

PLUi

COMMUNAUTE DE COMMUNES SUD SARTHE (72)



Élaboration

ZAC LOIRÉCOPARK

- DELIBERATION ET DOSSIER DE CREATION
- DELIBERATION ET DOSSIER DE REALISATION
- CAHIER RECOMMANDATIONS PAYSAGERES ARCHITECTURALES
- DELIBERATIONS ET CAHIERS DES CHARGES DE CESSION DE TERRAIN

071



PLUi APPROUVÉ LE : 13/02/2020
RÉVISION ALLÉGÉE DU 11/02/2021
MODIFICATION N°1 DU 11/07/2024
MISE EN COMPATIBILITÉ DU 18/09/2025

Vu pour être annexé l'arrêté du Président en date du 23/12/2020,

A Aubigné-Racan,

Complétant les annexes du PLUi,

Le Président,

François BOUSSARD



SYNDICAT DE DEVELOPPEMENT
ECONOMIQUE DU SUD SARTHE
R é p u b l i q u e f r a n ç a i s e

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU COMITE SYNDICAL

SEANCE DU 15 MAI 2008

PRESIDENCE : Madame Béatrice Pavy



N°: 4

OBJET : Projet de Zone d'Aménagement Concerté Etamat : approbation du bilan de la concertation et du dossier de création, décision de création de la ZAC.

L'an 2008, le 15 mai à 18h00, le Comité Syndical du SDESS, légalement convoqué, s'est réuni à Vaas, en séance publique sous la présidence de Madame Béatrice Pavy.

Date de la convocation	Le 5 mai 2008
Nombre de délégués en exercice	12
Nombre de délégués présents ou représentés	11
Nombre de votants	12

PRESENTS : Gérard Brault, Raymond Brossard, Raymond Buron, Claude Charbonneau, Claude Denis, Joël Gasnier, Dominique Gérant, Eric Guilbert, Daniel Macheton, Béatrice Pavy, Jeannette Polly, François Roncière, Michel Royer, France Ruzé.

ABSENTS OU EXCUSES : Louis-Jean de Nicolay

POUVOIRS : Monsieur Louis-Jean de Nicolay donne pouvoir à Monsieur Michel Royer (2 voix délibératives).

Assistaient également à la réunion : (Joël Bignon (Conseil Général), Jérôme Pithon (CDC Loir et Bercé), Patrick Plaudin (CDC Val de Loir), Bernard Guerin (Receveur municipal), Emmanuel Ferraro (SDESS).

SECRETAIRE : Claude Denis

Il est préalablement exposé ce qui suit :

Dans son arrêté de création du Syndicat de développement économique du Sud Sarthe, du 29 décembre 2005, le Préfet de la Sarthe instituait le projet d'aménagement du Parc d'Activité d'Intérêt Départemental du Sud Sarthe pour partie sur le site de l'Etamat, sur les communes de Vaas et Aubigné Racan, et envisageait une procédure de ZAC.

Par délibération du 8 février 2007, le Comité syndical du SDESS approuvait la proposition de cahier des charges destiné à missionner un cabinet d'études pour élaborer le dossier de création de la ZAC.

Séance du 15 mai 2008

N° 4

Page 2/4

Rapporteur : **Madame Béatrice PAVY, Présidente**

Objet : **Projet de Zone d'Aménagement Concerté Etamat : approbation du bilan de la concertation et du dossier de création, décision de création de la ZAC**

Le 17 juillet 2007, la Commission d'Appel d'offres du SDESS, après avis d'appel public à la concurrence paru dans l'hebdomadaire spécialisé Le Moniteur décide de retenir le cabinet ARIA Ingénierie, mieux disant, pour la réalisation d'une étude d'aménagement de ZAC.

Le 4 octobre 2007, le conseil syndical du SDESS, décidait, compte tenu des contraintes de maîtrise foncière, du mode de financement envisageable et des possibilités offertes par le code de l'urbanisme, de retenir la ZAC comme futur mode opératoire de l'aménagement du site de l'Etamat.

En cette même séance, le Comité syndical du SDESS décidait d'organiser le processus de concertation en trois temps :

1. Une première réunion publique de présentation du projet dans ses intensions et ses grandes lignes ;
2. Un temps d'exposition du projet et d'ouverture de registres afin que les habitants, les associations locales, puissent consigner leurs observations ;
3. Une seconde réunion publique de présentation du projet dans une dimension plus aboutie, et notamment l'étude d'impact, à l'issue du travail du bureau d'étude qui aura, le cas échéant, intégré les suggestions ou objections formulées par le public.

La première réunion publique s'est tenue le 8 novembre 2007 à Aubigné Racan. Le registre de recueil des observations a été ouvert à la population du 10 novembre 2007 au 15 mars 2008 à la Mairie d'Aubigné Racan. La seconde réunion publique s'est tenue le 10 avril 2008 à Aubigné Racan.

Le bilan de cette concertation a été tiré en application du sixième alinéa de l'article L300-2 du Code de l'urbanisme et fait l'objet d'un document joint en annexe.

Par ailleurs, le cabinet Aria Ingénierie ayant achevé ses études préalables, et notamment l'étude d'impact environnemental définie à l'article R122-3 du Code de l'environnement, le dossier de création de ZAC, constitué des pièces mentionnées à l'article R311-2 du Code de l'urbanisme, est présenté au Comité syndical et joint en annexe de la présente délibération. Les conclusions du bilan de la concertation ont été reprises dans le projet de création de la ZAC. Ce dossier fait notamment état des limites géographique et du périmètre de la future ZAC, du programme global prévisionnel des constructions, ainsi que du régime applicable au regard de la Taxe locale d'équipement.

Par ces motifs, le Comité Syndical,

VU Le Code Général des Collectivités Territoriales,

VU l'arrêté de création du Syndicat de développement économique du Sud Sarthe, du 29 décembre 2005,

VU les délibérations du 8 février et du 4 octobre 2007 du Comité syndical du SDESS,

VU les articles L300-2 et R311-2 du Code de l'urbanisme,

Séance du 15 mai 2008

N° 4

Page 3/4

Rapporteur : Madame Béatrice PAVY, Présidente

Objet : **Projet de Zone d'Aménagement Concerté Etamat : approbation du bilan de la concertation et du dossier de création, décision de création de la ZAC**

VU L'article R122-3 du code de l'environnement,

Après en avoir délibéré et procédé au vote, à l'unanimité décide :

1. d'approuver le bilan de la concertation menée conjointement à l'élaboration du dossier de création de la ZAC Etamat, joint en annexe, et qui édicte en particulier les préconisations suivantes :
 - Etudier une meilleure utilisation de l'espace dans le foncier déjà maîtrisé pour minimiser les acquisitions de terres aujourd'hui classées en agricole. Trouver des solutions de compensation lorsque cela n'est pas possible.
 - Exclure l'acquisition des terrains pris sur la ferme du Bois Macé à Vaas sous peine de compromettre gravement son activité.
 - Solliciter le Conseil Général pour l'utilisation de matériaux à absorption de bruits pour la réalisation de la déviation de Vaas.
 - Inclure dans les cahiers des charges de cession de terrains des obligations d'aménagements permettant de limiter les nuisances sonores dues aux activités industrielles ou logistiques.
2. d'approuver le dossier de création de la ZAC Etamat tel que joint en annexe et qui fixe notamment :
 - Le périmètre de la ZAC délimité ainsi (voir plan joint en annexe) :
 - sur la commune d'Aubigné Racan : les parcelles constituant l'ancien établissement militaire dit « Etamat » ;
 - sur la commune de Vaas : les parcelles constituant l'ancien établissement militaire dit « Etamat », et, les parcelles située entre le sud de l'Etamat, ancienne zone de stockage de Vaas, et l'emplacement réservé pour la création de la déviation de Vaas, et, une partie des parcelles des terrains agricoles situés au nord de l'Etamat, ancienne zone de stockage de Vaas, pour une superficie de 7 ha environ.
 - Le programme prévisionnel des constructions qui prévoit de mettre en oeuvre un programme d'activités économiques diversifiées par la création d'un parc d'activités économiques d'une surface d'environ 181 ha qui pourra accueillir une vingtaine d'îlots jusqu'à 41 ha.
 - Le régime de la taxe locale d'équipement : Le Syndicat de Développement Economique du Sud Sarthe décide d'écarter l'application de la taxe locale d'équipement du périmètre de la ZAC ETAMAT. Une participation à la réalisation des équipements sera donc demandée aux acquéreurs des terrains inclus dans le périmètre de la ZAC. Cette participation servira, au minimum, à financer le coût des équipements visés à l'article 317 Quater annexe II du Code Général des Impôts.
3. de créer la Zone d'aménagement concerté ETAMAT telle présentée dans le dossier de création joint en annexe ;

Séance du 15 mai 2008

N° 4

Page 4/4

Rapporteur : Madame Béatrice PAVY, Présidente

Objet : **Projet de Zone d'Aménagement Concerté Etamat : approbation du bilan de la concertation et du dossier de création, décision de création de la ZAC**

4. de prévoir une enveloppe financière globale de 9 217 000 €HT pour la réalisation de ce programme, qui sera financée sur les exercices 2008, 2009, 2010 et 2011 sur les fonds propres du syndicat, par les subventions de l'Etat, de la Région et de l'Union européenne, par le recours à l'emprunt, et par les recettes attendues des ventes de terrains incluant les participations à la réalisation des équipements.
5. de publier le présent acte de création de la ZAC ETAMAT, conformément aux termes de l'article R311-5 du Code de l'urbanisme, par un affichage durant un mois dans les mairies de Vaas et d'Aubigné Racan qui sera annoncé en caractère apparent dans un journal diffusé dans le département ;

Fait à VAAS,
Les jours, mois et an susdit,
Pour extrait conforme.



La Présidente,
Béatrice PAVY



**Syndicat
de Développement
Economique
du Sud Sarthe**

ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ

ETAMAT

A VAAS ET AUBIGNE RACAN

DOSSIER DE CREATION

Réf : 070416

Mai 2007

SOMMAIRE

- 1 - Plan de situation
- 2 - Plan de délimitation du périmètre
- 3 - Rapport de présentation
- 4 - Programme global prévisionnel des constructions
- 5 - Etude d'impact
- 6 - Régime au regard de la T.L.E.
- 7 - Mode de réalisation choisi

SOMMAIRE

- 1 - Plan de situation
- 2 - Plan de délimitation du périmètre
- 3 - Rapport de présentation
- 4 - Programme global prévisionnel des constructions
- 5 - Etude d'impact
- 6 - Régime au regard de la T.L.E.
- 7 - Mode de réalisation choisi

**Syndicat
de Développement
Economique
du Sud Sarthe**

ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ

ETAMAT

A VAAS ET AUBIGNE RACAN

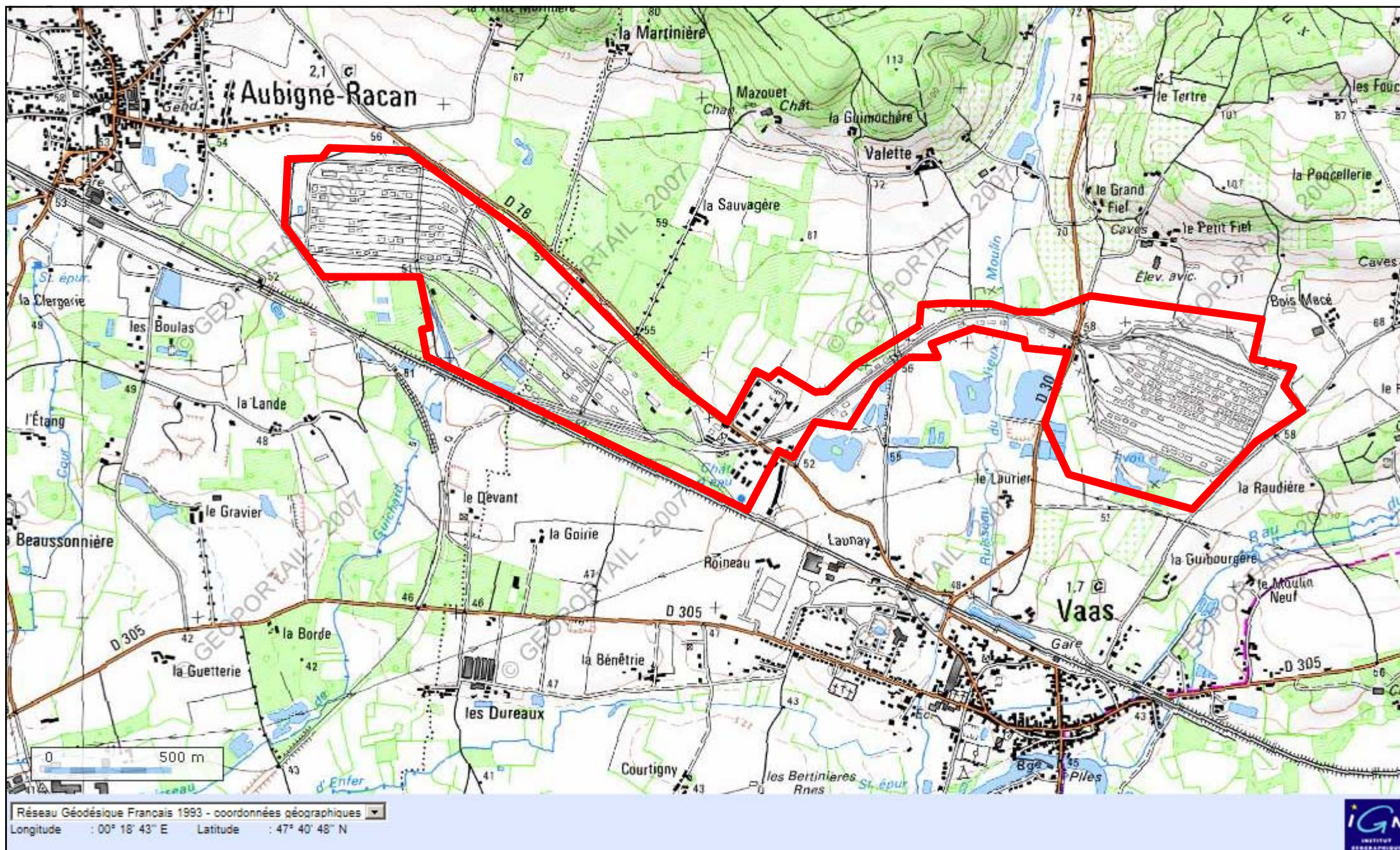
DOSSIER DE CREATION

1- PLAN DE SITUATION

Réf : 070416

Mai 2007

PLAN DE SITUATION



**Syndicat
de Développement
Economique
du Sud Sarthe**

ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ

ETAMAT

A VAAS ET AUBIGNE RACAN

DOSSIER DE CREATION

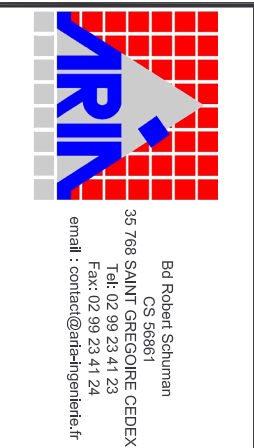
2-PLAN DE DELIMITATION DU PERIMETRE

Réf : 070416

Mai 2007

ZAC ETAMAT

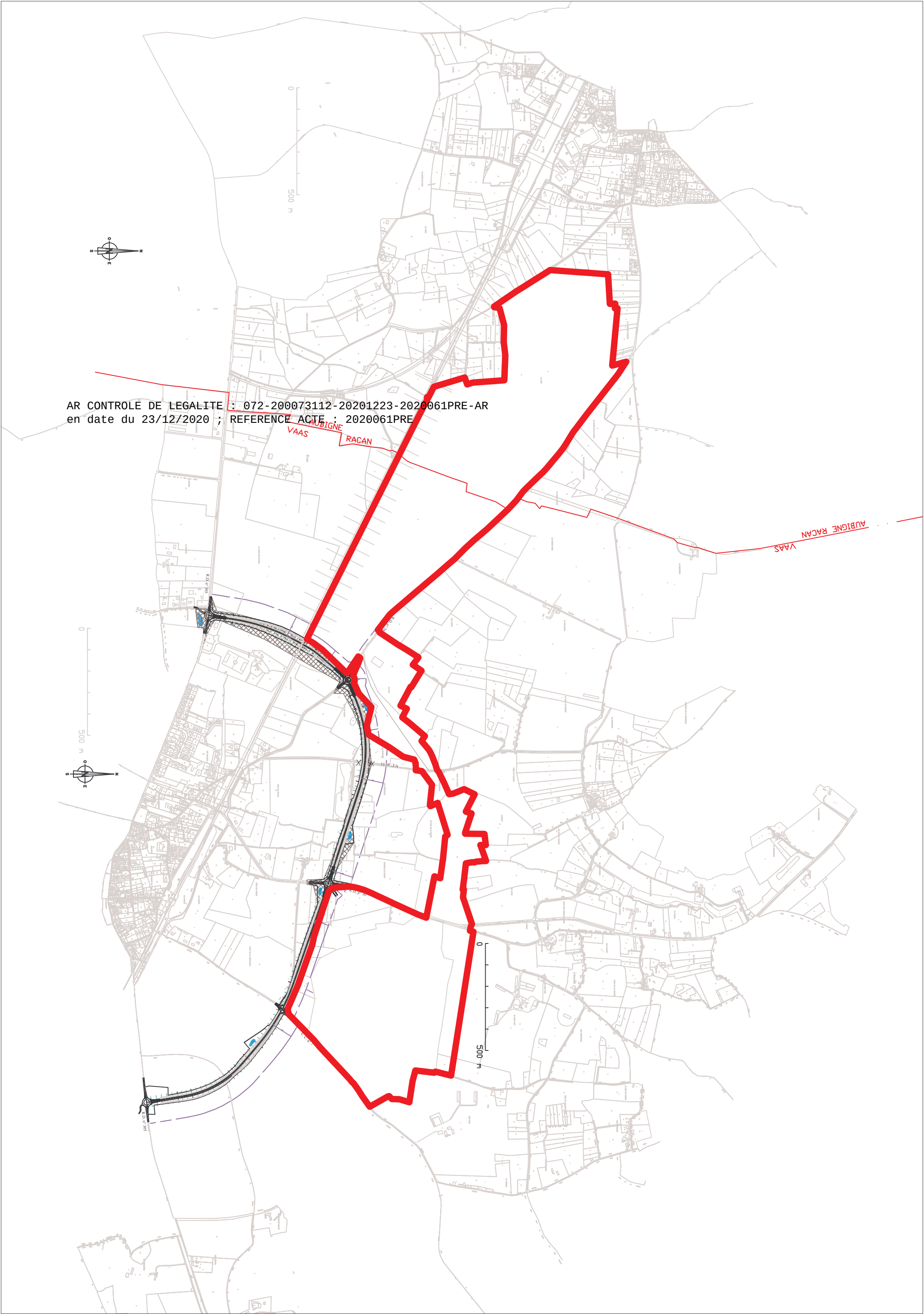
Plan Périinétral



Rue Ernest COMTE - LA MARQUISE
B.P 5008
19106 BRIVE CEDEX
email : atl@groupeatl.com

[illegible]

Ce document est notre propriété et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans notre autorisation écrite.



**Syndicat
de Développement
Economique
du Sud Sarthe**

ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ

ETAMAT

A VAAS ET AUBIGNE RACAN

DOSSIER DE CREATION

3-RAPPORT DE PRESENTATION

Réf : 070416

Mai 2007

PAID SUD SARTHE

ZAC ETAMAT

DOSSIER DE CREATION

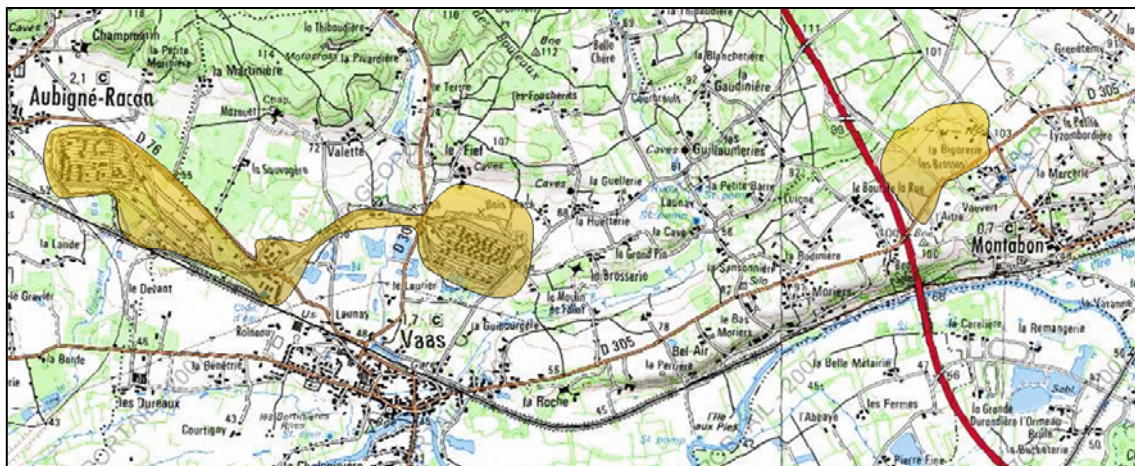
5 - RAPPORT DE PRESENTATION

Réf : 070416

Avril 2008

ARIA Rue Robert Schuman CS 56861 35768 SAINT-GREGOIRE Cedex		
---	--	--

Syndicat de Développement Économique du Sud Sarthe



ZAC ETAMAT Parc d'Activité d'Intérêt Départemental Sud Sarthe

RAPPORT DE PRESENTATION

SOMMAIRE

SOMMAIRE	3
AVANT PROPOS	5
I. Objet et justification de l'opération.....	6
I.1. Objet.....	6
I.2. Justification	6
I.3. Cadrage des opérations.....	7
II. Description de l'état du site et de son environnement.....	8
II.1. Localisation	8
II.2. Le périmètre de la ZAC.....	9
II.3. Situation par rapport aux documents d'urbanisme en vigueur	10
II.3.1 Documents supra communaux.....	10
II.3.2 Document communal de VAAS.....	10
II.3.3 Document communal d'Aubigné Racan	11
II.3.4 Recul loi Barnier	12
II.4. Topographie	13
II.5. Géologie.....	13
II.6. Contexte urbain.....	14
II.6.1 Historiquement	14
II.6.2 Clôtures / sécurisation du site	15
II.7. Environnement naturel et paysager	16
II.7.1 Peuplements forestiers:.....	16
II.8. Couvert végétal des espaces en co-visibilité.....	19
II.9. La perception paysagère	19
II.10. Les contraintes environnementales	20
II.10.1D'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique.....	20
II.11. Le contexte économique.....	20
II.11.1Un environnement concurrentiel	21
II.12. Accès au site.....	22
II.13. Réseaux.....	23
II.13.1Eau potable	23
II.13.2Eau pluviale	23
II.13.3Assainissement	23
II.13.4Électricité	23
II.13.5Gaz	23
II.13.6Numérique Très Haut Débit.....	23
III. Programme prévisionnel des constructions et aménagements.....	24
III.1. Intentions du programme	24

III.2. Aménagements paysagers	24
III.3. Réseaux	25
III.3.1 Eau potable	25
III.3.2 Eaux pluviales	25
III.3.3 Assainissement	25
III.3.4 Electricité	25
III.3.5 Gaz	25
III.3.6 Telecom.....	26
III.4. Accès au site.....	26
III.4.1 Voirie routière	26
III.4.2 Réseau ferré.....	27
III.5. Implantation par rapport à la topographie et à la géologie	29
III.6. Proposition d'aménagement	30
III.6.1 Plan général	30
III.6.2 Secteur 3	32
III.6.3 Secteur 2	35
III.6.4 Secteur 1	38
III.6.5 Secteur 4	41
III.6.6 Secteur 5	42
IV. Résumé de l'étude d'impact	44
IV.1. Les effets du projet sur l'environnement.....	44
IV.1.1 L'eau.....	44
IV.1.2 Le bruit.....	44
IV.1.3 L'air	44
IV.1.4 L'agriculture	44
IV.1.5 La Sécurité	45
IV.2. Les mesures pour supprimer, réduire et compenser les conséquences du projet.....	45
IV.2.1 Protection de l'eau.....	45
IV.2.2 Limitation des bruits.....	45
IV.2.3 Protection de la qualité de l'air	46
IV.2.4 Sécurité	46
IV.2.5 Faune-flore	46
IV.2.6 Paysage.....	47
IV.2.7 Effets temporaires	47
V. Bilan financier prévisionnel.....	48
V.1. Bilan prévisionnel par secteur.....	48
V.2. Bilan prévisionnel par tranche.....	49
V.2.1 Dépenses	49
V.2.2 Recettes	50

AVANT PROPOS

La création d'une Zone d'Aménagement Concertée nécessite la constitution d'un dossier de création qui comprend notamment un rapport de présentation.

Ce dernier, selon l'article R311-2 du Code de l'Urbanisme :

- expose l'objet et la justification de l'opération,
- comporte une description de l'état du site et de son environnement,
- indique le programme prévisionnel des constructions à édifier dans la zone,
- énonce les raisons pour lesquelles, au regard des dispositions de l'urbanisme en vigueur sur le territoire de la commune et d'insertion dans l'environnement naturel ou urbain, le projet faisant l'objet du dossier de création a été retenu.

I. OBJET ET JUSTIFICATION DE L'OPERATION

I.1. OBJET

Le présent dossier a pour objet de présenter la ZAC à créer au Nord de la commune de Vaas, et à l'est de la commune d'Aubigné Racan. L'optique de ce projet est de réaliser un Parc d'Activité d'Intérêt Départemental (PAID) destiné à accueillir des activités économiques.

I.2. JUSTIFICATION

La décision de créer la ZAC de l'ETAMAT fait suite à une régression continue, voir accélérée de la situation socio-économique du secteur. Mais aussi à la présence d'une voie de chemin de fer et à l'arrivée de l'autoroute A 28, cette dernière place le Sud Sarthe sur un axe de transit routier marchandise Le Havre - Barcelone et permet la connexion vers Paris et les axes de transit Nord-Sud et Est-Ouest.

Depuis près d'un siècle, l'Armée occupait sur les communes de Vaas et d'Aubigné Racan une vaste zone de 165 ha destinée au stockage de munitions et de produits dangereux. Ce site fermé en 1999 est aujourd'hui à l'abandon et constitue une friche en cours de dégradation.

C'est dans ce contexte que les décideurs locaux, maires et élus communautaires, conseillers généraux, ont décidé de mettre en place une politique publique visant à revitaliser le bassin d'emploi en favorisant :

- la venue d'entreprises exogènes sur le territoire du Sud de la Sarthe
- en redynamisant le tissu économique en place par la création d'une mission économique.

La localisation sur le site de l'ETAMAT permet d'assurer une très bonne lisibilité et desserte du PAID, grâce à la proximité de l'autoroute A28.

Le contexte naturel et environnemental sur l'itinéraire A28 a un caractère très rural (espace forestier, bocager, agricole), aussi tous les aménagements devront limiter les impacts sur le paysage existant.

Le parti pris d'aménagement de la ZAC de l'ETAMAT devra, à la fois permettre la lisibilité du site et de sa vocation, assurer des possibilités d'accueil d'entreprises de tailles diverses, permettre une évolutivité du site garantissant son adaptabilité à l'évolution du marché et prendre en compte l'environnement naturel.

Un choix d'aménagement en cohérence avec les objectifs de développement durable permettra d'imprimer au site une identité forte.

I.3. CADRAGE DES OPERATIONS

Le montant global prévisionnel de l'opération de création du PAID a été estimé à 12 095 000 € HT dont :

9 265 000 € HT pour l'ETAMAT,
2 830 000 € HT pour Montabon

Sur le montant global de ces investissements, le recours à l'emprunt s'élève à 8 630 000 € HT.

Ces estimations se sont basées sur les études d'urbanisme préalables (étude SEMAPHORE pour l'ETAMAT, étude LOISEAU pour Montabon et étude de synthèse SECOS)

Sur le plan des subventions, aujourd'hui seules les participations du Fonds pour la reconversion des Équipements de Défense (FRED) et du Fonds National pour l'Aménagement et le Développement du Territoire (FNADT) semblent mobilisables, mais à une hauteur qui ne pourrait guère dépasser 15% du montant des travaux sur le seul ETAMAT.

L'enjeu est donc de tenter de réduire le poids de l'endettement de la collectivité et de minorer, à terme, la participation des communautés de communes, dont les capacités financières restent très modestes au regard de l'ampleur du projet.

Les échéances prévues sont :

- 2010 pour Montabon
- 2011 pour ETAMAT (après la réalisation de la déviation de Vaas).

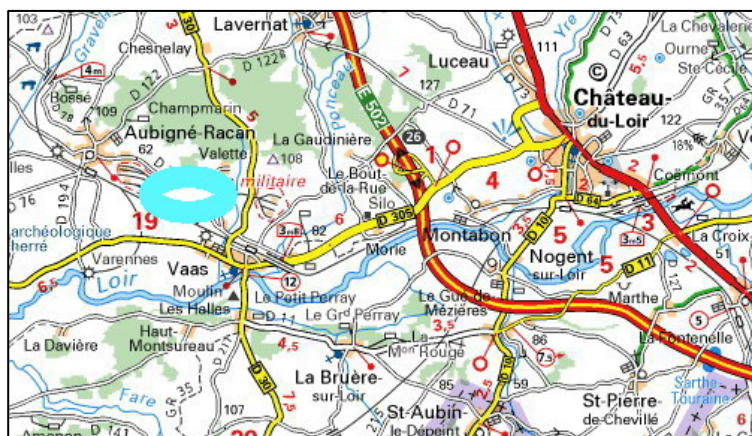
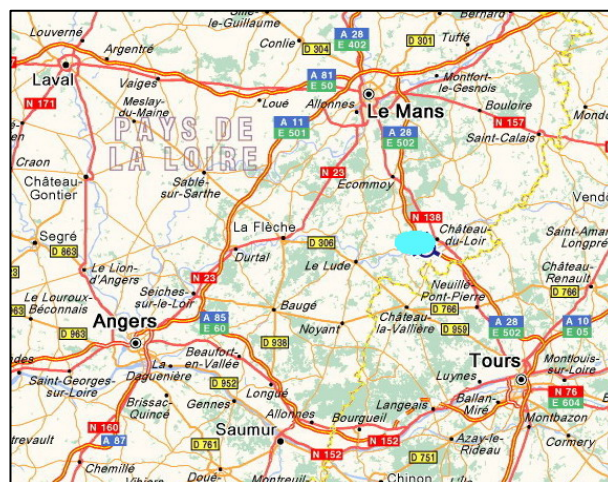
II. DESCRIPTION DE L'ETAT DU SITE ET DE SON ENVIRONNEMENT

II.1. LOCALISATION

Les communes de Vaas et d'Aubigné Racan sont situées au Sud du département de la Sarthe. Elles se situent au centre et appartiennent au Pays Vallée du Loir et font partie de la Communauté de Communes d'Aune et Loir créée le 29 décembre 1995.

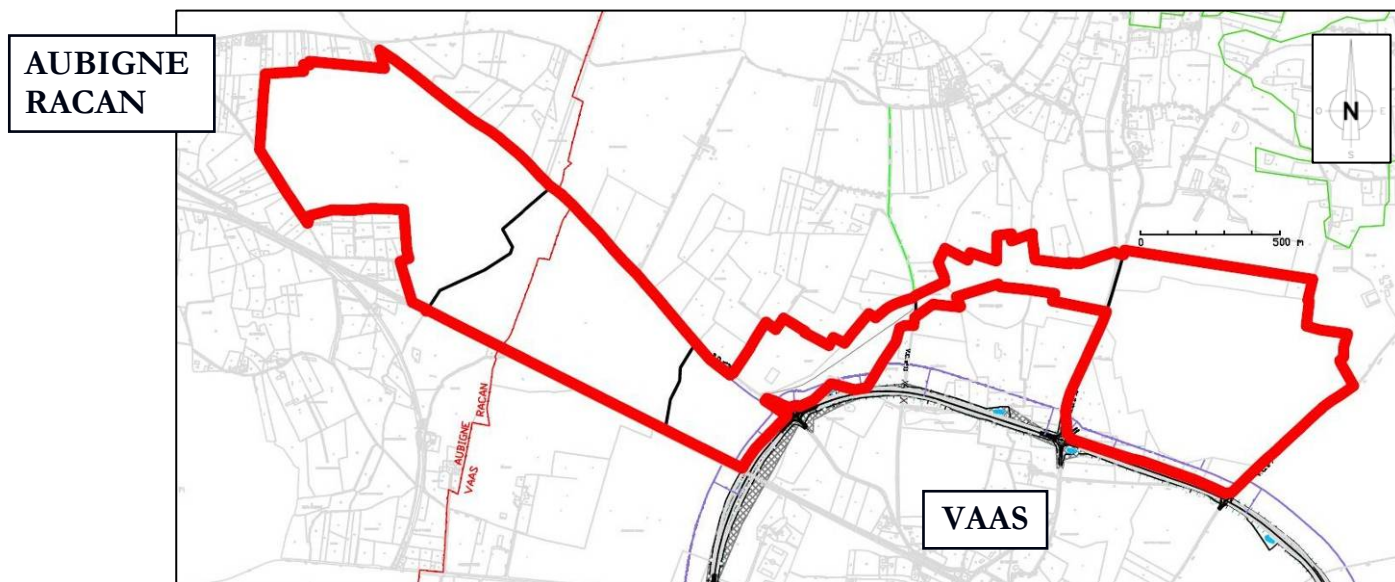
Le site de la ZAC de l'ETAMAT se situe à :

- 54 km du Mans et à 52 km de Tours par l'A28,
- 6 km de l'échangeur de l'A28 par la RD 305, en contournant la ville de Vaas par une nouvelle déviation, dès fin d'année 2010, qui pourra desservir directement le site.
- 9 km de Château du Loir



II.2. LE PERIMETRE DE LA ZAC

La ZAC ETAMAT est constituée de 5 secteurs (secteurs 1, 2, 3, 4 et 5) qui sont répartis sur surface de 175 ha.

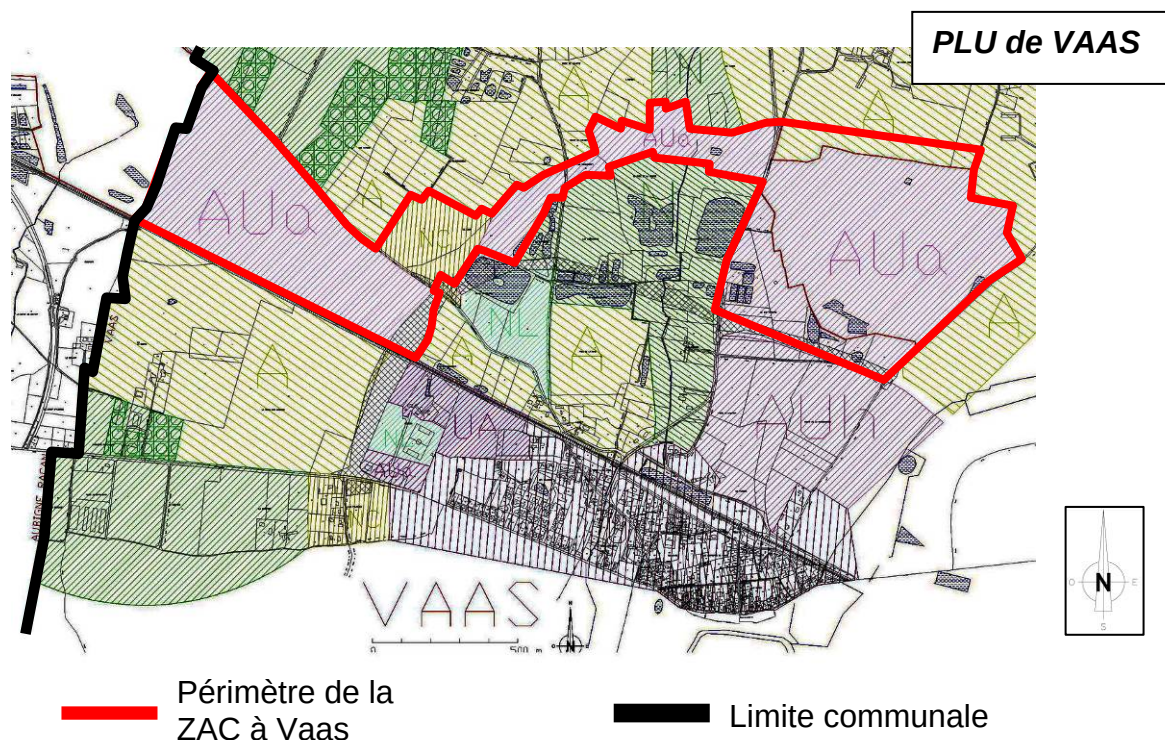


II.3. SITUATION PAR RAPPORT AUX DOCUMENTS D'URBANISME EN VIGUEUR

II.3.1 DOCUMENTS SUPRA COMMUNAUX

Les communes de Vaas et d'Aubigné Racan ne sont couvertes par aucuns documents d'urbanisme supra communaux. Il n'existe pas d'ancien Schéma Directeur. Par ailleurs, aucun SCOT n'est actuellement en cours d'élaboration.

II.3.2 DOCUMENT COMMUNAL DE VAAS



LE PLU DE VAAS a été approuvé le 21 décembre 2006. Il classe les terrains de l'ETAMAT principalement en AUa, zone d'urbanisation anticipée pour les activités (industrielles, artisanales, commerciales, de services, etc....) et les équipements qui y sont directement liés, sous réserve :

- qu'ils fassent partie d'une opération compatible avec un aménagement interne cohérent de la zone et respectant les accès éventuellement définis,
- et que, par leurs impacts prévisibles, ces établissements soient rendus compatibles avec leur environnement industriel, urbain et nature.

La hauteur des nouvelles constructions à usage d'activités est limitée à 12 m à égout du toit. Les terrains classés AUa sont l'essentiel des terrains de l'Etamat hors l'ex-zone de commandement et Cité des Cadres, qui reçoit un zonage NC, zone naturelle constructible sur des terrains d'au moins 1 500 m².

Dans le secteur NC, les constructions à usage d'habitation sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas réalisées dans le cadre d'une procédure de lotissement ou de groupe d'habitations.

La superficie des terrains doit permettre la réalisation d'un système d'épuration autonome.

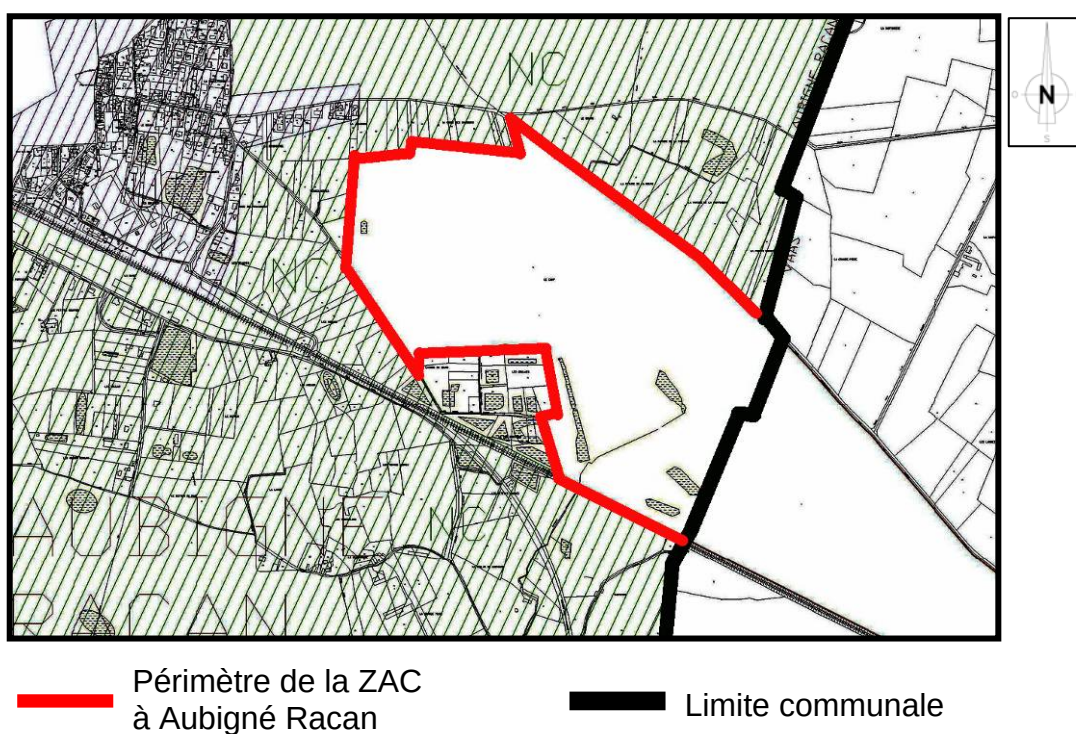
La hauteur des nouvelles constructions à usage d'habitation est limitée à 3,50 m à égout du toit.

Une partie du terrain de l'ETAMAT (environ 2 ha dans l'ex-zone de vie) est affectée par l'emplacement réservé n° 1, destiné à la réalisation, par le Conseil Général de la Sarthe, de la déviation de Vaas.

Le PLU de VAAS est compatible à ce stade avec le projet d'aménagement.

Le zonage du secteur des « L » pourra être ajusté de AUa en N, via une procédure de modification du PLU, pour concrétiser règlementairement la coupure d'urbanisation envisagée.

II.3.3 DOCUMENT COMMUNAL D'AUBIGNE RACAN



LE POS D'AUBIGNE RACAN a été mis en délibération du Conseil Municipal 11 juillet 2007.

Le POS actuel classe en zone UM les terrains de l'ETAMAT interdisant toute construction et installation autre que militaire.

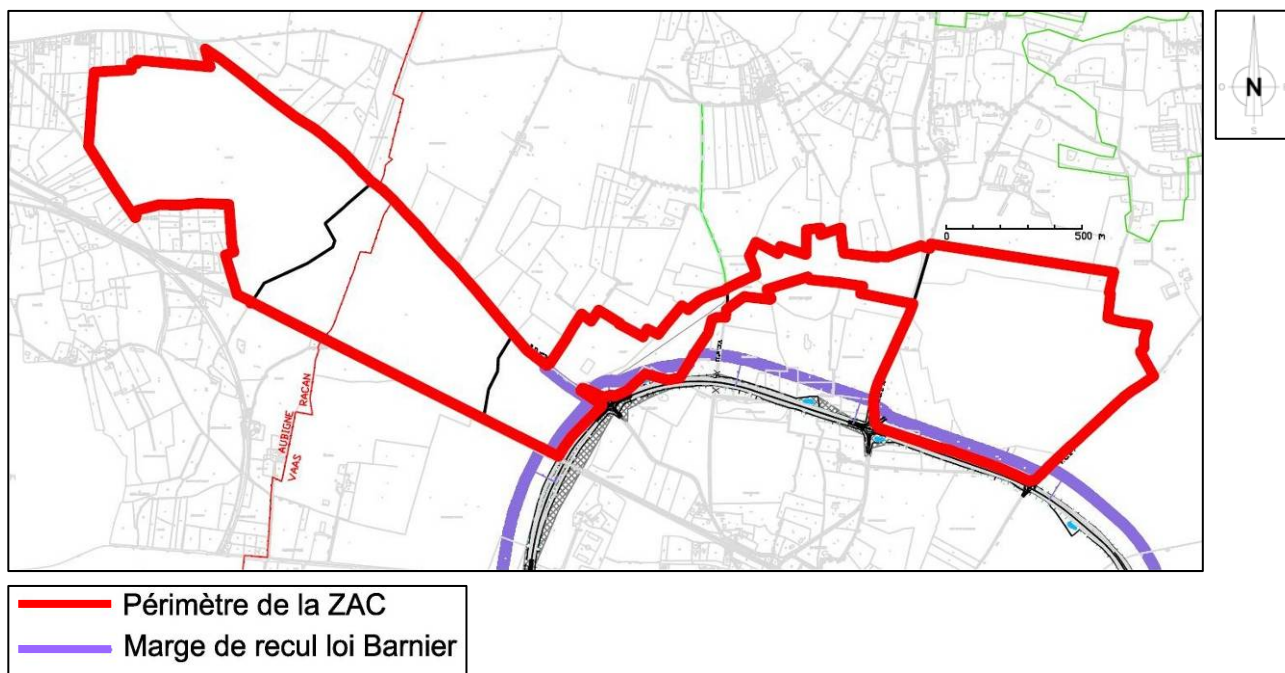
Les parcelles jouxtant le terrain militaire sont classées NC (agricole).

Le futur PLU devra classer le territoire de la ZAC en AUa à l'égal du classement de Vaas.

Enfin, nous notons la présence d'Espaces Boisés Classés qui jouxtent l'ETAMAT au nord de la RD 76.

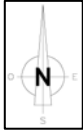
II.3.4 REcul LOI BARNIER

- La loi Barnier s'appliquera le long de la déviation et imposera un recul de constructibilité à 100m de l'axe de cette voie et du rond point la desservant.
- Le projet d'aménagement, dans sa phase de réalisation, prévoira de déroger à la règle et de ramener le recul à 65m dans les secteurs 3 et 5 de la ZAC. Pour cela les règles concernant ces zones seront 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 et traduite dans le document d'urbanisme communal.



Le secteur de l'ETAMAT se trouve dans la Vallée du Loir et est pratiquement plat :

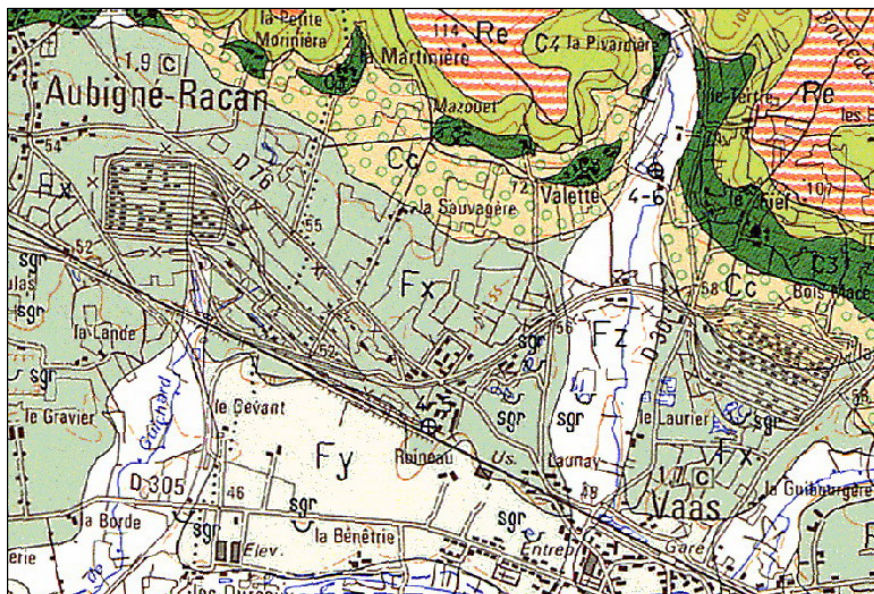
- point le plus bas à la cote 50 près du château d'eau.



La carte géologique nous montre que le site de l'ETAMAT est pratiquement entièrement implanté sur des alluvions anciennes de la vallée du Loir ayant une épaisseur de 8 à 12 m sur une poche calcaire datant de l'ère tertiaire.

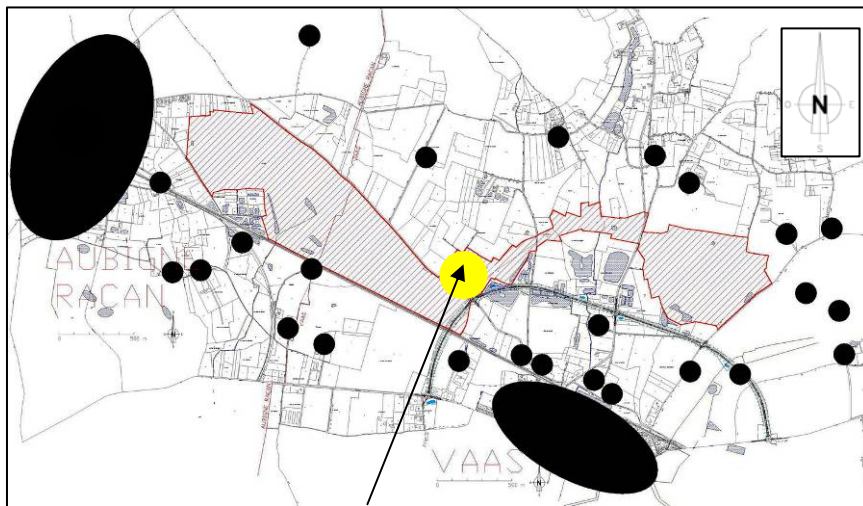
faible épaisseur.

en surface, des sols argileux hydromorphes.



II.6. CONTEXTE URBAIN

Hors les agglomérations, près de 25 hameaux, fermes ou habitat isolé se trouvent à moins de 500 mètres du périmètre du site.



Maisons des Officiers

II.6.1 HISTORIQUEMENT

Le site de la future ZAC était tenu à l'écart des lieux de vie, hormis les habitations des militaires qui se situaient dans la caserne.

Le site était protégé depuis 1933, par un polygone d'isolement mettant toute nouvelle habitation à plus de 300 mètres.

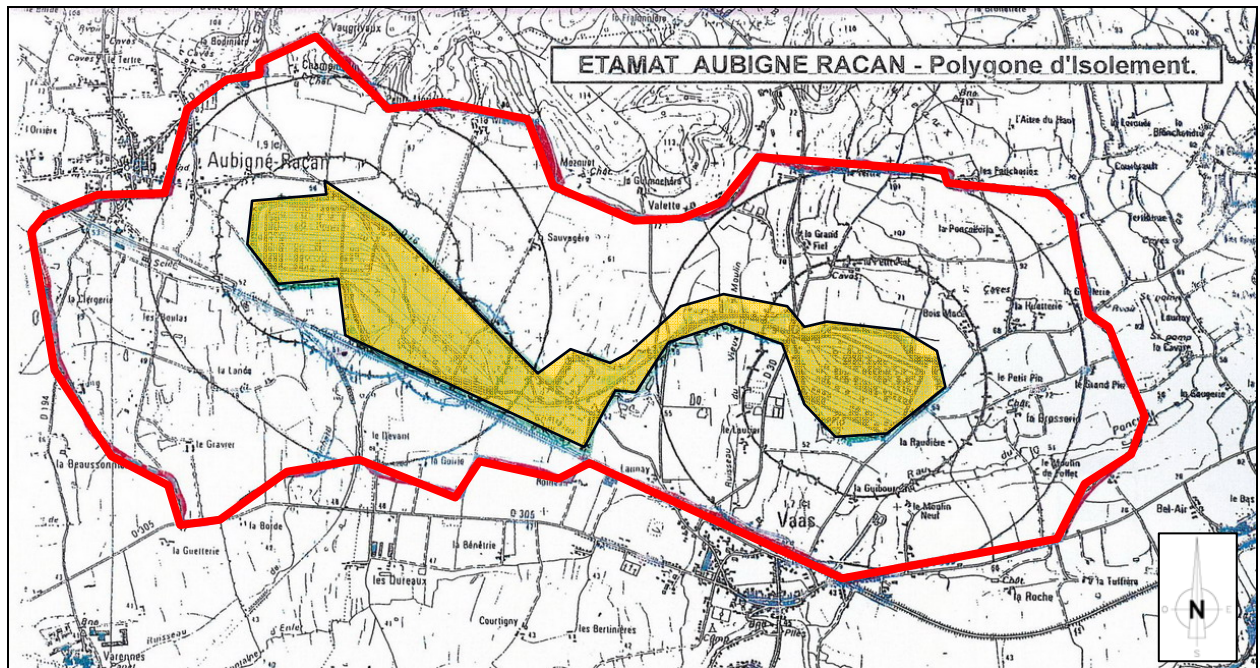
Le polygone d'isolement sera levé lorsque toutes les opérations de dépollution seront achevées.



