a été demandé à ce que les éléments contenus dans l'étude loi Barnier soient mieux intégrés dans les pièces réglementaires su POS.

-la Commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (C.D.P.E.N.A.F.) a émis un avis favorable le 12 avril 2018;

- la Chambre de commerce et de l'industrie de la Mayenne, dans un courrier en date du 14 mai 2018 note que le projet renforce le potentiel commercial et le poids économique du Pays de Meslay-Grez mais fait trois observations dont deux d'ordre matériel corrigées dans le dossier de présentation du projet soumis à enquête. La première observation porte sur le fait que la parcelle siège du projet sera raccordée à l'assainissement collectif mais que les deux entreprises de la zone artisanale riveraine restent hors zonage assainissement ce qui peut être préjudiciable pour leur développement éventuel voire leur pérennité.

5.3.2 L'Etude dite Loi Barnier

La loi du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement dite loi Barnier été codifiée dans le code de l'urbanisme en ses articles L. 111-6, L. 111-7 et L. 111-8.

Ces dispositions imposent un marge de recul de 75 m par rapport à l'axe des voies classées à grande circulation. Dans cette marge, les constructions et installations sont interdites.

La RD21 jouxtant le terrain a été classée en voie de grande circulation par arrêté préfectoral en date du 15 février 2016. Dès lors, le terrain de football, parcelle du projet est concernée par cette marge de recul de constructions et d'installations de 75 m.

Cette marge rend presque inconstructible le terrain de football et empêche en réalité l'exploitation du terrain de football comme secteur d'activités.

Une dérogation à ce recul est possible sous réserve d'un projet d'aménagement cohérent et de règles contenues dans le document d'urbanisme tenant lieu de PLUi justifiées et motivées au regard des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

L'étude versée au dossier présente les justifications d'une dérogation en vue d'obtenir une marge de recul de constructions et d'installation de 20 m au lieu de 75 m.

- **L'étude des nuisances:**

Les enjeux pour la réalisation du projet sont:

- de protéger l'activité des nuisances sonores et visuelles liées au flux important journalier de véhicules de la RD21;

- de limiter les nuisances liées à la gestion des eaux pluviales en lien avec l'imperméabilisation du site;

- de gérer les nuisances environnementales impliquées par la présence d'activités polluantes éventuelles sur le site.

→ les nuisances visuelles et sonores:

En ce qui concerne les nuisances sonores et visuelles provenant du flux routier de la RD 21, il est proposé:

- une implantation du bâti en front afin de protéger et de limiter les nuisances sur le reste du site. Cet aménagement créera un effet entonnoir et permettra une urbanisation progressive le long de la RD 21;

- une limitation des ouvertures en façade Nord-Est-Nord du bâtiment;

- des plantations le long de la RD21 devraient permettre également de réduire les nuisances sonores du trafic routier de cette voie ainsi que l'insertion paysagère de la nouvelle zone;

- la haie située à l'Est du site sera conservée, elle limitera les nuisances sonores et lumineuses du projet sur les habitations du centre-bourg;

- la marge de recul des 20 m le long de la RD21 permet de proposer un aménagement cohérent au regard de l'emplacement dans la zone artisanale NAa du restaurant de l'autre côté de la voie;

- l'aménagement de cette marge veillera à limiter l'impact visuel du projet vis-à-vis du passage routier.

De plus, il est souligné que la marge de recul n'impliquera pas de nuisances supplémentaires mais qu'au contraire elle servira à compenser les nuisances sonores et visuelles tant en provenance du bâti que de la RD 21.

→ les nuisances liées à la gestion des eaux pluviales et l'imperméabilisation du site:

L'implantation des bâtiments d'activités implique une imperméabilisation du sol et donc la prévision d'une gestion adaptée des eaux pluviales. Le projet propose pour cela des aménagements doux et paysagers tels que des noues en lien avec un bassin de rétention des eaux de pluie paysager.

→ les nuisances environnementales liées à la présence d'activités polluantes:

Afin de limiter les risques éventuelles de déversement accidentel de substances toxiques ou dangereuses sur le site dans l'air ou dans les eaux de pluie, les dépôts de ces substances seront interdits à l'air libre.

- **L'étude de la sécurité des accès:**

Les enjeux pour la réalisation du projet sont:

- assurer un accès sécurisé pour tous sur le site et une desserte sécurisée au sein du site;
- protéger l'accès aux parcelles agricoles existantes.

→ l'accès au site et la desserte au sein du site :

L'accès au site devra être possible pour tous types de véhicules (individuels et de livraison).

Le site se situe en bordure de la RD 21, aucun nouvel accès depuis la RD 21 ne sera autorisé.

Le rond-point se situant à l'angle nord-est du site et implanté en agglomération sera la seule voie d'entrée et de sortie du site.

Cela implique la matérialisation d'une nouvelle branche sur le giratoire déjà amorcée.

Ce rond-point de par sa configuration et de par le fait que la vitesse y soit limitée à 50 km/h offre un accès sécurisé au site.

Un cheminement existe déjà à l'Est du site en entrée de ville, ce cheminement devra être maintenu ainsi que les arbres le longeant afin de maintenir le caractère paysager du site.

Pour les piétons et les cyclistes, il sera possible d'accéder au site par des cheminements doux existants (un trottoir arrive déjà jusqu'à l'entrée du terrain de football) ou à venir du bourg ou en périphérie, cheminements qui devront arriver au cœur du site et desservir les entrées des bâtiments commerciaux et espaces communs.

Ces voies pourront faire l'objet d'un traitement paysager ou d'emploi de matériau de revêtement spécifiques afin de bien distinguer les différents axes de circulation pour les piétons et les véhicules.

Une signalisation précise devra être mise en place pour distinguer les voies de livraison des voies de circulation des véhicules des particuliers.

Du fait de la création d'une voie d'accès depuis le rond-point de la RD 21 et de la RD 24, les places de stationnement seront repoussés derrière le bâti.

Les espaces de stockage seront placés également derrière le bâti.

L'aspect sécuritaire concernant l'accès au site par les piétons et les véhicules est bien examiné.

L'insertion paysagère des voies et les espaces de stationnement et de stockage a aussi été étudiée.

→ La protection de l'accès aux parcelles agricoles existantes:

Un chemin à l'ouest du site donnant sur la RD 21 dessert de nombreuses parcelles agricoles mais ce chemin ne devra pas être utilisé comme voie d'accès au site du fait de sa taille et du fait qu'il est utilisé pour des usages agricoles. Il ne pourra être pratiqué que pour l'entretien des espaces paysagers du site.

- **la qualité paysagère du site:**

Les enjeux du projet sont:

-d'intégrer de manière cohérente le projet dans son environnement, de compléter les continuités écologiques existantes et de valoriser le paysage;

-limiter l'imperméabilisation du site;

-réduire l'impact du rapprochement de l'urbanisation vers la route.

→ l'intégration cohérente du projet dans son environnement, la continuité écologique existante et la valorisation du paysage:

L'étude loi Barnier a déjà montré qu'elle prenait en considération l'environnement du site dans son exposé sur la sécurité des accès. En effet, dans cette partie, elle a montré que:

- le projet prévoit de conserver les éléments naturels existants sur le site: les haies se trouvant à l'Est du site, les arbres longeant le chemin localisé à l'Est du site.

-le projet intègre la qualité paysagère du site puisqu'il repousse les aménagements du parking et des espaces de stockage à l'arrière du bâti et préconise que ces aménagements devront respecter l'identité paysagère du site et qu'une trame végétale accompagnera leur aménagement.

-la voirie permettra aussi de maintenir les perspectives ouvertes sur la vallée.

Dans cette partie, elle précise que le cours d'eau du Dorat se trouve au sud de cette parcelle et qu'elle présente un léger relief Nord-Sud, elle se situe à 65 m d'altitude pour finir à 50 m d'altitude au niveau du Dorat après rupture.

Le commissaire enquêteur veut préciser que, lors de sa visite des lieux, il a constaté que la parcelle concernée par le projet ne se trouve pas directement au contact du cours d'eau du Dorat et qu'il existe une autre parcelle appartenant à la commune de Saint Loup du Dorat située entre la parcelle du projet et le cours d'eau.

Elle offre des perspectives paysagères de qualité depuis le site et implique une visibilité depuis l'autre versant de la vallée du Dorat.

Mais l'étude précise que la présence de haies bocagères le long des chemins implique une visibilité réduite depuis les axes routiers.

Le projet prévoit un aménagement du site en prenant en compte les points de vue engendrés par la topographie du terrain et en respectant le milieu agricole qui entoure le site. Ainsi, le projet prévoit de conserver les éléments naturels déjà existants et de les compléter par des végétaux d'une palette similaire (l'étude en donne une liste et des photographies en pages 13 et 14) afin de respecter une harmonie avec la trame verte et bleue. Des arbres de haut jet ne seront pas implantés dans la bande en limite de la route.

L'étude précise que cette topographie peu marquée permet des travaux de terrassements très limités mais que, par contre, l'absence de relief peut être une contrainte pour la collecte des eaux pluviales.

→ la limitation de l'imperméabilisation du site

L'implantation de bâtiments implique une imperméabilisation du sol mais le projet veut limiter le recouvrement du sol par des revêtements imperméables.

Dans cette optique, le projet prévoit de mutualiser les places de stationnement et de les compléter de bandes enherbées ou d'arbres (noues paysagères...)

→ la réduction de l'impact du rapprochement de l'urbanisation vers la route

Le projet prévoit de faire un lien entre la route départementale et le site. La marge de recul de 20 m sera paysagée de façon cohérente avec l'aménagement global du site de sorte que les aménagements de la marge et du site devront présenter une certaine continuité.

• la qualité de l'urbanisme:

L'enjeu du projet est d'assurer une continuité urbaine du bâti et de permettre une bonne insertion paysagère du bâti.

Le sous-secteur d'activités (NAa1) de la commune est 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. Le bâti de la zone d'activité devra se positionner à l'alignement à 20 m de la RD21.

Le bâti du bourg est complété par certains endroits par des haies et murets en pierre qui appuient l'effet d'alignement. Dans le sous-secteur d'activités, il est prévu que des éléments paysagers soient aussi positionnés en alignement au sein de la bande de retrait des 20 m.

La prise en compte de la continuité urbaine du bâti implique aussi que la marge de recul doit être de 20 m afin de préserver une certaine harmonie et cohérence dans l'alignement.

Les espaces libres de toutes constructions doivent être végétalisés et aménagés.

Par ailleurs, le terrain du projet sera divisé en au moins 4 lots, les aménagements devront pouvoir offrir une possibilité d'évolution du site et l'implantation d'activités différentes.

- **la qualité architecturale**

L'enjeu du projet est de proposer une architecture sobre s'harmonisant avec son environnement avec un bâti qualitatif au niveau de ses performances énergétiques.

Le bâti du bourg est homogène en ce qui concerne le gabarit des logements. Les futures implantations commerciales devront avoir une hauteur maximale de 7 mètre à l'égout de toiture.

Les formes architecturales, les matériaux et les tonalités devront être sobres pour s'intégrer au mieux à l'environnement.

Les clôtures et séparations devront être soit en structures naturelles s'insérant dans le paysage soit s'accompagner d'un traitement végétal ainsi les clôtures (grillagées ou non) devront être doublées de haie.

Les constructions devront présenter une simplicité/légèreté de volume, une unité d'aspect (des couleurs notamment mais pas uniquement) et de matériaux avec les autres bâtis de la zone d'activité sous peine d'interdiction. elles devront s'intégrer harmonieusement avec le paysage et les constructions environnantes. L'usage de certains matériaux (parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre, matériaux d'aspect similaire au bac acier non revêtu ou galvanisé) seront interdits.

Les toitures pourront être végétalisées mais ce ne sera pas une obligation.

Des fosses de plantation pourront être réalisés en pied de façade pour permettre un verdissement.

De même la mise en place de haies vives sera privilégiée.

Les clôtures ne devront pas être supérieures à 2,50 m sauf nécessité de protection et ne devront pas constituer d'obstacle à la vue et au droit des accès sur la voie publique. Une bonne visibilité latérale devra être assurée.

Concernant les percées visuelles, l'organisation des bâtiments, des stockages éventuels et les aires de stationnement vont alléger la perception depuis la RD 21.

Les ouvertures du bâti seront limités au nord et privilégiés sur la façade sud-est. De même, les espaces de stockage seront privilégiés à l'ouest du site.

L'étude parle aussi d'éventuelles reprises d'éléments de construction bioclimatique et de l'utilisation de dispositifs permettant la production d'énergies renouvelables (comme les panneaux solaires).

L'aménagement du site se veut respectueux de l'environnement architectural et paysager. L'étude montre une volonté d'intégration du site à l'architecture et au paysage existants tout en limitant son impact sur ceux-ci.

De même, il y a une volonté de limiter l'impact de la réduction de la marge de recul des 75 m à 20 m en faisant en sorte que le bâti qui viendra s'implanter sur le site devra être traité de façon qualitative et respectueuse de l'environnement.

L'étude conclut que : *"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 à la fois l'identité rurale de la commune et les nécessaires principes de sécurisation de l'espace permettent de réduire la marge de recul initiale de 75 mètres à 20 mètres".*

5.3.3 L'intérêt général

Il ressort de la notice de présentation que :

S'agissant de l'implantation du type de commerce qu'est le magasin "Chez Alice", elle répond à une évolution globale des modes de vie et des attentes des consommateurs. Le commissaire enquêteur note que le projet parle d'un phénomène de résidentialisation et n'a pas vu de commerce de proximité dans la commune.

Ainsi, pour s'alimenter, les habitants de la commune et des environs doivent aller au Super U de Meslay-du-Maine voire à Sablé-sur-Sarthe.

Concernant le type de magasin envisagé, les magasins similaires les plus proches se trouveraient à 30 km selon la notice de présentation.

De manière plus générale, l'aménagement du site fait que les implantations s'intégreront dans le paysage et le bâti du bourg. En effet, l'insertion paysagère proposée ainsi que les considérations architecturales et l'impact écologique de construction font que les implantations devront s'intégrer dans l'ensemble paysager et du bâti de la commune. Le sous-secteur NAa1 impose des règles de construction et d'implantation précises.

De plus, ce projet d'implantation permet de réutiliser un terrain :

- qui a déjà servi à d'autres activités ;
- qui a déjà certains aménagements (arrivée du réseau électrique et de l'eau) ;
- qui permet un accès sécurisé sans engager de trop gros travaux d'aménagement contrairement aux terrains libres de la zone artisanale (NAa).

Ainsi, cette implantation permet de revaloriser un site qui a déjà été utilisé, le commissaire enquêteur note qu'elle ne nécessitera donc pas l'usage d'un nouveau terrain et l'empiètement sur des terrains agricoles.

