

Communauté de Communes du Pays Sabolien



PLUiH

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL VALANT PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

Dossier d'approbation

NOTICE DE PRESENTATION

	Prescrit	Arrêté	Approuvé
Elaboration du PLUiH	18 décembre 2015	19 décembre 2019	9 avril 2021
Modification simplifiée n°1 du PLUiH	15 mars 2024		19 juin 2024

Vu pour être annexé à la délibération du 19 juin 2024
Pour la Communauté de communes du Pays sabolien
Le Président



Sommaire

PREAMBULE.....	4
1. Objet de la modification simplifiée n°1	4
2. Fondements du code de l’urbanisme	4
3. Evaluation environnementale	6
 A. SCHEMA DE PROCEDURE	 7
 B. OBJET DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1	 7
1. Articulation avec les documents de portée supérieure.....	7
2. Adaptations apportées aux dispositions du PLUiH	7
 ANNEXES	 13

PREAMBULE

Par arrêté du 15 mars 2024, le Président de la Communauté de communes du Pays sabolien a prescrit une modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme local de l'Habitat (PLUiH) approuvé par délibération du 9 avril 2021.

La présente procédure constitue la première adaptation apportée au PLUiH depuis son approbation.

1. Objet de la modification simplifiée n°1

Une étude a été réalisée en mars 2004 en application des dispositions des articles L.111-6 et suivants du code de l'urbanisme, permettant de déroger aux reculs imposés pour les constructions ou installations en-dehors des espaces urbanisés le long des autoroutes, voies express, déviations et routes classées à grande circulation.

Cette étude a été intégrée à la ZAC Ouest Park et appliquée de manière continue jusqu'à l'approbation du PLUiH.

Cette étude n'a cependant pas été totalement retranscrite dans le PLUiH lors de son élaboration, ce qui a pour effet de ne plus générer de dérogation aux reculs imposés au titre de l'article L.111-6 et suivants du code de l'urbanisme. Le Plan d'Aménagement de Zone illustrant les marges de recul définies en application de l'étude dite Loi Barnier apparaît dans le document 6_3 du PLUiH « Périmètre de ZAC », ce qui ne lui confère aucune portée réglementaire. Il aurait dû figurer aux règlements écrits et graphiques ainsi qu'aux Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Le mauvais report de cette étude au PLUiH constitue une erreur matérielle pouvant être corrigée par une modification simplifiée du PLUiH telle que prévue à l'article L. 153-45 du code de l'urbanisme.

La rectification de cette erreur matérielle doit viser à retranscrire les dispositions de l'étude de 2004 dans les différentes pièces du PLUiH, notamment le « règlement écrit » (doc 5_5), les « Orientations d'Aménagement et de Programmation » (doc 4_0), le « règlement graphique des informations et obligations diverses » (5_4).

De plus, la cartographie des bandes affectées par des nuisances sonores reportées sur le document 5_4 « règlement graphique des informations et obligations diverses » comporte des erreurs et doit être corrigée au titre d'erreur matérielle. Cette correction, relevant là aussi d'erreurs de report, est réalisée dans le cadre de la présente procédure.

2. Fondements du code de l'urbanisme

La présente modification simplifiée est établie conformément aux dispositions des articles :

- L.153-31, selon lequel la procédure de révision du PLUiH s'impose dans les cas suivants :
 - Changement des orientations du projet d'aménagement et de développement durables ;
 - Réduction d'un espace boisé classé, d'une zone agricole ou d'une zone naturelle et forestière ;
 - Réduction d'une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

En l'occurrence, les motifs de la présente modification simplifiée ne relèvent pas des cas de figure listés à l'article L.153-31 du code de l'urbanisme et ne relèvent donc pas d'une procédure de révision.

L.153-31 :

I.-Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :

- 1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;*
- 2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;*
- 3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.*
- 4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.*
- 5° Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.*

II.-Lorsqu'ils ont pour objet de soutenir le développement de la production d'énergies renouvelables, au sens de l'article L. 211-2 du code de l'énergie, de la production d'hydrogène renouvelable ou bas-carbone, au sens de l'article L. 811-1 du même code, ou du stockage d'électricité ou d'identifier des zones d'accélération pour l'implantation d'installations terrestres de production d'énergies renouvelables arrêtées en application de l'article L. 141-5-3 du même code, les changements mentionnés au 1° du I du présent article et la modification des règles applicables aux zones agricoles prises en application des deux derniers alinéas de l'article L. 151-9 du présent code relèvent de la procédure de modification simplifiée prévue aux articles L. 153-45 à L. 153-48.

Dans le cadre de ces procédures de modification simplifiée, la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers est saisie pour avis dans les conditions prévues à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

- L.153-36, précisant qu'en dehors des cas où une procédure de révision s'impose, le PLUiH peut faire l'objet d'une modification lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement ou les orientations d'aménagement et de programmation.

L.153-36

Sous réserve des cas où une révision s'impose en application du I de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

- L.153-45, précisant les cas dans lesquels une modification peut être réalisée suivant une procédure simplifiée.

Dans le cas présent, la modification du PLUiH n'a pas pour effet :

- Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;

S'agissant de la correction d'erreur matérielle, la présente modification relève bien d'une procédure simplifiée.

L.153-45 :

La modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée :

- 1° Dans les cas autres que ceux mentionnés à l'article L. 153-41 ;*
- 2° Dans les cas de majoration des droits à construire prévus à l'article L. 151-28 ;*
- 3° Dans le cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle ;*
- 4° Dans les cas prévus au II de l'article L. 153-31.*

Cette procédure peut être à l'initiative soit du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire d'une commune membre de cet établissement public si la modification ne concerne que le territoire de cette commune, soit du maire dans les autres cas.

Conformément à l'article L.153-40 du Code de l'Urbanisme, le dossier de modification simplifiée sera notifié :

- Aux Préfets de la Sarthe et de la Mayenne,
- Au Président du Conseil Régional des Pays de Loire,
- Aux Président du Conseil Départemental de la Sarthe et de la Mayenne,
- Aux Présidents de la Chambre de Commerce et d'Industrie, de la Chambre de Métiers et de l'Artisanat et de la Chambre d'Agriculture de la Sarthe et de la Mayenne,

- Au Président du Pays Vallée de la Sarthe, en tant qu'établissement chargé du suivi du Schéma de Cohérence Territoriale,
 - Au Président de la Communauté de communes du Pays sabolien, en tant qu'autorité organisatrice des mobilités au sens de l'article L. 1231-1 du Code des Transports et en tant qu'EPCI compétent en matière de Programme Local de l'Habitat,
 - A SNCF Réseau en tant qu'organisme gestionnaire d'infrastructure ferroviaire ayant au moins un passage à niveau ouvert au public dans l'emprise du schéma de cohérence territoriale ou du plan local d'urbanisme,
- Aux Maires des communes de la Communauté de communes du Pays sabolien.

Conformément aux dispositions de l'article L.153-47 du code de l'urbanisme, le projet de modification simplifiée, l'exposé de ses motifs et le cas échéant les avis émis par les personnes publiques associées seront mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations. Ces observations seront enregistrées et consignées, puis un bilan sera présenté en Conseil communautaire qui délibérera pour approuver le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis.

L.153-47 :

Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.

Ces observations sont enregistrées et conservées.

Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent, dans un délai de trois mois à compter de la transmission à l'établissement public du projet de modification simplifiée lorsque celui-ci procède de l'initiative du maire d'une commune membre et ne porte que sur son territoire, ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

Lorsque la modification simplifiée d'un plan local d'urbanisme intercommunal n'intéresse qu'une ou plusieurs communes, la mise à disposition du public peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée. Lorsque le projet de modification simplifiée procède d'une initiative du maire d'une commune membre et ne porte que sur le territoire de celle-ci, le bilan de la mise à disposition est présenté par ce maire devant l'organe délibérant de l'établissement public, qui délibère sur le projet dans les trois mois suivant cette présentation.

3. Evaluation environnementale

Conformément aux dispositions de l'article R.104-12 du code de l'urbanisme, les procédures de modification simplifiée de PLU, lorsqu'elles portent sur la rectification d'une erreur matérielle, ne sont pas soumises à évaluation environnementale.

R.104-12 :

Les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :

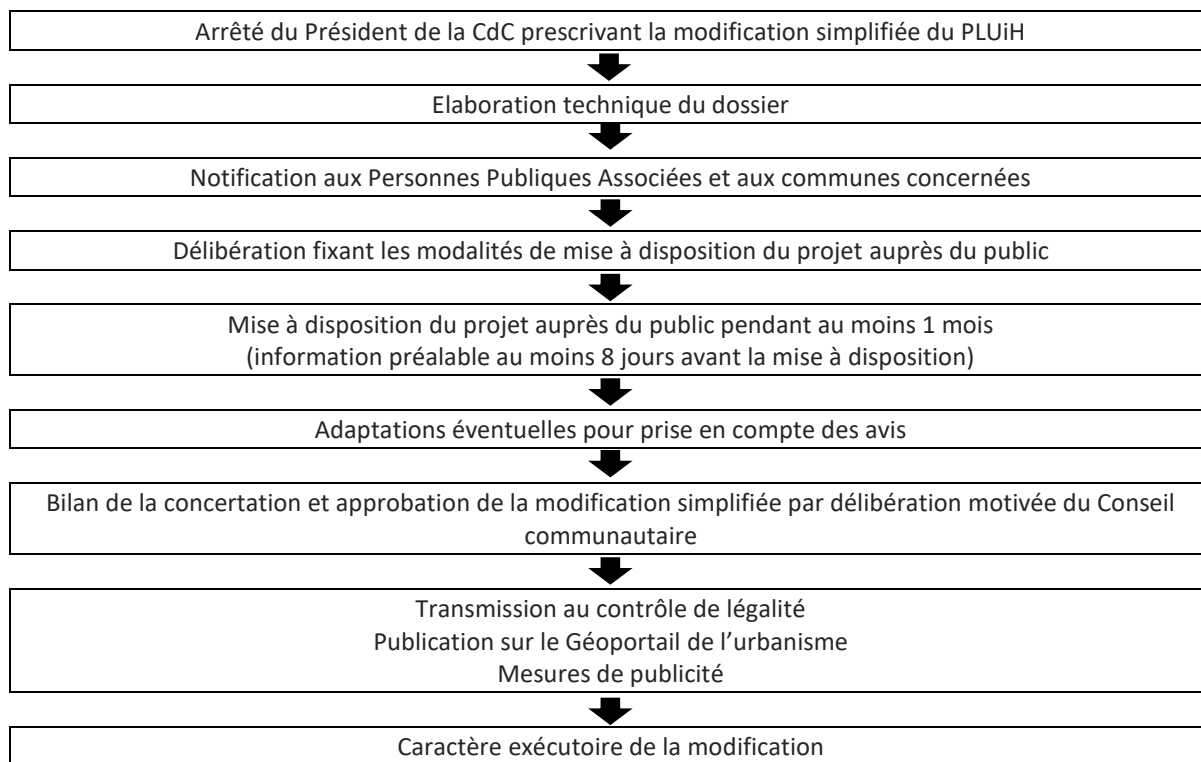
1° De leur modification prévue à l'article L. 153-36, lorsqu'elle permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;

2° De leur modification simplifiée prévue aux articles L. 131-7 et L. 131-8, lorsque celle-ci emporte les mêmes effets qu'une révision ;

3° De leur modification prévue à l'article L. 153-36, autre que celle mentionnée aux 1° et 2°, s'il est établi, après un examen au cas par cas réalisé dans les conditions définies aux articles R. 104-33 à R. 104-37, qu'elle est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement au regard des critères de l'annexe II de la directive 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.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux procédures de modification ayant pour seul objet de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser en application du 3° de l'article L. 153-41 ou la rectification d'une erreur matérielle.

A. Schéma de procédure



B. Objet de la modification simplifiée n°1

1. Articulation avec les documents de portée supérieure

Au regard du motif de la modification simplifiée n°1 du PLUiH, les adaptations apportées aux dispositions du PLUiH n'affectent pas le rapport de compatibilité du PLUiH avec les documents ou dispositions de portée supérieure.

2. Adaptations apportées aux dispositions du PLUiH

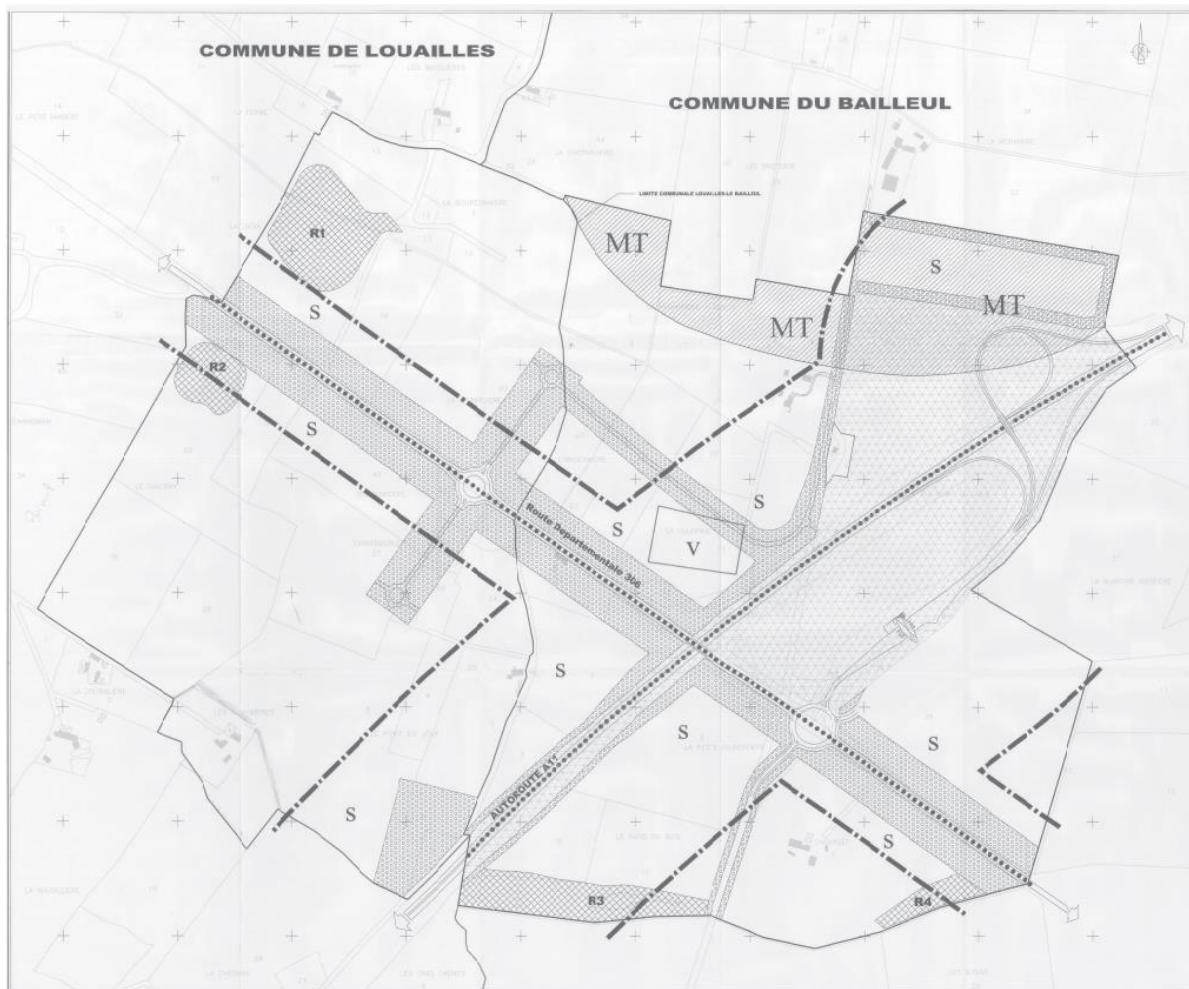
a) Aux Orientations d'Aménagement et de Programmation : document 4

La modification simplifiée n°1 consistera à ajouter le plan d'aménagement de la zone d'activités économiques Ouest Park aux Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Les deux pages suivantes seront insérées à la suite des secteurs à vocation économique (après la page 69) :

Louailles et Le Bailleul

Zone d'activités économiques Ouest Park



Vocation du site : activités

Surface : 196 ha

Marges de recul définies en application des dispositions des articles L.111-6 et suivants du code de l'urbanisme :



Principes d'aménagement définis en application des dispositions des articles L.111-6 et suivants du code de l'urbanisme, justifiant des marges de recul réduites par rapport à l'Autoroute A11 et à la RD 306 :

Source : Etude dite Loi Barnier, ZAC Ouest Park, mars 2004 (extraits)

L'originalité et la qualité caractérisent le traitement du paysage du parc d'activités de l'Echangeur Sablé/La Flèche. Elles s'organisent autour des thèmes suivants :

- l'eau :

Le système d'assainissement des eaux pluviales est en partie aérien. Il met l'eau en valeur de deux manières : tout d'abord par de larges fossés à pentes douces, puis par la création de plusieurs étangs toujours en eau qui retiennent les grosses pluies instantanées avant de les restituer avec douceur dans le réseau hydrographique existant. Des séparateurs d'hydrocarbures et des bassins de décantation permettent de restituer à l'environnement une eau non polluée. Les eaux pluviales deviennent ainsi le support de création de paysages subaquatiques et aquatiques.

- les traces :

La trace historique constituée par la route qui joint La Flèche à Sablé est mise en valeur par un traitement paysager de 200 m de large qui marque, lorsque l'on a quitté l'autoroute, la traversée du parc d'activités par une « grande prairie à la française » au milieu de laquelle se glissent les automobilistes. Deux des trois bois, seuls vestiges du paysage naturel issues de l'histoire, sont conservés et mis en valeur.

- la végétation :

Elle est l'élément structurant du paysage du parc d'activités. Se référant à la trame historique du bocage aujourd'hui disparu, elle l'illustre d'une manière contemporaine. Elle vient accompagner, souligner les voiries et les allées de stationnement sous la forme d'un double ou quadruple alignement d'arbres. Ces plantations majestueuses poursuivent le double objectif de structurer l'espace et filtrer sans les masquer les vues sur les futurs bâtiments d'activités dont l'architecture risque d'être plus ou moins hétérogène.

La végétation marque, identifie et anime également les ronds-points, le centre de vie, participe à la diversification du milieu existant en bordure des étangs – roselières, ... Elle est le support, l'écrin d'accueil à l'intérieur des lots cessibles grâce au pré-verdissement. Elle est, enfin, le filtre naturel entre le parc et ses riverains par le biais de haies bocagères denses.

- les échelles :

Le paysage a été pensé de manière à satisfaire à différentes perceptions :

. celles rapides, fugaces, et très focalisées, de l'automobiliste. Les points d'échanges arborés, la grande couronne du centre de vie et les alignements volontaires du parc d'activités seront les événements perçus depuis les grandes infrastructures routières,

. celles du piéton et du visiteur du parc d'activités. Leurs perceptions seront marquées par l'eau mise en valeur sous la forme de chemins d'eau conduisant à des étangs et accompagnée d'une végétation tant arborée qu'arbustive et herbacée spécifique des milieux humides et subhumides. Elles seront dominées par les mails majestueux et ombrés des parkings.

