

SAINT SATURNIN DU LIMET (53)

Plan Local d'Urbanisme



Etude

Révision allégée n°1 du PLU de la commune de St Saturnin-du-Limet

Historique du PLU

- Plan local d'urbanisme approuvé le 27/02/2014
- Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU (en cours)

ENQUÊTE PUBLIQUE

Vu pour être annexé à l'arrêté municipal n°
en date du
Soumettant la révision allégée n°1 à enquête publique.
Le Maire,

Les coordonnées du maître d'ouvrage :

Commune de Saint Saturnin du Limet
 Monsieur Gérard Bedouet, Maire
 7 Rue Principale, 53800 Saint-Saturnin-du-Limet
 Tél. 02 43 06 43 53
 E-mail : saint-saturnin-du-limet@wanadoo.fr

Objet de la procédure :

Révision allégée du PLU visant à permettre le développement d'une activité d'évènementiel et son offre d'hébergement, située au lieu-dit la Rivière. Cette activité existait au moment de l'approbation du PLU en 2014.

Sommaire

| | |
|---|----|
| RESUME NON TECHNIQUE | 2 |
| A- LA REVISION ALLEE | 5 |
| 1- Contexte | 6 |
| 1.1- La compatibilité du projet avec les documents règlementaires communaux et supra-communaux : 6 | |
| 1.1.1- Le plan local d'urbanisme applicable | 6 |
| 1.1.2- Le schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Pays de Craon : | 7 |
| 1.2- Le choix du recours à la procédure de révision allégée | 9 |
| 2- Le projet d'aménagement et le PLU applicable | 10 |
| 2.2- Le PLU applicable : | 10 |
| 2.2- Le contexte environnemental : | 11 |
| 3- Adaptations apportées au PLU et justifications | 16 |
| 3.1- Extraits du plan de zonage | 16 |
| 4- Amendements apportés au règlement littéral : | 17 |
| 3.3- Evolution du tableau des surfaces | 21 |
| 4- Première approche des incidences prévisibles sur l'environnement et la santé humaine | 22 |
| 4.1- Incidences prévisibles sur l'environnement | 22 |
| 4.2- Incidences prévisibles sur la santé humaine : | 22 |
| D- EXTRAIT DU PLAN DE ZONAGE MODIFIE | 24 |
| E- LE REGLEMENT LITTERAL MODIFIE | 25 |
| F- EXAMEN CONJOINT DU PROJET PAR LES PPA (PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES) | 36 |

RESUME NON TECHNIQUE

Contexte :

La commune de Saint Saturnin-du-Limet est dotée d'une activité de location de salle de réception située au lieu-dit de la Rivière (La Salsa). Sur ce site, en complément de la salle sont loués des hébergements qui ont été installés pour répondre à la demande des locataires de la salle qui souhaitaient séjourner sur place. Aujourd'hui, il est souhaité de régulariser des aménagements réalisés et permettre le développement de cette activité dédiée à :

- la location des lieux pour des évènements privés,
- la proposition d'hébergements de type chalet tipi-home ou mobil-home

Objet de l'étude :

Le site de la Salsa, situé au lieu-dit de la Rivière, est identifié au PLU en secteur Nh, correspondant à l'identification de constructions diffuses. L'activité de location de salle et d'hébergement n'est donc pas admise dans ce secteur. Pourtant l'activité existait au moment de l'approbation du PLU, le 27 février 2014.

En termes de choix de procédure, il est possible d'avoir recours à la procédure de révision allégée car l'activité de l'entreprise Salsa est existante et le PADD prévoit en plusieurs points les éléments suivants (quelques extraits du PADD) :

-« 2° Créer les conditions d'un développement mesuré et équilibré : La commune entend ainsi créer des conditions permettant la réalisation de nouveaux projets, habitations ou activités, intégrés de façon progressive à la vie locale.

- La commune souhaite par ailleurs offrir des possibilités de croissance de l'emploi et des activités sur son territoire.

- L'objectif est de laisser des possibilités suffisantes pour la poursuite du développement des activités existantes sur le territoire.

- Enfin, la commune souhaite laisser des possibilités de développement d'activités touristiques exploitant le potentiel du territoire, et notamment l'accueil rural (gîte, chambre d'hôte,...) et la randonnée. »

Le projet

Le site de la Rivière est doté d'une salle de réception privée, en activité depuis plusieurs années, et comprise au PLU applicable en « zone d'habitat diffus ». Ce zonage empêche tout développement de l'activité et de l'exploitation du lieu.

La présente procédure a pour objet :

- d'identifier cette activité économique existante au PLU applicable,
- de régulariser l'offre d'hébergement déjà créée,
- de permettre son développement et sa diversification, notamment par la proposition d'une offre d'hébergement sur site.

Nos Prestations



SALLE DE MARIAGE

Célébrez votre mariage en Mayenne dans notre salle de réception pouvant accueillir jusqu'à 220 personnes.



SALLE DE RÉCEPTION

Célébrez vos cousinades dans le Sud de la Mayenne, baptêmes, et autres fête familiales dans notre salle de réception ! Couchages disponibles sur place.



PRÉAU

Vin d'honneur, cérémonie laïque, profitez de l'authenticité de notre préau équipé pour accueillir vos invités.



OÙ DORMIR

Vous souhaitez proposer à vos invités à dormir sur place après la cérémonie ? Votre salle de réception vous propose une possibilité de couchage.



Les incidences de la mise en œuvre du projet sur l'environnement

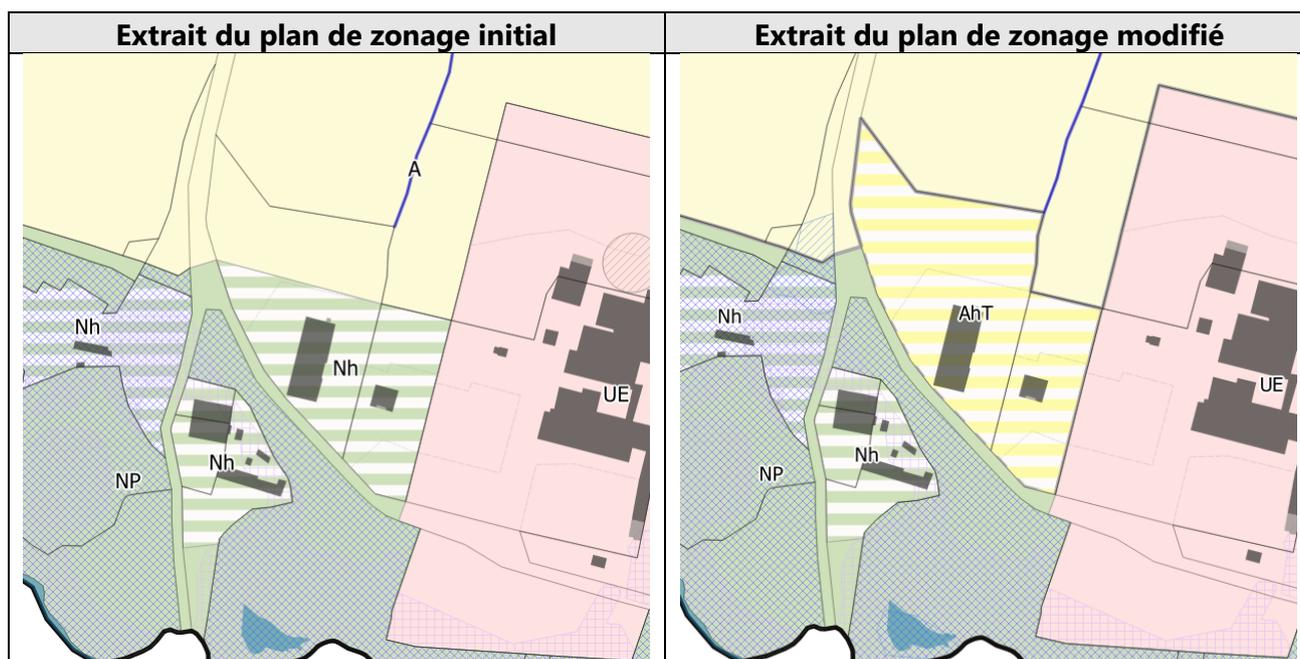
Voici une première approche pour évaluer les incidences de la mise en œuvre du projet sur l'environnement basée sur une analyse thématique succincte. Des mesures compensatoires sont définies dans le cas où des incidences négatives significatives ont persisté.

| Les thématiques | Incidences potentielles attendues | Mesures E (évitement), R (Réduction), ou C (compensation) et prescriptions proposées |
|--|---|---|
| Milieus naturels et biodiversité | Augmentation des surfaces imperméabilisées | E : Le secteur AhT, secteur constructible, est défini pour permettre l'accueil des infrastructures d'hébergements complémentaires au fonctionnement de la salle. L'objectif global de ce projet touristique est d'assurer la préservation du caractère naturel du lieu. |
| Espaces agricoles | Pas d'emprise sur des terres agricoles exploitées | E : pas d'emprise sur l'espace agricole cultivé |
| Consommation foncière | | |
| Eau (cours d'eau, eau potable, eaux usées, eaux pluviales) | Augmentation des surfaces imperméabilisées Augmentation des besoins en eau du site (développement de la fréquentation du site) | C : au règlement littéral, il est ajouté une notion d'emprise au sol des constructions et installations supplémentaires dans le but de limiter les surfaces imperméabilisées. |
| Climat, air, énergie | Adaptabilité du projet aux changements climatiques | E : sans objet |
| Cadre de vie, paysage et patrimoine | Impact des constructions réalisées | E : les seules constructions envisagées à court terme sont des installations dédiées au développement de l'hébergement, donc des installations de faible envergure, sans impact sur le patrimoine et le paysage. |
| Risques naturels et technologiques | Aucun | / |

| | | |
|-------------------|---|--|
| Nuisances sonores | Exploitation de la salle existante depuis 1980 environ. | / |
| Déchets | Aucun impact | E : Le site dans son exploitation touristique intègre une démarche de préservation de l'environnement et de limitation de production des déchets. |

Les adaptations apportées au plan de zonage

Voici l'adaptation du plan de zonage du PLU, du site de la Rivière (La Salsa) :



A- LA REVISION ALLEE

1- Contexte

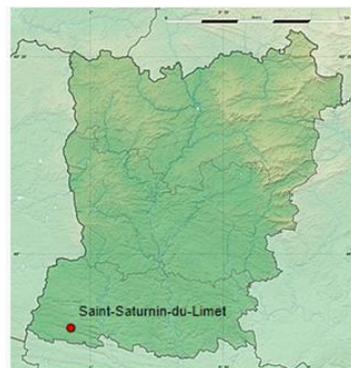
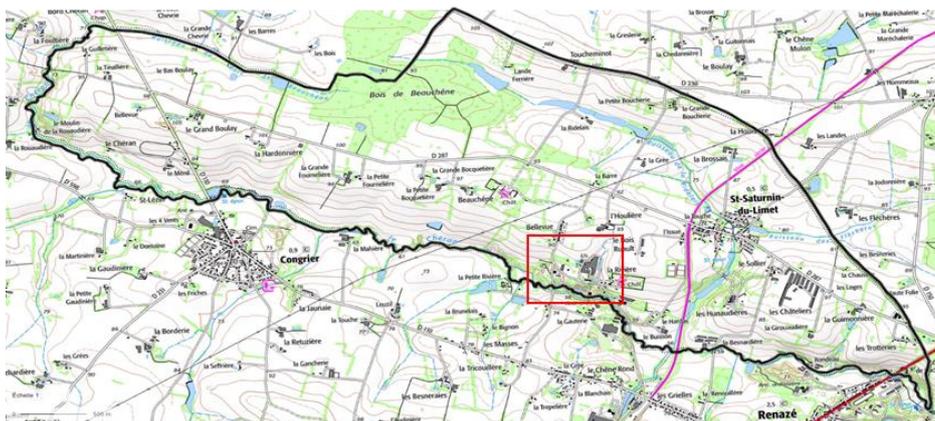
1.1- La compatibilité du projet avec les documents règlementaires communaux et supra-communaux :

1.1.1- Le plan local d’urbanisme applicable

La commune de St Saturnin-du-Limet est dotée d’un plan local d’urbanisme (P.L.U.) approuvé le 27 février 2014. Depuis le P.L.U. n’a fait l’objet d’aucunes procédures d’évolutions.

La commune de Saint Saturnin du Limet est située au sein la Communauté de communes du Pays de Craon, qui assure la compétence touristique et de promotion du territoire.

Le projet nécessitant la mise en œuvre de la présente procédure est situé au lieu-dit de la Rivière, qui a une situation centrale au sein du territoire communal de Saint Saturnin-du-Limet, à 1km de la voie verte qui longe la limite ouest de l’agglomération.



L’objectif de l’exploitant du site de La Salsa est :

- De poursuivre la location des lieux pour des évènements privés,
- De proposer des hébergements atypiques : proposition de tipi, de chalet ou autre type de cabane,
- De régulariser l’implantation de mobil-home installés entre la salle et la maison d’habitation.