En outre, il convient ici de rappeler que les parties non utilisées de la zone artisanale (NAa) reviendront en zone agricole. Le commissaire enquêteur note donc qu'il y a un rééquilibrage des zones et que le projet n'entraîne pas de consommation nouvelle d'espace.

S'agissant du type de commerce envisagé, il permet non seulement d'offrir un service de proximité mais aussi et surtout une alimentation plus durable et plus locale, de meilleure qualité et à des prix équitables.

De plus, en l'absence de marchés communaux, l'activité envisagée se veut aussi être un lieu de rencontre et un lieu de valorisation des produits du terroir et de promotion des savoir-faire locaux.

En effet, le commerce envisagé constituera une vitrine de vente pour les producteurs locaux qui fourniront le magasin en circuit-court. le commerce dispose déjà de fournisseurs locaux (cf. liste des fournisseurs en page 19 de la notice de présentation).

Le commerce envisagé permet un dynamisme du tissu économique local. Le commissaire enquêteur note qu'il permet aux habitants de s'approvisionner et aux producteurs locaux d'augmenter leurs ventes. En effet, la notice de présentation dit que ce commerce permettra de capitaliser sur l'aspect très passager de la RD21, d'intensifier les relations économiques entre le territoire de la Communauté de communes et le pôle de Sablé-sur-Sarthe et que l'intérêt général de la commune repose sur le maintien d'une économie locale tant génératrice d'emplois que garante de l'animation sociale de la commune et de la vie de village.

5.3.4 La mise en compatibilité du Plan d'occupation des sols de la commune de Saint Loup du Dorat

Le terrain du projet est actuellement zoné en zone NC.

Les parties de la zone artisanale au nord de la RD21 non utilisées sont actuellement zonées en zone NAa.

Pour la réalisation du projet, il faut 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 non occupées et à vocation de prairies en zone NC.

Il faut également :

-intégrer au règlement écrit les éléments de l'étude dite Loi Barnier permettant la réduction de la marge de recul de construction à 20 m au lieu de 75 m.

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.

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

-articles NA 12 : stationnement

-article NA 13 : plantations

Ainsi, il a été ajouté dans le règlement écrit :

-dans la description de la zone NA: « un sous-secteur NAa1 a été créé dans le cadre d'une déclaration de projet. Ce secteur, à vocation d'activité revêt une réglementation spécifique visant à répondre aux enjeux propres au site, localisé en entrée de ville »;

-à l'article NA 3- ACCES et VOIERIES : « 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 ».;

-à l'article NA 6-IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES : « En sous-secteur NAa1, les bâtiments devront s'implanter avec un recul maximal de 20 mètres conformément à l'étude loi Barnier menée sur la zone ».;

-à l'article NA 10-HAUTEUR MAXIMALE : « En sous-secteur NAa1 la hauteur maximale est fixée à 7 mètres à l'égoût »;

-à l'article NA 11-ASPECT EXTERIEUR 3-Façades : « 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";

-à l'article NA 11-ASPECT EXTERIEUR 4-Clôtures :

« 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. »

-à l'article NA 12-STATIONNEMENT : « 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 ».

-à l'article NA 13-IMPLANTATIONS : « 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 : *sont intégrées des photographies de ces espèces* cf. page 53 de la notice de présentation.

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 paysagères. 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 [...] ».

Sur le règlement graphique, le sous-secteur NAa1 a été ajouté de même que la limite de la bande de recul paysagère de 20 m par rapport à la RD21. La haie et les arbres à préserver ont aussi été signalés.

La note de présentation indique que les évolutions de zonage du plan d'occupation des sols amène également une modification de la carte annexe au plan d'occupation des sols relative au droit de préemption.

Elle précise que 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.

6. PROCES-VERBAL DE SYNTHESE, OBSERVATIONS DU PUBLIC, REPONSES DU MAITRE D'OUVRAGE ET ANALYSES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Le 30 juillet 2018, le commissaire enquêteur a remis en mains propres le procès-verbal de synthèse à M. Bernard BOIZARD, Président de la Communauté de communes du Pays de Meslay-Grez.

Le 9 août 2018, le commissaire enquêteur a reçu par voie postale le mémoire en réponses et en a accusé réception.

Les observations du public, les questions complémentaires du commissaire enquêteur, les réponses de la Communauté de communes du Pays de Meslay-Grez et les analyses du commissaire enquêteur sont traitées ci-dessous.

6.1 Contexte général et climat de l'enquête

Pendant les 18 jours d'enquête, le dossier a été tenu à disposition du public à la Mairie de Saint Loup du Dorat. Il a été consulté par deux personnes dont une seule a déposé une observation.

Aucun courrier n'a été réceptionné ni par voie postale ni par voie électronique.

Malgré l'unique observation déposée lors de la première journée de l'enquête et lors de la première permanence du commissaire enquêteur, ce dernier a noté que le projet a bien été présenté par la presse locale et que le dossier était accessible aisément sur le site de la Communauté de commune du Pays de Meslay-Grez pendant toute la durée de l'enquête et qu'en conséquence, le public a été suffisamment informé du projet soumis à enquête publique.

6.2 Observation du public

➤ Observation de Mme Nicole GILOT, domiciliée au 31 rue principale à SAINT LOUP DU DORAT (53290) (page 2 du registre d'enquête) :

Mme GILOT a fait l'observation suivante : *"En 2011, j'avais fait une suggestion à la commune de bâtir une salle des fêtes neuve au lieu de remettre l'autre salle aux normes et il m'avait été répondu par courrier que j'ai conservé que le terrain de foot n'était pas constructible, sur le terrain de foot, il y avait l'eau et l'électricité d'arrivés. Aussi, je me pose la question aujourd'hui que ceci a changé. Je demande si les parcelles que je vais noter sont constructible actuellement...Section A 732 et section A 897 (9919 m2) + section A 480 (646 m2). J'espère avoir un avis favorable
GILOT Nicole 31 rue principale 53290 Saint Loup du Dorat voir lettre du 24 juin 2011 ci-jointe au registre"*.

Mme GILOT a apporté une lettre en date du 24 juin 2011 écrite par Madame Raymonde CHAPEAU, ancien maire de la commune de Saint Loup du Dorat, répondant à son courrier

du 21 mai 2011 suggérant de construire une nouvelle salle des fêtes sur le terrain de football et lui faisant pas que ce terrain n'est pas constructible.

Copies de l'observation et de la lettre jointe ont été annexées au procès-verbal par le commissaire enquêteur.

Aucune autre observation n'a été déposée.

La Secrétaire de Mairie a informé le commissaire enquêteur lors de sa seconde et dernière permanence, qu'une seule autre personne était venue, le mardi 24 juillet 2018, consulter le dossier d'enquête pensant que la mise en compatibilité du Plan d'occupation des sols concernait l'ensemble des parcelles de la commune. Cette personne n'a pas souhaité laisser d'observation.

Lors de la dernière permanence du commissaire enquêteur, le vendredi 27 juillet 2018, personne n'ait venu consulter le dossier d'enquête ni laisser d'observation.

Réponse de la Communauté de communes du Pays de Meslay-Grez :

Les parcelles citées ne concernent pas la présente DP. Leur constructibilité sera étudiée dans le cadre de l'élaboration du PLUi.

Observations-commentaires du commissaire enquêteur

De cette observation et de la visite d'une personne le mardi 24 juillet 2018, il ressort que ces personnes pensaient que l'ensemble du Plan d'occupation des sols de la commune de Saint Loup du Dorat était concerné par une mise en compatibilité alors que seules les parcelles 800 et de la Zone artisanale Nord (NAa)

6.3 Questions complémentaires du commissaire enquêteur

➤ **sur le transfert de propriété du terrain du projet**

Il ressort de la notice de présentation du projet que le terrain du projet (terrain de football) est actuellement propriété de la Commune de Saint Loup du Dorat. Cette notice n'aborde pas la question du transfert de propriété. Le commissaire enquêteur souhaite connaître le déroulement de transfert de propriété de la parcelle assiette du projet: la Communauté de communes du Pays de Meslay-Grez va-t-elle acquérir le terrain de football parcelle du projet? Puis s'occuper des travaux de son aménagement pour le revendre en lots à de futurs acquéreurs commerçants?

Réponse de la Communauté de communes du Pays de Meslay-Grez :

La Communauté de communes du Pays de Meslay-Grez se portera acquéreur des terrains concernés, se chargera des travaux et commercialisera les parcelles

Observations -commentaires du Commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur note que ce sera la Communauté de communes du Pays de Meslay-Grez qui est dorénavant compétente en matière d'aménagement des zones d'activités, qui deviendra propriétaire du terrain du projet, prendra à sa charge les travaux d'aménagement et commercialisera ensuite les parcelles.

La commune de Saint Loup du Dorat ne sera plus propriétaire du terrain du projet et ne supportera donc pas à elle seule et en tant que telle les coûts d'aménagement et d'infrastructure de ce projet.

➤ **sur la prise en charge et le coût des travaux d'aménagement, de viabilisation**

Le commissaire enquêteur souhaite avoir une précision sur la répartition des travaux: La Communauté de communes du Pays de Meslay-Grez prend-elle en charge tous les travaux d'aménagement du terrain (mise en réseau : eau, électricité, téléphone, internet; création du parking; construction des bâtiments...) et de son accès (aménagement nécessaires de la RD21, du rond-point...)? Dans la négative, le commissaire enquêteur aimerait savoir quels travaux sont pris en charge par la Communauté de communes du Pays de Meslay-Grez ainsi que leurs coûts et la part que ces dépenses représentent dans son budget annuel.

Réponse de la Communauté de communes du Pays de Meslay-Grez :

L'ensemble des travaux sera pris en charge par la Communauté de communes du Pays de Meslay-Grez dans le cadre de sa compétence sur l'aménagement des zones d'activités.

Observations - commentaires du Commissaire enquêteur

Dans la continuité de son observation ci-dessus exposée, le commissaire enquêteur note que la Communauté de communes du Pays de Meslay-Grez procédera à l'aménagement du terrain du projet du fait aussi que la commune de Saint Loup du Dorat fait partie de la Communauté de communes et qu'un certain nombre de compétences qui appartenaient auparavant aux communes qui la composent lui ont été transférées.

Ainsi, la compétence d'aménagement des zones d'activités des communes la composant revient à la Communauté de communes.

➤ **sur la gestion de l'eau potable**

Le terrain du projet a une arrivée en eau potable mais le SIEAP de Ballée est-il en mesure de couvrir les besoins en eau de la zone des futures entreprises?

Réponse de la Communauté de communes du Pays de Meslay-Grez :

La Communauté de communes, compétente depuis le 1er janvier 2018, assurera la desserte en eau potable de la zone. Une extension du réseau voire un renforcement seront envisagés dans le cadre de la viabilisation de la zone.

Observations-commentaires du Commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur n'a pas d'observations à formuler et prend acte de cette réponse.

➤ **sur la gestion des eaux usées et des eaux pluviales**

La notice de présentation du projet (page 26) dit que le site ne se trouve pas dans le secteur de zonage d'assainissement collectif. L'avis de la Chambre de commerce en date du 14 mai 2018 expose que: "Après travaux de viabilisation, la parcelle siège du projet sera raccordée de l'assainissement collectif (station d'épuration chargée à 50%). En revanche, nous constatons que les 2 entreprises de la zone artisanale riveraine restent hors zonage assainissement, ce qui peut être préjudiciable pour leur développement éventuel et/ou leur pérennité".

Comment seront traitées les eaux usées issues des futurs entreprises, commerces qui viendront s'implanter et les eaux pluviales qui s'écouleront du terrain du projet?

De quel système d'assainissement dispose la commune de Saint Loup du Dorat? Ce système a-t-il la capacité de gérer les eaux usées et pluviales de la future zone d'activités NAA1? La Communauté de communes du Pays de Meslay-Grez a-t-elle la compétence eau et assainissement pour la commune de Saint Loup du Dorat?

Réponse de la Communauté de communes du Pays de Meslay-Grez :

Concernant les eaux usées, la Communauté de communes est également compétente depuis le 1er janvier 2018. Les eaux usées seront collectées et traitées par l'unité de traitement des eaux usées de type lagunage naturel implantée sur la commune dont la capacité épuratoire pourra largement accepter le flux de pollution généré par la zone.

Concernant les eaux pluviales, un dossier de déclaration au titre de la loi sur l'eau est en cours de réalisation afin de préserver le milieu naturel.

Enfin, concernant le raccordement des deux entreprises de la zone artisanale riveraine, le périmètre du zonage d'assainissement collectif sera revu dans le cadre de l'élaboration du PLUi.

Observations-commentaires du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur note que depuis le 1er janvier 2018, la Communauté de communes du Pays de Meslay-Grez a reçu une compétence supplémentaire celle du traitement des eaux usées. Il note que le système actuel de type lagunage a la capacité de traiter les eaux usées des futures implantations artisanales.

Il note également que la Communauté de communes s'occupe actuellement de la question du traitement des eaux pluviales et qu'elle reverra le périmètre du zonage d'assainissement collectif lors de l'élaboration du PLUi.

La chambre de commerce et de l'industrie dit que les 2 entreprises sur la zone d'activités actuelle restent hors zonage assainissement collectif et qu'elle pense que cela peut être préjudiciable à long terme. La notice de présentation du projet (page 26) dit que "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 intercommunal de la Communauté de communes". Cela signifie-t-il que les deux zones d'activités NAa et NAa1 seront raccordées dans un futur proche au réseau d'assainissement collectif?

Réponse de la Communauté de communes du Pays de Meslay-Grez :

Le raccordement des deux zones pourra être envisagé en fonction de l'évolution ou non du zonage d'assainissement et en fonction de la mobilisation ou non des budgets nécessaires à ces travaux de raccordement.

Observations-commentaires du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse et du fait que la question du raccordement au réseau d'assainissement collectif sera examinée lors et dans le cadre de l'élaboration du PLUi.

➤ **sur la gestion et la collecte des déchets**

La notice de présentation du projet (page 31) dit qu': "afin de limiter le risque de déversement accidentel des substances toxiques ou dangereuses dans l'air ou dans les eaux de pluie, les dépôts des dites substances est interdit à l'air libre". La notice n'aborde pas la question ni de la présence de poubelle ou d'entrepôt des déchets ni du système de collecte qui serait mis en place.

Réponse de la Communauté de communes du Pays de Meslay-Grez :

Les ordures ménagères sont collectées en non porte à porte. Elles doivent, en conséquence et au même titre que le tri sélectif, être déposées au sein des espaces propretés déployés sur le territoire voie au sein des déchetteries existantes.

Observations-commentaires du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur n'a pas d'observation à formuler et prend acte de la réponse .

➤ **sur la présence, le nombre et le type d'entreprises/commerces susceptibles de s'installer dans la nouvelle zone d'activités NAa1**

La notice de présentation du projet parle de l'installation d'un magasin de produits bio et locaux mais aussi de la division du terrain du projet en au moins 4 lots. Y a-t-il à l'heure actuelle d'autres demandes d'implantation sur cette zone d'activités? Dans l'affirmative, à combien s'élèvent ces demandes et quel type de commerce/établissement concernent-elles?