Maisons des officiers, au centre de la caserne



Maison d'officier



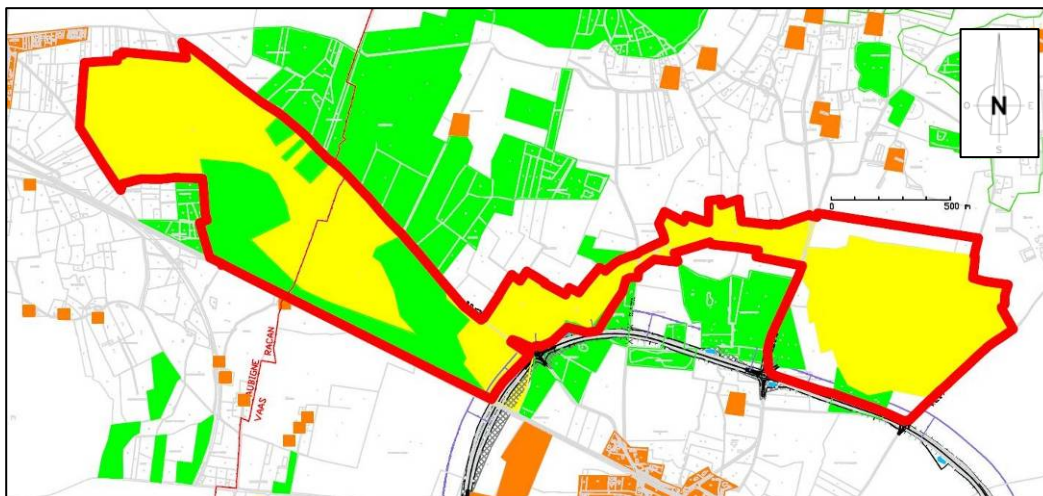
II.6.2 CLOTURES / SECURISATION DU SITE



La clôture existante en excellent état côté RD 76, un peu moins bon côté voie ferrée, pourrait être maintenue sur certains secteurs et constituer ainsi un atout pour la sécurisation du site (selon les activités s'y implantant).

A contrario, le site devra être accessible s'il doit, pour parties, constituer une forme de parc public ouvert aux activités de loisir et de promenade.

II.7. ENVIRONNEMENT NATUREL ET PAYSAGER



II.7.1 PEUPELEMENTS FORESTIERS:

Composés principalement de **chênes**, au stade de développement adulte ou mature – Probablement déjà installés lors des premiers aménagements du site. Ils sont accompagnés de pins et de frênes disséminés.

La majorité des sujets est de bonne vigueur et en bonne santé. Toutefois, quelques-uns sont dépérissants car dominés.

Les chênes, pins et frênes se régénèrent naturellement accompagnés d'espèces pionnières : bouleaux et saules.



Peuplements forestiers anciens



Peuplements forestiers anciens

- Arbres épars :



En dehors des massifs forestiers, il y a des chênes adultes ou matures, dont certains sont **remarquables** et pourraient être conservés à l'intérieur des futurs lots, dans la mesure où ils ne constitueraient pas un obstacle à l'implantation de bâtiments.

- **Friches**

L'arrêt des activités d'ETAMAT et, en conséquence, de l'entretien autour des bâtiments, a favorisé le développement de la friche, que l'on trouve à trois stades :

- herbacée – prairie sèche peu dense,
- tapis de bruyère (callunes),
- colonisation ligneuse avec des semis, bouleaux, saules marsault sur toute la surface,
- . pins, frênes, chênes par îlots.

La dépollution du site va détruire une partie de ces friches. Il faut donc réfléchir à la gestion de ces espaces dès à présent :

Ceux qui resteront en espaces naturels pourront être traités :

- en boisement,
- en prairies (broutage par le bétail ou fauchage) auquel cas il faut débroussailler, ensemençer et louer à un (ou des) éleveur(s).

Ceux qui seront destinés à un aménagement d'activité industrielle pourront être traités en prairies loués ou entretenues sommairement par gyrobroyage.



Friche

II.8. COUVERT VEGETAL DES ESPACES EN CO-VISIBILITE

Ces espaces sont composés d'une mosaïque de :

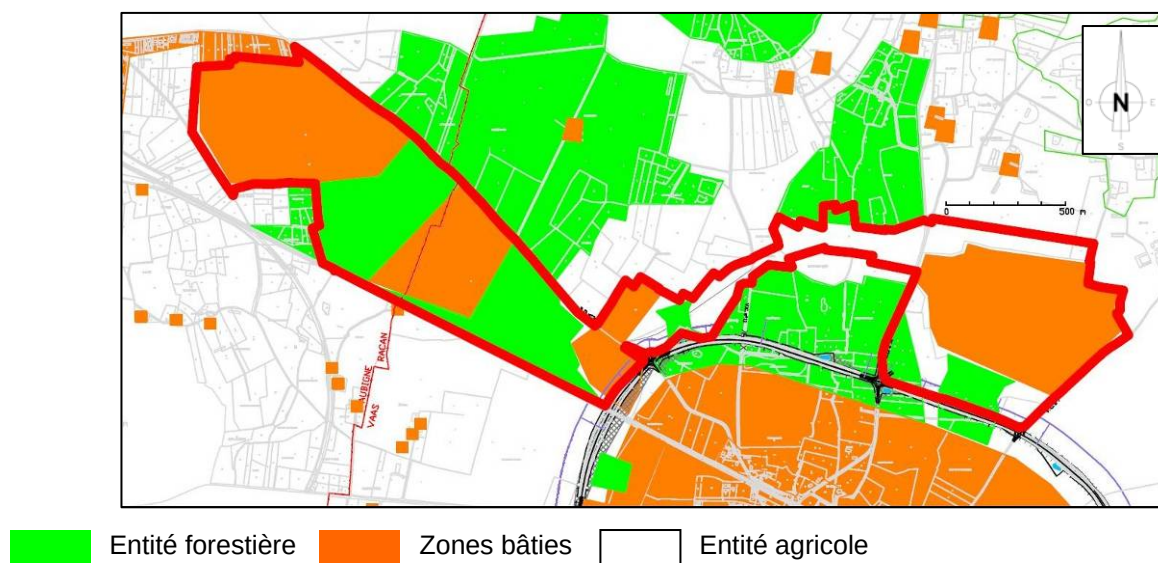
- peuplements forestiers de production, majoritairement en feuillus (chênes des peupleraies) et de reboisement résineux disséminés dans les massifs forestiers,
- peuplements forestiers d'accompagnement de zones de loisirs avec plan d'eau dans le domaine privé,
- vergers,
- espaces agricoles avec haies bocagères,
- espaces agricoles sans haie bocagère.

II.9. LA PERCEPTION PAYSAGERE

A partir des voies de circulation actuelles et futures (nous avons intégré la déviation de Vaas), nous pouvons distinguer 3 grandes catégories d'entités.

Entités urbaines qui se situent dans un axe est-ouest :

- agglomération de Vaas,
- espaces urbanisés et à urbaniser du site ETAMAT,
- agglomération d'Aubigné-Racan.



Entités forestières qui sont des espaces fermés.

Entités agricoles, soit des espaces ouverts.

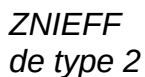
Actuellement, ces entités forment une mosaïque dans laquelle elles sont régulièrement réparties.

La qualité paysagère et environnementale assurant le meilleur niveau de biodiversité réside dans les continuités biologiques.

Actuellement, le site ETAMAT, entièrement clôturé et conforté par la voie ferrée, est un obstacle aux liaisons naturelles entre le nord et le sud et aux liaisons non automobiles en site propre entre Vaas et Aubigné-Racan.

II.10.1 D'INTERET ECOLOGIQUE FAUNISTIQUE ET FLORISTIQUE

modifiés, offrant des potentialités biologiques importantes).



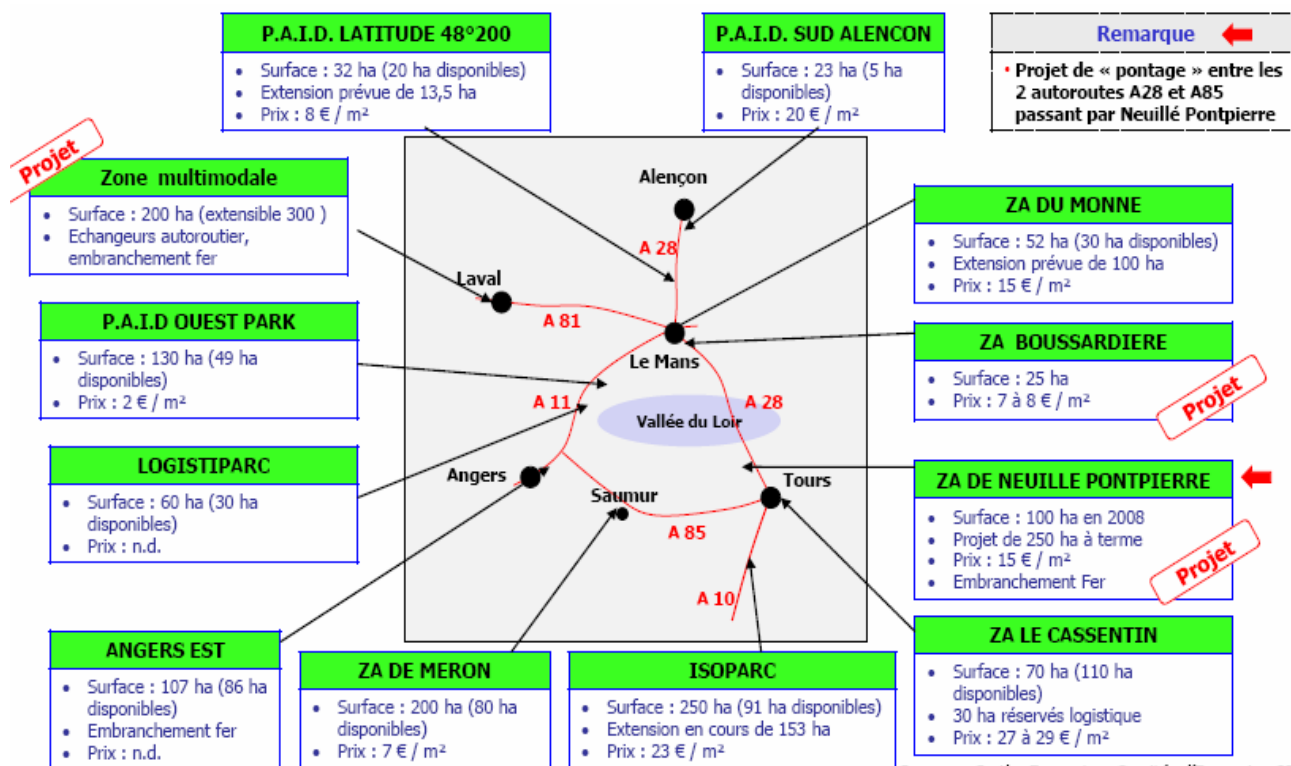
Le canton de Mayet groupe 7 communes et compte 8340 habitants (recensement de 1999 sans doubles comptes), cet effectif est en légère augmentation. La population de d'Aubigné Racan avec 2100 habitants est stable, de même que celle de Vaas qui compte 1540 habitants.

d'Activité d'Intérêt Départemental.

II.11.1 UN ENVIRONNEMENT CONCURRENTIEL

Une vingtaine de zones d'activités (réalisées ou en projet) peuvent s'avérer potentiellement concurrentes (par leur situation, par leur taille ou leur destination économique) des sites de Montabon et de l'ETAMAT.

Les principaux concurrents sont les autres P.A.I.D. de la Sarthe, mais également les zones d'activités aménagées ou en cours d'aménagement, situées autour de Tours et plus particulièrement au nord de l'agglomération



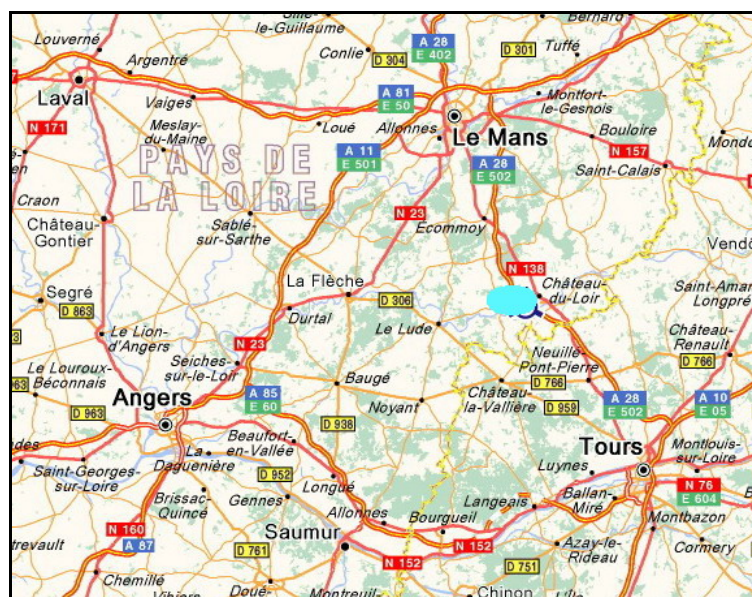
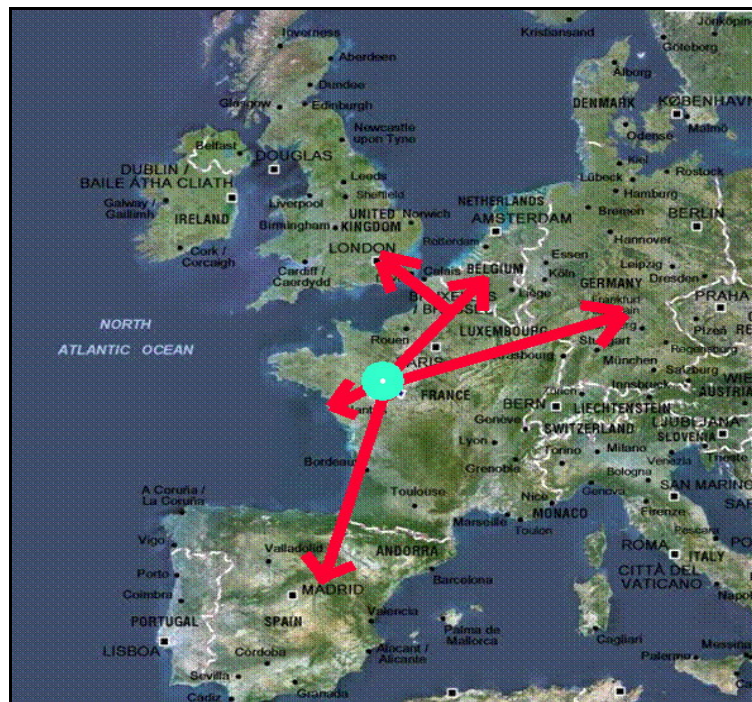
II.12. ACCES AU SITE

L'ETAMAT est placé en bordure Nord de la voie ferrée LE MANS - TOURS et dispose d'un embranchement dont la signalisation va être modernisée par RFF, courant 2009-2010 pour le rendre à nouveau opérationnel.

Le site sera ainsi relié à l'ensemble du réseau français et européen.

La ligne LE MANS - TOURS n'est pas électrifiée et le trafic fret actuel réduit.

Le trafic voyageur voit passer une douzaine de trains par jour dont quatre desservent les gares de Vaas et d'Aubigné Racan dans chaque sens.



II.13. RESEAUX

Le périmètre est actuellement desservi par différents réseaux.

II.13.1 EAU POTABLE

Le réseau de ville dessert actuellement la partie centrale du site (logements). Un réseau d'eau ETAMAT est également existant sur site.

II.13.2 EAU PLUVIALE

L'écoulement des eaux de la ZAC s'effectue à l'Ouest par le ruisseau du Guichard (dans le secteur 2) et à l'Est par le ruisseau du Vieux Moulin (dans le secteur 4)

II.13.3 ASSAINISSEMENT

Aucun réseau n'est actuellement présent sur le site.

II.13.4 ÉLECTRICITE

Des points de livraison sont présents en bordure de la RD 76, ainsi qu'un transformateur de 160 kW.

II.13.5 GAZ

Une conduite est présente le long de la RD 76.

II.13.6 NUMERIQUE TRES HAUT DEBIT

Le Département a pour objectif de raccorder toutes les communes de la Sarthe en Haut ou Très Haut Débit sans distinction géographique ou économique. Cette initiative du Conseil général offre le dégroupage total aux Sarthois et le Très Haut Débit aux entreprises.



III. PROGRAMME PREVISIONNEL DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS

III.1. INTENTIONS DU PROGRAMME

En réponse aux volontés :

- Redynamiser le secteur en réalisant la ZAC ETAMAT qui s'inscrit dans le cadre du Parc d'Activité d'Intérêt Départemental.
- Imprimer au site une identité forte en cohérence avec les objectifs de développement durable.

Le programme s'inscrit dans une logique de structuration forte où les éléments d'identité sont en place d'emblée mais laissant une large part à la diversité et à l'évolution de la demande. Les infrastructures répondent aux exigences de circulation poids lourds et du chemin de fer tout en garantissant la qualité des espaces publics (piste piéton-cycle, noue, paysagement végétal, etc.).

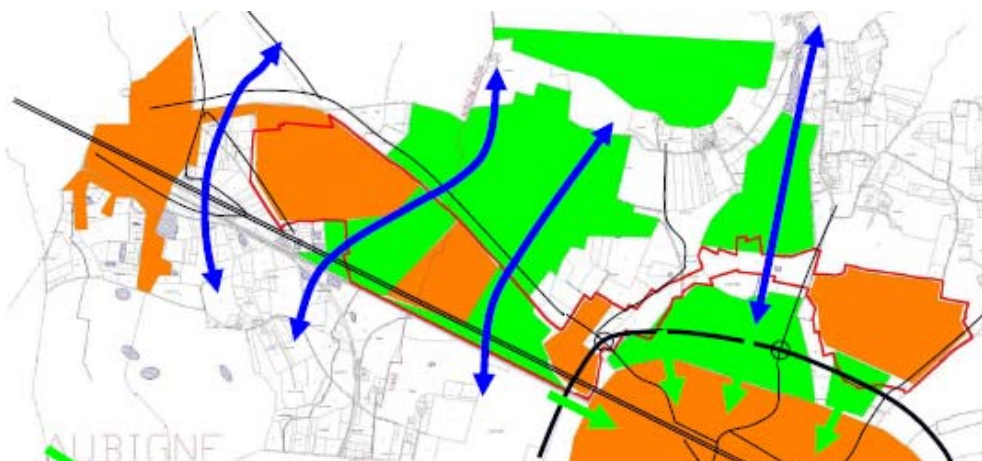
L'optimisation du schéma viaire facilitera la modularité dans le découpage des lots.

III.2. AMENAGEMENTS PAYSAGERS

Les boisements existants seront largement maintenus, une étude paysagère spécifique définira (Loi Barnier) les éléments à prendre en compte le long de la déviation de Vaas et les mesures envisagées pour supprimer, réduire et compenser les conséquences dommageables du projet.

La prise en compte de l'écologie dans l'aménagement de la ZAC a une influence très positive sur le paysage.

Les continuités biologiques maintenues et confortées donnent un rythme, ce qui est une qualité essentielle à la perception du paysage et permet de mieux intégrer les bâtiments.



III.3. RESEAUX

III.3.1 EAU POTABLE

La ZAC sera raccordée au réseau d'eau potable.

III.3.2 EAUX PLUVIALES

Le projet prévoit que les eaux pluviales seront gérées par des noues d'infiltration le long des voiries en association avec des espaces verts.

Compte tenu de la superficie desservie supérieure à 20 ha en application de la Loi sur l'eau du 3 janvier 1992 et des décrets qui ont suivi, des études spécifiques seront réalisées pour évaluer l'impact sur l'hydrologie et la qualité des eaux. Des mesures compensatoires seront préconisées dans un dossier de demande d'autorisation.

III.3.3 ASSAINISSEMENT

Les eaux usées seront collectées et traitées par des procédés d'assainissement individuel à la parcelle dans les secteurs 1, 2 et 5. Le secteur 3 sera assaini collectivement par une station d'épuration à lits de roseaux, ou autre système d'assainissement naturel, qui pourra trouver place en secteur 4.

En ce qui concerne les différentes activités qui s'implanteront dans le secteur 3 de la ZAC, une estimation des rejets devra être faite en fonction de la nature et de la taille des différents établissements.

Certaines activités pourront voir l'évacuation des eaux résiduaires dans le réseau public d'assainissement subordonnée à une étude préalable. Eventuellement un prétraitement approprié devra être mis en place.

III.3.4 ELECTRICITE

Les points de livraison sont présents le long de la RD 76, ainsi qu'un transformateur de 160 KW. Des études spécifiques EDF détermineront la capacité du réseau existant à alimenter le futur projet d'aménagement.

III.3.5 GAZ

Une conduite est présente le long de la RD 76. Des études spécifiques devront déterminer les possibilités de l'exploiter pour desservir la ZAC

III.3.6 TELECOM

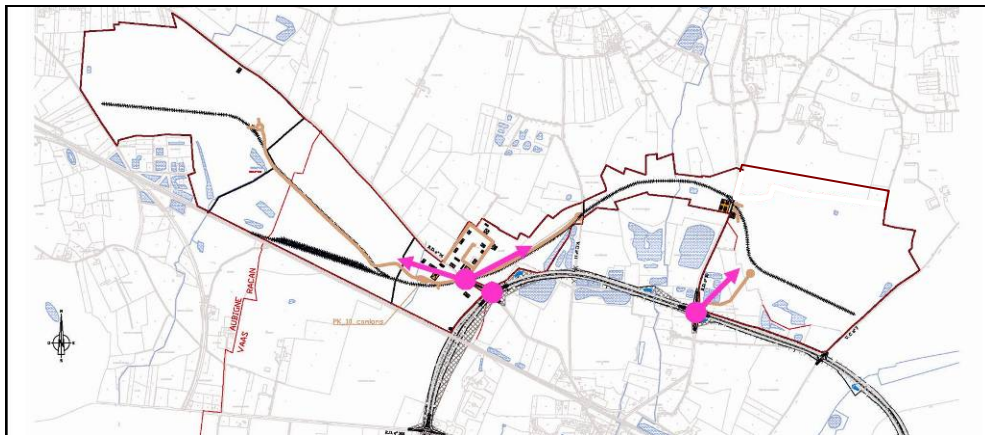
Une fibre optique très haut débit longe la voie ferrée et dispose de nœuds de raccordement d'abonnés à Vaas et Aubigné.

Pouvoir répondre à une éventuelle demande future de liaison à haut ou très haut débit, il sera nécessaire de prévoir les pré-équipements nécessaires (fourreaux, chambres de tirage...).

III.4. ACCES AU SITE

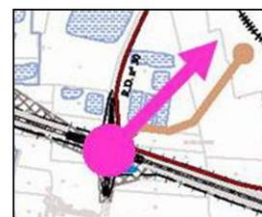
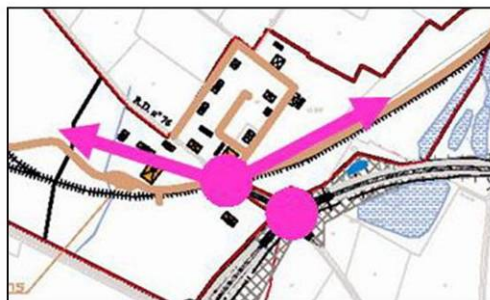
III.4.1 VOIRIE ROUTIERE

La ZAC ETAMAT sera, après réalisation de la déviation de Vaas accessible à partir des ronds points en projet :



- à l'Ouest, celui desservant la RD 76 (reliant Vaas à Aubigné Racan), au centre de la ZAC (secteur 3) sera doublé d'un deuxième rond point permettant la répartition en toute sécurité vers le Nord Est (secteur 3) et vers l'Ouest (secteurs 1, 2 et 3)

- à l'Est, directement à partir de celui desservant la RD 30 reliant Vaas à Mayet.



III.4.2 RESEAU FERRE

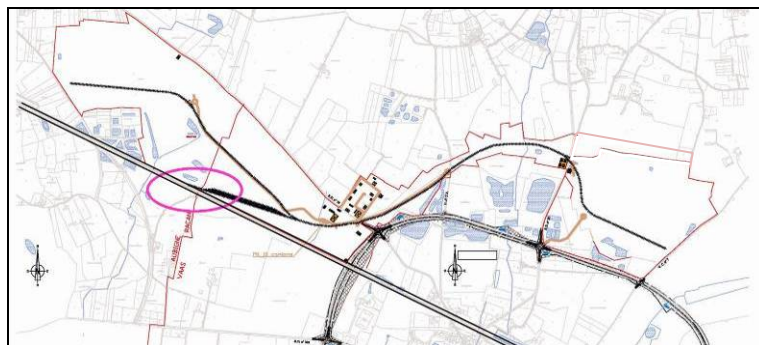
L'ETAMAT est placé en bordure Nord de la voie ferrée LE MANS - TOURS et dispose d'un embranchement dont la signalisation va être modernisée par RFF, courant 2009-2010 pour le rendre à nouveau opérationnel.

Le site sera ainsi relié à l'ensemble du réseau français et européen.

La ligne LE MANS - TOURS n'est pas électrifiée et le trafic fret actuel réduit.



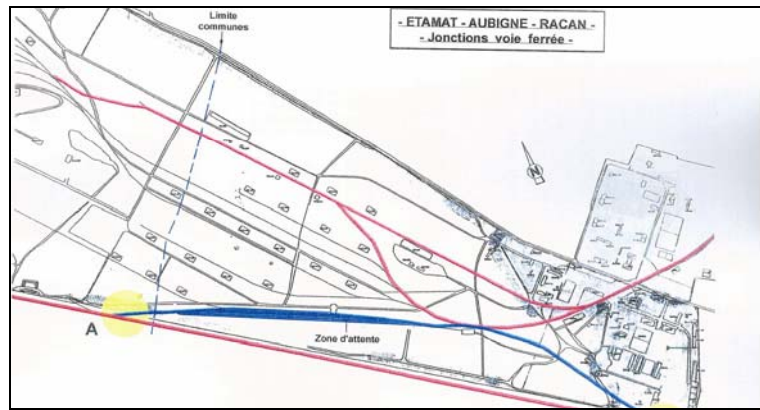
L'ETAMAT bénéficie d'une triple voie de stockage de 800 mètres de long. C'est un atout rare dans l'offre foncière des zones d'activités en France.



La fin du monopole SNCF et l'ouverture du réseau français au transport national et international des marchandises doit permettre le redémarrage du trafic fret ferroviaire.

La ZAC ETAMAT, en se dotant d'une volonté forte de connexion au réseau ferré, permettra ainsi de réduire le trafic routier.

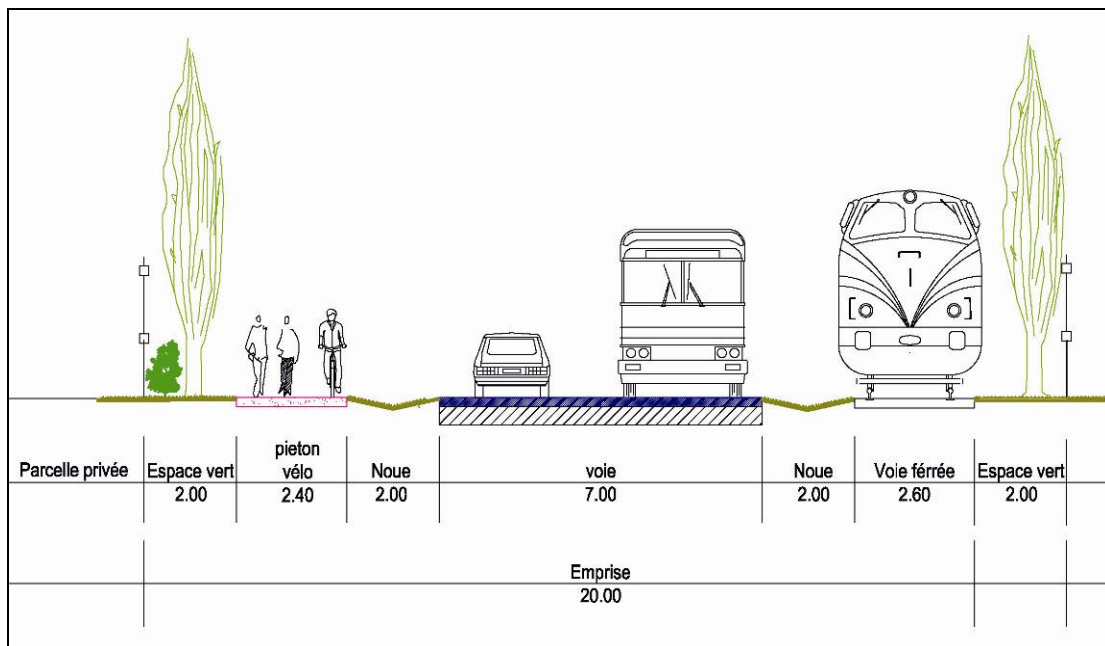
Installation terminale embranchée : le SDESS a programmé les travaux de réouverture et d'optimisation des aiguilles de l'embranchement (substitution TJS / TO). Des travaux d'extension du faisceau d'échange et des voies desservant les secteurs 1 et 2, vers l'Ouest et du secteur 3 et 5, vers l'Est seront effectués lors de l'installation d'entreprises utilisatrices du rail.



L'ETAMAT sera, après réalisation de la déviation de Vaas accessible à partir des ronds points en projet et par les RD 76 reliant Vaas à Aubigné et RD 30 reliant Vaas à Mayet.

Le profil de la voirie aura la forme de la coupe ci-dessous, le projet sera composé :

- D'une voie de 7m de large permettant le passage des véhicules lourds.
- D'une bande mixte (piéton - vélo) de 2.50m de large et indépendante de la route.
- D'un espace vert de 4m de large.
- D'une noue de 2 m de large



III.5. IMPLANTATION PAR RAPPORT A LA TOPOGRAPHIE ET A LA GEOLOGIE

Le site d'Etamat est pratiquement entièrement implanté sur des alluvions anciens de la vallée du Loir ayant une épaisseur de 8 à 12 m sur une poche calcaire datant de l'ère tertiaire.

Sur la partie Nord de la zone Est ETAMAT, au pied de la colline, une petite partie du site est recouverte des alluvions qui sont des sédiments fins, sableux et argileux de faible épaisseur.

Les alluvions anciennes sont constituées de sables plus ou moins grossiers. Ils peuvent être recouverts d'alluvions fluviales récentes apportées par les cours d'eaux donnant, en surface, des sols argileux hydromorphes.

III.6. PROPOSITION D'AMENAGEMENT

L'ensemble des 5 secteurs et des réseaux divers aura une surface totale de 165 ha.

III.6.1 PLAN GENERAL

Le schéma d'aménagement retenu par le comité de pilotage s'articule en 2 tranches et permettra de s'adapter aux modifications de voirie attendues, aux disponibilités des terrains, aux demandes des entreprises, au planning de modification ou de révision des documents d'urbanisme.

Le scénario retenu crée 5 secteurs d'aménagement selon des principes directeurs :

- préservation d'une trame paysagère (notion d'alternance) et des peuplements forestiers de manière à assurer des continuités biologiques ;
- implantation en visibilité le long de la future déviation, du RD 76 et de la voie ferrée ;
- création et réhabilitation d'ouvrages de voirie à partir de la trame existante.

• Tranche 1

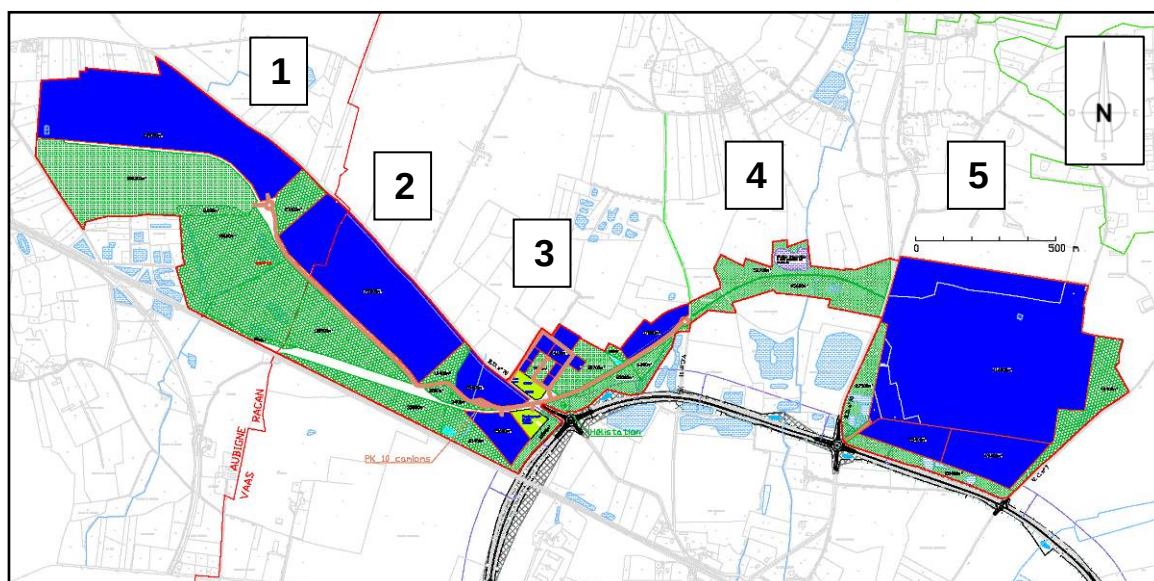
Elle permet l'aménagement de 3 grands secteurs de 21, 18 et 49 ha (secteur 1, 2 et 5) et d'un secteur de 10 ha, plus polyvalent, avec une échelle parcellaire plus réduite (secteur 3).

L'ensemble de la tranche 1 propose 98,12 ha de terrains aménageables.

Le réseau ferré occupe 3,39 ha et la voirie 4,47 ha.

Les espaces naturels représentent 75 ha dont 42,83 ha sont définitifs (forêt : 23,89 ha ; prairie : 18,94 ha) et 32,17 ha sont provisoires jusqu'à la réalisation de la tranche 2.

La mission de dépollution pyrotechnique qui sera menée par une entreprise spécialisée sous contrat avec le Ministère de la Défense s'appuiera sur ce plan d'aménagement. De ce fait, les parcelles de la phase 1 seront directement commercialisables.



- Tranche 2

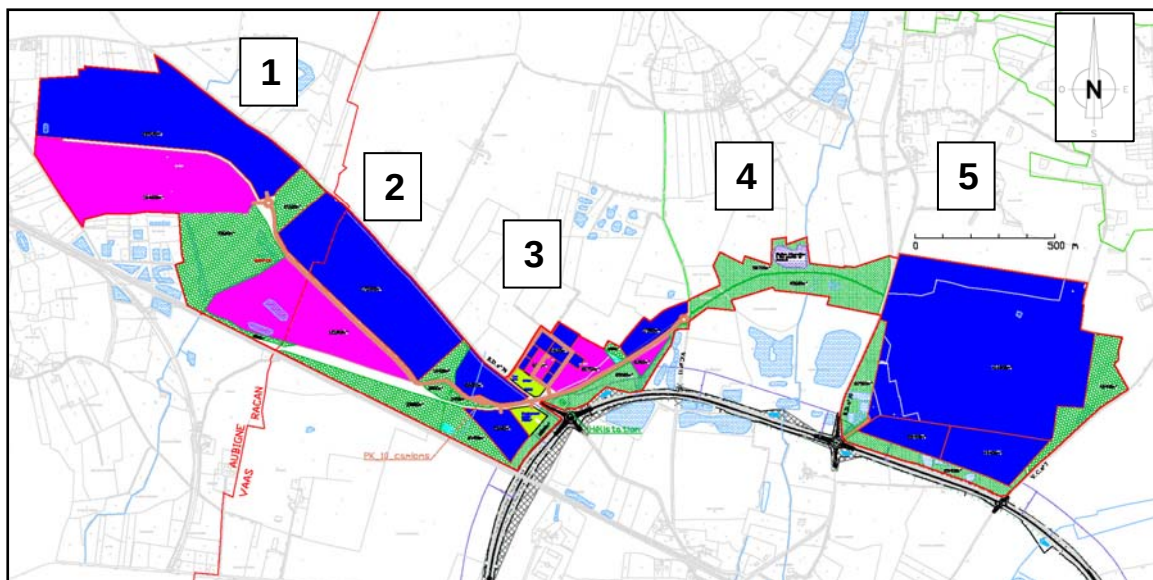
L'ouverture de la tranche 2 se fera une fois réalisée et commercialisée la tranche 1. Elle permettra d'augmenter l'offre de terrains commercialisables sur chacun des secteurs urbanisables, à partir des aménagements de voirie réalisés dès la première tranche.

L'ensemble de la tranche 2 propose 31,86 ha de terrains aménageables en secteurs 1, 2 et 3, ce qui représente, tranche 1 et 2 confondues 129,98 ha de terrains aménageables.

La voirie spécifique à la tranche 2 occupe 0,18 ha, soit un total de 4,65 ha pour l'ensemble de la ZAC.

Les espaces naturels résultants sont de 42,83 ha (forêt : 23,89 ha ; prairie : 18,94 ha).

Aux preneurs des parcelles de la tranche 2 de s'assurer, par audit et intervention technique, de la dépollution pyrotechnique.



Au terme de l'aménagement de la tranche 2 la surface de la ZAC sera de 181 ha, Dont :

- 130 ha seront aménagés pour les activités industrielles,
- 43 ha constitueront la trame verte conservée et créée,
- 8 ha constitueront les emprises des voiries routières et ferrées.

III.6.2 SECTEUR 3

Le secteur 3 peut être considéré comme le cœur de la ZAC.

Le rond point d'entrée de ZAC dessert les secteurs 1, 2 et 3 ainsi que le VC 11 et les hameaux de Valette, Mazouet et La Guimauchère situé au Nord de la commune de Vaas.

Un aire d'attente et de parking pour une dizaine de camions est prévue.

- Tranche 1

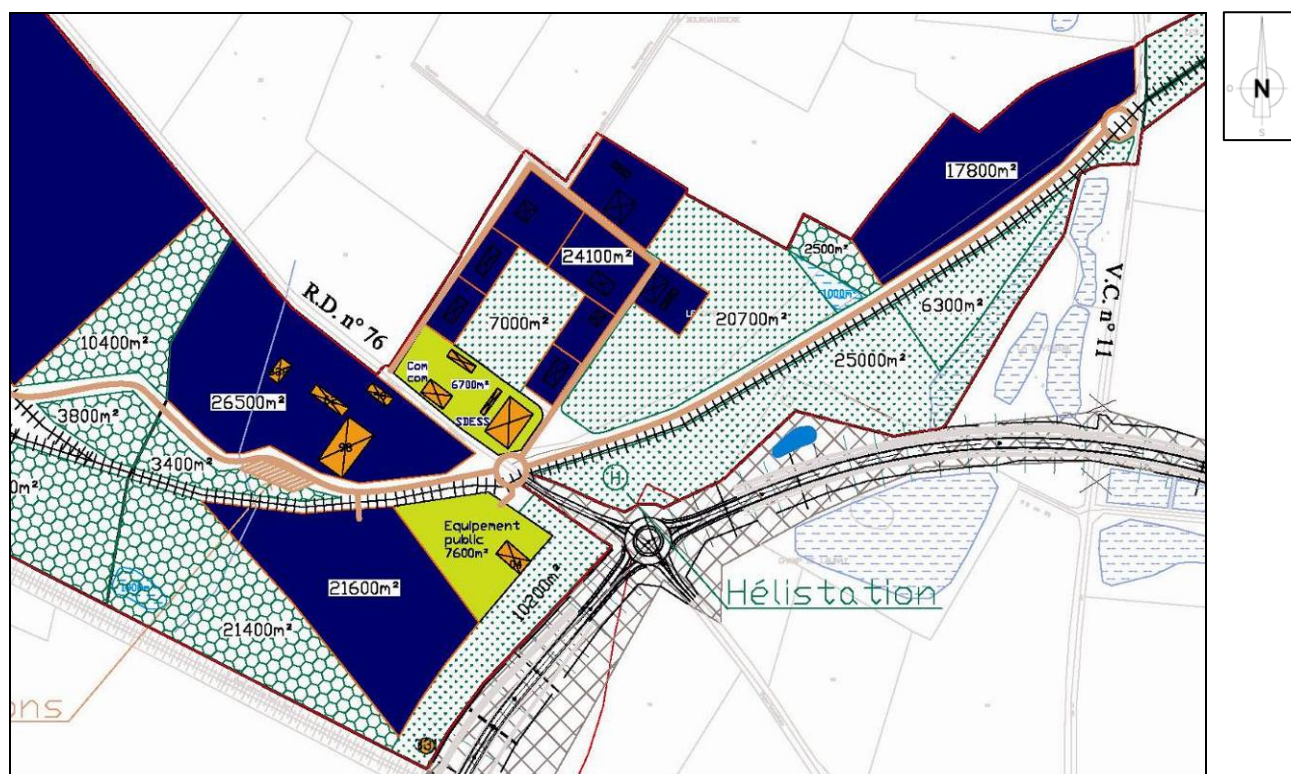
Deux parcelles de 6700 et 7600 m², situées de part et d'autre de ce rond point sont réservées à des équipements publics : siège du SDESS et bâtiment d'accueil de la ZAC, siège de la communauté de communes Aune et Loir, centre de secours intercommunal...

L'ancienne Cité des Cadres permettra l'accueil d'entreprises tertiaires, sur 24100m².

Au Nord Est, une parcelle de 17800m² s'installera au Nord de la voirie, après un massif arboré de 2500m² qui sera conservé.

Une parcelle de 26500m² conservera cinq bâtiments existant en bon état, de façon à pouvoir accueillir directement des entreprises.

Une dernière parcelle de 21600m² s'inscrit entre la parcelle réservée au centre de secours intercommunal et le massif forestier de 21400 m² qui sera conservé.

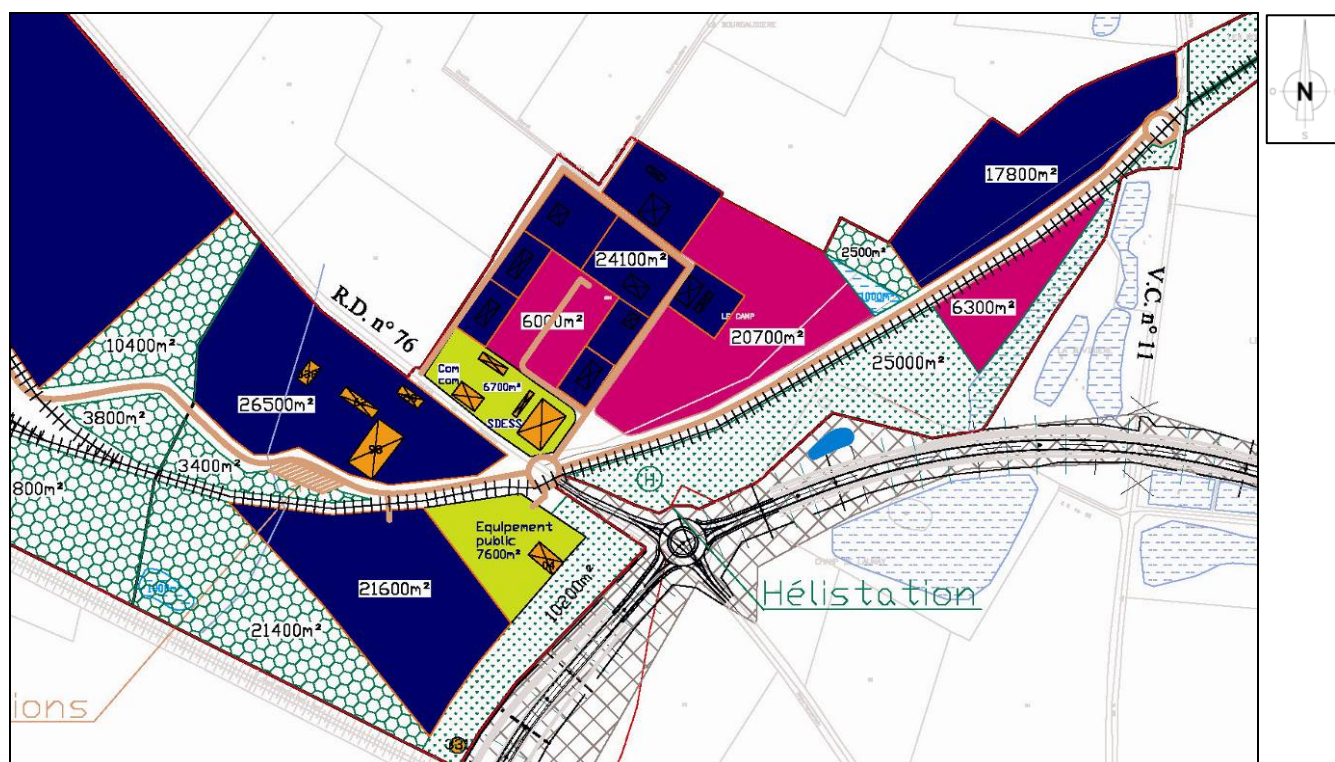


- Tranche 2

La tranche 2 permettra l'aménagement du secteur interne à l'ancienne Cité des Cadres, sur 6000 m², grâce à la création d'une voirie interne.

L'extension de ce secteur se fera également vers le Sud Est, jusqu'à la voirie structurante, sur 20700m².

Une parcelle supplémentaire de 6300m² sera disponible au Nord Est du secteur.



- Tableau de surfaces :

ZAC ETAMAT											
secteur	parcelles			espaces naturels					voire ferrée	voirie	
	tranche 1	tranche 2	tr 1+2	prairie provisoire à créer	boisement provisoire à conserver	prairie définitive à créer	boisement définitif à créer	boisement définitif à conserver		tranche 1	tranche 2
	équipement public										
secteur 3 226100	26500	7600	6000	7000		10200		3400		22400	1000
	21600	6700	20700	20700		25000		21400			
	24100		6300	6300				2500			
	17800										
ss total m²	90000	14300									
ss total m²	104300	33000	137300	34000		35200		27300	2900	23400	

- **Bilan financier prévisionnel**

	secteur tranche surface	secteur 3	
		tranche 1 8%	tranche 2 3%
FONCIER		259 909 €	97 466 €
ETUDES PREALABLES		39 634 €	14 863 €
TRAVAUX		474 592 €	177 972 €
TOTAL		774 135 €	290 300 €
Recette attendue		312 900 €	99 000 €

III.6.3 SECTEUR 2

Le secteur se détache du secteur 3 par une coupure d'urbanisation, conservée en forêt. Il se détache également du secteur 1, au Nord Ouest, de la même façon.

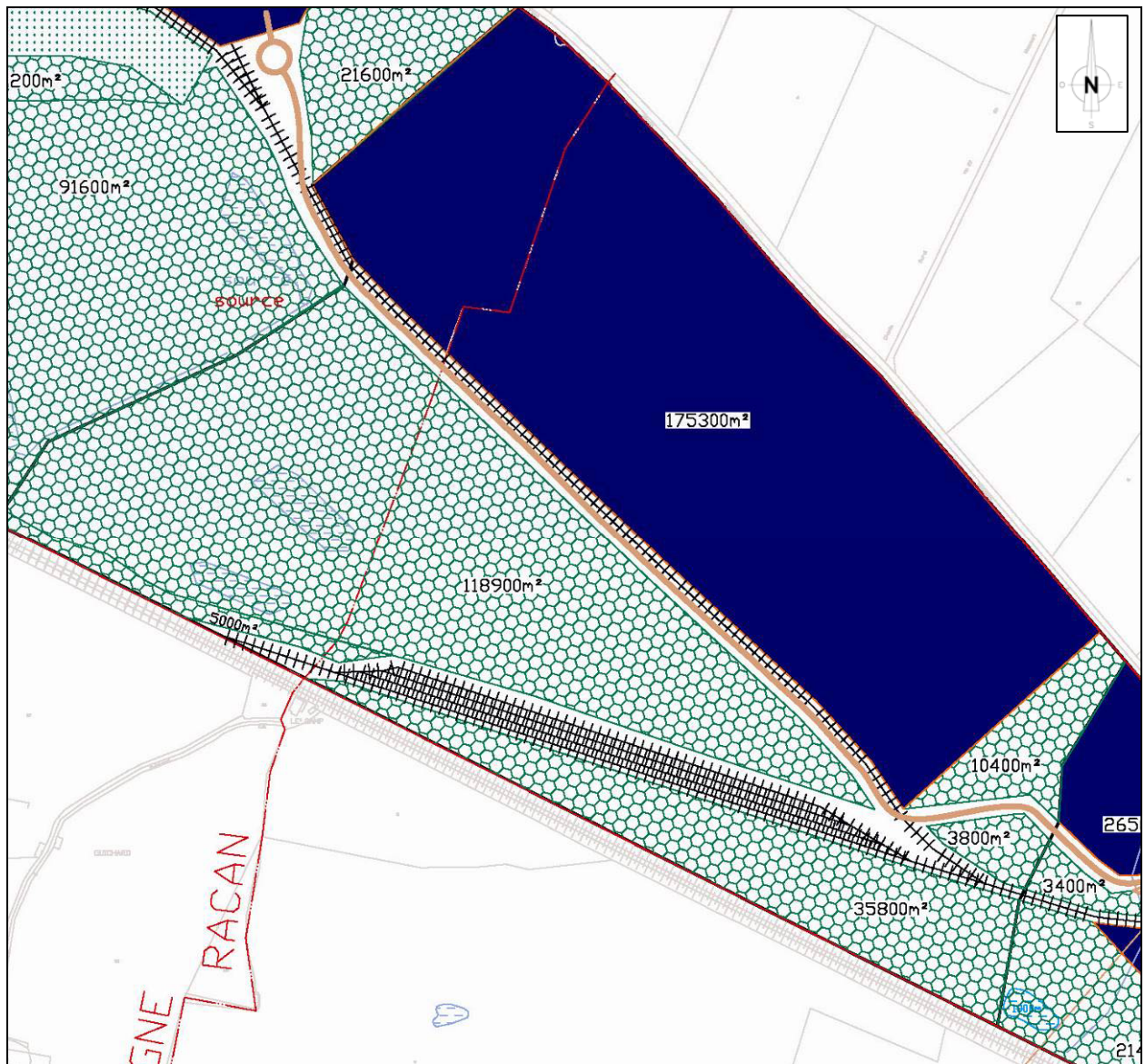
Ces trames permettent de maintenir un corridor écologique entre les espaces naturels et agricoles du Nord et du Sud de la ZAC.