- les signes du paysage depuis les infrastructures routières :

Depuis la RD 306, le recul de 50 mètres des bâtiments industriels évite les images chaotiques traditionnelles grâce à un premier plan calme et maîtrisé « la grande prairie », mais aussi grâce à l'éloignement qui réduit l'importance du bâti dans le champ visuel sans l'occulter.

Le repérage du parc, ses marques, s'effectuent autour d'un langage de base, l'arbre. Vocabulaire élémentaire, des essences nobles sont utilisées pour indiquer chaque lieu d'accès et permettre l'identification des différents lieux à l'intérieur du parc. Les deux longues courbes qui accompagnent la RD 306, plantées d'essences à développement rapide et de forme dynamique, servent la signalétique du lieu.

Le Syndicat Mixte Pour l'Aménagement et la Promotion du Parc d'Activités Départemental de l'Echangeur Sablé-La Flèche et les Communes de Louailles et le Bailleul, soucieux de promouvoir une opération de qualité pour l'accueil des entreprises, ont donc introduit des règles spécifiques dans le Plan d'aménagement de Zone et son règlement afin d'assurer une cohérence d'ensemble du projet. Ces dispositions sont les suivantes :

- le Syndicat Mixte, au-delà de la mission classique de réalisation des équipements nécessaires à la viabilisation des terrains, entend mettre en œuvre une politique de qualité des espaces publics par la plantation d'un double ou quadruple alignements d'arbres de hautes tiges de part et d'autre des voiries structurantes et la réalisation d'espaces piétons éclairés destinés à organiser les relations piétonnes entre les diverses entreprises.

- « les axes d'aménagement » ainsi constitué permettront de « filtrer » les perceptions sur les architectures nécessairement différentes des futures entreprises.

- les « axes d'aménagement », après un pré-terrassement préalable aux plantations d'arbres de hautes tiges, seront également le lieu de réalisation pour les futures entreprises de plus de la moitié des places de stationnement nécessaires afin d'aboutir à une organisation cohérente du stationnement avec des places ombragées (plantation de 2.600 arbres). Le problème du stationnement a donc été pris en compte, dès la conception, et celui-ci participe, au-delà d'une organisation rationnelle à l'ampleur des espaces publics.

- la prescription de marge de recul de 27 mètres pour les constructions de part et d'autre des axes centraux d'aménagement et de 13 mètres pour les axes secondaires.

- le Syndicat Mixte a également prévu le pré-paysagement de l'ensemble du site avec la plantation de plus de 2.000 arbres.

Concernant les perceptions de l'urbanisation future depuis la RD 306, la marge de recul des constructions par rapport à l'axe est fixée à 62 mètres, à l'exception de l'ensemble de services communs situé de part et d'autre du pont sur l'autoroute A11, la marge de recul étant de 18,50 mètres (effet de « porte » à la croisée des 2 infrastructures routières).

Il faut remarquer que les marges de recul seront aménagées par le Syndicat Mixte en prairie et entretenues.

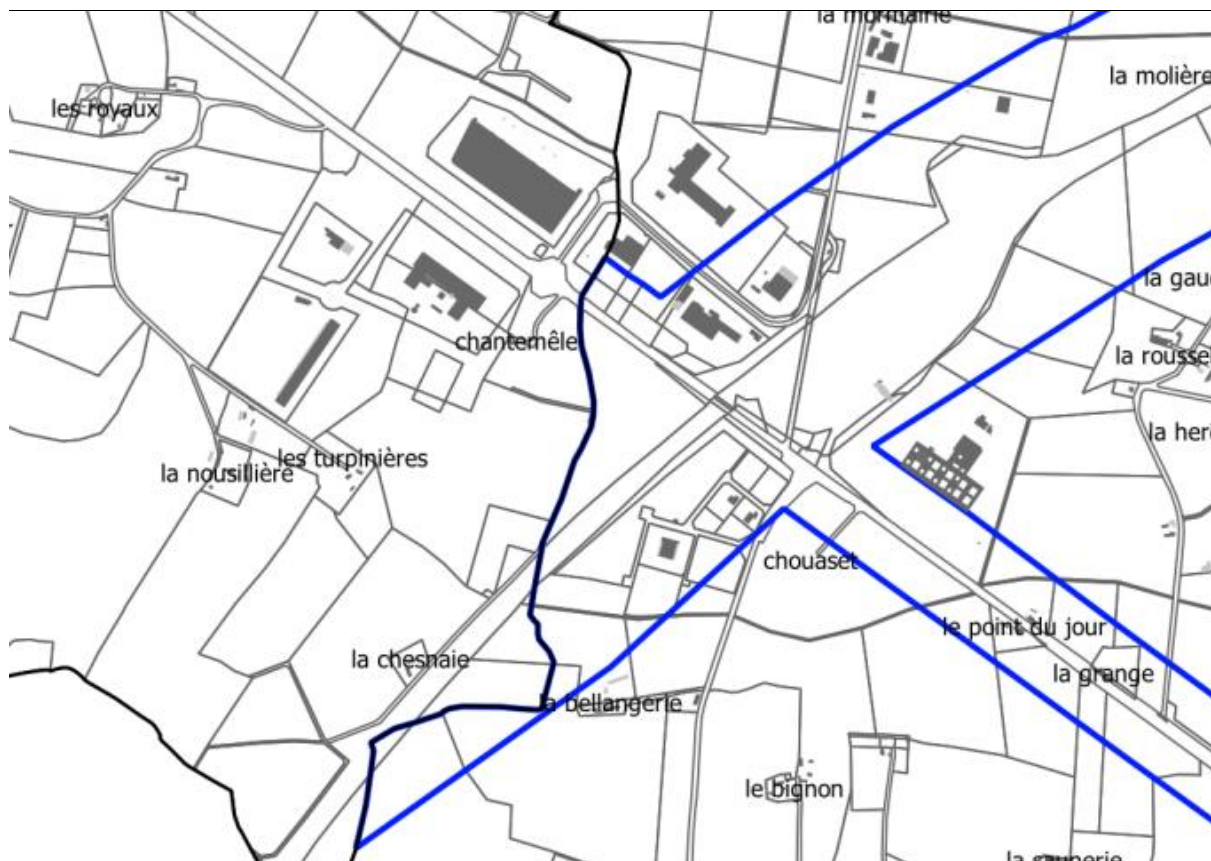
L'autoroute A11 traverse la majeure partie du parc en tranchée. Cette situation topographique rendra l'urbanisation future du parc pratiquement imperceptible depuis l'autoroute. En conséquence les marges de recul ont des distances variables de 60 mètres à 25 mètres en fonction des situations topographiques.

Afin de promouvoir identité et qualité du Parc d'Activités de l'échangeur Sablé/La Flèche, l'aménageur s'est engagé à mettre en œuvre un véritable projet d'environnement. Au-delà d'un travail d'embellissement du site, le projet présente des caractéristiques de convivialité avec le paysage et l'environnement originales et peu communes pour ce type d'aménagement. Ses qualités lui permettront de s'intégrer sans heurts à son environnement et de présenter une attractivité supplémentaire pour les entreprises qui attachent de plus en plus d'importance à la qualité du cadre où elles vivent.

b) Au règlement graphique des informations et obligations diverses : document 5_4

Ce document fait apparaître deux erreurs :

- 1) **L'absence des reports des marges de recul définies en application des dispositions des articles L.111-6 et suivants du code de l'urbanisme.** Sur le secteur Ouest Park, les marges de recul ne sont pas reportées sur le document graphiques 5_4 :



Règlement graphique des informations et obligations (document 5_4) du PLUiH
Zoom sur Ouest Park

Légende de la carte

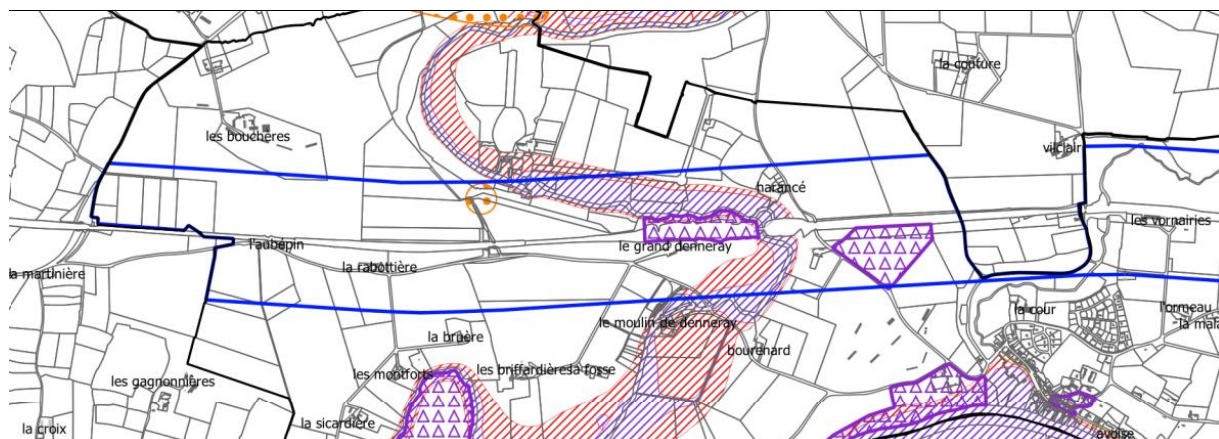
— Bande de recul des constructions

La présente modification simplifiée n°1 du PLUiH reportera sur ce document graphique les marges de recul définies dans le cadre de l'étude dite loi Barnier réalisée sur Ouest Park et justifiées dans une nouvelle Orientation d'Aménagement et de Programmation.

- 2) **La non cohérence du report des bandes de terrain affectées par des nuisances sonores** le long des infrastructures de transport terrestre, en application de l'arrêté préfectoral n°980-4669 du 23 novembre 1998, révisé le 18 mars 2016 (Sarthe). Cet arrêté classe les infrastructures terrestres suivant leurs caractéristiques acoustiques et définit des prescriptions techniques pour la construction des bâtiments, de nature à réduire les nuisances.

La cartographie « règlement graphique des informations et obligations » comporte là encore des erreurs. Les bandes affectées par le bruit s'arrêtent artificiellement sur certaines limites communales, alors que l'ensemble de l'axe est concerné.

Cette erreur matérielle doit être corrigée dans la modification simplifiée n°1 du PLUiH en affichant les bonnes informations.



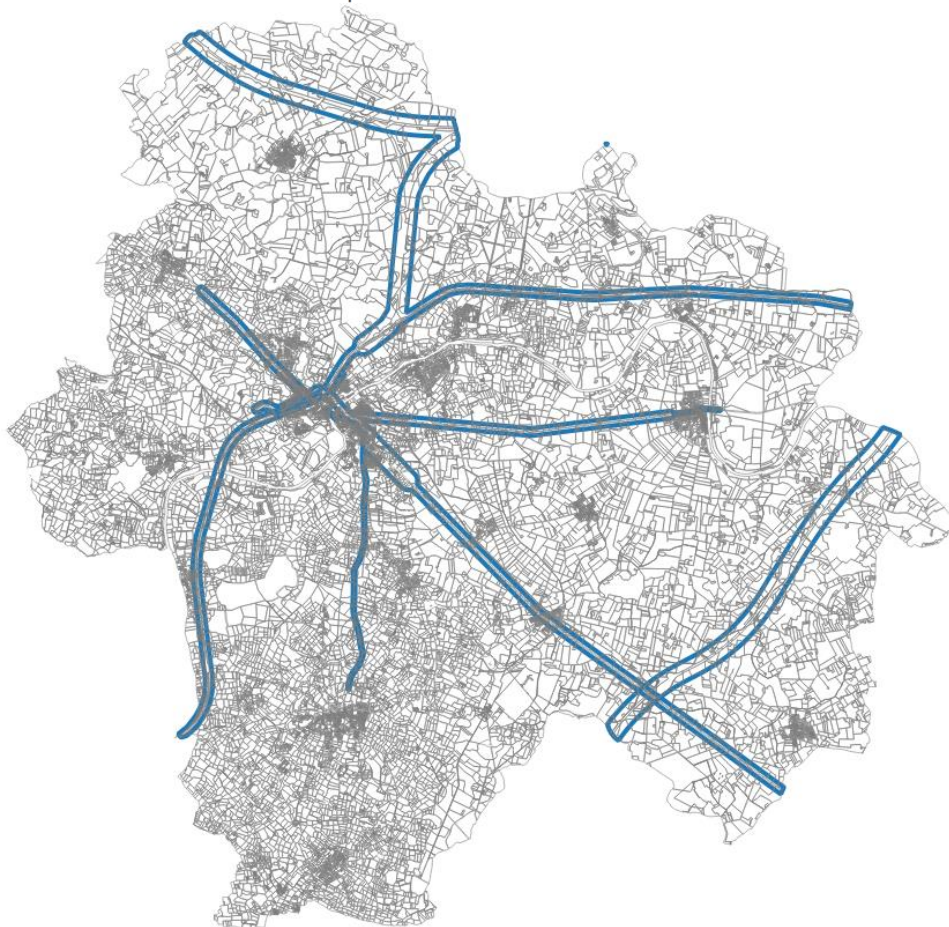
Règlement graphique des informations et obligations (document 5_4) du PLUiH
Zoom sur les bandes sonores le long de la voie de chemin de fer Sablé-Le Mans

D'ouest en est :

- Commune de Juigné-sur-Sarthe (information absente)
- Commune d'Avoise (couverte)
- Commune d'Asnières sur Vègre (interruption)
- Commune d'Avoise (couverte)

Légende de la carte

 Classement sonore des infrastructures de transport terrestres



Couche corrigée des bandes affectées par des nuisances sonores, source DDT72

Cette couche d'information remplacera celle actuellement erronée sur le document 5_4 du PLUiH.

c) Au règlement écrit : document 5_5

Il est indiqué aux dispositions générales du règlement écrit (page 25), au chapitre D. Constructibilité interdite le long des grands axes routiers :

1. Au titre de la loi n°95-101 du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement, dite Loi « Barnier »

En application des articles L111-6 à L111-10 du Code de l'Urbanisme, en dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation. Cette interdiction s'applique également dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre des routes désignées par un SCoT, visées à l'article L.141-19 du Code de l'Urbanisme.

L'interdiction mentionnée à l'article L. 111-6 ne s'applique pas :

- 1° Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- 2° Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- 3° Aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- 4° Aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.



Le territoire de la Communauté de Communes du Pays Sabolien est concerné par les axes routiers suivants :

- Route départementale 306 (Sarthe)
- Route départementale 309 (Sarthe)
- Routes départementales 4 (Sarthe)
- Autoroute A11 (Sarthe)
- Route départementale 21 (Mayenne)
- Route départementale 28 (Mayenne)

Il peut être dérogé aux dispositions de l'article L. 111-6 dans le respect de l'application des articles L111-8 et L111-10 du Code de l'Urbanisme. Pièce 5.4 du dossier de PLUiH.

Extrait du règlement écrit du PLUiH (document 5_5), pages 24-25

La mention « il peut être dérogé aux dispositions de l'article L.111-6 dans le respect de l'application des articles L.111-8 et L.111-10 du code de l'urbanisme. Pièce 5.4 du dossier de PLUiH » renvoie à la cartographie qui sera corrigée dans le cadre de la présente modification simplifiée du PLUiH sur le document réglementaire 5_4.

Les marges de recul seront donc abaissées à celles définies sur cette cartographie et justifiées dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Il n'est donc pas nécessaire d'apporter de corrections au règlement écrit du PLUiH (pièce 5_5).

Annexes

Annexe 1 :

Courrier de Mme la Sous-Préfète de La Flèche sur le choix de recourir à la procédure de modification simplifiée du PLUiH.



Sous-préfecture de La Flèche

La Flèche, le 01 MARS 2024

La Sous-préfète de La Flèche

à

Monsieur le Président de la
Communauté de Communes du Pays Sabolien

Objet : Marges de recul « Loi Barnier » Ouest Park

Dans votre courrier en date du 13 février 2024, vous m'interrogez sur la possibilité de réaliser une procédure de modification simplifiée pour faire évoluer votre plan local d'urbanisme intercommunal aux fins de pouvoir implanter un système de production de biogaz près d'infrastructures soumises à inconstructibilité du fait des dispositions de la loi Barnier.

Vous mentionnez dans votre courrier, que l'étude permettant de déroger à l'application de cette loi pour la ZAC Ouest Park a été réalisée en mars 2004. Cette étude conclut à la possibilité de réduire les marges de recul ce qui a été intégré dans le règlement de la ZAC. Vous soulignez également que ces règles ont été appliquées de manière continue pour la délivrance des autorisations d'urbanisme sur le parc d'activités.

Comme l'étude de dérogation a bien été réalisée et intégrée dans le dossier de ZAC, on peut considérer que sa non transcription dans les pièces réglementaires du PLUi relève d'une erreur matérielle.

En conséquence, votre proposition d'engager une procédure de modification simplifiée afin de rectifier cette erreur matérielle est tout à fait appropriée. Cette approche, qui consisterait à transcrire les dispositions existantes du plan d'aménagement dans le règlement du PLUiH et à corriger les anomalies dans le document réglementaire (partie 5.4), permettrait en effet de résoudre rapidement cette situation sans remettre en cause les dispositions déjà en place.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de ma considération distinguée.

La Sous-préfète,

Marie-Élize TILLY

36 rue Pape-Carpentier – 72200 LA FLECHE - Standard : 02 85 32 74 01
sp-la-fleche@sarthe.gouv.fr

Annexe 2 :

Etude dite « Loi Barnier » de mars 2004 :

- Rapport de présentation de la ZAC Ouest Park, Février 1996
- Rapport de présentation, annexe étude marges de recul article L.111-1-4, Février 1998
- Note de présentation de l'étude des marges de recul – Parc d'activités Ouest Park, Mars 2004
- Règlement du PAZ Ouest Park, Mars 2004
- Délibération du Conseil municipal de Louailles en date du 26 mars 2004 approuvant la modification du PAZ de la ZAC Ouest Park
- Plan d'Aménagement de Zone modifié, Mars 2004

**SYNDICAT MIXTE POUR L'AMENAGEMENT
ET LA PROMOTION DU PARC D'ACTIVITES
D'INTERET DEPARTEMENTAL
DE L'ECHANGEUR SABLE - LA FLECHE**

SECOS

SOCIETE D'ECONOMIE MIXTE
DU DEPARTEMENT DE LA SARTHE

CONDUITE D'OPERATION

**COMMUNE DE LOUAILLES
COMMUNE DE LE BAILLEUL
DOSSIER DE REALISATION DE LA
ZONE D'AMENAGEMENT
CONCERTÉ DE L'ECHANGEUR
SABLE / LA FLECHE**

RAPPORT DE PRESENTATION

PIECE No 2

CONCEPTION

EPURE
PAYSAGE

DUNE
BUSINESS
PARIS
CONSULTANTS

25 AVENUE DU GRANIER 38240 MEYLAN
TEL : 04 76 41 12 50 FAX : 04 76 41 12 54
P. HUGUET URBANISTE - PAYSAGISTE

MAGNANERIE DE L'EOLIEENNE - BRESSAC
BP 77 28802 PORTES-LES-VALENCE CEDEX
TEL : 04 76 57 01 20 FAX : 04 76 57 01 36
P. VASSORT ARCHITECTE - URBANISTE
EMAIL : dune @ wanadoo.fr

DATE
FEVRIER 1998

REFERENCE
SABL-FLECH-REA-PRESENT 02/9901

RAPPORT DE PRESENTATION DE LA ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ DU PARC D'ACTIVITES DE L'ECHANGEUR SABLE/LA FLECHE

Située sur les Communes de Louailles et Le Bailleul, la Zone d'Aménagement Concerté s'étend sur une superficie de 190 ha. Toutefois, la surface réellement aménageable de l'opération, déduction faite des emprises de l'autoroute A 11 et de l'échangeur Sablé/La Flèche, est de 167,56 ha.