Réponse de la Communauté de communes du Pays de Meslay-Grez :

Non, il n'y a pas d'autres demandes identifiées à l'heure actuelle. Une communication sur la disponibilité de ces parcelles sera faite après l'aménagement de la zone.

Observations-commentaires du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur n'a pas d'observation à formuler et prend acte de la réponse .

➤ **sur la prescription n°14 du Document d'orientation et d'objectif (DOO) du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de la Communauté de communes du Pays de Meslay-Grez**

Le SCoT de la Communauté de communes du Pays de Meslay-Grez a été adopté le 22 mars 2016 par le Conseil communautaire.

Ce SCoT se compose de plusieurs documents dont le Document d'orientation et d'objectif (DOO).

Ce document contient des prescriptions qui s'imposent aux documents d'urbanisme des communes composant la Communauté de communes du Pays de Meslay-Grez.

Le Plan d'occupation des sols de la Commune de Saint-Loup du Dorat doit être compatible avec les prescriptions du document d'orientation et d'objectif du SCoT de la Communauté de communes.

La prescription 14 de ce document d'orientation et d'objectif établit que : "L'implantation d'entreprises artisanales sera possible sur les zones économiques existantes ou à créer inférieures à 1 hectare dans toutes les communes, dans le cadre de la programmation foncière du SCoT pour le développement économique dans un objectif de limitation de la consommation foncière".

Le commissaire enquêteur comprend que le terrain du projet, qui a vocation à recevoir des entreprises, est concerné par cette prescription.

Dans la notice de présentation du projet, il est écrit que la parcelle, assiette du terrain du projet, est de 1, 1 hectare voire 1,3 hectare.

Le terrain du projet est-il effectivement concerné par la prescription n° 14 du document d'orientation et d'objectif du SCoT? Quelle est la taille exacte du terrain du projet? Ce terrain respecte-t-il la dimension imposée par cette prescription? A défaut, quelles solutions sont envisageables pour que le terrain du projet, et partant le POS de Saint Loup Du Dorat puisse être compatible avec cette prescription n° 14 ?

Réponse de la Communauté de communes du Pays de Meslay-Grez :

Le SCoT puis le PLUi ont défini une enveloppe de surface maximale à vocation économique de 42,3ha sur 10 ans ainsi qu'une enveloppe supplémentaire de 10ha en fonction de l'avancement des projets. Si cette enveloppe a pu faire l'objet d'une 1ère division entre les différents pôles, elle pourra être amenée à évoluer dans la réalisation effective du PLUi. Au vu des contraintes, la programmation économique pourra évoluer mais dans le respect de l'enveloppe globale définie dans le SCoT.

Lors de l'élaboration du SCoT, la Communauté de communes n'était compétente en matière d'aménagement de la zone d'activités que lorsque la surface de la zone était supérieure à 1ha. La Prescription n°14 permettait ainsi aux communes de conserver la possibilité d'accueillir des entreprises sans que la Communauté de communes ne soit contrainte de procéder à leur aménagement. La modification des statuts suite à la Loi NOTRe, donne une compétence pleine et entière à la Communauté de communes pour l'aménagement de zone quelque soit la surface à aménager. Ainsi le PLUi ajustera ses aménagements de zones en fonction des besoins et contraintes dans le respect de l'enveloppe.

Observations-commentaires du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur constate que le PADD du PLUi établi en page 25 que « *Le PLUI définit une enveloppe de surface maximales à vocation économique de 42,3 hectares sur 10 ans à l'échelle de la Communauté de communes. Cette enveloppe est divisée par le SCoT entre les différents pôles du territoire [...]. La répartition entre les pôles et les communes du territoire pourra être amenée à évoluer dans la réalisation effective du PLUi. Une enveloppe de 10 hectares supplémentaires peut être allouée en fonction de l'avancement des projets. La stratégie de développement économique de l'intercommunalité s'inscrit dans le temps long (à l'horizon 2040). L' enveloppe maximale totale définie est donc de 52, 3 hectares pour 20 ans soit 2,6 hectares par an en moyenne. Au vu des contraintes présentes sur certains sites à vocation économique (problème d'accessibilité, pollution...) la Communauté de communes souhaite revoir sa programmation économique. La répartition des surfaces à vocation activité par commune pourra évoluer toutefois, l'enveloppe globale définie au SCoT sera respectée* ».

Il note que cette répartition est reprise dans la prescription n°12 du document d'orientation et d'objectifs . La prescription précise que : « *Ces extensions à vocation économique n'empêcheront aucunement le développement d'entreprises non nuisantes dans le tissu urbain existant. [...]. L'évaluation de l'évolution des extensions économiques sera réalisée au plus tard au bout de six ans. Elle permettra, si besoin, de réajuster la répartition des enveloppes foncières à vocation économique et d'intégrer de nouveaux projets.* ».

Il constate également que le préambule des statuts de la Communauté de communes du Pays de Meslay-Grez expose que la Loi n°2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République (dite Loi NOTRe) se concentre sur la répartition des compétences entre les différents niveaux des collectivités territoriales et qu'elle a conduit à ce que les élus mettent à jour les statuts de la Communauté de communes du Pays de Meslay-Grez au 1er janvier 2017.

L'arrêté n°SPCG-128-2016 du 29 décembre 2016 portant modification des compétences de la Communauté de communes du Pays de Meslay-Grez constate l'entrée en vigueur des nouveaux statuts de la Communauté de communes.

Il ressort de l'article 6 des statuts relatif aux compétences que la Communauté de communes du Pays de Meslay-Grez a comme compétences obligatoires:

I-Aménagement de l'espace;

II-Actions au développement économique dont notamment l'étude et la coordination de toute action contribuant au développement des activités économiques et à l'accueil de nouvelles activités sur son territoire. Il est fait référence à une liste des zones d'activité économique existante au 1er janvier 2018 annexée aux statuts est parmi lesquelles figure celle de la commune de Saint Loup du Dorat.

Fait à LAVAL, le 23 Août 2018

Le commissaire enquêteur,

Hélène APCHAIN



LISTE DES ANNEXES

ANNEXE N°1- Décision n° E18000112/44 du 4 juin 2018 du Tribunal administratif de NANTES désignant le commissaire enquêteur

ANNEXE N°2- Arrêté du président de la Communauté de communes du Pays de Meslay-Grez du 18 juin 2018 prescrivant l'ouverture de l'enquête publique

ANNEXE N°3- Certificat d'affichage de la Communauté de communes du Pays de Meslay-Grez du 30 juillet 2018

ANNEXE N°4- 1er Avis d'enquête publique inséré dans les NOUVELLES DE SABLE et le OUEST FRANCE les 25 et 29 juin 2018

ANNEXE N°5- Attestation de parution de la Société MEDIALEX en date du 29 juin 2018

ANNEXE N°6- 2nd Avis d'enquête publique inséré dans les NOUVELLES DE SABLE et le OUEST FRANCE le 12 juillet 2018

ANNEXE N°7- Attestation de parution de la Société MEDIALEX en date du 12 juillet 2018

ANNEXE N°8- Certificat d'affichage de la Commune de Saint Loup du Dorat du 27 juillet 2018

ANNEXE N°9- Article de presse paru dans le OUEST-FRANCE le 11 juin 2018

ANNEXE N°10- Article de presse paru dans LES NOUVELLES DE SABLE le 7 juin 2018

ANNEXE N°11- Article de presse paru dans le HAUT-ANJOU le 8 juin 2018

ANNEXE N°1

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DECISION DU

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE NANTES

04/06/2018

N° E18000112 /44

LE PRÉSIDENT DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF

Décision désignation commissaire

Vu enregistrée le 07/05/2018, la lettre par laquelle Monsieur le Président de la communauté de communes du Pays de Meslay-Grez demande la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet : une déclaration de projet comportant *la mise en compatibilité du POS sur le territoire de la commune de Saint Loup du Dorat* ;

Vu le code de l'environnement et notamment ses articles L. 123-1 et suivants ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu le décret n° 85-453 du 23 avril 1985 pris pour l'application de la loi du 12 juillet 1983 ;

Vu les listes départementales d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur établies au titre de l'année 2018 ;

DECIDE

ARTICLE 1 : Madame Hélène APCHAIN, Avocate, demeurant 31, rue du Hameau à LAVAL (53000) est désignée en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

ARTICLE 2 : Pour les besoins de l'enquête publique, le commissaire enquêteur est autorisé à utiliser son véhicule, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues en matière d'assurance, par la législation en vigueur. La présente décision vaut pour autant que l'enquête débute effectivement dans un délai de six mois suivant sa notification.

ARTICLE 3 : La présente décision sera notifiée à Monsieur le Président de la communauté de communes du Pays de Meslay-Grez et à Madame Hélène APCHAIN.

Fait à Nantes, le 04/06/2018

Le premier vice-président,



Jean-Marc GUITTET

ANNEXE N°2

DECLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS DE SAINT LOUP DU DORAT

ARRÊTÉ D'OUVERTURE D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Arrêté communautaire du 18 juin 2018
prescrivant l'ouverture d'une enquête publique sur le projet
de déclaration de projet de mise en compatibilité du POS de Saint Loup du Dorat

Le président de la communauté de communes du Pays de Meslay Grez,

Vu le code de l'environnement et notamment les articles L. 123-1 et suivants, R. 123-2 et suivants ;

Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L.300-6, L.153-54 et suivants, R.153-15 et suivants ;

Vu l'arrêté préfectoral du 21 décembre 2015 portant modification des statuts de la communauté de communes du Pays de Meslay Grez afin de lui octroyer la compétence en matière de plan local d'urbanisme, de document d'urbanisme en tenant lieu et de carte communale ;

Vu la délibération du conseil communautaire du Pays de Meslay Grez du 28 novembre 2017, prescrivant la procédure dite de déclaration de projet visant à la mise en compatibilité du POS de Saint Loup du Dorat ;

Vu les pièces du dossier soumis à l'enquête publique :

- Le dossier de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du POS de Saint loup du Dorat
- Le compte rendu de la réunion d'examen conjoint avec les personnes publiques associées du 26 avril 2018
- les avis des personnes publiques associées et consultées à savoir :
 - la mission régionale d'autorité environnementale du 4 mai 2018
 - la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers du 12 avril 2018
 - l'unité départementale de l'architecture et du patrimoine du 25 avril 2018
 - la Chambre de Commerce et d'Industrie du 14 mai 2018

ARRÊTE

Article 1

La Communauté de Communes du Pays de Meslay Grez souhaite accompagner un projet de développement économique, structurant pour l'économie locale, sur le territoire de la commune de Saint Loup du Dorat couverte par un Plan d'Occupation des Sols (POS).

La procédure de Déclaration de Projet mobilisée vise à redéfinir les limites de la zone d'activités située en entrée de bourg et à intégrer au POS une étude dite « loi Barnier » permettant de redéfinir

la marge de recul inconstructible définie le long des routes classées à grande circulation.

Dans ce cadre, il sera procédé à une enquête publique sur les dispositions de la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du POS de la commune de Saint Loup du Dorat.

L'enquête publique se déroulera à la commune de Saint Loup du Dorat du Mardi 10 juillet 2018 à 9 heures au Vendredi 27 juillet 2018 à 17 heures inclus soit 18 jours consécutifs.

Article 2

Le tribunal Administratif de Nantes a désigné :

- Madame Héléne APCHAIN, Avocate, en qualité de commissaire enquêteur,

Le commissaire-enquêteur se tiendra à la disposition du public :

- à la mairie de Saint Loup du Dorat, les :
 - Mardi 10 juillet 2018 de 9 h à 12 h
 - Vendredi 27 juillet 2018 de 14 h à 17 h

Article 3

Pendant toute la durée de l'enquête, les pièces du dossier soumis à l'enquête publique et un registre d'enquête à feuillets non mobiles coté et paraphé par le commissaire-enquêteur, seront déposés à la mairie de Saint Loup du Dorat, 8, rue Principale- 53290 SAINT LOUP DU DORAT afin que les personnes intéressées puissent le consulter aux jours et heures habituels d'ouverture (à titre indicatif : les mardi et mercredi de 9h à 12h et le vendredi de 15h à 17h) ;

Le dossier d'enquête publique pourra également être consulté sur un poste informatique mis à la disposition du public à la communauté de communes du Pays de Meslay Grez- 1 voie de la Guiterrière-53170 MESLAY DU MAINE, aux jours et heures habituels d'ouverture (à titre indicatif : du lundi au vendredi de 9h à 12h et de 13h30 à 17h30) ;

Le dossier d'enquête publique sera également consultable sur le site internet de la Communauté de communes du Pays de Meslay Grez (<http://www.paysmeslaygrez.fr> - rubrique « Actualité »).

Chacun pourra prendre connaissance des pièces du dossier soumis à enquête publique et consigner éventuellement ses observations sur le registre d'enquête ou les envoyer :

- par courrier à l'attention de Madame Héléne APCHAIN, commissaire enquêteur à l'adresse de la Mairie de Saint Loup du Dorat ci-dessus mentionnée ;

- par voie électronique à l'adresse mel suivante : contact@paysmeslaygrez.fr en mentionnant en objet « Enquête publique- Saint Loup du Dorat » ;

Il est précisé qu'afin de ne pas créer d'incident informatique, le poids des courriels ne pourra excéder 10 méga octets, si les courriels dépassent ce poids, il est possible de les transmettre en plusieurs parties numérotées et bien identifiées afin de pouvoir effectuer leur rattachement avec les courriers électroniques précédents.

Les observations effectuées par voie électronique seront mises en ligne sur le site internet de la Communauté de communes du Pays de Meslay Grez mentionné ci-dessus.

Toute personne peut, sur demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête auprès de la communauté de commune du Pays de Meslay Grez, à l'adresse ci-dessus mentionnée ;

Les informations relatives au dossier d'enquête publique peuvent être demandées auprès du Président

de la communauté de communes du Pays de Meslay Grez.

Article 4

Un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête sera publié quinze jours au moins avant le début de celle-ci et rappelé dans les huit premiers de l'enquête dans deux journaux locaux diffusés dans tout le département : OUEST FRANCE, LES NOUVELLES DE SABLE.

Cet avis sera publié par voie d'affiches, notamment à la communauté de communes du Pays de Meslay Grez, à la mairie de Saint Loup du Dorat et à proximité du lieu du projet.

Il sera également publié sur le site internet de la communauté de communes précité.

Une copie des avis publiés dans la presse sera annexée au dossier soumis à enquête dès leur parution.

Article 5

A l'expiration de l'enquête, le registre sera clos par le commissaire enquêteur lequel rencontrera dans les huit jours le Président afin de lui communiquer les observations écrites et orales de l'enquête publique consignées dans un procès-verbal de synthèse. Le Président disposera d'un délai de quinze jours pour faire connaître ses observations éventuelles.