Pour mémoire, le parti d’aménagement du P.L.U. de St Saturnin-du-Limet affiche notamment les orientations générales suivantes (extraits du P.A.D.D.) :

| Thématiques | Objectifs | Compatibilité du projet avec le PADD |
|--|---|--|
| 1- Préserver le cadre de vie et maintenir la vitalité de la commune | 1/ préserver le caractère rural de la commune 2/ Créer les conditions d’un développement mesuré et équilibré | Le projet de développement et de valorisation du site a pour objet d’assurer le maintien de cette activité économique. |

| | | |
|--|---|---|
| | <p>3/ Favoriser le lien social et l'animation de la commune</p> <p>4/ Mettre en valeur les paysages et le patrimoine de la commune</p> | |
| <p>2- Limiter l'impact environnemental du développement</p> | <p>1/ Définir une localisation cohérente des secteurs de renouvellement et de développement urbain</p> <p>2/ Mettre en œuvre un développement modéré de la consommation d'espace</p> <p>3/ Limiter l'empreinte écologique du développement du territoire, et réduire les consommations d'énergies</p> <p>4/ Prendre en compte les risques et nuisances</p> <p>5/ Organiser les déplacements</p> | <p>Le projet est défini de manière à limiter au maximum son impact sur l'environnement en limitant la consommation d'espace et l'augmentation des surfaces imperméabilisées.</p> |
| <p>3- Préserver les grands équilibres écologiques et les ressources</p> | <p>1/Protéger les espaces naturels et forestiers</p> <p>2/ Préserver la biodiversité et remettre en bon état les continuités écologiques</p> <p>3/ Protéger les espaces et activités agricoles.</p> | <p>Le projet intègre un principe de respect des continuités écologiques avec le maintien des plantations existantes en limite Nord.</p> <p>Le projet s'étend, par rapport au plan de zonage du PLU initial, sur de la zone agricole, mais l'espace correspond à l'unité foncière de la salle, aménagé en parc d'agrément.</p> |

Le projet de développement de la Salle de la Salsa est compatible avec le P.A.D.D. du PLU de Saint Saturnin-du-Limet.

Ainsi, il est mis en œuvre une révision allégée du PLU car le projet nécessite une évolution des limites entre la zone agricole et la zone de la Salsa, classée initialement Nh et la délimitation d'un STECAL à vocation d'activité touristique.

De plus, le développement économique et touristique est de compétence communautaire. Monsieur le Maire a informé par courrier les services de la communauté de commune du Pays de Craon de ce projet de développement touristique et d'animation, complémentaire à l'offre proposée par le Château de Beauchêne (procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU menée parallèlement à la présente procédure).

1.1.2- Le schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Pays de Craon :

Le SCoT du Pays de Craon a été approuvé le 22 juin 2015 par le Conseil Communautaire. Le document d'orientations générales (DOG) s'articule autour de deux grandes thématiques :

1. Affirmer l'unicité territoriale et le rayonnement du Pays de Craon.
2. Une ruralité pleinement vécue et valorisée.

Dans le détail, voici quelques extraits du DOG du SCoT du Pays de Craon :

| Thématiques | Objectifs (extraits) | Transcription locale |
|-------------|----------------------|----------------------|
|-------------|----------------------|----------------------|

| | | |
|---|---|---|
| <p>1- Affirmer l'unicité territoriale et le rayonnement du Pays de Craon.</p> | <p>Orientation 2 Préserver de manière pérenne les terres agricoles pour conforter cette activité.</p> <p>Orientation 4 Pour une vitalité de l'appareil commercial du Pays de Craon et un meilleur rayonnement des polarités</p> <p>Orientation 6 Valoriser l'image du Pays</p> | <p>Eviter le morcellement des terres agricoles.</p> <p>Tenir compte de la Charte Agriculture et Urbanisme de la Mayenne.</p> <p>Avoir une attention particulière aux évolutions du patrimoine bâti afin de ne pas nuire au développement de l'activité agricole.</p> <p>Les PLU doivent comporter une identification des éléments de patrimoine et prévoir des mesures propres à assurer leur préservation et leur valorisation.</p> <p>L'implantation des bâtiments agricoles nouveaux, l'extension des bâtiments anciens existants, et les aménagements extérieurs, doivent être étudiés avec un souci réel de qualité paysagère, traduit dans les demandes de permis de construire.</p> |
| <p>2-Relever le défi de l'attractivité et du développement urbain durable.</p> | <p>Orientation 10 Préserver les ressources et les espaces naturels</p> <p>Orientation 11 Préserver et valoriser le patrimoine bâti identitaire et s'en inspirer dans le cadre des opérations d'urbanisme</p> <p>Orientation 12 Développer une offre de loisirs de proximité</p> <p>Orientation 13 Mettre en œuvre une politique d'équipements emblématiques :Valoriser les équipements emblématiques du Pays de Craon</p> | <p>Les communes doivent définir les orientations et prescriptions de nature à assurer la gestion des espaces naturels conformément aux objectifs et orientations de protection et de valorisation de l'environnement. Les documents d'urbanisme devront également, lorsque cela s'avère possible, préserver les abords de ces éléments patrimoniaux.</p> <p>Les usages agricoles y sont autorisés à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la qualité écologique de ces espaces.</p> <p>Le patrimoine bâti : Les problématiques de protection étant spécifiques à chaque site, chaque situation doit faire l'objet d'un diagnostic dégagant les orientations de protection restrictives, ou des évolutions d'adaptation, de requalification, ou d'aménagements ponctuels nécessaires au maintien d'usages, d'occupations et d'activités, nécessaires à une gestion pérenne du site.</p> |

| | | |
|--|--|--|
| | | <p>Le SCoT encourage la préservation et la mise en valeur de la « Voie Verte » Laval/Renazé (Interligne).</p> <p>Développer une offre hôtelière encore peu présente aujourd'hui sur le territoire et prioritairement sur les pôles du territoire (proposer une offre différente de la chambre d'hôte et/ou du gîte).</p> |
|--|--|--|

Ainsi, le projet de développement de l'activité touristique et d'évènementiel du site de la Salsa paraît être compatible avec les objectifs définis au SCoT du Pays de Craon.

1.2- Le choix du recours à la procédure de révision allégée

Le projet de développement de l'offre d'hébergement touristique nécessite la délimitation d'un secteur de taille et de capacité d'accueil limité. Cette délimitation touche une surface actuellement identifiée en zone agricole.

Le code de l'urbanisme prévoit à l'article L.153-34 dont voici un extrait que « Dans le cadre de la révision du plan local d'urbanisme, le projet de révision arrêté fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 lorsque, sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies par le plan d'aménagement et de développement durables :

1° **La révision a uniquement pour objet de réduire** un espace boisé classé, **une zone agricole** ou une zone naturelle et forestière ; [...]

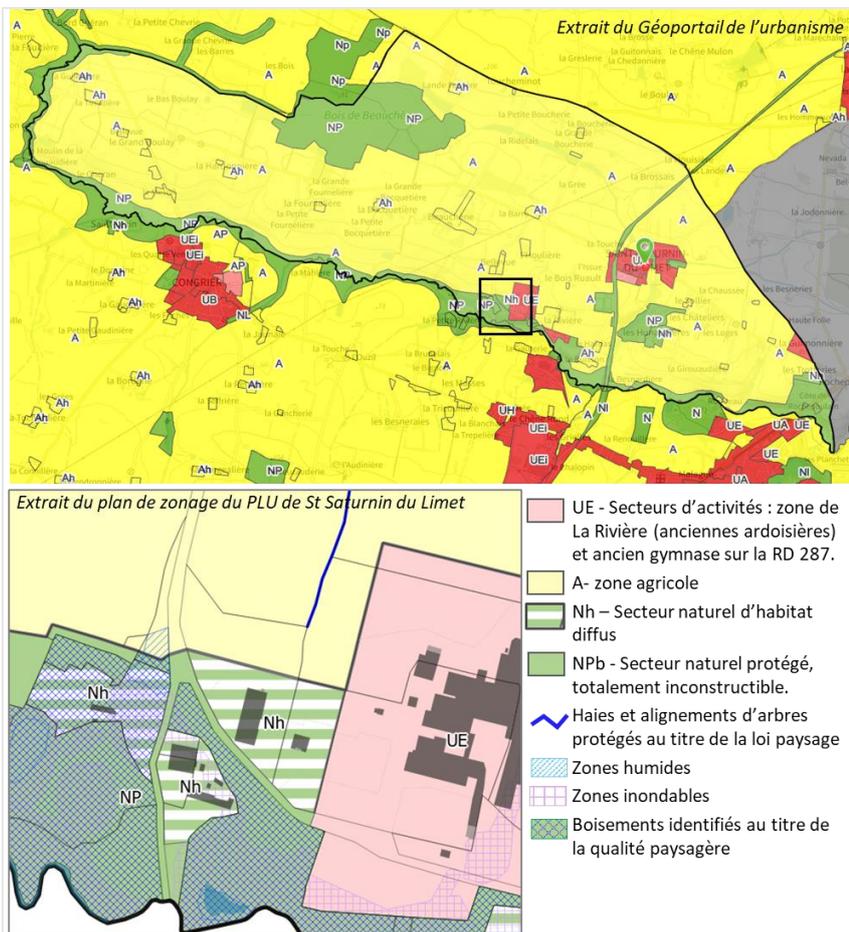
Le maire de la ou des communes intéressées par la révision est invité à participer à cet examen conjoint. »

Ainsi, la procédure étant compatible avec les objectifs figurant au PADD du PLU applicable de Saint Saturnin-du-Limet, le choix de la commune s'est porté sur la procédure de révision allégée du PLU.

2- Le projet d'aménagement et le PLU applicable

2.2- Le PLU applicable :

Voici des extraits du plan de zonage et du règlement littéral du PLU applicable de Saint Saturnin-du-Limet, ainsi que la situation et le secteur ayant fait l'objet de la présente étude.

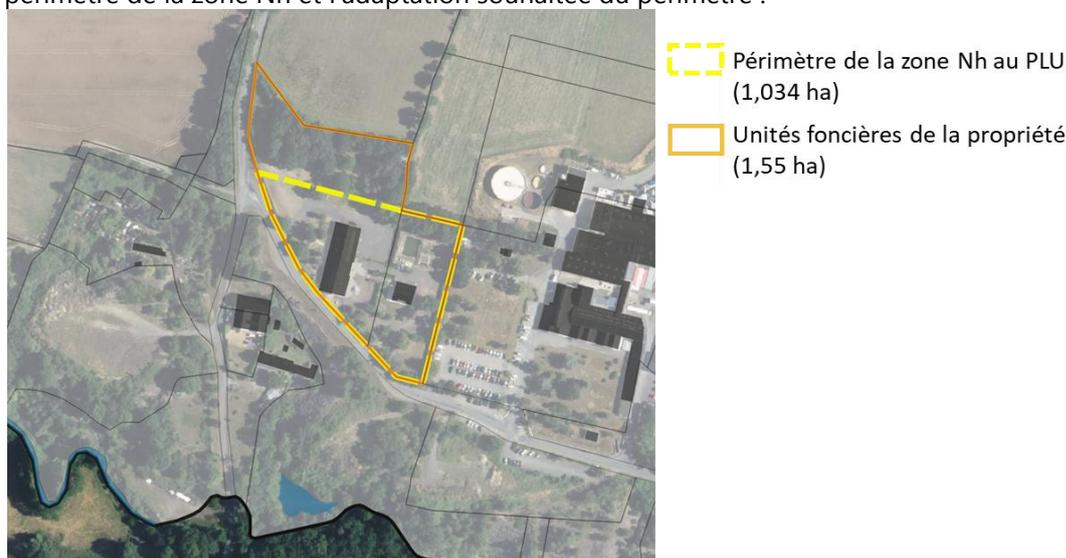


Au PLU actuellement applicable, le secteur du projet est compris à la fois :

- En secteur A, agricole, qui « comprend les secteurs agricoles à protéger en raison de leur valeur agronomique, biologique et économique.». Une partie du parc est comprise en zone agricole, alors que cet espace n'a donc pas de vocation agricole et n'est pas cultivé.
- En secteur Nh « secteur naturel d'habitat diffus, où les constructions existantes peuvent évoluer à travers des réhabilitations et extensions mesurées, mais où la construction de nouvelles habitations est interdite. Le règlement y autorise une évolution mesurée du bâti. » L'espace compris en secteur Nh englobe la salle des fêtes de la Salsa et une habitation.
- Le secteur est contigu à une zone UE qui comprend des secteurs d'activités : la zone de La Rivière (anciennes ardoisières) et l'ancien

gymnase sur la RD 287. Elle se caractérise par l'accueil de constructions de type activités économiques et industrielles. La zone est destinée à accueillir un développement des activités existantes actuellement.