La ZAC aura pour vocation l'accueil d'entreprises ainsi qu'éventuellement les services nécessaires pour le fonctionnement de ces entreprises. Le mode de réalisation prévu est la Zone d'Aménagement Concerté, la Maîtrise d'Ouvrage revenant au Syndicat Mixte pour l'Aménagement et la Promotion du Parc d'Activités Départemental de l'Echangeur Sablé-La Flèche.

JUSTIFICATION DE L'OPERATION

A - LES OBJECTIFS DU SYNDICAT MIXTE

Le Syndicat Mixte pour l'Aménagement et la Promotion du Parc d'Activités Départemental de l'Echangeur Sablé-La Flèche est constitué par un ensemble de collectivités qui se sont unies dans le but de fédérer et de rendre cohérentes les initiatives engagées par les communes, afin d'aménager des structures d'accueil pour les entreprises, dans un espace géographique remarquablement desservi par de grandes infrastructures autoroutière et routières en position de relais stratégique entre de grands centres économiques et de consommation, Le Mans, Angers, Laval, Sablé, la Flèche.

Cette initiative s'inscrit naturellement dans la politique d'offre de nouveaux sites attractifs pour l'implantation des entreprises que le Département de la Sarthe entend développer.

B - LE POSITIONNEMENT ECONOMIQUE

Le Syndicat Mixte a fait réaliser, en 1993, par le Bureau d'études BEPIC (Nantes), une étude de faisabilité économique portant sur la demande potentielle des investisseurs et la définition du concept de parcs d'activités.

Après enquête auprès de 517 entreprises interrogées, l'étude fait ressortir les conclusions suivantes :

- la moitié des réponses émanent d'industries de biens d'équipements
- 45 % des entreprises envisagent favorablement le choix du site de l'échangeur Sablé/La Flèche

critères d'implantation :

- . localisation sur une voie de communication importante (7 entreprises sur 10)
- . qualification de la main d'œuvre (6/10)
- . proximité de fournisseurs ou de sous-traitants (5/10)

provenance des entreprises :

- . localisation actuelle des établissements ouest : 46 %
- . localisation actuelle des sièges sociaux, région parisienne : 69 %

le concept de parc d'activités :

4 lignes de force émergent :

- . le traitement paysager et la qualité architecturale,
- . l'organisation fonctionnelle,
- . l'offre en produits immobiliers, en services,
- . l'animation du site.

L'ETAT INITIAL DU SITE ET DE SON ENVIRONNEMENT

L'état initial du site et de son environnement ainsi que l'insertion de l'opération dans l'environnement naturel détaillés dans l'étude d'impact figurant au dossier de création de la Zone d'Aménagement Concerté, sont résumés ci-après :

A – LOCALISATION

Le site du futur parc d'activités, d'une superficie de 190 hectares se situe à la croisée de deux grandes infrastructures : l'autoroute Océane et la route départementale 306 sur le territoire des communes de Louailles et Le Bailleul.

B - LE MILIEU NATUREL

Situé dans la vallée comprise entre la Sarthe et le Loir, le site présente une topographie douce d'est en ouest. Les seuls accidents topographiques sont constitués par les infrastructures routières et autoroutières.

Le sous-sol du secteur est assez complexe et comporte de nombreuses failles, microcassures ou affleurements à l'origine vraisemblablement des mares et résurgences observées à l'intérieur du site et dans les environs. Les sols sont relativement imperméables puisque composés de sable argileux et d'argiles.

Le réseau hydrographique se réduit à la présence de deux ruisseaux : la Fontaine de la Joyère et le Garreau, utilisés comme collecteurs agricoles. Ces ruisseaux ont un régime hydraulique présentant une grande amplitude et comprenant des assèchements chroniques.

Le peuplement faunistique bien que comportant potentiellement quelques indicateurs biologiques est tout à fait commun dans le système semi-bocager local. L'absence quasi-totale de vieux arbres est un élément plutôt négatif pour la diversité de l'avifaune.

D'un point de vue floristique, le site est marqué par une certaine diversité des espèces présentes. Toutefois, la structure végétale ne constitue que les subsides d'un ancien maillage bocager disparu. Par ailleurs, le peuplement végétal se reproduit de manière homogène à l'échelle du canton.

Le paysage du site est caractéristique d'un paysage de plaine où les perceptions visuelles sont étendues. Deux sous-unités paysagères sont distinctes : un paysage rural en cours d'évolution au Sud de la route départementale 306, un paysage agricole marqué par l'homme, au Nord. Appauvri par les remembrements, perturbé par la présence d'une grande infrastructure, l'autoroute, le paysage du site est en cours d'évolution vers un paysage banalisé, déstructuré, pauvre en perceptions et en diversité.

Aucun monument ou site protégé, aucune zone d'intérêt floristique ou faunistique n'ont été recensés à l'intérieur du périmètre de l'étude.

C - LE CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE

Caractéristique d'une zone rurale de faible densité, la population du site est peu importante, 12 foyers permanents ont été recensés, lors de la réalisation de l'étude d'impact.

L'habitat est diffus. Il se composait de 14 unités bâties : fermes, hangars et bâtiments d'exploitation, résidences secondaires. Plus de la moitié du patrimoine bâti a été rénové ou est en bon état. L'architecture correspond aux critères locaux habituels de l'habitat agricole ancien, complétée d'éléments contemporains.

L'activité agricole est la principale activité économique exercée sur le site. Elle concerne 10 exploitants agricoles parmi lesquels deux possèdent leur siège d'exploitation à l'intérieur du périmètre de l'étude. Ces deux derniers sont des agriculteurs jeunes ou ont une relève assurée par la descendance familiale.

Les terres agricoles, qui occupent 135 hectares, représentent 4,5 % de la surface agricole utile des deux communes. Les cultures céréalières et les herbages se partagent majoritairement le site.

Le foncier appartient à 25 propriétaires différents dont 80 % sont des privés. Le parcellaire comme la taille des propriétés est très hétérogène.

Economiquement, le site se positionne de manière stratégique autour de deux grands axes : l'autoroute océane et la route départementale dans une région qui concentre les trafics entre le bassin parisien et le grand Ouest. Il bénéficie, de plus, de la présence d'un échangeur autoroutier inclus dans le périmètre du projet. Le trafic poids-lourds sur la route départementale 306 est exceptionnellement élevé pour une voie de cette catégorie.

Les documents d'urbanisme : Schémas Directeurs d'Aménagement et d'urbanisme, Plans d'occupation des Sols, prévoient la création d'un parc d'activités autour de l'échangeur de Sablé/La Flèche. Le périmètre du projet correspond au périmètre affecté à l'usage d'activités dans les P.O.S. des 2 communes.

Aucune servitude particulière, aucun risque naturel, ni technologique n'ont été recensés au sein du périmètre de l'étude.

Aucune utilisation particulière du sol ou du site n'a été recensée, la chasse est une activité marginale à l'intérieur du périmètre de l'étude.

Les calculs théoriques de niveaux sonores font état de niveau élevés en bordure de la route départementale 306.

LES RAISONS DU CHOIX DE L'OPERATION NOTAMMENT DU POINT DE VUE DES PREOCCUPATIONS D'ENVIRONNEMENT

A – ORGANISATION GENERALE DU PARC D'ACTIVITES

Les accès au parc d'activités se réalisent par le biais de deux ronds-points situés de part et d'autre de l'autoroute océane et desservant chacun les parties situées au Nord et au Sud de la RD 306.

Les dessertes internes sont organisées en réseau à maille quadrangulaire délimitant des lots d'environ 4 ha ou plus. Les voies sont hiérarchisées en fonction de leur distance par rapport à la route départementale. Le stationnement est évident car situé le long des voies, soit à l'intérieur de contre-allées, soit latéralement. Il est systématiquement doublé de cheminement piétons. Ce système simple et lisible permet d'offrir près de 4.300 places de stationnement et réserve plus de 4 ha pour le piéton.

Le site possédera un centre de vie. Pôle central d'animation, il proposera un certain nombre de services communs du type poste, restauration d'entreprise, hôtellerie,... De par sa forme architecturale et sa position, il constituera la vitrine du parc d'activités sur l'autoroute et la RD 306.

Le parc d'activités traitera bien sûr ses eaux usées grâce à l'installation, dans un premier temps d'un lagunage. Cette technique devra évoluer vraisemblablement en fonction du développement du parc d'activités vers l'installation d'une station d'épuration dont le dimensionnement sera déterminé eu égard aux types d'entreprises installées.

B – PAYSAGE ET PROGRESSIVITE DE L'AMENAGEMENT

C'est le traitement du paysage qui caractérise l'originalité et la qualité du parc d'activités de l'Echangeur Sablé/La Flèche. La végétation est l'élément structurant du projet.

Les alignements doubles et quadruples accompagnant voiries et allées de stationnement, le préverdissement de l'intérieur des lots permettront de filtrer sans les masquer les vues sur les bâtiments. La forme de cette masse arborée permet de structurer l'espace et constitue un repère tant pour le visiteur que pour l'usager des infrastructures qui traversent le parc. Le long de la route départementale, une grande prairie assure un premier plan calme et maîtrisé de l'espace.

Les principes de collecte des eaux pluviales permettent une mise en valeur du milieu aquatique par la création de chemins d'eau et d'étangs paysagers. Les lisières du parc sont traitées par des haies bocagères assurant une transition douce avec le paysage environnant. L'organisation formelle du projet permet une grande séabilité et une réalisation en tranches d'importance réduite.

LES DISPOSITIONS D'URBANISME EN VIGUEUR

SDAU ET SCHEMA DIRECTEUR

Deux documents d'urbanisme recouvrent le site étudié : le S.D.A.U. – Schéma Directeur d'Aménagement et d'urbanisme – de la ville de Sablé s/Sarthe approuvé en 1979 et le S.D.A.U. de la Flèche. Ces deux documents de planification prévoyaient pour l'échéance 2010 la création d'un parc d'activités autour de l'échangeur autoroutier. Ce site avait pour vocation d'accueillir à distance des centres urbains et à proximité des nœuds de communication, des activités consommatrices d'espace. Les deux S.D.A.U. demeurent les documents de références en matière de planification jusqu'à l'approbation des Schémas Directeurs en cours de révision.

Le nouveau Schéma Directeur de Sablé inclura dans son périmètre la commune de Le Bailleul et confirmera la localisation d'activités autour du carrefour entre l'autoroute A11 et la RD 306.

LE P.O.S. de Louailles

Le Plan d'occupation des Sols de Louailles a été approuvé par délibération du Conseil Municipal le 25 juin 1993.

Les terrains communaux concernés par le projet sont classés en zone NAI, zone naturelle non équipée réservée à l'accueil d'une zone d'activités. Le règlement de la zone interdit toute construction et installation hormis l'extension de bâtiments d'habitation ou d'usages agricoles existants et les équipements d'infrastructures. La zone ne pourra être rendue constructible que par la réalisation d'une Zone d'aménagement Concerté ou une modification du P.O.S.

Sur le plan de zonage figurent un périmètre « S » présumé soumis à des nuisances sonores et la RD 306 sur laquelle aucune construction nouvelle ne peut prendre accès. L'emplacement n° 5 est réservé au passage à trois voies de circulation de la RD 306. Cet élargissement doit être réalisé avant la fin de l'année 1997.

LE P.O.S. de Le Bailleul

Le Plan d'occupation des Sols de Le Bailleul a été approuvé par délibération du Conseil Municipal le 1^{er} décembre 1994.

Les terrains concernés sont classés en zone NAI, zone naturelle non équipée, destinée à accueillir une zone d'activités. La zone pourra être rendue constructible aux mêmes conditions qu'à Louailles à savoir : la réalisation d'une zone d'aménagement concertée ou une modification du P.O.S.

Le plan de zonage des terrains concernés montre l'existence de secteurs « S » présumés soumis à des nuisances sonores, un secteur V susceptible de contenir des vestiges archéologiques et la RD 306 où les constructions nouvelles ne peuvent prendre accès.

La Z.A.C étant située de part et d'autre de l'autoroute A11 et de la RD 306, l'article L 111 - 1 - 4 stipule qu'en l'absence de règles spécifiques destinées à aboutir à une urbanisation de qualité, les terrains situés à une distance inférieure à 100 mètres de l'axe de l'autoroute et 75 mètres de l'axe de la route départementale, sont frappés d'inconstructibilité.

Le Syndicat Mixte Pour l'Aménagement et la Promotion du Parc d'Activités Départemental de l'Echangeur Sablé-La Flèche et les Communes de Louailles et Le Bailleul, soucieux de promouvoir une opération de qualité pour l'accueil des entreprises, ont donc introduit des règles spécifiques dans le Plan d'aménagement de Zone et son règlement afin d'assurer une cohérence d'ensemble du projet. Ces dispositions sont les suivantes :

- le Syndicat Mixte, au-delà de la mission classique de réalisation des équipements nécessaires à la viabilisation des terrains, entend mettre en œuvre une politique de qualité des espaces publics par la plantation d'un double ou quadruple alignements d'arbres de hautes tiges de part et d'autre des voiries structurantes et la réalisation d'espaces piétons éclairés destinés à organiser les relations piétonnes entre les diverses entreprises.

- « les axes d'aménagement » ainsi constitués permettront de « filtrer » les perceptions sur les architectures nécessairement différentes des futures entreprises.

- les « axes d'aménagement », après un pré-terrassement préalable aux plantations d'arbres de hautes tiges, seront également le lieu de réalisation pour les futures entreprises de plus de la moitié des places de stationnement nécessaires afin d'aboutir à une organisation cohérente du stationnement avec des places ombragées (plantation de 2.600 arbres)

- la prescription de marge de recul de 27 mètres pour les constructions de part et d'autre des axes centraux d'aménagement et de 13 mètres pour les axes secondaires.

- le Syndicat Mixte a également prévu le prépayagement de l'ensemble du site avec la plantation de plus de 2.000 arbres.

- l'article 11 - Aspect extérieur des constructions - du Règlement du Plan d'Aménagement de Zone stipule qu' « une attention particulière devra être portée :

- . à la composition des différents volumes de constructions,
- . au traitement des façades (matériaux, couleurs et rythme des percements),
- . à l'insertion adéquate des constructions dans la topographie des terrains,
- . au traitement très soigné des espaces verts et des plantations entourant les bâtiments,

afin d'aboutir, à terme, à une composition d'ensemble cohérente et harmonieuse. »

Concernant les perceptions de l'urbanisation future depuis la RD 306, la marge de recul des constructions par rapport à l'axe est fixé à 62 mètres, à l'exception de l'ensemble de services communs situé de part et d'autre du pont sur l'autoroute A11, la marge de recul étant de 18,50 mètres (effet de « porte » à la croisée des 2 infrastructures routières).

Il faut remarquer que les marges de recul seront aménagées par le Syndicat Mixte en prairie et entretenues.

L'autoroute A11 traverse la majeure partie du parc en tranchée. Cette situation topographique rendra l'urbanisation future du parc pratiquement imperceptible depuis l'autoroute. En conséquence les marges de recul ont des distances variables de 60 mètres à 25 mètres en fonction des situations topographiques.

ANNEXES SANITAIRES

NOTICE EXPLICATIVE

Communes de LOUAILLES ET LE BAILLEUL

1 - Alimentation en eau potable

Le Syndicat d'Eau de Bazouges et le Syndicat d'Eau de Vion alimentent en eau potable les 2 communes. Dans un premier temps, la desserte en eau du parc d'activités sera donc assurée par l'extension et le renforcement des réseaux existants. A terme, la desserte du parc sera assurée par le Syndicat d'Eau de la Martinière de Sablé avec un appoint par le Syndicat de Bazouges.

2 – Assainissement

Les 2 communes n'ont pas les capacités suffisantes pour faire face aux besoins d'épuration générés par le parc d'activités. Dans un premier temps, il est envisagé un traitement des eaux usées par lagunage. Le Syndicat Mixte envisagera, en fonction du développement du parc, la mise en œuvre d'une station d'épuration réalisée en tranches fonctionnelles successives pour répondre aux besoins des activités générées par le parc d'activités.

ASSAINISSEMENT DU PARC D'ACTIVITES

Le réseau de collecte des eaux du Parc d'Activités est conçu en système séparatif.

Les eaux usées émanant des entreprises qui s'implanteront sur le Parc d'Activités peuvent être ventilées en 2 origines distinctes :

a) une production « domestique » qui correspond à l'usage des sanitaires, des lavabos par le personnel et les visiteurs du parc d'activités. Elle concerne également les eaux usées en provenance de la restauration d'entreprise. Ces eaux seront chargées en matière organique, comparables à celles d'un foyer.

b) une production « industrielle » issue des entreprises ayant un procédé utilisant de l'eau. Un traitement préalable par les entreprises concernées sera requis avant la pénétration dans le système de collecte des eaux usées, conformément à la directive CEE n° 91-271.

Contrairement aux eaux domestiques, les eaux industrielles sont peu chargées en matières organiques.

En fonction de la densité des emplois et de la nature des activités, on peut formuler 2 hypothèses pour quantifier les rejets d'eaux usées au terme de l'opération.

Hypothèse basse :

Production domestique : 250 m³/jour soit 1.250 équivalents habitants

Production industrielle : 1.650 m³/jour soit 8.250 équivalents habitants

Total : 1900 m³/jour soit 9.500 équivalents habitants

Hypothèse haute :

Production domestique : 300 m³/jour soit 1.500 équivalents habitants

Production industrielle : 2.100 m³/jour soit 10.500 équivalents habitants

Total : 2.400 m³/jour soit 12.000 équivalents habitants

ASSAINISSEMENT EAUX PLUVIALES

L'ensemble des eaux pluviales est collecté par un réseau gravitaire. Celui-ci aboutit à 4 bassins tampons et de décantation situés sur le site même de l'opération. Les eaux pluviales sont ensuite rejetées au milieu naturel.