Le secteur est marqué par un axe de liaison central nouveau qui prendra attache sur la voirie existante au Sud Est et au Nord Ouest du secteur.

- Tranche 1

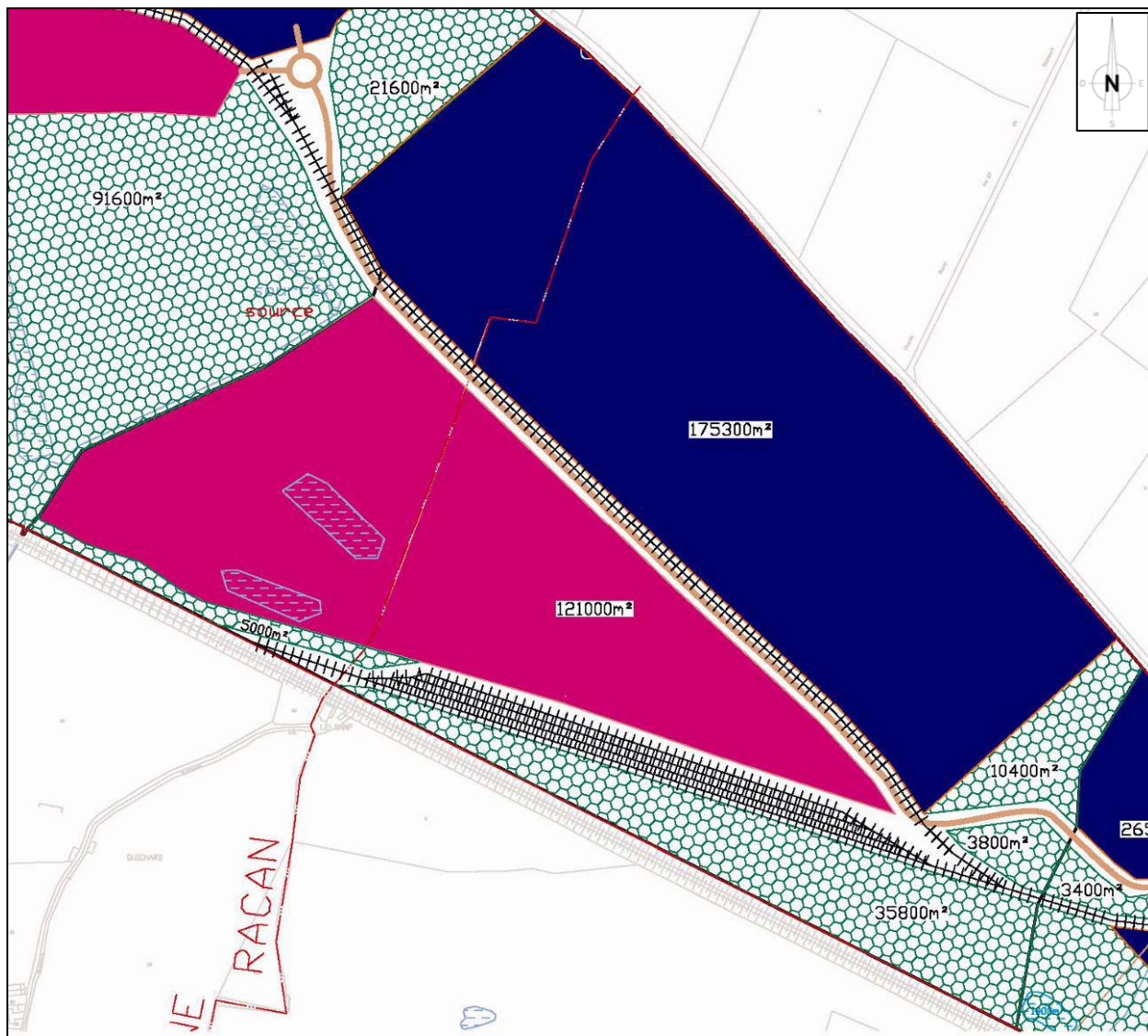
Une seule parcelle de 17,53 ha est proposée sur ce secteur. D'une profondeur moyenne de 240m, elle reste néanmoins fractionnable.

La forêt naturelle existante est conservée sur 17,82 ha.



- Tranche 2

Elle est accessible via la voirie et la voie ferrée centrale, réalisée lors de la tranche 1.
Les espaces naturels définitifs représentent 5,5 ha de forêt.
Ils forment un écrin autour des parcelles aménageables.



- Tableau de surfaces

ZAC ETAMAT											
secteur	parcelles			espaces naturels					voire ferrée	voirie	
	tranche 1	tranche 2	tr 1+2	prairie provisoire à créer	boisement provisoire à conserver	prairie définitive à créer	boisement définitif à créer	boisement définitif à conserver		tranche 1	tranche 2
secteur 2 386400	175300	121000		118900				5000	29500	16000	
				3100				35800			
				1200				3800			
								10400			
ss total m²	175300	121000	296300	123200				55000	19100	16000 36/50	

- **Bilan financier prévisionnel**

	secteur tranche surface	secteur 2	
		tranche1 13%	tranche 2 10%
FONCIER		422 352 €	324 886 €
ETUDES PREALABLES		64 404 €	49 542 €
TRAVAUX		771 212 €	593 240 €
TOTAL		1 257 969 €	967 668 €
Recette attendue		525 900 €	363 000 €

III.6.4 SECTEUR 1

Le secteur 1 se détache du secteur 2 par une coupure d'urbanisation, conservée en forêt.

Il est desservi, par l'axe central, qui permettra le retournement avant de pénétrer dans les parcelles.

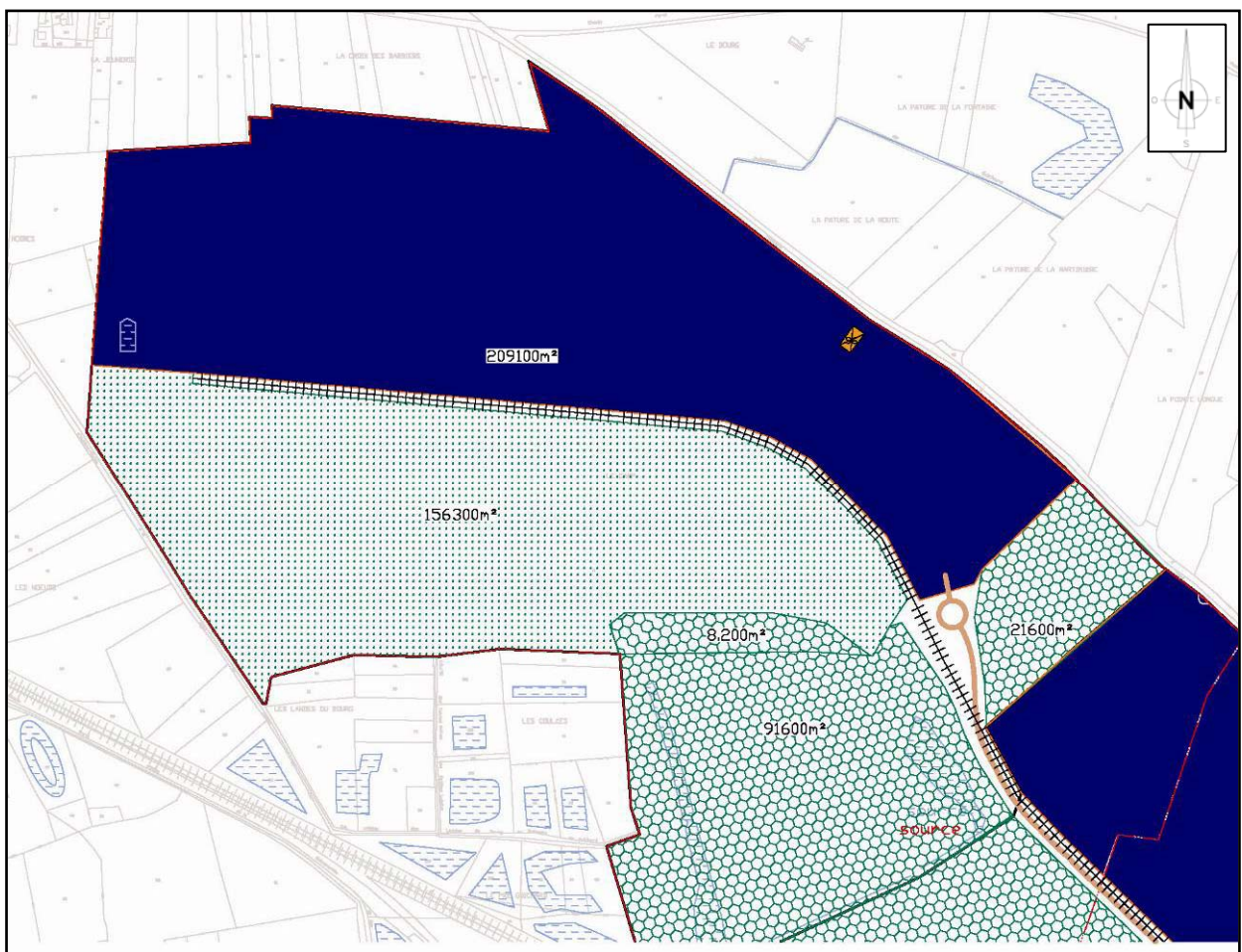
Il est prévu de conserver un bâtiment sur le secteur, en bordure de la RD 76.

- Tranche 1

Une grande parcelle de 20,91 ha est proposée en tranche 1. Elle représente plus de la moitié de l'ancienne zone de stockage d'Aubigné Racan.

Elle sera accessible par la voirie qui la desservira à l'extrémité Est et par la voie ferrée, en bordure Sud.

Le reste du secteur sera partagé entre forêt naturelle sur 12,14 ha et prairie provisoire sur 15,63 ha.

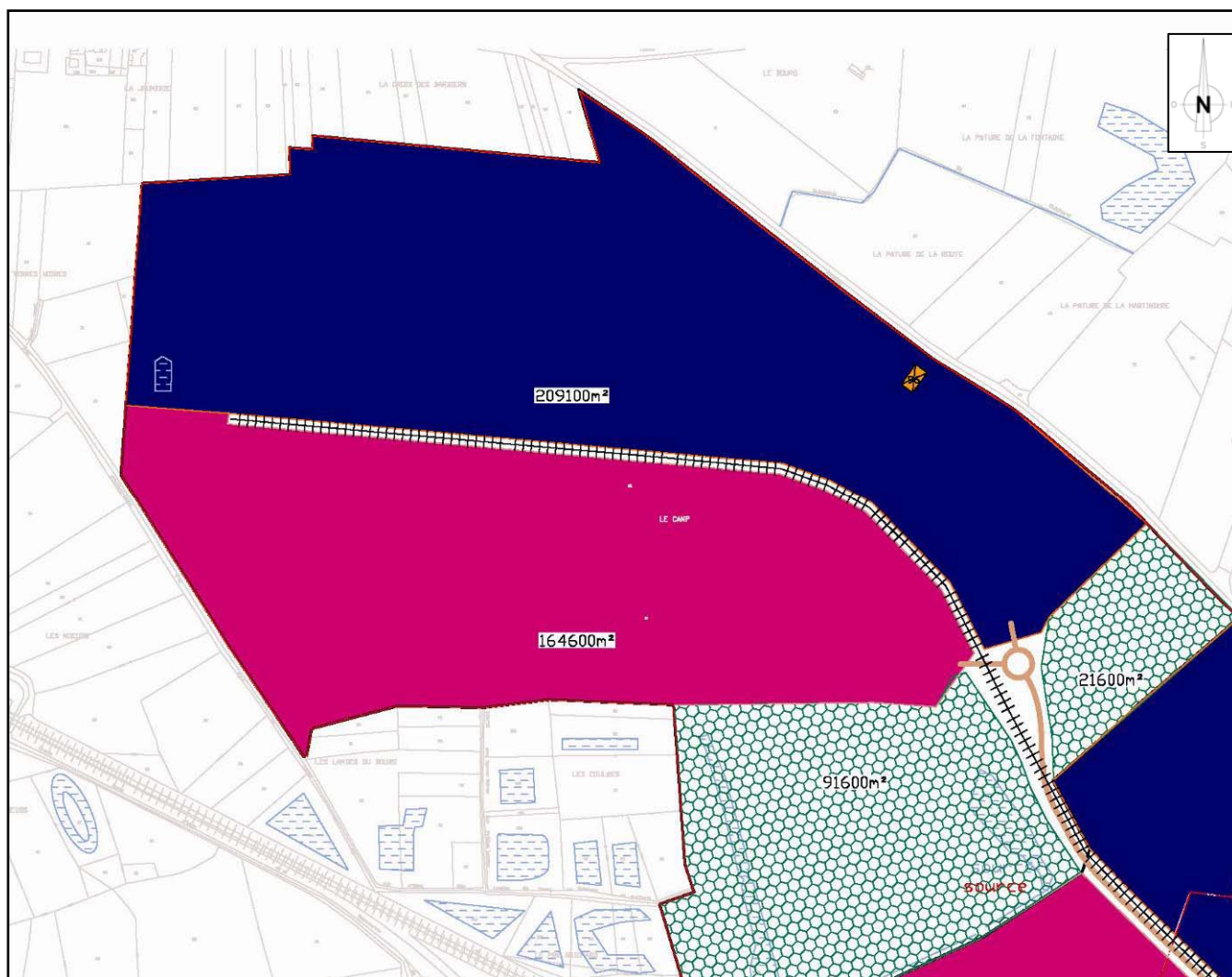


- Tranche 2

Une parcelle de 16,46 ha est proposée en tranche 2.

Elle est accessible par une courte voirie, à son extrémité Est et par la voie ferrée, en bordure Nord.

Elle peut tout autant être une extension de la parcelle proposée en tranche 1.



- Tableau de surfaces :

ZAC ETAMAT											
secteur	parcelles			espaces naturels					voie ferrée	voirie	
	tranche 1	tranche 2	tr 1+2	prairie provisoire à créer	boisement provisoire à conserver	prairie définitive à créer	boisement définitif à créer	boisement définitif à conserver		tranche 1	tranche 2
secteur 1 503100 ss total m²	209100	164600		156300	8200			21600	9700	5300	800
	209100	164600	373700	156300	8200			91600 113200	9700	6500	

- **Bilan financier prévisionnel**

	secteur tranche surface	secteur 1	
		tranche 1 17%	tranche 2 13%
FONCIER		552 307 €	422 352 €
ETUDES PREALABLES		84 221 €	64 404 €
TRAVAUX		1 008 508 €	771 212 €
TOTAL		1 645 036 €	1 257 969 €
Recette attendue		627 300 €	493 800 €

III.6.5 SECTEUR 4

Le secteur 4 est l'ancienne zone de jonction entre les sites, traversée par le ruisseau du Vieux Moulin.

Ce secteur est voué à un retour à des aménagements naturels.

Le caractère naturel ou agricole du secteur permettra l'installation d'un équipement épuratoire de type station d'épuration à lits de roseaux, ou autre système d'assainissement naturel.

Clos, le secteur pourra être proposé en zone agricole dédiée à l'élevage.

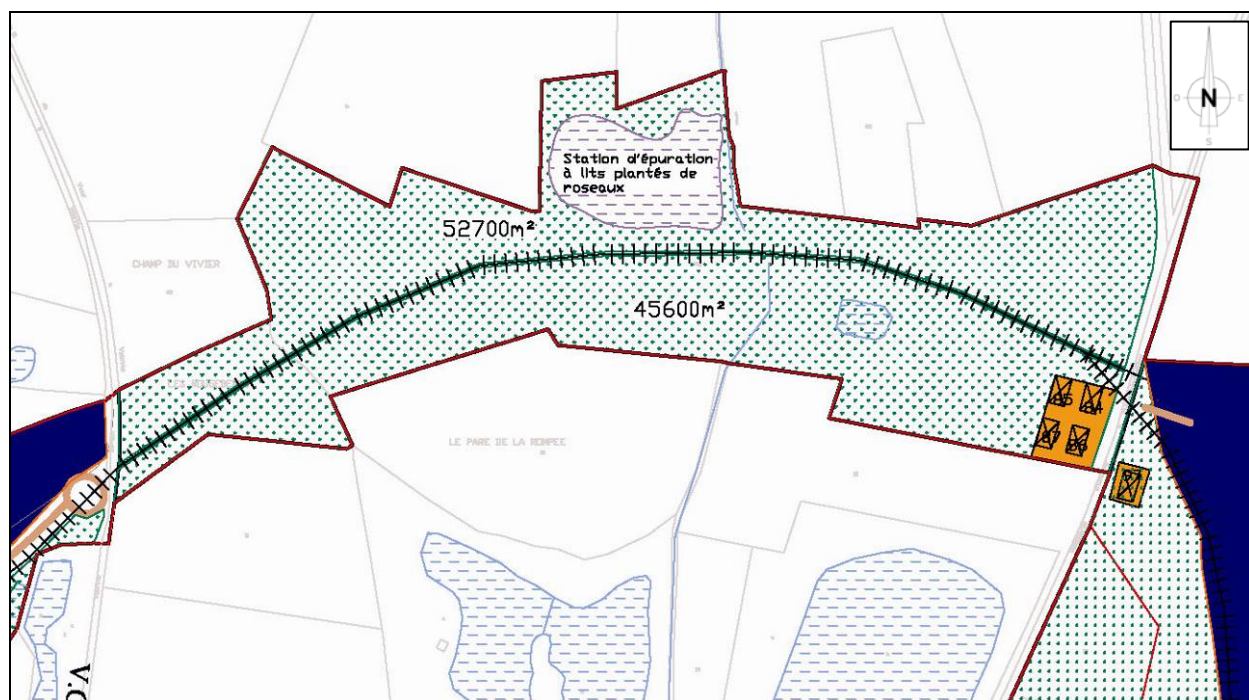
Le secteur permettra le passage de la liaison ferroviaire entre le secteur 5 et l'embranchement sur la ligne Le Mans - Tours.

Il en résulte 2 parcelles, au Nord et au Sud de la voie ferrée, de 4,56 ha et 5,27 ha.

Il est prévu de conserver les 4 bâtiments à l'extrémité Est du secteur.

L'aménagement du secteur se fera entièrement lors de la tranche 1.

La réalisation de la tranche 2 n'amènera pas de modifications au secteur.



• Tableau de surfaces :

ZAC ETAMAT								
secteur	espaces naturels					voire ferrée	voirie	
	<i>prairie provisoire à créer</i>	<i>boisement provisoire à conserver</i>	<i>prairie définitive à créer</i>	<i>boisement définitif à créer</i>	<i>boisement définitif à conserver</i>		tranche 1	tranche 2
secteur 4			45600			2200		
103600			52700					
ss total m²			98300			2200	3100	

III.6.6 SECTEUR 5

Le secteur 5 est nettement détaché du reste de la ZAC par le secteur 4, à vocation agricole et naturel.

Il est prévu de conserver un bâtiment en bordure de la RD 30.

Une grande parcelle de 41,48 ha et 2 parcelles de 28,4 et 49,3 ha sont proposées dès la tranche 1.

Les parcelles de 41,48 et 28,4 ha seront accessibles directement par le giratoire de la future déviation, à l'intersection de la RD 30 et par la voie ferrée, au Nord Ouest.

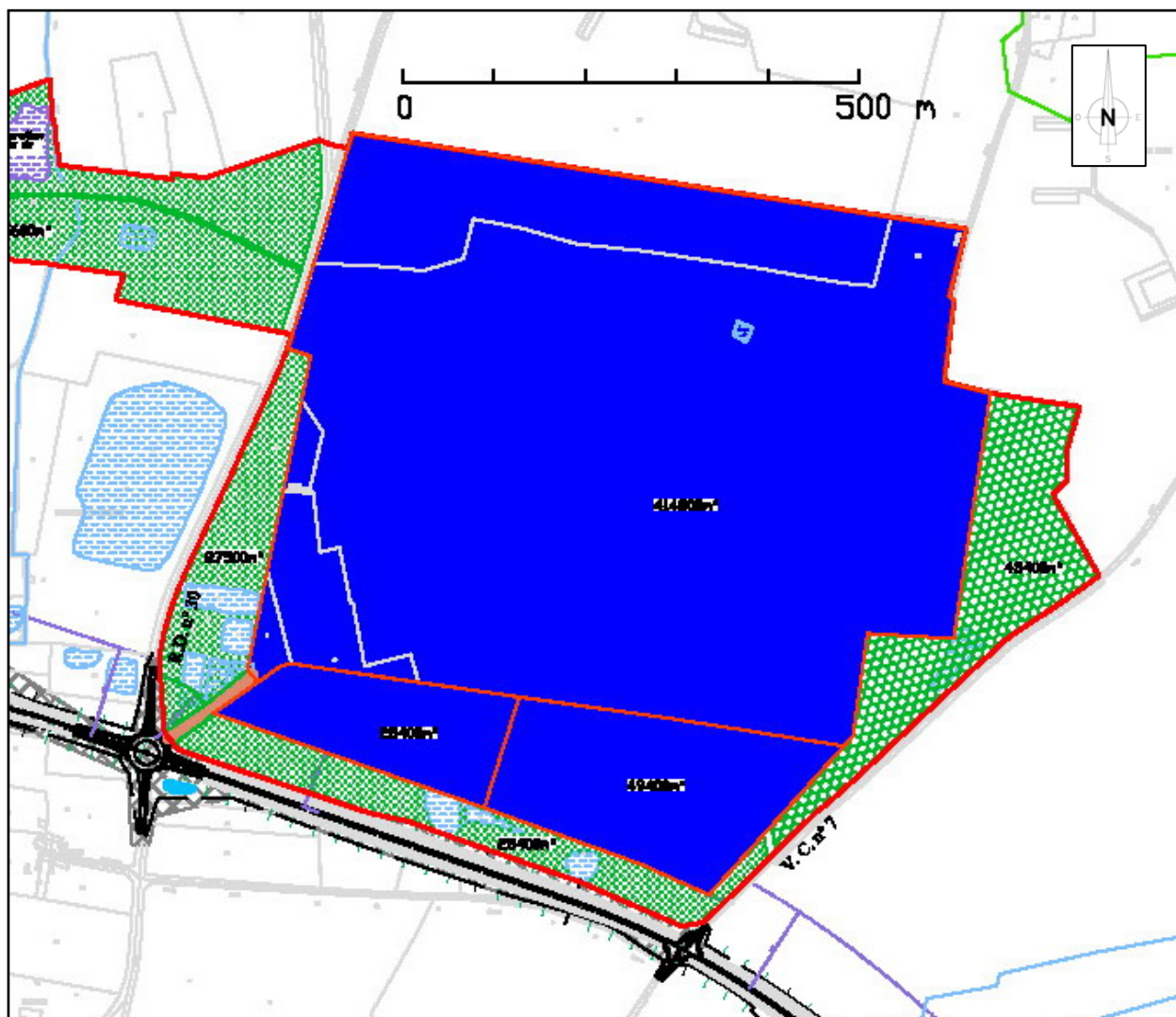
Un accès direct, réservé aux véhicules légers pourra être aménagé, via un dispositif type « tourne à gauche » sur la RD 30, au niveau de la voie ferrée vers la parcelle de 41,48 ha.

La parcelle de 4,93 ha sera accessible par la VC 7.

Le reste du secteur sera partagé entre forêt nouvelle à créer le long du VC 7 sur 4,34 ha et espace naturel de prairie et bocage sur 5,59 ha.

L'aménagement du secteur se fera entièrement lors de la tranche 1.

La réalisation de la tranche 2 n'amènera pas de modifications au secteur.



- **Tableau de surfaces :**

ZAC ETAMAT								
secteur	espaces naturels						voirie	
	tranche 1	prairie provisoire à créer	boisement provisoire à conserver	prairie définitive à créer	boisement définitif à créer	boisement définitif à conserver	tranche 1	tranche 2
secteur 5	414800			27500	43400		1000	
	28400			28400				
531700	49300							
ss total m²	492500	0		55900	43400		1000	

- **Bilan financier prévisionnel**

	secteur tranche surface	secteur 5 tranche 1 tranche 2 36%
FONCIER		1 169 591 €
ETUDES PREALABLES		178 351 €
TRAVAUX		2 135 664 €
TOTAL		3 483 606 €
Recette attendue		1 375 800 €

IV. RESUME DE L'ETUDE D'IMPACT

IV.1. LES EFFETS DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT

IV.1.1 L'EAU

EAUX PLUVIALES

Le site est actuellement peu imperméabilisé. Seules les voiries, voies de chemin de fer et toitures des bâtiments sont concernées. Les eaux de ces équipements sont collectées dans des fossés d'infiltration le long des voiries et des voies ferrées. Le sol étant perméable sur une très grande partie de la surface, les eaux sont facilement absorbées par celui-ci et rejoignent la nappe et les plans d'eau.

L'augmentation de l'imperméabilisation n'aura pas d'effet sur le régime hydrique des ruisseaux du site.

- **Le Guichard**, dans la partie Ouest, est situé dans une zone qui restera naturelle sous forme de forêt. Son régime ne sera pas modifié par rapport à l'état actuel.
- **Le ruisseau du Vieux Moulin** traverse le site à l'Est sur une courte distance dans un espace qui va rester naturel. Le projet n'a donc aucune incidence sur son fonctionnement.

EAUX USEES

Le secteur de la ZAC n'est pas relié au réseau d'assainissement collectif de la commune.

IV.1.2 LE BRUIT

Les nuisances sonores les plus significatives proviendront de la circulation routière le long de la RD 76 (véhicules de tourisme et poids lourds) et ferroviaire.

IV.1.3 L'AIR

Le risque est lié au trafic automobile généré par les employés et utilisateurs de la zone. Le risque est lié également aux types d'entreprises qui s'installeront sur dans la zone.

IV.1.4 L'AGRICULTURE

Le site d'ETAMAT est au milieu d'un espace rural des communes d'Aubigné Racan et Vaas.

Dans le périmètre de la ZAC, on trouve 9 parcelles agricoles pour une surface de 133 296 m² au Sud et au Nord.

IV.1.5 LA SECURITE

Le projet pourra générer des problèmes liés à la circulation.

IV.2. LES MESURES POUR SUPPRIMER, REDUIRE ET COMPENSER LES CONSEQUENCES DU PROJET

IV.2.1 PROTECTION DE L'EAU

EAUX PLUVIALES

Compte tenu de la superficie desservie supérieure à 20 ha en application de la Loi sur l'eau du 3 janvier 1992 et des décrets qui ont suivi, des études spécifiques seront réalisées pour évaluer l'impact sur l'hydrologie et la qualité des eaux. Des mesures compensatoires seront préconisées dans un dossier de demande d'autorisation.

Le projet prévoit que les eaux pluviales seront gérées par des noues d'infiltration le long des voiries en association avec des espaces verts.

EAUX USEES

Les eaux usées seront collectées et traitées par des procédés d'assainissement individuel à la parcelle dans les secteurs 1, 2 et 5. Le secteur 3 sera assaini collectivement par une station d'épuration à lits de roseaux, ou autre système d'assainissement naturel, qui pourra trouver place en secteur 4.

En ce qui concerne les différentes activités qui s'implanteront dans le secteur 3 de la ZAC, une estimation des rejets devra être faite en fonction de la nature et de la taille des différents établissements.

Certaines activités pourront voir l'évacuation des eaux résiduaires dans le réseau public d'assainissement subordonnée à une étude préalable. Eventuellement un prétraitement approprié devra être mis en place.

IV.2.2 LIMITATION DES BRUITS

L'installation éventuelle d'appareils sonores devra répondre aux normes en vigueur.

Les nuisances sonores occasionnées par les activités qui viendront s'implanter devront être évacuées au cas par cas. Dans le cas d'Installation Classées pour la Protection de l'Environnement, des mesures particulières visant à réduire les nuisances sonores pourront être prises dans les arrêtés d'autorisation ou récépissés de déclaration.

Pour limiter les nuisances sonores durant le chantier, les interventions auront lieu uniquement dans la journée de (7h-20h). Les engins et appareils utilisés respecteront la réglementation en vigueur.

IV.2.3 PROTECTION DE LA QUALITE DE L'AIR

Le risque indirect, lié au trafic automobile, est limité par la réglementation générale sur la qualité de l'air (pot catalytique, limitation de la circulation automobile, etc.).

Les risques de dégradation de la qualité de l'air liés à l'implantation d'activités doivent être évalués au cas par cas selon la nature des entreprises accueillies, particulièrement en ce qui concerne la création éventuelle d'Installation Classées pour la Protection de l'Environnement pour lesquelles l'étude d'impact devra préciser les modalités de lutte contre les nuisances éventuelles.

IV.2.4 SECURITE

Pour prévenir les risques d'accidents, tant dans la ZAC que dans l'environnement immédiat, divers éléments seront mis en place.

CIRCULATION

La desserte principale se fera à partir des 2 ronds-points qui seront aménagés sur la future déviation de Vaas.

Celui assurant l'intersection de la déviation et de la RD 30, route de Mayet, recevra un embranchement spécifique desservant le secteur 5 de la ZAC.

Un rond-point spécifique sera aménagé sur la RD 76 pour accéder aux secteurs 1, 2 et 3 de la ZAC.

INCENDIE

La défense incendie sera réalisée à partir de poteaux à créer sur la ZAC. Un renforcement du réseau s'avère nécessaire.

Dans le cas où les pressions ou débits ne pourraient pas être assurés à partir du réseau mis en place, des solutions alternatives type bâches seraient mis en place.

Les bassins tampons seront aménagés de façon à empêcher des intrusions d'enfants dans les canalisations.

IV.2.5 FAUNE-FLORE

D'après l'étude de l'état initial de l'environnement, l'impact direct de l'implantation de la ZAC sera faible voire non significative pour deux raisons :

- Le site fait partie d'une zone intermédiaire en espace agricole entre deux zones à fort potentiel, dans lesquelles se trouvent des ZNIEFF et zones NATURA 2000
 - forestier au Nord sur les coteaux,
 - vallées humides au sud.

La faune résidente est donc banale comme toutes les plaines agricoles. Toutefois, le site est actuellement le refuge d'espèces habituellement résidentes au Nord ou au Sud car, depuis 1999, il n'y a pas d'activité.

La fonction essentielle était, par le passé et sera dans le futur, celle d'une zone de passage entre le Nord et le Sud par des corridors; soit une condition essentielle pour maintenir la biodiversité.

- Le projet d'aménagement prévu maintient et conforte les corridors écologiques, tout en conservant une surface d'espaces naturels importante, soit plus de 40 ha pour une ZAC de 181 ha.

IV.2.6 PAYSAGE

La prise en compte de l'écologie dans l'aménagement de la ZAC a une influence très positive sur le paysage.

Les continuités biologiques maintenues et confortées donnent un rythme, ce qui est une qualité essentielle à la perception du paysage et permet de mieux intégrer les bâtiments.

Le projet n'a donc pas d'effet négatif sur le paysage.

IV.2.7 EFFETS TEMPORAIRES

Pour limiter les effets du chantier, celui-ci sera conduit dans l'esprit de la charte « Chantier Propre » : maîtrise de déchets, tri sélectif, engins insonorisés, etc.

V. BILAN FINANCIER PREVISIONNEL

V.1. BILAN PREVISIONNEL PAR SECTEUR

ZAC ETAMAT de 181 ha (secteur 1 à 5)									
	secteur tranche surface	secteur 1		secteur 2		secteur 3		secteur 4	
		tranche 1 17%	tranche 2 13%	tranche 1 13%	tranche 2 10%	tranche 1 8%	tranche 2 3%	tranche 1 36%	tranche 2 100%
FONCIER		552 307 €	422 352 €	422 352 €	324 886 €	259 909 €	97 466 €	1 169 591 €	3 248 863 €
ETUDES PREALABLES		84 221 €	64 404 €	64 404 €	49 542 €	39 634 €	14 863 €	178 351 €	495 419 €
TRAVAUX		1 008 508 €	771 212 €	771 212 €	593 240 €	474 592 €	177 972 €	2 135 664 €	5 932 400 €
TOTAL		1 645 036 €	1 257 969 €	1 257 969 €	967 668 €	774 135 €	290 300 €	3 483 606 €	9 676 682 €
Recette attendue		627 300 €	493 800 €	525 900 €	363 000 €	312 900 €	99 000 €	1 375 800 €	3 797 700 €

V.2. BILAN PREVISIONNEL PAR TRANCHE

V.2.1 DEPENSES

BILAN FINANCIER PREVISIONNEL PAR TRANCHE				
ZAC ETAMAT de 181 ha (secteur 1 à 5)				
Dépenses HT				
FONCIER				
Maîtrise foncière	Surface en m²		prix/m²	Total
	tranche 1	tranche2		tr 1 + tr 2
Terrain militaire étamat	1656591		1,39	2 295 000 €
Echanges CG 72 déviation Vaas	17964		0,00	0 €
Terrains AUa Vaas	170033		4,70	799 155 €
Voiries communales, départ. Incluses	4949		0,00	0 €
Total	1643576			3 094 155 €
Frais d'acquisitions (5%)				154 708 €
TOTAL FONCIER	3 248 863 €			3 248 863 €
ETUDES PREALABLES				
Etude préalable ZAC	26 294 €	8 765 €		35 058 €
Maîtrise d'œuvre études préalables	150 459 €	50 153 €		200 613 €
Coordination CSPS	22 247 €	7 416 €		29 662 €
Etude géomètre	135 065 €	45 022 €		180 086 €
Etude de sol	26 250 €	8 750 €		35 000 €
Etude Loi sur l'Eau	11 250 €	3 750 €		15 000 €
TOTAL ETUDES PREALABLES	371 564 €	123 855 €		495 419 €
TRAVAUX				
Travaux voies ferrées	500 000 €			500 000 €
Travaux VRD secteur 1	404 355 €	48 485 €		452 840 €
Travaux VRD secteur 2	941 730 €	5 700 €		947 430 €
Travaux VRD secteur 3	2 728 729 €	241 421 €		2 970 150 €
Travaux VRD secteur 4	9 830 €	0 €		9 830 €
Travaux VRD secteur 5	330 466 €	0 €		330 466 €
<i>dont remblaiement gravières 60k€</i>				
Sous total travaux	4 915 110 €	295 606 €		5 210 716 €
Aléas	491 511 €	29 561 €	10,0%	521 072 €
Maîtrise d'œuvre travaux	189 232 €	11 381 €	7,0%	200 613 €
TOTAL TRAVAUX	5 595 853 €	336 547 €		5 932 400 €
TOTAL	9 216 280 €	460 402 €		9 676 682 €

BILAN FINANCIER PREVISIONNEL PAR TRANCHE						
ZAC ETAMAT de 181 ha (secteur 1 à 5)						
Recettes HT						
PRIX DE VENTE	Surface en m²		Prix	Ss total	Ss total	Total
DES TERRAINS	tranche 1	tranche2		tranche 1	tranche2	tr1 + tr2
Surface commercialisable	75%	25%				
(hors voirie)						
Parcelles secteur 1	209100	164600	3,00	627 300 €	493 800 €	1 121 100 €
Parcelles secteur 2	175300	121000	3,00	525 900 €	363 000 €	888 900 €
Parcelles secteur 3	104300	33000	3,00	312 900 €	99 000 €	411 900 €
Parcelles secteur 4	0	0	3,00	0 €	0 €	0 €
Parcelles secteur 5	458600	0	3,00	1 375 800 €	0 €	1 375 800 €
	947300	318600		2 841 900 €	955 800 €	3 797 700 €
	1265900					
	58%	19%				
	77%					
Participation SDESS				6 374 380 €	-495 398 €	5 878 982 €
TOTAL				9 216 280 €	460 402 €	9 676 682 €

**Syndicat
de Développement
Economique
du Sud Sarthe**

ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ

ETAMAT

A VAAS ET AUBIGNE RACAN

DOSSIER DE CREATION

4-PROGRAMME GLOBAL PREVISIONNEL DES CONSTRUCTIONS

Réf : 070416

Mai 2007

Programme Global Prévisionnel des Constructions
à édifier dans la ZAC ETAMAT

Au regard du parti d'aménagement retenu, le projet de création de ZAC ETAMAT permettra de mettre en œuvre un programme d'activités économiques diversifiées par la création d'un parc d'activités économiques d'une surface d'environ 181 ha qui pourra accueillir une vingtaine d'îlots jusqu'à 41 ha.

**Syndicat
de Développement
Economique
du Sud Sarthe**

ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ

ETAMAT

A VAAS ET AUBIGNE RACAN

DOSSIER DE CREATION

5-ETUDE D'IMPACT

Réf : 070416

Mai 2007

PAID SUD SARTHE

ZAC ETAMAT

DOSSIER DE CREATION

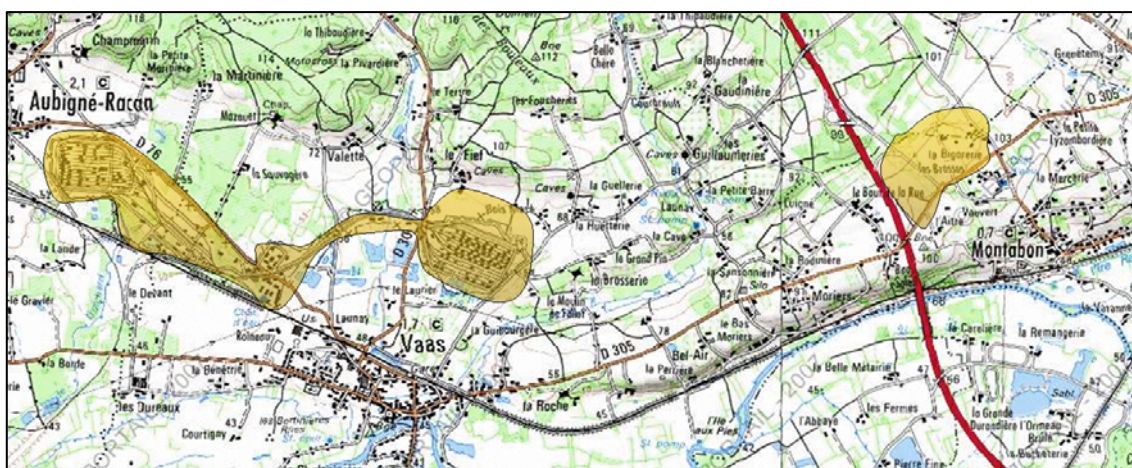
5 - ETUDE D'IMPACT

Réf : 070416

Avril 2008

ARIA Rue Robert Schuman CS 56861 35768 SAINT-GREGOIRE Cedex		
---	--	--

Syndicat de Développement Économique du Sud Sarthe



ZAC ETAMAT Parc d'Activité d'Intérêt Départemental Sud Sarthe

ETUDE D'IMPACT

PLAN

PREAMBULE	5
1- PRINCIPAUX TEXTES APPLICABLES	5
2- ETUDE D'IMPACT	6
ETUDE D'IMPACT	7
1- L'ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DU SITE	7
1-1- CADRE GEOGRAPHIQUE.....	7
1-2- MILIEU NATUREL :	12
1-3- DONNEES SOCIO-ECONOMIQUES	24
2- LE PROJET ET SES MOTIVATIONS	39
2-1- CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE	39
2-2- OPPORTUNITES.....	39
2-3- PROGRAMME ET SCENARIOS INITIAUX D'AMENAGEMENT	40
2-4- PROJETS D'AMENAGEMENT NON RETENUS.....	42
2-5- SCHEMA RETENU ET RAISONS DU CHOIX.....	46
3- LES EFFETS DIRECTS ET INDIRECTS TEMPORAIRES ET PERMANENTS DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT ET LA SANTE	58
3-1- ANALYSE DES EFFETS PERMANENTS	58
3-2- ANALYSE DES EFFETS TEMPORAIRES	64
4- LES MESURES ENVISAGEES POUR SUPPRIMER, REDUIRE ET COMPENSER LES CONSEQUENCES DOMMAGEABLES DU PROJET.....	66
4-1- CHARTE DE DEVELOPPEMENT ET DE QUALITE ENVIRONNEMENTALE	66
4-2- LA QUALITE DES EAUX	67
4-3- POLLUTION DE L'AIR - ODEURS	68
4-4- FAUNE, FLORE, PAYSAGE	69
4-5- BRUITS.....	69
4-6- SECURITE	70
4-7- AGRICULTURE.....	70
4-8- RECAPITULATIF DES ESTIMATIONS DES COUTS ASSOCIES A LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT, ET A LA PREVENTION DES ACCIDENTS	71
5- L'ANALYSE DES METHODES UTILISEES POUR EVALUER LES EFFETS DIRECTS, INDIRECTS, TEMPORAIRES ET PERMANENTS DE LA ZAC	72

5-1- IMPACT SUR L'EAU	72
5-2- FAUNE - FLORE.....	72
5-3- GEOLOGIE - PEDOLOGIE.....	72
5-4- BRUIT.....	72
5-5- DONNEES SOCIO-ECONOMIQUES.....	72
RESUME NON TECHNIQUE	73
1- PRESENTATION	73
2- ETAT INITIAL DU SITE	74
3- LE PROJET ET SES MOTIVATIONS	76
4- LES EFFETS DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT	78
5- LES MESURES POUR SUPPRIMER, REDUIRE ET COMPENSER LES CONSEQUENCES DU PROJET.....	80
BIBLIOGRAPHIE SOMMAIRE	86
ANNEXES	87

PREAMBULE

1- PRINCIPAUX TEXTES APPLICABLES

Le **Code de l'Environnement** (Ordonnance n° 2000-914, 18 septembre 2000) regroupe, dans sa partie législative, les principales lois intervenues dans le domaine de l'environnement. Les décrets sont ou seront regroupés dans la partie réglementaire.

La présente étude, relative à la création d'une Zone d'Aménagement Concerté (Z.A.C.) sur le territoire des communes de Vaas et Aubigné Racan a été élaborée conformément aux textes suivants :

- Code de l'Environnement partie législative :
 - Livre premier – Dispositions communes - Titre II - Information et participation des citoyens – Articles L 122-1 à 122-3 (Texte d'origine : Loi n° 76-629 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature) ;
 - Livre V – Prévention des pollutions, des risques et des nuisances – Titre VII Prévention des nuisances acoustiques et visuelles – Articles L 571-1 à 571-17 (Texte d'origine : Loi n° 92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit) ;
 - Livre II – Milieux physiques - Titre II – Air et atmosphère – Articles L 220-1 à 228-2 (Texte d'origine : loi n° 96-1236 du 30 décembre 1996 sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie).
- Code de l'Environnement partie réglementaire :
 - Livre premier – Dispositions communes - Titre II - Information et participation des citoyens - Section 1 : Etudes d'impact des travaux et projets d'aménagement.

2- ETUDE D'IMPACT

Elle constitue un des éléments du dossier de création de la Z.A.C.

Conformément à l'article R 122-3 du Code de l'Environnement, elle comprend les points suivants :

- Une analyse de l'état initial du site et de son environnement ;
- Une analyse des « effets directs et indirects temporaires et permanents du projet sur l'environnement » ;
- Les raisons pour lesquelles, notamment du point de vue des préoccupations d'environnement, parmi les partis envisagés qui font l'objet d'une description, le projet présenté a été retenu ;
- Les mesures envisagées par le maître d'ouvrage pour supprimer, réduire et si possible compenser les conséquences dommageables du projet sur l'environnement, ainsi que l'estimation des dépenses correspondantes ;
- Une analyse des méthodes utilisées pour évaluer les effets du projet sur l'environnement mentionnant les difficultés éventuelles de nature technique ou scientifique rencontrées pour établir cette évaluation ;
- Un résumé non technique.

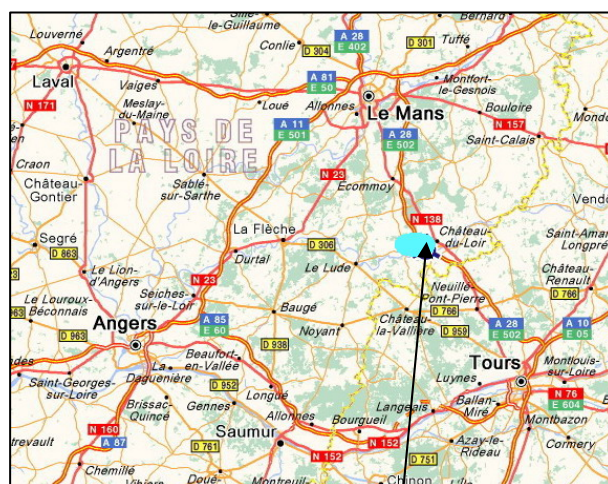
ETUDE D'IMPACT

1- L'ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DU SITE

1-1- CADRE GEOGRAPHIQUE

1-1-1- Situation

Les communes de Vaas et d'Aubigné Racan sont situées au Sud du département de la Sarthe. Elles se situent au centre et appartiennent au Pays Vallée du Loir et font partie de la Communauté de Communes d'Aune et Loir créée le 29 décembre 1995.



Le site de la ZAC de l'ETAMAT se situe à :

- 54 km du Mans et à 52 km de Tours par l'A28,
- 6 km de l'échangeur de l'A28 par la RD 305, en contournant la ville de Vaas par une nouvelle déviation, dès fin d'année 2010, qui pourra desservir directement le site.
- 9 km de Château du Loir

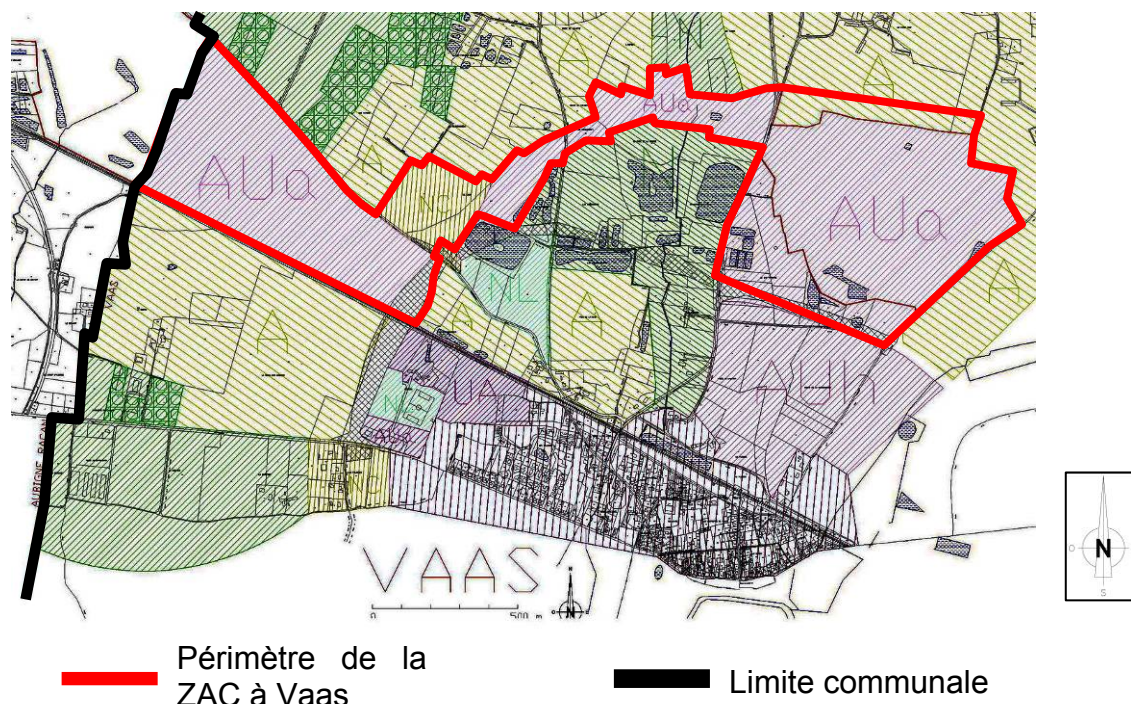


1-1-2- Zonage PLU

Documents supra communaux

Les communes de Vaas et d'Aubigné Racan ne sont couvertes par aucuns documents d'urbanisme supra communaux. Il n'existe pas d'ancien Schéma Directeur. Par ailleurs, aucun SCOT n'est actuellement en cours d'élaboration.

Document communal de VAAS



Le PLU de VAAS a été approuvé le 21 décembre 2006. Il classe les terrains de l'ETAMAT principalement en AUa, zone d'urbanisation anticipée pour les activités (industrielles, artisanales, commerciales, de services, etc....) et les équipements qui y sont directement liés, sous réserve :

- qu'ils fassent partie d'une opération compatible avec un aménagement interne cohérent de la zone et respectant les accès éventuellement définis,
- et que, par leurs impacts prévisibles, ces établissements soient rendus compatibles avec leur environnement industriel, urbain et nature.

La hauteur des nouvelles constructions à usage d'activités est limitée à 12 m à égout du toit. Les terrains classés AUa sont l'essentiel des terrains de l'Etamat hors l'ex-zone de commandement et Cité des Cadres, qui reçoit un zonage NC, zone naturelle constructible sur des terrains d'au moins 1 500 m².

Dans le secteur NC, les constructions à usage d'habitation sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas réalisées dans le cadre d'une procédure de lotissement ou de groupe d'habitations.

La superficie des terrains doit permettre la réalisation d'un système d'épuration autonome.