Voici le périmètre de la zone Nh et l'adaptation souhaitée du périmètre :



2.2- Le contexte environnemental :

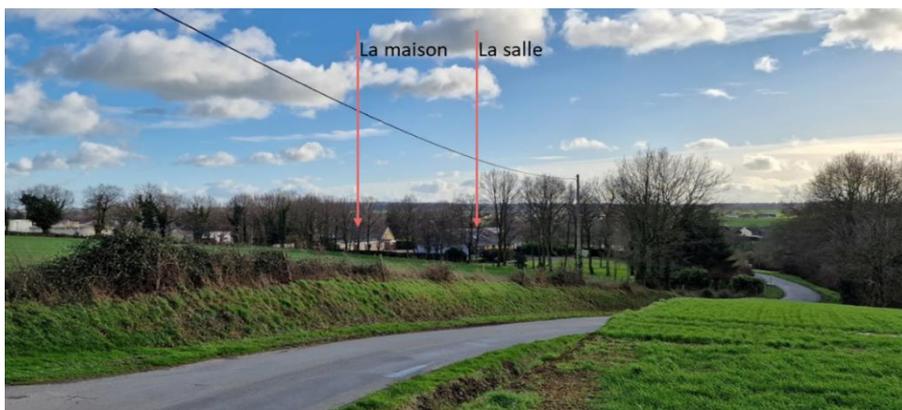
La qualité paysagère du site :

Les plantations existantes en limite nord de la zone d'étude masquent les constructions du site de la Salsa.

De plus, dans le grand paysage, les bâtiments de l'entreprise industrielle attirent l'attention et font oublier la présence de la salle.

La perception du site depuis le Sud est impossible du fait de la densité des plantations de la vallée de la rivière le Chéron.

La mise en œuvre du projet de développement de l'offre d'hébergement n'aura donc pas d'incidence sur la qualité du paysage.



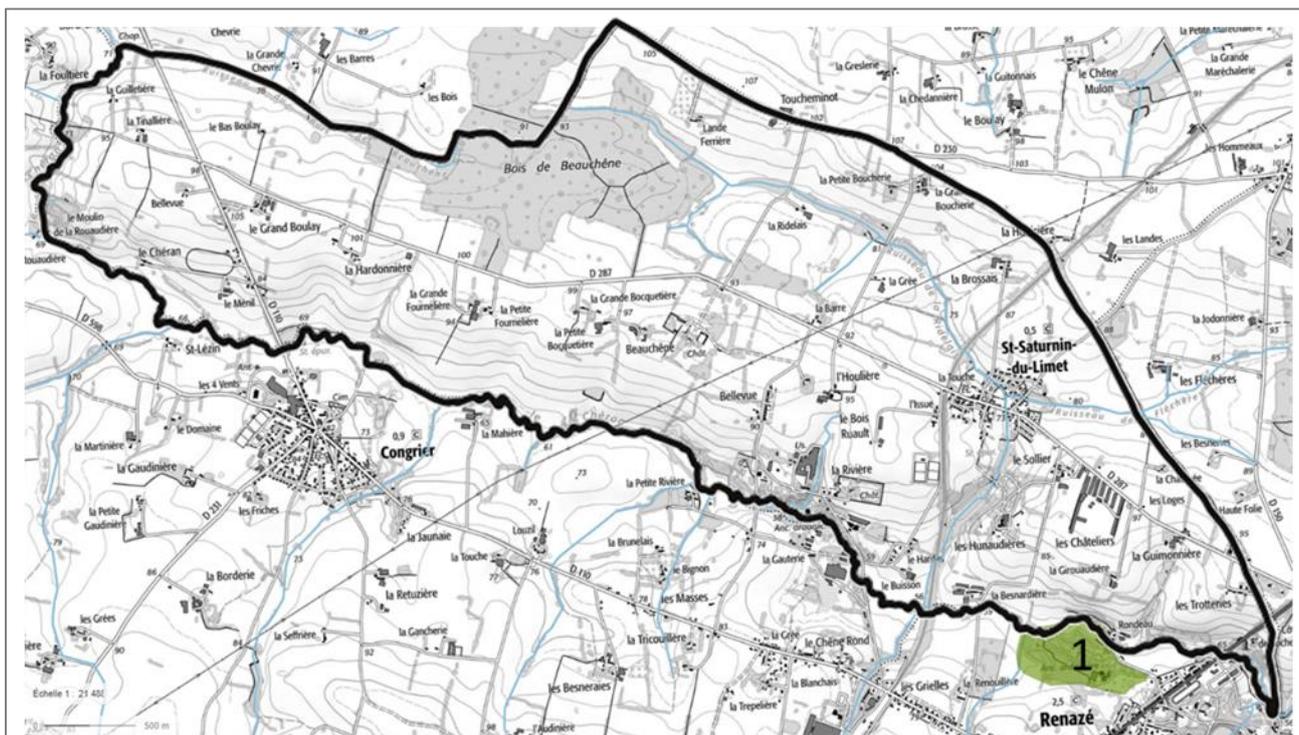
La qualité environnementale du site :



Le lieu a peu évolué depuis les années 1960. Le bâtiment de la salle (1) apparaît sur les photographies aériennes de 1948. Cette construction est ancienne. L'habitation a été construite dans les années 1980. L'espace est planté de fruitiers et d'arbustes et comportait peu de surface perméable. Dans les années 1990, des plantations et des surfaces enherbées ont été supprimées au profit d'espaces traités en enrobé où ont trouvé place récemment deux mobil-home.

A l'avenir, l'exploitant du site souhaiterait développer son offre d'hébergement vers des structures plus qualitatives et respectueuses du caractère naturel du lieu.

Les éléments de patrimoine naturel les plus proches, faisant l'objet d'une protection sont :



1 – ZNIEFF de type 1 de l’Ancienne ardoisière de Saint Aignan sur la commune de Renazé, située à un kilomètre du bourg de Saint Saturnin-du-Limet (Identifiant : 520015236).

2- ZNIEFF de type 2 de la Forêt d’Ombrée et du Bois de Chazé identifiant 520014642, située à 7,1 km du bourg de Saint Saturnin-du-Limet.

3- ZNIEFF de type 1 du plan d’eau de la Rincerie (identifiant 520014619), située à 5,7 km du bourg de Saint Saturnin-du-Limet.

4 – ZNIEFF de type 2 de la Forêt de la Guerche (35) identifiant 530006459, située à 11 km de bourg de Saint Saturnin-du-Limet.

Sources : Géoportail

▪La zone NATURA 2000 la plus proche est « Basses vallées angevines, aval de la rivière Mayenne et prairies de la Baumette » (FR5200630), site NATURA 2000 directive habitat, située à plus de 30 km de Saint Saturnin-du-Limet et sur un autre bassin versant. La mise en œuvre du projet d’aménagement n’aura donc pas d’impact sur ce site naturel protégé.

L'activité agricole existante et l'usage des sols :



D'après le registre parcellaire graphique 2019 (source Geoportail), le secteur est bordé au nord par des terres labourées et cultivées (maïs et colza).

Il paraît souhaitable, au regard des espaces cultivés, et de la superficie de l'unité foncière de la Salsa, de préserver les terres agricoles mais d'intégrer l'ensemble de l'unité foncière de la Salle de la Salsa.

L'environnement bâti, le site :

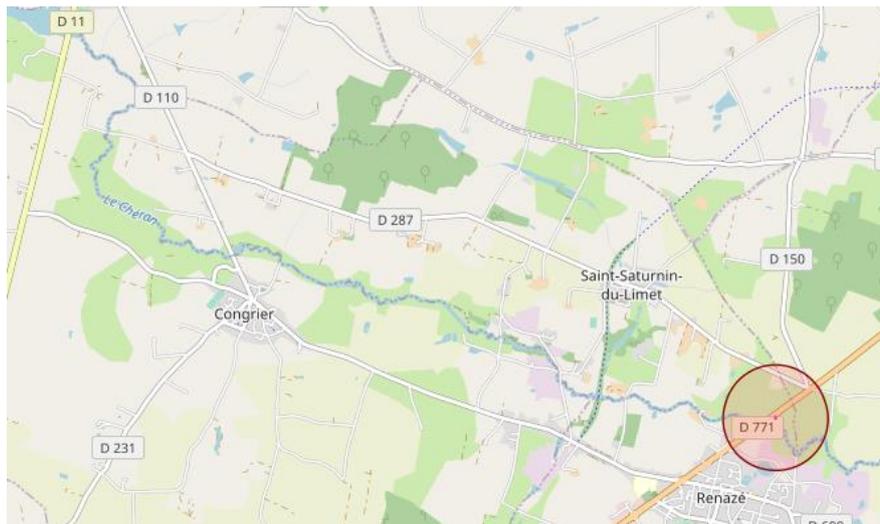


Le site présente actuellement :

- 1- La salle des fêtes de la Salsa ;
- 2- L'habitation des exploitants de la salle, construite dans les années 1980 et très peu visible depuis la voie communale de la Rivière ;
- 3- L'entreprise industrielle et les aires de stationnements de ses salariés ;
- 4- Un ensemble d'habitations anciennes.

Le secteur ne présente pas de patrimoine bâti d'intérêt patrimonial (qualité historique et/ou architecturale des constructions).

Le patrimoine bâti protégé :



La commune est aussi concernée, en limite Sud-est, par une servitude définie au titre des Monuments Historiques : il s'agit d'un Menhir, inscrit le 21/10/1953 (identifiant IOYO1Y).

Le projet de valorisation du lieu-dit de la Rivière est sans impact sur cette protection car il n'existe pas de co-visibilité entre le menhir et le site de la Salsa.

L'activité de la Salsa à ce jour :

Le site de la Salsa est composé d'une salle de réception, implantée dans un environnement verdoyant et d'une habitation des exploitants du site. Récemment, en complément de la salle de réception, il est proposé une offre d'hébergement pour répondre à la demande de la clientèle (mobil-home).

Il est organisé sur ce site, en plus des fêtes familiales, mariages... des soirées dansantes.

Les exploitants du site souhaitent régulariser l'implantation des mobil-home – pour laquelle ils font la promotion via leur site internet – et développer leur offre d'hébergement.

Couchages

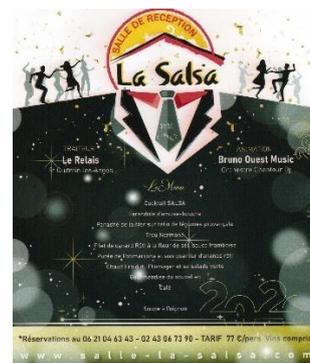


Après votre réception, selon la demande de vos invités si vous ne voulez pas reprendre la route, vous pourrez disposer de couchages sur place ! Retrouvez cette prestation dans nos tarifs.

Voici quelques images du lieu :



La salle



sudmayenne tourisme

Découvrir Pré

Accueil / Préparer / Où dormir / Locations de salle / **SALLE DE RÉCEPTION LA SALSALSA**

SALLE DE RÉCEPTION LA SALSALSA

J'aime 1 | Tweeter

Ajouter à mon séjour

1, la rivière
53800 Saint-Saturnin-du-Limet
Téléphone : 09 70 35 21 98
Site Internet

La Salsa à Saint-Saturnin-du-Limet : une salle privée à la campagne pour toutes vos réceptions.

La Salsa est un lieu privilégié disponible pour vos différents événements : baptêmes, communions, mariages, fêtes de famille, séminaires, conférences, comités d'entreprise...

Située dans un espace privé à la campagne, notre salle a une capacité d'accueil de 50 à 220 personnes. Elle est un lieu de fêtes privilégié de par sa situation à l'écart des habitations et de son cadre car nous disposons d'un terrain boisé d'un hectare, clôturé et fermé pour votre sécurité et tranquillité, ainsi que celles de vos hôtes.

Vous avez ainsi la possibilité d'installer des tentes et des camping-cars.

Nous mettons l'accent sur notre disponibilité et notre salle qui est libre dès le jeudi après-midi jusqu'au lundi midi, est idéale pour l'organisation des mariages.

La qualité de l'accueil, la convivialité et la simplicité sont nos atouts.