COLLECTE ET TRAITEMENT DES ORDURES MENAGERES

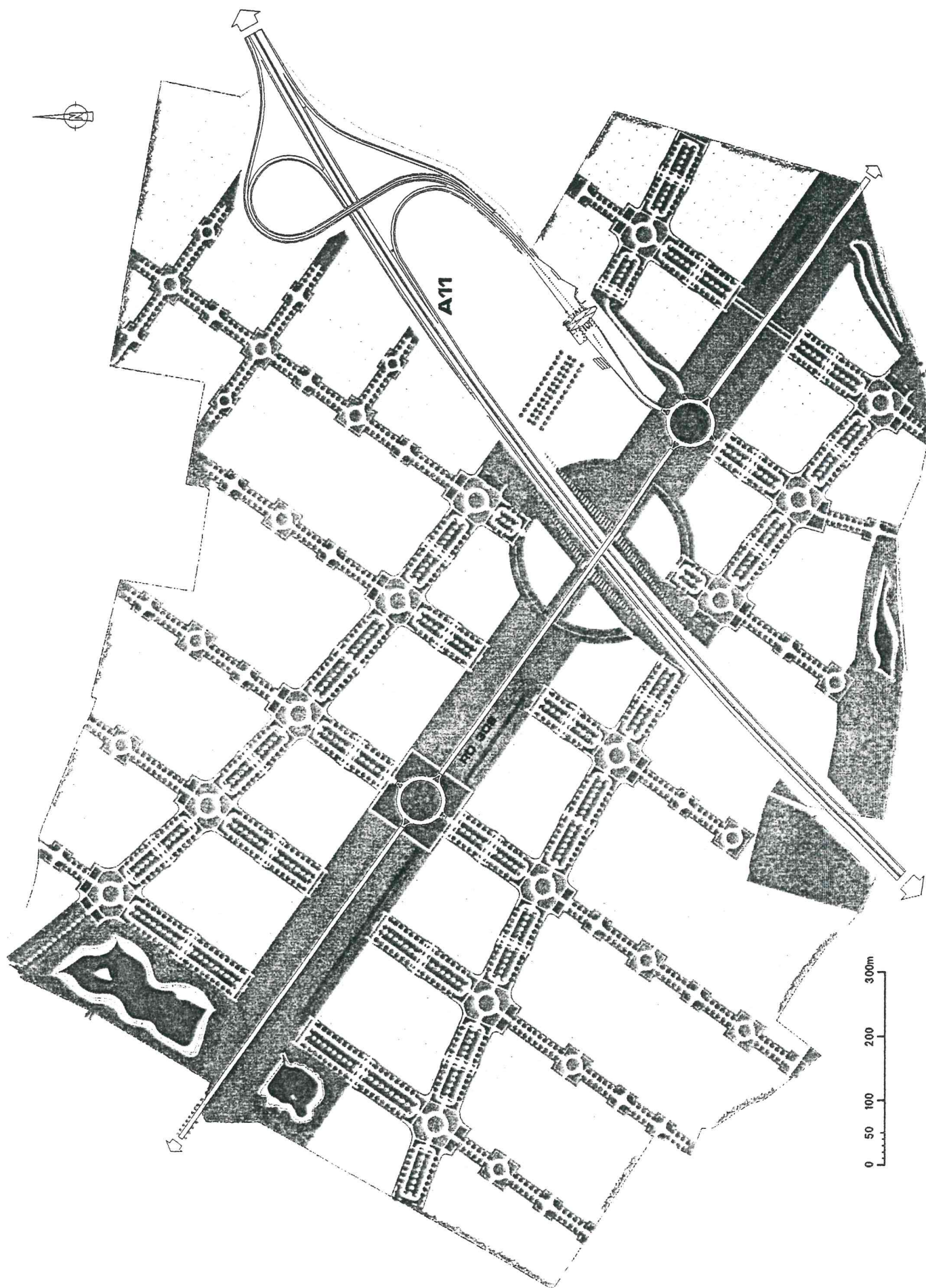
Le Parc d'Activités produirait, à terme, selon les hypothèses de développement du parc, 27 tonnes/jour de déchets dont plus de 50 % seront des déchets recyclables.

Les déchets industriels ne seront pas pris en charge par les communes.

Le ramassage des ordures ménagères pris en charge par les collectivités fonctionne pour des déchets assimilables à des déchets ménagers (en quantité et en qualité) à hauteur de 750l/semaine/foyer.

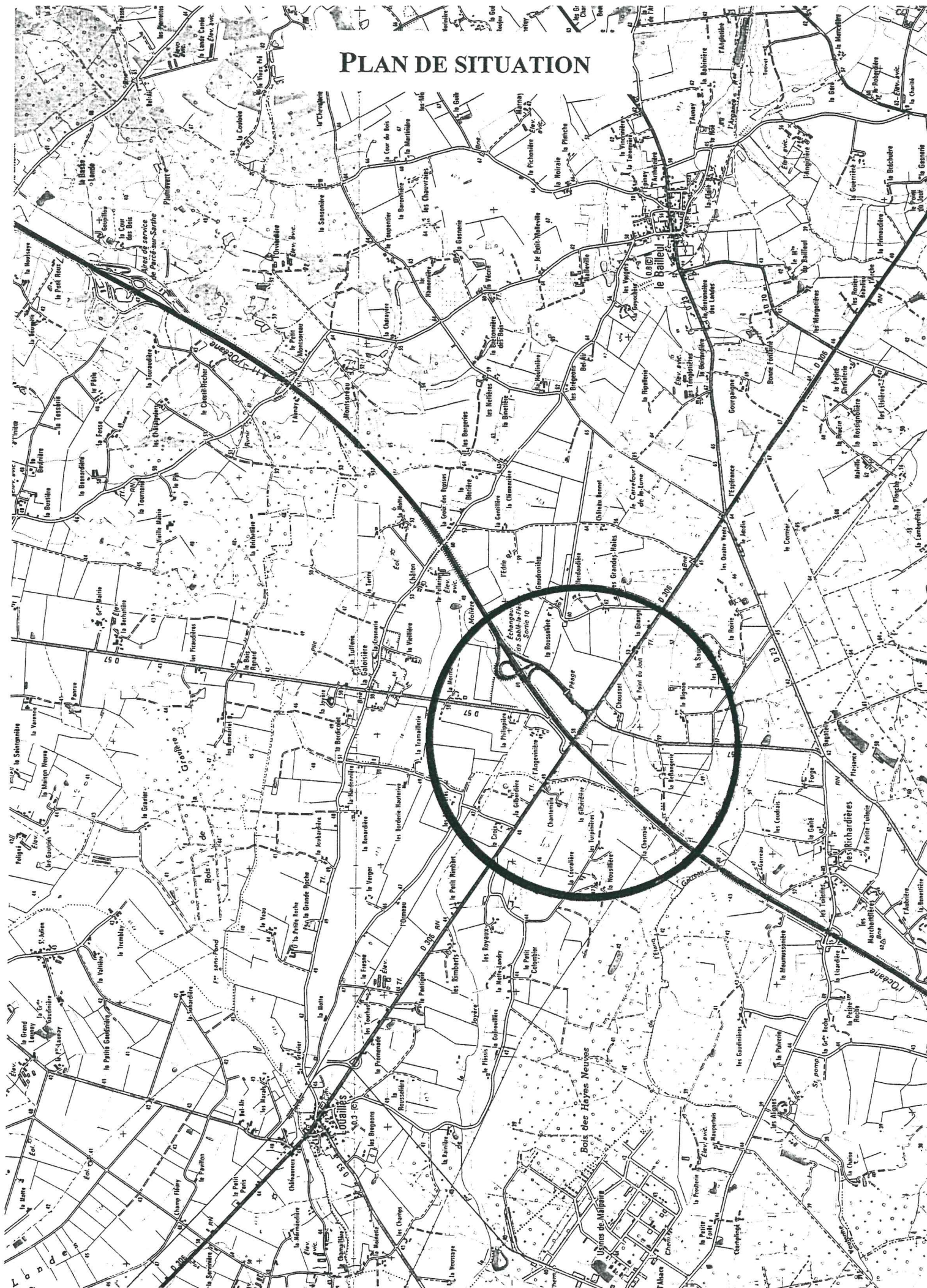
Les modalités de la collecte seront déterminées avec le District de Sablé-sur-Sarthe.

Le centre d'apport et de tri le plus proche se situe à Vion, soit à 7km en moyenne du parc d'activités.



PARC D'ACTIVITES DE L'ECHANGEUR SABLE/LA FLECHE SCHEMA D'AMENAGEMENT

PLAN DE SITUATION



**SYNDICAT MIXTE POUR L'AMENAGEMENT
ET LA PROMOTION DU PARC D'ACTIVITES
D'INTERET DEPARTEMENTAL
DE L'ECHANGEUR SABLE - LA FLECHE**

SECOS

SOCIETE D'ECONOMIE MIXTE
DU DEPARTEMENT DE LA SARTHE

CONDUITE D'OPERATION

**COMMUNE DE LOUAILLES
COMMUNE DE LE BAILLEUL
DOSSIER DE REALISATION DE LA
ZONE D'AMENAGEMENT
CONCERTE DE L'ECHANGEUR
SABLE / LA FLECHE**

RAPPORT DE PRESENTATION
ANNEXE ETUDE DES MARGES DE RECUL ARTICLE L 111-1-4

PIECE No 2A

CONCEPTION

EPURE
PAYSAGE

DUNE
BUSINESS
PARKS
CONSULTANTS

25 AVENUE DU GRANIER 38240 MEYLAN
TEL : 04 78 41 12 50 FAX : 04 78 41 12 54
P. HUGUET URBANISTE - PAYSAGISTE

MAGNANERIE DE L'EOLIEENNE - BRESSAC
BP 77 28002 PORTES-LES-VALENCE CEDEX
TEL : 04 75 57 01 20 FAX : 04 75 57 01 38
P. VASSORT ARCHITECTE - URBANISTE
EMAIL : dune @ wanadoo.fr

DATE
FEVRIER 1998

REFERENCE
SABL-FLECH-REAL 111 /029801

La Z.A.C étant située de part et d'autre de l'autoroute A11 et de la RD 306, l'article L 111 - 1 - 4 stipule qu'en l'absence de règles spécifiques destinées à aboutir à une urbanisation de qualité, les terrains situés à une distance inférieure à 100 mètres de l'axe de l'autoroute et 75 mètres de l'axe de la route départementale, sont frappés d'inconstructibilité.

L'originalité et la qualité caractérisent le traitement du paysage du parc d'activités de l'Echangeur Sablé/La Flèche. Elles s'organisent autour des thèmes suivants :

- l'eau :

Le système d'assainissement des eaux pluviales est en partie aérien. Il met l'eau en valeur de deux manières : tout d'abord par de larges fossés à pentes douces, puis par la création de plusieurs étangs toujours en eau qui retiennent les grosses pluies instantanées avant de les restituer avec douceur dans le réseau hydrographique existant. Des séparateurs d'hydrocarbures et des bassins de décantation permettent de restituer à l'environnement une eau non polluée. Les eaux pluviales deviennent ainsi le support de création de paysages subaquatiques et aquatiques.

- les traces :

La trace historique constituée par la route qui joint La Flèche à Sablé est mise en valeur par un traitement paysager de 200 m de large qui marque, lorsque l'on a quitté l'autoroute, la traversée du parc d'activités par une « grande prairie à la française » au milieu de laquelle se glissent les automobilistes. Deux des trois bois, seuls vestiges du paysage naturel issues de l'histoire, sont conservés et mis en valeur.

- la végétation :

Elle est l'élément structurant du paysage du parc d'activités. Se référant à la trame historique du bocage aujourd'hui disparu, elle l'illustre d'une manière contemporaine. Elle vient accompagner, souligner les voiries et les allées de stationnement sous la forme d'un double ou quadruple alignement d'arbres. Ces plantations majestueuses poursuivent le double objectif de structurer l'espace et filtrer sans les masquer les vues sur les futurs bâtiments d'activités dont l'architecture risque d'être plus ou moins hétérogène.

La végétation marque, identifie et anime également les ronds-points, le centre de vie, participe à la diversification du milieu existant en bordure des étangs – roselières... Elle est le support, l'écrin d'accueil à l'intérieur des lots cessibles grâce au pré-verdissement. Elle est, enfin, le filtre naturel entre le parc et ses riverains par le biais de haies bocagères denses.

- les échelles :

Le paysage a été pensé de manière à satisfaire à différentes perceptions :

. celles rapides, fugaces, et très focalisées, de l'automobiliste. Les points d'échanges arborés, la grande couronne du centre de vie et les alignements volontaires du parc d'activités seront les événements perçus depuis les grandes infrastructures routières,

celles du piéton et du visiteur du parc d'activités. Leurs perceptions seront marquées par l'eau mise en valeur sous la forme de chemins d'eau conduisant à des étangs et accompagnée d'une végétation tant arborée qu'arbustive et herbacée spécifique des milieux humides et subhumides. Elles seront dominées par les mails majestueux et ombrés des parkings.

- les signes du paysage depuis les infrastructures routières :

Depuis la RD 306, le recul de 50 mètres des bâtiments industriels évite les images chaotiques traditionnelles grâce à un premier plan calme et maîtrisé « la grande prairie », mais aussi grâce à l'éloignement qui réduit l'importance du bâti dans le champ visuel sans l'occulter.

Le repérage du parc, ses marques, s'effectuent autour d'un langage de base, l'arbre. Vocabulaire élémentaire, des essences nobles sont utilisées pour indiquer chaque lieu d'accès et permettre l'identification des différents lieux à l'intérieur du parc. Les deux longues courbes qui accompagnent la RD 306, plantées d'essences à développement rapide et de forme dynamique, servent la signalétique du lieu.

Depuis l'autoroute, un aménagement particulier constituera un signal sobre, clair, à l'échelle de la taille du parc et renvoyant une image de qualité lisible à 130 km/h y compris de nuit. Deux propositions ont été faites dont la faisabilité sera vérifiée avec la société concessionnaire de l'autoroute A11 :

- la première se composait d'une butte paysagée qui habillait le carrefour des deux grands axes. Chaque flanc de la butte comportait un pan vitré dont l'un aurait pu abriter les services communs (bureaux, hôtel, restaurant).
- la seconde propose un habillage du pont de la RD 306 par un long tube translucide qui se prolonge en bordure de l'autoroute par des « fûts » inclinés, posés à même le sol et abritant des projecteurs. Une succession de points lumineux alertent l'automobiliste et focalisent la vue vers le pont autour duquel seront installés les services communes du parc d'activités.

Cette deuxième proposition est la plus simple. Elle présente une image technologique plus affirmée.

Le Syndicat Mixte Pour l'Aménagement et la Promotion du Parc d'Activités Départemental de l'Echangeur Sablé-La Flèche et les Communes de Louailles et le Bailleul, soucieux de promouvoir une opération de qualité pour l'accueil des entreprises, ont donc introduit des règles spécifiques dans le Plan d'aménagement de Zone et son règlement afin d'assurer une cohérence d'ensemble du projet. Ces dispositions sont les suivantes :

- le Syndicat Mixte, au-delà de la mission classique de réalisation des équipements nécessaires à la viabilisation des terrains, entend mettre en œuvre une politique de qualité des espaces publics par la plantation d'un double ou quadruple alignements d'arbres de hautes tiges de part et d'autre des voiries structurantes et la réalisation d'espaces piétons éclairés destinés à organiser les relations piétonnes entre les diverses entreprises.
- « les axes d'aménagement » ainsi constitué permettront de « filtrer » les perceptions sur les architectures nécessairement différentes des futures entreprises.
- les « axes d'aménagement », après un pré-terrassement préalable aux plantations d'arbres de hautes tiges, seront également le lieu de réalisation pour les futures entreprises de plus de la moitié des places de stationnement nécessaires afin d'aboutir à une organisation cohérente du stationnement avec des places

ombragées (plantation de 2.600 arbres). Le problème du stationnement a donc été pris en compte, dès la conception, et celui-ci participe, au-delà d'une organisation rationnelle à l'ampleur des espaces publics.

- la prescription de marge de recul de 27 mètres pour les constructions de part et d'autre des axes centraux d'aménagement et de 13 mètres pour les axes secondaires.

- le Syndicat Mixte a également prévu le pré-paysagement de l'ensemble du site avec la plantation de plus de 2.000 arbres.

Concernant les perceptions de l'urbanisation future depuis la RD 306, la marge de recul des constructions par rapport à l'axe est fixée à 62 mètres, à l'exception de l'ensemble de services communs situé de part et d'autre du pont sur l'autoroute A11, la marge de recul étant de 18,50 mètres (effet de « porte » à la croisée des 2 infrastructures routières).

Il faut remarquer que les marges de recul seront aménagées par le Syndicat Mixte en prairie et entretenues.

L'autoroute A11 traverse la majeure partie du parc en tranchée. Cette situation topographique rendra l'urbanisation future du parc pratiquement imperceptible depuis l'autoroute. En conséquence les marges de recul ont des distances variables de 60 mètres à 25 mètres en fonction des situations topographiques.

Afin de promouvoir identité et qualité du Parc d'Activités de l'échangeur Sablé/La Flèche, l'aménageur s'est engagé à mettre en œuvre un véritable projet d'environnement. Au-delà d'un travail d'embellissement du site, le projet présente des caractéristiques de convivialité avec le paysage et l'environnement originales et peu communes pour ce type d'aménagement. Ses qualités lui permettront de s'intégrer sans heurts à son environnement et de présenter une attractivité supplémentaire pour les entreprises qui attachent de plus en plus d'importance à la qualité du cadre où elles vivent.

Les mesures spécifiques sont traduites concrètement au TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES - « A l'intérieur de la zone d'Aménagement Concerté, les pétitionnaires devront, préalablement aux dépôts de leurs demandes de permis de construire, avoir recueilli l'avis motivé de l'architecte-urbaniste Conseil, concepteur de la Z.A.C. » et au TITRE II - ZONE S1 - dans les articles 6 : Implantations par rapport aux voies et emprises publiques -, article 10 : - Hauteur maximum des constructions -, article 11 : - Aspect extérieur des constructions - du Règlement du Plan d'Aménagement de Zone.

IMPACTS SONORES LIES AU TRAFIC SUR L'A 11 ET LA RD 306

Les niveaux sonores sont estimés par un calcul théorique à partir des données de trafics en utilisant la méthode simplifiée du guide du bruit des transports terrestres.

Le Leq (8h-20h) est l'indice adopté pour qualifier les bruits de transports. Les dispositions réglementaires actuellement appliquées pour les bâtiments d'habitation fixent à 65 dB(A) le niveau Leq (8h-20h) à ne pas dépasser en façade.

Sur le site 4 unités bâties sont situées à moins de 200 m de l'autoroute A 11. Toutefois, elles bénéficient de l'effet d'écran des remblais de l'A 11 d'une hauteur de 2 à 3 m à leur niveau/

La source sonore principale est en fait la RD 306. Pour un récepteur situé sur le site, à 50 m du bord de cette voie, le Leq (8h-20h) est de 67 dB (a). Ce niveau est dû principalement à un pourcentage élevé de poids lourds qui représentent 18 % du trafic sur cette voie.

Le Parc d'Activités ne prévoyant pas la réalisation d'habitations (à l'exception éventuellement des besoins de gardiennage), la limite de 60 dB(A) prévue par la loi n° 92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit, ne devrait pas s'appliquer.