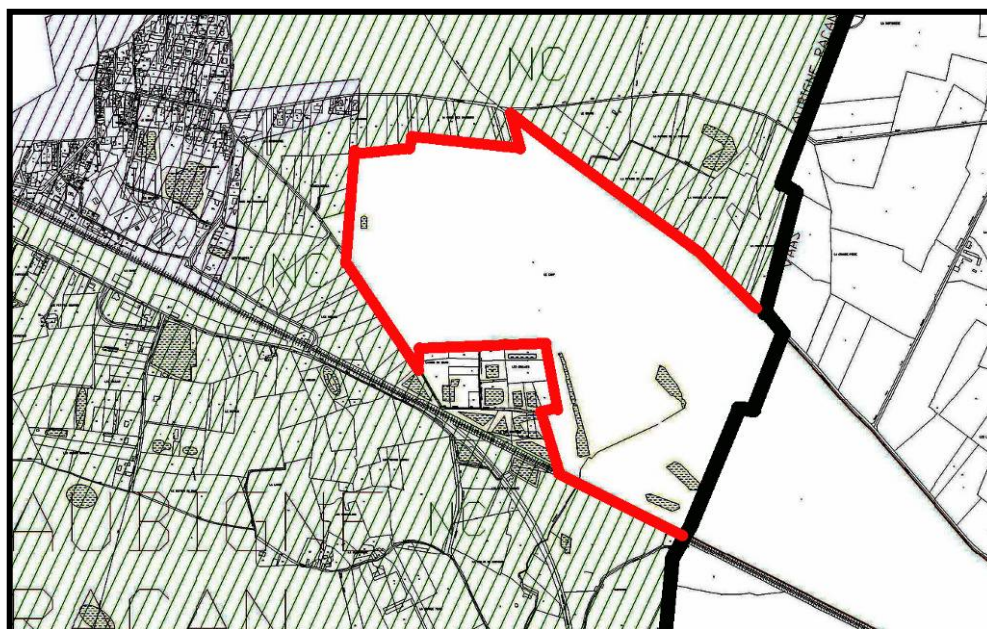
La hauteur des nouvelles constructions à usage d'habitation est limitée à 3,50 m à égout du toit.

Une partie du terrain de l'ETAMAT (environ 2 ha dans l'ex-zone de vie) est affectée par l'emplacement réservé n° 1, destiné à la réalisation, par le Conseil Général de la Sarthe, de la déviation de Vaas.

Le PLU de VAAS est compatible à ce stade avec le projet d'aménagement.

Le zonage du secteur des « L » pourra être ajusté de AUa en N, via une procédure de modification du PLU, pour concrétiser règlementairement la coupure d'urbanisation envisagée.

Document communal d'AUBIGNÉ RACAN



 Périmètre de la ZAC
à Aubigné Racan

 Limite communale

Le POS d'AUBIGNÉ RACAN a été mis en révision, dans le but d'élaborer un PLU, par délibération du Conseil municipal du 11 juillet 2007.

Le POS en vigueur classe en zone UM les terrains de l'ETAMAT interdisant toute construction et installation autre que militaire.

Les parcelles jouxtant le terrain militaire sont classées NC (agricole).

Le futur PLU devra classer le territoire de la ZAC en AUa à l'égal du classement de Vaas. Enfin, nous notons la présence d'Espaces Boisés Classés qui jouxtent l'ETAMAT au nord de la RD 76.

1-1-3- Voirie et liaisons

Le site de l'ETAMAT est actuellement desservi par les RD 30, reliant les communes de Vaas et Mayet, et RD 76, reliant les communes de Vaas et Aubigné Racan.

Il est également desservi par le VC 11 reliant le bourg de Vaas aux hameaux de Valette, Mazouet et La Guimauchère.

L'ETAMAT est placé en bordure Nord de la voie ferrée LE MANS - TOURS et dispose d'un embranchement dont la signalisation va être modernisée par RFF, courant 2009-2010 pour le rendre à nouveau opérationnel.

1-1-4- Bruit ambiant

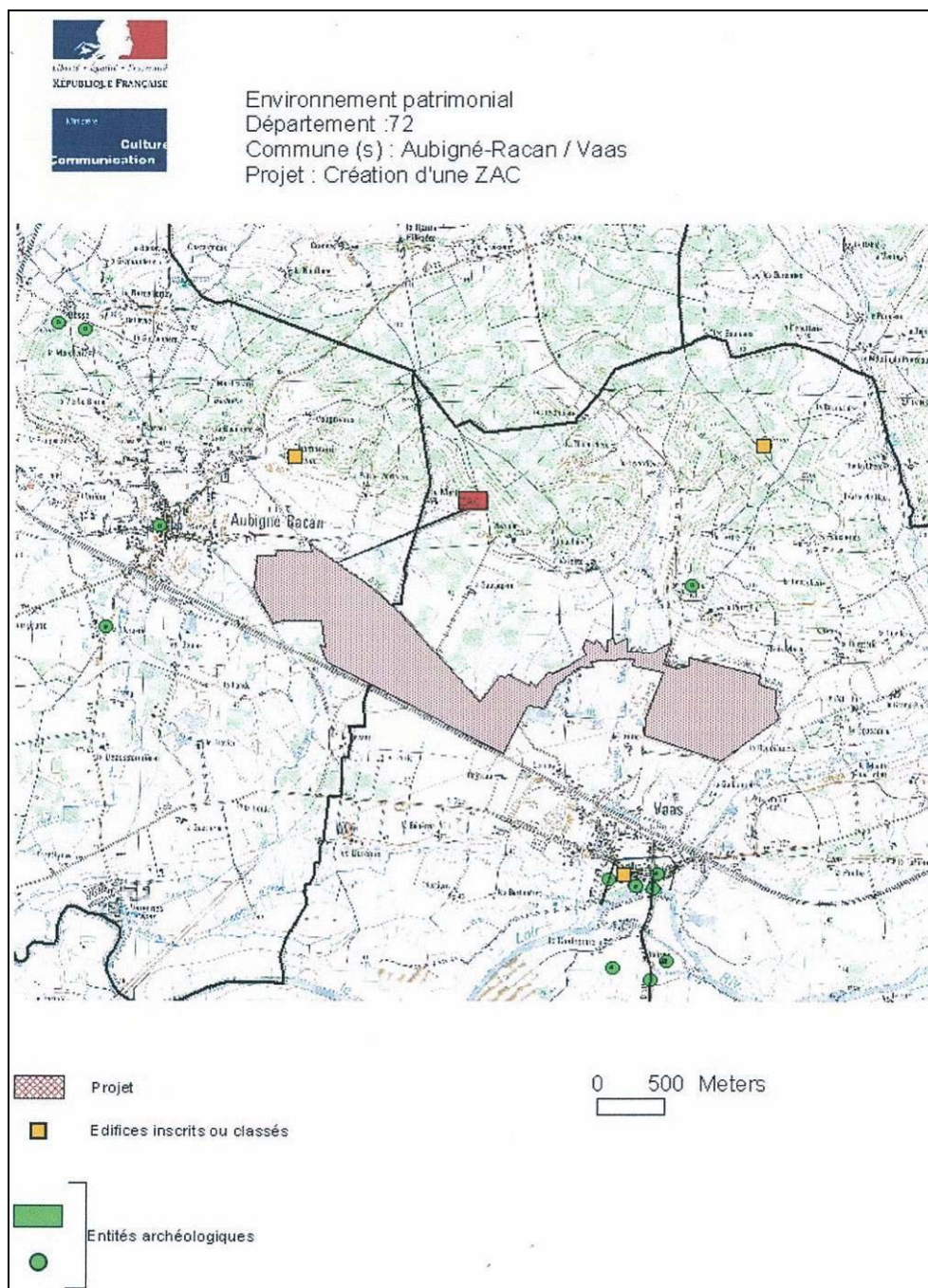
Depuis la cessation d'activités militaires, les bruits sont générés par la circulation automobile modérée sur la RD 76 et par le passage des trains de voyageurs et de marchandises sur la ligne Le Mans - Tours

	Niveau bruit dB(A)	de en	Sensation auditive
Avion à réaction au décollage	130		
Marteau piqueur	120		➤ seuil de la douleur
Discothèque	100		
Atelier de tournage	90		➤ seuil de danger pour l'audition
Klaxons	85		➤ seuil de risque pour l'audition
Circulation routière	80		
Restaurant bruyant	70		
Conversation animée	65		
Automobile isolée au ralenti à 10 mètres	60		➤ seuil de risque et de fatigue
Bureau calme	50		
Silence diurne à la campagne	45		
Appartement calme	35		

1-1-5- Servitudes diverses

Sites archéologiques : les sites repérés sur la commune de Vaas se trouvent à plus de 500m du périmètre de la ZAC, au Nord et au Sud du secteur 5. Sur la commune d'Aubigné Racan, les sites repérés dans le bourg se trouvent à plus de 500m du périmètre de la ZAC, à l'Ouest du secteur 1 de la ZAC.

Monument historique : le site repéré, manoir de Champmarin se trouve à plus de 750m du périmètre de la ZAC, au Nord du secteur 1 de la ZAC.



Marge de recul à la construction par rapport aux voies :

La loi Barnier s'appliquera le long de la déviation et imposera un recul de constructibilité à 100m de l'axe de cette voie et du rond point la desservant.

Le projet d'aménagement, dans sa phase de réalisation, prévoira de déroger à la règle et de ramener le recul à 65m dans les secteurs 3 et 5 de la ZAC. Pour cela les règles concernant ces zones seront 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 et traduites dans le document d'urbanisme communal.

Page 13

Dans des couches sableuses recouvertes de marne, elle est exploitée par forage pour l'alimentation en eau potable (Les Ouches à Château du Loir).

- **Risques sismiques**

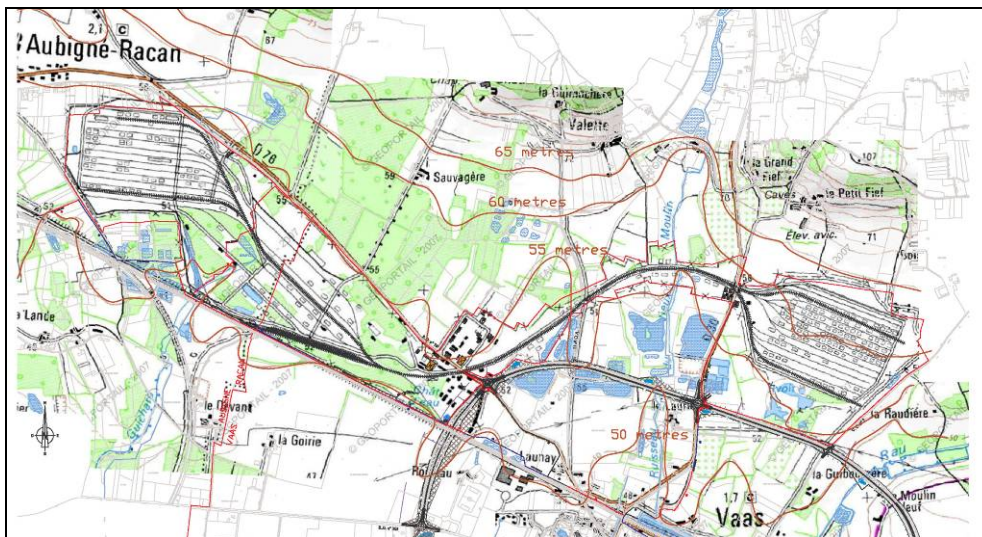
Le zonage réglementaire relatif à la prévention du risque sismique n'est pas encore paru.

Selon la carte d'aléas sismiques publiée par le Ministère de l'Écologie et du Développement durable (conférence de presse de Mme Olin, Ministre, le 21 novembre 2005), la zone Sud Sarthe est classée en « Aléa faible ».

1-2-3- Topographie

Le secteur de l'Etamat se trouve dans la Vallée du Loir et est pratiquement plat :

- point le plus haut à la cote 62, au Nord Est du secteur 5 de la ZAC,
- point le plus bas à la cote 50 près du château d'eau.



1-2-4- Pédologie

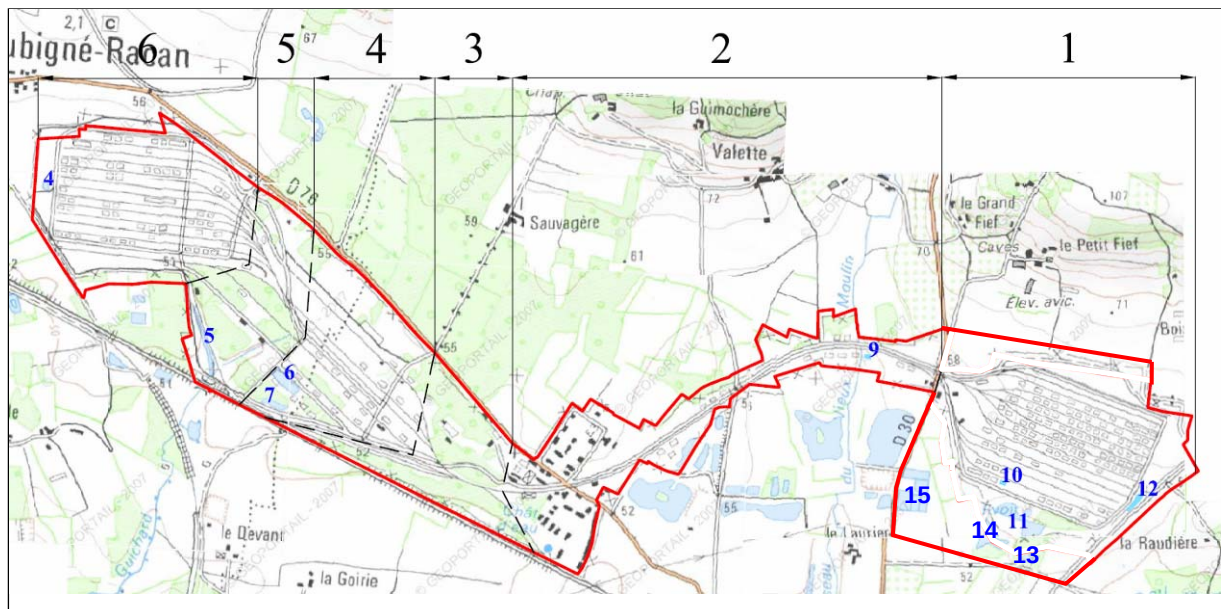
Les sols issus d'alluvions anciens ou quaternaires sont des limons argileux ou sableux, profonds, hétérogènes, aussi bien en surface qu'en profondeur. Lorsque les proportions d'argile et limons sont fortes, ils sont hydromorphes.

La croissance des arbres existants indique, sur l'ensemble du territoire, une bonne fertilité garantissant un bon développement des aménagements paysagers futurs.

1-2-5- Occupation actuelle du sol

Le site de l'Etamat est une friche industrielle, l'armée ayant cessé toute activité de dépôt de munitions sur le site.

Différents milieux sont observés à la traversée du site de l'Etamat. D'est en ouest, on rencontre (cf. figure ci-dessous) :



1 – une zone de stockage de munitions, où le paysage a totalement été façonné pour l'usage du site (merlon en terre entre les alignements de hangars en bardage). Les remblais apportés proviennent vraisemblablement de la carrière partiellement en eau située au sud (plan d'eau n° 12). Depuis la fin de l'activité sur le site, les hangars servent d'abris pour les rapaces nocturnes et la végétation a fortement colonisé l'espace ce qui offre des abris pour les lapins, les perdrix et les faisans.



Cette zone (N°14) de terres agricoles est située au Nord du secteur étudié. Cet espace est entièrement dédié à l'agriculture.



Cette zone (N°13) de bocage est composée de terres agricoles et naturelles, elle est située au Sud du secteur étudié. Elle est en partie dédiée à l'agriculture, par ailleurs on y trouve 9 étangs.



2 – une zone très étirée de la RD 30 à la RD 76 (et même légèrement au-delà) qui a également subi de lourds aménagements (quartiers d'habitations, quais de chargement, stockage de fioul, ...). Le ruisseau du Vieux Moulin est partiellement busé et fermé par la végétation. Les perturbations du milieu sont fortes.



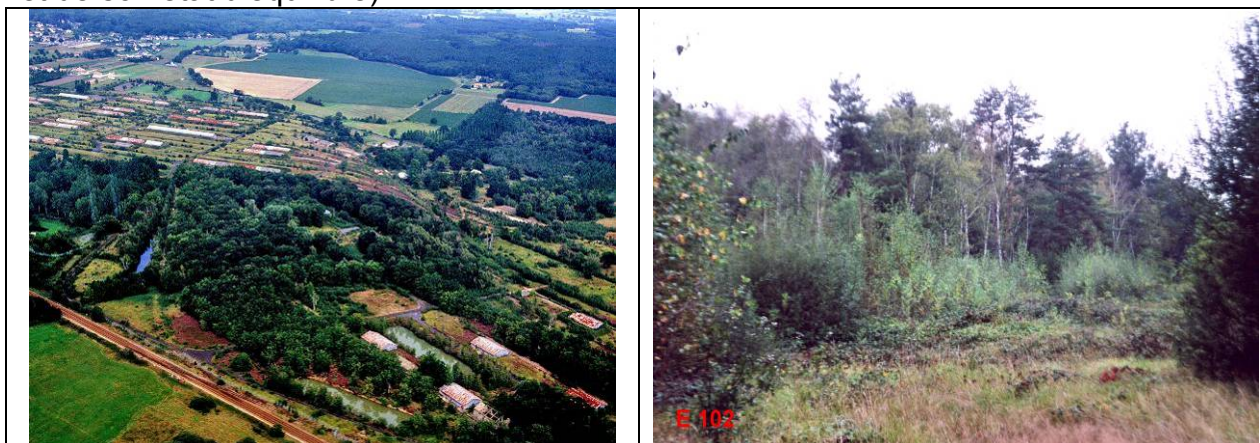
3 – un espace boisé composé essentiellement d'une futaie de chênes qui se prolonge le long de la voie de chemin de fer Tours – Le Mans.



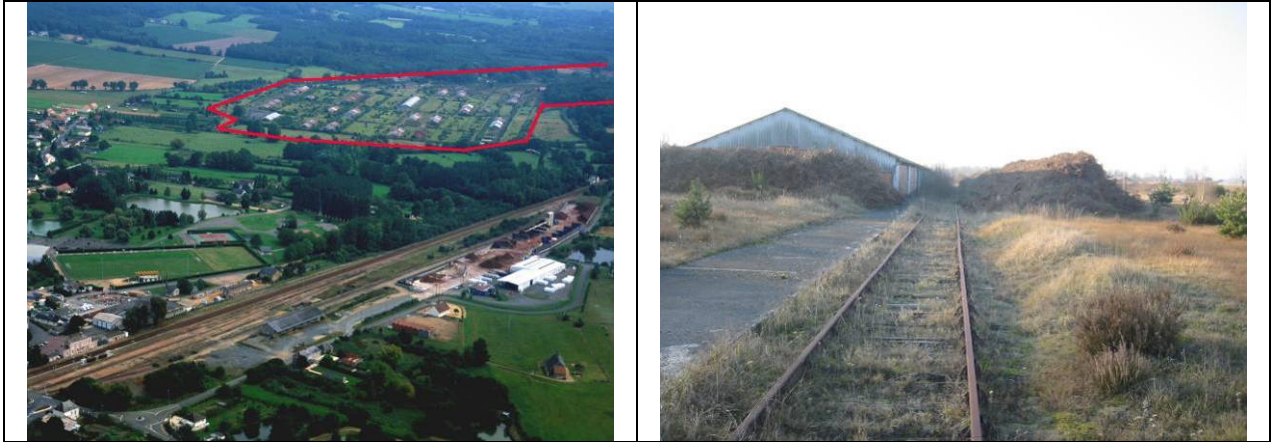
4 – une zone de stockage sur laquelle cohabitent des hangars et des bâtiments bien plus anciens. Ce secteur présente une bonne proportion d'espaces naturels (arbres remarquables, ...) qui ont été conservés au fil des aménagements.



5 – une zone naturelle correspondant aux sources du ruisseau de Guichard. Cet espace présente différents types d'habitats (futaie, zone humide, plan d'eau, ...) qui sont intéressants d'un point de vue écologique (milieu riche en raison de sa biodiversité et de son état d'équilibre).



6 – une zone de stockage de munitions, semblable à la zone 1, qui a également été fortement modifiée pour l'usage du site.



L'ensemble du site est pollué par des munitions suite aux bombardements de la seconde guerre mondiale.

Le site sera remis par l'armée après :

- démolition des bâtiments de stockage de munitions et des autres bâtiments en mauvais état,

- démolition des embranchements rail non utilisés dans le futur projet,

- dépollution de l'ensemble du site avec une responsabilisation du Ministère de la Défense pendant 13 ans.

Les opérations de démolitions et de dépollution ont fait l'objet d'une convention en annexe de l'acte de vente au Syndicat de Développement Economique du Sud Sarthe.

Seront donc conservés :

les bâtiments d'habitation

les bâtiments de services en bon état,



le château d'eau,

le réseau rail réutilisé dans le projet,



les voiries,
les clôtures.



Page 20

➤ 1 fossé

Il traverse la zone des bâtiments de service au centre. Il n'est pas inventorié sur la carte IGN, ce qui confirmerait une origine artificielle.

1-2-7- Eaux souterraines

L'hydrogéologie indique 2 nappes souterraines : la nappe alluviale du Loir et la nappe de la Craie, dans lesquelles est puisée d'eau par forages pour alimenter le château d'eau, qui était et sera utilisé pour la défense contre l'incendie des futures installations du site.

Aucun prélèvement d'eau souterraine n'est effectué pour la production d'eau potable.

1-2-8- Faune

La liste des espèces faunistiques et floristiques présentée n'est pas un inventaire exhaustif mais constitue le recensement qui a pu être réalisé lors des visites sur site.

Le secteur n'appartient pas à une Zone Naturelle d'Inventaire Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF), ni à une zone Natura 2000.

Il constitue cependant – du fait de la présence de milieux diversifiés (boisements, prairie, friches) avec présence d'eau et de son environnement agricole forestier naturel – un refuge important pour la faune.

Les espèces listées par la suite sont celles dont la présence est avérée, soit parce qu'elles ont été observées soit parce que des traces récentes (empreintes, excréments, ossements...) ont été relevées.

Mammifères

Chevreuil – *capreolus capreolus*

Renard – *vulpes vulpes*

Lapin de garenne – *oryctolagus cuniculus*

Ragondin – *myocastor coypus*

Rats

Oiseaux

Pigeon ramier – *columba palumbus*

Geai des chênes – *garrulus glandarius*

Pie bavarde – *pica pica*

Pic épeiche – *dendrocopos major*

Pic vert – *picus viridis*

Perdrix rouge – *alectoris rufa*

Faisan de Colchide – *phasianus colchicus*

Mésange charbonnière – *parus major*

Pinson – *fringilla coelebs*

Rouge gorge – *erithacus rubecula*

Merle noir – *turdus merula*

Troglodyte mignon – *nannus troglodytes*

Rouge queue noir – *phoenicurus ochrurus*

Rapaces nocturnes (la taille et la forme des excréments et des pelotes de déjection laissent penser que le site est fréquenté par au moins trois espèces de rapaces nocturnes, les plus probables étant les chouettes chevêche, hulotte et l'effraie).

Mollusques

Petite limnée – *lymnaea stagnalis*

A noter que le ragondin est une espèce nuisible (espèce exotique invasive).

1-2-9- Flore

Les espèces suivantes ont été rencontrées, avec la notion d'abondance codifiée ainsi :

« - » : individus isolés,

« + » : individus bien représentés sur le site,

« ++ » : individus en grande quantité sur le site.

Espèces arborées

Chêne pédonculé – *quercus robur* - (+)

Chêne rouvre – *quercus petraea* - (++)

Pin maritime – *pinus pinaster* - (++)

Pin sylvestre – *pinus sylvestris* - (++)

Peuplier blanc – *populus alba* - (++)

Bouleau – *betula pendula* - (++)

Aulne glutineux – *aulnus glutinosa* - (+)

Espèces arbustives

Bourdaine – *rhamnus frangula* - (+)

Fusain – *euonymus europaeus* - (+)

Bruyère arborescente – *erica arborea* - (++)

Callune – *calluna vulgaris* - (+)

Saule à oreillettes – *salix aurita* - (+)

Eglantier – *rosa canina* - (+)

Genêt - (+)

Espèces herbacées

Tamier – *tamus communis* - (+)

Carline acaule – *carlina acaulis* - (++)

Gentiane jaune – *gentiana lutea* - (+)

Onagre – *oenothera biennis* - (+)

Euphorbe – (-)

Prêles – (+)

Renouée du Japon – *reynoutria japonica* - (-)

Hélophytes

Massettes – *typha latifolia* - (+)

Joncs - (+)

Hydrophytes

Potamot nageant – *potamogeton natans* - (-)

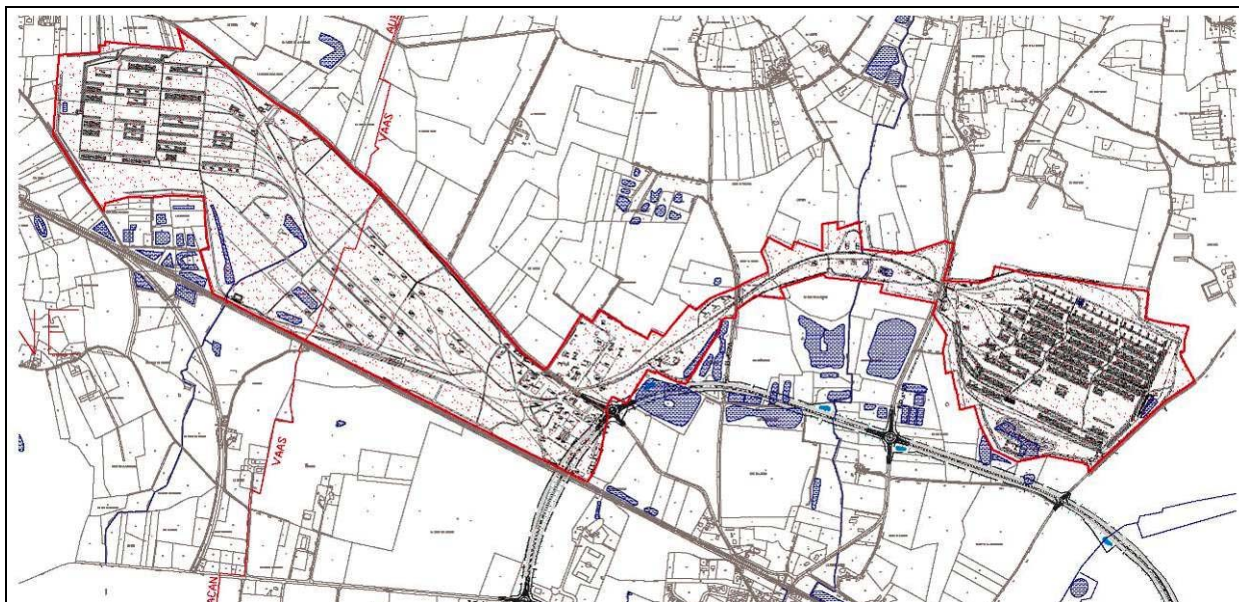
Lentilles d'eau – (-)

A noter que la renouée du Japon est une espèce nuisible (espèce exotique invasive).

1-3- DONNEES SOCIO-ECONOMIQUES

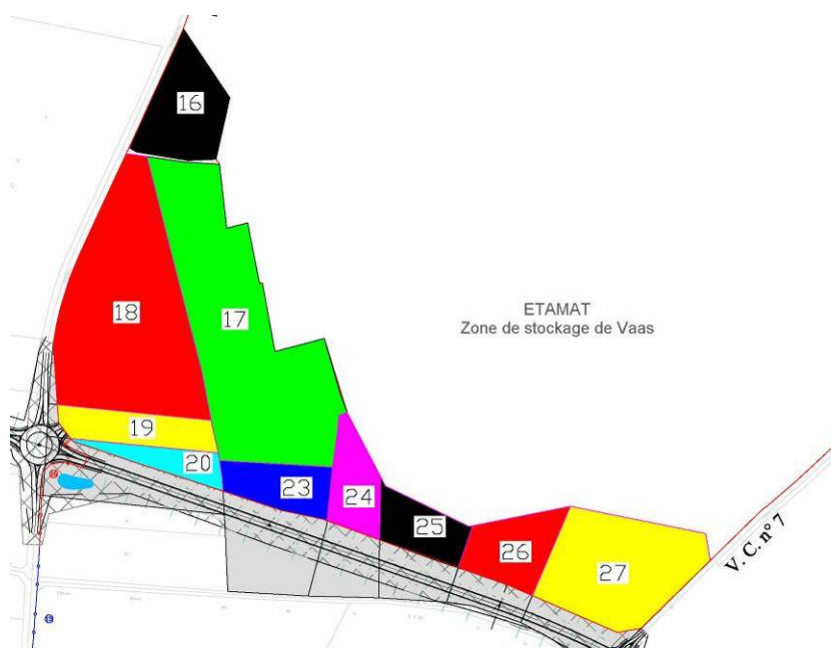
1-3-1- Foncier

Le périmètre de la ZAC comprend le site de l'Etamat, 165.66 ha, qui deviendra propriété du SDESS, après dépollution pyrotechnique.



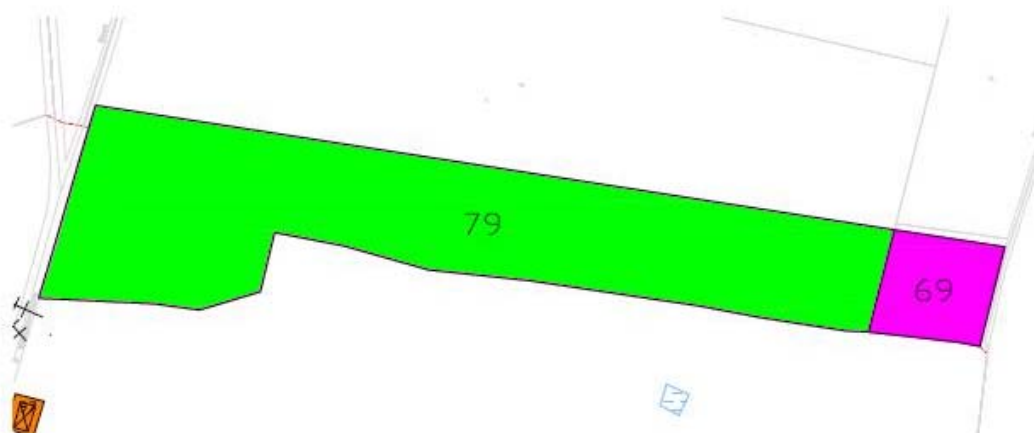
A. Terrains compris entre le périmètre ETAMAT et la RD 30 et la VC 7

Le périmètre de la ZAC inclut également 10 parcelles agricoles et naturelles, au Sud de la zone Est, pour une surface de 10,77 ha, intégrées – pour partie – au périmètre de la ZAC du fait de leur classement AUa dans le PLU de la commune de Vaas.



B. Terrains agricole au Nord du secteur de stockage de VAAS.

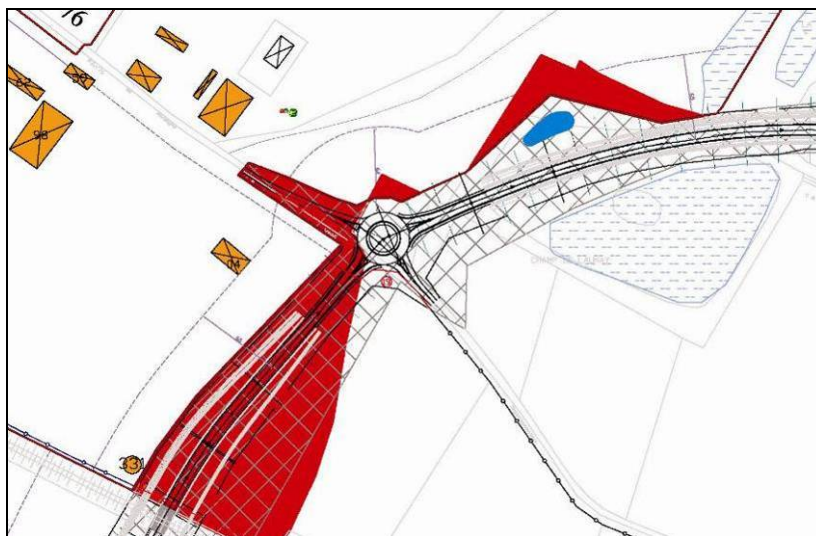
Le périmètre de la ZAC inclut également 2 parcelles agricoles au Nord de la zone Est, pour une surface de 6,22 ha classé en A dans le PLU de la commune de Vaas.



Liste des parcelles de la ZAC :

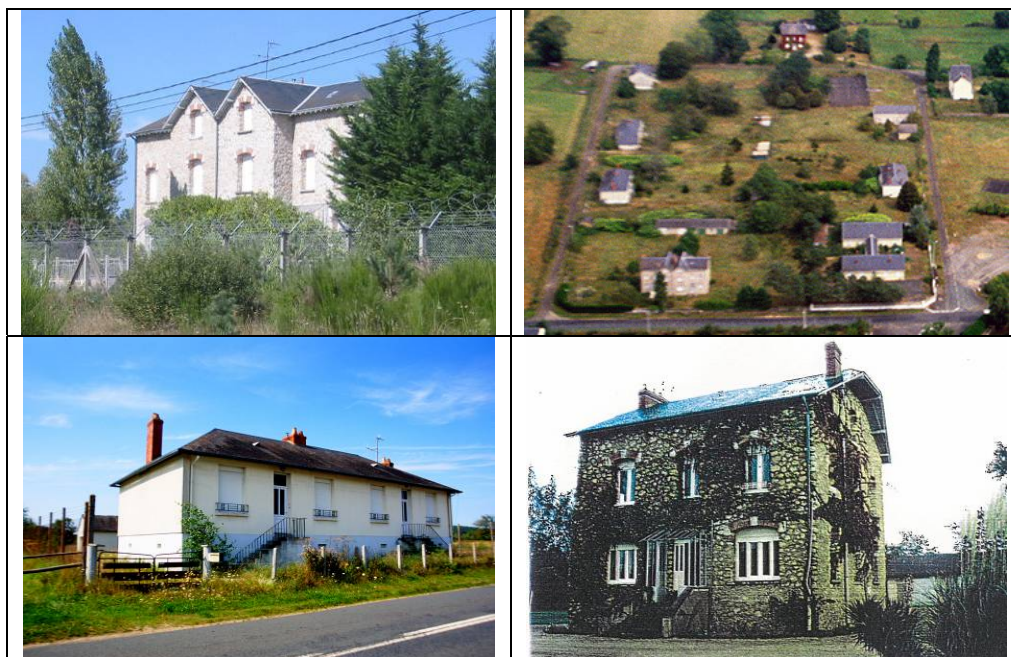
Commune de Parcelle	Identifiant de Parcelle	Propriétaire	Surface totale	Surface dans la ZAC
AUBIGNE RACAN	AI 61	ETAMAT	607 231 m ²	607 231 m ²
VAAS	B 157	ETAMAT	35 582 m ²	35 582 m ²
VAAS	B 444	ETAMAT	383 487 m ²	383 487 m ²
VAAS	B 445	ETAMAT	399 m ²	399 m ²
VAAS	L 142	ETAMAT	89 137 m ²	89 137 m ²
VAAS	L 211	ETAMAT	11 075 m ²	11 075 m ²
VAAS	L 222	ETAMAT	5 270 m ²	5 270 m ²
VAAS	L 307	ETAMAT	123 982 m ²	123 982 m ²
VAAS	L 332	ETAMAT	325 378 m ²	325 378 m ²
VAAS	L 382	ETAMAT	75 050 m ²	75 050 m ²
VAAS	ZN 16	M. RENAUDIN Marcel	7 866 m ²	7 866 m ²
VAAS	ZN 17	Mme BIDEAU	30 062 m ²	30 062 m ²
VAAS	ZN 18	M. OUVRARD Jean	27 268 m ²	26 980 m ²
VAAS	ZN 19	M. LEMOINE Clovis	5 542 m ²	5 101 m ²
VAAS	ZN 20	M. BARRE Pascal	10 943 m ²	3 036 m ²
VAAS	ZN 23	M. LEVIAU Pierre	13 122 m ²	4 808 m ²
VAAS	ZN 24	M. PROUST Claude	8 936 m ²	4 669 m ²
VAAS	ZN 25	Mme LASSEUR	8 051 m ²	4 484 m ²
VAAS	ZN 26	SCI COGNET Pères et	8 365 m ²	5 834 m ²
VAAS	ZN 27	Mme LEGRAND Anne	18 405 m ²	14 846 m ²
VAAS	ZC 79	Mme DEZILEAU	167 709 m ²	55 958 m ²
VAAS	ZC 69	M. DELAY	6 690 m ²	6 250 m ²

A noter que certains terrains, de part et d'autre de l'intersection avec la RD 76, devront faire l'objet de cession entre le Conseil général de la Sarthe et le SDESS, dans le cadre de la réalisation de la déviation de Vaas.



1-3-2- Habitat du site et habitat de pourtour.

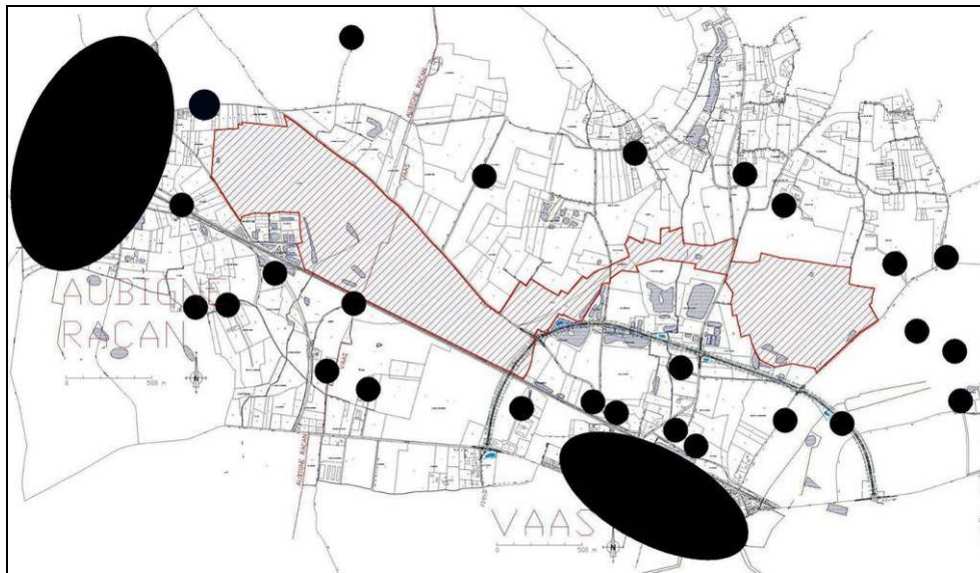
13 logements sont implantés sur un terrain morcelable de 22 parcelles au total. Ils sont actuellement inhabités. La création de la zone d'activités générant un trafic important de poids lourds fait craindre des problèmes de cohabitation avec ce secteur. L'aménagement du site prendra en compte cette contrainte.



Dans le pourtour du site, un périmètre de protection interdisait, jusqu'à présent, toute construction à moins de 300 m des limites du site.

Il y a eu quelques dérogations aux abords des agglomérations d'Aubigné Racan et Vaas.

Situation de l'habitat existant :

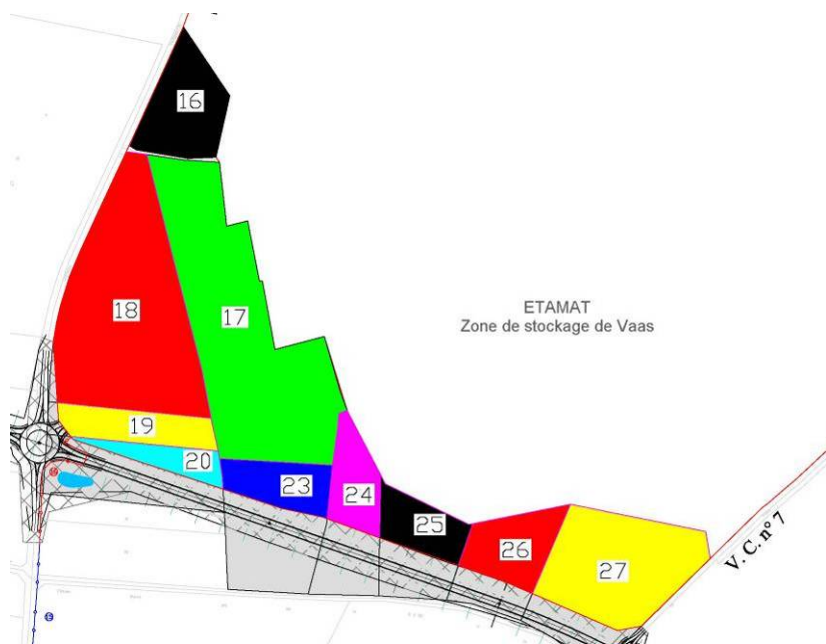


1-3-3- Agriculture

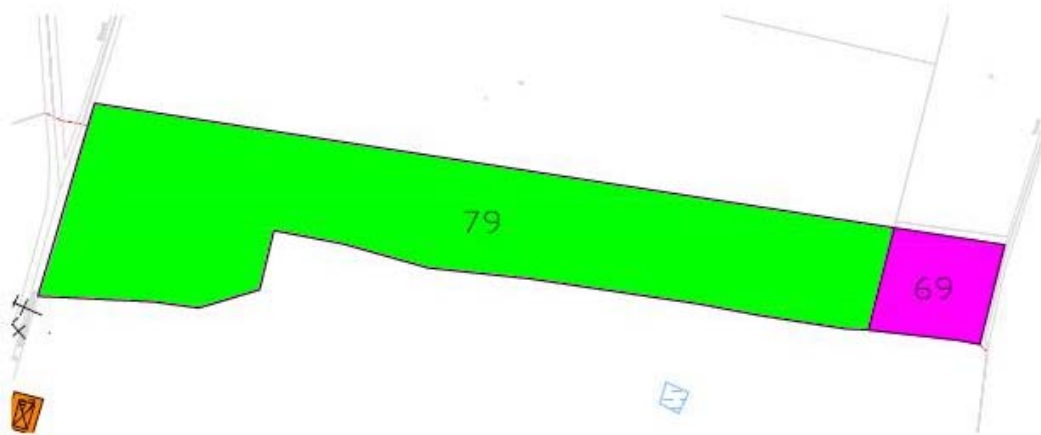
Le site d'Etamat est au milieu d'un espace rural des communes d'Aubigné Racan et Vaas.

Dans le périmètre de la ZAC, on trouve 9 parcelles agricoles pour une surface de 133 296 m² au Sud et au Nord de la partie Est.

Terrains compris entre le périmètre ETAMAT et la RD 30 et la VC 7



Terrains agricole au Nord du secteur de stockage de VAAS.



1-3-4- Activités économiques

Il n'y a plus d'activité sur le site de l'Etamat depuis 1999.

Dans les communes d'Aubigné Racan et de Vaas, on recense :

COMMUNE D'AUBIGNE RACAN - Activités	Nombre
Location d'autres biens immobiliers	31
Culture et élevage associés	13
Culture de céréales - cultures industrielles	12
Autres activités sportives	9
Organisations associatives n.c.a.	7
Coiffure	6
Travaux de maçonnerie générale	6
Commerce de détail alimentaire sur éventaires et marchés	5
Entretien et réparation de véhicules automobiles	5
Boulangerie et boulangerie-pâtisserie	3
Commerce de détail de viandes et produits à base de viande	3
Elevage de volailles	3
Menuiserie bois et matières plastiques	3
Réalisation et entretien de plantations ornementales	3
Administration d'entreprises	2
Administration publique générale	2
Agences immobilières	2
Autre hébergement touristique	2
Autres formes d'action sociale	2
Cafés tabacs	2
Charcuterie	2
Elevage d'ovins, caprins et équidés	2
Elevage de bovins	2
Fabrication de sièges	2
Hôtels de tourisme avec restaurant	2
Manèges forains et parcs d'attractions	2
Réalisation de couvertures par éléments	2
Restauration de type traditionnel	2
Services aux cultures productives	2
Traiteurs, organisation de réceptions	2
Vente à domicile	2
Activités artistiques	1
Activités des auxiliaires médicaux	1
Activités juridiques	1
Agences de presse	1
Ambulances	1

Autres activités récréatives	1
Autres commerces de gros de biens de consommation	1
Autres intermédiaires spécialisés du commerce	1
Banques mutualistes	1
Commerce d'alimentation générale	1
Commerce de détail de fleurs	1
Commerce de détail de produits pharmaceutiques	1
Commerce de détail non alimentaire sur éventaires et marchés	1
Composition et photogravure	1
Culture de légumes - maraîchage	1
Débits de boissons	1
Edition de logiciels (non personnalisés)	1
Elevage d'autres animaux	1
Enseignement primaire	1
Fabrication d'articles en fils métalliques	1
Fabrication de menuiseries et fermetures métalliques	1
Fabrication de meubles meublants	1
Fabrication de pièces techniques en matières plastiques	1
Formation des adultes et formation continue	1
Gestion de salles de spectacles	1
Location de logements	1
Location de matériel agricole	1
Location de terrains	1
Mécanique générale	1
Menuiserie métallique - serrurerie	1
Organisation de foires et salons	1
Peinture	1
Plâtrerie	1
Pratique dentaire	1
Pratique médicale	1
Studios et autres activités photographiques	1
Supérettes	1
Supports juridiques de programme	1
Transports routiers de marchandises de proximité	1
Travaux d'installation électrique	1
Viticulture	1

COMMUNE DE VAAS - Activités	Nombre
Elevage de bovins	13
Location d'autres biens immobiliers	11
Culture fruitière	9
Culture et élevage associés	8
Organisations associatives n.c.a.	8
Elevage de volailles	6
Location de logements	5
Travaux d'installation électrique	5
Culture de céréales - cultures industrielles	4
Débits de boissons	4
Exploitation forestière	4
Hôtels de tourisme avec restaurant	4
Installation d'eau et de gaz	4
Menuiserie bois et matières plastiques	4
Tutelle des activités économiques	4
Administration d'entreprises	3
Autres formes d'action sociale	3
Boulangerie et boulangerie-pâtisserie	3
Coiffure	3
Commerce d'alimentation générale	3
Commerce de détail de produits pharmaceutiques	3
Elevage d'autres animaux	3
Pratique médicale	3
Promotion immobilière d'infrastructures	3
Services aux cultures productives	3
Activités artistiques	2
Activités des auxiliaires médicaux	2
Autres activités sportives	2
Construction de bâtiments divers	2
Industries connexes de l'ameublement	2
Location de matériel agricole	2
Location de terrains	2
Plâtrerie	2
Réalisation et entretien de plantations ornementales	2
Restauration de type traditionnel	2
Services annexes à la production	2

Terrassements divers. démolition	2
Viticulture	2
Activités d'architecture	1
Activités juridiques	1
Administration publique générale	1
Agences. conseil en publicité	1
Ambulances	1
Autres activités récréatives	1
Cafés tabacs	1
Charcuterie	1
Commerce de détail d'habillement	1
Commerce de détail de fleurs	1
Commerce de détail de viandes et produits à base de viande	1
Commerce de détail non alimentaire sur éventaires et marchés	1
Commerce de gros de céréales et aliments pour le bétail	1
Commerce de gros de fruits et légumes	1
Commerce de véhicules automobiles	1
Construction de maisons individuelles	1
Cuisson de produits de boulangerie	1
Elevage d'ovins. caprins et équidés	1
Elevage de porcins	1
Fabrication d'équipements aérodynamiques et frigorifiques industriels	1
Fabrication de savons. détergents et produits d'entretien	1
Gestion de salles de spectacles	1
Gestion du patrimoine culturel	1
Intermédiaires du commerce en matières premières agricoles. animaux vivants. matières	1
Mécanique générale	1
Peinture	1
Réparation d'appareils électroménagers	1
Sélection et mise à disposition de personnel	1
Supports juridiques de programme	1
Traitement et revêtement des métaux	1
Transports routiers de marchandises de proximité	1
Travaux de charpente	1
Travaux de maçonnerie générale	1

1-3-5- Patrimoine culturel

a) *Aubigné Racan*

Complexe antique de Cherré

localisation Pays de la Loire ; Sarthe ; Aubigné Racan

dénomination site archéologique

état Vestiges

Propriété d'une personne privée ; Propriété de la commune

date protection MH 1991/03/28 : inscrit MH

précisions Complexe antique de Cherré (cad. N 110, 111 ; O 68, 69, 180 à 183, 186 à 188, 391, 434, 436 à 439, 442 à 445, 457 à 462) : inscription par arrêté du 28 mars 1991

intérêt de l'oeuvre Importance des découvertes archéologiques

type d'étude Recensement immeubles MH

Référence PA00110006

© Monuments historiques, 1992

date versement 1993/11/22

Monuments historiques

titre Manoir de Champmarin

localisation Pays de la Loire ; Sarthe ; Aubigné Racan

dénomination manoir

éléments protégés MH chapelle ; tour

époque de construction 15e siècle

personnalité(s) Racan Honorat de Bueil, marquis de (habitant célèbre)

historique Maison natale de Racan, poète.

Propriété d'une personne privée

date protection MH 1978/12/29 : inscrit MH

précisions Parties du 16e siècle du manoir, ainsi que les vestiges des deux tours encadrant une chapelle située à l'extérieur du manoir près du côté Nord (cad. G 118) : inscription par arrêté du 29 décembre 1978

type d'étude Recensement immeubles MH

Référence PA00109666

© Monuments historiques, 1992

date versement 1993/11/22

Monuments historiques

titre Théâtre gallo-romain de Cherré
 localisation Pays de la Loire ; Sarthe ; Aubigné Racan
 lieu-dit l'Arrachée
 dénomination théâtre
 époque de construction Gallo-romain ; 1er siècle ; 4e siècle
 Propriété de la commune
 date protection MH 1982/07/27 : classé MH
 précisions Théâtre gallo-romain de Cherré (cad. N 110) : classement par arrêté du 27 juillet 1982
 intérêt de l'oeuvre Site archéologique : 72 013 1 AH
 type d'étude Recensement immeubles MH
 Référence PA00109667
 © Monuments historiques, 1992
 date versement 1993/11/22

b) Vaas**Monuments historiques**

titre Château du Petit-Perray
 localisation Pays de la Loire ; Sarthe ; Vaas
 dénomination château
 éléments protégés MH jardin ; douves ; cour ; enclos ; pavillon ; portail ; grille
 époque de construction 4e quart 18e siècle
 Propriété d'une personne privée
 date protection MH 1993/04/28 : inscrit MH partiellement
 précisions Château (cad. G 21) , son ancien jardin entouré de douves (cad. G 20) ,
 douves (cad. G 19) , avant-cour et ses quatre pavillons, grille et portail de
 clôture (cad. G 22) : inscription par arrêté du 28 avril 1993
 type d'étude Recensement immeubles MH
 Référence PA00125655
 © Monuments historiques, 1993
 date versement 1995/07/12

Monuments historiques

titre Dolmen de la Pierre Couverte
 localisation Pays de la Loire ; Sarthe ; Vaas
 lieu-dit la Pierre Couverte
 dénomination dolmen
 époque de construction Néolithique
 Propriété d'une personne privée
 date protection MH 1984/02/12 : inscrit MH
 précisions Dolmen de la Pierre Couverte (cad. A 245) : inscription par arrêté du 12 février 1984
 intérêt de l'oeuvre Site archéologique : 72 364 1 AP
 type d'étude Recensement immeubles MH
 Référence PA00109981
 © Monuments historiques, 1992
 date versement 1993/11/22

Monuments historiques

titre Eglise
localisation Pays de la Loire ; Sarthe ; Vaas
dénomination église
objets mobiliers 
époque de construction 12e siècle ; 16e siècle
décor Peinture
Propriété de la commune
date protection MH 1926/02/16 : inscrit MH
précisions Eglise : inscription par arrêté du 16 février 1926
intérêt de l'oeuvre Peintures murales classées O.M. 27 09 1948 (arrêté)
type d'étude Recensement immeubles MH
Référence PA00109982
© Monuments historiques, 1992
date versement 1993/11/22

1-3-6- Réseaux divers**a) Voiries**

Il existe un linéaire important de voirie sur le site. La grande majorité de celles-ci sont goudronnées et en très bon état.

b) Voies ferrées

Il existe un linéaire important de voies ferrées sur le site. La végétation s'est développée et a partiellement obstrué les voies mais la grande majorité de celles-ci demeurent en bon état apparent.

c) Réseau d'eaux usées

Il n'existe pas de réseau de collecte des eaux usées sur le site. L'assainissement des bâtiments d'habitation est réalisé de manière autonome (fosse septique + épandage à faible profondeur).

d) Réseau d'eaux pluviales

Il n'existe pas de réseau de collecte des eaux pluviales a proprement parler. En effet, quelques antennes de quelques dizaines de mètre au maximum permettent la collecte des eaux des toitures des bâtiments et de la voirie située à proximité immédiate. Celles-ci acheminent les eaux dans des fossés d'infiltration situés le long des voiries et des voies de chemin de fer.