Dans les trente jours à compter de la date d'expiration de l'enquête, le commissaire enquêteur transmettra au Président le dossier d'enquête avec son rapport et ses conclusions motivées, en précisant si elles sont favorables, favorables sous réserves ou défavorables.

Article 6

Une copie du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur sera adressée au président du tribunal administratif de Nantes et au préfet de la Mayenne.

Le public pourra les consulter pendant une durée de 1 an à compter de la clôture de l'enquête à la communauté de communes du Pays de Meslay Grez, à la mairie de Saint Loup du Dorat et à la préfecture, aux jours et heures habituels d'ouverture ; il pourra également en prendre connaissance durant la même période sur le site internet de la communauté de communes du Pays de Meslay Grez.

Article 7

La déclaration de projet, éventuellement modifiée pour tenir compte des avis joints au dossier, des observations du public, du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur, sera soumis à l'approbation du conseil communautaire.

Article 8

Copie du présent arrêté sera adressé à :

- Monsieur le Préfet de la Mayenne ;
- Madame le Commissaire enquêteur

Fait à Meslay du Maine, le 18 juin 2018

Le Président

Bernard BOIZARD



ANNEXE N°3



CERTIFICAT D’AFFICHAGE

ARQUENAY

BANNES

BAZOUGERS

BEAUMONT-PIED-DE-BOEUF

BOUÈRE

CHÉMERÉ-LE-ROI

COSSÉ-EN-CHAMPAGNE

GREZ-EN-BOUÈRE

LA BAZOUGE-DE-CHÉMERÉ

LA CROÏTE

LE BIGNON-DU-MAINE

LE BURET

MAISONCELLES-DU-MAINE

MESLAY-DU-MAINE

PRÉAUH

RUILLE-FROID-FONDS

SAINT-BRICE

SAINT-CHARLES-LA-FORÊT

SAINT-DENIS-DU-MAINE

SAINT-LOUP-DU-DORAT

VAL-DU-MAINE

VILLIERS-CHARLEMAGNE

Le Président, Bernard BOIZARD, de la communauté de communes du Pays de Meslay-Grez,

Certifie que l’arrêté communautaire du 18 juin 2018 prescrivant l’ouverture d’une enquête publique sur le projet de déclaration de projet de mise en compatibilité du POS de St Loup du Dorat a été publiée par voie d’affichage à la Communauté de communes sur le panneau d’affichage du 25 juin 2018 au 28 juillet 2018.

Certifie qu’aucune observation n’a été formulée par voie de courrier électronique durant la période d’enquête publique.

A Meslay du Maine
Le 30 juillet 2018

Le Président,
Cachet,



COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

PÔLE INTERCOMMUNAL ◆ BP16 1 VOIE DE LA GUITERNIÈRE 53170 MESLAY-DU-MAINE TEL : 02 43 64 29 00 FAX : 02 43 98 75 52
CONTACT@PAYSMESLAYGREZ.FR WWW.PAYSMESLAYGREZ.FR

ANNEXE N°4

1er Avis d'enquête publique dans deux journaux rubrique annonces légales

QUEST FRANCE

29 juin 2018

Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Plan d'occupation des sols de Saint-Loup-du-Dorat

1ER AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Par arrêté du 14 juin 2018, M. le Président de la communauté de communes du Pays de Meslay Grez a ordonné l'ouverture d'une enquête publique sur la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Plan d'occupation des sols de Saint-Loup-du-Dorat. Ce projet a pour objectif de redéfinir les limites de la zone d'activités située en entrée de bourg et à intégrer au POS une étude dite «la Barrière» permettant de redéfinir la marge de recul inconstructible définie le long des routes classées à grand circulation.

A cet effet, Mme Hélène APCHAIN, avocate, a été désignée par M. le Président du tribunal administratif en tant que commissaire enquêteur.

L'enquête publique se déroulera du mardi 10 juillet 2018 à 9 h 00 au vendredi 27 juillet 2018 à 17 h 00 inclus soit 18 jours consécutifs.

Pendant toute la durée de l'enquête, le dossier d'enquête publique sera déposé à la mairie de Saint-Loup-du-Dorat, 8, rue Principale, 53290 Saint-Loup-du-Dorat, afin que le public puisse le consulter sur place aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie (les mardi et mercredi de 9 h 00 à 12 h 00 et le vendredi de 15 h 00 à 17 h 00).

Le dossier d'enquête publique pourra également être consulté sur un poste informatique mis à la disposition du public à la communauté de communes du Pays de Meslay Grez, 1, voie de la Guitemière, 53170 Meslay-du-Maine, aux jours et heures habituels d'ouverture (du lundi au vendredi de 9 h 00 à 12 h 00 et de 13 h 30 à 17 h 30).

Le dossier d'enquête publique sera également consultable sur le site internet de la communauté de communes du Pays de Meslay Grez (<http://www.paysmeslaygrez.fr/> rubrique «actualités»).

Le public pourra prendre connaissance des pièces du dossier soumis à enquête publique et consigner éventuellement ses observations sur le registre d'enquête, établi sur feuillets non mobiles et tenu à sa disposition, à la mairie de Saint-Loup-du-Dorat, siège de l'enquête.

Le public pourra également envoyer ses observations :

- par courrier à l'attention de Mme Hélène APCHAIN, commissaire enquêteur à l'adresse de la mairie de Saint-Loup-du-Dorat ci-dessus mentionnées,
- par voie électronique à l'adresse mail suivante :

contact@paysmeslaygrez.fr en précisant en objet «enquête publique, Saint-Loup-du-Dorat».

Il est précisé qu'afin de ne pas créer d'incident informatique, le poids des courriels ne pourra excéder 10 mégaoctets, si les courriels dépassent ce poids, il est possible de les transmettre en plusieurs parties numérotées et bien identifiées afin de pouvoir effectuer leur rattachement avec les courriels électroniques précédents.

Les observations effectuées par courrier électronique, seront mises en ligne sur le site de la communauté de communes du Pays de Meslay Grez précité.

La commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public à la mairie de Saint-Loup-du-Dorat, les :

- mardi 10 juillet 2018, de 9 h 00 à 12 h 00,
- vendredi 27 juillet 2018, de 14 h 00 à 17 h 00.

Son rapport et ses conclusions seront transmis au président dans un délai d'un mois à compter de l'expiration de l'enquête et tenu à disposition du public pendant une durée d'un an à la communauté de communes du Pays de Meslay Grez, à la mairie de Saint-Loup-du-Dorat et à la préfecture, aux jours et heures habituels d'ouverture.

Les informations relatives au dossier d'enquête publique peuvent être demandées auprès du président de la communauté de communes du Pays de Meslay Grez.

La déclaration de projet, éventuellement modifiée pour tenir compte des avis joints au dossier, des observations du public, du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur, sera soumise à l'approbation du conseil communautaire.

LES NOUVELLES DE SABLE

25 juin 2018

Avis administratifs

81729801 - AA

Enquête publique relative à la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Plan d'occupation des sols de SAINT-LOUP-DU-DORAT

1ER AVIS

Par arrêté du 14 juin 2018, M. le Président de la Communauté de Communes du Pays de Meslay Grez a ordonné l'ouverture d'une enquête publique sur la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Plan d'occupation des sols de Saint-Loup-du-Dorat.

Ce projet a pour objectif de redéfinir les limites de la zone d'activités située en entrée de bourg et à intégrer au POS une étude dite «la Barrière» permettant de redéfinir la marge de recul inconstructible définie le long des routes classées à grand circulation.

A cet effet, Mme Hélène APCHAIN, avocate, a été désignée par M. le Président du Tribunal administratif en tant que commissaire enquêteur.

L'enquête publique se déroulera du mardi 10 juillet 2018 à 9 h 00 au vendredi 27 juillet 2018 à 17 h 00 inclus soit 18 jours consécutifs.

Pendant toute la durée de l'enquête, le dossier d'enquête publique sera déposé à la mairie de Saint-Loup-du-Dorat, 8, rue Principale, 53290 Saint-Loup-du-Dorat, afin que le public puisse le consulter sur place aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie (les mardi et mercredi de 9 h 00 à 12 h 00 et le vendredi de 15 h 00 à 17 h 00).

Le dossier d'enquête publique pourra également être consulté sur un poste informatique mis à la disposition du public à la communauté de communes du Pays de Meslay Grez, 1, voie de la Guitemière, 53170 Meslay-du-Maine, aux jours et heures habituels d'ouverture (du lundi au vendredi de 9 h 00 à 12 h 00 et de 13 h 30 à 17 h 30).

Le dossier d'enquête publique sera également consultable sur le site internet de la Communauté de communes du Pays de Meslay Grez (<http://www.paysmeslaygrez.fr/> rubrique «actualités»).

Le public pourra prendre connaissance des pièces du dossier soumis à enquête publique et consigner éventuellement ses observations sur le registre d'enquête, établi sur feuillets non mobiles et tenu à sa disposition, à la mairie de Saint-Loup-du-Dorat, siège de l'enquête.

Le public pourra également envoyer ses observations :

- par courrier à l'attention de Mme Hélène APCHAIN, commissaire enquêteur à l'adresse de la mairie de Saint-Loup-du-Dorat ci-dessus mentionnées ;

- par voie électronique à l'adresse mail suivante : contact@paysmeslaygrez.fr en mentionnant en objet «Enquête publique Saint-Loup-du-Dorat» ;

Il est précisé qu'afin de ne pas créer d'incident informatique, le poids des courriels ne pourra excéder 10 mégaoctets, si les courriels dépassent ce poids, il est possible de les transmettre en plusieurs parties numérotées et bien identifiées afin de pouvoir effectuer leur rattachement avec les courriels électroniques précédents.

Les observations effectuées par courrier électronique, seront mises en ligne sur le site de la Communauté de communes du Pays de Meslay Grez précité.

La commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public à la mairie de Saint-Loup-du-Dorat, les :

- mardi 10 juillet 2018 de 9 h 00 à 12 h 00,
- vendredi 27 juillet 2018 de 14 h 00 à 17 h 00.

Son rapport et ses conclusions seront transmis au Président dans un délai d'un mois à compter de l'expiration de l'enquête et tenu à disposition du public pendant une durée d'un an à la Communauté de communes du Pays de Meslay Grez, à la mairie de Saint-Loup-du-Dorat et à la préfecture, aux jours et heures habituels d'ouverture.

Les informations relatives au dossier d'enquête publique peuvent être demandées auprès du Président de la Communauté de communes du Pays de Meslay Grez.

La déclaration de projet, éventuellement modifiée pour tenir compte des avis joints au dossier, des observations du public, du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur, sera soumise à l'approbation du conseil communautaire.

ANNEXE N°5



35, Avenue des Peupliers - 35515 CESSON-SEVIGNE
SAS au capital de 480.000 € - SIREN 353 403 074 RCS RENNES - APE 7312Z

BP 51579 - Téléphone : 02 99 26 42 00 - Télécopie : 0 820 309 009

annonces.legales@medialex.fr

<http://www.medialex.fr>

De la part de : Céline BOURDOIS

DESTINATAIRE : PAYS MESLAY GREZ

ANNE-SOPHIE SAGET

Date et heure d'envoi : 26/06/2018 16:54:57

Votre référence :

Nombre de pages transmises : 1 (dont celle-ci)

Numéro d'ordre : 71822172

ATTESTATION DE PARUTION

(sous réserve d'incidents techniques)

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

**AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE 1ER AVIS
DECLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE EN
COMPTABILITE DU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS
10/07/2018**

Cette annonce paraîtra dans le(s) journal(aux) et à(ux) la date(s) indiquée(s) ci-dessous :

OUEST-FRANCE

MAYENNE

Le 29/06/2018

Olivier COLIN
Directeur

ATTENTION
NOS LOCAUX SERONT EXCEPTIONNELLEMENT FERMES LE MERCREDI 27 JUIN 2018
TOUTE LA JOURNEE

Cette attestation doit être accompagnée du texte de l'annonce légale que vous nous avez envoyé.

ANNEXE N°6

2ème avis d'enquête publique dans deux journaux

rubrique annonces légales

QUEST FRANCE

12 juillet 2018

LES NOUVELLES DE SABLE

12 juillet 2018

Avis administratifs

Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Plan d'occupation des sols de Saint-Loup-du-Dorat

2ND AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Par arrêté du 14 juin 2018, M. le Président de la communauté de communes du Pays de Meslay-Grez a ordonné l'ouverture d'une enquête publique sur la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du plan d'occupation des sols de Saint-Loup-du-Dorat.

Ce projet a pour objectif de redéfinir les limites de la zone d'activités située en entrée de bourg et à intégrer au POS une étude dite «*lot Bamier*» permettant de redéfinir la marge de recul inconstructible définie le long des routes classées à grande circulation.

À cet effet, Mme Hélène APCHAIN, avocate, a été désignée par M. le Président du Tribunal administratif en tant que commissaire enquêteur.

L'enquête publique se déroulera du mardi 10 juillet 2018 à 9 h 00 au vendredi 27 juillet 2018 à 17 h 00 inclus soit 18 jours consécutifs.

Pendant toute la durée de l'enquête, le dossier d'enquête publique sera déposé à la mairie de Saint-Loup-du-Dorat, 8, rue Principale, 53290 Saint-Loup-du-Dorat afin que le public puisse le consulter sur place aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie (les mardi et mercredi de 9 h 00 à 12 h 00 et le vendredi de 15 h 00 à 17 h 00).

Le dossier d'enquête publique pourra également être consulté sur un poste informatique mis à la disposition du public à la communauté de communes du Pays de Meslay-Grez, 1, voie de la Guétière, 53170 Meslay-du-Maine, aux jours et heures habituels d'ouverture (du lundi au vendredi de 9 h 00 à 12 h 00 et de 13 h 30 à 17 h 30).

Le dossier d'enquête publique sera également consultable sur le site internet de la communauté de communes du Pays de Meslay-Grez (<http://www.paysmeslaygrez.fr/rubrique=actualites>).

Le public pourra prendre connaissance des pièces du dossier soumis à enquête publique et consigner éventuellement ses observations sur le registre d'enquête, établi sur feuillets non mobiles et tenu à sa disposition, à la mairie de Saint-Loup-du-Dorat, siège de l'enquête. Le public pourra également envoyer ses observations :

- par courrier à l'attention de Mme Hélène APCHAIN, commissaire enquêteur à l'adresse de la mairie de Saint-Loup-du-Dorat ci-dessus mentionnée,
- par voie électronique à l'adresse mail suivante :

contact@paysmeslaygrez.fr en mentionnant en objet «*enquête publique, Saint-Loup-du-Dorat*».

Il est précisé qu'afin de ne pas créer d'inconfort informatique, le poids des courriels ne pourra excéder 10 mégas octets, si les courriels dépassent ce poids, il est possible de les transmettre en plusieurs parties numérotées et bien identifiées afin de pouvoir effectuer leur rattachement avec les courriels électroniques précédents.