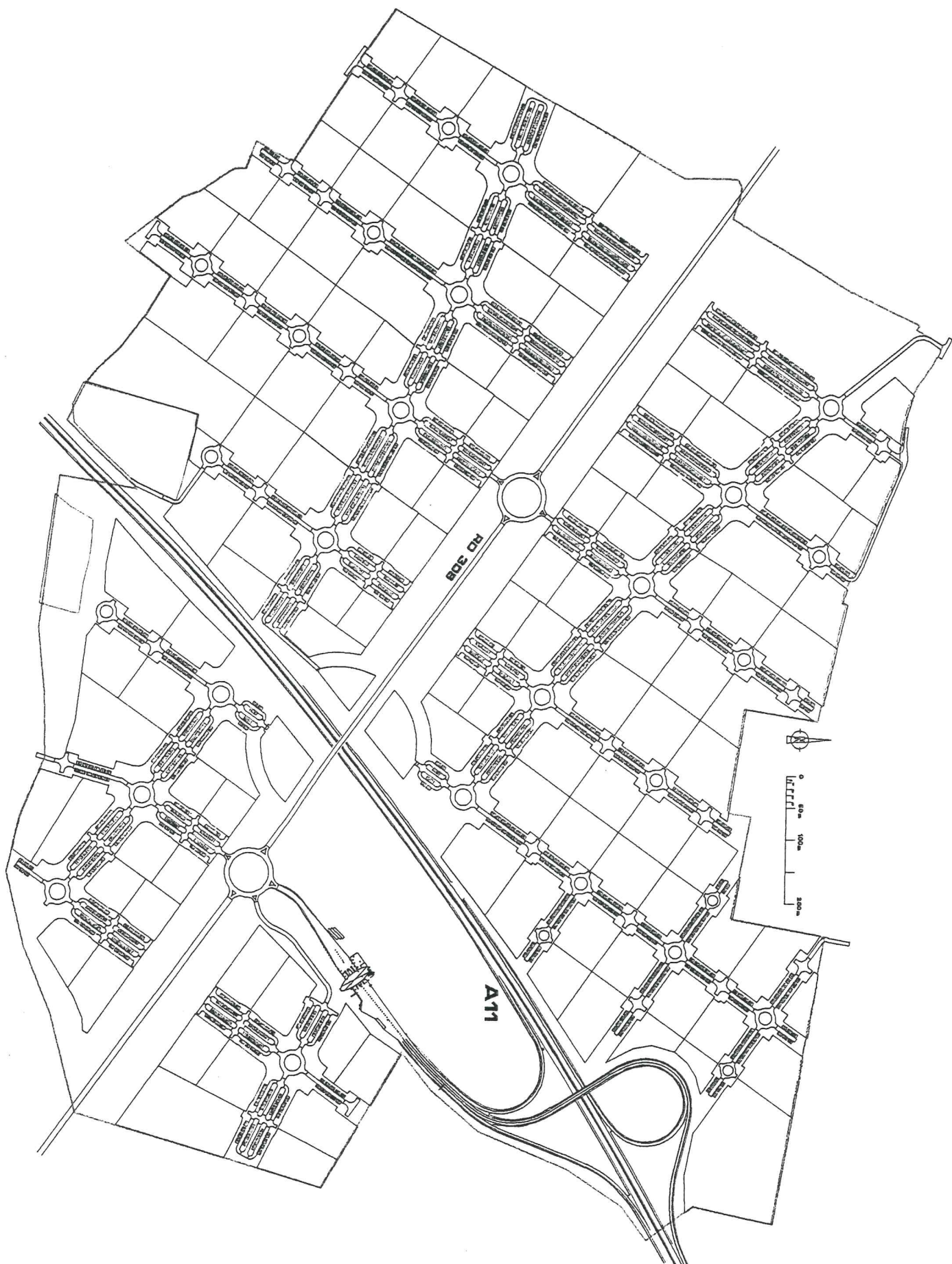
Toutefois, l'attention des constructeurs de locaux d'activités est attirée sur la nécessité de réaliser des bâtiments comportant une isolation acoustique adaptée au niveau sonore ambiant.

SECURITE

Les P.O.S. des Communes de Louailles et de Le Bailleul interdisent tout accès direct des constructions sur la RD 306.

La desserte du parc d'activités est donc réalisée par 2 giratoires Est et Ouest de part et d'autre de l'autoroute A 11 sur la RD 306, ces dispositifs offrant les meilleures garanties en terme de sécurité passive. En particulier, la sécurité du carrefour actuel, desservant l'échangeur, devrait être notablement améliorée par la réalisation du giratoire Est.