Une étude Loi sur l'eau devra être réalisée afin de déterminer et dimensionner les ouvrages de collecte et de rétention des eaux pluviales, selon le projet d'aménagement retenu.

La présence de nombreux étangs et de ruisseaux affluents du Loir nécessitera une prise en compte spécifique lors de cette étude.

e) Réseau d'eau potable

Le réseau dessert actuellement la partie centrale du site (logements) à partir du réseau communal existant au niveau de la RD 76. Un réseau d'eau ETAMAT est également existant sur site. Des études spécifiques devront être menées pour déterminer la capacité du réseau à desservir le projet d'aménagement retenu

f) Réseau défense incendie

Un réseau spécifique à la défense incendie est présent sur la partie est du site (à l'est de la RD 76). Celui-ci est constitué d'un réservoir sur tour (hauteur environ 35 m pour un volume d'environ 200 m³) et d'environ une douzaine de poteaux incendie. Le départ du réseau au niveau du réservoir s'effectue en fonte DN 250. L'alimentation de ce réservoir est assurée par un forage situé à proximité.

L'ensemble des plans d'eau peut également être utilisé comme réserve incendie.

g) Réseaux secs

Les réseaux d'électricité (BT et HT), de téléphone et de gaz sont présents le long de la RD 76. Deux transformateurs existent sur le site (transformateur sur poteau de 50 KVA et un autre de 160 KVA).

Une fibre optique Très Haut Débit longe la voie ferrée dispose de Nœuds de Raccordement d'Abonnés à Vaas et Aubigné.

2- LE PROJET ET SES MOTIVATIONS

2-1- CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE

Le Sud Sarthe connaît, depuis 2001, une régression continue, voire accélérée, de sa situation socio-économique. Ainsi, en 2006, il y a eut 640 suppressions d'emploi pour seulement 67 créations et 35 maintiens, soit au total 538 emplois perdus.

Les élus ont donc décidé, en 2006, de mettre en place une politique publique visant à revitaliser le bassin d'emploi en favorisant, d'une part, la venue d'entreprises exigeantes sur le territoire du Sud Sarthe et en redynamisant, d'autre part, le tissu économique en place par la création d'une mission économique.

Cette politique devra tenir compte d'un contexte difficile.

- 83% des entreprises ont moins de 10 salariés,
- La population active jeune en augmentation est peu qualifiée,
- Les demandeurs d'emplois ont augmenté de 4,4% en Sud Sarthe, alors qu'ils diminuaient de 11% dans le Nord du département.

2-2- OPPORTUNITES

La décision de créer la ZAC de l'ETAMAT fait suite à une régression continue, voir accélérée de la situation socio-économique du secteur. Mais aussi à la présence d'une voie de chemin de fer et à l'arrivée de l'autoroute A 28, cette dernière place le Sud Sarthe sur un axe de transit routier marchandise Le Havre - Barcelone et permet la connexion vers Paris et les axes de transit Nord-Sud et Est-Ouest.

Depuis près d'un siècle, l'Armée occupait sur les communes de Vaas et d'Aubigné Racan une vaste zone de 165 ha destinée au stockage de munitions et de produits dangereux. Ce site fermé en 1999 est aujourd'hui à l'abandon et constitue une friche en cours de dégradation.

C'est dans ce contexte que les décideurs locaux, maires et élus communautaires, conseillers généraux, ont décidé de mettre en place une politique publique visant à revitaliser le bassin d'emploi en favorisant :

- la venue d'entreprises exogènes sur le territoire du Sud de la Sarthe
- en redynamisant le tissu économique en place par la création d'une mission économique.

2-3- PROGRAMME ET SCENARIOS INITIAUX D'AMENAGEMENT

2-3-1- Les attentes particulières

La création du PAID Sud Sarthe et la revalorisation du site de l'Etamat.

Le contexte naturel et environnemental sur l'itinéraire A28 a un caractère très rural (espace forestier, bocager, agricole), aussi tous les aménagements devront limiter les impacts sur le paysage existant.

Le parti pris d'aménagement de la ZAC de l'ETAMAT devra, à la fois permettre la lisibilité du site et de sa vocation, assurer des possibilités d'accueil d'entreprises de tailles diverses, permettre une évolutivité du site garantissant son adaptabilité à l'évolution du marché et prendre en compte l'environnement naturel.

Un choix d'aménagement en cohérence avec les objectifs de développement durable permettra d'imprimer au site une identité forte.

2-3-2- Le programme initial

La programmation de l'aménagement du site d'Etamat a été basé sur les conclusions d'un rapport :

ETUDE DE RECONVERSION DE L'ETAMAT
SUR LES COMMUNES DE VAAS ET D'AUBIGNE RACAN

commandé par le Ministère de la Défense (MRAI) et réalisé par un groupement de bureaux d'études spécialisés :

Sémaphores – Territoires et Développement (ITC)
Sémaphores Environnement et Concertation (Médiaterre)
Atelier Amédéo.

Il proposait :

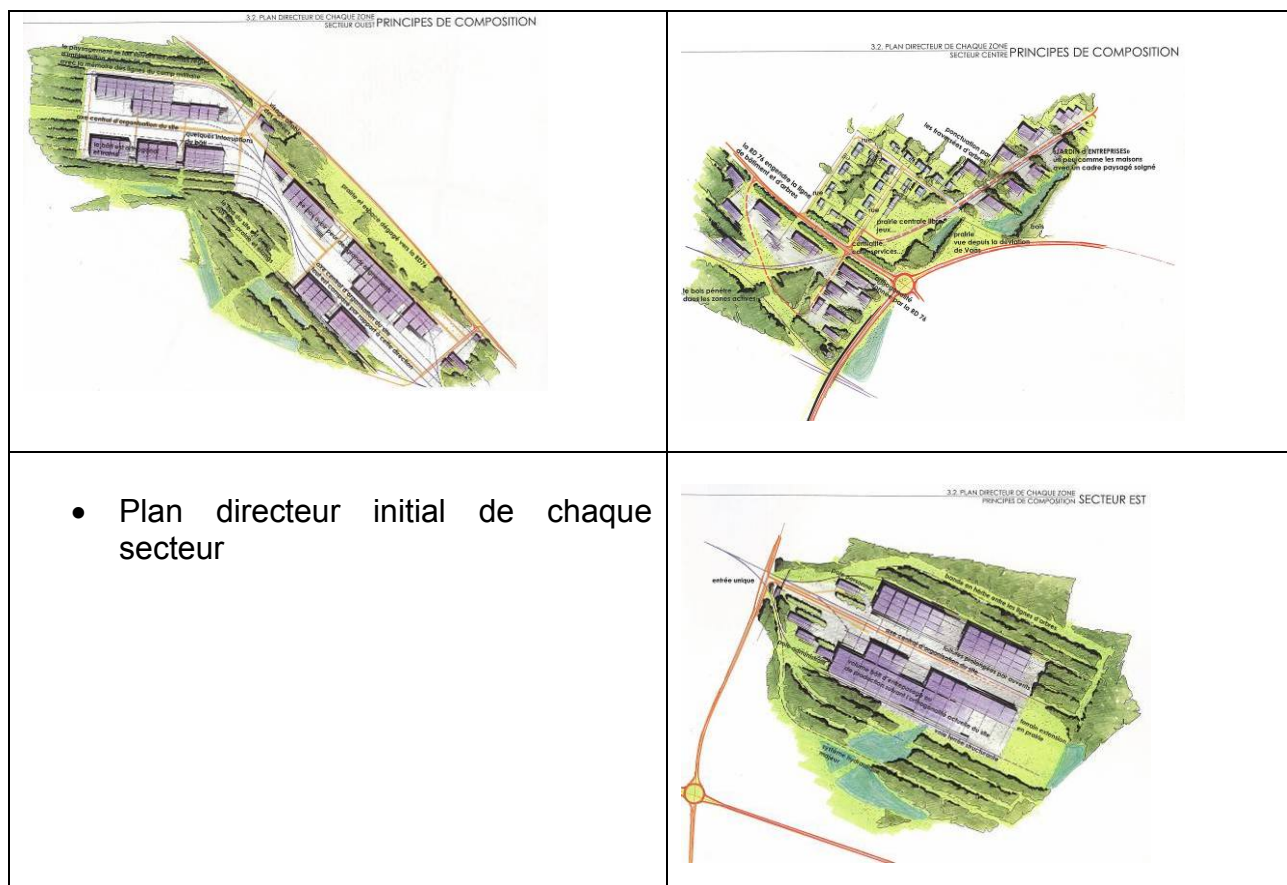
- Un scénario industrie et logistique utilisant l'embranchement rail existant,
- Trois grands secteurs d'aménagement :
 1. Zone centrale – habitat (existant), industrie
 2. Zone Ouest (Aubigné-Racan) – logistique
 3. Zone Est (Vaas) – logistique.

Les surfaces aménageables dans une première tranche :

1. 80 000 m²
2. 360 000 m²
3. 150 000 m²

Total : 590 000 m²

- Services et prestations à développer :
 - Les réseaux.
 - Une charte de zone afin d'assurer l'homogénéité de l'apparence du site concernant les espaces extérieurs, les trottoirs et les voiries, l'apparence des bâtiments, la signalétique (cette charte a été élaborée et validée).
 - Le stationnement.
 - La signalétique sur l'autoroute.
- Engagement d'une procédure de ZAC.
- Aménagement préalable du site par le Ministère de la Défense :
 - Démolition des hangars.
 - Démontage des voies ferrées.
 - Dépollution (un marché a été passé avec une entreprises spécialisée et est en cours d'exécution).
- Réaménagement des dessertes du site :
 - Calibrage de la voie d'accès de la bretelle d'autoroute au site.
 - Déviation de Vaas. Cet aménagement a été programmé par le Conseil Général avec livraison prévue pour fin 2010.
 - Desserte ferroviaire. Les voies et embranchements seront conservés



2-4- PROJETS D'AMENAGEMENT NON RETENUS

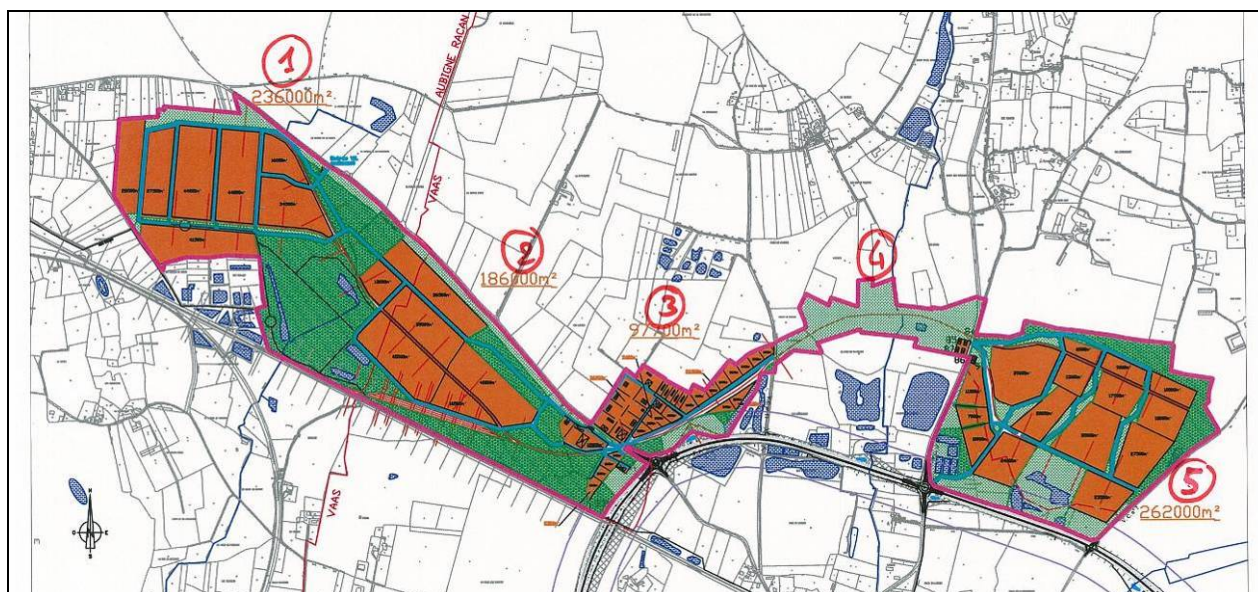
2-4-1- Premier scénario

Le premier scénario crée 5 secteurs d'aménagement selon des principes directeurs :

Préservation d'une trame paysagère (notion d'alternance) et des peuplements forestiers de manière à assurer des continuités biologiques

Implantation en visibilité le long de la future déviation, ainsi que sur le RD 76 et la voie ferrée

Préservation des ouvrages de voirie existants



Secteur 1 : 236 000 m² de terrains constructibles, découpés en 7 parcelles, disposées selon une orientation Nord / Sud essentiellement, et distribuées par la voirie et la voie ferrée sur leur largeur.



Secteur 2 : 186 000 m² de terrains constructibles, découpés en 6 parcelles, disposées selon une orientation Nord-Ouest / Sud-Est essentiellement, et distribuées par la voirie et la voie ferrée sur leur longueur.



Secteur 3 : 97 700 m² de terrains constructibles, découpés en lots de petite taille ;



Secteur 5 : 262 000 m² de terrains constructibles, découpés en 15 parcelles de taille moyenne.



Secteur 4 : Espace de retour à la nature ;

Ce scénario ne sera pas retenu car il est nécessaire de prendre en compte les besoins des investisseurs et ne pas trop morceler le foncier. Le principe de grandes parcelles doit être conservé sur les secteurs des anciennes zones de stockage de Vaas et Aubigné. Sachant qu'un des atouts du site étant la desserte ferroviaire, il convient en priorité d'adapter le parcellaire aux contraintes et aux besoins des chargeurs. Il s'agit aussi de réfléchir à réduire autant que ce peut le coût de viabilisation et de donc de cession au mètre carré.

Sur le secteur de l'ancienne Cité des Cadres, un scénario de lotissement d'habitations a été proposé.



Il présentait l'avantage d'une réhabilitation et d'un agrandissement aisé, et d'une complémentarité avec les zones d'activités, en proposant une offre de logement conjointe. Il n'a pas été retenu, car la priorité est donnée aux implantations d'activités, génératrices d'emploi et de taxe professionnelle, mais aussi dans un souci de minimiser les risques de problèmes de cohabitation, habitat / activités sur un même secteur.

2-4-2- Deuxième scénario

Le deuxième schéma d'aménagement non retenu par le comité de pilotage s'articulait en 2 tranches et permettait de s'adapter aux modifications de voirie attendues, aux disponibilités des terrains, aux demandes des entreprises, au planning de modification ou de révision des documents d'urbanisme.

Ce scénario proposait 5 secteurs d'aménagement selon des principes directeurs :

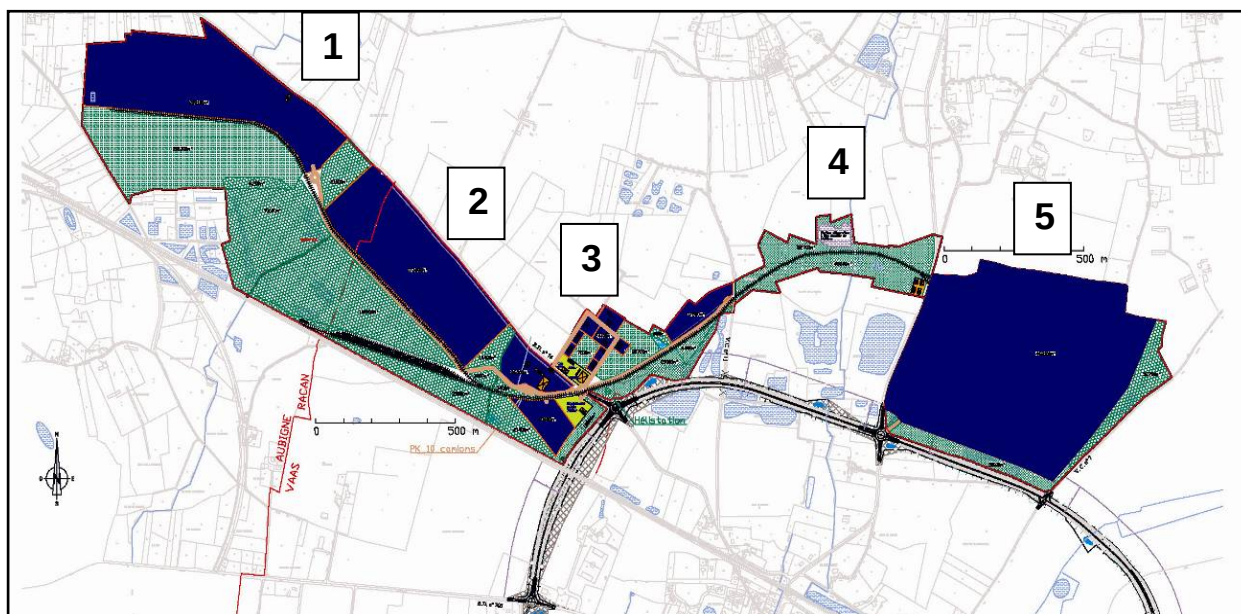
- préservation d'une trame paysagère (notion d'alternance) et des peuplements forestiers de manière à assurer des continuités biologiques ;
- implantation en visibilité le long de la future déviation, du RD 76 et de la voie ferrée ;
- création et réhabilitation d'ouvrages de voirie à partir de la trame existante.

2-4-2-1- Tranche 1

La première tranche permettait l'aménagement de 3 grands secteurs de 21, 18 et 47 ha (secteur 1, 2 et 5) et d'un secteur de 10 ha, avec une échelle parcellaire plus réduite.

L'ensemble de la tranche 1 proposait 95,68 ha de terrains aménageable. Le réseau ferré occupait 3,39 ha de terrains et la voirie 4,47 ha.

Les espaces naturels représentaient 71,34 ha dont 39,17 sont définitifs (forêt : 22,82 ha ; prairie : 16,35 ha) et 32,04 étaient provisoires jusqu'à la tranche 2.



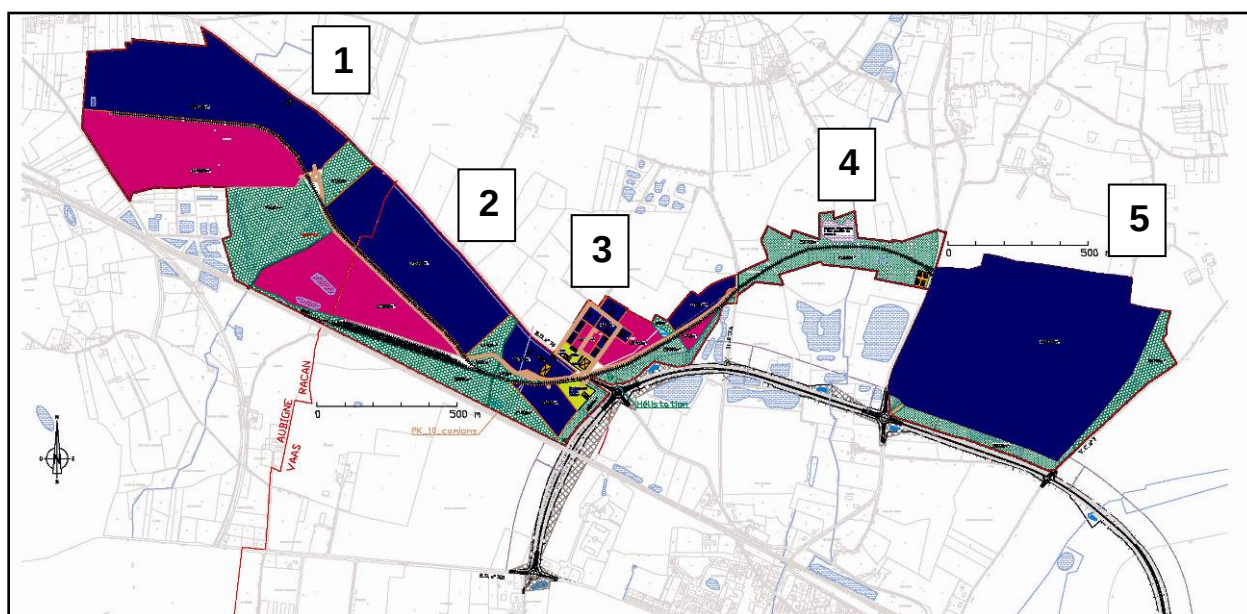
2-4-2-2- Tranche 2

L'ouverture de la tranche 2 aurait été engagée une fois la tranche 1 réalisée et commercialisée. Elle aurait permis d'augmenter l'offre de terrains commercialisables sur chacun des secteurs urbanisables, à partir des aménagements de voirie réalisés lors de la première tranche.

L'ensemble de la tranche 2 proposait 31,86 ha de terrains aménageables en secteur 1, 2 et 3, ce qui représentait, tranche 1 et 2 confondues 127 ;54 ha de terrains aménageables.

La voirie spécifique à la tranche 2 occupait 0.18 ha, soit un total de 4,65 ha pour l'ensemble de la ZAC.

Les espaces naturels qui en résultait représentaient 39,17 ha (forêt : 22,82 ha ; prairie : 16,35 ha).



2-5- SCHEMA RETENU ET RAISONS DU CHOIX

2-5-1- Schéma d'aménagement en 2 tranches

Le schéma d'aménagement retenu par le comité de pilotage s'articule en 2 tranches et permettra de s'adapter aux modifications de voirie attendues, aux disponibilités des terrains, aux demandes des entreprises, au planning de modification ou de révision des documents d'urbanisme.

Le scénario retenu crée 5 secteurs d'aménagement selon des principes directeurs :

- préservation d'une trame paysagère (notion d'alternance) et des peuplements forestiers de manière à assurer des continuités biologiques ;
- implantation en visibilité le long de la future déviation, du RD 76 et de la voie ferrée ;
- création et réhabilitation d'ouvrages de voirie à partir de la trame existante.

2-5-1-1- Tranche 1

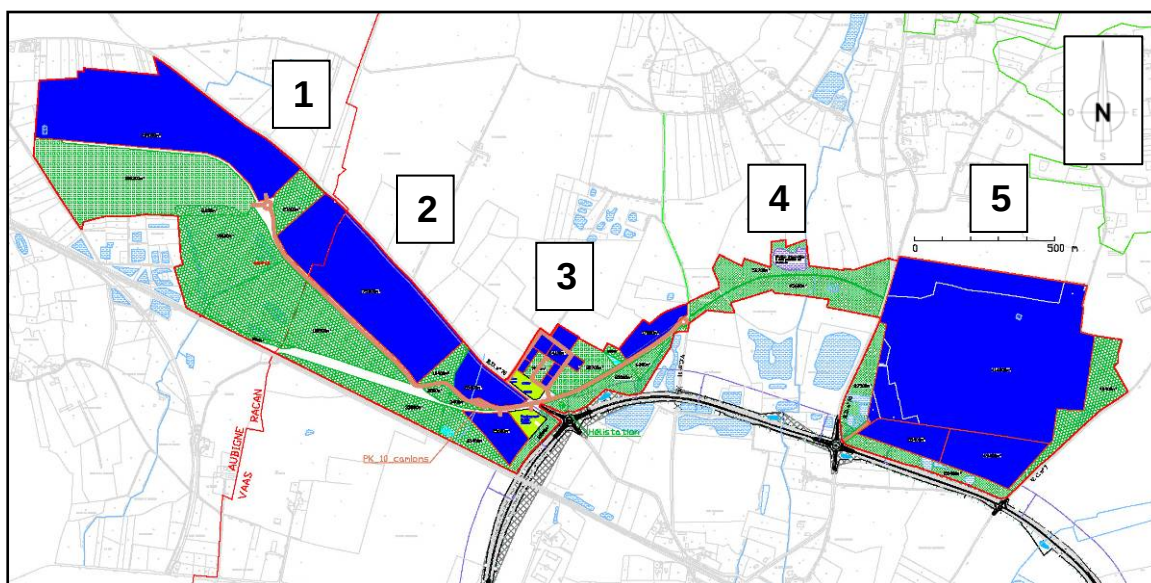
Elle permet l'aménagement de 3 grands secteurs de 21, 18 et 49 ha (secteur 1, 2 et 5) et d'un secteur de 10 ha, plus polyvalent, avec une échelle parcellaire plus réduite (secteur 3).

L'ensemble de la tranche 1 propose 98,12 ha de terrains aménageables.

Le réseau ferré occupe 3,39 ha et la voirie 4,47 ha.

Les espaces naturels représentent 75 ha dont 42,83 ha sont définitifs (forêt : 23,89 ha ; prairie : 18,94 ha) et 32,17 ha sont provisoires jusqu'à la réalisation de la tranche 2.

La mission de dépollution pyrotechnique qui sera menée par une entreprise spécialisée sous contrat avec le Ministère de la Défense s'appuiera sur ce plan d'aménagement. De ce fait, les parcelles de la phase 1 seront directement commercialisables.



2-5-1-2- Tranche 2

L'ouverture de la tranche 2 se fera une fois réalisée et commercialisée la tranche 1.

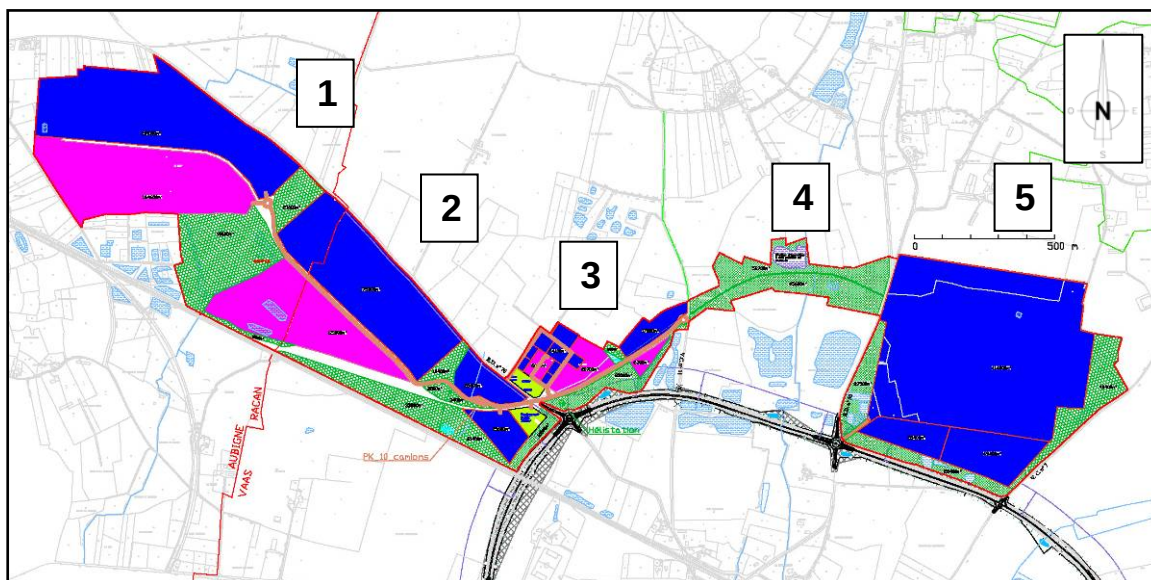
Elle permettra d'augmenter l'offre de terrains commercialisables sur chacun des secteurs urbanisables, à partir des aménagements de voirie réalisés dès la première tranche.

L'ensemble de la tranche 2 propose 31,86 ha de terrains aménageables en secteurs 1, 2 et 3, ce qui représente, tranche 1 et 2 confondues 129,98 ha de terrains aménageables.

La voirie spécifique à la tranche 2 occupe 0,18 ha, soit un total de 4,65 ha pour l'ensemble de la ZAC.

Les espaces naturels résultants sont de 42,83 ha (forêt : 23,89 ha ; prairie : 18,94 ha).

Aux preneurs des parcelles de la tranche 2 de s'assurer, par audit et intervention technique, de la dépollution pyrotechnique.



Au terme de l'aménagement de la tranche 2 la surface de la ZAC sera de 181 ha, Dont :

- 130 ha seront aménagés pour les activités industrielles,
- 43 ha constitueront la trame verte conservée et créée,
- 8 ha constitueront les emprises des voiries routières et ferrées.

2-5-2- Cinq secteurs d'aménagement

Les 5 secteurs d'aménagement sont décrits ci-dessous en commençant par le secteur 3, cœur de la ZAC, tranche 1, puis tranche 2, suivi de la description du secteur 2, du secteur 1, du secteur 4 et du secteur 5.

2-5-2-1- Secteur 3

Le secteur 3 peut être considéré comme le cœur de la ZAC.

Le rond point d'entrée de ZAC dessert les secteurs 1, 2 et 3 ainsi que le VC 11 et les hameaux de Valette, Mazouet et La Guimauchère situé au Nord de la commune de Vaas.

Un aire d'attente et de parking pour une dizaine de camions est prévue.

a) Secteur 3 - tranche 1

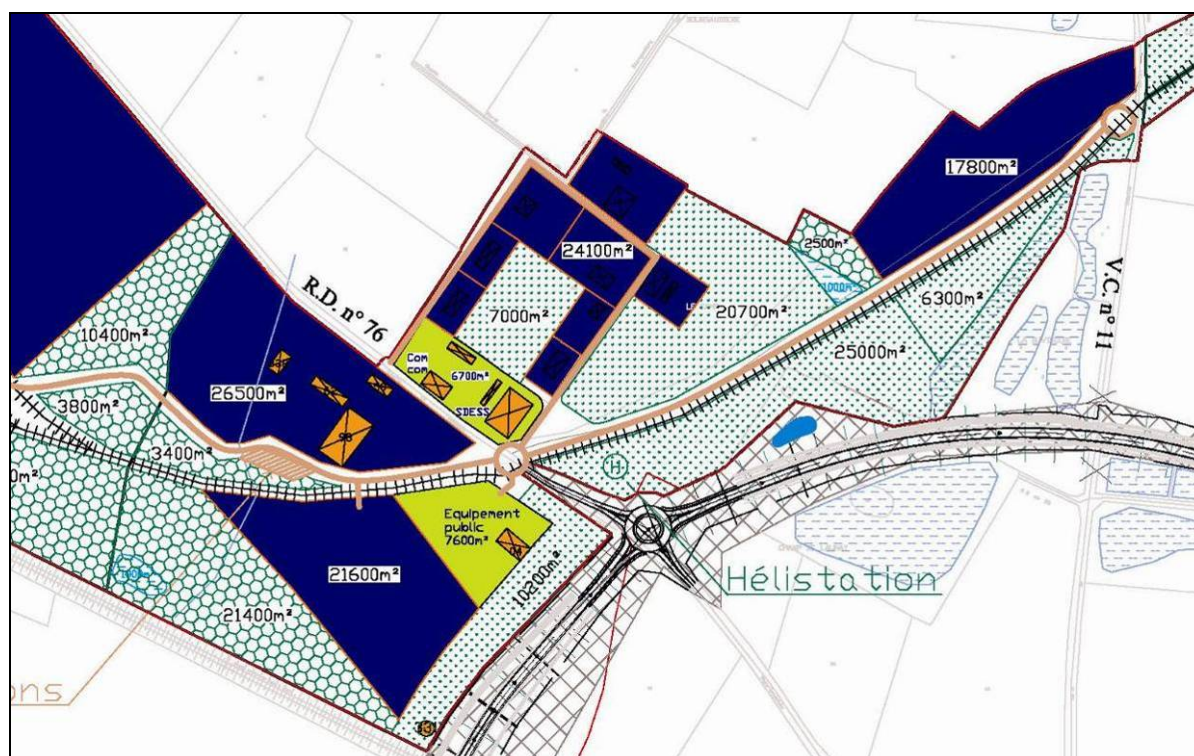
Deux parcelles de 6700 et 7600 m², situées de part et d'autre de ce rond point sont réservées à des équipements publics : siège du SDESS et bâtiment d'accueil de la ZAC, siège de la communauté de communes Aune et Loir, centre de secours intercommunal...

L'ancienne Cité des Cadres permettra l'accueil d'entreprises tertiaires, sur 24100m².

Au Nord Est, une parcelle de 17800m² s'installera au Nord de la voirie, après un massif arboré de 2500m² qui sera conservé.

Une parcelle de 26500m² conservera cinq bâtiments existant en bon état, de façon à pouvoir accueillir directement des entreprises.

Une dernière parcelle de 21600m² s'inscrit entre la parcelle réservée au centre de secours intercommunal et le massif forestier de 21400 m² qui sera conservé.

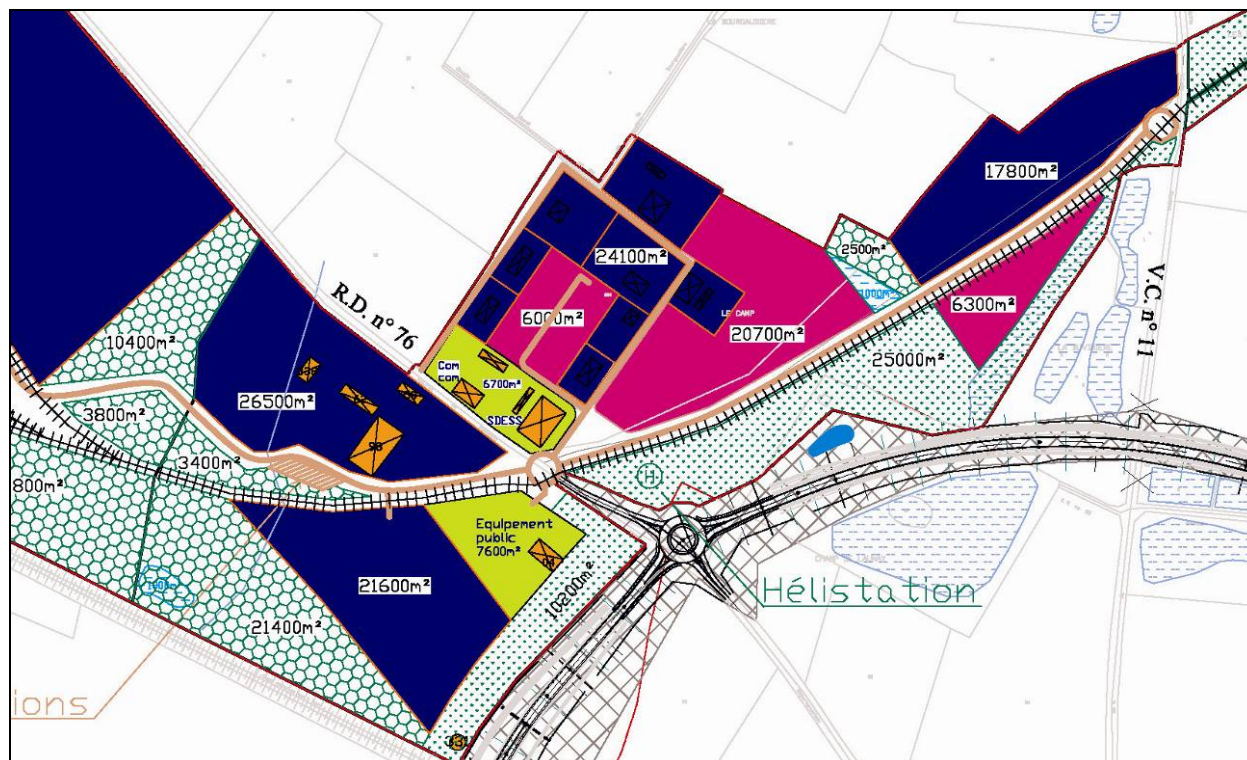


b) Secteur 3 - tranche 2

La tranche 2 permettra l'aménagement du secteur interne à l'ancienne Cité des Cadres, sur 6000 m², grâce à la création d'une voirie interne.

L'extension de ce secteur se fera également vers le Sud Est, jusqu'à la voirie structurante, sur 20700m².

Une parcelle supplémentaire de 6300m² sera disponible au Nord Est du secteur.



2-5-2-2- Secteur 2

Le secteur se détache du secteur 3 par une coupure d'urbanisation, conservée en forêt. Il se détache également du secteur 1, au Nord Ouest, de la même façon.

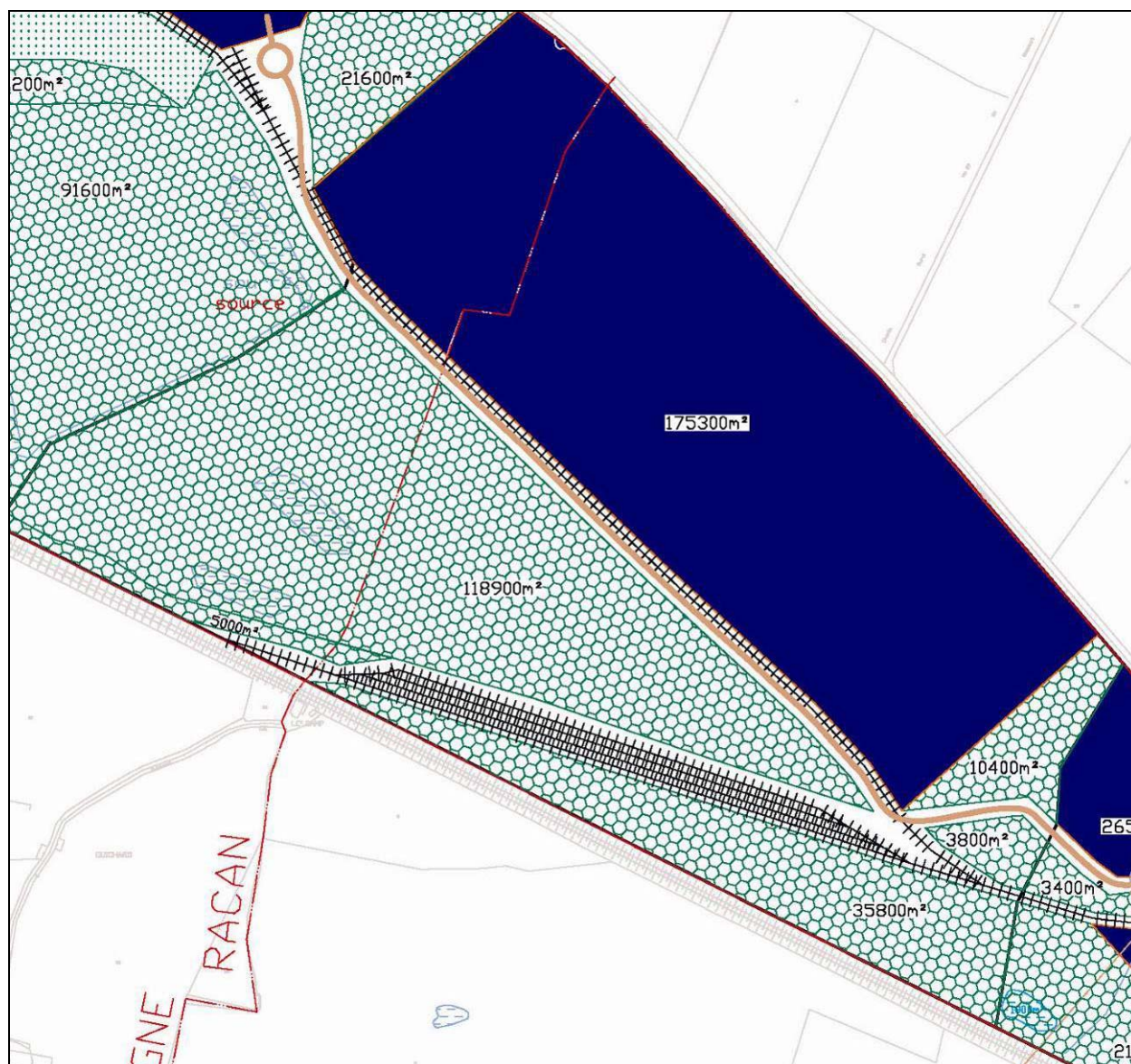
Ces trames permettent de maintenir un corridor écologique entre les espaces naturels et agricoles du Nord et du Sud de la ZAC.

Le secteur est marqué par un axe de liaison central nouveau qui prendra attache sur la voirie existante au Sud Est et au Nord Ouest du secteur.

a) Secteur 2 - tranche 1

Une seule parcelle de 17,53 ha est proposée sur ce secteur. D'une profondeur moyenne de 240m, elle reste néanmoins fractionnable.

La forêt naturelle existante est conservée sur 17,82 ha.



91600m²

21600m²

175300m²

121000m²

5000m²

10400m²

3800m²

3400m²

35800m²

265

RACAN

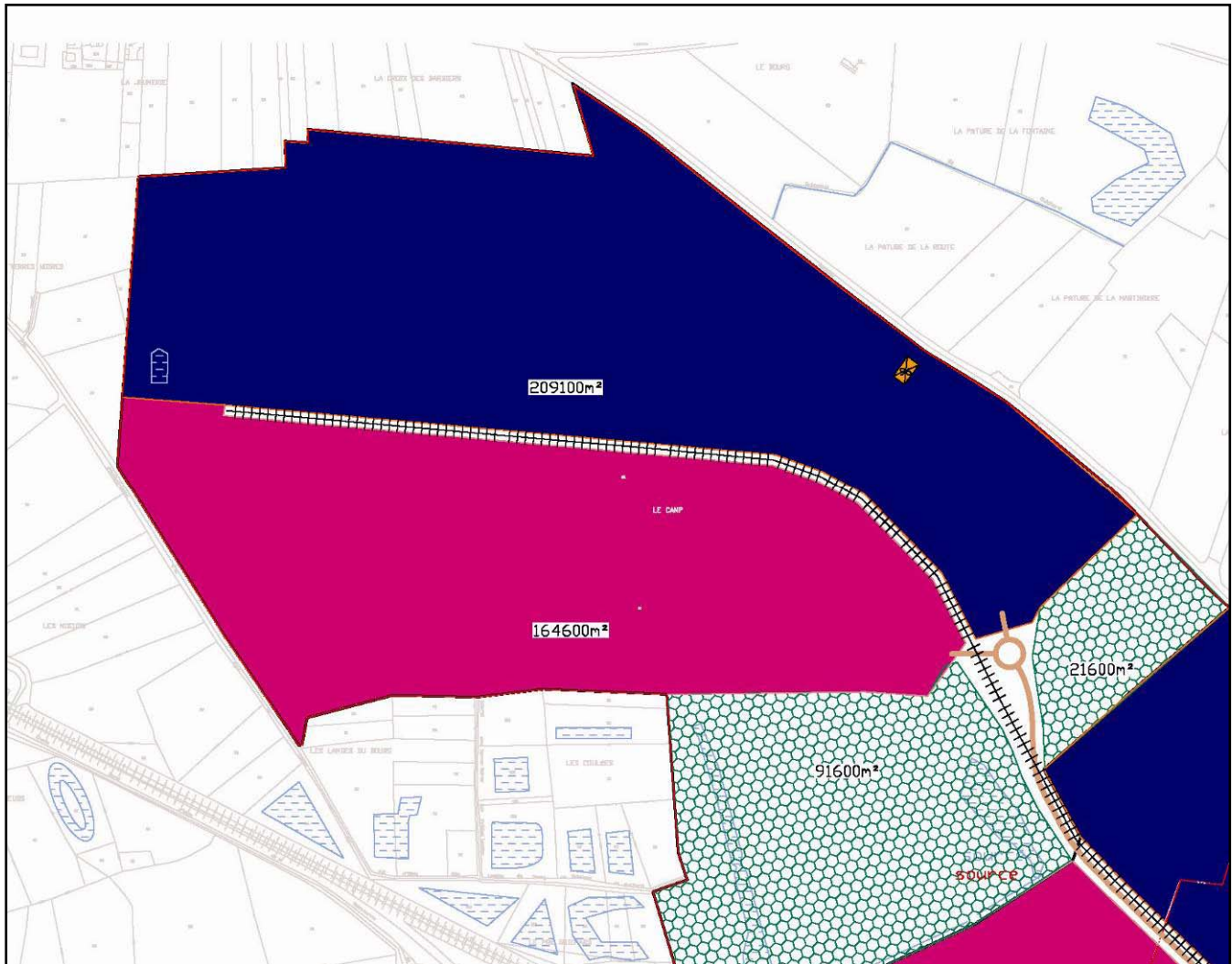
JE

b) Secteur 1 - tranche 2

Une parcelle de 16,46 ha est proposée en tranche 2.

Elle est accessible par une courte voirie, à son extrémité Est et par la voie ferrée, en bordure Nord.

Elle peut tout autant être une extension de la parcelle proposée en tranche 1.



2-5-2-4- Secteur 4

Le secteur 4 est l'ancienne zone de jonction entre les sites, traversée par le ruisseau du Vieux Moulin.

Ce secteur est voué à un retour à des aménagements naturels.

Le caractère naturel ou agricole du secteur permettra l'installation d'un équipement épuratoire de type station d'épuration à lits de roseaux, ou autre système d'assainissement naturel.

Clos, le secteur pourra être proposé en zone agricole dédiée à l'élevage.

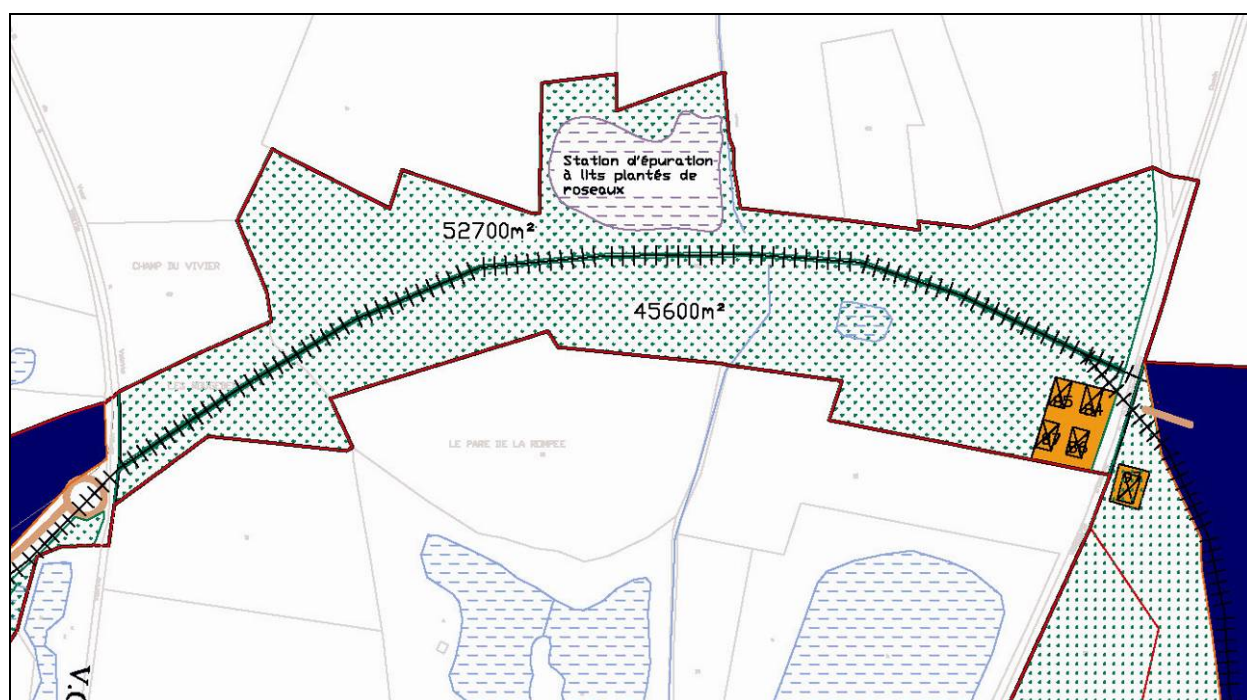
Le secteur permettra le passage de la liaison ferroviaire entre le secteur 5 et l'embranchement sur la ligne Le Mans - Tours.

Il en résulte 2 parcelles, au Nord et au Sud de la voie ferrée, de 4,56 ha et 5,27 ha.

Il est prévu de conserver les 4 bâtiments à l'extrémité Est du secteur.

L'aménagement du secteur se fera entièrement lors de la tranche 1.

La réalisation de la tranche 2 n'amènera pas de modifications au secteur.



2-5-2-5- Secteur 5

Le secteur 5 est nettement détaché du reste de la ZAC par le secteur 4, à vocation agricole et naturel.

Il est prévu de conserver un bâtiment en bordure de la RD 30.

a) Secteur 5 - tranche 1

Une grande parcelle de 41,48 ha et 2 parcelles de 28,4 et 49,3 ha sont proposées dès la tranche 1.

Les parcelles de 41,48 et 28,4 ha seront accessibles directement par le giratoire de la future déviation, à l'intersection de la RD 30 et par la voie ferrée, au Nord Ouest.