Les observations effectuées par courrier électronique, seront mises en ligne sur le site de la communauté de communes du Pays de Meslay-Grez précité.

Le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public :

- mardi 10 juillet 2018, de 9 h 00 à 12 h 00,
- vendredi 27 juillet 2018, de 14 h 00 à 17 h 00.

Son rapport et ses conclusions seront transmis au président dans un délai d'un mois à compter de l'expiration de l'enquête et tenu à disposition du public pendant une durée d'un an à la communauté de communes du Pays de Meslay-Grez, à la mairie de Saint-Loup-du-Dorat et à la préfecture, aux jours et heures habituels d'ouverture.

Les informations relatives au dossier d'enquête publique peuvent être demandées auprès du président de la communauté de communes du Pays de Meslay-Grez.

La déclaration de projet, éventuellement modifiée pour tenir compte des avis joints au dossier, des observations du public, du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur, sera soumise à l'approbation du conseil communautaire.

Avis administratifs

7181732001 - AA

Enquête publique relative à la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Plan d'Occupation des Sols de SAINT-LOUP-DU-DORAT 2E AVIS

Par arrêté du 14 juin 2018, M. le président de la Communauté de communes du Pays de Meslay-Grez a ordonné l'ouverture d'une enquête publique sur la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du plan d'occupation des sols de Saint-Loup-du-Dorat.

Ce projet a pour objectif de redéfinir les limites de la zone d'activités située en entrée de bourg et à intégrer au POS une étude dite «*lot Bamier*» permettant de redéfinir la marge de recul inconstructible définie le long des routes classées à grande circulation.

A cet effet, Mme Hélène APCHAIN, avocate, a été désignée par M. le président du Tribunal administratif en tant que commissaire enquêteur.

L'enquête publique se déroulera du mardi 10 juillet 2018 à 9 h 00 au vendredi 27 juillet 2018 à 17 h 00 inclus, soit 18 jours consécutifs.

Pendant toute la durée de l'enquête, le dossier d'enquête publique sera déposé à la mairie de Saint-Loup-du-Dorat, 8, rue Principale, 53290 Saint-Loup-du-Dorat, afin que le public puisse le consulter sur place aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie (les mardi et mercredi de 9 h 00 à 12 h 00 et le vendredi de 15 h 00 à 17 h 00).

Le dossier d'enquête publique pourra également être consulté sur un poste informatique mis à la disposition du public à la Communauté de communes du Pays de Meslay-Grez, 1, voie de la Guétière, 53170 Meslay-du-Maine, aux jours et heures habituels d'ouverture (du lundi au vendredi de 9 h 00 à 12 h 00 et de 13 h 30 à 17 h 30).

Le dossier d'enquête publique sera également consultable sur le site internet de la Communauté de communes du Pays de Meslay-Grez (<http://www.paysmeslaygrez.fr/rubrique/Actualites>).

Le public pourra prendre connaissance des pièces du dossier soumis à enquête publique et consigner éventuellement ses observations sur le registre d'enquête, établi sur feuillets non mobiles et tenu à sa disposition, à la mairie de Saint-Loup-du-Dorat, siège de l'enquête.

Le public pourra également envoyer ses observations :

- par courrier à l'attention de Mme Hélène APCHAIN, commissaire enquêteur à l'adresse de la mairie de Saint-Loup-du-Dorat ci-dessus mentionnée ;
- par voie électronique à l'adresse mail suivante :

contact@paysmeslaygrez.fr en mentionnant en objet «*Enquête publique- Saint-Loup-du-Dorat*» ;

Il est précisé qu'afin de ne pas créer d'inconfort informatique, le poids des courriels ne pourra excéder 10 mégas octets, si les courriels dépassent ce poids, il est possible de les transmettre en plusieurs parties numérotées et bien identifiées afin de pouvoir effectuer leur rattachement avec les courriels électroniques précédents.

Les observations effectuées par courrier électronique, seront mises en ligne sur le site de la Communauté de communes du Pays de Meslay-Grez précité.

Le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public :

- à la mairie de Saint-Loup-du-Dorat les :
- mardi 10 juillet 2018 de 9 h 00 à 12 h 00 ;
- vendredi 27 juillet 2018 de 14 h 00 à 17 h 00.

Son rapport et ses conclusions seront transmis au président dans un délai d'un mois à compter de l'expiration de l'enquête et tenu à disposition du public pendant une durée d'un an à la communauté de communes du Pays de Meslay-Grez, à la mairie de Saint-Loup-du-Dorat et à la préfecture, aux jours et heures habituels d'ouverture.

Les informations relatives au dossier d'enquête publique peuvent être demandées auprès du président de la communauté de communes du Pays de Meslay-Grez.

La déclaration de projet, éventuellement modifiée pour tenir compte des avis joints au dossier, des observations du public, du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur, sera soumise à l'approbation du conseil communautaire.

ANNEXE N°7



35, Avenue des Peupliers - 35515 CESSON-SEVIGNE
SAS au capital de 480.000 € - SIREN 353 403 074 RCS RENNES - APE 7312Z

BP 51579 - Téléphone : 02 99 26 42 00 - Télécopie : 0 820 309 009

annonces.legales@medialex.fr

<http://www.medialex.fr>

De la part de : Céline BOURDOIS

DESTINATAIRE : PAYS MESLAY GREZ

ANNE-SOPHIE SAGET

Date et heure d'envoi : 09/07/2018 10:31:10

Votre référence :

Nombre de pages transmises : 1 (dont celle-ci)

Numéro d'ordre : 71817320

ATTESTATION DE PARUTION

(sous réserve d'incidents techniques)

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

**AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE 2EME AVIS
DECLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE EN
COMPTABILITE DU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS
DEBUT 10/07/2018**

Cette annonce paraîtra dans le(s) journal(aux) et à(ux) la date(s) indiquée(s) ci-dessous :

OUEST-FRANCE

MAYENNE

Le 12/07/2018

LES NOUVELLES L'ECHO FLECHOIS

SARTHE

Le 12/07/2018

Olivier COLIN

Directeur

Cette attestation doit être accompagnée du texte de l'annonce légale que vous nous avez envoyé.

ANNEXE N°8

République Française

Commune de SAINT LOUP DU DORAT



CERTIFICAT D’AFFICHAGE

Je soussigné, Jean-Claude BRÉHIN, Maire de la commune de Saint Loup du Dorat, certifie avoir affiché, le 27 juin 2018, l'avis d'enquête publique relative à la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du plan d'occupation des sols de Saint Loup du Dorat. Cette affichage à durée jusqu'à la fin de l'enquête publique, le 27 juillet 2018 inclus.

A Saint Loup du Dorat,
Le 27 juillet 2018

Le Maire,
M. Jean-Claude BRÉHIN



8, rue Principale
53290 Saint Loup du Dorat

Tél. : 02 43 70 83 78 – Fax : 02 43 70 84 50
maire.st.loup.du.dorat@wanadoo.fr

Horaires d'ouverture du secrétariat : mardi de 9h à 12h et vendredi de 10h à 12h et de 14h à 17h

Saint-Loup-du-Dorat

Un magasin de produits bio en projet



Thomas et Anne Lise Racine attendent l'accord des banquiers pour concrétiser leur projet.

CREDIT PHOTO - OUEST-FRANCE

Le 1^{er} juin, en présence de Jacky Chauveau, vice-président de la communauté de communes, Jean-Claude Bréhin, maire de la localité et de Guillaume Payeur, architecte, Anne Lise et Thomas Racine ont évoqué leur projet.

À la suite de la naissance de leur fille, le couple souhaite se concentrer davantage sur une alimentation saine et envisage de créer un magasin qui fournira des produits bio ou raisonnés sur une parcelle de 2 500 m², à la place de l'ancien terrain de football près du rond-point. Un axe routier où circulent près de 6 000 véhicules par jour.

Anne Lise évoque dans son projet « la mise à disposition des produits raisonnés ou bio avec un prix juste pour les consommateurs et équitable pour les producteurs ».

Produits végétaux et animaux

Le couple proposera des fruits et légumes de saison, dépôt de pain,

spiritueux, produits en vrac, fromages locaux, viande sous vide de race Maine Anjou - rouge des prés AOP, vente d'huîtres en saison, poulets rôtis, produits locaux transformés.

Le magasin disposera aussi d'un espace apothicaire, de plantes séchées, d'épices, de produits dérivés des plantes.

Un espace de partage et d'échange permettra la réception de classes, des conférences, du partage de recettes.

Un labyrinthe végétal éducatif de 400 m² de haies de charmille, de buis ou d'ifs, sera le cadre de jeux de piste. Une serre permettra la cueillette de fraises, framboises ou herbes aromatiques en saison.

Le couple attend l'accord des banques pour réaliser son projet. La communauté de communes mettra à disposition le terrain viabilisé. Après acceptation du dossier, l'ouverture de ce magasin pourrait intervenir au printemps prochain.

L'INITIATIVE. Anne-Lise et Thomas veulent ouvrir un magasin de petits producteurs

Anne-Lise et Thomas Racine travaillent depuis plusieurs mois sur leur projet d'ouverture d'un magasin de vente de produits locaux. Ce sera Chez Alice, à Saint-Loup-du-Dorat, entre Sablé et Meslay.

Beaumont-Pied-de-Bœuf. Le projet est déjà bien arrêté, le lieu choisi et les plans du bâtiment dessinés. Reste un gros morceau : le feu vert des banques pour le prêt mais Anne-Lise et Thomas Racine sont déterminés. Leur projet : créer, à Saint-Loup-du-Dorat, sur la route de Meslay-du-Maire, un magasin de vente de produits locaux. Un magasin, mais bien plus qu'un magasin. Ce sera... Chez Alice, du nom de leur fille.

Changement de priorités

Année et Thomas Racine ne lancent pas ce projet sans de solides bases professionnelles. Originaire de Sud Vendée, Anne-Lise travaille depuis plus de 20 ans dans la société familiale de production de melons. « La société en produit 4 000 T pour un chiffre d'affaires de 4 millions d'euros ». Après une école de commerce, c'est elle qui a lancé la production au Maroc



Anne-Lise, Thomas et leur petite Alice. Le couple mène un projet ambitieux : l'ouverture d'un magasin de vente de produits locaux à St-Loup-du-Dorat.

en 2005 et qui la gère depuis. Elle quitte peu à peu l'entreprise pour se consacrer à leur projet. Thomas, né au Mans, a longtemps été garant de golf de renommée internationale. Il a ensuite travaillé dans l'industrie.

Thomas s'est installé en 2012 à Beaumont-Pied-de-Bœuf et a créé une association : le Moulin Bavard. Il en a fait un lieu de résidence pour des compagnies théâtrales, qui viennent une à

deux fois dans l'année. Anne-Lise s'est installée avec lui et est née leur petite Alice. L'enjeu de mener un projet à deux s'est doublé « de changements de priorités et de notre vision de la vie ».

Leur idée : lancer un magasin en s'approvisionnement auprès de producteurs locaux. « On ne trouve plus le temps d'aller chez l'apiculteur, l'agriculteur... Le but est de regrouper tous ces produits en un seul lieu et que les gens ressortent avec leur panier et puissent faire leur repas, de l'entrée au dessert ». Le consommateur sera aussi des fromages, de la viande sous vide... « Nous nous approvisionnons en bio ou raisonné à 250 km à la ronde ».

Leur objectif « n'est pas de refaire un Biocoop mais que ce soit plus qu'un simple magasin, que ce soit un espace d'échange ».

Outre l'espace de vente, Chez Alice comptera un espace agricole, Anne-Lise, qui a suivi une formation en médicine chinoise, y tient. Dans une autre salle seront organisées des conférences. À l'extérieur est prévu un labyrinthe de 400 m² « ludique et éducatif ». Par ailleurs, les clients pourront venir cueillir leurs petits fruits dans des serres. Le couple prévoit aussi un espace pour présenter les bovins, bêtes dont nous vendrons la viande ». Les plans du magasin sont dessinés. L'architecte les a présentés aux élus de la commune de Saint-Loup-du-Dorat, à quelques kilomètres de Boussay. « Chaque jour, ce sont 6 000 véhicules qui y passent ». Le terrain appartient aujourd'hui à la commune et les élus sont prêts à leur vendre.

300 000 euros d'investissement

Côté finances, le couple estime le projet à 300 000 euros hors achat du terrain. Le projet est fiscal, après la présentation aux élus, reste à le soumettre aux banquiers dans les jours qui viennent pour obtenir un prêt. Si tout se passe comme ils le souhaitent, ils lanceront ensuite le permis de construire, les démarches auprès des petits producteurs...

Objetif : une ouverture pour mai 2019. Ils ont les yeux grands ouverts. « Nous voyons les choses en grand. La réalité nous rattrapera peut-être » mais ils en sont persuadés « nous sommes au bon moment, au bon endroit ».

Julie HURISSE

Haut-Anjou du 08/06/2018

SAINT-LOUP-DU-DORAT

L'ouverture est espérée pour le printemps 2019

Un magasin bio sur le terrain de foot

Un couple de Beaumont-Pied-de-Bœuf entend ouvrir un commerce de produits locaux et bio. En plus du magasin s'ajouteront des espaces pédagogiques tout aussi importants à leurs yeux.

Le terrain de football de Saint-Loup-du-Dorat va-t-il laisser place à un commerce de produits bio et locaux ? Depuis plusieurs mois, Anne-Lise et Thomas Racine planchent sur ce projet. « Nous souhaitons proposer des produits de saison pour que les consommateurs retrouvent les véritables goûts des fruits et légumes », annonce l'ancien intendant de terrains de golf qui porte ce projet familial avec son épouse.

Idéalement situé, le terrain (voir encadré) se trouve sur un axe où plus de 6000 véhicules circulent chaque jour.

Un espace apothicaire

Chez Alice, « car on ne va pas au magasin mais chez quelqu'un », précise le couple, se veut d'abord un commerce où la production alimentaire locale est valorisée (viande, fruits, légumes, spiritueux, fromages...). Sur l'étiquette, le client pourra d'ailleurs retrouver le nombre de km parcourus, le nom (et la photo ?) du producteur ainsi que le prix d'achat.

De par sa formation de médecine chinoise, Anne-Lise Racine proposera égale-



Anne-Lise et Thomas Racine portent le projet du commerce Chez Alice en référence au prénom de leur fille.

ment des plantes séchées et fraîches en vrac ou encore des épices et plantes culinaires dans l'espace apothicaire.

Un labyrinthe végétal

Mais surtout Chez Alice se verra être un lieu pédagogique. Sur les 2500m² de terrain, en plus du bâtiment en structure bois de 200m² qui abritera l'espace de vente construit sur le modèle d'un marché, une salle d'échange sera aménagée.