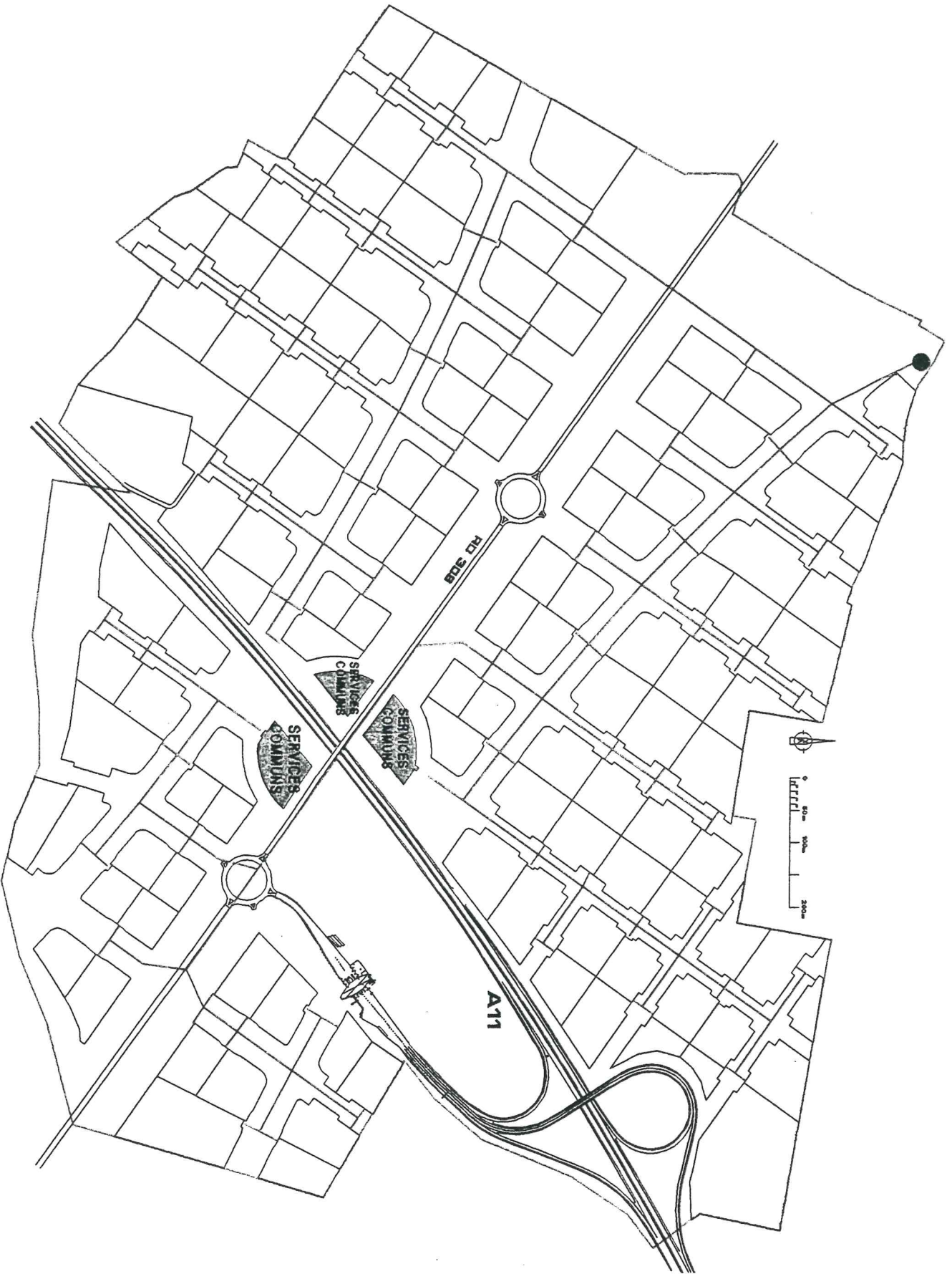
PLAN DES VOIRIES
PLAN DES STATIONNEMENTS



PLAN DES CHEMINEMENTS PIETONS

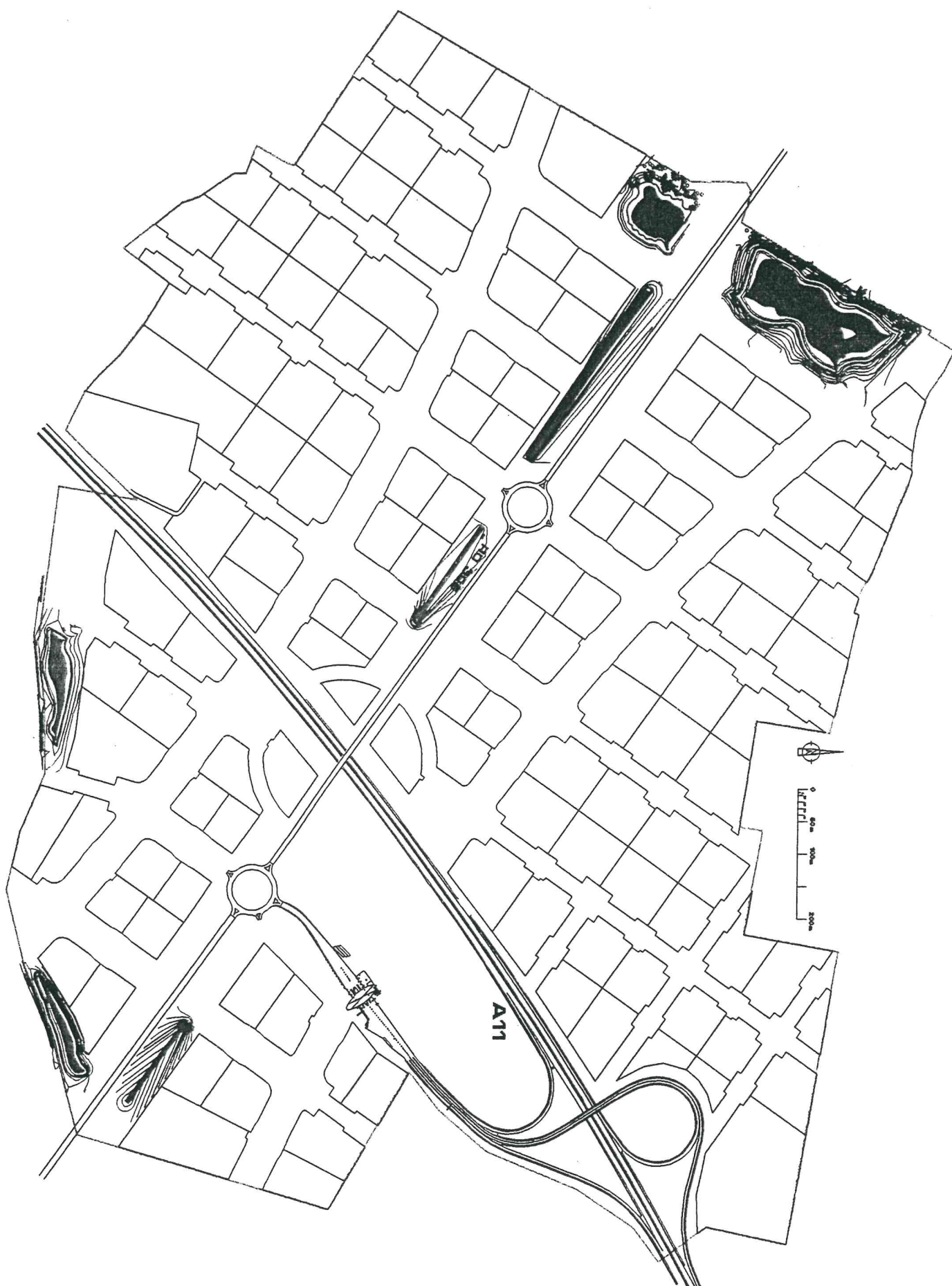


STATION EPURATION

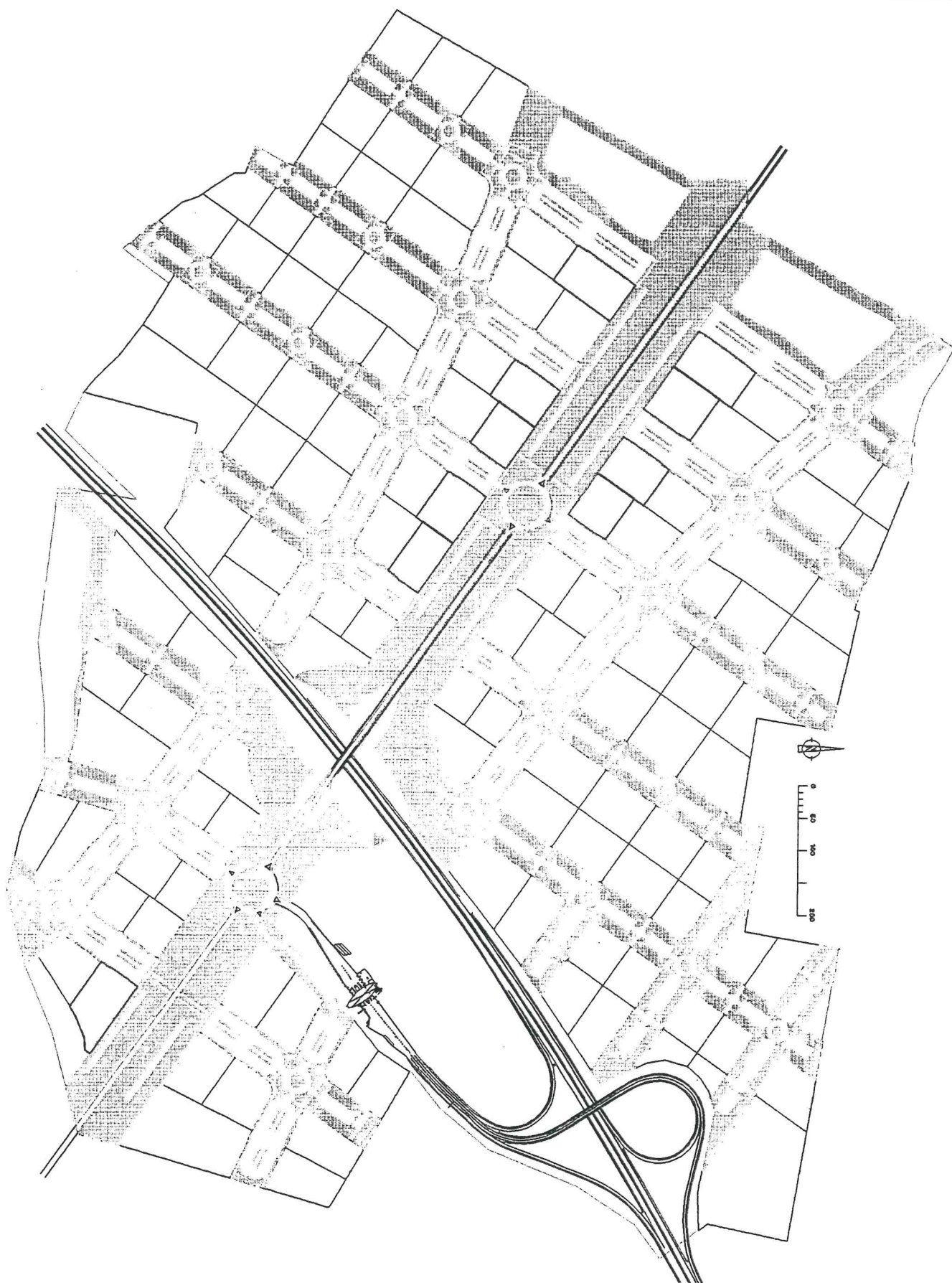


EMPLACEMENT DES EQUIPEMENTS

PLAN DES CHEMINS D'EAU ET BASSINS



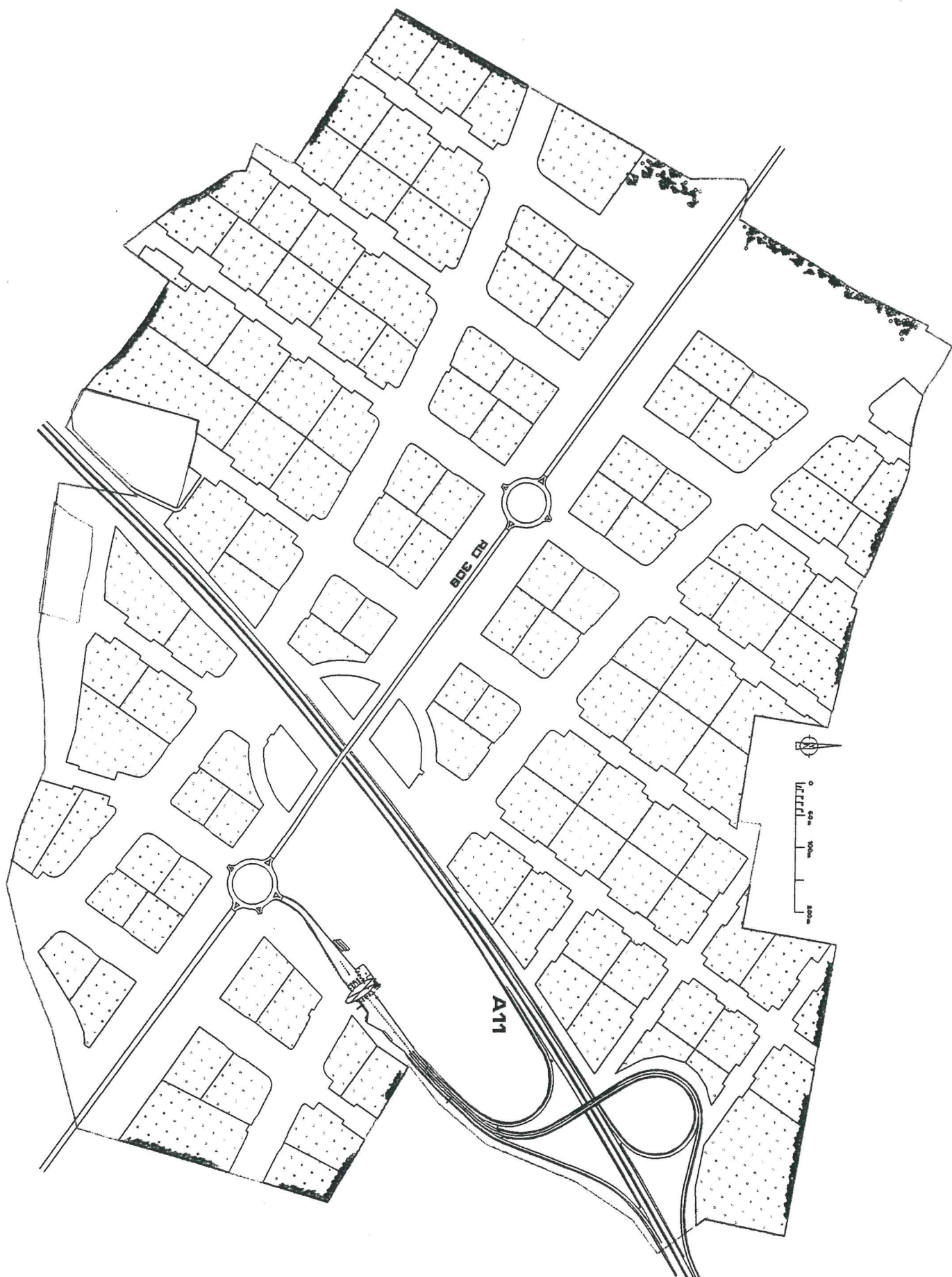
OSSATURE PAYSAGERE : LA GRANDE PRAIRIE



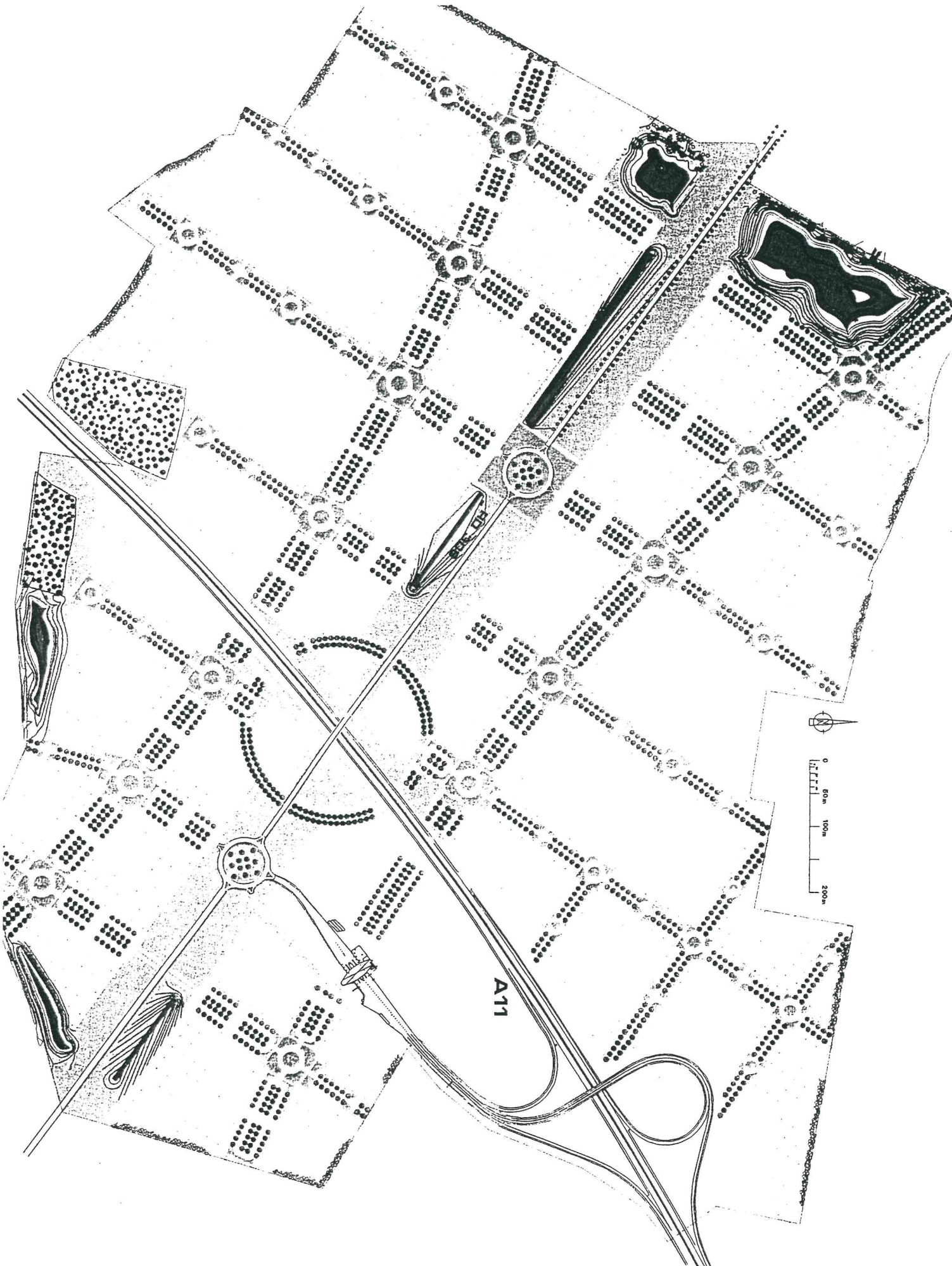
OSSATURE PAYSAGERE : LES ALIGNEMENTS



TRAITEMENTS PAYSAGERS DE PROXIMITE
TRAME PAYSAGERE INTERNE

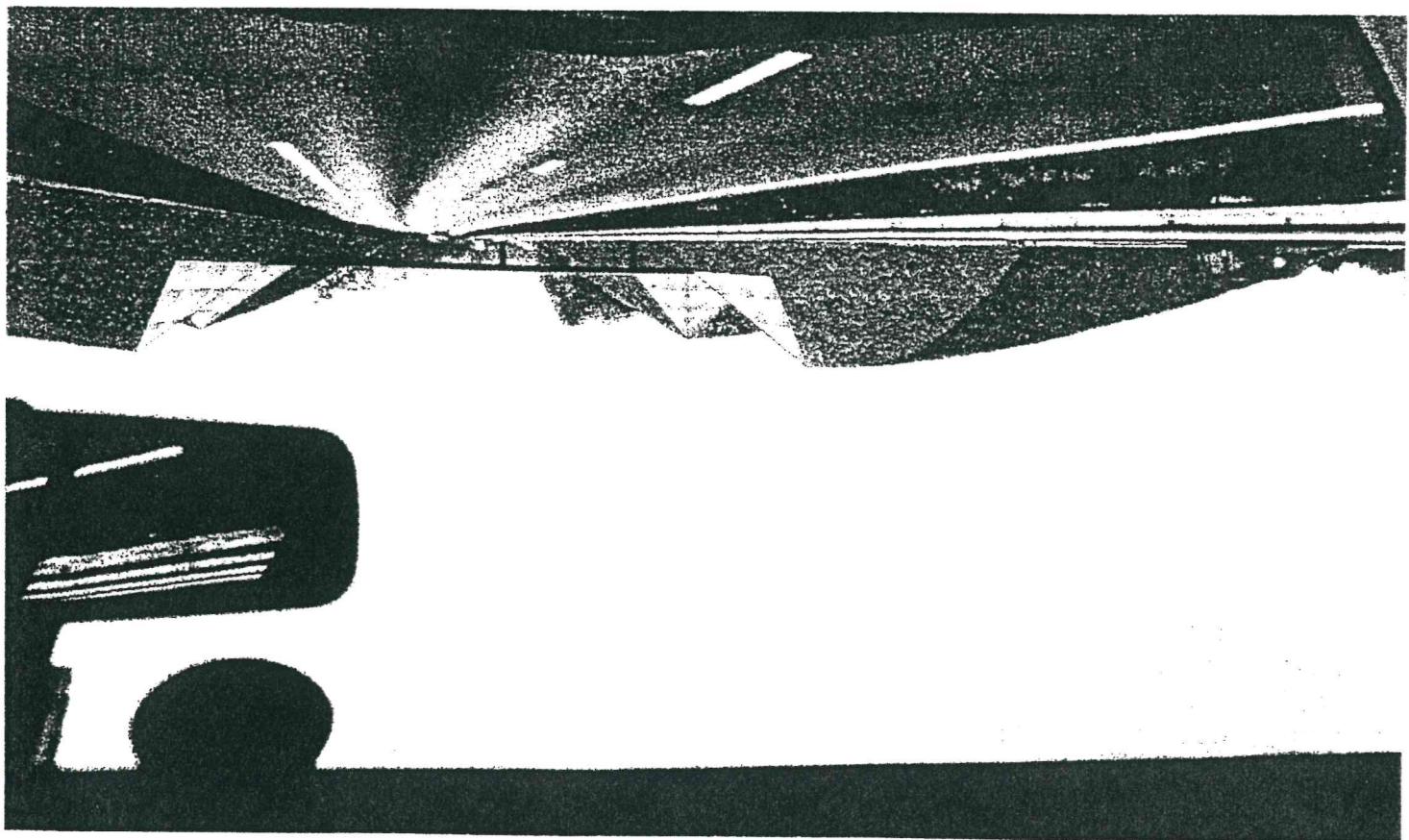
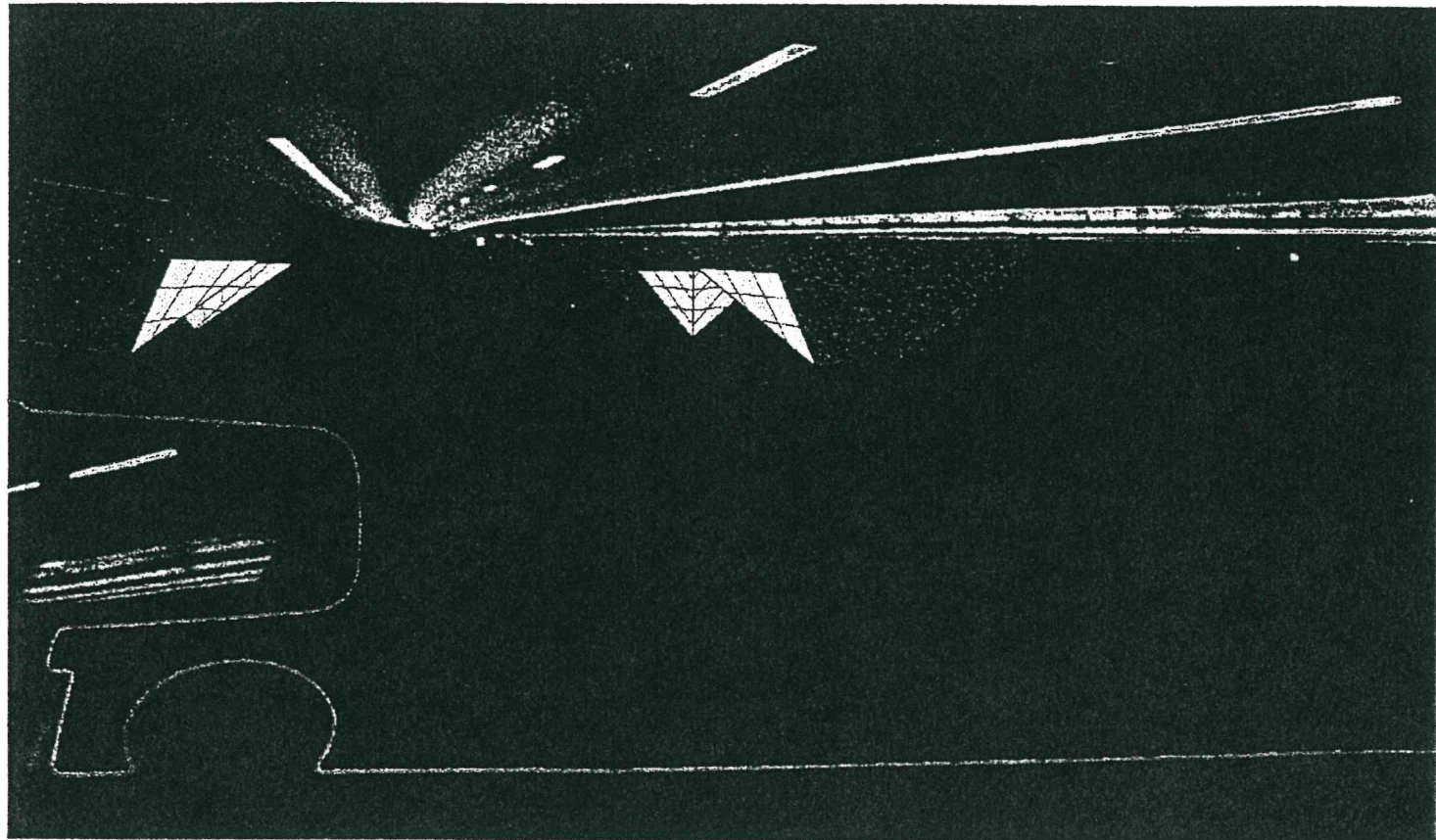


PLAN DES AMENAGEMENTS PAYSAGERS



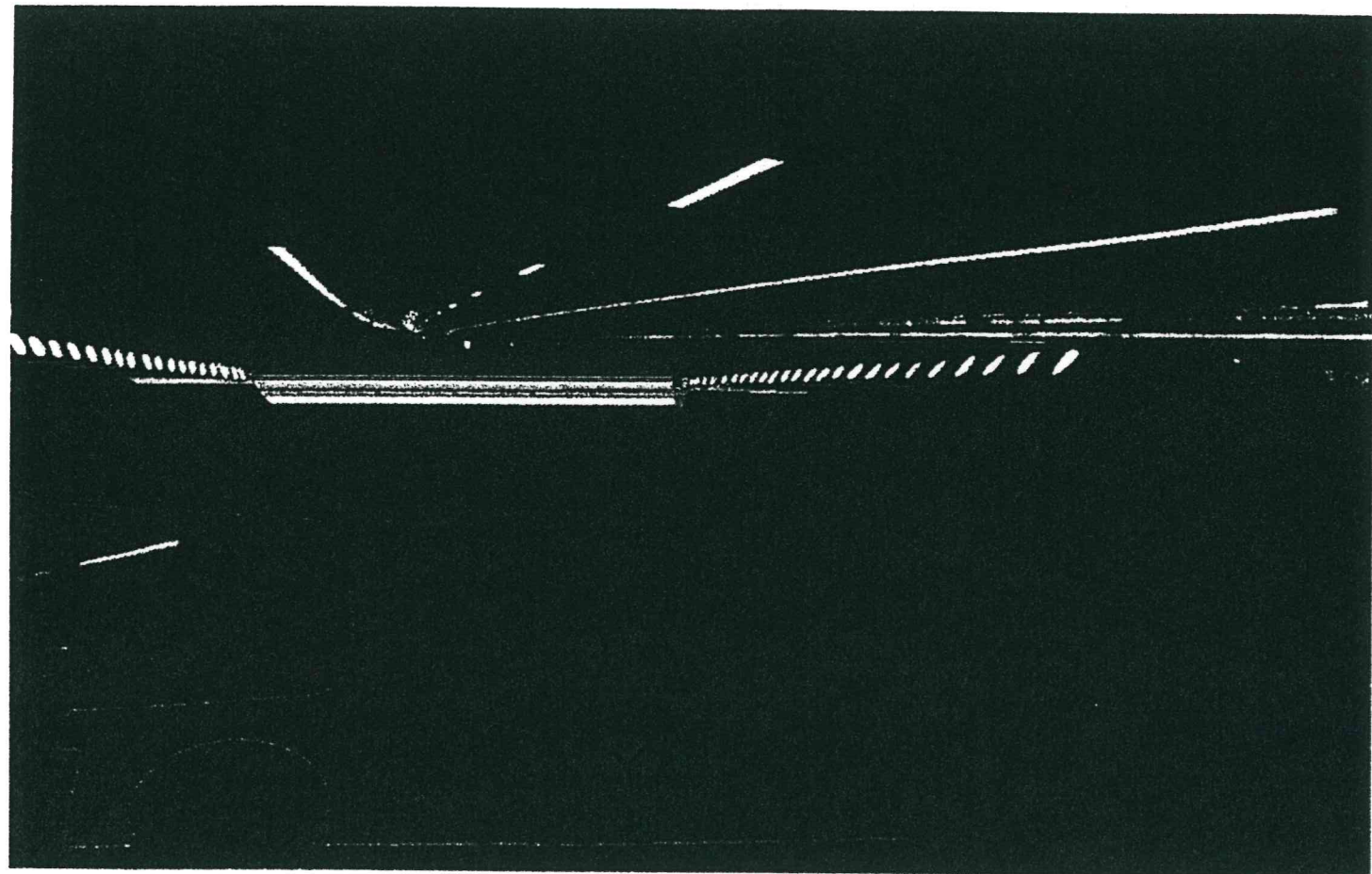
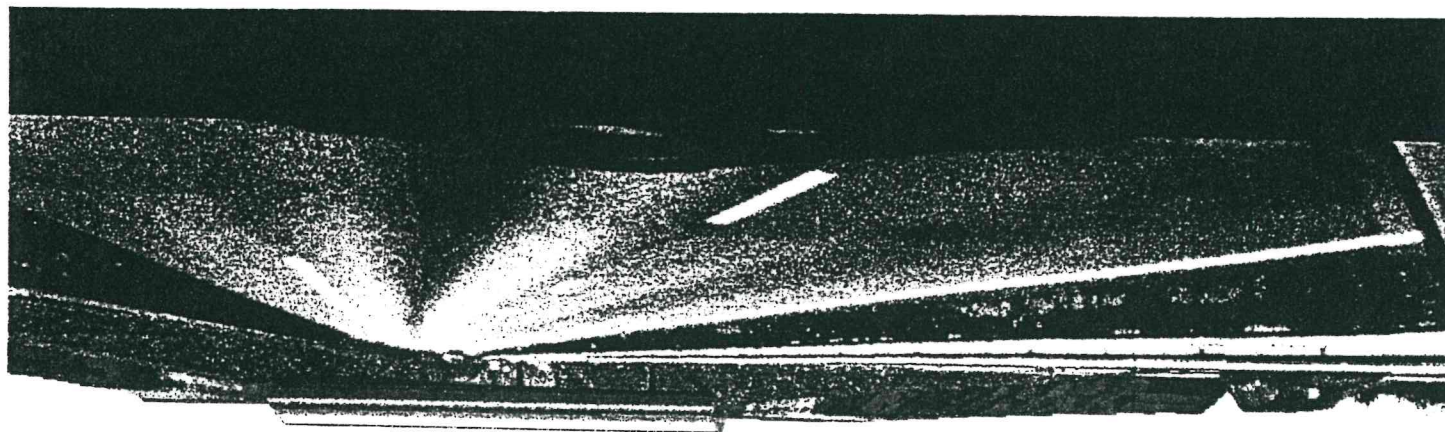
PASSAGE SUPERIEUR DE LA RD.306 SUR L'AUTOROUTE A.11

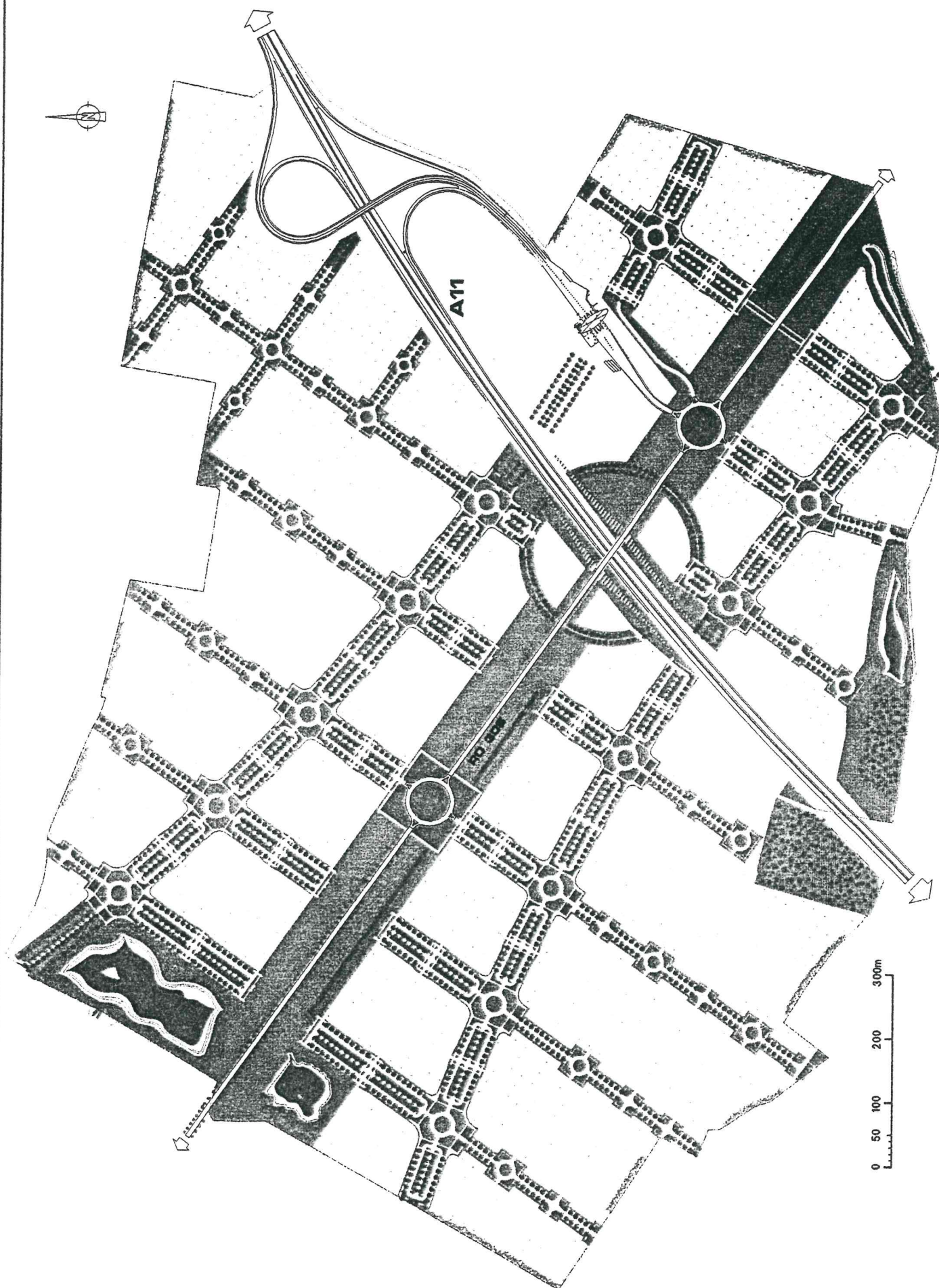
SIMULATION D'AMENAGEMENT N°1



PASSAGE SUPERIEUR DE LA RD.306 SUR L'AUTOROUTE A.11

SIMULATION D'AMENAGEMENT N°2





PARC D'ACTIVITES DE L'ECHANGEUR SABLE/LA FLECHE SCHEMA D'AMENAGEMENT

**ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ
DITE « PARC D'ACTIVITES DE L'ECHANGEUR SABLE/LA FLECHE »
DESORMAIS DENOMMEE « OUEST PARK »**

NOTE DE PRESENTATION

SUR LES DISPOSITIONS D'URBANISME

PRISES EN APPLICATION DE L'ARTICLE L 111-1-4 DU CODE DE L'URBANISME

ETUDE DES MARGES DE RECUL.