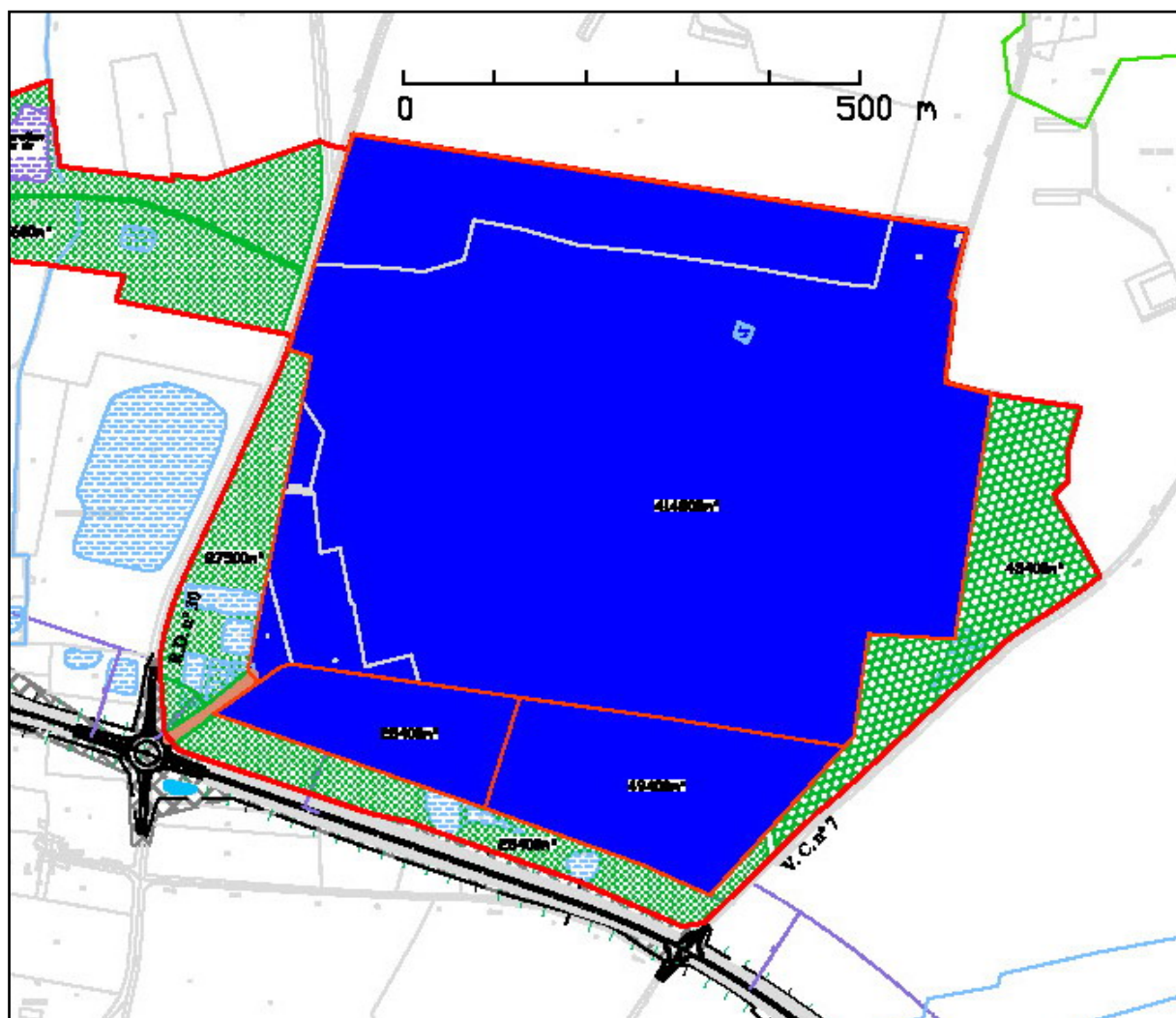
Un accès direct, réservé aux véhicules légers pourra être aménagé, via un dispositif type « tourne à gauche » sur la RD 30, au niveau de la voie ferrée vers la parcelle de 41,48 ha.

La parcelle de 4,93 ha sera accessible par la VC 7.

Le reste du secteur sera partagé entre forêt nouvelle à créer le long du VC 7 sur 4,34 ha et espace naturel de prairie et bocage sur 8,99 ha.

L'aménagement du secteur se fera entièrement lors de la tranche 1.

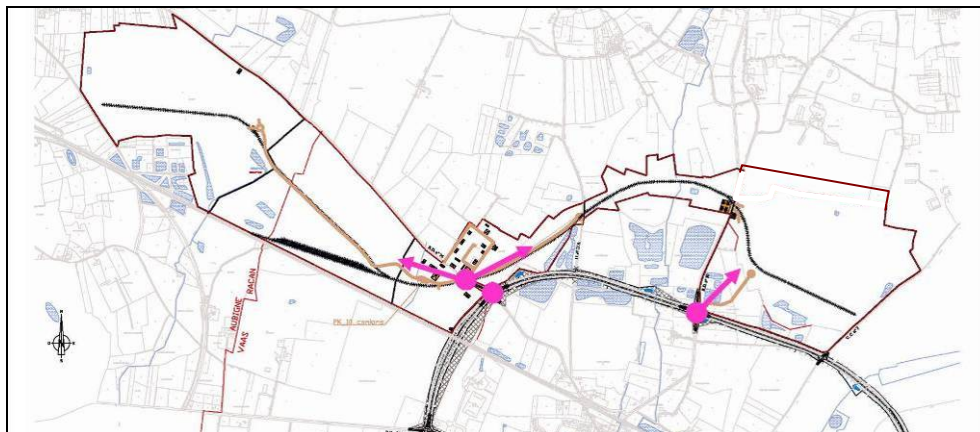
La réalisation de la tranche 2 n'amènera pas de modifications au secteur.



2-5-3- Voirie - Accès

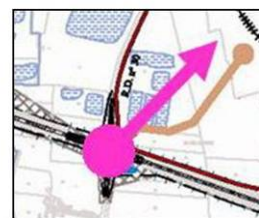
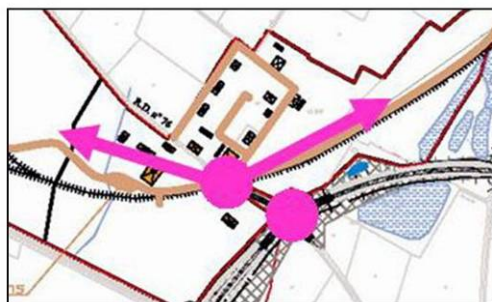
2-5-3-1- Voirie routière

La ZAC ETAMAT sera, après réalisation de la déviation de Vaas accessible à partir des ronds points en projet :



- à l'Ouest, celui desservant la RD 76 (reliant Vaas à Aubigné Racan), au centre de la ZAC (secteur 3) sera doublé d'un deuxième rond point permettant la répartition en toute sécurité vers le Nord Est (secteur 3) et vers l'Ouest (secteurs 1, 2 et 3)

- à l'Est, directement à partir de celui desservant la RD 30 reliant Vaas à Mayet.



2-5-3-2- Réseau ferré

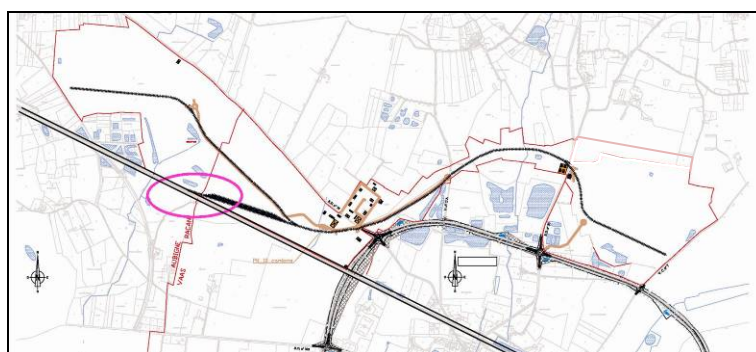
L'ETAMAT est placé en bordure Nord de la voie ferrée LE MANS - TOURS et dispose d'un embranchement dont la signalisation va être modernisée par RFF, courant 2009-2010 pour le rendre à nouveau opérationnel.

Le site sera ainsi relié à l'ensemble du réseau français et européen.

La ligne LE MANS - TOURS n'est pas électrifiée et le trafic fret actuel réduit.



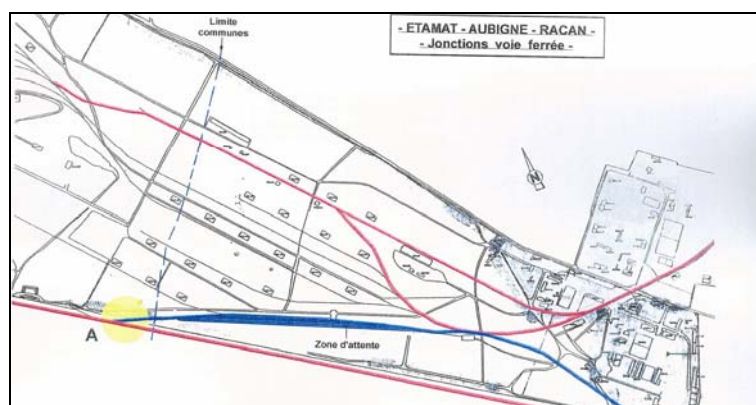
L'ETAMAT bénéficie d'une triple voie de stockage de 800 mètres de long. C'est un atout rare dans l'offre foncière des zones d'activités en France.



La fin du monopole SNCF et l'ouverture du réseau français au transport national et international des marchandises doit permettre le redémarrage du trafic fret ferroviaire.

La ZAC ETAMAT, en se dotant d'une volonté forte de connexion au réseau ferré, permettra ainsi de réduire le trafic routier.

Installation terminale embranchée : le SDESS a programmé les travaux de réouverture et d'optimisation des aiguilles de l'embranchement (substitution TJS / TO). Des travaux d'extension du faisceau d'échange et des voies desservant les secteurs 1 et 2, vers l'Ouest et du secteur 3 et 5, vers l'Est seront effectués lors de l'installation d'entreprises utilisatrices du rail.



3- LES EFFETS DIRECTS ET INDIRECTS TEMPORAIRES ET PERMANENTS DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT ET LA SANTE

3-1- ANALYSE DES EFFETS PERMANENTS

3-1-1- Hydrologie – Qualité de l'eau

3-1-1-1- Eaux pluviales

Le site est actuellement peu imperméabilisé. Seules les voiries, voies de chemin de fer et toitures des bâtiments étaient concernées. Les eaux de ces équipements étaient collectées dans des fossés d'infiltration le long des voiries et des voies ferrées. Le sol étant perméable sur une très grande partie de la surface, les eaux sont facilement absorbées par celui-ci et rejoignent la nappe et les plans d'eau.

L'augmentation de l'imperméabilisation n'aura pas d'effet sur le régime hydrique des ruisseaux du site.

- **Le Guichard**, dans la partie Ouest, est situé dans une zone qui restera naturelle sous forme de forêt. Son régime ne sera pas modifié par rapport à l'état actuel.
- **Le ruisseau du Vieux Moulin** traverse le site à l'Est sur une courte distance dans un espace qui va rester naturel. Le projet n'a donc aucune incidence sur son fonctionnement.

Compte tenu de la superficie desservie supérieure à 20 ha en application de la Loi sur l'eau du 3 janvier 1992 et des décrets qui ont suivi, des études spécifiques seront réalisées pour évaluer l'impact sur l'hydrologie et la qualité des eaux. Des mesures compensatoires seront préconisées dans un dossier de demande d'autorisation.

Le projet prévoit que les eaux pluviales seront gérées par des noues d'infiltration le long des voiries en association avec des espaces verts.

3-1-1-2- Eaux usées

Les eaux usées seront collectées et traitées par des procédés d'assainissement individuel à la parcelle dans les secteurs 1, 2 et 5. Le secteur 3 sera assaini collectivement par une station d'épuration à lits de roseaux, ou autre système d'assainissement naturel, qui pourra trouver place en secteur 4.

En ce qui concerne les différentes activités qui s'implanteront dans le secteur 3 de la ZAC, une estimation des rejets devra être faite en fonction de la nature et de la taille des différents établissements.

Certaines activités pourront voir l'évacuation des eaux résiduaires dans le réseau public d'assainissement subordonnée à une étude préalable. Eventuellement un prétraitement approprié devra être mis en place.

3-1-2- Flore - Faune

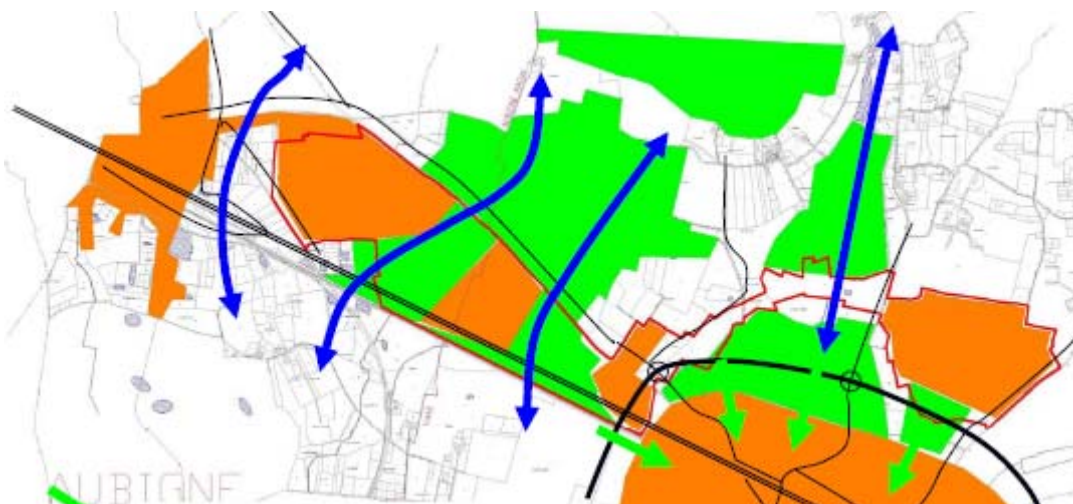
L'impact direct de l'implantation de la ZAC sera faible voire non significative pour deux raisons :

- Le site fait partie d'une zone intermédiaire en espace agricole entre deux zones à fort potentiel, dans lesquelles se trouvent des ZNIEFF et zones NATURA 2000
 - forestier au Nord sur les coteaux,
 - vallées humides au sud.

La faune résidente est donc banale comme toutes les plaines agricoles. Toutefois, le site est actuellement le refuge d'espèces habituellement résidentes au Nord ou au Sud car, depuis 1999, il n'y a pas d'activité.

La fonction essentielle était, par le passé et sera dans le futur, celle d'une zone de passage entre le Nord et le Sud par des corridors; soit une condition essentielle pour maintenir la biodiversité.

- Le projet d'aménagement prévu maintient et conforte les corridors écologiques, tout en conservant une surface d'espaces naturels importante, soit plus de 40 ha pour une ZAC de 181 ha.



3-1-3- Paysage

La prise en compte de l'écologie (voir chapitre précédent) dans l'aménagement de la ZAC a une influence très positive sur le paysage.

Les continuités biologiques maintenues et confortées donnent un rythme, ce qui est une qualité essentielle à la perception du paysage et permet de mieux intégrer les bâtiments.

Le projet n'a donc pas d'effet négatif sur le paysage.



Alternance paysagère perceptible depuis la déviation de Vaas



Alternance paysagère perceptible depuis la RD 76



Alternance paysagère perceptible depuis la voie ferrée

3-1-4- Bruit

Pour la ZAC, les nuisances sonores supplémentaires seront essentiellement dues à l'accroissement du trafic des véhicules de transport : poids lourds pour la livraison et l'enlèvement des marchandises ; voitures et motos pour les employés et les clients. D'autre part, certaines entreprises sont susceptibles de poursuivre leur activité durant la nuit.

L'installation éventuelle d'appareils sonores tels que les climatiseurs devra répondre aux normes en vigueur.

3-1-5- Pollution de l'air – Odeurs

Le risque principal est lié au trafic des véhicules généré par les employés et les clients. Cet effet indirect est limité par la réglementation générale sur la qualité de l'air (pot catalytique, limitation de la circulation automobile...). Il en résulte que toutes les mesures favorisant les déplacements piétons et cyclistes sont de nature à limiter la pollution de l'air.

Les risques de dégradation de la qualité de l'air liés à l'implantation d'activités doivent être évalués au cas par cas selon la nature des activités accueillies, particulièrement en ce qui concerne la création éventuelle d'Installations Classées pour la Protection de l'Environnement pour lesquelles l'étude d'impact devra préciser les modalités de lutte contre les nuisances éventuelles, olfactives notamment.

3-1-6- Santé

Dans son «Rapport sur l'état de l'environnement en France », l'Institut Français de l'Environnement (IFEN), expose comme suit les relations entre l'environnement et la santé :

L'eau et la santé

L'air et la santé

Le bruit et la santé

En cas d'implantation, dans la zone d'activités, d'une installation classée pour la protection de l'environnement soumise à autorisation, une étude d'impact spécifique devra définir les mesures prises pour protéger la santé des populations environnantes.

En ce qui concerne les autres entreprises elles devront prendre les mesures nécessaires à la protection de la santé des populations environnantes en particulier en limitant les nuisances sonores.

3-1-7- Impact sur l'agriculture

Le périmètre de la ZAC comprend le site de l'Etamat, 165.66 ha, qui deviendra propriété du SDESS, après dépollution pyrotechnique, ainsi que 12 parcelles, au Nord et au Sud de la zone Est, pour une surface de 16,99 ha, intégrées (pour partie) au périmètre de la ZAC.

12 parcelles agricoles sont impactées par la création de la ZAC, représentant une surface de 16,99 ha. Les sièges d'exploitations, situé au lieu dit « Le Petit Fief » et du « Bois Macé » au Nord de la zone Est de la ZAC, sur la commune de Vaas, se trouvent à plus de 100m des limites de la ZAC. Seul le bruit généré par la ZAC, peut-être une nuisance.

Rappelons que dans les zones AUa l'agriculture n'est maintenue qu'à titre provisoire en attente de l'urbanisation.

Dans le cadre de la ZAC, et en l'absence des mesures techniques compensatrices (échange foncier) les exploitants recevront une indemnité compensatrice établie en référence aux barèmes habituels négociés avec la Chambre d'Agriculture.

3-1-8- Impact sur le patrimoine culturel

Le site ne se trouve pas dans l'aire de protection d'un monument historique ou d'un site classé ou inscrit.

D'autre part, le Service Régional de l'Archéologie (Direction Régionale des Affaires Culturelles) ne recense aucun site archéologique sur le site. Cependant, (voir en annexe) en raison de la présence de sites proximité de l'aire d'étude, le préfet de région sera susceptible de prescrire la réalisation d'un diagnostic archéologique préalable aux travaux envisagés en application de la loi 2001-44 modifiée du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive. A l'issue de cette phase de diagnostic et en fonction des éléments mis à jour, il pourra être prescrit la réalisation de fouilles préventives complémentaires ou bien la conservation des vestiges identifiés.

3-1-9- Impact sur les équipements publics

L'impact sur les équipements publics sera essentiellement indirect, par le développement de l'activité économique. Il est probable que l'implantation de nouvelles entreprises favorise un apport de population supplémentaire à Aubigné-Racan et Vaas. Ces deux communes ont des équipements publics pouvant satisfaire les besoins d'une augmentation de population.

3-1-10- Impacts sur la voirie et les liaisons

Hormis la mise en place d'une voirie nouvelle, la déviation de Vaas, l'implantation aura pour conséquence un accroissement des flux de circulation entre la sortie de l'autoroute A28 à Montabon et le site de la ZAC.

3-2- ANALYSE DES EFFETS TEMPORAIRES

Les effets temporaires sont ceux liés à l'urbanisation du secteur :

Terrassement ;
Voiries et réseaux ;
Construction des bâtiments.

Le plan d'implantation du chantier sera soumis à l'approbation du maître d'ouvrage avant son démarrage. Le maître d'ouvrage mettra en place les dispositions s'inspirant de la charte « chantier propre », dont les grands traits sont exposés ci-après.

3-2-1- Eau

Les mesures à prendre sur le chantier seront définies et intégrées aux appels d'offres. Des bassins tampons temporaires seront réalisés avant le démarrage de tous travaux, et notamment des terrassements de viabilisation du site. Des rigoles ou fossés provisoires permettant de canaliser les eaux vers les bassins seront créés en tant que de besoin afin d'éviter tout départ de sédiment vers le milieu naturel en période pluvieuse pendant la phase des travaux.

Tous les déchets produits sur le chantier seront stockés dans des bennes et évacués par des sociétés spécialisées conformément à la réglementation en vigueur.

Aucun entretien de véhicule ne devra être réalisé sur le chantier en dehors d'une aire aménagée à cet effet et qui devra être située le plus loin possible des axes de circulation des eaux.

Les entreprises veilleront à une bonne gestion du chantier et un bon état du matériel afin de prévenir tous les risques d'écoulement (lait de ciment, huiles...).

Pour protéger l'eau des bassins tampons temporaires devront être réalisés avant le démarrage de tous travaux, et notamment des terrassements de viabilisation du site. Des rigoles ou fossés provisoires permettant de canaliser les eaux vers les bassins seront créés en tant que de besoin afin d'éviter tout départ de sédiment vers le milieu naturel en période pluvieuse pendant la phase des travaux.

3-2-2- Bruit

Pour limiter les nuisances sonores et leur impact éventuel sur la santé des populations environnantes, les travaux seront majoritairement réalisés durant la journée. Les engins et appareils utilisés respecteront la réglementation en vigueur.

De plus les responsables du chantier choisiront les engins et les modes opératoires les moins bruyants. A titre d'exemple :

- un marteau-piqueur insonorisé émet 100 au lieu de 130 dB(A) ;
- quand le béton est fabriqué sur le site, isoler le groupe hydraulique et capitonner avec du néoprène les godets raclants et les goulottes de la centrale réduit les émissions de 10 dB(A) ;
- l'utilisation de talkies-walkies pour communiquer avec le grutier dispense des cris.

3-2-3- Déchets

Les filières locales de valorisation et leurs critères d'acceptation (coût, qualité, quantité) doivent être identifiés en amont d'un chantier, après évaluation des quantités et types de déchets prévisibles. Ces initiatives permettent de cerner les actions prioritaires, à mener pour une réduction des déchets, et de choisir les déchets à trier. Consulter les plans départementaux et régionaux d'élimination des déchets facilite l'identification. Le coût de la filière comprend le tri et le conditionnement des déchets, la location de bennes, le transport, ainsi que le coût ou bénéfice des déchets cédés.

Après tri, les principaux déchets de chantier valorisables sont :

- Les métaux ferreux et non ferreux, dans les fonderies, elle est opérationnelle et rentable de longue date sur les chantiers.
- Les déchets inertes : déchets minéraux du gros œuvre parfois utilisés en remblai sur le site ou sur des terrains proches, les déchets de béton propres en grande quantité sont recyclables dans des installations de concassage.
- Les déchets industriels banals : Bois non traités et certains bois traités, sans créosote et sans sels de CCA (Cuivre, Chrome, Arsenic), ce sont surtout des déchets de mise en œuvre (coffrage, étalements en fin de vie, chutes, casse...). Ces déchets peuvent être broyés pour faire des panneaux de particules.
- Les déchets d'emballage de chantier doivent être valorisés selon le décret du 13/07/94. Propres et secs (pour les cartons...), ils sont valorisés comme les emballages des autres activités. Les déchets d'emballages en bois sont des palettes perdues, cales, caisses palettes à claires-voies.

3-2-4- Circulation et stationnements

La circulation : limiter les circulations permet de limiter les problèmes d'encombrement et de sécurité associés, dus à de nombreux et gros engins. En terrassement, cela peut être obtenu par une diminution des rotations pour l'évacuation des déblais et l'apport de remblais. En gros œuvre, quand le béton est fabriqué sur le chantier, les livraisons de matériaux en grande quantité, par semi-remorques, limitent les rotations. Cette solution est efficace mais nécessite de l'espace sur le chantier pour stocker les matériaux.

Les stationnements : pour limiter les encombrements dus au stationnement des véhicules du personnel aux abords du chantier, plusieurs solutions peuvent être envisagées ; par exemple, dans le sous-sol du bâtiment en construction ou sur un parking à proximité du chantier, après accord avec la municipalité. Ces facilités de stationnement dépendent du type de bâtiment et du contexte du chantier.

3-2-5- Paysage

Les boisements existants seront largement maintenus, une étude paysagère spécifique définira (Loi Barnier) les éléments à prendre en compte le long de la déviation de Vaas et les mesures envisagées pour supprimer, réduire et compenser les conséquences dommageables du projet.

4- LES MESURES ENVISAGEES POUR SUPPRIMER, REDUIRE ET COMPENSER LES CONSEQUENCES DOMMAGEABLES DU PROJET

4-1- CHARTE DE DEVELOPPEMENT ET DE QUALITE ENVIRONNEMENTALE

Le Syndicat de Développement Economique Sud Sarthe (SDES) a élaboré une charte qui s'applique à l'aménagement et au fonctionnement de la future ZAC (texte intégral en annexe).

Elle prévoit notamment :

4-1-1- Thème insertion dans le paysage

Imposer la plantation d'arbres de haute futaie dans les espaces restés disponibles.
Préserver des îlots forestiers en limite de parcelles pour intégrer les bâtiments dans le paysage.
Définir un cahier des charges ou traitement architectural des façades.
Ouvrir des espaces de promenade et de découverte. Liaisons piétons et vélos entre Aubigné-Racan et Vaas.
Favoriser l'installation d'activités de loisirs autour de la nature ou des sports de plein air.

4-1-2- Thème patrimoine naturel et espaces vivants

Respecter la biodiversité du milieu naturel et prendre en compte les écosystèmes remarquables.
Assurer une continuité écologique avec le milieu naturel.
Construire une image verte de la zone d'activités. Définir un cahier des charges des plantations à réaliser.
S'inscrire dans une gestion durable des espaces verts. Maintenir le maximum d'espaces à caractère naturel. Favoriser des modes de gestion. Imposer, en s'inspirant du milieu agricole, la récupération des eaux pluviales.

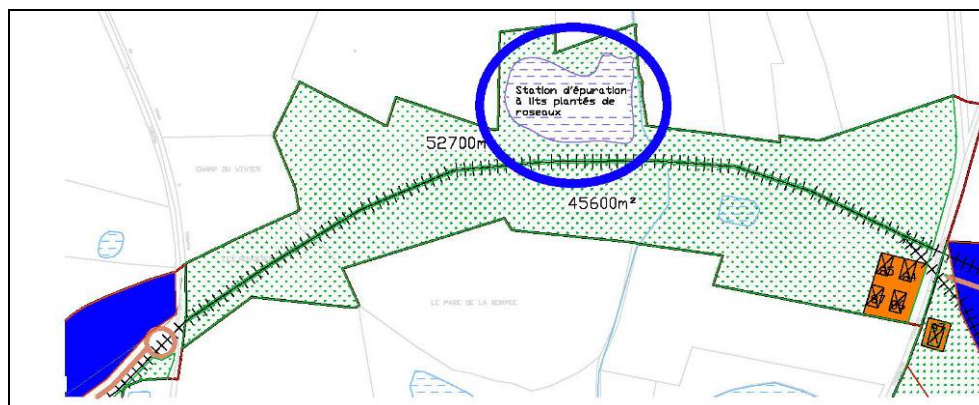
Le dimensionnement de ces bassins sera réalisé dans le cadre de l'étude spécifique menée en application de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992 pour évaluer l'impact du projet sur l'hydrologie et la qualité des eaux.

Ce bassin sera utilement complété en amont par la mise en place, le long des voiries, de dispositifs d'infiltration de type fossés drainant ou noues, qui auront pour effet de :

- favoriser la ré infiltration d'une partie au moins des eaux pluviales captées dans le sol ;
- ralentir l'arrivée des eaux pluviales captées à l'exutoire.

4-2-2- Eaux usées

Les eaux usées seront collectées et traitées par des procédés d'assainissement individuel à la parcelle dans les secteurs 1, 2 et 5. Le secteur 3 sera assaini collectivement par une station d'épuration à lits de roseaux, ou autre système d'assainissement naturel, qui pourra trouver place en secteur 4.



Les bassins tampons seront réalisés avant le démarrage de tous travaux, et notamment pour les terrassements de viabilisation du site. Des rigoles ou fossés provisoires permettant de canaliser les eaux vers les bassins seront créés en tant que de besoin afin d'éviter tout départ de sédiment vers le milieu naturel en période pluvieuse pendant la phase des travaux.

Pendant le chantier, les entreprises veilleront à une bonne gestion du chantier et un bon état du matériel afin de prévenir tous les risques d'écoulement (lait de ciment, huiles...).

4-3- POLLUTION DE L'AIR - ODEURS

Le risque principal est lié au trafic des véhicules généré par les employés et les clients. Cet effet indirect est limité par la réglementation générale sur la qualité de l'air (pot catalytique, limitation de la circulation automobile...).

Le parti d'aménagement retenu a inscrit le principe d'un doublement de toute la voirie structurante par un large cheminement réservé aux piétons et au cycles.

De même, le principe d'une liaison douce entre la ZAC et les gares des bourgs de Vaas et d'Aubigné Racan a été retenu. Ce réseau permettra également les liaisons vers les aires naturelles forestières interstitielles.

Les risques de dégradation de la qualité de l'air liés à l'implantation d'activités doivent être évalués au cas par cas selon la nature des activités accueillies, particulièrement en ce qui concerne la création éventuelle d'Installations Classées pour la Protection de l'Environnement pour lesquelles l'étude d'impact devra préciser les modalités de lutte contre les nuisances éventuelles, olfactives notamment.

4-4- FAUNE, FLORE, PAYSAGE

4-4-1- Faune et flore

Les principales mesures sont :

- Pérennisation des structures boisées existantes.
- Création de nouvelles structures boisées.
- Renforcement de la biodiversité.
- Maintient et renforcement des corridors biologiques.
- Pérennisation des ruisseaux et des plans d'eau dans les aires naturelles.

4-4-2- Paysage

Les principales mesures dans les choix paysagers et architecturaux sont :

- Prescriptions de la charte de développement environnemental.
- Le projet préserve et renforce le caractère rural de la zone d'implantation.
- Ouverture de la zone aménagée au public pour des activités de loisirs.
- Intégration du bâti industriel par la création d'un rythme alternant les aménagements paysagers et les constructions.

4-5- BRUITS

Les nuisances sonores les plus significatives proviendront de la circulation routière (véhicules de tourisme et poids lourds).

L'installation éventuelle d'appareils sonores tels que les climatiseurs devra répondre aux normes en vigueur.

Les nuisances sonores occasionnées par les activités qui viendront s'implanter devront être évaluées au cas par cas. Dans le cas d'Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, des mesures particulières visant à réduire les nuisances sonores pourront être prises dans les arrêtés d'autorisation ou récépissés de déclaration.

4-6- SECURITE

Pour prévenir les risques d'accidents tant dans la ZAC que dans l'environnement immédiat, divers éléments seront mis en place.

Circulation : la desserte principale se fera à partir des 2 ronds-points qui seront aménagés sur la future déviation de Vaas.

Celui assurant l'intersection de la déviation et de la RD 30, route de Mayet, recevra un embranchement spécifique desservant le secteur 5 de la ZAC.

Un rond-point spécifique sera aménagé sur la RD 76 pour accéder aux secteurs 1, 2 et 3 de la ZAC

Incendie : la défense incendie sera réalisée à partir de poteaux à créer sur la ZAC. Ils seront alimentés à partir du château d'eau qui sera conservé. D'une capacité de 230m³, d'une hauteur de 50m, il permet le stockage et le pompage à 26m de profondeur, dans un puits, de l'eau destinée à alimenter exclusivement le réseau d'incendie.

Dans le cas où les pressions ou débits ne pourraient pas être assurés à partir du réseau actuel, des solutions alternatives type bâches seraient à mettre en place.

L'essentiel des clôtures existantes seront conservées.

Les bassins tampons seront aménagés de façon à empêcher les intrusions d'enfants dans les canalisations.

4-7- AGRICULTURE

Aucune parcelle agricole n'est incluse dans la zone sur la commune d'Aubigné-Racan.

Les parcelles agricoles, incluses dans le périmètre de la ZAC sur la commune de Vaas, sont déjà traversées par la déviation de la RD 305. Elles ont été classées dans le PLU, pour la partie sur la ZAC, en zones à urbaniser.

4-8- RECAPITULATIF DES ESTIMATIONS DES COUTS ASSOCIES A LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT, ET A LA PREVENTION DES ACCIDENTS

Il n'est pas actuellement possible d'estimer les dépenses associées à la protection de l'environnement. Ces estimations seront réalisées dans la cadre du dossier de réalisation.

Les principaux pôles concernés sont :

La création de la station d'épuration dans le secteur 3 et du réseau d'évacuation des eaux usées associé ;

Mise en place d'ouvrages de régulation des eaux pluviales ;

Le maintien et la création des espaces naturels, vecteurs de corridors écologiques entre les espaces naturels limitrophes de la ZAC ;

La création d'un réseau de voirie douce réservé aux piétons et aux cyclistes ;

Les surcoûts de construction liés à la protection de l'environnement et à la prévention des accidents.

5- L'ANALYSE DES METHODES UTILISEES POUR EVALUER LES EFFETS DIRECTS, INDIRECTS, TEMPORAIRES ET PERMANENTS DE LA ZAC

L'étude d'impact a été réalisée à la demande du SDESS qui a mis à notre disposition les documents d'urbanisme et les données générales sur les communes.

5-1- IMPACT SUR L'EAU

Les diagnostics de terrain (pédologie et occupation du sol) ont permis d'identifier le degré d'engorgement en eau des sols.

5-2- FAUNE - FLORE

Prospection de terrain, réalisée d'août 2007 à février 2008.

5-3- GEOLOGIE - PEDOLOGIE

Les caractéristiques géologiques ont été déterminées à partir de la carte géologique (éditions du BRGM).

5-4- BRUIT

Le niveau sonore aux abords de la ZAC été estimé par le bureau d'études ARIA.

5-5- DONNEES SOCIO-ECONOMIQUES

Le recensement des habitations, des activités et équipements divers a été établi par visites sur site, enquête auprès des services municipaux de Vaas et Aubigné Racan.

Les documents habituels d'urbanisme ont été consultés : POS/PLU et annexes.

RESUME NON TECHNIQUE

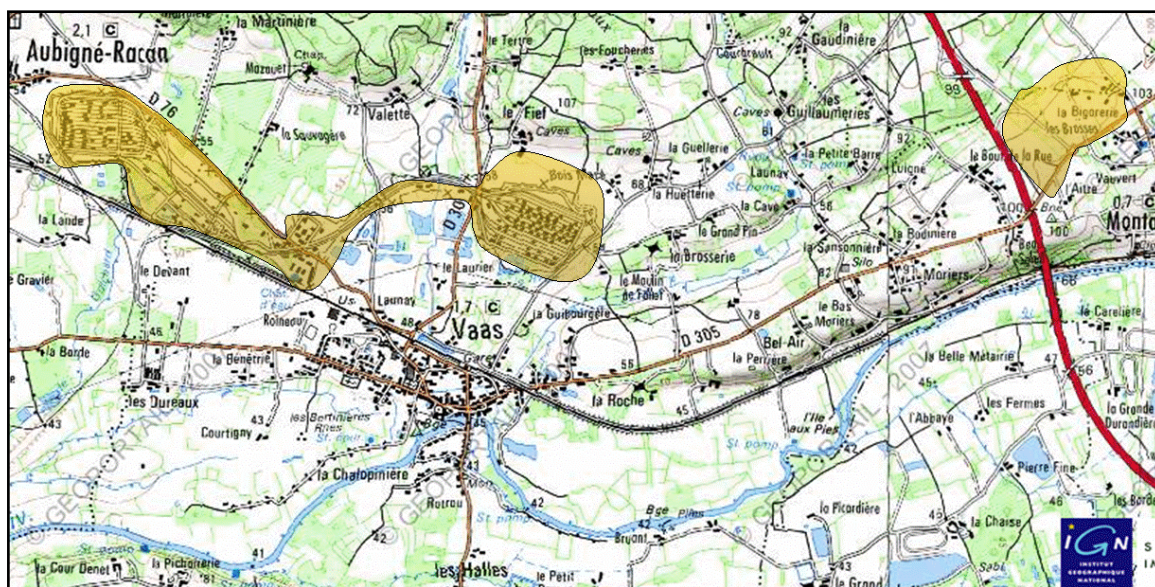
1- PRESENTATION

La présente étude d'impact concerne la création de la ZAC du « site de l'ETAMAT » sur le territoire des communes d'Aubigné Racan et Vaas. Le site de l'ETAMAT est un ancien dépôt de munition de l'armée ayant cessé son activité en 1999. Après une étude de reconversion du Ministère de la Défense, le site a été acquis par le SYNDICAT DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE DU SUD SARTHE, qui est donc maître d'ouvrage de la ZAC.

Le SYNDICAT DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE DU SUD SARTHE, a été créé sous forme de syndicat mixte par :

- Le Conseil Général de la Sarthe
- Les communautés de communes de :
 - Aune et Loir
 - Loir et Bercé
 - Bassin Ludois
 - Val de Loir.

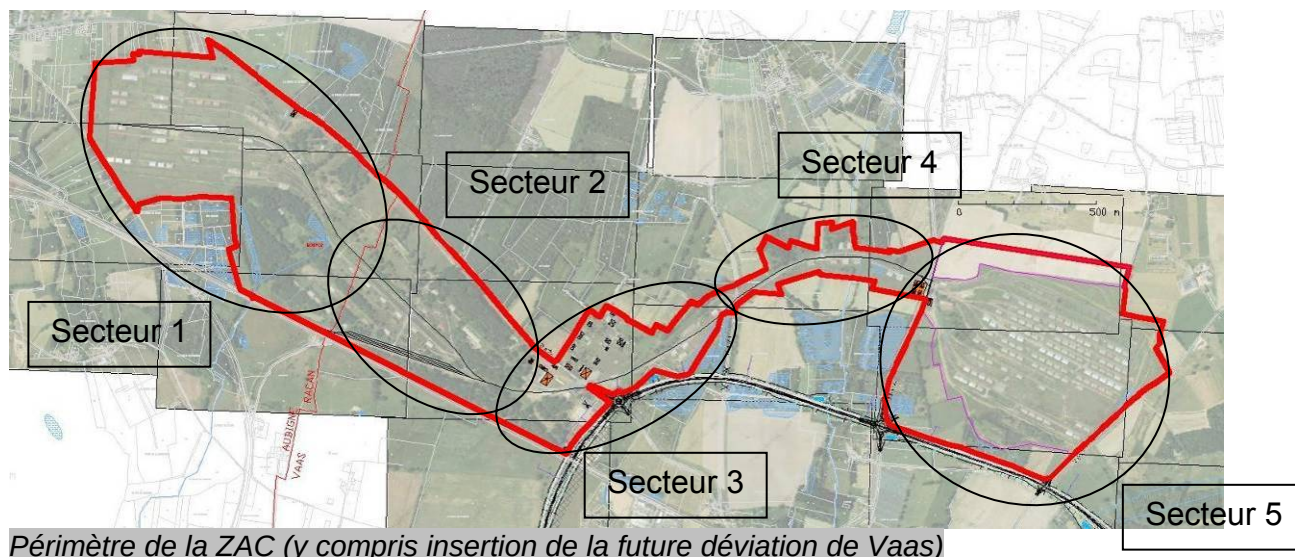
La ZAC fait partie du « Parc d'Activités d'Intérêt Départemental » du Sud Sarthe avec la ZAC de Montabon.



2- ETAT INITIAL DU SITE

Le site à aménager est situé dans une zone agricole et naturelle à habitat peu dense :

- ✚ entre Aubigné Racan et Vaas
- ✚ au Nord du bourg de Vaas.



Le site de l'Etamat est entièrement entouré d'une clôture.
Cinq secteurs d'aménagement seront numérotés de 1 à 5, de l'Ouest vers l'Est.

L'intérieur est composé actuellement :

- de bâtiments de stockage de munitions à l'Ouest et à l'Est, qui vont être démolis,
- d'habitations et de bâtiments de service au centre, qui vont être conservés et rénovés pour ceux qui sont en bon état ; quelques-uns seront démolis,
- d'espaces boisés,
- de friches,
- de prairies,
- de plans d'eau.



3- LE PROJET ET SES MOTIVATIONS

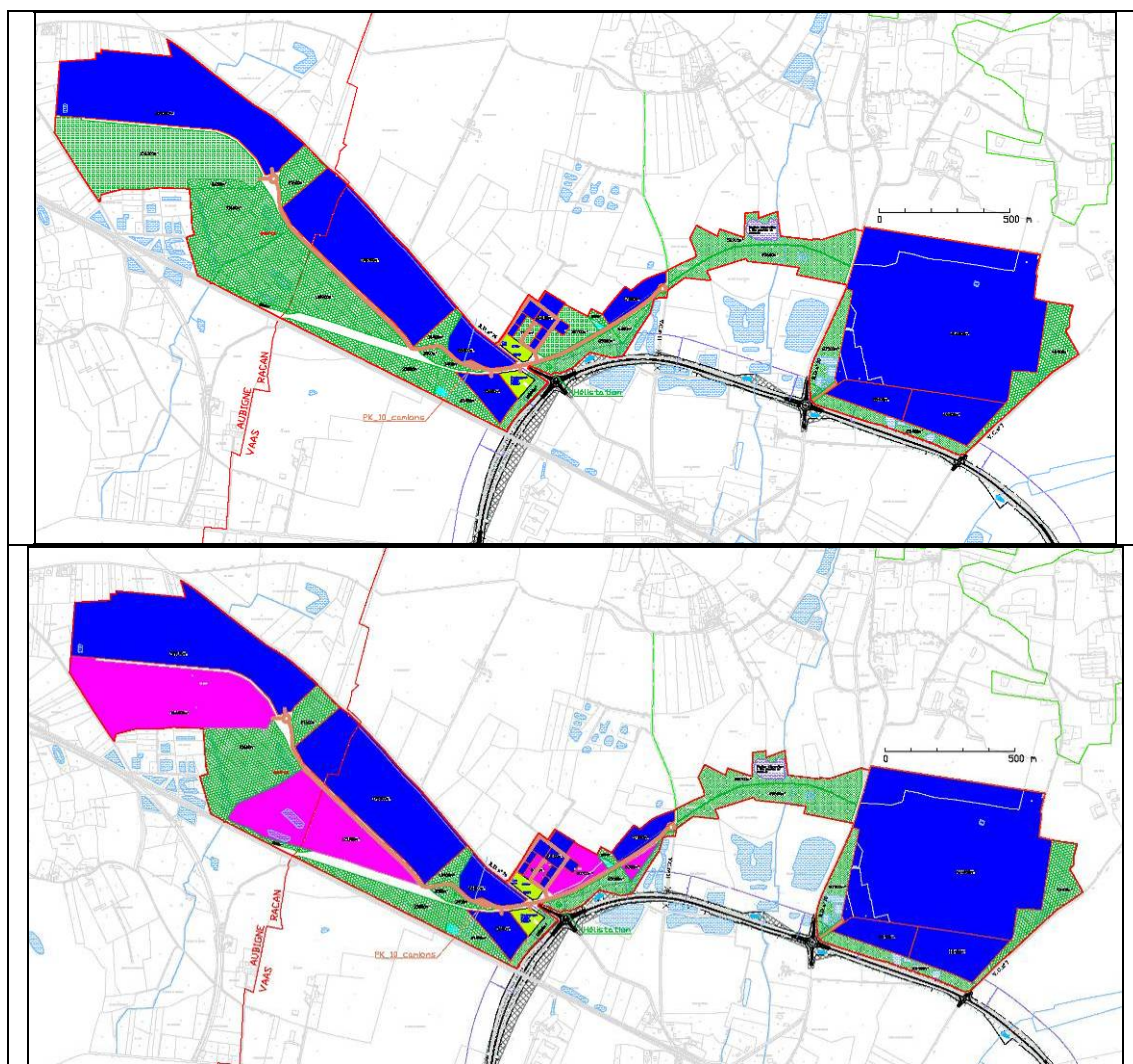
La réalisation de la ZAC se fera en 2 tranches, pour atteindre une superficie finale de :

- 165 ha correspondant au site de l'Etamat sur les communes d'Aubigné Racan et Vaas,
- 16 ha contigus au site de l'Etamat à l'Est, sur la commune de Vaas, classés en zone AUa et A au PLU,

soit au total : **181 ha**

- 130 ha seront aménagés pour les activités industrielles,
- 43 ha constituent la trame verte conservée et créée,
- 8 ha constituent les emprises des voiries routières et ferrées.

1^{ère} tranche



1^{ère} et 2^{ème} tranche

Le projet d'aménagement du Parc d'Activités a été basé sur **la préservation de l'environnement** dans le cadre d'espaces naturels de qualité et **l'intégration des entreprises dans le paysage**. Le parti d'aménagement a respecté ces deux objectifs indiqués comme prioritaires par la maîtrise d'ouvrage dans le cahier des charges de l'étude.

Cette zone, desservie par des routes départementales, et notamment la déviation de Vaas, est située à 5 km seulement de la sortie de l'autoroute A28 à Montabon.

L'intérêt majeur de cet aménagement est la « connexion rail » pour le trafic marchandise permettant une spécialisation de développement logistique situé sur un grand axe de transit en Europe entre les zones portuaires Nord Atlantique et l'Espagne.

Une charte de Développement Durable (voir en annexe) sera imposée aux entreprises candidates à l'installation pour le respect de normes de qualité environnementales exigeantes pour l'architecture, le paysage et le fonctionnement.

4- LES EFFETS DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT

L'EAU

Eaux pluviales

Le site est actuellement majoritairement occupé par des espaces non bâtis. La mise en place du projet conduira à une imperméabilisation du sol sur une partie de la surface (constructions, voiries ...). L'augmentation de l'imperméabilisation du sol aura un effet sur l'hydrologie ; au moment des épisodes pluvieux, le régime hydrique des ruisseaux qui recevront les eaux pluviales sera modifié par rapport à la situation antérieure.

Eaux usées

Aucun des secteurs de l'ETAMAT n'est relié au réseau d'assainissement collectif des communes de Vaas ou d'Aubigné Racan. Tous les bâtiments utilisés disposaient d'un système d'assainissement autonome.

En ce qui concerne les différentes activités qui s'implanteront dans la ZAC, une estimation des rejets devra être faite en fonction de la nature et de la taille des différents établissements. Les installations de traitement adaptées n'engendreront pas d'impacts sur le système.

LE BRUIT

Les nuisances sonores les plus significatives proviendront de la circulation routière (véhicules de tourisme et poids lourds). Elles seront notamment prises en compte dans la construction de la future déviation de Vaas.

Les nuisances sonores occasionnées par les activités qui viendront s'implanter devront être évaluées au cas par cas. Dans le cas d'Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, des mesures particulières visant à réduire les nuisances sonores pourront être prises dans les arrêtés d'autorisation ou récépissés de déclaration.

L'AIR

Le risque le plus certain est lié au trafic automobile généré par les employés et utilisateurs de la zone.

Le risque est lié également au type d'entreprise qui s'implanteront dans la zone.

L'AGRICULTURE

La profession agricole va subir une diminution de la surface utile des terres exploitées sur les 7 parcelles impactées par le projet.

LA SECURITE

Le projet pourra être générateur de problèmes de sécurité liés à la circulation. L'abandon par l'armée du site passe par une opération globale de dépollution pyrotechnique de la zone. C'est donc un impact positif.

L'installation éventuelle d'Installations Classées pour la Protection de l'Environnement ou d'entreprises de type SEVESO nécessitera des études d'impacts et études de danger spécifiques.

LA FAUNE ET LA FLORE

Un premier inventaire indique une richesse faunistique intéressante. Ses habitants seront perturbés par les travaux de dépollution en cours réalisés par l'armée pour la viabilisation du site. Mais les structures végétales existantes ne seront pas détruites, les bois étant en grande partie conservés et il est prévu de reconstituer les prairies.

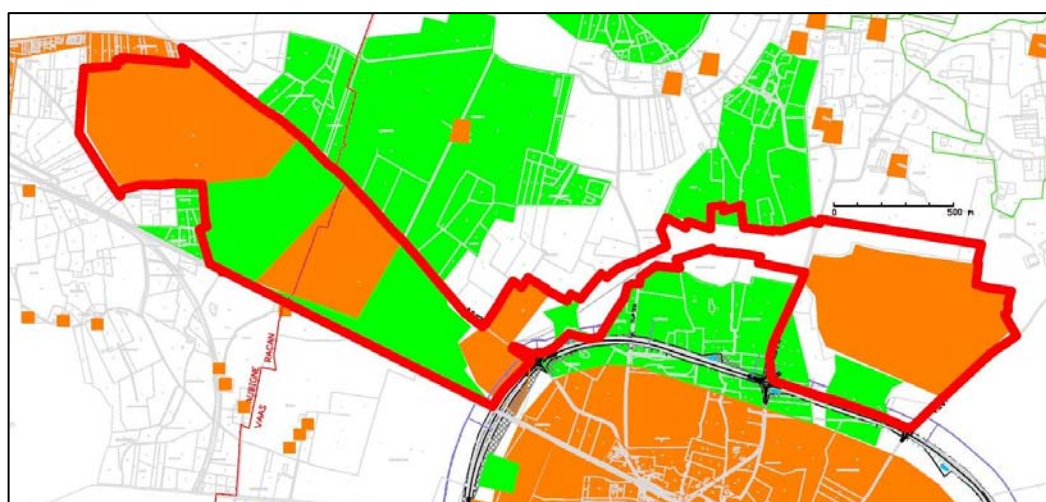
Le potentiel floristique et faunistique sera préservé et même conforté dans certaines zones, car le plan d'aménagement proposé maintient une importante surface d'espaces naturels sous forme de bois et prairies par préservation et création, d'une part, et conserve et conforte les continuités biologiques (corridor), d'autre part.

Ces dispositions sont mentionnées dans la « Charte de développement et de qualité environnementale » applicable aux espaces publics et privés.

LE PAYSAGE

L'installation de la ZAC restructurera la perception du paysage actuellement altéré par l'état d'abandon de l'ETAMAT.

La perception du paysage se fera selon un rythme alternant le végétal et l'urbain.



Entité forestière Zones bâties Entité agricole

5- LES MESURES POUR SUPPRIMER, REDUIRE ET COMPENSER LES CONSEQUENCES DU PROJET

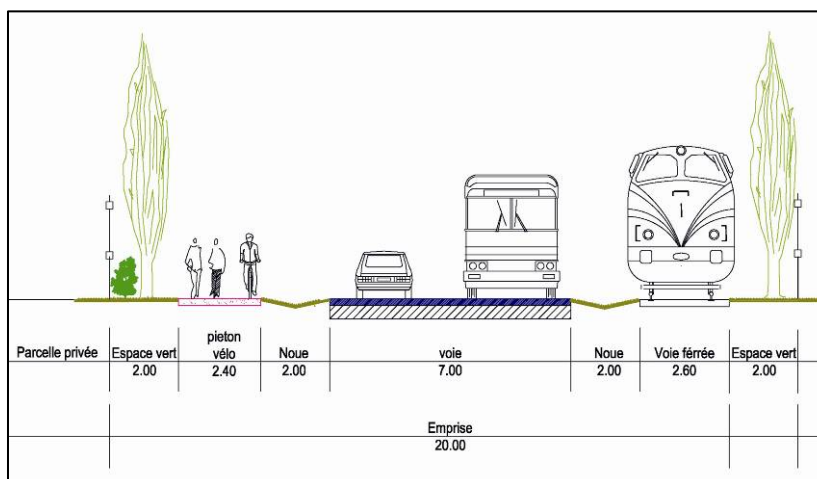
PROTECTION DE L'EAU

Eaux pluviales

En application de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992, des études spécifiques seront menées pour évaluer l'impact du projet sur l'hydrologie et la qualité des eaux. Cette étude mettra en évidence l'incidence potentielle de l'opération sur l'hydrologie du site et la qualité des eaux. Les objectifs de qualité devront respecter les indications du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (S.A.G.E. du bassin versant de la Sarthe Amont) et plus généralement du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE Loire Bretagne).