« Cet espace permettra autant d'accueillir des scolaires, des conférences, des expositions que des ateliers. Il sera aussi le lieu de débriefing du parcours éducatif », indique

banques, prend en compte la réalisation d'un labyrinthe végétal.

Sur près de 400m², dans la continuité du magasin, cette surface laissera la part belle à des jeux de piste et à une découverte du monde des contes sur le vivant (Jack et le haricot magique, la poule aux œufs d'or, La Chèvre de monsieur Seguin...).

Attaché à mettre en avant le patrimoine local, le couple installera des panneaux avec les sites culturels du territoire tout au long du parcours. Des serres pour profiter de la cueillette de fruits ainsi qu'une exposition sur le parcours du bovin jusqu'à l'abattage viendront s'ajouter autour du magasin. Un commerce dont l'ouverture est espérée pour le printemps 2019.

Guillaume Raymond

Le soutien des collectivités

Pour le maire cette ouverture de commerce serait une bonne nouvelle. « Nous sommes sur un lieu de passage donc idéalement situé pour attirer les clients. De plus, les habitants sont demandeurs de ce type de service », affirme Jean-Claude Bréhin. L'endroit, lui, n'a en effet pas été choisi au hasard. Saint-Loup-du-Dorat ne compte plus de club de football depuis une quinzaine d'années déjà. « Nos jeunes de la commune sont licenciés à Baflée », indique le premier édile. Le terrain, dont la commune est propriétaire, sera rétrocédé au Pays de Meslay/Grez. L'intercommunalité vendra donc la parcelle « à un prix plus que correct » et « aidera au montage du dossier », confirme le vice-président à l'économie, Jacky Chauveau. Dès l'accord des banques, la collectivité engagera la viabilisation du terrain. Le projet est évalué à ce jour à hauteur de 300000 euros (hors achat du terrain).

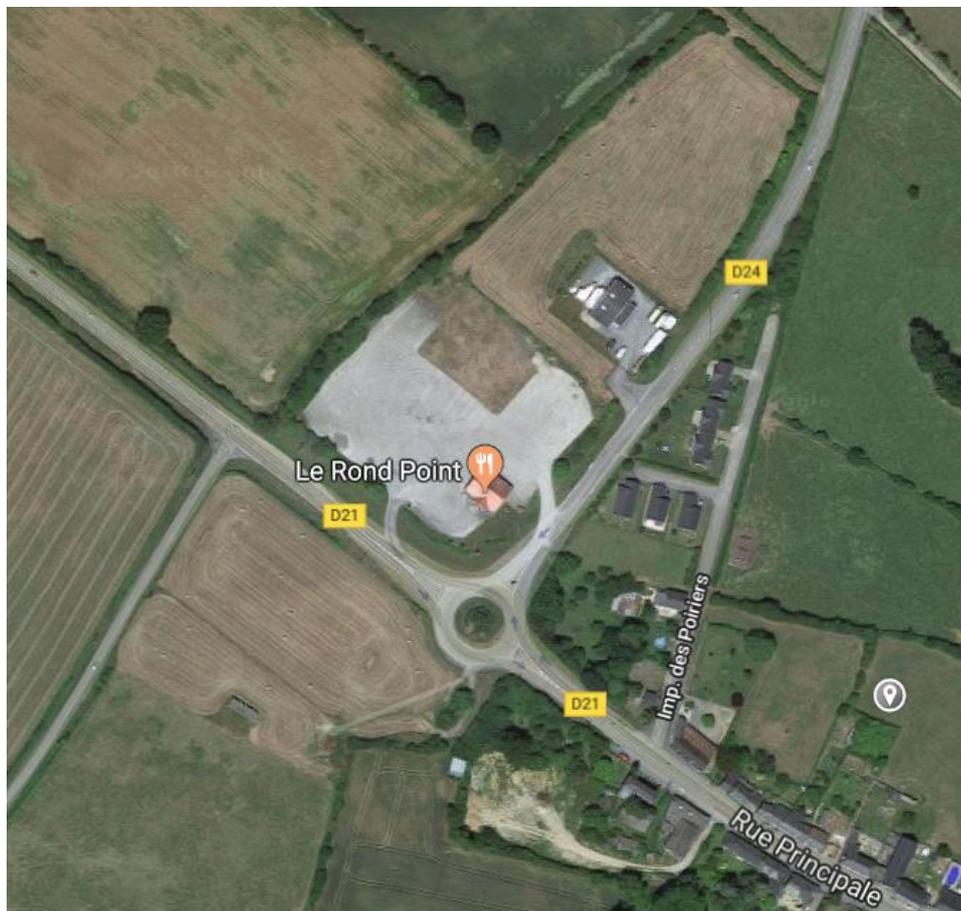
Département de la MAYENNE
Commune de Saint Loup Du Dorat

ENQUETE PUBLIQUE

N°E18000112/44

Portant sur une déclaration de projet comportant la mise en compatibilité du Plan d'occupation des sols (POS) sur le territoire de la commune de Saint Loup du Dorat.

Ayant eu lieu du Mardi 10 juillet 2018 à 9h00 au Vendredi 27 juillet 2018 à 17h00 à Saint Loup du Dorat.



CONCLUSIONS ET AVIS (PARTIE II)

DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Mme Hélène APCHAIN

I] INTRODUCTION RECAPITULATIVE :

1- LE CADRE LEGAL

1.1 Cadre juridique et réglementaire du projet

Le projet soumis à l'enquête publique est concerné par:

- le code de l'urbanisme notamment les articles L.111-6 et L.111-8, L. 132-7 , L.300-6, L. 153-14 et suivants et R. 153-15 et suivants;
- la loi n°95-101 du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement dite Loi Barnier.
- l'arrêté préfectoral du 21 décembre 2015 portant modification des statuts de la communauté de communes du Pays de Meslay -Grez afin de lui octroyer la compétence en matière de plan local d'urbanisme, de document d'urbanisme en tenant lieu et de carte communale;
- la délibération du conseil communautaire du Pays de Meslay Grez du 28 novembre 2017, prescrivant la procédure dite de déclaration de projet visant à la mise en compatibilité du POS de Saint loup du Dorat. Cette procédure implique l'examen de l'intérêt général du projet.

1.1.1 La mise en compatibilité du plan d'occupation des sols concernant le zonage

La Communauté de Communes du Pays de Meslay-Grez dispose de :

-la compétence en matière de plan local d'urbanisme, de document d'urbanisme en tenant lieu et de carte communale. Elle est donc compétente pour faire évoluer les documents d'urbanisme des communes qui la composent dont la commune de Saint Loup du Dorat qui dispose actuellement d'un plan d'occupation des sols en date du 19 août 1991 ;

-la compétence concernant le développement économique des zones d'activités. Elle souhaite accompagner la commune de Saint Loup du Dorat dans le cadre de son projet de développement économique.

L'emplacement et la configuration de la zone artisanale (NAa) ne permet pas ce développement. Les futures implantations appellent la création d'un nouveau secteur (NAa1) sur l'ancien terrain de football classé en zone agricole (NC). En échange, les parties non utilisées de la zone artisanale (NAa) seront reclassées en zone agricole (NC). Ces changements entraînent une mise en compatibilité du plan d'occupation des sols de la commune de Saint Loup du Dorat.

1.1.2 L'intégration au plan d'occupation des sols d'une étude dite "loi Barnier" permettant de redéfinir la marge de recul inconstructible

Le terrain du projet jouxtant la RD 21, route départementale classée en voie de grande circulation par un arrêté préfectoral du 15 février 2006, est concerné par l'application des dispositions de la Loi Barnier codifiées dans le code de l'urbanisme.

Ainsi, aux termes des dispositions de l'article L.111-6 du code de l'urbanisme, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 75 m de part et d'autre de l'axe des routes classées à grande circulation.

Cependant, l'article L.111-8 du même code prévoit qu'un plan local d'urbanisme ou un document y tenant lieu peut fixer des règles d'implantation différentes de celles de l'article L. 111-6 précité s'il comporte une étude (dite Loi Barnier) justifiant que ses 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 de construction sur le terrain du projet est donc actuellement de 75m, ce qui signifie qu'en réalité la quasi-totalité de la profondeur de la parcelle est inconstructible à ce jour.

La présente déclaration de projet vise donc également à l'intégration au plan d'occupation des sols d'une étude dérogatoire aux dispositions de la Loi Barnier laquelle permettrait la réduction de la marge de recul de 75 m à 20 m.

1.1.3 Présentation du contexte réglementaire de la Communauté de communes du Pays de Meslay-Grez

Il convient ici de préciser que la Communauté de communes du Pays de Meslay-Grez est en train d'adopter un Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) qui devrait entrer en vigueur aux alentours de 2020 selon la notice de présentation du projet de CITADIA. Ce PLUi une fois adopté, remplacera le Plan d'occupation des sols de Saint Loup du Dorat du 19 août 1991. A ce jour, le Projet d'aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLUi a été adopté le 7 juin 2017.

Parmi les documents d'urbanisme en vigueur que le Plan d'occupation des sols de Saint Loup Du Dorat doit prendre en compte, il y a le Schéma de Cohérence territoriale (SCoT) (dont notamment son document d'orientation et d'objectifs (DOO)) adopté le 22 mars 2016.

Il convient aussi de préciser que le secteur du projet:

- n'est pas impacté par des servitudes d'utilité publique;
- est situé en dehors des périmètres de présomption archéologiques;
- ne touche pas la trame bleue et verte du territoire;
- ne se trouve pas dans la zone humide de Saint Loup du Dorat. Le cours d'eau Le Dorat passe en contrebas sur la parcelle n° 773 appartenant à la commune, parcelle voisine du terrain du projet;
- ne concerne pas le site NATURA 2000 ni la ZNIEFF de type 1 "520015229", coteau boisé de Chantemesle et Carrière de la Morlière qui se trouve à plus de 800 m du site du projet ni la ZNIEFF de type 2 "520005871", Forêt de la Bellebranche et bocage des coteaux de la Taude qui se trouve à plus de 1,6 km du site du projet;
- ne présente pas un risque majeur d'inondation (bien que la commune soit concernée par le risque d'inondation) ni un risque sismique;
- ne se trouve pas à proximité d'un site ou sol potentiellement pollué (BASIAS ou BASOL) ni à côté d'un site SEVESO ou d'une ICPE;
- est concerné par le risque de transport de matière dangereuse induit par la RD 21;

-est impacté par les nuisances sonores induites par la RD 21 (la RD 21 a été classée en voie bruyante de catégorie 3).

Enfin, outre le changement de zonage sur le plan d'occupation des sols, l'évolution de zonage amène aussi une modification de la carte annexe à ce plan relative au droit de préemption. La notice de présentation du projet rappelle qu'en application des dispositions de l'article L.2111-1 du code de l'urbanisme, la commune de Saint-Loup-Du-Dorat dispose du droit de préemption sur les parties urbaines ou à urbaniser.

1.1.4 La procédure engagée

L'article L.153-34 du code de l'urbanisme introduit une procédure de révision allégée pour les plans locaux d'urbanisme mais il ne s'applique pas au plan d'occupation des sols. Cette procédure n'a pas pu s'appliquer en l'espèce.

Aux termes des dispositions de l'article L. 153-54 du code de l'urbanisme, un projet peut faire soit l'objet d'une déclaration d'utilité publique soit l'objet d'une déclaration de projet. Le présent projet n'entre pas dans le cadre de la déclaration d'utilité publique et fait donc l'objet d'une déclaration de projet.

Cette déclaration de projet est soumise à la procédure de l'article L. 300-6 du Code de l'urbanisme.

La directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 du Parlement européen et du Conseil relative à l'évolution des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement dispose que : *"Les Etats 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 au cas par cas, soit en déterminant des types de plans ou programmes ou en combinant les deux approches"*.

Cette directive impose donc une procédure d'évaluation environnementale aux plans susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement.

Le Conseil d'Etat, dans un arrêt n°400420 du 19 juillet 2017 a jugé que les procédures de modification des plans locaux d'urbanisme doivent comprendre un évaluation environnementale préalable.

Le projet a donc fait l'objet d'un examen au cas par cas et a été soumis à l'avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale des Pays de la Loire, laquelle a décidé, dans son avis en date du 4 mai 2018, que : *"La mise en compatibilité par déclaration de projet du plan d'occupation des sols de la commune de Saint Loup du Dorat n'est pas soumise à évaluation environnementale"*.

1.2 Cadre juridique et réglementaire de l'enquête publique

En ce qui concerne l'enquête publique proprement dite, elle est soumise au:

- code de l'environnement et notamment ses articles L.123-1 et suivants;
- code de l'urbanisme notamment les articles L.153-54 et suivants et R.153-15 et suivants;
- décret n°85-453 du 23 avril 1985 pris pour application de la loi du 12 juillet 1983;
- décret 2011-2018 du 29 décembre 2011.

Elle est également soumise aux dispositions de l'ordonnance n°2016-1060 du 3 août 2016 portant réforme des procédures destinées à assurer l'information et la participation du public à l'élaboration de certaines décisions susceptibles d'avoir une incidence sur l'environnement et à celles de la loi n°2018-148 du 2 mars 2018 ratifiant cette ordonnance. Leurs dispositions concernent la dématérialisation de l'enquête publique. Leurs dispositions sont reprises dans le code de l'environnement notamment aux articles L. 123-12 prévoyant que le dossier d'enquête est mise en ligne pendant toute la durée de l'enquête, L. 123-13 prévoyant le dépôt d'observations et de propositions du public par voie électronique et L. 123-15 prévoyant que le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur soient rendus publics sur le site internet de l'enquête publique.

Au vu des articles L.121-8 à L.121-15-1 du code de l'environnement, le projet n'est soumis ni à débat public ni à concertation préalable.

2- LE PROJET

La commune de Saint Loup du Dorat peuplée de 371 habitants en 2014 connaît une croissance démographique importante. Pourtant, cette croissance ne génère pas de création d'emplois ou d'activités sur le territoire communale. La commune connaît donc un phénomène de résidentialisation susceptible de contribuer au déficit progressif de son animation et de son attractivité.

Elle bénéficie pourtant d'une position stratégique. En effet, elle est une porte d'entrée de la Communauté de communes du Pays de Meslay-Grez depuis le pôle sarthois et a un rôle d'interface entre Meslay-du-Maine et Sablé sur Sarthe. Elle se situe dans un environnement économique concurrentiel du fait que le pôle sarthois bénéficie de l'arrivée de la ligne à Grande vitesse (LVG) et d'un parc d'activités économiques de 160 ha, Ouest PARK qui fait forte concurrence au territoire économique du Pays de Meslay-Grez.

Dans ce contexte, la commune veut dynamiser son activité économique en accueillant de petites entreprises, d'artisans et de service en proposant aux entreprises locales et de tailles restreinte une capacité d'accueil qualitative, dans un espace stratégiquement positionné et un paysage valorisant et valorisé.