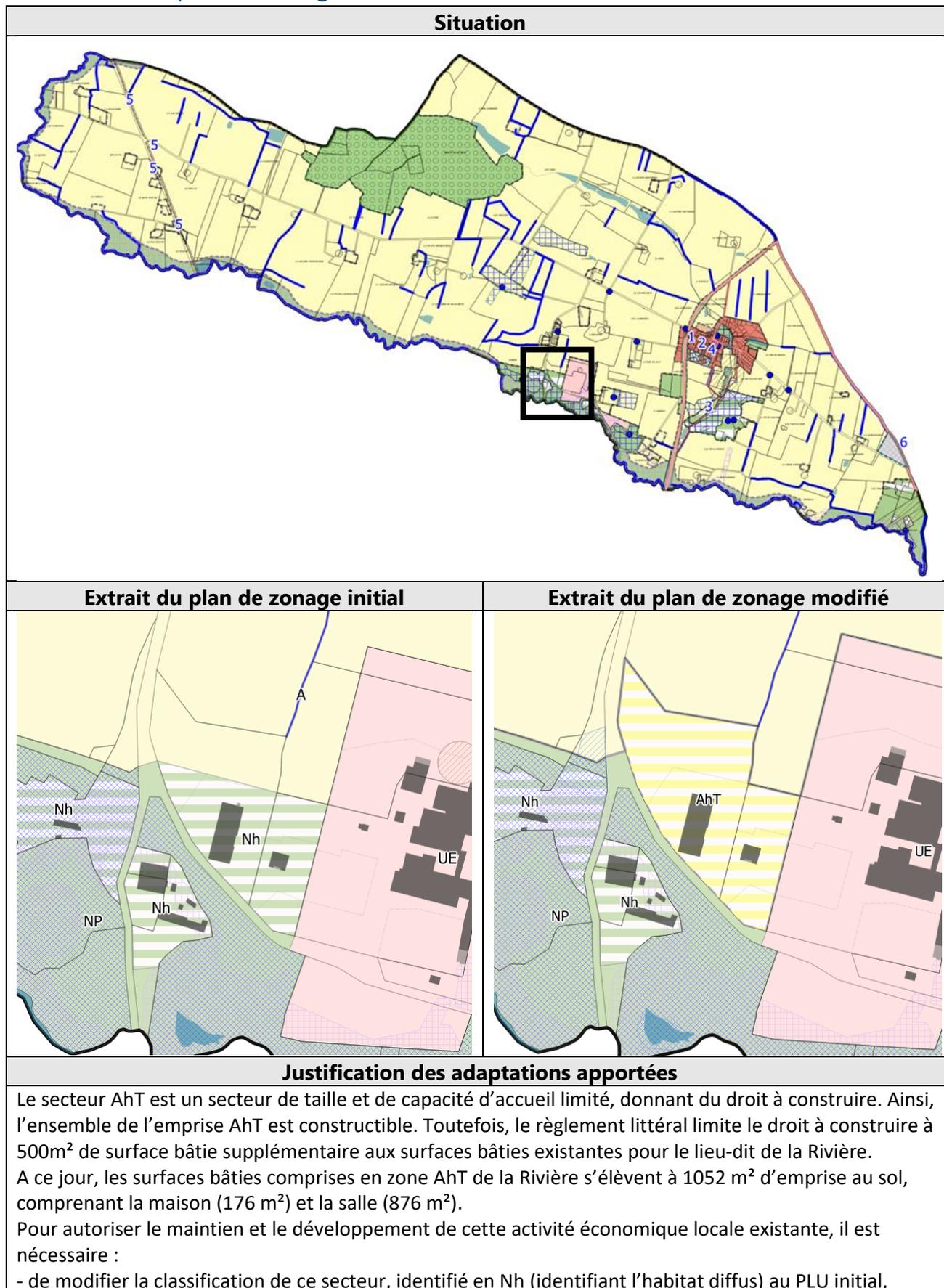
Cette salle de réception est aussi référencée sur le site internet de l'office de tourisme du Sud-Mayenne.

Le descriptif montre qu'il est autorisé sur ce site l'installation de tentes et de camping-cars, une activité incompatible avec le zonage du PLU de Saint Saturnin du Limet.

Voici un extrait de la page web
(Sources : <http://www.sudmayenne.com/preparer/ou-dormir/location-salle/820449-salle-de-reception-la-salsa>)

3- Adaptations apportées au PLU et justifications

3.1- Extraits du plan de zonage



- de définir un classement approprié à l'activité d'évènementiel et d'hébergement, d'autant que cette activité existait préalablement à l'approbation du PLU. Il s'agit donc, pour partie, d'une correction d'erreur matérielle.
- de donner du « droit à construire » pour permettre le développement de l'offre d'hébergement attachée au fonctionnement de la salle.

Ces 500m² sont uniquement dédiés aux destinations suivantes : restauration, activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma et autres équipements recevant du public.

Ce STECAL AhT a une superficie de 1,55 ha. Ce périmètre peut paraître important, mais il paraît souhaitable que les espaces dédiés à l'hébergement ne soient pas accolés à la salle pour assurer la tranquillité de l'ensemble des usagers. L'augmentation de l'emprise du STECAL de la Rivière de 1,03 ha (Nh) à 1,55 ha (AhT), est sans incidence sur la zone économique/utile agricole. En effet, les limites du STECAL AhT correspondent à l'unité foncière de la salle.

4- Amendements apportés au règlement littéral :

Le règlement de la zone agricole intègre les secteurs Ah et AhB. Pour poursuivre la logique de fonctionnement du règlement littéral du PLU applicable de Saint Saturnin-du-Limet, il est proposé de compléter le règlement de la zone agricole avec l'ajout du secteur AhT.

Voici les extraits du règlement du PLU faisant l'objet d'adaptations :

| Rédaction initiale | Rédaction modifiée |
|---|---|
| <p>Caractère de la zone</p> <p>La zone A comprend les secteurs agricoles à protéger en raison de leur valeur agronomique, biologique et économique.</p> <p>La zone A comprend 2 secteurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ah : secteur agricole d'habitat diffus, il comprend les sites d'habitat non agricoles dispersés dans les secteurs à dominante agricole. Le règlement y autorise une évolution mesurée du bâti. - AhB : secteur agricole d'habitat diffus de la cité de Bellevue. Le règlement y précise certaines règles destinées à préserver le caractère historique et patrimonial de cette cité ouvrière. | <p>Caractère de la zone</p> <p>La zone A comprend les secteurs agricoles à protéger en raison de leur valeur agronomique, biologique et économique.</p> <p>La zone A comprend 3 secteurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ah : secteur agricole d'habitat diffus, il comprend les sites d'habitat non agricoles dispersés dans les secteurs à dominante agricole. Le règlement y autorise une évolution mesurée du bâti. - AhB : secteur agricole d'habitat diffus de la cité de Bellevue. Le règlement y précise certaines règles destinées à préserver le caractère historique et patrimonial de cette cité ouvrière. - AhT : secteur agricole à vocation touristique du château de Beauchêne et de la Rivière (La Salsa). Le règlement y précise certaines règles destinées à encadrer le type d'activités prévues sur ces sites : Restauration, activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma et autres équipements recevant du public. |
| Justifications | |
| <p>Le secteur est ajouté au titre de la zone et les destinations des constructions admises dans le secteur AhT sont précisées. Pour mémoire, voici un extrait des définitions des destinations et sous destination prévue par le code de l'urbanisme (sources : http://outil2amenagement.cerema.fr/IMG/pdf/guide_de_la_modernisation_du_contenu_du_plan_local_d_urbanisme_-_avril_2017_cle2a4cd4.pdf), qui ont guidé le choix des destinations à admettre en secteur AhT afin de permettre la mise en œuvre du projet de valorisation du château de Beauchêne et de développement de l'activité d'évènementiel du secteur de la Rivière (la Salsa) :</p> | |

| | |
|--|--|
| Restauration : constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale. | Dans le cas où un repreneur de l'activité de la Salsa envisageait l'implantation d'un restaurant. L'entreprise contigüe au secteur pourrait être source de clientèle pour un fonctionnement quotidien du site. |
| Hébergement hôtelier et touristique : constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial | Il est envisagé la proposition d'hébergement dans des mobil home, cabane et autre tipi et il pourrait être envisagé une évolution des constructions existantes vers de l'hébergement hôtelier. |
| Autres équipements recevant du public : équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination. Exemple : équipements collectifs dont la fonction est l'accueil du public à titre temporaire, pour pratiquer un culte (églises, mosquées, temples...), pour tenir des réunions publiques, organiser des activités de loisirs ou de fête (salles polyvalentes, maisons de quartier ...), | La salle est déjà existante, mais il est souhaitable d'anticiper son éventuelle extension |

Rédaction modifiée

ARTICLE A 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Dans l'ensemble de la zone (A, Ah, AhB et AhT) :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (réseaux, station d'épuration, pylônes, voies,...) à condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées ;
- les affouillements et exhaussements du sol s'ils ont un rapport direct avec les ouvrages, travaux, aménagements, constructions et installations autorisés dans la zone ;
- les installations nécessaires à la production d'énergie renouvelable (éoliennes, méthanisation agricole, photovoltaïque sur le toit de bâtiments nécessaires à l'exploitation agricole), à l'exception des centrales photovoltaïques au sol sur des terres de production agricole ;
- toute destruction de tout ou partie de bâtiment existant devra faire l'objet de l'obtention préalable d'un permis de démolir, excepté pour les constructions annexes présentant une emprise au sol inférieure à 16 m², ne figurant pas sur la liste des éléments de patrimoine à protéger au titre des dispositions de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme, et situées en-dehors des périmètres de protection des Monuments Historiques.
- tous travaux réalisés dans des secteurs comprenant des entités archéologiques doivent faire l'objet d'une saisine préalable du Préfet de Région, Service Régional de l'archéologie.

Dans les zones soumises à des risques de mouvement de terrain liés à des cavités souterraines, telles que délimitées au règlement graphique, il est fortement recommandé au pétitionnaire de réaliser une étude spécifique, préalablement à la réalisation de son projet.

Cette étude peut déterminer la nature du sol, la présence effective de cavités, et les mesures techniques à mettre en œuvre pour adapter le projet à la nature et à l'importance du risque.

Dans le secteur A uniquement, en plus des éléments admis pour l'ensemble de la zone :

- Les constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles,
- Les constructions à usage d'habitation nécessaires aux exploitations agricoles, à condition :
 - d'être indispensables pour une surveillance permanente du site,
 - et d'être implantées à moins de 50 m des bâtiments d'exploitation et 95 m des bâtiments d'élevage, sauf en cas de contraintes techniques justifiées,
 - de ne réaliser qu'un seul logement supplémentaire maximum par site d'exploitation agricole, et seulement si l'exploitation comporte plusieurs associés,

- la réhabilitation et l'extension des constructions à usage d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole, dans une limite de +50% de l'emprise au sol du bâtiment existant.
- les annexes (abri de jardin, piscine, bloc sanitaire...) liées aux habitations nécessaires aux exploitations agricoles ou aux activités accessoires à une activité agricole principale, sous réserve d'être limitées à 50 m² d'emprise au sol et d'être implantées à moins de 50 m de l'habitation.
- le changement de destination de bâtiments existants, pour une vocation complémentaire à une activité agricole principale, aux conditions suivantes :
 - que la construction présente une emprise au sol supérieure à 100 m²,
 - que la construction présente de réelles qualités architecturales et patrimoniales (murs en pierre ou en terre, charpente bois traditionnelle,...)
 - que le projet participe à la qualité de l'exploitation agricole ;
- les constructions nouvelles, extensions, installations et changement de destination de bâtiments existants, pour un usage d'activité accessoire à l'exploitation agricole de transformation et/ou de commercialisation de produits agricoles issus de l'exploitation (local de vente, atelier de transformation,...) ;

Dans les secteurs Ah et AhB uniquement, en plus des éléments admis dans le secteur A :

- Les constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles, uniquement dans le cadre de l'installation d'un agriculteur qui souhaite relancer une activité agricole disparue à la date d'approbation du PLU.
- La réhabilitation et l'extension des constructions existantes, dans une limite de +50% de l'emprise au sol du bâtiment existant, et à condition que le projet n'induisse pas la création de logement supplémentaire.
- Les annexes (abri de jardin, piscine, abris pour animaux,...) liées aux habitations, sous réserve d'être limitées à 50 m² d'emprise au sol et d'être implantées à moins de 50 m de l'habitation.
- Le changement de destination des constructions existantes pour un usage d'habitation ou d'hébergement touristique, à condition :
 - que la construction présente une emprise au sol supérieure à 100 m²,
 - que la construction présente de réelles qualités architecturales et patrimoniales (murs en pierre ou en terre, charpente bois traditionnelle,...),
 - que la construction soit située à moins de 100 m d'une habitation de tiers, et à plus de 100 m d'une exploitation agricole en activité,
 - qu'il ne soit créé qu'un seul logement par bâtiment.
- L'extension des constructions à vocation artisanale, uniquement pour les activités existantes à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme :
 - dans une limite de 150 m² d'emprise au sol après extension,
 - à condition que la construction soit située à plus de 100 m d'une exploitation agricole.
 - et sous réserve que l'extension de l'activité artisanale ne réduise pas l'inter-distance existante avec un bâtiment agricole en activité situé à moins de 200 m.

Dans les secteurs AhT uniquement, en plus des éléments admis dans le secteur A :

- La réhabilitation des constructions existantes,
- La réhabilitation et l'extension des habitations existantes, dans une limite de +50% de l'emprise au sol du bâtiment existant, et à condition que le projet n'induisse pas la création de logement supplémentaire.
- Les annexes (abri de jardin, piscine, abris pour animaux,...) liées aux habitations, sous réserve d'être limitées à 50 m² d'emprise au sol et d'être implantées à moins de 50 m de l'habitation.
- Le changement de destination des constructions existantes vers les destinations suivantes : Habitation, restauration, activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma et autres équipements recevant du public.
- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation des lieux, et ayant pour destination la restauration, activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle et leurs annexes, hébergement hôtelier et touristique, cinéma et autres équipements recevant du public, dans la limite d'une emprise au sol totale nouvellement bâtie à compter de la date d'approbation du PLU de 2500m² pour le secteur AhT du site de Beauchêne et de 500m² pour le site de Salsa.

Justifications

Le STECAL identifié en secteur AhT permet la réhabilitation des constructions existantes vers des destinations précises, attachées au projet de valorisation du site de l'entreprise de La Salsa. Il autorise aussi la réalisation de constructions nouvelles vers les destinations attachées à l'activité économique du site et dans la limite de 500m² d'emprise au sol supplémentaire. Enfin, par souci d'équité de traitement, il est prévu que l'habitation existante ait la possibilité de faire l'objet d'un agrandissement et d'être dotée d'annexes dans les mêmes limites qu'en secteur A et Ah.