MARS 2004

La Zone d' Aménagement Concerté étant située de part et d'autre de l'autoroute A11 et de la RD 306, l'article L 111 - 1 - 4 stipule qu'en l'absence de règles spécifiques destinées à aboutir à une urbanisation de qualité, les terrains situés à une distance inférieure à 100 mètres de l'axe de l'autoroute et 75 mètres de l'axe de la route départementale, sont frappés d'inconstructibilité.

L'originalité et la qualité caractérisent le traitement du paysage du parc d'activités de l'Echangeur Sablé/La Flèche. Elles s'organisent autour des thèmes suivants :

- l'eau :

Le système d'assainissement des eaux pluviales est en partie aérien. Il met l'eau en valeur de deux manières : tout d'abord par de larges fossés à pentes douces, puis par la création de plusieurs étangs toujours en eau qui retiennent les grosses pluies instantanées avant de les restituer avec douceur dans le réseau hydrographique existant. Des séparateurs d'hydrocarbures et des bassins de décantation permettent de restituer à l'environnement une eau non polluée. Les eaux pluviales deviennent ainsi le support de création de paysages subaquatiques et aquatiques.

- les traces :

La trace historique constituée par la route qui joint La Flèche à Sablé est mise en valeur par un traitement paysager de 125 m de large qui marque, lorsque l'on a quitté l'autoroute, la traversée du parc d'activités par une « grande prairie à la française » au milieu de laquelle se glissent les automobilistes. Deux boisements, seuls vestiges du paysage naturel issus de l'histoire, sont conservés et mis en valeur.

- la végétation :

Elle est l'élément structurant du paysage du parc d'activités. Se référant à la trame historique du bocage aujourd'hui disparu, elle l'illustre d'une manière contemporaine. Elle vient accompagner, souligner les voiries et les allées de stationnement sous la forme d'un double ou quadruple alignement d'arbres. Ces plantations majestueuses poursuivent le double objectif de structurer l'espace et filtrer sans les masquer les vues sur les futurs bâtiments d'activités dont l'architecture risque d'être plus ou moins hétérogène.

La végétation marque, identifie et anime également les ronds-points, le centre de vie, participe à la diversification du milieu existant en bordure des étangs – roselières,... Elle est le support, l'écran d'accueil à l'intérieur des lots cessibles grâce au pré-verdissement. Elle est, enfin, le filtre naturel entre le parc et ses riverains par le biais de haies bocagères denses.

- les échelles :

Le paysage a été pensé de manière à satisfaire à différentes perceptions :

. celles rapides, fugaces, et très focalisées, de l'automobiliste. Les points d'échanges arborés, la grande couronne du centre de vie et les alignements volontaires du parc d'activités seront les événements perçus depuis les grandes infrastructures routières,

celles du piéton et du visiteur du parc d'activités. Leurs perceptions seront marquées par l'eau mise en valeur sous la forme de chemins d'eau conduisant à des étangs et accompagnée d'une végétation tant arborée qu'arbusive et herbacée spécifique des milieux humides et subhumides. Elles seront dominées par les mails majestueux et ombrés des parkings.

- les signes du paysage depuis les infrastructures routières :

Depuis la RD 306, le recul de 62 mètres des bâtiments industriels évite les images chaotiques traditionnelles grâce à un premier plan calme et maîtrisé « la grande prairie », mais aussi grâce à l'éloignement qui réduit l'importance du bâti dans le champ visuel sans l'occulter. Le repérage du parc, ses marques, s'effectuent autour d'un langage de base, l'arbre. Vocabulaire élémentaire, des essences nobles sont utilisées pour indiquer chaque lieu d'accès et permettre l'identification des différents lieux à l'intérieur du parc. Les deux longues courbes qui accompagnent la RD 306, plantées d'essences à développement rapide et de forme dynamique, servent la signalétique du lieu.

Depuis l'autoroute, un aménagement particulier constituera un signal sobre, clair, à l'échelle de la taille du parc et renvoyant une image de qualité lisible à 130 km/h y compris de nuit. Deux propositions ont été faites dont la faisabilité sera vérifiée avec la société concessionnaire de l'autoroute A11 :

- la première se composait d'une butte paysagée qui habillait le carrefour des deux grands axes. Chaque flanc de la butte comportait un pan vitré dont l'un aurait pu abriter les services communs (bureaux, hôtel, restaurant).
- la seconde propose un habillage du pont de la RD 306 par un long tube translucide qui se prolonge en bordure de l'autoroute par des « fûts » inclinés, posés à même le sol et abritant des projecteurs. Une succession de points lumineux alertent l'automobiliste et focalisent la vue vers le pont autour duquel seront installés les services communs du parc d'activités.

Cette deuxième proposition est la plus simple. Elle présente une image technologique plus affirmée.

Le Syndicat Mixte Pour l'Aménagement et la Promotion du Parc d'Activités Départemental de l'Echangeur Sablé-La Flèche et les Communes de Louailles et Le Bailleul, soucieux de promouvoir une opération de qualité pour l'accueil des entreprises, ont donc introduit des règles spécifiques dans le Plan d'aménagement de Zone et son règlement afin d'assurer une cohérence d'ensemble du projet. Ces dispositions sont les suivantes :

- le Syndicat Mixte, au-delà de la mission classique de réalisation des équipements nécessaires à la viabilisation des terrains, entend mettre en œuvre une politique de qualité des espaces publics par la plantation d'un double ou quadruple alignements d'arbres de hautes tiges de part et d'autre des voiries structurantes et la réalisation d'espaces piétons éclairés destinés à organiser les relations piétonnes entre les diverses entreprises.
- « les axes d'aménagement » ainsi constitués permettront de « filtrer » les perceptions sur les architectures nécessairement différentes des futures entreprises.
- les « axes d'aménagement », après un pré-terrassement préalable aux plantations d'arbres de hautes tiges, seront également le lieu de réalisation pour les futures entreprises de la majorité des places de stationnement nécessaires afin d'aboutir à une organisation cohérente du stationnement avec des places ombragées (plantation de 1.763 arbres). Le problème du stationnement a donc été pris en compte, dès la conception, et celui-ci participe, au-delà d'une organisation rationnelle à l'ampleur des espaces publics.

- la prescription de marge de recul de 15 mètres minimum pour les constructions de part et d'autre des axes d'aménagement..
- le Syndicat Mixte a également prévu le pré-paysagement de l'ensemble du site avec la plantation de 2.025 arbres.

Concernant les perceptions de l'urbanisation future depuis la RD 306, la marge de recul des constructions par rapport à l'axe est fixée à 62 mètres, à l'exception de l'ensemble de services communs situé de part et d'autre du pont sur l'autoroute A11, la marge de recul étant de 18,50 mètres (effet de « porte » à la croisée des 2 infrastructures routières).

Il faut remarquer que les marges de recul seront aménagées en prairie et plantées d'arbres de haut jet.

Ces marges de recul en bordure de la RD 306 pourront également recevoir des équipements publics et leur superstructure, des bâtiments techniques et des aires de stationnements qui feront l'objet d'une intégration paysagère.

L'autoroute A11 traverse la majeure partie du parc en tranchée. Cette situation topographique rendra l'urbanisation future du parc pratiquement imperceptible depuis l'autoroute. En conséquence les marges de recul ont des distances variables de 60 mètres à 25 mètres en fonction des situations topographiques.

Afin de promouvoir identité et qualité du Parc d'Activités de l'échangeur Sablé/La Flèche, l'aménageur s'est engagé à mettre en œuvre un véritable projet d'environnement. Au-delà d'un travail d'embellissement du site, le projet présente des caractéristiques de convivialité avec le paysage et l'environnement originales et peu communes pour ce type d'aménagement. Ses qualités lui permettront de s'intégrer sans heurts à son environnement et de présenter une attractivité supplémentaire pour les entreprises qui attachent de plus en plus d'importance à la qualité du cadre où elles vivent.

L'organisation du parti d'aménagement, les moyens financiers consacrés aux espaces verts et aux plantations, sont à la hauteur de l'ambition de créer un « Parc » d'activités. Deux chiffres permettent de bien mesurer l'effort consenti pour atteindre cette ambition. En se référant au territoire aménageable, la surface occupée par les futures entreprises représente **57 % du territoire**. Les espaces publics et plantés aménagés par le Syndicat Mixte représentent **43 % du territoire**.

Les mesures spécifiques sont traduites concrètement au TITRE II dans les articles 6 : Implantations par rapport aux voies et emprises publiques -, article 10 : - Hauteur maximum des constructions -, article 11 : - Aspect extérieur des constructions -, article 13 - Espaces libres - Plantations - du Règlement du Plan d'Aménagement de Zone.

Le recul des constructions imposé par rapport à l'autoroute A11 et à la RD 306 est concrétisé par une zone « non aedificandi » figurant au Plan d'Aménagement de Zone.

IMPACTS SONORES LIES AU TRAFIC SUR L'A 11 ET LA RD 306

Les niveaux sonores sont estimés par un calcul théorique à partir des données de trafics en utilisant la méthode simplifiée du guide du bruit des transports terrestres.

Le Leq (8h-20h) est l'indice adopté pour qualifier les bruits de transports. Les dispositions réglementaires actuellement appliquées pour les bâtiments d'habitation fixent à 65 dB(A) le niveau Leq (8h-20h) à ne pas dépasser en façade.

Sur le site 4 unités bâties sont situées à moins de 200 m de l'autoroute A 11. Toutefois, elles bénéficient de l'effet d'écran des remblais de l'A 11 d'une hauteur de 2 à 3 m à leur niveau/

La source sonore principale est en fait la RD 306. Pour un récepteur situé sur le site, à 50 m du bord de cette voie, le Leq (8h-20h) est de 67 dB (a). Ce niveau est dû principalement à un pourcentage élevé de poids lourds qui représentent 18 % du trafic sur cette voie.

Le Parc d'Activités ne prévoyant pas la réalisation d'habitations (à l'exception éventuellement des besoins de gardiennage), la limite de 60 dB(A) prévue par la loi n° 92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit, ne devrait pas s'appliquer.

Toutefois, l'attention des constructeurs de locaux d'activités est attirée sur la nécessité de réaliser des bâtiments comportant une isolation acoustique adaptée au niveau sonore ambiant.

SECURITE

Les P.L.U. des Communes de Louailles et de Le Bailleul interdisent tout accès direct des constructions sur la RD 306.

La desserte du parc d'activités est donc réalisée par 2 giratoires Est et Ouest de part et d'autre de l'autoroute A 11 sur la RD 306, ces dispositifs offrant les meilleures garanties en terme de sécurité passive. En particulier, la sécurité du carrefour actuel, desservant l'échangeur, sera notablement améliorée par la réalisation du giratoire Est. (aménagement réalisé)

**ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ DITE « PARC D'ACTIVITÉS DE
L'ÉCHANGEUR SABLE/LA FLECHE »
DESORMAIS DENOMMÉE « OUEST PARK »**

**PLAN D'AMENAGEMENT
DE ZONE**

MODIFICATION N° 1

**REGLEMENT
DU PLAN D'AMENAGEMENT DE ZONE**

MARS 2004

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement s'applique au territoire de la Zone d'Aménagement Concerté dite « PARC D'ACTIVITES DE L'ECHANGEUR SABLE/LA FLECHE » ou « OUEST PARK » créée par Arrêté préfectoral du 9 Décembre 1996 sur les communes de Louailles et Le Bailleul. Le Plan d'Aménagement de Zone et Le Règlement d'Urbanisme ont été approuvés par Arrêté Préfectoral du 19 Mars 1999.

ENUMERATION DES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A AUTORISATION

- Les clôtures (articles L 441.1 et suivants du Code de l'Urbanisme).
- Les constructions (articles L 421.1 et suivants du Code de l'Urbanisme).
- Les lotissements (articles L 315.1 et suivants du Code de l'Urbanisme).
- Les installations classées pour la protection de l'environnement (loi du 19 juillet 1976), y compris les carrières (loi du 4 janvier 1993).
- Le stationnement des caravanes isolées, les terrains de camping et de caravaning, les parcs résidentiels de loisirs (articles R 443.1 et suivants du code de l'Urbanisme).
- Les installations et travaux divers, parcs d'attractions, aires de jeux et de sports, aires de stationnement, dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes, affouillements et exhaussements du sol (articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme).
- Les démolitions (articles L 430.1 et suivants du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE 2 : PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL

- 1) Sont et demeurent applicables au territoire couvert par le Plan d'Aménagement de Zone, les articles suivants du Code de l'Urbanisme :

A) DISPOSITIONS LEGISLATIVES

ARTICLE L 111.1.4 – « En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations et de soixante quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Les dispositions des alinéas précédents ne s'appliquent pas dès lors que les règles contenues dans un document d'urbanisme sont justifiées et motivées au regard notamment des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.»

Le dossier de Réalisation de ZAC approuvé par arrêté préfectoral le 19 Mars 1999 contenait un argumentaire préconisant une marge de recul d'implantation des constructions de 60 mètres de part et d'autre de l'axe de la Route Départementale 306 et une marge de recul de largeur variable en fonction de la topographie de part et d'autre de l'autoroute A 11. Ces marges de recul ont été matérialisées dans le PAZ, par des zones « non-aedificandi ».

Pour tenir compte des dispositions de l'article L. 111.1.4, une étude d'urbanisme est jointe en annexe pour garantir une urbanisation de qualité.

ARTICLE L 111.9 – « L'autorité compétente » peut surseoir à statuer dans les conditions définies à l'article L 111.8 dès la date d'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations à réaliser sur des terrains devant être compris dans cette opération.

ARTICLE L 111.10 – Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, le sursis à statuer peut être opposé, dans

des conditions définies à l'article L 111.8 dès lors que la mise en étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par « l'autorité compétente » et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités.

« L'autorité compétente » peut surseoir à statuer, dans les mêmes conditions, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement qui a été prise en considération par le Conseil Municipal ou par l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, ou, dans le périmètre des opérations d'intérêt national, par le représentant de l'Etat dans le département.

La délibération du Conseil Municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale, ou l'arrêté de l'autorité administrative qui prend en considération le projet d'aménagement délimite les terrains concernés ».

« Le sursis à statuer ne peut être prononcé que si l'acte décidant la prise en considération a été publié avant le dépôt de la demande d'autorisation. La décision de prise en considération cesse de produire effet si, dans un délai de dix ans à compter de son entrée en vigueur, l'exécution des travaux publics ou la réalisation de l'opération d'aménagement n'a pas été engagée ».

ARTICLE L 421.4 - Dès la publication de l'acte déclarant d'utilité publique une opération, le permis de construire peut être refusé par les travaux ou les constructions à réaliser sur les terrains devant être compris dans l'opération.

B) DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

ARTICLE R 111.2 – Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

ARTICLE R 111.3-1 – Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si les constructions sont susceptibles, en raison de leur localisation, d'être exposées à des nuisances graves, dues notamment au bruit.

ARTICLE R 111.3.2 – Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

ARTICLE R 111.4 – Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position de ces accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

- 1) à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire,
- 2) à la réalisation des voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

Le nombre des 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 ou la gêne pour la circulation sera la moindre.

ARTICLE R 111.14-2 – Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1^{er} de la loi n° 76.629 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature.

Il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

ARTICLE R 111.21 – Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Le Plan d'Aménagement de Zone s'applique sans préjudice des prescriptions prises au titre des législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'occupation ou l'utilisation du sous-sol, du sol et du sur-sol, dans les conditions fixées à l'article L.126.1 du Code de l'urbanisme.

Les lois suivantes sont applicables nonobstant les dispositions du PAZ :

- Loi validée du 27 septembre 1941 – titre III article 14 relative aux découvertes archéologiques fortuites
- Loi n° 80-532 du 15 juillet 1980 (article 2) relative à la protection des collections publiques contre les actes de malveillance
- Loi sur l'eau N 92-3 du 3 janvier 1992,
- Loi sur le bruit n° 92-1.444 du 31 décembre 1992,
- Loi sur le renforcement de la protection de l'environnement n° 95.101 du 2 février 1995.
- Loi sur l'air n° 96-1.236 du 30 décembre 1996

Les dispositions sanitaires départementales sont applicables dans la zone :

- Le contrôle des prélèvements d'eaux souterraines ou les rejets dans celles-ci
- La salubrité exige que pour toute construction, soient prises des dispositions visant au rangement des déchets et de leurs contenants, hors de la voie publique
- Les locaux réservés au stockage des poubelles pour les ordures ménagères d'une part, et aux objets encombrants d'autre part, devront respecter la législation en ce qui concerne les surfaces des accès et les aménagements intérieurs.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONE

Le territoire couvert par la modification n° 1 du Plan d'Aménagement de Zone (PAZ) comprend l'intérieur de la Zone d'Aménagement Concerté du parc d'activités de l'échangeur Sablé – La Flèche, désormais dénommée « Ouest-Park » dont le Plan d'Aménagement de Zone a été approuvé par un arrêté préfectoral en date du 19 mars 1999.

ARTICLE 4 – ADAPTATIONS MINEURES

Des adaptations mineures dérogeant à l'application stricte d'une des règles 3 à 13 du titre II du présent règlement pourront être autorisées dans les conditions prévues à l'article L 123.1 du Code de l'Urbanisme.