La commune de Saint Loup du Dorat dispose actuellement de deux zones artisanales (NAa) l'une située au Sud du bourg et l'autre située en entrée de bourg et au Nord de la RD 21, axe stratégique reliant Meslay-du-Maine et Sablé-sur-Sarthe et de la RD 24 menant à Ballée.

Il existe actuellement deux activités sur cette zone.

Le développement des activités sur cette zone artisanale est ralenti du fait que les terrains disponibles :

- se trouvent en retrait de la RD 24 ;
- sont difficiles d'accès ;
- n'offrent pas de visibilité depuis la RD 21 classée parmi les voies à grande circulation (plus de 6000 véhicules par jour, le SCoT parle de 3500 à 6000 véhicules par jour dont entre 15 et 25 % de poids lourds).

Ces terrains ne sont donc pas attractifs pour les entreprises qui désirent s'implanter.

La commune de Saint Loup du Dorat est propriétaire de la parcelle 800 sur lequel se trouve le terrain de football communal non utilisé à ce jour.

Ce terrain est classé en zone NC (réserve agricole) mais n'a pas été reconverti en espace agricole.

Il offre une plus grande attractivité pour l'implantation de commerce pour plusieurs raisons:

- il se trouve le long de la RD 21 et offre une grande visibilité pour les passants;
- il est également plus facile d'accès puisqu' il est accessible depuis le rond-point existant.

Et il semble aussi facile à aménager:

- il dispose déjà d'une arrivée d'électricité et d'eau;
- le rond-point existant permet un accès sécurisé aux futures implantations, la configuration du terrain (qui dispose d'une surface plane) nécessiterait moins de travaux d'aménagement que les terrains actuellement disponibles de la zone artisanale (NAa) (qui se trouve en haut d'un talus difficile d'accès).

La Communauté de communes du Pays de Meslay-Grez a pour projet:

- de créer un nouveau sous-secteur classé en zone artisanale (NAa1) sur le terrain de sport classé en zone agricole (NC);
- de reclasser les parties de la zone artisanale (NAa) non utilisées et à vocation de prairie en zone agricole (NC) ;

Ce projet n'est pas compatible avec le plan d'occupation des sols de Saint Loup du Dorat actuellement en vigueur et nécessite donc une mise en compatibilité de ce document d'urbanisme.

En outre, le terrain du projet jouxte la route départementale 21 (la RD 21) qui a été classée route à grande circulation.

En conséquence, le projet est concerné par l'application des dispositions de la Loi Barnier. Ces dispositions impliquent une marge de recul de construction à 75 m à partir d'une route à grande circulation mais également une possibilité de réduire cette marge de recul sous justifications.

La marge de recul de construction à 75 m rend en réalité impossible l'exploitation du terrain en zone artisanale.

Une étude dite Loi Barnier a été versée au dossier afin d'établir qu'un recul de la marge de construction à 20 m de la RD 21 est justifié. Elle doit être intégrée au plan d'occupation des sols de la commune.

En plus de la mise en compatibilité du plan d'occupation des sols et de l'intégration de l'étude dite loi Barnier, il faut préciser que la Communauté de communes du Pays de Meslay-Grez va racheter à la commune de Saint Loup du Dorat la parcelle 800 où se trouve le terrain de football (terrain du projet). Elle fera les travaux d'aménagement. Le terrain sera divisé en plusieurs lots qui seront ensuite commercialisés.

Dans la notice de présentation de CITADIA, il est dit que la Communauté de communes du Pays de Meslay-Grez a été sollicitée pour des installations le long de la RD 21.

Un projet de commerce est déjà pressenti, il s'agit du magasin "Chez Alice" de M. et Mme RACINE. Ce magasin est un espace de vente de produits locaux en circuit-court, il constituera non seulement une nouvelle vitrine pour les producteurs locaux mais il permettra également aux habitants de la commune et des environs d'acheter à proximité des produits notamment alimentaires de qualité et à des prix équitables.

3-LE DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE

3.1 Composition du dossier d'enquête publique

Le dossier soumis à l'enquête est composé des documents suivants:

- Le dossier de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du POS de Saint Loup du Dorat-Notice de Présentation de CITADIA;
- Le compte-rendu de la réunion d'examen conjoint avec les personnes publiques associées en date du 26 avril 2018;
- Avis de la Mission régionale d'autorité environnementale du 4 mai 2018;
- Avis de la Commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers du 12 avril 2018;
- Avis de l'Unité départementale de l'architecture et du patrimoine du 25 avril 2018;
- Avis de la Chambre de Commerce et d'Industrie du 14 mai 2018;
- Etude dite Loi Barnier;
- Arrêté communautaire du 18 juin 2018 prescrivant l'ouverture d'une enquête publique sur le projet de mise en comptabilité du POS de Saint Loup du Dorat;
- 1er avis d'enquête publique;
- Registre d'enquête publique relatif à la Déclaration de projet portant mise en compatibilité du plan d'occupation des sols (POS) de la Commune de Saint Loup du Dorat comportant 32 feuillets;

Le commissaire enquêteur a versé au dossier papier:

- les avis de première et seconde parution dans le Ouest-France et les Nouvelles de Sablé;
- La décision n°E18000112/44 du 04/06/2018 du Tribunal administratif de NANTES la désignant commissaire enquêteur pour cette enquête publique.

Le commissaire enquêteur a établi une liste des pièces versées au dossier d'enquête.

3.2 Avis des personnes publiques associées et consultées

-Décision n° MRAe 2018-3119 de la Mission régionale d'autorité environnementale des Pays de la Loire après examen au cas par cas, Mise en compatibilité par déclaration de projet du plan d'occupation des sols (POS) de la commune de SAINT LOUP DU DORAT (53) en date du 4 mai 2018 : a considéré que *"le terrain d'assiette du projet n'est concerné par aucune protection environnementale réglementaire ni aucune zone d'inventaire environnemental"* et a décidé que *"la mise en compatibilité par déclaration de projet du plan d'occupation des sols de la commune de Saint Loup du Dorat n'est pas soumise à évaluation environnementale"*.

-L'Unité départementale de l'architecture et du patrimoine (UDAP53), dans un mail en date du 25 avril 2018, a constaté que le projet est situé hors monument historique et hors site patrimonial remarquable mais elle observe que le site proposé à la constructibilité est situé en haut de crête, à proximité de la forêt de Bellebranche et de son Abbaye classée monument historique. Elle note également que l'ouverture sur le paysage depuis l'entrée/la sortie de bourg est d'une grande qualité paysagère.

Elle estime qu'un projet d'ouverture à l'urbanisation au sud de la route départementale n'est pas souhaitable et craint qu'une zone artisanale aux volumes démesurés et décontextualisés appauvrirait la qualité du secteur, du centre bourg et du paysage.

Elle propose une mutualisation des parcelles au Nord afin de concentrer les activités et de limiter l'impact urbain dans le paysage.

Elle rappelle également que l'ouverture à l'urbanisation de ce site sera soumis à l'avis préalable du service régional de l'archéologie qui pourra être saisi en amont.

-Compte-rendu de la réunion d'examen conjoint avec les personnes publiques associées en date du 26 avril 2018:

La DDT 53 a émis, par mail, un certain nombre d'observations et de corrections à apporter sur le dossier avant de le soumettre à l'enquête. Ce mail a été incorporé dans le compte-rendu.

Il ressort de ce compte-rendu notamment mais pas exhaustivement que:

- le dossier doit davantage présenter le projet comme un projet de développement d'une zone artisanale et non uniquement comme une implantation commerciale;
- le dossier doit comporter un argumentaire relatif à l'attractivité du site du terrain de football pour le développement économique (nombreuses demande d'implantation, terrains situés en arrière de la zone actuelle d'activités sont peu attractifs et non visibles depuis la RD21).
- la chambre de l'agriculture demande à ce qu'aucune sortie ne se fasse sur le chemin agricole située à l'Ouest de la zone;

-la DDT demande à ce qu'il soit explicité que le maître d'ouvrage est la Communauté de communes du Pays de Meslay-Grez;

-l'UDAP 53 demande à ce que les impacts sur le grand paysage soient mieux analysés et a fait état de possibles sensibilités archéologiques mais cela ne semble pas être le cas après vérification du Porter à connaissance de l'Etat.

- la DDT 53 souligne la faible hauteur sous plafond du bâtiment commercial envisagé (3 m avant correction du dossier soumis à l'enquête) et demande à ce que des justifications sur la mise en cohérence entre le PLUi et le zonage d'assainissement sont apportées au dossier.

De manière générale, il a été demandé à ce que les éléments contenus dans l'étude loi Barnier soient mieux intégrés dans les pièces réglementaires du POS;

-la Commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (C.D.P.E.N.A.F.) a émis un avis favorable le 12 avril 2018;

- la Chambre de commerce et de l'industrie de la Mayenne, dans un courrier en date du 14 mai 2018 note que le projet renforce le potentiel commercial et le poids économique du Pays de Meslay-Grez mais fait trois observations dont deux d'ordre matériel, la troisième porte sur le fait que la parcelle siège du projet sera raccordée à l'assainissement collectif mais que les deux entreprises de la zone artisanale riveraine restent hors zonage assainissement ce qui peut être préjudiciable pour leur développement éventuel voire leur pérennité.

3.3 Etude dite "Loi Barnier":

L'étude versée au dossier présente les justifications d'une dérogation en vue d'obtenir une marge de recul de constructions et d'installations de 20 m au lieu de 75 m et de permettre ainsi l'implantation d'activités dans le secteur (NAa1).

Concernant les nuisances, l'étude relève que les nuisances sonores et visuelles peuvent venir du flux des véhicules sur la RD21, que les activités éventuellement polluantes peuvent générer des nuisances environnementales, que la gestion des eaux pluviales peut générer des nuisances. L'étude présente plusieurs solutions permettant de réduire ces nuisances à savoir: l'implantation du bâti en front qui aura un effet entonnoir, une limitation des ouvertures du bâti sur la façade Nord-Est-Nord du bâtiment, une mise en place de plantation nouvelle sur le site et dans la marge de recul, la sauvegarde de haie et arbres déjà présents, la mise en place d'aménagements doux et paysagers (tels que des noues, bassins de rétention des eaux de pluie paysager...), l'interdiction de dépôt de substances toxiques ou dangereuses à l'aire libre.

Concernant la sécurité des accès au site et la protection de l'accès aux parcelles agricoles voisines, l'étude relève qu'il faut un accès sécurisé pour tous (véhicules particuliers, de livraisons, piétons et cyclistes) sur le site et à l'intérieur du site et qu'il faut protéger l'accès aux parcelles agricoles existantes. L'étude présente comme préconisations d'interdire un nouvel accès par la RD 21, l'accès se fera uniquement par le rond-point implanté en agglomération lequel, de par sa configuration et de par le fait que la vitesse soit limitée à 50 km, offre un accès sécurisé au site. Le chemin qui se situe à l'Est du terrain restera consacré aux activités agricoles. Le site sera accessible aux piétons grâce aux cheminements doux existants et à venir, ces voies seront distinguées de celles empruntées par les véhicules par un traitement paysager ou l'emploi de matériau de revêtement différent. Une signalisation précise permettra de distinguer les voies de livraison des voies de circulation. Le parking et les espaces de stockage se situeront à l'arrière du bâti. L'étude aborde aussi la question de l'insertion paysagère de ces voies et des espaces de stationnement et de stockage.

Concernant la qualité paysagère du site, l'étude veut que le projet s'intègre de manière cohérente avec l'environnement et le paysage actuel, limite l'imperméabilisation du site et réduise l'impact du rapprochement de l'urbanisation vers la route.

L'étude précise sur ce point que les aménagements de végétaux devront respecter l'identité paysagère du site et respecter une harmonie avec la Trame verte et bleue, le recouvrement du sol par des revêtements imperméables sera limité, les aménagements de la marge de recul et du site devront présenter une certaine continuité avec le paysage existant.

Concernant la qualité de l'urbanisme, l'étude établit que l'enjeu est d'assurer une continuité urbaine du bâti et en permettre une bonne insertion paysagère. Elle constate que le futur secteur d'activités est en continuité directe du bourg et que le bâti du bourg est aligné le long de l'axe en front de rue. Le bâti du secteur devra se positionner dans la continuité de cet alignement à la ligne de la marge de recul des 20 m.

Concernant la qualité architecturale, l'étude expose qu'il faut proposer une architecture sobre, l'emploi de matériaux et de tonalités sobres pour s'intégrer au mieux à l'environnement architectural existant. Les futures constructions devront s'intégrer harmonieusement avec le paysage et les constructions environnantes. L'usage de certains matériaux (parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre, matériaux d'aspect similaire au bac acier non revêtu ou galvanisé) seront interdits.

Les clôtures et séparations devront soit être en structures naturelles soit être accompagnées d'un traitement végétal.

La mise en place de haies vives sera privilégiée. La hauteur des implantations commerciales et des clôtures seront plafonnées respectivement à 7m et 2,5 m.

L'étude prévoit aussi des percées visuelles afin d'alléger la perception depuis la RD 21.

4. L'ORGANISATION ET LE DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE

4.1 La désignation du commissaire enquêteur et l'arrêté d'ouverture de l'enquête publique

Par décision n°E18000112/44 en date du 4 juin 2018 du Président du Tribunal administratif de Nantes, Hélène APCHAIN a été désignée commissaire enquêteur pour cette enquête.

Par arrêté communautaire en date du 18 juin 2018, M. Bernard BOIZARD, Président de la Communauté de communes du Pays de Meslay-Grez, a fixé les modalités de l'enquête publique. Celle-ci s'est déroulée du Mardi 10 juillet 2018 à 9 heures au Vendredi 27 juillet 2018 à 17 heures soit pendant 18 jours consécutifs à la Mairie de Saint Loup du Dorat, siège de l'enquête.

Conformément aux dispositions de l'article L. 123-9 du code de l'environnement, la durée de l'enquête publique a été inférieure à trente jours puisque le projet soumis à enquête n'a pas fait l'objet d'une évaluation environnementale (cf. Décision n°2018-3119 de la Mission régionale d'autorité environnementale des Pays de la Loire du 4 mai 2018).

4.2 La publicité

Le public a été informé de l'organisation, de la tenue et du projet soumis à l'enquête par les moyens suivants:

- quatre insertions dans les rubriques annonces légales du OUEST-FRANCE (les 29 juin et 12 juillet) et des NOUVELLES DE SABLE (les 25 juin et 12 juillet);
- quatre affiches portant avis d'enquête publique format A2 fond jaune dont deux placardées sur les panneaux d'annonce de la Communauté de communes du Pays de Meslay-Grez et la Mairie de Saint Loup du Dorat et deux placées sur le rond-point de la RD 21 jouxtant le terrain du projet dans les deux sens de circulation : Sablé sur Sarthe-Meslay du Maine (cette affiche était aussi visible en arrivant sur le rond-point par la RD24) et Meslay du Maine-Sablé sur Sarthe;
- articles de presse sur le magasin "Chez Alice" parus dans le OUEST-FRANCE le 11 juin 2018, dans LES NOUVELLES-L'ECHO FLECHOIS le 7 juin 2018 et le HAUT-ANJOU le 8 juin 2018.
- L'avis d'enquête publique a été mis en ligne sur le site de la Communauté de Communes du Pays de Meslay Grez <http://www.paysmeslaygrez> rubrique « Actualités » le 27 juin 2018.