Rédaction modifiée

ARTICLE A 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dispositions générales :

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas dépasser :

- o 7 mètres à l'égout du toit
- o 12 m de hauteur totale.

La hauteur des façades des annexes dissociées de l'habitation, de moins de 16 m², ne doit pas dépasser :

- o 3,5 mètres à l'égout du toit
- o 5 m de hauteur totale.

Dispositions particulières :

Ces hauteurs maximales peuvent être dépassées pour des ouvrages d'aération, des cheminées installées sur le toit, pour des installations liées à la production d'énergie renouvelable ou pour des installations techniques nécessaires aux constructions ou indispensables dans la zone (antennes, pylônes, châteaux d'eau,...).

En secteur AhT, les constructions à usage de restauration, d'activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, d'hébergement hôtelier et touristique, de cinéma et autres équipements recevant du public, ne doivent pas dépasser 7 mètres à l'égout du toit et 12 mètres de hauteur totale.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas :

- ⇒ aux constructions agricoles et aux constructions d'ateliers ou d'entrepôts, dont la hauteur n'est pas réglementée,
- ⇒ aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- ⇒ en cas d'extension d'un bâtiment existant dont la hauteur est supérieure à celle définie ci-dessus, sans toutefois aggraver la situation existante,
- ⇒ en cas de reconstruction à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant.

Justifications

Pour assurer la cohérence du règlement, il est défini une règle de hauteur propre aux destinations des constructions autorisées au secteur AhT. Toutefois les hauteurs maximales restent identiques aux hauteurs définies dans les autres zones agricoles, avec une règle alternative dédiée en cas d'extension d'un bâtiment existant dont la hauteur est supérieure à celle définie.

3.3- Evolution du tableau des surfaces

L'évolution présentée au présent tableau tient compte de la présente procédure et de la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de Saint Saturnin-du-Limet.

| Zones | Caractère des zones | Surfaces en hectares au PLU initial | Surfaces en hectares au PLU modifié |
|-------------------------------|---|--|--|
| Zones urbaines (U) | | 23,8 | 23,8 |
| UA-Uanc | Zone urbaine de centre-bourg | 4,3 | 4,3 |
| UB | Zone urbaine d'habitat récent | 9,1 | 9,1 |
| UE | Zone urbaine d'équipements et d'activités | 10,4 | 10,4 |
| Zone à urbaniser (AU) | | 1,4 | 1,4 |
| 1AU | Zone à urbaniser à court terme à vocation d'habitat | 1,4 | 1,4 |
| Zone naturelles (N) | | 163,3 | 162,27 |
| NP | Zone naturelle protégée | 145,6 | 145,6 |
| Nh | Zone naturelle d'habitat diffus | 7,1 | 6,07 |
| NL | Zone naturelle de loisirs et de tourisme | 10,6 | 10,6 |
| Zones agricoles | | 880,5 | 883,39 |
| A | Zone agricole | 858,9 | 859,4 |
| Ah | Zone agricole d'habitat diffus | 21,7 | 17,19 |
| AhB | Zone agricole d'habitat diffus Cité de Bellevue | 0,9 | 0,9 |
| AhT | Zone agricole touristique | / | 4,24 |
| | | | |
| Superficie de la commune | | 1070 | 1070 |
| EBC | | 70 | 70 |
| Eléments de paysages protégés | | 29,6 | 31,98 |

4- Première approche des incidences prévisibles sur l'environnement et la santé humaine

4.1- Incidences prévisibles sur l'environnement

Sur les espaces agricoles : Le projet empiète sur des terres identifiées au PLU initial en zone agricole, mais qui ont toujours été intégrées au « parc » de la salle de la Salsa. Le projet empiète donc sur la zone agricole mais ne supprime aucune surface cultivée.

Séquence **ERC**¹ : sans impact

Sur les espaces naturels protégés : la mise en œuvre de ce projet ne génèrera pas d'impact notable sur l'environnement. L'ensemble des éléments protégés à divers titre : zone NATURA 2000, ZNIEFF de type 1 ou 2, zone humides... est situé à plusieurs kilomètres du périmètre du projet.

Séquence **ERC** : sans impact.

Sur les espaces naturels non protégés : L'emprise du projet ne touche aucuns éléments naturels identifiés au plan de zonage du PLU applicable, que ce soient les zones humides, les haies et boisements identifiés. De plus, le secteur ne présente pas de patrimoine naturel d'intérêt (haie bocagère). Il a été observé qu'au fil du temps, les surfaces imperméabilisées ont doublé à l'échelle du secteur.

Séquence **ERC** : le règlement littéral prévoit une limitation des emprises au sol des constructions à venir pour assurer la limitation des surfaces imperméabilisées au cours de la mise en œuvre du projet.

Le paysage : Le projet de génèrera pas d'impact sur le paysage. La situation du secteur dans la vallée, les plantations existantes et les constructions industrielles implantées en limite Est du projet, masquent les constructions existantes.

Séquence **ERC** : Le règlement littéral prévoyant de plus des hauteurs maximales de construction, le développement de l'activité d'évènementiel et d'hébergement sera sans incidence sur le paysage.

4.2- Incidences prévisibles sur la santé humaine :

Les nuisances sonores : en dehors des quelques logements existants à proximité, le site de la Salsa est isolé et bordé par une entreprise en limite Est. L'activité de la salle a suscité aucune remarque de la part des riverains au cours des années passées.

Séquence **ERC** : pour les riverains, il n'est envisagé aucune augmentation des nuisances sonores. Pour les occupants des lieux, il est envisagé l'organisation d'activités qui participe au maintien du caractère paisible du lieu.

¹ Eviter Réduire Compenser.



La sécurisation des usagers : le lieu est desservi par une voie communale, où il n'a été recensé aucun accidents routier. Le projet ne prévoit aucune adaptation de ses accès.

Séquence **ERC** : sans impact

Le développement économique :

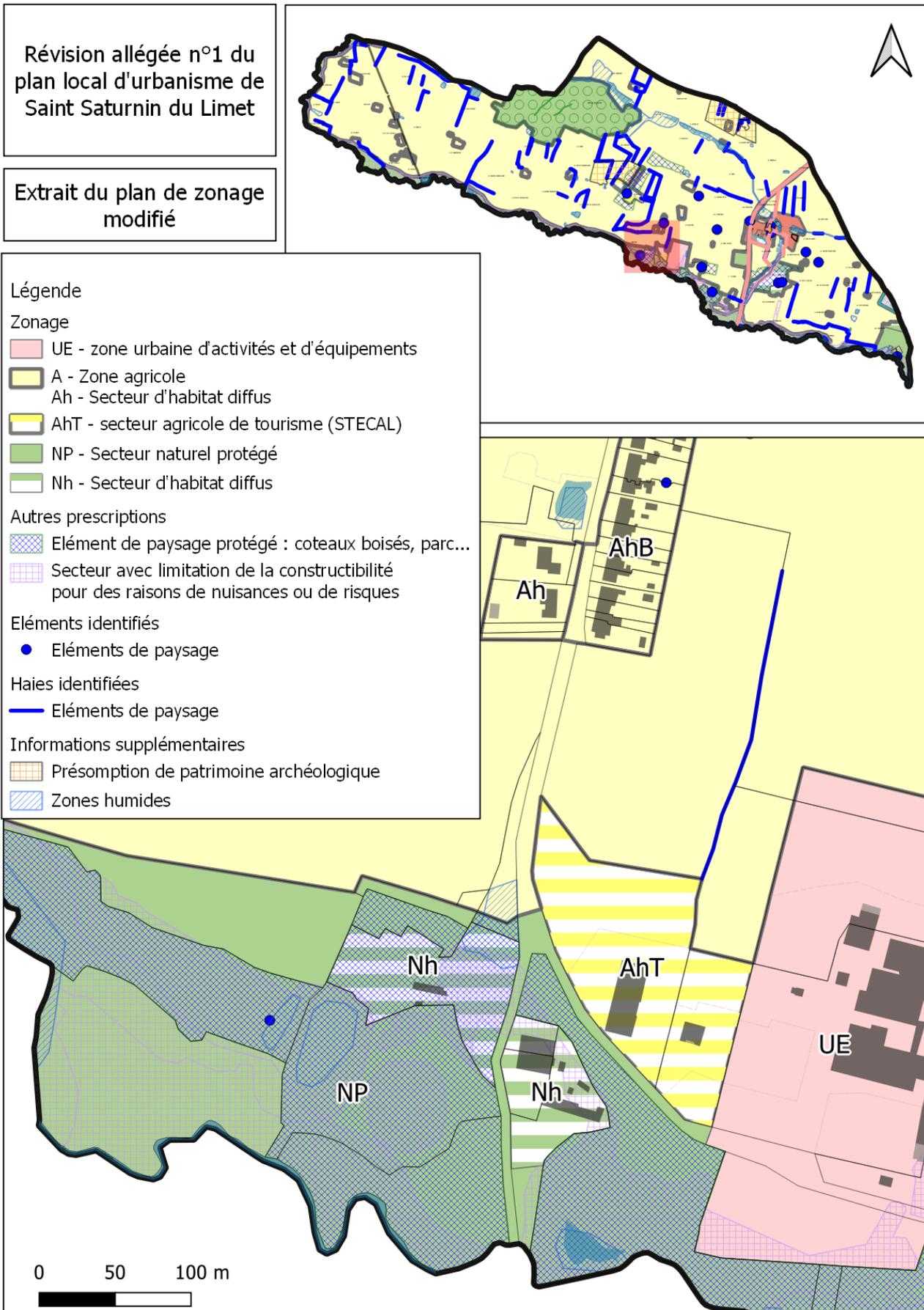
Le projet vise à permettre le développement de l'activité existante, et la régularisation des mobil-home installés pour le bon fonctionnement du site. D'un point de vue sécuritaire, il paraît opportun d'autoriser l'activité d'hébergement sur un site loué pour l'organisation de fêtes de particuliers.

Séquence **ERC** : Sans objet

*

* *

D- EXTRAIT DU PLAN DE ZONAGE MODIFIE



0 50 100 m

E- LE REGLEMENT LITTERAL MODIFIE

ZONE AGRICOLE

A

Caractère de la zone

La zone A comprend les secteurs agricoles à protéger en raison de leur valeur agronomique, biologique et économique.

La zone A comprend 3 secteurs :

- Ah : secteur agricole d'habitat diffus, il comprend les sites d'habitat non agricoles dispersés dans les secteurs à dominantes agricole. Le règlement y autorise une évolution mesurée du bâti.

- AhB : secteur agricole d'habitat diffus de la cité de Bellevue. Le règlement y précise certaines règles destinées à préserver le caractère historique et patrimonial de cette cité ouvrière.

- AhT : secteur agricole à vocation touristique du château de Beauchêne et de la Rivière. Le règlement y précise certaines règles destinées à encadrer le type d'activités prévues sur ces sites : Restauration, activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma et autres équipements recevant du public.

Dispositions particulières :

La zone est concernée par des contraintes, marquées par une trame ou figuré spécifique au règlement graphique, se traduisant par des points de règlement particuliers :

- Des emplacements réservés pour des voies et ouvrages publics, installations d'intérêt général et espaces verts, sur lesquels s'appliquent les dispositions des articles L.123-1, R.123-11, R. 123-12 du Code de l'Urbanisme ;
- Des itinéraires de randonnée à préserver,
- Des éléments de paysage, de patrimoine et secteurs écologiques à protéger ou à créer suivant les dispositions de l'art. L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme,
- Des sites susceptibles d'avoir été pollués (inventaire BASIAS).
- Une zone soumise au risque d'inondation, définie par l'Atlas des Zones Inondables de l'Oudon et de ses affluents, et où s'appliquent des règles d'urbanisme particulières définies au présent règlement ;
- Des zones de sensibilité archéologique, soumises aux dispositions du code du patrimoine,
- Une zone soumise à un risque de mouvement de terrain, non exhaustive, lié à la présence de cavités souterraines.

Il est précisé que :

La zone est concernée par la présence d'un risque de mouvement de terrain lié au retrait-gonflement d'argiles. Des informations complémentaires et le contour des zones d'aléas sont consultables dans le rapport de présentation du PLU et sur le site www.argiles.fr.

Le rapport de présentation du PLU détaille des recommandations sur la prise en compte de ce risque dans les projets de construction. Il est fortement recommandé au pétitionnaire de réaliser les études de sol nécessaires pour s'assurer de la prise en compte de ce risque.

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable, à l'exception de celles nécessaires aux activités agricoles et forestières.

Toute démolition doit faire l'objet d'une demande préalable d'un permis de démolir dans les conditions fixées à l'article 2.

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol de toute nature, à l'exception de celles visées à l'article 2 et des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

A l'intérieur du secteur inondable délimité au plan de zonage :

- Les constructions de toute nature si elles font obstacle à l'écoulement permanent ou temporaire des eaux,
- Tout exhaussement du sol, à l'exception de ceux strictement nécessaires à la mise hors d'eau de l'emprise immédiate de la construction et de ses accès,
- les clôtures, si elles ont pour effet de faire obstacle à l'écoulement permanent ou temporaire des eaux,
- les sous-sols.