TITRE II

CARACTERE DE LA ZONE

La zone est destinée, principalement, à recevoir des entreprises et des services compatibles avec la vocation de parc d'activités de « OUEST PARK ».

Elle comprend :

- un secteur « S » où les constructions sont présumées sujettes à des nuisances sonores.
- un secteur « V » où des vestiges archéologiques sont susceptibles d'être découverts.
- un secteur « M.T » dans lequel il existe des risques potentiels de mouvements de terrain

SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE - 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Sont autorisées, sous réserve qu'elles n'entraînent pas des dangers, inconvénients, nuisances et pollutions incompatibles avec le caractère des lieux environnants, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage :
 - . d'activités de production et de recherche
 - . de bureaux
 - . de commerces liés à une activité de production sur place
 - . de commerces uniquement destinés aux entreprises
 - . de commerces destinés à tout public à condition que la superficie de chaque programme ne dépasse pas 300 m² de Surface Hors Œuvre Nette
 - . de stockage
 - . de formation, de séminaires et de congrès
 - . de restauration
 - . des services nécessaires au fonctionnement et à la vie du parc
 - . d'hébergement hôtelier ou para-hôtelier
 - . d'équipements collectifs ou d'intérêt général
 - . de stationnement
- les extensions des constructions existantes
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et les constructions liées aux réseaux d'infrastructures
- les clôtures
- les affouillements et exhaussements des sols liés à la réalisation des constructions autorisées ou de travaux publics
- les installations classées
- les habitations, lorsqu'elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente est une nécessité absolue pour assurer la surveillance des établissements dans la limite de 5% de la Surface Hors Œuvre Nette autorisée et à condition que les bâtiments soient intégrés dans les locaux d'activités.
- les aires de stationnement ouvertes au public et pouvant contenir au moins 10 véhicules
- les lotissements et groupements d'activités.

Dans le secteur « V », où des vestiges archéologiques sont susceptibles d'être découverts, s'applique le décret 86-192 du 5/1/1986.

Dans le secteur « S », la construction, l'extension, la transformation des constructions à usage d'habitation, des locaux destinés à recevoir du public, si elles sont autorisées dans la zone devront répondre aux normes concernant l'isolement acoustique des bâtiments contre le bruit extérieur. Ces mesures devront être prises conformément aux dispositions de l'arrêté du 6/10/1978 pour une voie de type 1.

Dans le secteur « M.T » où tout projet est situé dans la zone exposée à un risque de mouvements de terrain, il revient au pétitionnaire de prendre toute disposition pour s'assurer de l'importance du risque et adapter son projet de construction à la nature du sous-sol.

ARTICLE - 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1 sont interdites.

SECTION II

CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE - 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - ACCES

Tout terrain enclavé est inconstructible.

Les accès doivent être adaptés aux types de constructions ou d'utilisations du sol autorisés à la section I du présent règlement et présenter toutes les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité des personnes et des biens.

Pour tenir compte des dispositions de l'article L. 111.1.4, une étude d'urbanisme est jointe en annexe pour garantir une urbanisation de qualité.

Le nombre d'accès sur les voies publiques ou privées ouvertes ou non à la circulation publique peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions ou utilisations du sol peuvent n'être autorisées que sous réserve que le ou les accès soient établis sur la ou les voies où la gêne pour la circulation est la moindre.

Tout accès occupera le minimum d'espace sur la voie publique compte tenu de la largeur de celle-ci et des rayons de giration des véhicules et sera aménagé de manière à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

2 – VOIRIE

Toute construction ou utilisation du sol autorisée à la section I du présent règlement doit être desservie par une voie publique ou privée ouverte ou non à la circulation publique répondant aux exigences de sécurité des personnes et des biens.

Les voies privées ouvertes ou non à la circulation publique doivent présenter toutes les caractéristiques permettant la circulation et les manœuvres des véhicules des services publics dans des conditions normales.

Ces caractéristiques devront être agréées par le gestionnaire des voies auxquelles elles se raccordent, particulièrement sous les aspects géométriques, structure de chaussées et revêtement.

ARTICLE - 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU POTABLE

Toute construction ou utilisation du sol autorisée à la section I du présent règlement et qui requiert une alimentation en eau, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2 - ASSAINISSEMENT EAUX USEES

Toute construction ou utilisation du sol autorisée à la section I du présent règlement, doit être raccordée au réseau public d'assainissement eaux usées. Cependant, en l'absence de réseau, l'assainissement autonome est autorisé. Les installations devront alors être conçues de façon à pouvoir, le moment venu être branchées sur le réseau.

Le système d'évacuation des eaux usées, devra comporter notamment un pré-traitement avant raccordement des eaux utilisées pour des usages autres que l'habitation.

Le branchement sur le réseau public se fera par l'intermédiaire de regards ou de boîtes de raccordements accessibles pour les contrôles et prélèvements des autorités compétentes.

Pour les eaux résiduaires industrielles, le branchement sur le réseau public de collecte est obligatoire pour toute installation nouvelle. L'installation en amont de ce branchement devra posséder une capacité de rétention suffisante pour que les effluents en cas de défaillance du système de pré-traitement puissent être stockés jusqu'à fonctionnement correct de ce système. Les effluents rejetés au réseau public doivent présenter des caractéristiques conformes aux dispositions réglementaires en vigueur ainsi qu'aux caractéristiques techniques du réseau et de la station de traitement. A défaut de branchement possible sur un réseau public d'assainissement, les eaux résiduaires industrielles doivent être dirigées par des canalisations souterraines vers des dispositifs de traitement. L'épuration et l'évacuation des effluents devront être assurées conformément à la réglementation en vigueur.

3 - EAUX PLUVIALES

Les eaux de toiture, espaces verts et zones piétonnes pourront être évacuées dans la parcelle correspondante pour infiltration.

Les eaux pluviales des surfaces consacrées au stationnement et aux circulations autres que piétonnes feront l'objet d'un pré-traitement avant rejet dans le réseau d'assainissement pluvial public.

Les aménagements et installations réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement normal des eaux pluviales vers le réseau les collectant ou l'exutoire qui aura été désigné.

4 - AUTRES RESEAUX

Le raccordement aux réseaux EDF, GDF, PTT, Télécommunication et autres seront réalisés en souterrain.

ARTICLE - 5 – SURFACE ET FORME DES UNITES FONCIERES

A l'intérieur des îlots circonscrits par la voirie, le parcellaire est entièrement libre.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les caractéristiques des terrains doivent permettre la réalisation d'un système d'épuration autonome.

ARTICLE - 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Les constructions doivent être implantées en dehors des zones « Non aedificandi » indiquées sur le document graphique.

A l'exception des façades bâtiments ayant des façades de forme courbe, les façades des bâtiments devront être parallèles, perpendiculaires ou respecter un angle de 45° par rapport à l'axe des voies.

Concernant l'orientation des façades, si les règles d'implantation, ci-dessus, entraînaient l'implantation d'un bâtiment à un emplacement tel que la sécurité publique serait compromise, une implantation différente pourrait être imposée par les services compétents.

En l'absence d'indication portée au document graphique, les constructions devront être implantées à une distance d'au moins 15 mètres de l'axe des voies publiques.

Cette marge de recul ainsi que l'obligation des zones « Non aedificandi » ne s'appliqueront pas aux bâtiments de très faible emprise (par exemple, transformateur...) dont la superficie ne dépasse pas 15 m² de surface hors œuvre, aux bâtiments techniques et aux aires de stationnement.

ARTICLE -7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction doit être implantée par rapport aux limites séparatives, à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 5 m.

Toutefois, ce recul peut être supprimé :

- pour tout bâtiment lorsque les mesures appropriées sont prises pour éviter la propagation des incendies,
- pour les bâtiments de très faible emprise (transformateur...)

ARTICLE - 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Entre deux constructions non contiguës, doit toujours être aménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cette distance doit être égale à 5 mètres minimum.

ARTICLE - 9 – POURCENTAGE D'EMPRISE AU SOL

La surface de l'emprise au sol des bâtiments ne pourra être supérieure à 70 % de la surface du terrain concerné.

ARTICLE - 10 - HAUTEUR MAXIMUM

Sans objet.

ARTICLE - 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1 - Constructions

Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Une attention particulière devra être portée à :

- la composition des différents volumes de constructions,
- au traitement des façades (matériaux, couleurs et rythme des percements)
- l'insertion adéquate des constructions dans la topographie des terrains,
- au traitement très soigné des espaces verts et des plantations entourant les bâtiments,

afin d'aboutir, à terme, à une composition d'ensemble cohérente et harmonieuse. La conception des bâtiments devra obligatoirement rechercher la meilleure adaptation de ces bâtiments au terrain naturel.

Les bardages métalliques doivent avoir des coloris en harmonie avec l'environnement et de préférence des teintes sombres.

2 - Aspect extérieur des réseaux

Les réseaux sont obligatoirement enterrés.

Les différents dispositifs de comptage : coffrets, boîtes à lettres, indications de la raison sociale de l'entreprise seront obligatoirement regroupés dans un « muret technique » à l'entrée du terrain .

Les candélabres et autres dispositifs d'éclairage devront obligatoirement appartenir au même type d'appareillage que ceux mis en place dans les espaces publics et devront être agréés par les services compétents.

La délimitation des bandes de roulement des voiries et des aires de stationnement sera réalisée exclusivement par l'emploi de bordures A2.

La collecte des eaux pluviales des voiries sera réalisée exclusivement par un caniveau central de type CC1 ou CC2.

3 - Talus et murets de soutènement

Tous les talus seront obligatoirement et intégralement recouverts de végétation dense.

4 - Clôtures

Les clôtures sont obligatoires sur l'Autoroute A 11 et l'échangeur autoroutier.

Les clôtures, si elles sont réalisées, devront être traitées par une maille métallique soudée de couleur verte, dans un seul plan vertical. L'attache au sol ne pourra comporter ni mur-bahut, ni fondations. Les supports seront exclusivement métalliques, sans jambages, de couleur verte, à profil fermé, sans dés de fondation apparents.

La hauteur maximale des clôtures ne pourra pas dépasser 2,20 mètres.

5 - Publicité - Enseignes

A l'exception de l'indication de la raison sociale des entreprises exerçant leurs activités sur les terrains de « Ouest-Park », toute publicité sur le terrain est interdite.

Les enseignes d'entreprises sont autorisées à condition de ne pas dépasser la hauteur du bâtiment correspondant.

ARTICLE - 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Dans l'hypothèse où les capacités de stationnement public ne suffiraient pas à satisfaire les besoins rendus nécessaires par le projet, le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et utilisations des constructions projetées ou aménagées sera exigé sur la parcelle privée.

Le stationnement des deux roues et des véhicules poids lourds sera obligatoirement réalisé sur la parcelle privée.

Les aires de stationnement automobiles nécessaires seront calculées de la manière suivante :

1- pour les établissements industriels :

Une aire de stationnement par tranche de 50 m2 de plancher hors œuvre, ou pour 1 emploi.

2 - pour les bureaux :

Une aire de stationnement par tranche de 25 m2 de plancher hors œuvre, ou pour 1 emploi.

3 - pour les établissements commerciaux :

Une aire de stationnement par tranche de 30 m2 de surface hors oeuvre et une par tranche de 15 m2 pour les surfaces commerciales de plus de 500 m2 de surface hors oeuvre.

4 - pour les constructions à usage d'habitation :

Deux aires de stationnement par logement.

5 - pour les hôtels et restaurants :

Neuf aires pour dix chambres et une aire et demie pour 10 m² de salle de restaurant.

6 - pour les établissements de santé

Une aire et demi par tranche de 100 m² de surface hors œuvre.

La norme applicable aux constructions non prévues ci-dessus, est celle à laquelle ces constructions sont le plus directement assimilables.

ARTICLE - 13 – OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES VERTS

Les plantations existantes devront être maintenues, à l'exception des emprises des bâtiments où elles devront être remplacées par des plantations équivalentes.

Il doit être planté au moins un arbre de haute tige par 100 m² d'espace vert.

Les aires de stationnement doivent être plantées d'un arbre de haute tige diamètre 8/10 pour quatre places.

Les végétaux devront être sélectionnés parmi les végétaux représentatifs de la végétation spontanée du site ou des écosystèmes de la région concernée.

Tout espace non occupé par des bâtiments ou des surfaces revêtues devra obligatoirement être traité en espaces verts. Ceux-ci ne pourront être inférieurs à 20% de la surface de la parcelle.

SECTION III POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE - 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation des Sols dans la ZAC.

La Surface Hors Œuvre Nette Totale est fixée à : 581 100 m².

ARTICLE -15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL DE LOUAILLES
REUNION DU 26 MARS 2004**

L'an deux mil quatre le vendredi 26 Mars à 20 heures 30. Le Conseil Municipal, légalement convoqué, s'est réuni à la Mairie en séance publique sous la présidence de MME CRNKOVIC M. Maire

Etaient présents :

Mme CRNKOVIC M., M. COUET J.P, M. FOUSSIER J.Y, Mme COUDREUSE B., M. PALVADEAU P., Mme CHEVET N., Mme SIMON, N. M. GUILLOCHON C.

Absents et Excusés : Mr LANGLAIS P., Mme MARCHAL G,

APPROBATION DE LA MODIFICATION DU PAZ DE LA ZAC OUEST PARK

Madame le Maire rappelle au Conseil Municipal sa décision en date du 17 novembre 2003 en vue d'engager la procédure de modification du PAZ en application des articles L et R 123-1 et suivants, L et R 311-1 et suivants du code de l'urbanisme et notamment l'article L 311-7 dudit code, conjointement avec la commune du Bailleul.

Une enquête publique s'est déroulée du 02 Février au 04 mars 2004.

Le Conseil Municipal, au vu du dossier et après et avoir délibéré, décide d'approuver les modifications du PAZ de la ZAC Ouest Park telles qu'elles sont annexées à la présente en prenant en compte toutes les observations du commissaire enquêteur.

Fait et délibéré en séance les dits jour, mois et an, ont signé au registre les membres présents.

Pour Copie Conforme,



Nombre de Conseillers :
En exercice : 10
Présents : 8
Votants : 8

Date de convocations
22 MARS 2004

Date d'Affichage
22 MARS 2004



Vu pour être annexé à notre délibération du 26 Mars 2004.
Signé : le Maire.



Le Dossier de Réalisation de la Zone d'Aménagement Concerté de l'Echangeur Sablé/La Flèche, située sur les communes de Louailles et Le Bailleul, comportant notamment un Plan d'Aménagement de Zone a été approuvé par arrêté préfectoral le 19 mars 1999.

Le Parc d'Activités Départemental de Louailles- Le Bailleul, dénommé plus récemment « Ouest-Park » a connu depuis l'année 2000 deux tranches de réalisation d'équipements publics (voiries – réseaux divers – bassin de rétention des eaux pluviales – plantations) et l'implantation de plusieurs entreprises.

La modification proposée du Plan d'Aménagement de Zone trouve son origine dans les enseignements que l'on peut, aujourd'hui, tirer de la commercialisation et des prospects de « Ouest-Park »

Les contacts commerciaux mettent en évidence une demande d'implantation d'entreprises sur un grand parcellaire parfois supérieur à 10 hectares d'un seul tenant . On peut également citer le projet de POLE SANTE SARTHE ET LOIR consistant en la construction d'un hôpital neuf au sein de « Ouest Park » sur un terrain voisin de la gare de péage de l'échangeur Sablé-La Flèche de l'autoroute A11.

Le document graphique du P.A.Z. se révèle être, à l'usage, un document dont le maniement est complexe (tracé définitif et tracé indicatif des voies publiques – marges de recul d'implantation des constructions par rapport à ces voies) et non adapté à des implantations nécessitant un grand parcellaire.

Afin d'améliorer les conditions d'application de ce document, avec pour objectif une présentation plus claire permettant d'atteindre une meilleure sécurité juridique sur les décisions, mais aussi pour accueillir des entreprises de grande taille, la procédure de modification du PAZ a donc été retenue.

Le règlement modifié apporte des aménagements ponctuels du règlement de PAZ actuellement en vigueur.

Sur le document graphique, l'indication de la voirie à tracé définitif a été simplifiée pour permettre un découpage de grand parcellaire. L'indication des secteurs « S » (zone de bruit), « V » (vestiges archéologiques) et « M.T » (mouvements de terrain) a été réalisée.

L'indication des marges de recul des constructions est désormais matérialisée par des zones « non aedificandi ».

En application des dispositions du Code de l'Urbanisme, les conseils municipaux des communes de Louailles et du Bailleul doivent délibérer conjointement sur cette modification sachant qu'elle ne remet pas en cause les équilibres techniques et financiers de la Zone d'Aménagement Concerté.

Le Syndicat Mixte pour l'Aménagement et la Promotion du Parc d'Activités Départemental de l'Echangeur de Sablé-la Flèche, aménageur de la Z.A.C, sera associé à cette modification.

Le dossier de modifications comprend :

- la présente note de présentation
- le Plan d'Aménagement de Zone et son règlement actuellement en vigueur
- le Plan d'Aménagement de Zone et son règlement modifié
- une note de présentation sur les dispositions d'urbanisme prises en application de l'article L 111.1.4 du code de l'urbanisme.

REÇU

à la Préfecture de la Sarthe

le 02 AVR. 2004



Vu pour être annexé à notre
délibération du 25 Mars 2004
Signé : le Maire.

uestpark
Parc d'activités Sablé-La Flèche
Donnez de l'Oxygène à votre entreprise

COMMUNE DE LOUAILLES
COMMUNE DE LE BAILLEUL

PLAN D'AMENAGEMENT DE ZONE

FIGURATION N° 1

M. J. SENGRA-VASSORT PAYSAGISTE - URBANISTE
F. UZORT ARCHITECTE - DÉCORATEUR - MÉTIERS D'ART
BIGNONNIER DE L'ÉCOLE - BRESSIAC
BP 17 28802 PORTES-LES-VALENCE CEDEX FRANCE
TEL. (33) 04 75 57 51 20 FAX (33) 04 75 57 51 38
E-mail : dune @ wanadoo.fr

DATE: MARS 2004

ECHELLE 1/2000e

REFERENCE: SAGL-FLECH-P&Z-MI-0993001

LEGENDE

LIMITE DE LA ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ

TERRAINS OCCUPES PAR L'AUTOROUTE A11

EMPLACEMENTS RÉSERVÉS
R1,R2,R3,R4
BASSINS EAUX PLUVIALES

NON-AEDIFICANDI

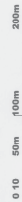
VOIES TRACÉ DÉFINITIF

**SECTEUR OÙ LES CONSTRUCTIONS SONT
SUSCEPTIBLES D'ÊTRE SOUMISES À DES
NUISANCES SONORES**

TOUTE CONSTRUCTION NOUVELLE PRENANT
ACCÈS DIRECTEMENT SUR CET AXE EST INTERDITE

SECTEUR DANS LEQUEL IL EXISTE DES RISQUES
POTENTIELS DE MOUVEMENTS DE TERRAIN

SECTEUR SUSCEPTIBLE D'ABRITER
DES VESTIGES ARCHEOLOGIQUES



COMMUNE DU BAILLEUL

COMMUNE DE LOUAILLES

Accusé de réception en préfecture
072-247200090-20240619-CdC-099-2024-DE
Date de télétransmission : 04/07/2024
Date de réception préfecture : 04/07/2024