Le commissaire enquêteur a constaté que la première insertion ne figurait pas dans l'édition du département de la Mayenne. Cette insertion a été faite dans l'édition du département de la Sarthe. Le commissaire enquêteur a demandé à l'autorité organisatrice de l'enquête à ce que cette insertion soit republiée dans l'édition de la Mayenne ce qui a été fait le 29 juin 2018.

Lors de sa visite des lieux, le 6 juillet 2018, le commissaire enquêteur a constaté que es affiches ne comportaient pas toutes les informations de l'avis d'enquête notamment celles relatives aux modalités de dépôt des observations par le public. Il en a informé le jour même l'autorité organisatrice laquelle a commandé l'impression de nouvelles affiches. Dès la livraison de l'imprimeur, les nouvelles affiches ont été placardées et placées dans les mêmes lieux cités ci-dessus. Par ailleurs, le commissaire enquêteur a pu constater, lors de sa seconde permanence, que l'arrêté d'ouverture de l'enquête avait également été placardé en son entier à côté de l'affiche sur les panneaux d'affichage de la Mairie de Saint Loup du Dorat et de la Communauté de communes du Pays de Meslay-Grez.

Malgré ces incidents, le commissaire enquêteur estime que le public a été suffisamment informé de l'enquête publique et du projet.

4.3 Mise à disposition du dossier d'enquête publique et permanences du commissaire enquêteur

Le dossier d'enquête publique en format papier a été mis à disposition pendant toute la durée de l'enquête à la Mairie de Saint Loup du Dorat, siège de l'enquête, aux jours et heures d'ouverture habituels.

Le dossier d'enquête publique en format numérique a été mis à disposition du public pendant toute la durée de l'enquête sur des postes mis à disposition à la Communauté de communes du Pays de Meslay-Grez aux jours et heures d'ouverture de la Communauté et sur son site à l'adresse suivante <http://www.paysmeslaygrez.fr> rubrique "Actualité".

Pendant toute la durée de l'enquête publique, le public pouvait déposer ses observations par écrit sur le registre d'enquête à la Mairie de Saint Loup du Dorat, par courrier adressé au commissaire enquêteur à l'adresse postale de la Mairie de Saint Loup du Dorat et par courrier électronique à l'adresse contact@paysmeslaygrez.fr en précisant en objet du courriel "Enquête publique-Saint Loup du Dorat".

Les conditions de mise à disposition du dossier en format papier et en format numérique sont conformes à l'ordonnance n°2016-1060 du 3 août 2016.

Le commissaire enquêteur a tenu deux permanences au siège de l'enquête publique de trois heures chacune:

-le mardi 10 juillet 2018 de 9h à 12h;

-le vendredi 27 juillet 2018 de 14h à 17h.

4.4 Les observations du public, les questions complémentaires du commissaire enquêteur et le mémoire en réponse

Pendant les 18 jours d'enquête, le dossier tenu à disposition du public à la Mairie de Saint Loup du Dorat a été consulté par deux personnes dont Mme GILOT qui a laissé une observation lors de la première permanence du commissaire enquêteur.

Le 30 juillet 2018, le commissaire enquêteur a remis en mains propres le procès-verbal de synthèse à M. Bernard BOIZARD, Président de la Communauté de communes du Pays de Meslay-Grez.

le 9 août 2018, le commissaire enquêteur a reçu le mémoire en réponses de la Communauté de communes du Pays de Meslay-Grez.

Dans ce mémoire, la Communauté de communes du Pays de Meslay-Grez apporte des précisions quant aux observations et aux questions complémentaires du commissaire enquêteur.

- Mme GILOT avait suggéré en 2011 à la Mairie de Saint Loup du Dorat de construire une nouvelle salle des fêtes sur le terrain de football au lieu de réhabiliter l'ancienne salle, la Mairie avait répondu que le terrain de football était inconstructible. Mme GILOT a demandé si les parcelles de terrain qu'elle possède à Saint Loup du Dorat sont actuellement constructibles.

La Communauté de communes du Pays de Meslay-Grez a répondu que ces parcelles ne concernaient pas la déclaration de projet et que leur constructibilité serait étudiée dans le cadre de l'élaboration du PLUi.

- Concernant les questions complémentaires du commissaire enquêteur, la Communauté de communes du Pays de Meslay-Grez a apporté les réponses suivantes :

-sur le transfert de propriété du terrain du projet : elle se portera acquéreur des terrains concernés et se chargera des travaux et de commercialiser les parcelles;

-sur la prise en charge et le coût des travaux d'aménagement, de viabilisation : elle prendra à sa charge l'ensemble des travaux dans le cadre de sa compétence sur l'aménagement des zones d'activités;

-sur la gestion de l'eau potable : elle détient la compétence en la matière depuis le 1er janvier 2018, elle assurera la desserte en eau potable de la zone. Une extension du réseau voire un renforcement seront envisagés dans le cadre de la viabilisation de la zone ;

-sur la gestion des eaux usées et des eaux pluviales: elle détient la compétence en la matière depuis le 1er janvier 2018. Les eaux usées seront collectées et traitées par l'unité de traitement des eaux usées de type lagunage naturel implantée sur la commune dont la capacité épuratoire pourra largement accepter le flux de pollution généré par la zone. Concernant les eaux pluviales, un dossier de déclaration au titre de la loi sur l'eau est en cours de réalisation afin de préserver le milieu naturel. Enfin, concernant le raccordement des deux entreprises de la zone artisanale riveraine, le périmètre du zonage d'assainissement collectif sera revu dans le cadre de l'élaboration du PLUi. Concernant le raccordement des deux zones NAa et NAa1 à l'assainissement collectif, elle répond que ce raccordement pourra être envisagé en fonction de l'évolution ou non du zonage d'assainissement et en fonction de la mobilisation ou non des budgets nécessaires à ces travaux de raccordement ;

-sur la gestion et la collecte des déchets :les ordures ménagères sont collectées en non porte à porte. Elles doivent, en conséquence et au même titre que le tri sélectif, être déposées au sein des espaces propretés déployés sur le territoire voire au sein des déchetteries existantes ;

-sur la présence, le nombre et le type d'entreprises susceptibles de s'installer dans la nouvelle zone d'activités : elle répond qu'il n'y a pas d'autres demandes identifiées à l'heure actuelle. Une communication sur la disponibilité de ces parcelles sera faite après l'aménagement de la zone ;

-sur la prescription n°14 du Document d'orientation et d'objectifs (DOO) du SCoT de la Communauté de communes du Pays de Meslay-Grez et le fait que la surface de la nouvelle zone artisanale supérieure à 1 ha alors que la prescription concerne des surfaces inférieures à 1 ha: le SCot puis le PLUi ont défini une enveloppe de surface maximale à vocation économique de 42,3ha sur 10 ans ainsi qu'une enveloppe supplémentaire de 10ha en fonction de l'avancement des projets. Si cette enveloppe a pu faire l'objet d'une Iere division entre les différents pôles, elle pourra être amenée à évoluer dans la réalisation effective du PLUi. La programmation économique pourra évoluer mais dans le respect de l'enveloppe globale définie par le SCoT. Elle précise également que lors de l'élaboration du SCoT, elle avait une compétence en matière d'aménagement de zone d'activités que lorsque la surface de la zone était supérieure à 1ha, la prescription n° 14 permettait aux communes de conserver la possibilité d'accueillir des entreprises sans que la Communauté de communes ne soit contrainte de procéder à leur aménagement. La modification de statuts de la Communauté de communes suite à la Loi NOTRe donne une compétence pleine et entière à la Communauté de communes pour l'aménagement de la zone quelque soit la surface à aménager. Ainsi le PLUi

ajustera ses aménagements de zones en fonction des besoins et contraintes dans le respect de l'enveloppe.

III) CONCLUSIONS MOTIVEES ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

1.-CONCLUSIONS MOTIVEES

Sur la qualité du dossier soumis à l'enquête, le dossier de mise en compatibilité du plan d'occupation des sols de Saint Loup du Dorat contient l'ensemble des pièces et informations réglementaires.

Le commissaire enquêteur note que, de manière générale, l'ensemble des observations faites dans le compte-rendu de la réunion d'examen conjoint avec les personnes publiques associées ont bien été prises en compte dans le dossier soumis à l'enquête publique. Les deux erreurs matérielles relevées par la Chambre de commerce et de l'industrie de la Mayenne ont été corrigées dans le dossier soumis à l'enquête publique.

La notice de présentation de CITADIA a été rédigée très clairement et a bien présentée sous des parties bien distinctes le cadre législatif, le projet, l'étude dite "Loi Barnier", l'Intérêt général du projet et la mise en compatibilité du plan d'occupation des sols avec l'intégration des changements dans le règlement écrit puis graphique du plan.

L'étude dite "Loi Barnier" a été rédigée très clairement et a traité de manière complète les cinq notions imposées à savoir les nuisances, la sécurité, la qualité architecturale, la qualité de l'urbanisme et la qualité des paysages aux fins de dérogation de la marge de recul constructible de 75 m à 20 m.

Sur l'intérêt général du projet, la notice de présentation versée au dossier dit que l'implantation du type de commerce pressenti (magasin "Chez Alice") tourné vers une alimentation plus durable et plus locale répond à une évolution globale des mode de vie et des attentes de consommateurs, que la mise en place de cette structure apportera un nouveau dynamisme au tissu économique local (capitalisation de l'aspect très passager de la RD 21, intensification des relations économiques entre la Communauté de communes et le pôle de Sablé-sur-Sarthe, constitution d'une nouvelle vitrine de vente pour les producteurs locaux et valorisation des produits du terroir), que les différents aménagements tant paysagers qu'architecturaux proposés permettront une bonne insertion paysagère et du bâti du projet dans le contexte environnemental et architectural local.

Le commissaire enquêteur note également que le commerce pressenti constitue un commerce de proximité pour les habitants de la commune et des environs (obligés à l'heure actuelle d'aller au Super U de Meslay-du-Maine voire à Sablé-sur-Sarthe voire à 30 km pour des magasins similaires) qui offre des produits locaux de qualité et à prix abordables. Il constitue également, en l'absence de marchés communaux, un lieu de vente pour les producteurs locaux qui fourniront en circuit-court le magasin et un lieu de rencontre pour les habitants. Le magasin générera une autre débouché économique pour les producteurs locaux.

Plus précisément sur le futur secteur (NAa1), la notice de présentation dit que les services de la Communauté de communes du Pays de Meslay-Grez ont eu plusieurs sollicitations d'implantation sur la RD 21. Cette route, classée voie à grande circulation, connaît un passage quotidien de véhicules et un potentiel de consommateurs conséquent. Le terrain du projet se trouve dans une zone stratégique : il jouxte la RD 21, est visible depuis cette route, a un accès facile.

Dès lors, pour le commissaire enquêteur, il apparaît être le terrain adéquat sur l'axe de la RD 21 pour recevoir des implantations.

De plus, c'est un terrain qui a déjà une arrivée en eau et en électricité, qui permet un accès sécurisé sans faire de gros travaux d'aménagement et qui est réutilisé (il évite donc la consommation d'un espace supplémentaire).

Le reclassement des parties non utilisées de l'actuelle zone artisanale (NAa) en zone agricole (NC) permet un rééquilibre entre zone artisanale et zone agricole.

Le Commissaire enquêteur estime le projet relève de l'intérêt général.

Sur l'étude dite "Loi Barnier", le commissaire enquêteur constate que l'étude versée au dossier a parfaitement exposé les cinq points clés de la Loi Barnier (nuisances, sécurité, qualités des paysages, de l'urbanisme et de l'architecture). Le commissaire enquêteur estime que ces cinq points ont été respectés et que le projet justifie une modification de la marge de recul de 75 m à 20 m.

Sur la mise en compatibilité du plan d'occupation des sols, le commissaire enquêteur constate que les changements envisagés du fait du projet ont été intégrés au règlement écrit du Plan d'occupation des sols. Il y est écrit qu'un sous-secteur NAa1 est créé dans le cadre d'une déclaration par projet et que ce secteur revêt une réglementation spécifique. Sont notamment intégrés: l'accès unique par le rond-point, la marge de recul à 20 m conformément à l'étude dite "Loi Barnier", l'interdiction d'emploi de certains matériaux, le fait que les clôtures et séparations ainsi que la marge de recul devront être paysagées. Le sous-secteur NAa1 est aussi délimité sur le règlement graphique du plan d'occupation des sols ainsi que la bande de recul paysagée de 20m et la haie et arbres à préserver. Les évolutions de zonage sont aussi reportés sur la carte relative au droit de préemption.

2. -AVIS

Vu le code de l'environnement;

Vu le code de l'urbanisme;

Vu l'arrêté du président de la Communauté de communes du Pays de Meslay-Grez en date du 18 juin 2018 décidant l'ouverture d'une enquête publique relative à la Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Plan d'occupation de Sols de Saint Loup du Dorat;

Vu la décision n°E18000112/44 du 4 juin 2018 me désignant commissaire enquêteur pour cette enquête;

Vu les pièces du dossier soumis à enquête publique ;

Vu les mesures de publicité mises en œuvre;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée pendant 18 jours consécutifs du Mardi 10 juillet 2018 à 9 heures au Vendredi 27 juillet 2018 à 17 heures;

Vu le procès-verbal relatant l'observation du public et les questions complémentaires du commissaire enquêteur ainsi que le mémoire en réponse de la Communauté de communes du Pays de Meslay-Grez;

Vu les conclusions motivées ci-dessus exposées,

J'estime que :

-le projet répond à un intérêt général;

-l'étude dite Loi Barnier versée au dossier justifie que la marge de recul inconstructible passe de 75 m à 20 m;

-que concernant le plan d'occupation des sols de la commune de Saint Loup du Dorat, les changements de zonage, les réductions de zones concernées par le projet, l'intégration des éléments de conclusion de l'étude dite "Loi Barnier", la création d'un sous-secteur NAA1 et de ses règles spécifiques ont été intégrés dans le règlement écrit et que les modifications et réductions de zonage ont aussi été prises en compte dans le règlement graphique et la carte du droit de préemption urbain annexée au plan d'occupation des sols.

En conséquence, j'émet un avis favorable sans réserves à la Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du plan d'occupation des sol de Saint Loup du Dorat.

Fait à LAVAL, le 23 août 2018

Le commissaire enquêteur

Hélène APCHAIN