ARTICLE A 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Dans l'ensemble de la zone (A, Ah, AhB et AhT) :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (réseaux, station d'épuration, pylônes, voies,...) à condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées ;
- les affouillements et exhaussements du sol s'ils ont un rapport direct avec les ouvrages, travaux, aménagements, constructions et installations autorisés dans la zone ;
- les installations nécessaires à la production d'énergie renouvelable (éoliennes, méthanisation agricole, photovoltaïque sur le toit de bâtiments nécessaires à l'exploitation agricole), à l'exception des centrales photovoltaïques au sol sur des terres de production agricole ;
- Toute destruction de tout ou partie de bâtiment existant devra faire l'objet de l'obtention préalable d'un permis de démolir, excepté pour les constructions annexes présentant une emprise au sol inférieure à 16 m², ne figurant pas sur la liste des éléments de patrimoine à protéger au titre des dispositions de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme, et situées en-dehors des périmètres de protection des Monuments Historiques.
- Tous travaux réalisés dans des secteurs comprenant des entités archéologiques doivent faire l'objet d'une saisine préalable du Préfet de Région, Service Régional de l'archéologie.

Dans les zones soumises à des risques de mouvement de terrain liés à des cavités souterraines, telles que délimitées au règlement graphique, il est fortement recommandé au pétitionnaire de réaliser une étude spécifique, préalablement à la réalisation de son projet.

Cette étude peut déterminer la nature du sol, la présence effective de cavités, et les mesures techniques à mettre en œuvre pour adapter le projet à la nature et à l'importance du risque.

Dans le secteur A uniquement, en plus des éléments admis pour l'ensemble de la zone :

- Les constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles,
- Les constructions à usage d'habitation nécessaires aux exploitations agricoles, à condition :
 - d'être indispensables pour une surveillance permanente du site,
 - et d'être implantées à moins de 50 m des bâtiments d'exploitation et 95 m des bâtiments d'élevage, sauf en cas de contraintes techniques justifiées,
 - de ne réaliser qu'un seul logement supplémentaire maximum par site d'exploitation agricole, et seulement si l'exploitation comporte plusieurs associés,
- la réhabilitation et l'extension des constructions à usage d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole, dans une limite de +50% de l'emprise au sol du bâtiment existant.
- les annexes (abri de jardin, piscine, bloc sanitaire...) liées aux habitations nécessaires aux exploitations agricoles ou aux activités accessoires à une activité agricole principale, sous réserve d'être limitées à 50 m² d'emprise au sol et d'être implantées à moins de 50 m de l'habitation.
- le changement de destination de bâtiments existants, pour une vocation complémentaire à une activité agricole principale, aux conditions suivantes :
 - que la construction présente une emprise au sol supérieure à 100 m²,
 - que la construction présente de réelles qualités architecturales et patrimoniales (murs en pierre ou en terre, charpente bois traditionnelle,...)
 - que le projet participe à la qualité de l'exploitation agricole ;
- Les constructions nouvelles, extensions, installations et changement de destination de bâtiments existants, pour un usage d'activité accessoire à l'exploitation agricole de transformation et/ou de commercialisation de produits agricoles issus de l'exploitation (local de vente, atelier de transformation,...) ;

Dans les secteurs Ah et AhB uniquement, en plus des éléments admis dans le secteur A :

- Les constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles, uniquement dans le cadre de l'installation d'un agriculteur qui souhaite relancer une activité agricole disparue à la date d'approbation du PLU.
- La réhabilitation et l'extension des constructions existantes, dans une limite de +50% de l'emprise au sol du bâtiment existant, et à condition que le projet n'induisse pas la création de logement supplémentaire.
- Les annexes (abri de jardin, piscine, abris pour animaux,...) liées aux habitations, sous réserve d'être limitées à 50 m² d'emprise au sol et d'être implantées à moins de 50 m de l'habitation.
- Le changement de destination des constructions existantes pour un usage d'habitation ou d'hébergement touristique, à condition :
 - que la construction présente une emprise au sol supérieure à 100 m²,
 - que la construction présente de réelles qualités architecturales et patrimoniales (murs en pierre ou en terre, charpente bois traditionnelle,...),
 - que la construction soit située à moins de 100 m d'une habitation de tiers, et à plus de 100 m d'une exploitation agricole en activité,
 - qu'il ne soit créé qu'un seul logement par bâtiment.
- L'extension des constructions à vocation artisanale, uniquement pour les activités existantes à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme :
 - dans une limite de 150 m² d'emprise au sol après extension,
 - à condition que la construction soit située à plus de 100 m d'une exploitation agricole.
 - et sous réserve que l'extension de l'activité artisanale ne réduise pas l'interdistance existante avec un bâtiment agricole en activité situé à moins de 200 m.

Dans les secteurs AhT uniquement, en plus des éléments admis dans le secteur A :

- La réhabilitation des constructions existantes,
- La réhabilitation et l'extension des habitations existantes, dans une limite de +50% de l'emprise au sol du bâtiment existant, et à condition que le projet n'induisse pas la création de logement supplémentaire.
- Les annexes (abri de jardin, piscine, abris pour animaux,...) liées aux habitations, sous réserve d'être limitées à 50 m² d'emprise au sol et d'être implantées à moins de 50 m de l'habitation.
- Le changement de destination des constructions existantes vers les destinations suivantes : Habitation, restauration, activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma et autres équipements recevant du public.
- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation des lieux, et ayant pour destination la restauration, activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle et leurs annexes, hébergement hôtelier et touristique, cinéma et autres équipements recevant du public, dans la limite d'une emprise au sol totale nouvellement bâtie à compter de la date d'approbation du PLU de 2500m² pour le secteur AhT du site de Beauchêne et de 500m² pour le site de Salsa.

ARTICLE A 3 – ACCES ET VOIRIE

A 3 - 1 : Accès

- Les constructions sont interdites sur les terrains qui ne sont pas desservis par une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage (ou servitude de passage) permettant l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.
- Les constructions peuvent être interdites ou les accès se voir imposer des aménagements spéciaux s'ils ne permettent pas de satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité des usagers. Cette sécurité est appréciée en fonction de la nature et de l'intensité du trafic, de la position des accès et de leur configuration.
- Le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

A 3 - 2 : Voirie

- Les voies publiques ou privées communes ainsi que tout passage ouvert à la circulation automobile doivent avoir des dimensions, formes et caractéristiques techniques adaptés aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'ils doivent desservir. Leur projet doit recueillir l'accord du gestionnaire des voies auxquelles elles se raccordent.
- Tout aménagement réalisé sur un itinéraire de randonnée relevé au règlement graphique doit permettre de conserver la continuité de l'itinéraire de randonnée, ses qualités paysagères et la sécurité de ses usagers.

ARTICLE A 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

A 4 - 2 : Assainissement

- a) Eaux usées
- Un dispositif d'assainissement non collectif doit être mis en place après avis favorable des services compétents pour toute construction, extension ou installation nouvelle qui requiert un dispositif d'assainissement.

- Le déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable, et peut être subordonnée à la réalisation d'un prétraitement approprié.
- b) Eaux pluviales
- Dispositions générales :
- La gestion des eaux pluviales doit être assurée dans la mesure du possible sur la parcelle.
 - Seul l'excès de ruissellement peut être dirigé vers le réseau collecteur, après mise en œuvre de toutes les solutions susceptibles de favoriser la limitation des débits (stockage, infiltration,...). Dans ce cas, le raccordement au réseau d'eaux pluviales, lorsqu'il existe, est obligatoire.
 - Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositions adaptées à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur.
- Dispositions particulières :
- La récupération des eaux de pluie, pour des usages autres qu'alimentaires, est autorisée dans le respect des dispositions de l'arrêté interministériel du 21 août 2008, des règlements du service de distribution de l'eau potable et du service d'assainissement.

A 4 - 3 : Défense incendie

La défense incendie doit être assurée conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

ARTICLE A 5 – SUPERFICIE MINIMUM DES TERRAINS

L'unité foncière devra présenter une superficie suffisante pour permettre la mise en place d'un dispositif d'assainissement non collectif respectant la réglementation en vigueur en matière d'assainissement.

ARTICLE A 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dispositions générales :

Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance par rapport à l'alignement de la voie d'au moins :

- ⇒ 15 m pour la RD 110
- ⇒ 10 m pour les autres routes départementales,
- ⇒ 5 m pour les autres voies.

Dispositions particulières :

Une implantation différente peut être autorisée, à condition de respecter un retrait de 1 m minimum par rapport à l'alignement de la voie :

- ⇒ pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, poste de relèvement, abri bus, bâtiments et installations publiques,...),
- ⇒ pour la réfection, la transformation et l'extension des constructions existantes dont l'implantation actuelle ne respecte pas la réglementation en vigueur. Dans ce cas, les extensions ne devront pas réduire le recul de la construction par rapport à l'alignement de la voie.

Dispositions particulières au voisinage des voies classées à grande circulation :

Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance par rapport à l'axe de la voie d'au moins 75 m pour la RD 771, excepté pour les constructions agricoles.

ARTICLE A 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dispositions générales :

Lorsqu'une construction est implantée en recul par rapport aux limites séparatives, celui-ci doit être d'au moins 3 m.

Dispositions particulières :

Une implantation différente peut être autorisée, c'est-à-dire soit sur une ou plusieurs limites séparatives, soit en recul minimum de 1 m par rapport aux limites séparatives :

- ⇒ pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, poste de relèvement, abri bus, bâtiments et installations publiques,...),
- ⇒ pour la réfection, la transformation et l'extension des constructions existantes implantées à moins de 1 mètre d'une limite séparative,
- ⇒ pour les constructions annexes,
- ⇒ dans le cadre de la mise en place d'une isolation thermique par l'extérieur qui aurait pour conséquence de réduire le recul de la construction par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE A 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME UNITE FONCIERE

Non règlementé

ARTICLE A 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé

ARTICLE A 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dispositions générales :

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas dépasser :

- o 7 mètres à l'égout du toit
- o 12 m de hauteur totale.

La hauteur des façades des annexes dissociées de l'habitation, de moins de 16 m², ne doit pas dépasser :

- o 3,5 mètres à l'égout du toit
- o 5 m de hauteur totale.

Dispositions particulières :

Ces hauteurs maximales peuvent être dépassées pour des ouvrages d'aération, des cheminées installées sur le toit, pour des installations liées à la production d'énergie renouvelable ou pour des installations techniques nécessaires aux constructions ou indispensables dans la zone (antennes, pylônes, châteaux d'eau,...).

En secteur AhT, les constructions à usage de restauration, d'activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, d'hébergement hôtelier et touristique, de cinéma et autres équipements recevant du public, ne doivent pas dépasser 7 mètres à l'égout du toit et 12 mètres de hauteur totale.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas :

- ⇒ aux constructions agricoles et aux constructions d'ateliers ou d'entrepôts, dont la hauteur n'est pas réglementée,
- ⇒ aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- ⇒ en cas d'extension d'un bâtiment existant dont la hauteur est supérieure à celle définie ci-dessus, sans toutefois aggraver la situation existante,
- ⇒ en cas de reconstruction à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant.

ARTICLE A 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Des dispositions complémentaires aux règles définies au présent article peuvent s'appliquer au titre de la protection des monuments historiques. L'avis de l'Architecte des Bâtiments de France est requis pour tout projet situé à l'intérieur des périmètres de protection des monuments historiques tels que définis au plan des servitudes joint au PLU.

1) Dispositions générales :

- Tout apport de terre modifiant la topographie initiale de l'ensemble du terrain est interdit, sauf s'il permet de se mettre au niveau de la voirie et des terrains voisins. On doit obligatoirement réserver la terre végétale décapée dans le cadre des travaux pour un réemploi éventuel sur place.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits est interdit (brique creuse,...).
- D'autres matériaux que ceux indiqués au présent article peuvent être employés en façade ou en toiture, notamment pour la réalisation d'appentis, de vérandas ou la pose de panneaux solaires. Ces matériaux peuvent être du zinc, du verre, des matériaux translucides, des toitures végétales.... Dans ce cas, ils doivent être utilisés de façon à respecter l'échelle du bâti existant.

2) Dispositions particulières :

- Pour les projets faisant l'objet d'une recherche architecturale, d'une intégration particulièrement soignée à l'environnement et (ou) d'une démarche de haute qualité environnementale ou énergétique, on pourra déroger à certaines règles du présent article : matériaux employés, configuration des ouvertures, forme de toiture, couleurs,... Dans ce cas, la démarche de qualité architecturale et ou environnementale doit être clairement justifiée.
- La qualité environnementale et énergétique sera notamment examinée au regard d'une architecture bioclimatique mobilisant un ensemble de principes : la position des ouvertures par rapport au sud, la performance de l'isolation thermique, la compacité des volumes construits, l'utilisation de matériaux sains et recyclables peu consommateurs d'énergie grise, la mise en place de dispositifs de récupération des eaux de pluie, de dispositifs de production d'énergie renouvelable.
- La qualité architecturale sera analysée en étudiant les qualités d'intégration de la construction dans son environnement paysager et bâti, de l'harmonie des formes et des couleurs.