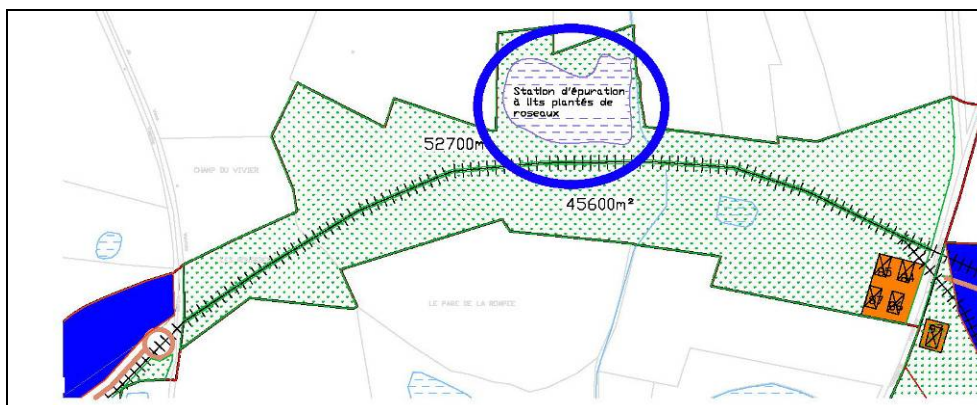
L'assainissement des eaux pluviales, par noues et fossés, sera privilégié.



Eaux usées

Les eaux usées seront collectées et traitées par des procédés d'assainissement individuel à la parcelle dans les secteurs 1, 2 et 5.

Le secteur 3 sera assaini collectivement par une station d'épuration à lits de roseaux, ou autre système d'assainissement naturel, qui pourra trouver place en secteur 4.



Les bassins tampons seront réalisés avant le démarrage de tous travaux, et notamment pour les terrassements de viabilisation du site. Des rigoles ou fossés provisoires permettant de canaliser les eaux vers les bassins seront créés en tant que de besoin afin d'éviter tout départ de sédiment vers le milieu naturel en période pluvieuse pendant la phase des travaux.

Pendant le chantier, les entreprises veilleront à une bonne gestion du chantier et un bon état du matériel afin de prévenir tous les risques d'écoulement.

LE BRUIT

Les nuisances sonores les plus significatives proviendront de la circulation routière (véhicules de tourisme et poids lourds). Elle seront notamment prises en compte dans la construction de la future déviation de Vaas.

L'installation éventuelle d'appareils sonores tels que les climatiseurs devra répondre aux normes en vigueur.

Les nuisances sonores occasionnées par les activités qui viendront s'implanter devront être évaluées au cas par cas. Dans le cas d'Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, des mesures particulières visant à réduire les nuisances sonores pourront être prises dans les arrêtés d'autorisation ou récépissés de déclaration.

Pour limiter les nuisances sonores durant le chantier les interventions auront lieu uniquement dans la journée (7h-20h). Les engins et appareils utilisés respecteront la réglementation en vigueur.

L'AIR

Le risque principal est lié au trafic automobile généré par les employés et les clients. Cet effet indirect est limité par la réglementation générale sur la qualité de l'air (pot catalytique, limitation de la circulation automobile...).

Les risques de dégradation de la qualité de l'air liés à l'implantation d'activités doivent être évalués au cas par cas selon la nature des entreprises accueillies, particulièrement en ce qui concerne la création éventuelle d'Installations Classées pour la Protection de l'Environnement pour lesquelles l'étude d'impact devra préciser les modalités de lutte contre les nuisances éventuelles.

LA SECURITE

Pour prévenir les risques d'accidents tant dans la ZAC que dans l'environnement immédiat, divers éléments seront mis en place.

Circulation : la desserte principale se fera à partir des 2 ronds-points qui seront aménagés sur la future déviation de Vaas.

Celui assurant l'intersection de la déviation et de la RD 30, route de Mayet, recevra un embranchement spécifique desservant le secteur 5 de la ZAC.

Un rond-point spécifique sera aménagé sur la RD 76 pour accéder aux secteurs 1, 2 et 3 de la ZAC

Incendie : la défense incendie sera réalisée à partir de poteaux à créer sur la ZAC. Ils seront alimentés à partir du château d'eau qui sera conservé. D'une capacité de 230m³, d'une hauteur de 50m, il permet le stockage et le pompage à 26m de profondeur, dans un puits, de l'eau destinée à alimenter exclusivement le réseau d'incendie.

Dans le cas où les pressions ou débits ne pourraient pas être assurés à partir du réseau actuel, des solutions alternatives type bâches seraient à mettre en place.

L'essentiel des clôtures existantes seront conservées.

Les bassins tampons seront aménagés de façon à empêcher les intrusions d'enfants dans les canalisations.

LA FAUNE ET LA FLORE

Le site de l'Etamat orienté Est/Ouest est entièrement clôturé et enclavé entre les voies SNCF et la RD76. Il fonctionne comme un milieu autonome naturel refuge pour les espèces des milieux environnants (agricoles, forestiers naturels).

La végétation diversifiée (bois, friches, prairies) et la présence de l'eau (plans d'eau) assurent une continuité biologique entre le Nord et le Sud de la zone, au milieu de laquelle se trouve donc la future zone.

Ainsi, un premier inventaire indique une richesse faunistique intéressante. Ses habitants seront perturbés par les travaux de dépollution en cours réalisés par l'armée pour la viabilisation du site. Mais les structures végétales existantes ne seront pas détruites, les bois étant entièrement conservés et il est prévu de reconstituer les prairies.

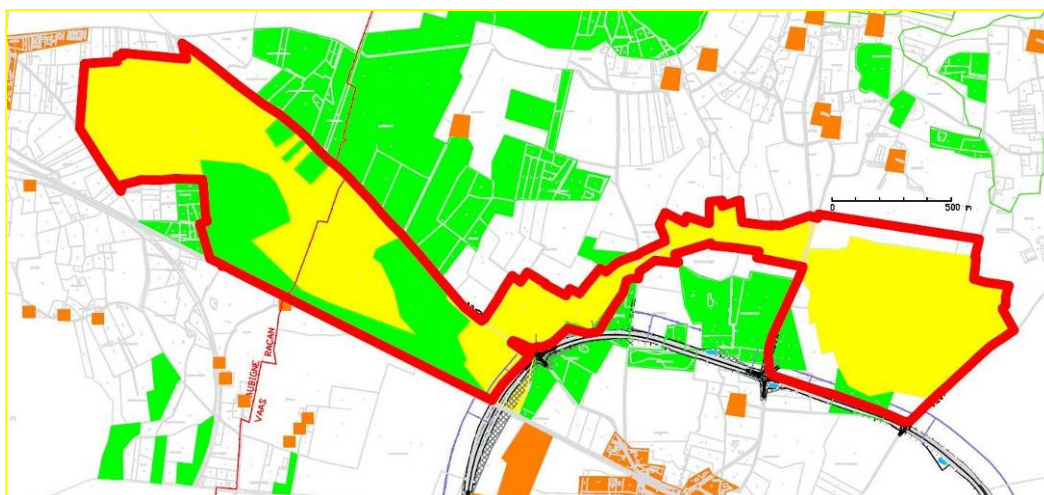
Le potentiel floristique et faunistique sera préservé et même conforté dans certaines zones, car le plan d'aménagement proposé maintient une importante surface d'espaces naturels sous forme de bois et prairies par préservation et création, d'une part, et conserve et conforte les continuités biologiques (corridor), d'autre part.

Ces dispositions sont mentionnées dans la « Charte de développement et de qualité environnementale » applicable aux espaces publics et privés.

LE PAYSAGE

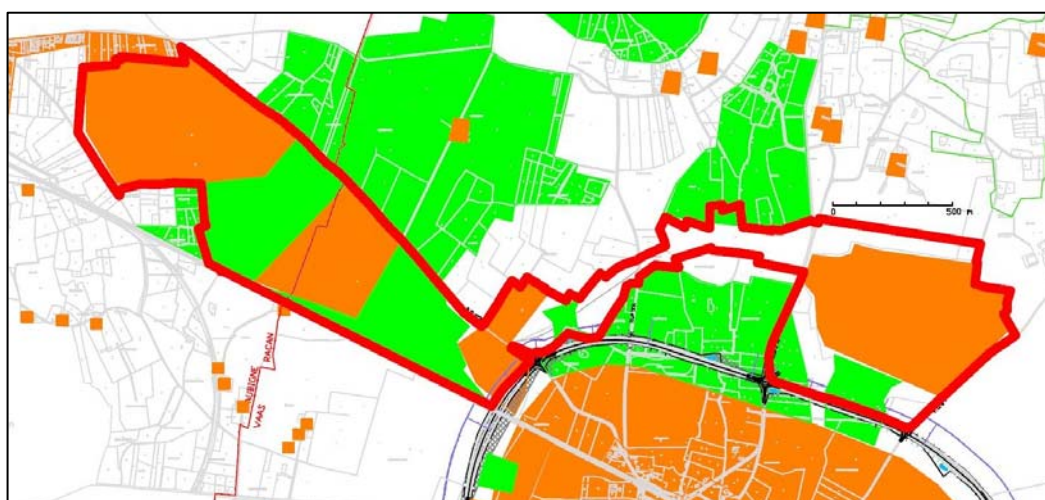
Le paysage du site de la ZAC a une structure identique à celle des paysages de la zone environnante agricole et forestière.

Les espaces forestiers, au stade de développement adulte et maturité sont de qualité et ont un fort impact. Il suffira de les gérer selon les règles de l'art de la sylviculture pour assurer leur pérennité et maintenir leur qualité.



Forêts
 Friches
 Espaces bâtis
 Espaces agricoles

La perception du paysage se fait selon un rythme alternant le végétal et l'urbain. Ce schéma sera maintenu et conforté dans le plan d'aménagement de la future zone.



Entité forestière
 Zones bâties
 Entité agricole

EFFETS TEMPORAIRES

Pour limiter les effets du chantier celui-ci sera conduit dans l'esprit de la charte « Chantier Propre » : maîtrise de déchets, tri sélectif, engins insonorisés...

AUTEURS DE L'ETUDE

Claude Guinaudeau - Ingénieur horticole - Expert des techniques du paysage et de l'environnement - Consultant ARIA

Patrice de Courrèges - Urbaniste géographe - Bureau d'étude ARIA

Arnaud Faucher - Ingénieur hydraulicien - Bureau d'étude ATI

BIBLIOGRAPHIE SOMMAIRE

CHAÏB Jérôme : Les études d'impact, écologie urbaine. Ed. Sang de la terre, 1996

CASSIN Isabelle (2002) : Le PLU (Plan Local d'Urbanisme). Ed Le Moniteur

LECUREUIL Jacques (2001) : La programmation urbaine. Ed Le Moniteur

DEMEURE S., MARTIN J. Y., RICARD M. (2004) : La ZAC. Ed Le Moniteur

CODE DE L'URBANISME, CODE L'ENVIRONNEMENT.

INSTITUT FRANÇAIS DE L'ENVIRONNEMENT (IFEN) : L'environnement en France.
Ed La Découverte.

BASE MERIMEE

ANNEXES



PRÉFECTURE DE LA RÉGION PAYS DE LA LOIRE

Direction régionale
des affaires culturelles
Pays de la Loire1, rue Stanislas Baudry
BP 63518
44035 Nantes cedex 1Téléphone 02 40 14 23 00
Télécopie 02 40 14 23 01www.culture.gouv.fr/pays-de-la-loireService des stratégies
territoriales

Affaire suivie par

Jean-Philippe BOUVET
☎ 02.40.14.23.34

Nantes, le

28 FEV. 2008

Monsieur,

Par courrier en date du 19 février 2008, vous avez sollicité des renseignements concernant les contraintes environnementales et patrimoniales qui pèsent sur le projet de création d'une ZAC sur les communes d'AUBIGNE-RACAN et VAAS (Sarthe).

En ce qui concerne le patrimoine architectural, un édifice protégé au titre du livre VI du code du patrimoine, dont le rayon de 500 mètres du périmètre de servitude pourrait empiéter sur les terrains, est concerné par le projet.

Dans ce cadre, je vous rappelle que la personne compétente en matière de gestion des abords d'un monument historique est l'architecte des bâtiments de France du service départemental de l'architecture et du patrimoine. D'autre part, à titre d'information, vous pouvez dorénavant télécharger les données géoréférencées concernant les monuments historiques sur le site Internet de la DRAC (www.pays-de-la-loire.culture.gouv.fr/), rubrique documentation/données géoréférencées. Les modalités d'utilisation de ces données sont aussi explicitées.

En ce qui concerne le patrimoine archéologique, le projet de ZAC n'impacte pas directement une entité archéologique. Toutefois, plusieurs entités sont situées à proximité immédiate du projet (voir carte ci-jointe).

Compte-tenu de ces éléments et de l'importance des surfaces vouées à aménagement qui peuvent statistiquement contenir des vestiges archéologiques, il me semble dès à présent nécessaire que vous alertiez l'aménageur sur cet aspect et d'engager celui-ci à prendre l'attache de la DRAC – Service régional de l'archéologie – afin de lui expliciter les modalités de mise en place de la procédure d'archéologie préventive.

Dans l'attente, il serait important de transmettre à l'aménageur les points suivants du décret n° 2004-490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive :

En application de l'article 10, le maître d'ouvrage a la possibilité d'envisager la recherche du patrimoine archéologique sur l'emprise de son projet en amont de son instruction administrative. Il adressera alors, directement au préfet de région - Direction régionale des affaires culturelles - Service Régional de l'Archéologie - un dossier

comportant un plan parcellaire, les références cadastrales, le descriptif du projet et son emplacement sur le terrain d'assiette ainsi que, le cas échéant, une notice précisant les modalités techniques envisagées pour l'exécution des travaux.

Si le préfet de région constate que le projet est susceptible d'affecter des éléments du patrimoine archéologique, il informe le demandeur, dans le délai de deux mois à compter de la réception de la demande que le projet présenté donnera lieu à des prescriptions de diagnostic archéologique.

Dans ce cas et au titre de l'article 12 de ce même décret, l'aménageur peut saisir le préfet de région d'une demande anticipée de prescription.

Le préfet de région prescrit alors, dans les conditions prévues par le présent décret, la réalisation d'un diagnostic archéologique et, si des éléments du patrimoine archéologique présents sur le site sont déjà connus, prend les autres mesures prévues à l'article 14, à savoir la réalisation de fouilles préventives complémentaires ou la conservation des vestiges identifiés.

Si l'aménageur ne souhaite pas la réalisation d'un diagnostic anticipé, vous voudrez bien l'informer alors que, conformément au décret n° 2004-490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive, la préfecture de la Sarthe adressera la demande d'autorisation à Monsieur le Préfet de Région (Direction régionale des affaires culturelles, Service Régional de l'Archéologie) pour d'éventuelles prescriptions.

Sinon, il importe de faire savoir à l'aménageur que, selon l'article 4 et conformément à la procédure définie par l'article 8, le préfet de région sera saisi, dans le cas d'une zone d'aménagement concerté, par la personne publique ayant pris l'initiative de la création de la zone qui adresse au préfet de région le dossier de réalisation approuvé prévu à l'article R. 311-7 du code de l'urbanisme.

J'attire aussi votre attention sur la redevance d'archéologie préventive qu'il y ait ou non intervention sur le terrain au titre du Livre V du Code du patrimoine. Ces modalités de calcul d'assiette et de paiement sont établies conformément aux circulaires n° 2003/019 du 5 novembre 2003 modifiée et n° 2005-38-UHC/DU3 du 23 juin 2005 relative à la redevance d'archéologie préventive.

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

Pour la Directrice régionale des affaires culturelles
et par délégation,
le Directeur Adjoint



Marc LE BOURHIS

Copie pour information :

- ☐ Service départemental de l'architecture et du patrimoine de la Sarthe
- ☐ Direction départementale de l'équipement de la Sarthe

Monsieur Claude GUINAUDEAU
Ingénieur Horticole
2, rue des Mimosas
29 290 GOUDELIN

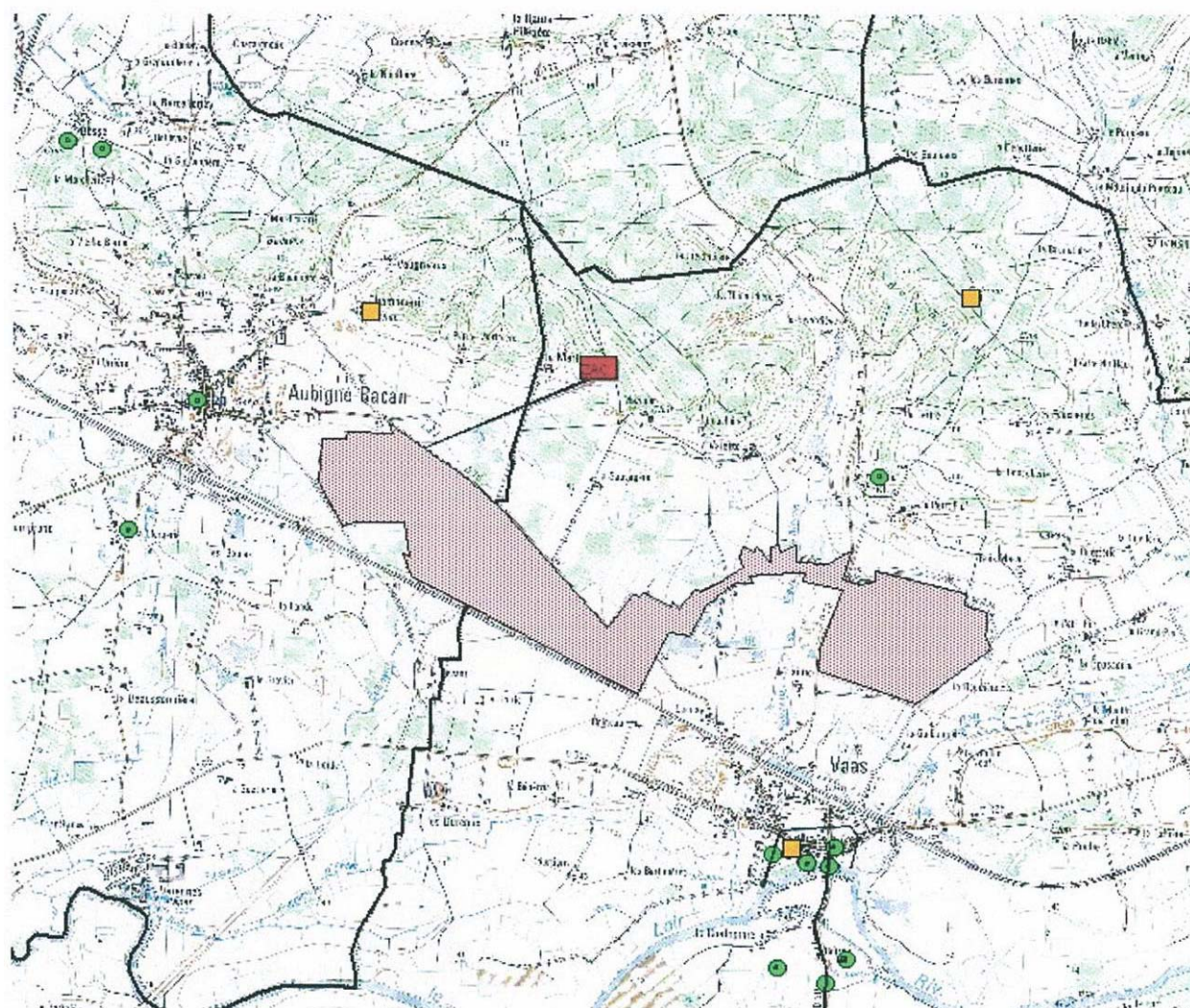


Environnement patrimonial

Département : 72

Commune (s) : Aubigné-Racan / Vaas

Projet : Création d'une ZAC



Projet



Edifices inscrits ou classés



Entités archéologiques



0 500 Meters



**Syndicat
de Développement
Economique
du Sud Sarthe**

ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ

ETAMAT

A VAAS ET AUBIGNE RACAN

DOSSIER DE CREATION

**6-REGIME AU REGARD DE LA TAXE LOCALE D'EQUIPEMENT
(T.L.E.)**

Réf : 070416

Mai 2007

Régime au regard de la Taxe Locale d'Équipement (T.L.E.)

Le Syndicat de Développement Economique du Sud Sarthe décide d'écarter l'application de la taxe locale d'équipement du périmètre de la ZAC ETAMAT.

Une participation à la réalisation des équipements sera donc demandée aux acquéreurs des terrains inclus dans le périmètre de la ZAC ETAMAT.

Cette participation servira, au minimum, à financer le coût des équipements visés à l'article 317 Quater annexe II du Code Général des Impôts.

**Syndicat
de Développement
Economique
du Sud Sarthe**

ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ

ETAMAT

A VAAS ET AUBIGNE RACAN

DOSSIER DE CREATION

7-MODE DE REALISATION CHOISI

Réf : 070416

Mai 2007

Mode de réalisation choisi

L'opération « d'urbanisation » sera développée sous la forme d'une Z.A.C. dont l'aménagement et l'équipement seront réalisés en régie par le Syndicat de Développement Economique du Sud Sarthe, conformément aux dispositions des articles L.311.2, L.311.5 et R.311-6 1° du Code de l'Urbanisme.



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU COMITE SYNDICAL

SEANCE DU 15 OCTOBRE 2010

PRESIDENCE : MADAME BEATRICE PAVY-MORANCAIS



N°: 1

OBJET : ZAC Etamat : approbation du dossier de réalisation et lancement des marchés de travaux pour la viabilisation de la ZAC

L'an deux mille dix, le vendredi 15 octobre à seize heures, le Comité Syndical du SDESS, légalement convoqué, s'est réuni à Vaas, en séance publique sous la présidence de Madame Béatrice Pavy-Morançais.

Date de la convocation	Le 8 octobre 2010
Nombre de délégués en exercice	12
Nombre de délégués présents ou représentés	7
Nombre de votants	7

PRESENTS : Raymond Brossard, Raymond Buron, Claude Denis, François Roncière, Louis-Jean de Nicolay, Béatrice Pavy-Morançais, Michel Royer.

ABSENTS OU EXCUSES : Jean-Paul Beaudouin, Gérard Brault, Eric Guilbert, France Ruzé, Daniel Macheton,

POUVOIRS : aucun.

Assistaient également à la réunion : Jean-Charles Guillaumin (Directeur Général de la Communauté de communes Loir et Bercé), Patrick Plaudin (Directeur Général de la Communauté de communes Val du Loir, Bernard Guerin (Trésorier Principal de Château du Loir), Gaëtan Details (Chargé de mission, SDESS) Emmanuel Ferraro (Directeur du Syndicat).

SECRETAIRE : Michel Royer.

Il est préalablement exposé ce qui suit :

En application de l'article R311-7 du code de l'urbanisme, le Syndicat doit approuver le dossier de réalisation de la ZAC et en faire la publicité. Il transmettra par ailleurs le programme des équipements publics, partie du dossier, aux communes de Vaas et d'Aubigné Racan afin qu'elles l'approuvent en vue de l'instruction des demandes de permis de construire.

Séance du 15 octobre 2010

N° 1

Page 2/4

Rapporteur : Madame Béatrice PAVY, Présidente

Objet : ZAC Etamat : approbation du dossier de réalisation et lancement des marchés de travaux pour la viabilisation de la ZAC

Le dossier de réalisation, joint en annexe, comporte :

- Le rapport de présentation, qui rappelle l'historique du projet et ses évolutions ;
- Le projet de programme des équipements publics à réaliser dans la zone, qui expose les principes d'aménagement et leur étendue, ainsi qu'une copie de la convention de délégation de maîtrise d'ouvrage passée entre le SDESS et le Conseil général de la Sarthe pour la réalisation des deux giratoires de la RD 76 ;
- Le projet de programme global des constructions à réaliser dans la zone, qui fixe les surfaces cessibles par secteur, soit un programme global de 118,8 ha de terrains viabilisés ;
- Les modalités prévisionnelles de financement de l'opération d'aménagement, échelonnées dans le temps, qui arrête le programme à 10 622 500 €HT, hors embranchement, hors opérations de bâtiment et hors frais financiers. Il s'élève à 16 487 500 €HT en incluant l'embranchement.
- Le complément à l'étude d'impact environnementale mentionnée à l'article R. 311-2 du Code de l'urbanisme, notamment en ce qui concerne les éléments qui ne pouvaient être connus au moment de la constitution du dossier de création ;
- Le Cahier des charges de cession de terrain approuvé par le Comité syndical du 8 juillet 2010 ;

La mise en œuvre de ce programme prévoit de solliciter l'aide financière de l'Union européenne, de l'Etat et du Conseil Régional des Pays de la Loire au titre du projet Pôle d'excellence rurale « Pôle de valorisation et de transformation des bois locaux du Val du Loir », pour un montant global de 2 227 000 € répartis tel que suit :

- FEDER : 1 000 000 €
- FNADT : 227 000 €
- Région : 1 000 000 €

Dans le prolongement de l'approbation de ce programme, il est proposé d'engager dès à présent la phase travaux de la réalisation de la ZAC Etamat et de lancer un appel d'offres européen. Le projet de marché de travaux prévoit :

Une tranche ferme : Viabilisation Loirécopark I :	5 781 778 €HT
Une tranche conditionnelle « Viabilisation Loirécopark II » :	858 720 €HT
Une tranche conditionnelle « Traitement des abords du bâtiment 098 » :	201 350 €HT
Une tranche conditionnelle « Terrassement de la Plateforme bois » :	1 279 000 €HT

Ce projet de marché comporte des options et des variantes qui seront arrêtées au moment de l'attribution du marché en fonctionnement de l'avancée technique de certains dossiers et des résultats de la consultation (niveaux de prix des options) ; Le montant à réserver pour ces options et variantes est de 626 000 €HT.

Le total du montant des travaux envisagé s'élève donc à 8 746 714 €, qu'il convient d'arrondir à 8 750 000 €HT.

Le marché est divisé en quatre lots :

- Lot n° 1 : Terrassement - Voirie - Assainissement

Séance du 15 octobre 2010

N° 1

Page 3/4

Rapporteur : **Madame Béatrice PAVY, Présidente**

Objet : **ZAC Etamat : approbation du dossier de réalisation et lancement des marchés de travaux pour la viabilisation de la ZAC**

- Lot n° 2 : Réseaux Eau potable - Télécommunication (GC) – Eau de service
- Lot n° 3 : Réseaux Electricité – Gaz - Eclairage Public
- Lot n° 4 : Espaces Verts - Mobiliers Urbains

Il est proposé d'introduire dans les clauses du marché une obligation d'insertion par l'économique, dans le cadre de ce que permet le code des marchés publics au titre de son article 14, c'est-à-dire au titre des conditions d'exécution. Il est ainsi proposé d'imposer un volume d'heure de 7% sur les lots n°1 et n°4, soit 4 180 heures pour la première tranche et 667 heures pour la seconde tranche (Loirécopark II). La mise en œuvre et le contrôle effectif de l'application de cette clause sociale seront assurés par la Maison de l'emploi Sarthe sud.

Par ces motifs, le Comité Syndical,

VU Le Code Général des Collectivités Territoriales,

VU L'article R311-7 du code de l'urbanisme,

VU la délibération du Comité syndical du 15 mai 2008 créant la ZAC Etamat,

Après en avoir délibéré et procédé au vote, à l'unanimité décide :

- d'approuver le programme d'aménagement de la ZAC Etamat tel que présenté pour un volume financier global de 16 487 500 €HT incluant la rénovation de l'installation terminale embranchée, sous réserve de l'obtention de l'aide financière de l'Union européenne, de l'Etat et du Conseil régional des Pays de la Loire ;
- d'approuver le dossier de réalisation de la ZAC Etamat tel que présenté et notamment :
 - son programme des équipements publics ;
 - son programme global des constructions, soit un volume de 118,8 ha de terrains viabilisés ;
 - ses modalités prévisionnelles de financement de l'opération d'aménagement, échelonnées dans le temps ;
- d'approuver le lancement d'un appel d'offres pour la passation de marchés de viabilisation de la ZAC pour lesquels il est nécessaire de réserver une enveloppe financière globale de 8 750 000 €HT ;
- d'autoriser Madame la Présidente à signer lesdits marchés ;
- de prévoir ces dépenses sur les exercices 2011 et suivants aux budgets annexes :
 - PAID Etamat Montabon, chapitre 23
 - Lotissement ZAC Etamat, chapitre 11

Séance du 15 octobre 2010

N° 1

Page 4/4

Rapporteur : *Madame Béatrice PAVY, Présidente*

Objet : *ZAC Etamat : approbation du dossier de réalisation et lancement des marchés de travaux pour la viabilisation de la ZAC*

Fait à VAAS,
Les jours, mois et an susdit,
Pour extrait conforme.



La Présidente,
Béatrice PAVY

DOSSIER DE REALISATION DE ZAC



16 rue de la Croix aux Potiers
BP 97 637
35 176 Chartres de Bretagne
Tél: 02 99 41 35 35
fax: 09 99 41 34 34
setur@setur.fr

**Zone d'Aménagement Concerté
ETAMAT à VAAS et AUBIGNE RACAN**

Référence : PU04446
Avril 2010

SOMMAIRE

1 - Note de présentation

2- Programme des équipements publics

- Tableau des équipements
- Notice descriptive des travaux
- Plan de repérage des équipements propres à la ZAC

3- Programme global des constructions

4- Modalités prévisionnelles de financement

- Tableau des recettes et dépenses
- Echelonnement dans le temps

5- Complément à l'étude d'impact,

DOSSIER DE REALISATION DE ZAC

1-Rapport de présentation

Zone d'Aménagement Concerté ETAMAT à VAAS et AUBIGNE RACAN

Référence : PU04446
Avril 2010

SOMMAIRE

PREAMBULE.....	3
I - HISTORIQUE DE L'OPÉRATION	3
II - LES OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT	3
III - L'ÉVOLUTION DU PARTI D'AMÉNAGEMENT	3
III.1 - LE PARTI D'AMÉNAGEMENT DU DOSSIER DE CRÉATION	3
III.2 - LES ÉVOLUTIONS ISSUES DES ÉTUDES PRÉ OPÉRATIONNELLES.....	4
IV - CALENDRIER PRÉVISIONNEL	6

PREAMBULE

Le Syndicat de Développement Economique du Sud Sarthe met en œuvre un projet de Parc d'activité d'intérêt Départemental (PAID).

La libération par l'armée des terrains de l'ETAMAT d'une surface d'environ 180ha, situés sur les communes de Vaas et d'Aubigné Racan, a offert une perspective foncière intéressante pour développer un programme d'accueil d'activités industrielles ou de services.

Par ailleurs, ce site présente l'avantage d'être raccordé au réseau ferré (ligne Le Mans – Tours) et d'être situé non loin de l'A28 (sortie 26-Château du Loir)

I - Historique de l'opération

Le dossier de création de la ZAC a été approuvé le 15 mai 2008.

Les opérations de dépollution pyrotechnique se sont déroulées de février 2008 à septembre 2010.

Les études opérationnelles et réglementaires devant aboutir à la réalisation de la ZAC ont démarrées en décembre 2008.

II - Les objectifs d'aménagement

Les objectifs d'aménagement retenus pour l'opération sont :

- ✓ Assurer des possibilités d'accueil d'entreprises exogènes à vocation industrielle ou tertiaire, avec un haut niveau de service et un cadre de qualité.
- ✓ Permettre une souplesse de l'offre de foncier pour répondre à une demande variée et évolutive.
- ✓ Créer une identité forte de la zone et qualifiante pour les entreprises accueillies.
- ✓ Préserver et valoriser la qualité des milieux naturels existants

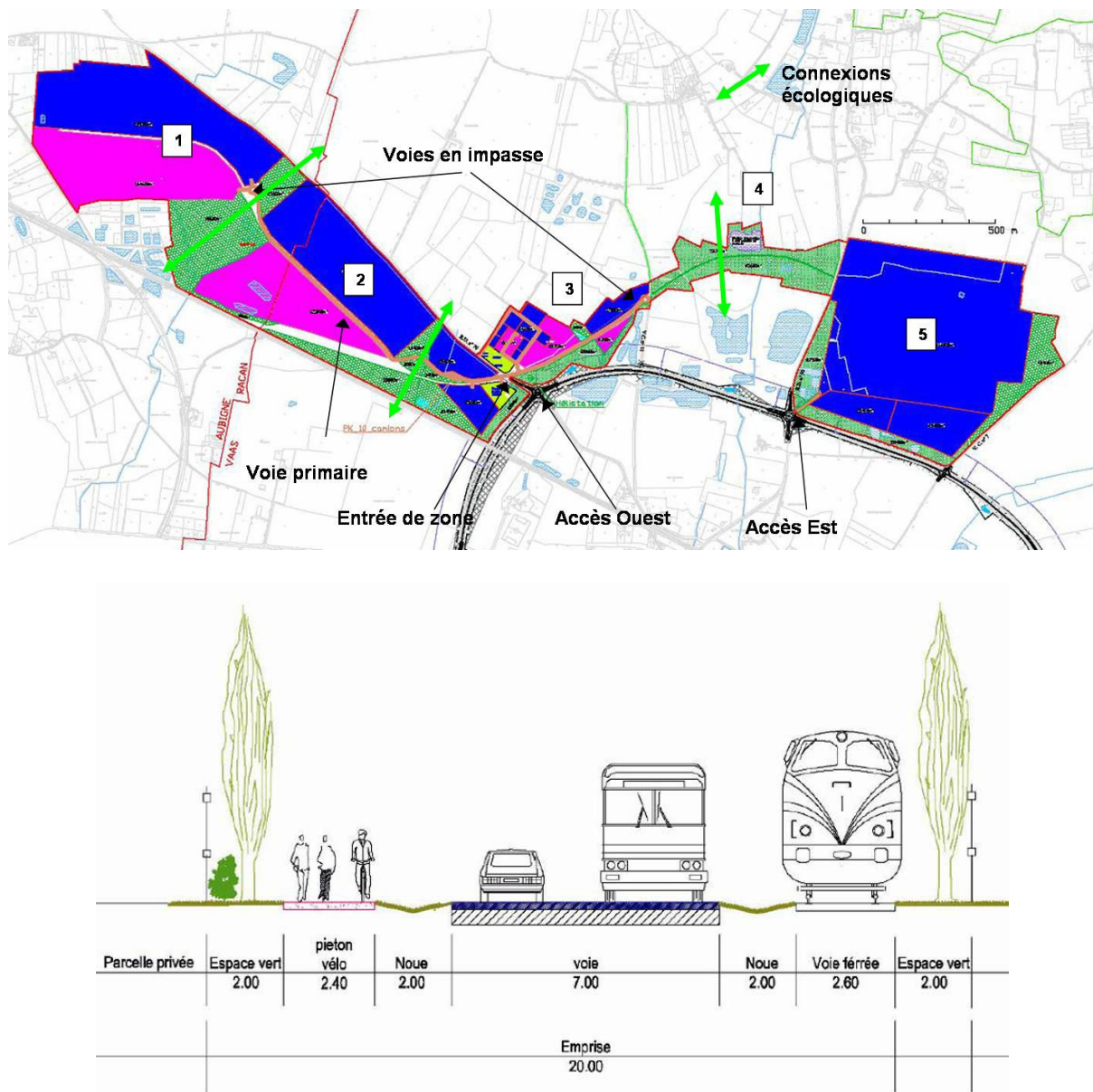
III - L'évolution du parti d'aménagement

III.1 - Le parti d'aménagement du dossier de création

Dans ses grandes orientations, le parti d'aménagement du dossier de création prévoyait :

- ✓ La création de 5 secteurs d'aménagements, avec 2 tranches de développement par secteur.
- ✓ Un double accès à l'opération depuis la déviation de Vaas par l'intermédiaire de ronds points (RD 76 et RD 30). L'accès à partir de la RD 76 se fait par un second rond point qui sert de porte d'entrée à la ZAC.

- ✓ La desserte de l'ensemble des secteurs par une voie primaire longeant la voie ferrée au Sud pour le secteur Est. Cette voie est en impasse (secteur 1, secteur 3, secteur 5) Le profil en travers de cette voie permet une séparation sécurisée des flux PL/VL et piétons/cycles.
- ✓ La préservation de la trame paysagère et forestière pour assurer les continuités biologiques Nord/Sud.

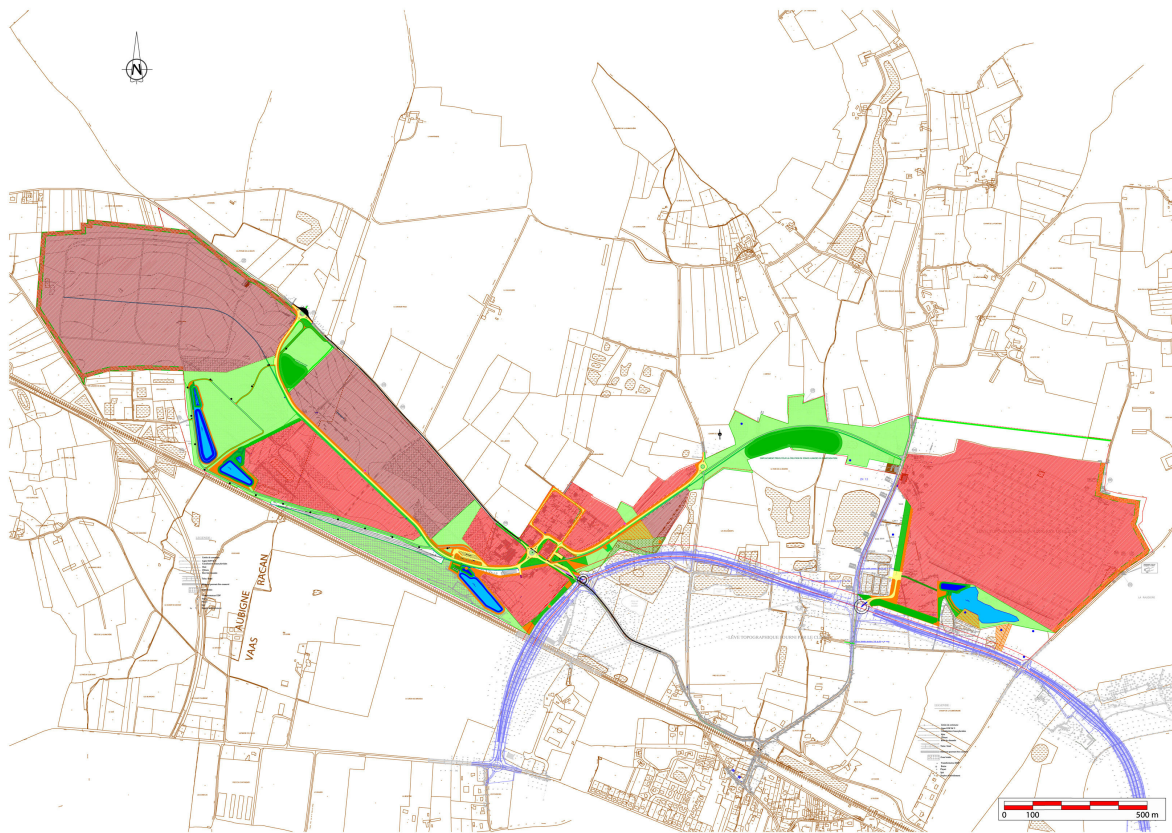


III.2 - Les évolutions issues des études pré opérationnelles

Les études pré opérationnelles ont préservées les grandes orientations, mais ont permis de préciser quelques éléments du parti initial :

- ✓ A l'Ouest, une connexion routière est créée avec la RD 76, par le biais d'un rond point, en remplacement d'un rond point de retournement non connecté en entrée du secteur 1.
- ✓ Sur le profil de la voie principale, le cheminement piéton/cycle est reporté en limite de l'espace privé de façon à dégager une emprise de 4 m pour la création de la noue plantée. Les arbres tiges de part et d'autre du profil sont supprimés.
- ✓ L'implantation de cette voirie principale est passée du Sud au Nord de la voie ferrée afin de réduire les coupures de la voie par les entrées de lots.
- ✓ Le rond point d'accès au niveau de la cité des cadres, prévu à cheval sur la voie ferrée est décalé vers l'Ouest. Cette modification a pour but, d'une part de fluidifier et sécuriser l'interface entre les trafics routiers et ferroviaires et d'autre part, d'éloigner ce rond point de celui de sortie de la déviation.
- ✓ A l'Est de cet accès, une zone de Relais Infos Services, avec liaison piétonne vers le bâtiment d'accueil est créée.
- ✓ La circulation en impasse de la cité de cadres est supprimée au profit d'un bouclage en sens unique.
- ✓ La solution d'assainissement des eaux usées in situ est reportée au profit d'un raccordement à la station de Vaas. Le réseau est conçu pour que cette solution puisse être réactivée, si besoin, quand la zone sera totalement occupée.
- ✓ Les ouvrages de gestion des eaux pluviales, sous forme de bassins en eau, sont positionnés au Sud Ouest du secteur 2, au sud du secteur 3 et au sud du secteur 5. Ces ouvrages étant connectés à la nappe, un dispositif de dépollution par filtration plantée est prévu en amont de chaque bassin.
- ✓ Les surfaces cessibles sont recalées, principalement dans le secteur 5 notamment pour tenir compte des contraintes environnementales :
 - Prise en compte du périmètre de ZNIEFF (Ouest du secteur 5)
 - Préservation de l'étang existant, réutilisé pour la gestion des eaux pluviales (Sud du secteur 5)
 - Retrait du secteur agricole (Nord du secteur 5)

Ces modifications ont abouties à l'élaboration du schéma d'aménagement suivant.



IV - Calendrier prévisionnel

Le démarrage des travaux d'aménagement du secteur Ouest est prévu pour le premier semestre 2011, sous réserve de l'achèvement de toutes les procédures administratives et réglementaires en cours.

L'aménagement du secteur Est (secteur5) sera envisagé à l'achèvement de la Déviation de Vaas, soit au deuxième semestre 2013 au plus tôt.

DOSSIER DE REALISATION DE ZAC

2-Programme des équipements publics



16 rue de la Croix aux Potiers
BP 97 637
35 176 Chartres de Bretagne
Tél: 02 99 41 35 35
fax: 09 99 41 34 34
setur@setur.fr

**Zone d'Aménagement Concerté
ETAMAT à VAAS et AUBIGNE RACAN**

Référence : PU04446
Octobre 2010

SOMMAIRE

I - TABLEAU DES EQUIPEMENTS PROPRES A LA ZAC.....	3
II - NOTICE DESCRIPTIVE DES TRAVAUX.....	4
III - PLAN DE REPERAGE DES EQUIPEMENTS	10

I - Tableau des équipements propres à la ZAC

	Maître d'ouvrage	Gestionnaire
A) VOIRIES (terrassements, fondations, bordures et revêtements)		
Voirie principale	SDESS	SDESS
Voies secondaires de desserte d'îlots	SDESS	SDESS
Rond point d'accès sur la RD 76	SDESS	Conseil général
B) RESEAUX (sous voiries ou espaces verts et raccordement à l'existant)		
Assainissement eaux usées - Réseau de collecte - Installations de refoulement - Raccordement à la station de Vaas (1ere phase) - système d'épuration autonome (2e phase)	SDESS	SDESS
Assainissement eaux pluviales - Noues de collecte (y compris connexions) - Réseau de collecte - Bassins tampon	SDESS	SDESS
Eau potable	SDESS	SIAE Mayet
Téléphone (souterrain)	SDESS	France Télécom
Electricité basse tension	SDESS	ERDF
Eclairage public	SDESS	SDESS
Réseau gaz	SDESS (génie civil) GRDF (réseau)	GRDF
Réseau communication haut débit	SDESS (génie civil) Sartel (réseau)	Sartel
C) ESPACES VERTS		
Paysagement et plantations	SDESS	SDESS
Mobilier de sécurité et d'agrément	SDESS	SDESS

II - Notice descriptive des travaux

PRÉAMBULE

Le présent programme des travaux a pour objet de décrire les dispositions générales que nous proposons d'adopter pour assurer la viabilisation de la ZAC.

Le tracé et les caractéristiques des ouvrages Infrastructures et Paysage (*dimensionnement diamètre, espacement des lampadaires, etc...*) pourront être adaptés en fonction des avis et contraintes techniques des services et des études détaillées du présent projet, si besoin est avant exécution.

1) TERRASSEMENTS

Compte tenu de la topographie du terrain, la réalisation des voies nécessitera l'exécution de travaux de terrassements conduisant à créer en général une voirie en légers déblais par rapport au terrain naturel.

Avant l'exécution des terrassements proprement dits, il sera procédé à un nettoyage du terrain qui consistera principalement à un débroussaillage, à l'enlèvement des clôtures et des arbres pouvant gêner la construction des voies.

Ces travaux préparatoires réalisés, il sera procédé à l'exécution des terrassements.

La terre végétale sera décapée sur l'emprise des voies, trottoirs, placettes, aires de stationnement et régalée ou stockée dans l'emprise de l'opération (*parcelles privatives, espaces verts, etc...*). Puis il sera procédé aux travaux de déblais qui seront évacués hors de l'emprise du parc d'activité ou bien régalés sur place.

2) VOIRIES

a) Profils en travers

Le profil en travers de la voie **principale** se décompose comme suit :

- Cheminement piéton de **2.40m** de large
- Noue plantée de **4.00m** de large
- Chaussée de **7.00m** de large
- Aire plantée de **2.00m** de large
- Voie ferrée de **2.60m** de large
- Aire plantée de **2.00m** de large

Le profil en travers de **la voie à sens unique de la cité des cadres** se décompose comme suit :

- Noue plantée de **2.00m à 4.00m** de large
- chaussée de **3.50m** de large
- Aire plantée de **1.20m** de large
- trottoir de **1.50m** de large

b) Structures des chaussées, parking et accès aux lots

Les chaussées auront les structures suivantes :

Voie primaire:

- une couche de sable anticontaminant de **10 cm** d'épaisseur ou géotextile si nécessaire
- une couche de forme en **matériaux 0/100 primaires** de **30 cm** d'épaisseur si nécessaire.
Les matériaux issus de la démolition des bâtiments seront utilisés à cet effet.
- une couche de fondation en **matériaux 0/63** de **20 cm** d'épaisseur
- une couche de base en **grave bitume** de **15 cm** d'épaisseur.
- un revêtement monocouche
- enrobés denses **0/10** à raison de **150 kg /m²** (*environ 7 cm*).

Voie secondaire:

- une couche de sable anticontaminant de **10 cm** d'épaisseur ou géotextile si nécessaire
- une couche de forme en **matériaux 0/100 primaires** de **30 cm** d'épaisseur si nécessaire
- une couche de fondation en **matériaux 0/63** de **20 cm** d'épaisseur
- une couche de base en matériaux **GNT 0/31.5** de **15 cm** d'épaisseur.
- un revêtement monocouche
- enrobés denses **0/10** à raison de **120 kg /m²** (*environ 5,5 cm*).

c) Structures des cheminements piétons

Les cheminements piétons auront les structures suivantes :

- une couche de fondation en **GNT 0/31,5** secondaire de **0,20 m** d'épaisseur
- revêtement **sablé stabilisé au ciment** (30 l / m²)

d) Bordures

Les bordures et caniveaux seront en granit ou béton d'un modèle agréé par les services techniques et seront du type suivant :

- Bordures béton :
 - . **T2** (*hautes ou basses*)
 - . **P1**

Toutes les bordures sont prévues affleurantes (sans vue).

e) Traitement urbain

Certains points forts de la voirie pourront faire l'objet d'un traitement urbain dont les caractéristiques feront l'objet d'une étude de détail, tant dans les choix de matériaux que du calepinage.

2) RESEAUX DIVERS

a) Assainissement par égout

Le réseau intérieur de la ZAC sera du type séparatif

Eaux usées :

Le réseau "Eaux usées" recueillera les eaux vannes et ménagères en provenance des constructions sur l'emprise de l'opération et les acheminera en phase provisoire vers le réseau existant situé au sud de la voie SNCF. En phase définitive, une station de traitement des eaux usées spécifique sera réalisée (voir AVP eaux).

Les canalisations projetées sur le plan Assainissement joint au dossier seront en PVC. Chaque lot sera muni d'un branchement particulier qui sera également en PVC. Ils se raccorderont sur les canalisations par l'intermédiaire de branchement de jonction ou directement dans les regards.

Chaque branchement se terminera par une boîte de branchement visitable à passage direct qui sera posée à l'intérieur du lot.

Les regards de visite, coulés sur place ou préfabriqués, seront posés à chaque changement de pente, de diamètre, de direction. Les tampons des regards seront en fonte ductile série lourde.

Compte tenu de la topographie, les eaux usées seront dirigées sur un poste de refoulement projeté au sud de l'opération avant d'être évacuées vers le réseau existant en provisoire et vers la station in situ en définitif.

Eaux Pluviales :

Le réseau "Eaux Pluviales" permettra de recueillir la totalité des eaux de ruissellement superficielles des chaussées et des constructions et les acheminera dans des bassins de retenue projetés au sud de chacun des bassins versants. Ces bassins seront en eau

Les canalisations projetées sur le plan Assainissement joint au dossier seront en béton armé centrifugé. Chaque lot sera muni d'un branchement particulier. Ils se raccorderont sur les canalisations principales par l'intermédiaire de boîtes de jonction, directement dans les regards ou piquage sur la conduite principale.

Chaque branchement se terminera par un regard qui sera posée à l'intérieur du lot.

Les eaux de ruissellement de la voirie seront recueillies dans des noues parallèles à la voirie.

Eaux de service :

Les eaux pluviales du secteur central seront recueillies dans une cuve après avoir été traitées par une noue filtrante plantée. Elles pourront également être stockées en partie dans le château d'eau existant si son état s'avère satisfaisant.

Un système de pompage alimentera ensuite un réseau d'eau de service assurant notamment la défense incendie du site ainsi que la desserte des lots ayant des besoins en eau non potable.

Les canalisations seront en P.V.C. et posées à une profondeur telle que la génératrice supérieure soit enterrée de **1m00** minimum par rapport au niveau du sol fini.