Recommandation :

- *Il est fortement recommandé de s'appuyer sur les conseils de professionnels préalablement au dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme (CAUE, Architecte des Bâtiments de France,...).*

- Les projets doivent veiller à limiter au maximum l'impact visuel des panneaux solaires en respectant certaines recommandations :
 - ⇒ Privilégier l'installation sur des toitures annexes, plus basses, et moins visibles depuis l'espace public ou le grand paysage ; ou privilégier une implantation en bas de toiture,
 - ⇒ Couvrir complètement un pan de toiture plutôt que de poser des éléments qui la couvrent partiellement,
 - ⇒ Ne pas agencer les panneaux en U ou en L, préférer une simple bande de panneaux,
 - ⇒ Privilégier l'installation sur des toitures de forme simple (à deux pans),
 - ⇒ Rechercher l'alignement avec des ouvertures existantes à l'aplomb en façade,
 - ⇒ Être attentif sur la teinte des panneaux et éviter les forts effets de contraste avec la toiture d'origine,
 - ⇒ Ne pas installer les panneaux en saillie de la toiture.

3) Habitations, annexes accolées et annexes dissociées de plus de 16 m² d'emprise au sol :

Dispositions générales :

Façades et ouvertures : Les teintes employées en façades doivent reprendre les teintes locales : les teintes vives ou criardes sont proscrites.

Recommandations : Eviter les bardages PVC. les enduits à relief, les coffres de volets roulants en saillie des façades.

Toitures : Les toits inclinés du corps principal des constructions à usage d'habitation doivent présenter une pente minimum de 35° comptés à partir de l'horizontale.

Les toits inclinés doivent être couverts en ardoises naturelles ou artificielles, ou en matériaux de teinte, de taille et d'aspect similaire. Les toitures plates, toitures terrasse et toitures végétales sont admises, elles pourront présenter une légère pente destinée à l'évacuation des eaux de pluie.

Dispositions particulières aux extensions et réhabilitations de constructions existantes :

Recommandations pour les réhabilitations des façades et ouvertures :

- *Les fenêtres doivent présenter des profils fins.*
- *Les réhabilitations doivent respecter les modénatures.*
- *La teinte et le style des menuiseries doit être en harmonie avec le bâti existant.*
- *Les modifications de façades ou leur remise en état, doivent respecter l'intégrité architecturale et le matériau de l'immeuble ancien.*
- *Les réhabilitations doivent respecter le rythme des ouvertures de la construction initiale.*
- *Pour l'éclairage des combles on évitera les lucarnes retroussées (chien assis) et les lucarnes rampantes. On préférera des lucarnes pendantes en rez-de-chaussée, et des petites lucarnes à deux pans en toiture sur les constructions présentant un étage droit.*

Toitures : En cas de réhabilitation ou d'extension d'une habitation existante présentant une pente de toit inférieure à 35°, on peut reprendre la pente initiale de la construction.

En cas d'extension ou de réhabilitation de bâtiments couverts en d'autres matériaux que l'ardoise, la couverture peut être exécutée en reprenant des matériaux similaires à ceux d'origine, à l'exception de tôle ondulée.

Disposition particulière au secteur AhB (Bellevue) :

Lors des réhabilitations, on doit préserver un égoût du toit filant avec les constructions voisines, tout en préservant les lucarnes pendantes.

4) Annexes dissociées de l'habitation, d'emprise au sol inférieure à 16 m² (abri de jardin, atelier,...) et autres constructions (bâtiments agricoles, équipements publics,...):

Toitures : Les doivent être de teinte sombre.

Façades : Les couleurs vives ou criardes et le blanc pur sont interdits.

5) Clôtures :

- Les clôtures doivent être constituées d'un grillage de teinte sombre, éventuellement accompagné d'une haie.
- Les haies constituées d'une seule essence de résineux sont interdites.
- Les clôtures maçonnées, plaques et poteaux en ciment brut sont interdits.

6) Éléments de patrimoine à protéger au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme et relevés sur les plans de zonage :

- Les restaurations ou réhabilitations doivent être réalisées avec des matériaux présentant un aspect similaire à ceux présents dans la construction. Elles doivent respecter le caractère originel de la construction.
- Les fenêtres doivent être en bois ou aluminium.
- Les toits inclinés des constructions doivent être couverts en ardoises naturelles.

ARTICLE A 12 – STATIONNEMENT

- Les besoins en stationnement des constructions ou installations doivent être assurés en dehors du domaine public.
- Le nombre de places exigé est apprécié en fonction de la nature et de l'importance du projet.

ARTICLE A 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Dispositions générales :

- Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, les citernes de récupération des eaux de pluie, ainsi que toute installation similaire doivent être dissimulées de façon à ne pas être visibles depuis le domaine public.
- Les aires de dépôt (véhicules désaffectés, gravats,...) doivent être masquées par une haie végétale, d'essences locales variées.
- Il est fait obligation de planter des arbres de haute tige et autres végétations, afin de permettre une meilleure intégration des bâtiments volumineux (grande hauteur ou grande longueur) dans l'environnement.

Éléments de paysage de type haie à protéger au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme :

- Les coupes et travaux qui n'ont pas pour effet de modifier ou de supprimer une haie identifiée sont dispensés de déclaration préalable. Il s'agit notamment :
 - des coupes d'arbres de haut jet arrivés à maturité, sous réserve que chaque arbre abattu soit renouvelé avec des plants d'essences locales,
 - de l'ébranchage des arbres d'émonde et de têtards,
 - de toute intervention sur les cépées d'arbres ou d'arbustes respectant l'essouchement et assurant le renouvellement desdits végétaux.
- haies de bonne qualité et aux rôles importants (relevées en rouge au règlement graphique) : Les travaux ayant pour effet de supprimer, modifier ou de porter atteinte à ces éléments peuvent être autorisés, à condition d'être dûment justifiés :
 - dans le cadre de la mise en œuvre d'un programme concerté d'aménagement foncier.
 - dans le cadre d'une compensation de l'élément protégé à proximité, de même valeur environnementale, et à hauteur de +30% du linéaire supprimé.

- haies de bonne qualité aux rôles moyennement importants (relevées en jaune au règlement graphique) :
Les travaux ayant pour effet de supprimer, modifier ou de porter atteinte à ces éléments peuvent être autorisés, à condition d'être dûment justifiés :
 - dans le cadre de la mise en œuvre d'un programme concerté d'aménagement foncier.
 - dans le cadre d'une compensation de l'élément protégé à proximité, de même valeur environnementale, et suivant un linéaire équivalent. On pourra s'appuyer sur les connexions à restaurer affichées au règlement graphique pour reconstituer des haies en compensation de celles supprimées.
 - dans le cadre d'une intervention limitée ne compromettant pas la préservation de l'élément protégé dans son ensemble : création d'un accès, extension d'une construction.

Éléments de paysage de type bois/parc à protéger au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme :

- Les coupes et travaux qui n'ont pas pour effet de modifier ou de supprimer un espace boisé identifié sont dispensés de déclaration préalable. Il s'agit notamment :
 - des coupes d'arbres de haut jet arrivés à maturité,
 - des coupes d'élagage et d'éclaircissement,
 - De défrichements partiels réalisés dans le cadre d'un Plan de Gestion agréé.
- Les espaces boisés identifiés au règlement graphique doivent être préservés. Toutefois, les travaux ayant pour effet de supprimer, modifier ou de porter atteinte à ces éléments peuvent être autorisés, à condition d'être dûment justifiés
 - dans le cadre d'une intervention limitée ne compromettant pas la préservation de l'élément protégé dans son ensemble : création d'un accès, extension d'une construction, passage d'un chemin, aménagement d'installations légères et démontables
 - dans le cadre de la mise en œuvre d'un programme concerté d'aménagement foncier.
 - dans le cadre d'une compensation de l'élément protégé à proximité et suivant une surface et une valeur écologique équivalentes.

Zones humides à protéger au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme, relevé non exhaustif au plan de zonage :

Tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol sont interdits à l'exception des affouillements et exhaussements du sol liés à la conservation, la restauration, la mise en valeur ou la création de zones humides. Cette disposition ne s'applique pas aux cas de projets relevant d'intérêt public majeur, lesquels ne peuvent être autorisés qu'après avoir étudié toutes les alternatives possibles et sous réserve de mesures compensatoires pérennes. Ces mesures seront rédigées conformément à la réglementation et aux prescriptions du SDAGE en vigueur lors de l'élaboration du règlement du PLU.

ARTICLE A 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

ARTICLE A 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

ARTICLE A 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les aménagements et ouvrages souterrains doivent prévoir les fourreaux nécessaires à l'installation de nouveaux câbles dans le cadre du développement des communications électroniques.

F- EXAMEN CONJOINT DU PROJET PAR LES PPA (PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES)

- Liste des personnes publiques invitées et retours
- Procès-verbal de la tenue de l'examen conjoint
- Avis de la Chambre d'agriculture
- Avis de la MRAe



Déclaration de projet et révision allégée

Commune de St SATURNIN DU LIMET

COMPTE RENDU DE RÉUNION N° 3

Le 17 avril 2023, à 14h30, à la mairie

| Intervenants | Coordonnées | Prés. | Diff. |
|---|---|-------|-------|
| MAITRE D'OUVRAGE | | | |
| Mairie de Saint Saturnin du Limet 7 Rue Principale, 53800 Saint-Saturnin-du-Limet | Téléphone : 02 43 06 43 53 saint-saturnin-du-limet@wanadoo.fr | X | X |
| MAITRE D'ŒUVRE | | | |
| Cabinet URBA 20, Rue des Feuteriers – 35300 FOUGERES Mme Delphine HARDY (urbaniste OPQU) | Téléphone : 09 83 95 47 67 06 63 14 95 06 delphine@urba.pro | X | X |
| AUTRES PARTICIPANTS | | | |
| Voir la feuille d'émargement | | X | |
| REDACTEUR : DV | | | |

Objet : Examen conjoint par les PPA des deux procédures relatives aux de l'entreprise Salsa et du Château de Beauchêne.

Présentation / Observations

Monsieur le maire propose un tour de table où les participants se présentent et donne la parole au Cabinet URBA.

Déclaration de projet dédiée à la création d'un site d'activités dans l'événementiel, au château de Beauchêne :

Notice de présentation : M. Plouland demande des précisions sur le projet de champs de panneaux photovoltaïque : il est situé sur les commune de Congrier et de Renazé, sur l'emprise d'une ancienne ardoisière. Ce projet ne touche donc pas de terres agricoles.

Adaptation du plan de zonage : Mme Moreau (DDT53) relève que la surface du secteur Ah du PLU initial paraît être équivalente à la surface du secteur AhT.

Adaptation du règlement littéral : Mme Moreau, M. Guineheux (Vice-président à la CCPC) et M. Plouland (CA53) invite la commune à revoir à la baisse les emprises au sol nouvelles admises. Ils précisent qu'il est nécessaire d'anticiper l'application du ZAN : passer de 4000m² d'emprise au sol nouvelle admise admettre 2500m².

De plus, Mme Moreau demande que soit ajouter une « date de référence ». Le règlement sera ainsi adapté : « **Article A2 – secteur AhT** Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation des lieux, et ayant pour destination la restauration, activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle et leurs annexes, hébergement hôtelier et touristique, cinéma et autres équipements recevant du public, dans la limite d'une emprise au sol totale nouvellement bâtie à compter de la date d'approbation du PLU de 4000m² pour le secteur AhT du site de Beauchêne. »

Après un tour de table, les personnes publiques associées présentent émettent un avis favorable sur le projet sous réserve que les adaptations demandées et précisées ci-dessus soient apportées.

Révision allégée dédiée à l'activité « évènementiel » de Salsa :

Notice de présentation : Mme Moreau (DDT53) a relevé une référence au château de Beauchêne qui sera supprimée.

Adaptation du plan de zonage : le zonage proposé est validé.

Définition du règlement : pas de remarque.

Après un tour de table, les personnes publiques associées présentent émettent un avis favorable sans réserve sur le projet.

Echéance – planning prévisionnel :

| Etapes de la mission | Échéance |
|--|---|
| Organisation de la réunion publique | Le 9/05/2023 à 18h30 salle de la Métairie |
| Consultation de la MRAe et de la CDPENAF | Mai-Juin 2023 |
| Enquête publique unique | Juillet 2023 |
| Approbation des procédures | Septembre 2023 |



Commune de : *St Saturnin du Limet*
 Maître d'ouvrage : *Mairie*
 Réunion du : *At de 17/03*
 Objet : *Examen conjoint des PPA.*

FEUILLE D'EMARGEMENT

| Prénom NOM | Organisme / Société Fonction | Adresse Mail Téléphone | Signature |
|-------------------------------|---|--|--------------------|
| <i>Cucur-Haut Dewinck</i> | <i>Vice-président CCPC.</i> | Mail: <i>l.fruis@leclercq.com</i> Tel: <i>06 71 01 68 37</i> | <i>[Signature]</i> |
| <i>Duthail Olivier</i> | <i>Adjoint au Maire</i> | Mail: <i>o.duthail@ccpc.com</i> Tel: <i>06 70 64 01 30</i> | <i>[Signature]</i> |
| <i>MARDIOT Isabelle</i> | <i>adjointe au Maire</i> | Mail: <i>ant.honnay@leclercq.com</i> Tel: <i>06 26 62 87 86</i> | <i>[Signature]</i> |
| <i>ROULANS Bruno</i> | <i>VP CASS</i> | Mail: <i>bruno.roulans@ccpc.com</i> Tel: <i>06 35 34 92 27</i> | <i>[Signature]</i> |
| <i>PARROT Lisa</i> | <i>Chargée de mission aménagement - urba CASS</i> | Mail: <i>lisa.parrot@ccpc.com</i> Tel: <i>06 35 34 92 27</i> | <i>[Signature]</i> |
| <i>MOREAU Virginie</i> | <i>DDT 53</i> | Mail: <i>virginie.moreau@ddt53.gouv.fr</i> Tel: <i>02 43 67 57 51</i> | <i>[Signature]</i> |
| <i>bedouet Jérôme</i> | <i>Maire</i> | Mail: <i>bedouet.jerome@ccpc.com</i> Tel: <i>06 86 67 08 97</i> | <i>[Signature]</i> |
| <i>Duthail Stéphanie</i> | <i>Secrétaire de Mairie</i> | Mail: <i>stphanie.duthail@ccpc.com</i> Tel: <i>06 70 64 01 30</i> | <i>[Signature]</i> |
| <i>Delfine HARRY</i> | <i>Cabinet URBA</i> | Mail: <i>delfine.harry@ccpc.com</i> Tel: <i>06 70 64 01 30</i> | <i>[Signature]</i> |

Organismes représentés :

- La commune de St Saturnin du Limet
- La Communauté de communes du Pays de Craon
- La DDT de Mayenne
- La Chambre d'agriculture de Mayenne

La non-réception d'observation(s) écrite(s) au sujet du présent compte rendu dans un délai de huit jours calendaires, sera considérée comme acceptation pleine et entière par tous ses destinataires



**PRÉFÈTE
DE LA MAYENNE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction départementale des territoires
Service aménagement et urbanisme**

Affaire suivie par : Fabienne DELHOMME

Laval, le

13 JUL. 2023

La préfète de la Mayenne

à

Monsieur le maire de Saint-Saturnin-du-Limet
7 rue principale
53800 SAINT-SATURNIN-DU-LIMET

Objet : révision allégée n°1 du PLU de Saint-Saturnin-du-Limet

**Avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels,
Agricoles et Forestiers (CDPENAF) du 6 juillet 2023.**

La commission émet un avis favorable à la révision allégée n°1 du PLU de Saint-Saturnin-du-Limet portant sur la création d'un STECAL Aht pour permettre l'accueil touristique et l'hébergement sur le site de la Rivière dit « salle de la Salsa ».

Pour le préfet et par délégation,
Le directeur départemental adjoint


Michel DEBRAY



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



Mission régionale d'autorité environnementale
PAYS DE LA LOIRE

Avis conforme
sur le projet de révision allégée n°1
du plan local d'urbanisme (PLU)
de Saint-Saturnin-du-Limet (53)

N°MRAe PDL-2023-7024

Avis conforme

rendu en application du deuxième alinéa de l'article R.104-33 du code de l'urbanisme

La Mission régionale d'autorité environnementale de l'inspection générale de l'environnement et du développement durable (IGEDD) pour les Pays de la Loire ;

- Vu** la directive n°2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement et notamment son annexe II ;
- Vu** le code de l'urbanisme, notamment son article R .104-33 deuxième alinéa ;
- Vu** le décret n°2022-1165 du 20 août 2022 portant création et organisation de l'inspection générale de l'environnement et du développement durable, notamment son article 18 ;
- Vu** le décret n°2016-519 du 28 avril 2016 portant réforme de l'autorité environnementale ;
- Vu** les arrêtés du 11 août 2020 et du 6 avril 2021 de la ministre de la Transition écologique, portant nomination des membres de la Mission régionale d'autorité environnementale Pays de la Loire et de son président ;
- Vu** le règlement intérieur de la Mission régionale d'autorité environnementale Pays de la Loire adopté le 10 septembre 2020 ;
- Vu** la décision de la MRAe Pays de la Loire du 18 novembre 2022 portant exercice de délégation ;
- Vu** la réception initiale en date du 22 mai 2023 relative au projet de révision allégée n°1 du PLU de Saint-Saturnin-du-Limet, présenté par le maire de la commune, ainsi que les compléments du 6 juin 2023, en application des articles R.104-33 deuxième alinéa à R.104-35 du code de l'urbanisme ;
- Vu** la consultation de l'agence régionale de santé du 25 mai 2023 ;
- Vu** la consultation des membres de la MRAe Pays de la Loire faite par son président le 12 juillet 2023.

Considérant les caractéristiques du projet de révision allégée n°1 du PLU de Saint-Saturnin-du-Limet :

- qui consiste à créer un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) classé AhT (à destination de restauration, d'activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle et leurs annexes, d'hébergement hôtelier et touristique, de cinéma et autres équipements recevant du public) d'une surface d'environ 1,55 ha, sur des parcelles actuellement classées en zone naturelle d'habitat diffus (Nh sur environ 1 ha) et en zone agricole (A sur environ 0,5 ha), situées au lieu-dit La Rivière sur la commune de Saint-Saturnin-du-Limet ;
- qui traduit cette évolution à travers le règlement graphique et le règlement écrit du PLU ;
- qui vise ainsi à identifier et régulariser la situation d'une salle de réception et des hébergements associés existants à l'approbation du PLU (février 2014), mais classés à tort en STECAL d'habitat diffus (Nh), et à permettre le développement et la diversification de l'activité événementielle et de son offre d'hébergement ;

Considérant les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées et les incidences potentielles du plan sur l'environnement et la santé humaine, en particulier :

- le PLU de Saint-Saturnin-du-Limet a été approuvé le 27 février 2014 ; il n'a pas fait l'objet d'une évaluation environnementale ; il n'a connu depuis aucune procédure d'évolution ; une procédure de mise en compatibilité (n°1) par déclaration de projet est en cours ;
- le périmètre du STECAL projeté est occupé par la salle de réception, l'habitation des exploitants du site, deux mobil-homes, un espace planté de fruitiers et d'arbustes, et un petit boisement (ce dernier couvrant l'essentiel de la partie initialement classée en zone agricole, qui est comprise dans l'unité foncière du site) ;
- le projet n'est pas concerné par une protection liée à la présence de site Natura 2000, une zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique ou floristique (ZNIEFF), ou une zone humide ;
- les surfaces bâties dans le périmètre du futur STECAL représentent actuellement 1 052 m² d'emprise au sol (876 m² pour la salle de réception et 176 m² pour l'habitation) ; le règlement littéral du PLU, après la révision allégée n°1, y limitera l'emprise au sol totale nouvellement bâtie (à compter de la date d'approbation du PLU) à 500 m² ; la rédaction du règlement apparaît confuse sur l'application de cette limite à l'ensemble du bâti sur le STECAL ou uniquement aux nouvelles constructions et installations nécessaires à l'exploitation des lieux, excluant alors l'extension des habitations existantes et leurs annexes ; le dossier de révision allégée finalisé devra préciser les dispositions réglementaires retenues et mieux les justifier ;
- les arbres isolés, boisements et linéaires bocagers présents dans le périmètre du STECAL projeté marquent le paysage, contribuent à diversifier les niches écologiques offertes aux animaux et à la flore, et peuvent jouer un rôle écologique pour la reproduction, le développement et le déplacement de certaines espèces ; une attention particulière aux enjeux de préservation de ces éléments pourrait justifier l'ajout au PLU d'une mesure garantissant leur protection pour des motifs d'ordre écologique et paysager ;

Rend l'avis qui suit:

La révision allégée n°1 du PLU de Saint-Saturnin-du-Limet n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement et il n'est pas nécessaire de la soumettre à évaluation environnementale.

La MRAe recommande cependant de tirer parti de la procédure de révision allégée n°1 du PLU pour garantir la protection des arbres isolés, boisements et linéaires bocagers au sein du périmètre de STECAL projeté.

Conformément à l'article R.104-33 du code de l'urbanisme la commune de Saint-Saturnin-du-Limet rendra une décision en ce sens.

Le présent avis sera joint au dossier d'enquête publique ou de mise à disposition du public.

L'avis est mis en ligne sur le site internet de l'autorité environnementale.

Fait à Nantes, le 20 juillet 2023

Pour la MRAe Pays de la Loire, par délégation



Bernard Abrial

Voies et délais de recours

Le présent avis peut faire l'objet d'un recours gracieux formé dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa mise en ligne sur Internet.

L'avis conforme de la MRAe rendu au titre de l'examen au cas par cas par la personne publique responsable ne constitue pas une décision faisant grief, mais un acte préparatoire ; il ne peut faire l'objet d'un recours contentieux direct, qu'il soit administratif, préalable au contentieux et suspensif du délai de recours contentieux, ou contentieux. Comme tout acte préparatoire, il est susceptible d'être contesté à l'occasion d'un recours dirigé contre l'acte approuvant ou adoptant le document de planification.

Où adresser votre recours gracieux :

Monsieur le Président de la MRAe
DREAL Pays de la Loire
SCTE/DEE
5, rue Françoise GIROUD
CS 16326
44 263 NANTES Cedex 2

**Recommandations de la Chambre de Métiers et de l'Artisanat
Des Pays de la Loire dans le cadre de la révision du PLU de la commune
Saint-Saturnin-sur-Limet**

L'élaboration du futur PLU doit garantir les conditions du développement des entreprises artisanales sur le territoire communal. Il semble donc important que la phase d'élaboration de votre document d'urbanisme prenne en compte leurs spécificités. Ainsi, nous souhaitons vous sensibiliser au fait que :

- L'activité artisanale est souvent étroitement liée à la proximité de l'habitation de l'artisan. En effet, une pièce de l'habitation ou un bâtiment annexe à la résidence de l'artisan est utilisé dans l'exercice de leur activité. De plus, le lieu de résidence constitue, pour nombre d'entreprises, le point de départ de l'activité. Cette problématique est particulièrement sensible pour les activités du secteur du bâtiment.
- Le tissu artisanal se distingue par une certaine dispersion géographique des activités à la fois dans les zones d'habitat et dans l'espace agricole.
- Les zones artisanales conviennent essentiellement à des entreprises plus solides dans une dynamique de croissance., il faudra veiller à permettre l'accès aux zones d'activités pour les entreprises artisanales qui peuvent avoir des besoins en termes de foncier et d'immobilier d'entreprise.
- Les activités artisanales, au même titre que les autres activités économiques du territoire, doivent bénéficier d'un niveau d'équipement optimal (NTIC notamment). Il est donc nécessaire de veiller à ce que chaque zone d'activités en jouisse de manière équitable.

A l'occasion des travaux d'élaboration de votre PLU, la Chambre de Métiers et de l'Artisanat des Pays-de-la-Loire souhaite être vigilante à la prise en compte des préoccupations des activités artisanales suivantes:

- Le choix de l'implantation des futures zones d'habitat n'est pas sans incidence sur les dynamiques du tissu commercial local. Pour cela, il conviendrait de prendre en compte leur relation en termes d'accessibilité et de circulation avec les pôles artisanaux de la commune.
- Les orientations en matière de développement commercial doivent être de nature à conforter prioritairement les pôles existants et une organisation qui privilégie l'activité artisanale de proximité, en veillant à limiter la multiplication des espaces commerciaux.
- Le P.L.U devra prévoir des espaces à vocation économique suffisants pour l'accueil d'entreprises artisanales.

Dans le prolongement, il semble essentiel de mettre en place des règlements d'urbanisme relativement adaptés aux activités et aux contraintes des entreprises artisanales afin de ne pas compromettre leur installation et leur développement sur votre commune.

Au-delà, nous souhaitons que les dispositions réglementaires permettent :

- Le maintien, voire le développement sous conditions, d'établissement artisanaux en zone urbaine pour tout bâtiment préexistant à la date d'approbation du PLU, sous réserve que cette activité n'entraîne pas de nuisance conséquente pour la population ou l'environnement.
- L'implantation de nouveaux commerces en zone urbaine dense, en ne fixant pas de normes de stationnement, notamment pour ceux inférieurs à 150 m² de surface de vente. En cas de réaménagement du bourg, il est primordial de maintenir au mieux les possibilités de stationnements existants à proximité des commerces afin d'en préserver l'accès et donc l'activité.

En zones artisanales, afin d'éviter le mitage par des usages non professionnels, la Chambre de Métiers et de l'Artisanat n'est pas favorable à l'implantation de « logement de fonction ». Toutefois, il est possible de le tolérer si les conditions suivantes sont réunies :

- Qu'il soit strictement lié à une fonction de gardiennage / surveillance
- Qu'il soit attenant au bâtiment d'activités

Pour les secteurs naturels (correspondant aux écarts), nous souhaitons que les dispositions réglementaires permettent l'aménagement et l'extension des activités artisanales existantes à condition qu'il n'en découle pas de gênes ou de nuisances supplémentaires. Les entreprises, situées dans ces zones, peuvent se voir contraintes dans leurs projets de développement en raison d'un règlement ne prenant pas en compte leur présence. Celui-ci peut les conduire à déplacer leur activité, ce qui n'est pas sans conséquence financière et humaine pour l'entreprise. Nous préconisons donc un recensement des activités dans ces écarts. Si leur présence est confirmée, elles doivent pouvoir s'y maintenir.