Des robinets vannes en nombre suffisant seront posés afin de ne priver d'eau qu'un nombre restreint d'abonnés en cas de fuite ou d'intervention sur le réseau.

Des dispositifs permettant la vidange et la purge des canalisations seront installés au point bas pour la vidange et au point haut pour la purge.

Chaque lot sera desservi par un branchement en matière plastique dont l'extrémité sera dans un citerneau posé à l'intérieur du lot.

La protection contre l'incendie sera assurée par des appareils raccordés sur ce réseau qui devra satisfaire les besoins en eau du matériel de lutte contre l'incendie.

Il est prévu la pose de poteaux d'incendie tous les 200 m assurant ainsi la défense incendie de la zone.

b) Alimentation Eau Potable

Le réseau sera étudié en liaison avec le Maître d'Oeuvre du Syndicat des Eaux ou de la Commune, la Société Fermière et le service de la protection civile.

L'alimentation en eau potable et la protection incendie du parc d'activité seront assurées à partir des réseaux existants situés sous la RD 76 et sous la RD 30.

Les canalisations seront en P.V.C. et posées à une profondeur telle que la génératrice supérieure soit enterrée de **1m00** minimum par rapport au niveau du sol fini.

Des robinets vannes en nombre suffisant seront posés afin de ne priver d'eau qu'un nombre restreint d'abonnés en cas de fuite ou d'intervention sur le réseau.

Des dispositifs permettant la vidange et la purge des canalisations seront installés au point bas pour la vidange et au point haut pour la purge.

Chaque lot sera desservi par un branchement en matière plastique dont l'extrémité sera dans un citerneau posé à l'intérieur du lot.

c) Electricité HTA et Basse Tension / Eclairage public

Les ouvrages EDF et Eclairage Public seront réalisés selon les règles et normes exigées par EDF. Les projets seront soumis à l'approbation d'EDF avant exécution.

Les réseaux EDF HTA et BT seront étudiés en concertation avec les services d'Electricité de France.

Ils seront réalisés en souterrain.

L'éclairage public de l'ensemble du parc d'activité sera assuré par des foyers lumineux dont le choix ainsi que les emplacements devront faire l'objet d'une étude spécifique en concertation avec la Collectivité, le Maître d'Ouvrage et le Maître d'Oeuvre chargé de l'étude technique et de l'étude paysagère.

Les candélabres seront posés aux points caractéristiques des voies afin d'en souligner la position plutôt que d'en assurer un niveau d'éclairage important et uniforme.

d) Réseau de télécommunication

Les ouvrages génie civil FRANCE TELECOM seront réalisés suivant les règles et normes techniques exigées par FRANCE TÉLÉCOM.

Le réseau sera réalisé en souterrain et sera étudié en accord avec les Services Techniques de FRANCE TÉLÉCOM. Le projet sera soumis à l'approbation de FRANCE TÉLÉCOM avant exécution.

Chaque lot sera desservi par un fourreau qui se terminera dans un citerneau. Les fourreaux seront enrobés de sable, leur profondeur étant différente suivant qu'ils sont posés sous chaussée ou sous trottoir.

Des fourreaux supplémentaires seront mis en place pour un réseau de fibre optique ultérieur. Le point de raccordement sera étudié en concertation avec le gestionnaire du réseau existant à proximité de la voie SNCF.

e) Réseau gaz

Un réseau GAZ sera mis en place par GDF conformément à la convention passée entre GDF et l'aménageur

4) Aménagement des espaces verts

Les espaces verts du parc d'activité seront réalisés conformément au Plan Masse.

Ils se composent de plusieurs types d'espaces :

- Des arbres d'alignement accompagnent l'entrée Ouest du site
- Des boisements viennent compléter la trame de bosquets présents dans et autour du site. Ces Boisements permettent d'intégrer les bassins tampons et les digues qui les composent et d'encadrer les vues depuis la déviation d'agglomération dans le cadre du Projet Urbain de la dérogation Loi Barnier
- Des massifs arbustifs haut de 1,5 à 2m accompagnent les voies publiques de la partie centrale de la ZAC et permettent ainsi de créer un cadre végétal au parc d'activités tout en mettant en valeur les entreprises qui viendront s'implanter.
- Des massifs bas de moins de 1,5m accompagnent le cheminement piéton vers l'ouest et constitue un recul par rapport aux noues qu'il longe.
- Les noues sont plantées d'arbustes afin de limiter l'entretien.
- Les espaces de part et d'autre de la voie ferrée sont plantés d'une lande composée de bruyères identiques à celles présentes sur le site.
- Le reste des emprises concernées par des travaux sera engazonné avec un mélange de prairies rustiques.

Les arbres existants seront conservés dans la mesure du possible. Les essences des arbres à planter seront choisies en accord avec la collectivité et devront s'inscrire dans le cadre actuel.

NB : Il sera porté une attention particulière aux arbres existants :

. Avant les travaux de terrassement, les branches basses seront élaguées, les bois morts seront supprimés, la couronne des arbres sera allégée.

. Pendant les travaux, les plaies éventuelles infligées aux grosses racines seront nettoyées.

. Après les travaux, et lors de l'aménagement des espaces verts, il sera procédé à la remise en état du sol avec apport d'amendement organique.

Une étude paysagère sera étudiée par le concepteur du projet, le parti d'aménagement, les choix des essences et les traitements paysagers seront soumis à l'approbation de la Municipalité avant exécution.

5) Découpage des tranches d'exécution des travaux

La viabilisation de la ZAC sera réalisée en **2 tranches dénommées Loirécopark I et Loirécopark II.**

Les travaux seront réalisés en **deux phases.**

a) Première phase

- terrassements généraux
- réseaux eaux usées, eaux pluviales
- voirie provisoire
- réseaux AEP, téléphone (génie-civil), fibre optique, EDF, GAZ et éclairage public (sauf lampadaires)
- branchements particuliers EU, EP, AEP, téléphone, EDF/BT, GAZ.

Les travaux de construction des postes de refoulement et la pose des conduites de refoulement seront réalisés en 1ère phase

Les bassins de retenue seront réalisés en 1ère phase.

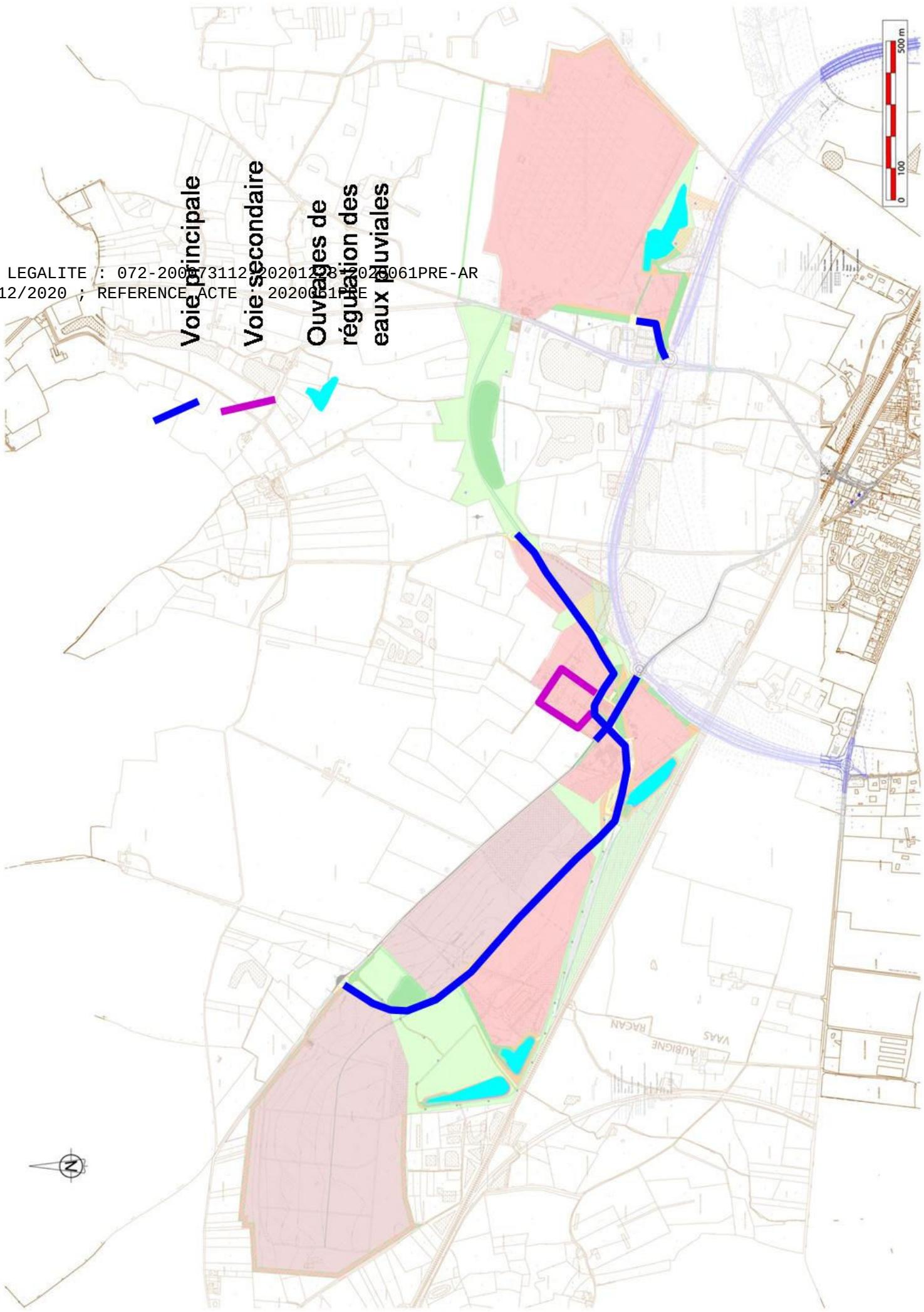
NB: *Les branchements particuliers EU - EP - AEP - Téléphone - EDF - MT et BT - GAZ seront réalisés au coup par coup par les entreprises, au fur et à mesure des ventes.*

b) Deuxième phase

- bordures
- chaussée définitive
- lampadaires
- cheminements piétons
- plantations, espaces verts.

III - Plan de repérage des équipements

AR CONTROLE DE LEGALITE : 072-200073112-20201208-2020061PRE-AR
en date du 23/12/2020 ; REFERENCE ACTE 20200611



DOSSIER DE REALISATION DE ZAC

3-Programme global des constructions



16 rue de la Croix aux Potiers
BP 97 637
35 176 Chartres de Bretagne
Tél: 02 99 41 35 35
fax: 09 99 41 34 34
setur@setur.fr

**Zone d'Aménagement Concerté
ETAMAT à VAAS et AUBIGNE RACAN**

Référence : PU04446
Avril 2010

Programme global des constructions

Les surfaces cessibles de l'opération, par secteur et par type d'activité représentent approximativement:

	INDUSTRIEL	TERTIAIRE
Secteur 1 - AUBIGNE RACAN	372 000 m ²	
Secteur 2 - VAAS	275 000 m ²	
Secteur 3 - VAAS		131 000 m ²
Secteur 4 - VAAS		
Secteur 5 - VAAS	410 000 m ²	
TOTAL	1 057 000 m²	131 000 m²

Le programme globale des constructions prévoit donc une SHON globale **de 830 000 m²** à répartir sur l'ensemble de la zone.

DOSSIER DE REALISATION DE ZAC

4-Modalités prévisionnelles de financement



16 rue de la Croix aux Potiers
BP 97 637
35 176 Chartres de Bretagne
Tél: 02 99 41 35 35
fax: 09 99 41 34 34
setur@setur.fr

**Zone d'Aménagement Concerté
ETAMAT à VAAS et AUBIGNE RACAN**

Référence : PU04446
octobre 2010

Dépenses	Montants HT	Montants TTC
Dossier de création des ZAC	64 759,55	77 452,43
Publicité	53 934,39	64 505,53
Etudes embranchement / ITE	74 877,78	89 553,82
Etudes de sols	51 781,32	61 930,45
Etudes de géomètre	59 573,02	71 249,33
Etudes réseaux	33 519,45	40 089,26
Etudes de réalisation	93 480,64	111 802,85
Maîtrise d'oeuvre	194 769,90	232 944,80
Dossier CNPN	20 140,00	24 087,44
Acquisitions foncières	2 298 000,00	2 298 000,00
Dépollution complémentaire	584 500,00	699 062,00
Travaux réseaux	144 827,40	173 213,57
Travaux de viabilisation	6 476 959,00	7 746 442,96
Régilage de la terre du merlon	135 000,00	161 460,00
Travaux de rénovation du château d'eau	110 000,00	131 560,00
Travaux CNPN	178 000,00	212 888,00
Travaux de rénovation de l'embranchement / ITE	2 000 000,00	2 392 000,00
Promotion commerciale	33 371,79	39 912,66
Subventions d'étude aux communes	15 009,80	15 009,80
Sous total 1	12 622 504,04	14 643 164,91
<i>Pour mémoire : bilan financier au dossier de création</i>	<i>9 676 000,00</i>	
Etude et maîtrise d'oeuvre bâtiment	137 637,15	164 614,03
Travaux bâtiment Pépinière + Atelier relais	1 290 212,41	1 543 094,04
Sous total 2	1 427 849,56	1 707 708,07
Charge financière	3 104 164,91	3 104 164,91
Total Loirécopark 1 et 2	17 154 518,51	19 455 037,89

Recettes	Sur 20 ans HT	Sur 20 ans TTC
Subventions reçues	0,00	
FNADT	400 000,00	400 000,00
FRED	281 000,00	281 000,00
Ministère de l'intérieur	30 000,00	30 000,00
Subventions attendues	0,00	0,00
Location de bâtiments*	727 860,00	870 520,56
Location de terrain bail emphytéotique EES*	1 480 000,00	1 770 080,00
Location de terrain aménagé plateforme tri*	300 000,00	358 800,00
Vente de terrain à terme 1/2 coût de revient	1 980 000,00	2 368 080,00
Vente de terrain à terme au coût de revient	810 000,00	968 760,00
Recettes fiscales estimées**	8 598 243,40	8 598 243,40
Total Loirécopark 1 et 2	14 607 103,40	15 645 483,96

* sur 20 ans

** estimation intégrant l'IFER sur centrale solaire et une

base de VA industrielle de 56 883€/salarié ref 2010

(source INSEE)

Déficit pris en charge par le SDESS	2 547 415,11
--	---------------------

Prix de vente des terrains - de 15 emploi / ha

de 9,00 à 4,50 € HT

Prix de vente des terrains + de 15 emploi / ha

4,5 € HT

Pour mémoire

Coût moyen en Sarthe au m² aménagé

11,35 € HT

Prix de vente moyen sur l'ens. Des PAID

8,02 € HT

BILAN FINANCIER PREVISIONNEL LOIRECOPARK AU 1ER Août 2010

Dépenses	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020 à 2030	2031	Total sur 20 ans
Dossier de création des ZAC	64 759,55														64 759,55
Publicité	3 653,70	12 780,69	12 500,00	12 500,00	12 500,00										53 934,39
Etudes embranchement / ITE	24 500,00	10 188,89	10 188,89	20 000,00	10 000,00										74 877,78
Etudes de sols	6 548,58	45 232,74													51 781,32
Etudes de géomètre	4 724,20	32 418,35	7 430,47	10 000,00	5 000,00										59 573,02
Etudes réseaux		17 466,63	1 052,82	15 000,00											33 519,45
Etudes de réalisation		77 355,95	16 124,69												93 480,64
Maîtrise d'oeuvre		87 130,34	15 642,00	81 413,77	10 583,79										194 769,90
Dossier CNPN		3 612,00	8 428,00	8 100,00											20 140,00
Acquisitions foncières			1 054 954,00	1 123 046,00	120 000,00										2 298 000,00
Dépollution complémentaire			584 500,00												584 500,00
Travaux réseaux			9 727,40	113 400,00		21 700,00									144 827,40
Travaux de viabilisation				5 618 240,00		858 719,00									6 476 959,00
Régalaire de la terre du merlon			135 000,00												135 000,00
Travaux de rénovation du château d'eau				110 000,00											110 000,00
Travaux CNPN				154 860,00		23 140,00									178 000,00
Travaux de rénovation de l'embranchement / ITE				500 000,00	1 000 000,00	500 000,00									2 000 000,00
Promotion commerciale		3 415,52	14 956,27	5 000,00	5 000,00	5 000,00									33 371,79
Subventions d'étude aux communes		12 000,00	3 009,80												15 009,80
Sous total 1 <i>Pour mémoire : bilan financier au dossier de création</i>	104 186,03	301 601,11	1 873 514,34	7 771 559,77	1 163 083,79	1 408 559,00									12 622 504,04
Etude et maîtrise d'oeuvre bâtiment	32 292,00	59 631,44	45 713,71												137 637,15
Travaux bâtiment Pépinière + Atelier relais		352 562,85	937 649,56												1 290 212,41
Sous total 2	32 292,00	412 194,29	983 363,27												1 427 849,56
Charge financière				64 317,49	209 061,74	261 355,04	255 117,02	243 366,24	231 901,76	220 089,45	207 918,76	195 378,83	1 203 999,97	11 658,60	3 104 164,91
Total Loirécopark 1 et 2	136 478,03	713 795,40	2 856 877,61	7 835 877,26	1 372 145,53	1 669 914,04	255 117,02	243 366,24	231 901,76	220 089,45	207 918,76	195 378,83	1 203 999,97	11 658,60	17 154 518,51

Recettes	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020 à 2030	2031	Total sur 20 ans
Subventions reçues															0,00
FNADT		155 868,75	244 131,25												400 000,00
FRED			281 000,00												281 000,00
Ministère de l'intérieur			30 000,00												30 000,00
Subventions attendues															0,00
Location de bâtiments*			1 500,00	23 160,00	35 160,00	35 160,00	35 160,00	35 160,00	35 160,00	35 160,00	35 160,00	35 160,00	386 760,00	35 160,00	727 860,00
Location de terrain bail emphytéotique EES*					74 000,00	74 000,00	74 000,00	74 000,00	74 000,00	74 000,00	74 000,00	74 000,00	814 000,00	74 000,00	1 480 000,00
Location de terrain aménagé plateforme tri*					15 000,00	15 000,00	15 000,00	15 000,00	15 000,00	15 000,00	15 000,00	15 000,00	165 000,00	15 000,00	300 000,00
Vente de terrain à terme 1/2 coût de revient					270 000,00	270 000,00	675 000,00	90 000,00		675 000,00					1 980 000,00
Vente de terrain à terme au coût de revient					90 000,00	180 000,00			540 000,00						810 000,00
Recettes fiscales estimées**						52 771,39	135 536,16	224 273,64	352 260,39	377 857,74	413 694,03	541 680,78	5 958 488,53	541 680,78	8 598 243,40
Total Loirécopark 1 et 2	0,00	155 868,75	556 631,25	23 160,00	484 160,00	626 931,39	934 696,16	438 433,64	1 016 420,39	1 177 017,74	537 854,03	665 840,78	7 324 248,53	665 840,78	14 607 103,40

* sur 20 ans

** estimation intégrant l'IFER sur centrale solaire et une base de VA industrielle de 56 883€/salarié ref 2010

Nb d'emplois	22	119	223	373	403	445	595	595	595	595
Nb d'ha à 4,50€	6	6	15	2		15				
Nb d'ha à 9,00€	8	1	2		6					

Déficit pris en charge par le SDESS	136 478,03	557 926,65	2 300 246,36	7 812 717,26	887 985,53	1 042 982,65	-679 579,13	-195 067,39	-784 518,63	-956 928,29	-329 935,26	-470 461,94	-6 120 248,56	-654 182,17	2 547 415,11
--	-------------------	-------------------	---------------------	---------------------	-------------------	---------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	----------------------	--------------------	---------------------

Prix de vente des terrains - de 15 emploi / ha de 9,00 et 4,50 €HT
 Prix de vente des terrains + de 15 emploi / ha 4,50 €HT

Pour mémoire

Coût moyen en Sarthe au m² aménagé 11,35 € HT
 Prix de vente moyen sur l'ens. Des PAID 8,02 € HT



DOSSIER DE REALISATION DE ZAC

5- COMPLEMENT A L'ETUDE D'IMPACT



16 rue de la Croix aux Potiers
BP 97637
35176 CHARTRES-DE-BRETAGNE Cedex
Tél : 02.99.41.35.35
Fax : 02.99.41.34.34
setur@setur.fr - www.setur.fr

Zone d'Aménagement Concerté
ETAMAT à VAAS et AUBIGNE RACAN

Référence : PU04446/04605
11 Octobre 2010

SOMMAIRE

INTRODUCTION	6
--------------------	---

CHAPITRE I MODIFICATIONS OU COMPLEMENTS A L'ETAT INITIAL.....	8
---	---

I.1. LES DOCUMENTS D'URBANISME.....	9
I.2. OCCUPATION DU SOL.....	12
I.3. PEDOLOGIE ET PIEZOMETRIE	14
I.4. LE SDAGE.....	14
I.5. LES ELEMENTS NATURELS.....	17
1.5.1. Zones Natura 2000	17
1.5.2. Zones de connaissance du patrimoine naturel	18
1.5.3. Inventaire Faune/Flore	20
I.6. LA DEVIATION DE VAAS ET LE PAYSAGE.....	35

CHAPITRE II - COMPLEMENTS ET MODIFICATIONS APPORTÉS AU PROJET.....	40
--	----

II.1. SCHEMA DU DOSSIER DE CREATION	41
II.2. LES PRINCIPES D'ORGANISATION	42

CHAPITRE III LES MODIFICATIONS ET COMPLEMENTS D'IMPACTS	44
---	----

3.1. L'EAU	45
3.1.1. Les eaux de ruissellement.....	45
3.1.2. Les eaux usées.....	46
3.1.3. La ressource en eau potable.....	47
3.1.4. Compatibilité avec le SDAGE.....	48
3.2. LE MILIEU NATUREL	48
3.2.1. ZNIEFF.....	48
3.2.2. Natura 2000.....	49
3.2.3. Espèces protégées.....	49
3.2.4. Zones humides.....	49
3.3. LE PAYSAGE.....	49
3.4. L'AGRICULTURE.....	49
3.5. VOIRIE ET CHEMINS	49
3.5.1. La voirie – les accès automobiles	49
3.5.2. Les déplacements piétons et cycles	49

3.6. SALUBRITE PUBLIQUE : DECHETS	49
3.7. IMPACTS TEMPORAIRES.....	49
3.8. COUT DES MESURES PRISES	49
BIBLIOGRAPHIE	49
ANNEXES	49

LISTE DES CARTES

CARTE 1 : LOCALISATION, HYDROGRAPHIE ET ZNIEFF	19
CARTE 2 : OCCUPATION DES SOLS ET ZONES HUMIDES.....	33
CARTE 3 : GESTION DES EAUX PLUVIALES APRES URBANISATION	45

LISTE DES ANNEXES

ANNEXE I : FICHE ZNIEFF

ANNEXE II : FICHES NATURA 2000

ANNEXE III : CHARTE DE DEVELOPPEMENT ET DE QUALITE ENVIRONNEMENTALE

ANNEXE IV : CPIE VALLEES DE LA SARTHE ET DU LOIR - DOSSIER DE DEMANDE DE DEROGATION POUR LA
DESTRUCTION DE SITES DE REPRODUCTION OU D'AIRES DE REPOS D'ANIMAUX D'ESPECES ANIMALES
PROTEGEES - JANVIER 2010 (EXTRAITS)

NOMS DES AUTEURS

Ce dossier a été réalisé par la société SETUR, représentée par Gwenaëlle CARFANTAN, Sylvie CHAIGNEAU, en collaboration avec M. FERRARO, SDESS

CLAUDE DE CONFIDENTIALITÉ

La personne publique ou privée ne peut utiliser les résultats, même partiels, des prestations que pour les besoins précisés par le marché, que ces besoins lui soient propres ou qu'ils soient ceux de tiers désignés dans le marché Chapitre IV, article 20, option B du CCAGPI.

UTILISATION DES RÉSULTATS

Toute publication, même partielle, est interdite sans l'accord du Maître d'Ouvrage et de la SETUR.

AR CONTROLE DE LEGALITE : 072-200073112-20201223-2020061PRE-AR
en date du 23/12/2020 ; REFERENCE ACTE : 2020061PRE

INTRODUCTION

INTRODUCTION

Le Syndicat de Développement Economique du Sud Sarthe (SDESS) est Maître d'Ouvrage de la ZAC ETAMAT. L'objectif de cet aménagement est d'offrir ainsi des terrains à bâtir pour de l'activité tertiaire et industrielle de taille diverses ciblant les activités suivantes :

- l'industrie de première et de deuxième transformation du bois : Plate forme de stockage de bois (exploitation du Pin maritime), Usine de construction de matériaux en bois, Ces exploitations en rapport avec la filière bois seront principalement installées le long des voies ferrées.
- la logistique (bâtiment de très grande dimension) : potentiel de localisation et embranchement fer.
- Les énergies renouvelables (solaire, biomasse, bois-énergie),

La ZAC ETAMAT a été créée par décision du conseil municipal en 15 mai 2008.

Le dossier de création comprend l'étude d'impact conformément à l'article R 122-8 du Code de l'Environnement.

Les études se sont ensuite poursuivies pour préciser le programme et le projet d'aménagement.

Au stade de la réalisation de la ZAC, au vu des compléments ou modifications apportés au projet, une étude complémentaire d'impact est réalisée.

La présente étude ne reprend pas l'ensemble des impacts abordés dans l'étude initiale. Seuls les sujets sur lesquels des précisions ont été apportées par les études menées depuis la création de la ZAC sont abordés.

Le présent document constitue donc un additif modificatif de l'étude d'impact à laquelle il convient de se référer.

Les impacts des entreprises venant s'installer sur le site ne sont pas traités ici, celles-ci n'étant pas connues. Les entreprises dont l'activité est susceptibles de porter atteinte à l'environnement de par sa nature et son importance sont des "installations classées pour la protection de l'environnement". Leur installation nécessite une déclaration ou une autorisation préfectorale. Le dossier de demande d'autorisation comprend une étude d'impact.

Maître d'ouvrage :

Syndicat de Développement Economique du Sud Sarthe (SDESS)
LOIRECOPARK I
72500 VAAS

Tél. : 02 43 44 91 78
FAX : 02.43.46.24.08

CHAPITRE I

MODIFICATIONS OU COMPLEMENTS A L'ETAT INITIAL

CHAPITRE I – MODIFICATIONS OU COMPLEMENTS A L'ETAT INITIAL

I.1. LES DOCUMENTS D'URBANISME

Sur les communes de Vaas et d'Aubigné Racan, il n'existe pas d'ancien Schéma Directeur. Par ailleurs, aucun SCOT n'est actuellement en cours d'élaboration.

Commune de Vaas :

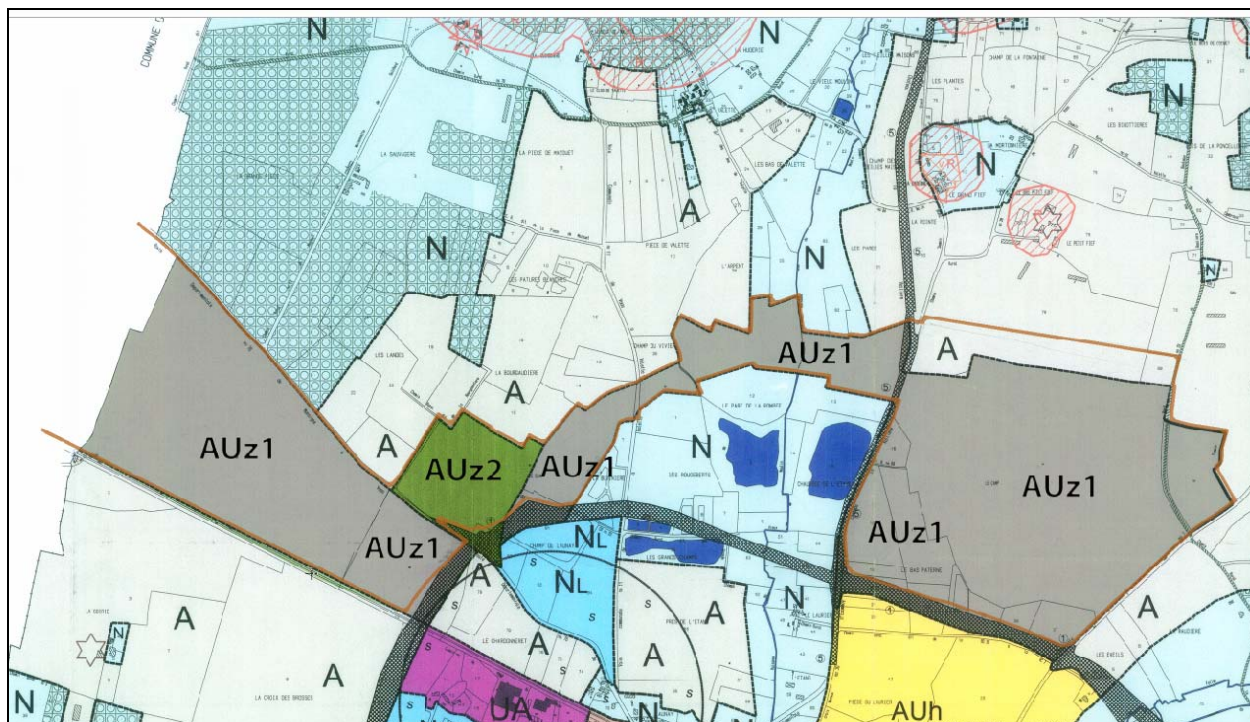
Le PLU de Vaas, après révision a été approuvé le 21 décembre 2006. Il a fait l'objet d'une modification pour la mise en compatibilité avec la déclaration d'utilité publique de la déviation de Vaas le 29 janvier 2008.

Le PLU de Vaas a fait l'objet d'une révision simplifiée pour l'intégration de la ZAC ETAMAT en date du 16 décembre 2009.

L'objet de la révision simplifiée de PLU, prescrite par délibération du Conseil Municipal du 1^{er} juillet 2009, a donc été :

- de prévoir un zonage correspondant au périmètre des activités futures les plus lourdes, c'est-à-dire englobant les actuelles zones AUa situées à l'intérieur du périmètre de la ZAC ;
- d'y prévoir un Règlement assurant à la Commune une urbanisation de qualité ;
- d'attribuer à l'ex-zone de commandement et Cité des Cadres initialement en NC une vocation, et donc un nom et un Règlement, correspondant aux services et activités tertiaires ;
- d'intégrer dans ces Règlements les conclusions de l'étude de projet urbain dite « étude Loi Barnier » liée à la déviation de la Commune ;
- d'intégrer le périmètre de ZAC dans le PLU.

Figure 1 : PLU révisé Commune de Vaas



Légende :

- PERIMETRE DE LA ZAC INTERCOMMUNALE ETAMAT
- AUz1 ZONE DEDIEE A DES ACTIVITES INDUSTRIELLES ET D'ENTREPOT ET DES EQUIPEMENTS ET SERVICES PUBLICS
- AUz2 ZONE DEDIEE A DES ACTIVITES DIVERSES TERTIAIRES ET DE SERVICES, DE BUREAUX ET D'HOTELLERIE, DE TRES PETITES INDUSTRIES, D'ARTISANAT ET A DES EQUIPEMENTS ET SERVICES PUBLICS
- A ZONE RESERVEE A L'ACTIVITE AGRICOLE
- N ZONE NATURELLE NON SPECIALEMENT PROTEGEE
- Nc ZONE NATURELLE CONSTRUCTIBLE AU COUP PAR COUP
- NCa ZONE DE CARRIERE
- NL ZONE NATURELLE DESTINEE AUX EQUIPEMENTS DE SPORTS ET DE LOISIRS OUVERTS AU PUBLIC

Un emplacement est réservé (en gris foncé sur la carte) pour la construction de la déviation de Vaas et l'aménagement de la RD 30.

Commune d'Aubigné Racan :

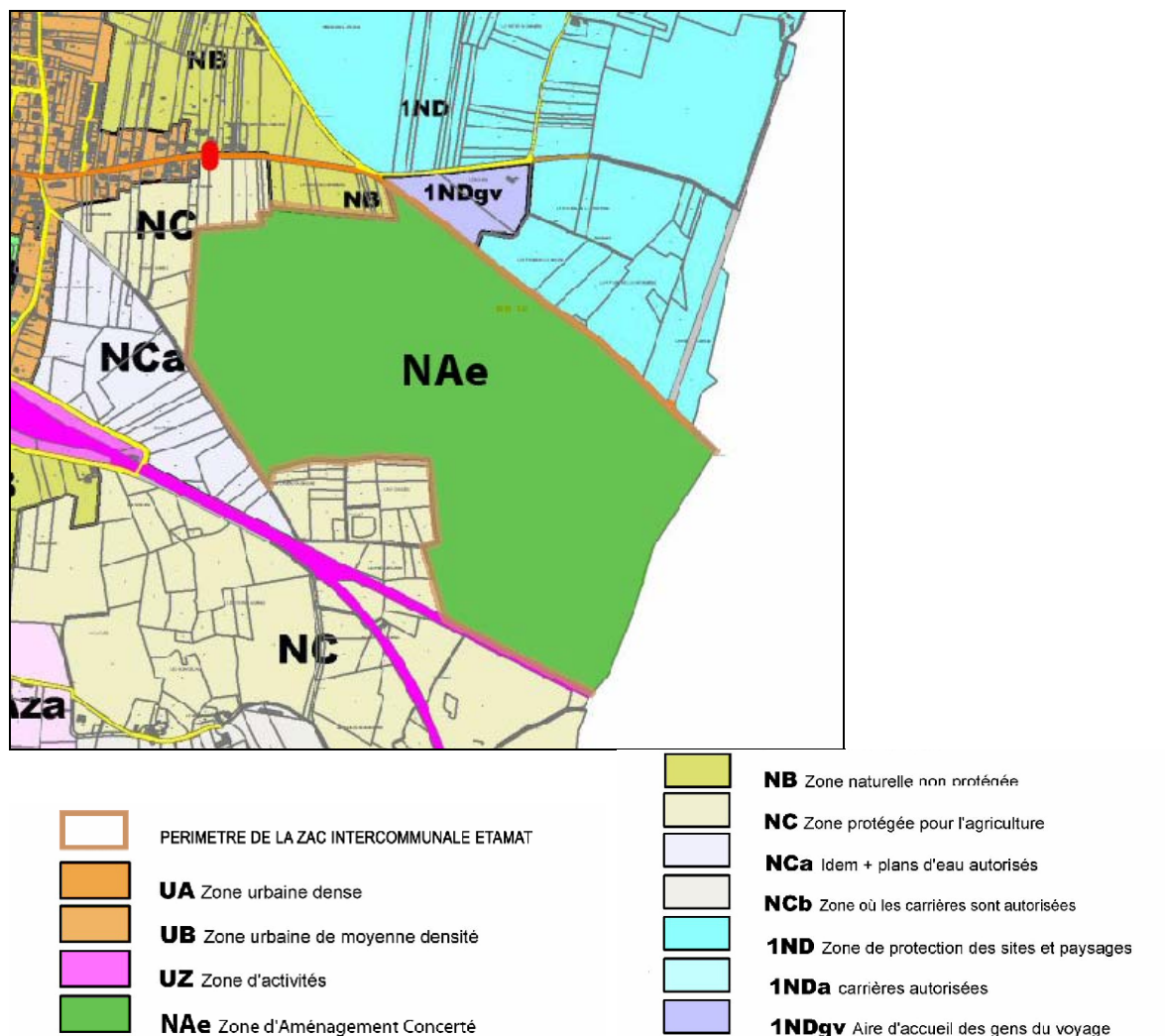
Le Plan d'occupation des sols de la commune d'Aubigné Racan a fait l'objet d'une révision simplifiée le 16 décembre 2009.

Lors de sa révision un zonage correspondant à la vocation de la ZAC ETAMAT a été intégré à la place de l'ancienne zone UM, réservée aux activités militaires.

Elle correspond exactement au périmètre de cette zone UM et à celui de la ZAC compris dans le territoire communal.

Le POS est en cours de révision générale afin de le transformer en Plan Local d'Urbanisme. L'enquête publique a lieu du 9 octobre au 11 octobre 2010.

Figure 2 : PLU Commune de Aubigné Racan



⇒ **Servitudes au PLU de Vaas et POS d'Aubigné Racan**

A proximité du site, les servitudes inscrites au PLU sont les suivantes :

- **Servitudes liées aux monuments historiques (AC1)** : le site d'étude se trouve à l'extérieur du rayon de protection de 500 mètres autour du Manoir de Champmarin.
- **Servitude liées aux voies de chemins de fer (TI)** : le site d'étude se trouve en dehors de la zone ferroviaire (ligne Tours Le Mans) en bordure de laquelle s'appliquent les servitudes relatives au chemin de fer.
- **Sites archéologiques** : Les sites repérés sur la commune de Vaas se trouvent à plus de 500m du périmètre de la ZAC, au Nord et au Sud du secteur 5. Sur la commune d'Aubigné Racan, les sites repérés dans le bourg se trouvent à plus de 500m du périmètre de la ZAC, à l'Ouest du secteur 1 de la ZAC.

La Servitude de protection des établissements militaires (AR3) a été abrogée par décret ministériel du 15 septembre 2009. (Abrogation du décret du 6 mai 1933 portant classement de l'entrepôt de réserve générale de munitions d'Aubigné-Racan et créant autour de cet immeuble un polygone d'isolement).

I.2. OCCUPATION DU SOL

L'ensemble du site était pollué par des munitions suite aux bombardements de la seconde guerre mondiale et à son usage militaire.

Compte tenu de ce contexte, **le site a fait l'objet de travaux de dépollution pyrotechnique** (recherche et destruction des engins explosifs enfouis dans le sol).

A l'état initial, le site était occupé par :

- des rangées d'anciens bâtiments de stockage de munitions, isolés les uns des autres par des merlons de terre,
- des voiries et linéaires de voies ferrées,
- des espaces de végétation en périphérie.

Les travaux de dépollution pyrotechnique ont consisté à détecter la présence de métaux, puis à creuser le sol pour récupérer les pièces détectées. Le site ayant été bombardé, il contient de nombreux obus, enfouis plus ou moins profondément, parfois sous les dalles en béton des bâtiments. Ces travaux ont donc entraîné la démolition des bâtiments et des voies ferrées, l'arasement des merlons, l'arrachage d'arbres et un bouleversement important du sol.

En septembre 2010, suite aux travaux de dépollution, le site comprend désormais :

- de vastes **zones dépolluées avec de la terre à nue**. La plupart des bâtiments (stockage de munitions et locaux sociaux) ont été rasés. De même les nombreuses voies ferrées qui desservaient ces bâtiments ont été démantelées (*cf. photo ci-dessous*).



Secteur ouest en cours de dépollution

- des parcelles en **prairies** en périphérie.



Prairies périphériques (Avril 2010)

Des boisements: Ils sont composés de feuillus et principalement de chênes pédonculés au stade de développement adulte ou mature. Probablement déjà installés lors des premiers aménagements du site, ils sont accompagnés de pins et de frênes disséminés.

La majorité des sujets est de bonne vigueur et en bonne santé. Toutefois, quelques-uns dépérissent car dominés.

Les chênes, pins et frênes se régénèrent naturellement accompagnés d'espèces pionnières : bouleaux et saules.



Secteur ouest en cours de dépollution



Le secteur Est après dépollution (Photographie : CPIE Vallées de la Sarthe et du Loir, octobre 2009)

I.3. PEDOLOGIE ET PIEZOMETRIE

D'après l'étude géotechnique préliminaire réalisée par GINGER CEBTP pour le compte du SDESS (juin 2009)

D'après la synthèse des résultats obtenus pour 55 points de sondages réalisés de façon relativement homogène sur le site, il ressort que :

- les formations de surface (horizon H1) sont généralement constituées de terre végétale limoneuse à sableuse (0,1 à 0,6 mètres d'épaisseur) ;
- les formations plus profondes (horizons H2 et H3) sont des sables graveleux et des graves sableuses ;
- les relevés de niveaux d'eau (niveaux non stabilisés) se situent entre 1 mètre et 2 mètres de profondeur (relevés de mai 2009).

I.4. LE SDAGE

Les objectifs du SDAGE

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin Loire-Bretagne a été approuvé par l'arrêté du 18 novembre 2009. Il fixe des objectifs pour un ensemble de masses d'eau.

Pour chaque masse d'eau identifiée, l'objectif se compose d'un niveau d'ambition et d'un délai.

Les niveaux d'ambition sont le bon état, le bon potentiel dans le cas particulier des masses d'eau fortement modifiées ou artificielles, ou un objectif moins strict. En application du principe de non détérioration, lorsqu'une masse d'eau est en très bon état, l'objectif est de maintenir ce très bon état.

Les délais sont 2015, 2021 ou 2027.

Le choix d'un report de délai ou d'un objectif moins strict est motivé, conformément à la directive cadre sur l'eau, par les conditions naturelles (CN), la faisabilité technique (FT) ou les coûts disproportionnés (CD).

Pour **le Loir**, depuis la confluence de la Braye jusqu'à la confluence avec la Sarthe, les objectifs et délais fixés sont les suivants :

Objectif d'état écologique		Objectif d'état chimique		Objectif d'état global	
Objectif	Délais	Objectif	Délais	Objectif	Délais
Bon état	2027	Bon état	2021	Bon état	2027
Motivation du choix : coût disproportionné et faisabilité technique					

Les objectifs du SAGE

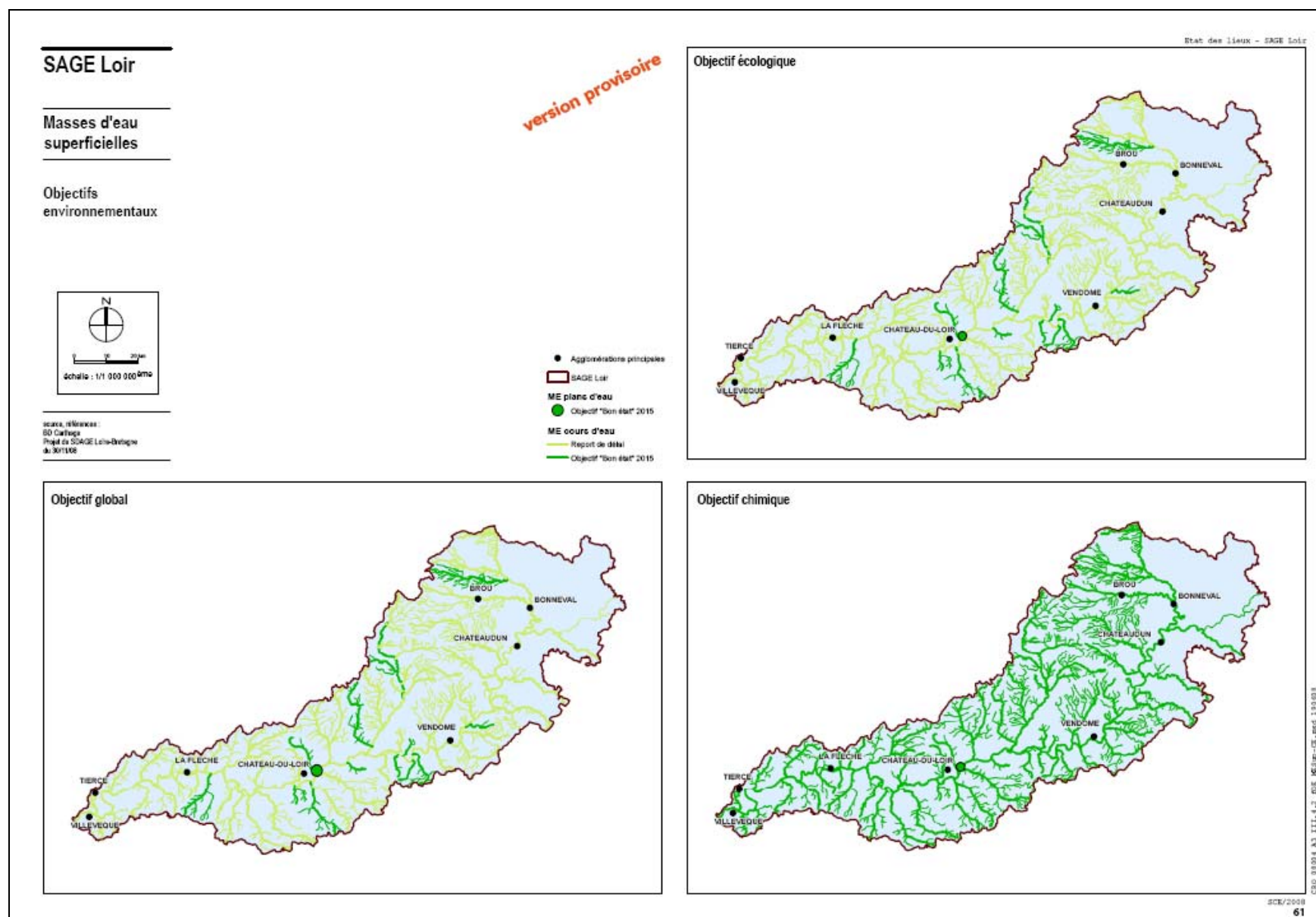
Le **SAGE** (Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux) Loir est en cours d'élaboration. Le diagnostic a été approuvé par la CLE (Commission Locale de l'Eau).

Les principaux enjeux liés à l'eau sur le bassin du Loir sont les suivants :

- Amélioration de la qualité des eaux de surface / Lutte contre l'eutrophisation
- Amélioration de la ressource en eau potabilisable
- Gestion, protection et restauration des milieux aquatiques, de la biodiversité et de la population piscicole
- Gestion quantitative de la ressource
- Gestion de la problématique "inondations"
- Gestion des ouvrages hydrauliques transversaux

L'objectif transversal fixé par la Directive Cadre Européenne sur l'eau correspond à l'atteinte du bon état des masses d'eau pour 2015. Le bon état pour les eaux superficielles conjugue le bon état écologique avec le bon état chimique.

Cet objectif est repris dans le projet de SAGE, avec un report de délai pour l'atteinte du bon état écologique et donc du bon état global du Loir (cf. Figure ci-après).



I.5. LES ELEMENTS NATURELS

1.5.1. Zones Natura 2000

Né de deux directives européennes "Oiseaux" et " Habitats", le réseau Natura 2000 inventorie les habitats naturels et les espèces rares qui doivent faire l'objet de mesures de préservation. Ces directives visent à favoriser le maintien de la biodiversité, tout en tenant compte des exigences scientifiques, économiques, sociales, culturelles et régionales.

Dans le secteur d'études, la DREAL des Pays de La Loire recense deux sites Natura 2000 (cf annexe) 2 :

- Le site Natura 2000 (FR5200649) : **Vallée du loir de Vaas à Bazouges et abords :**

La Vallée du Loir de Bazouges à Vaas, est une vallée alluviale assez large présentant une très grande diversité de milieux humides ou marécageux, et bordée par des coteaux calcaires à végétation xérophile, creusés de nombreuses caves, le tout abritant de nombreuses espèces rares et protégées.

Elle constitue la limite Nord de certaines espèces végétales d'affinité méditerranéenne. Les nombreuses caves creusées dans le tuffeau permettent le stationnement de belles populations de chiroptères. Enfin, il s'agit d'un axe migratoire avec site de stationnement pour les oiseaux.

Le site Natura 2000 "Vallée du Loir de Vaas à Bazouges" est uniquement concerné par la directive "Habitats-Faune-Flore". Ce site Natura 2000 se traduit en droit par la délimitation d'un Site d'Importance Communautaire (SIC) de 4 034 hectares.

Les habitats naturels ainsi que les espèces végétales et animales présentes sont répertoriées sur la fiche Natura 2000 en annexe II.

Le site d'étude se trouve à 700 mètres, pour sa partie la plus proche, de cette zone Natura 2000.

- Le site Natura 2000 (FR5202005) : **Châtaigneraies à Osmoderma Eremita au Sud du Mans :**

Il s'agit de très anciennes et très belles châtaigneraies, constituant des zones de très grandes densités de l'habitat, et de ce fait, des territoires à enjeux forts pour la conservation des espèces (insectes notamment).

Il est désigné au titre de la directive habitats et relève d'une proposition de site d'importance communautaire (pSIC).

Les espèces végétales et animales présentes sont répertoriées sur la fiche Natura 2000 en annexe II.

Le Docob élaboré par le CPIE Vallées de la Sarthe et du Loir, a été validé par le comité de pilotage le 19 novembre 2008. Le site est animé par le CPIE Vallées de la Sarthe et du Loir.

Le site d'étude se trouve à 300 mètres, pour sa partie la plus proche, de cette zone Natura 2000.

1.5.2. Zones de connaissance du patrimoine naturel

Deux Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Floristique et Faunistique (ZNIEFF) sont concernées le site de la ZAC ETAMAT en sa partie centrale étroite. (cf carte 1 et fiches ZNIEFF en annexe I) :

- La ZNIEFF de Type 2 (2ème génération) n°40050000 "VALLEE DU LOIR DE PONT-DE-BRAYE A BAZOUGES-SUR-LOIR" caractérisée par une multitude d'habitats d'intérêt patrimonial, nombreuses espèces animales et végétales rares et/ou protégées
- La ZNIEFF type I n°40050021 – deuxième génération : « Anciennes carrières au nord de Vaas » caractérisée par une végétation et une faune particulièrement diversifiées et riches, au sein de divers milieux.

D'autres ZNIEFF existent sur les communes de Vaas et Aubigné Racan :

ZNIEFF (Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique) type I
n°40050008 – deuxième génération

Prairies de Varennes

⇒ zones présentant un grand intérêt biologique (richesse de la flore, de l'avifaune, grande homogénéité des habitats encore intacts)

ZNIEFF type I n°40050009 – deuxième génération

Prairies de la Gravelle et Carrières de la petite Buttière

⇒ prairies humides les moins anthropisées, ballastières en eau abandonnées et d'anciens sites d'extractions du tuffeau, habitats de substitution pour des espèces rares.

ZNIEFF type I n°40050017 – deuxième génération

Marais au sud-est de Vaas

⇒ Ilots de prairies humides et roselières abritant des espèces rares

ZNIEFF type I n°40050019 – deuxième génération

Bois de la Martinière

⇒ présence de l'Asphodèle blanche (*Asphodelus albus*)

ZNIEFF type I n°40050022 – deuxième génération

Coteaux du Loir à Montabon

⇒ espèces animales protégées et espèces végétales rares en Sarthe.

ZNIEFF type II n°42050000 – deuxième génération

Châtaigneraie et bocages à vieux arbres entre le Bélinois et la Vallée du Loir à hauteur de Vaas

⇒ potentialités d'habitat pour les macro-coléoptères saproxylophages

ZNIEFF type I n° 00004081

La Haute-Motte

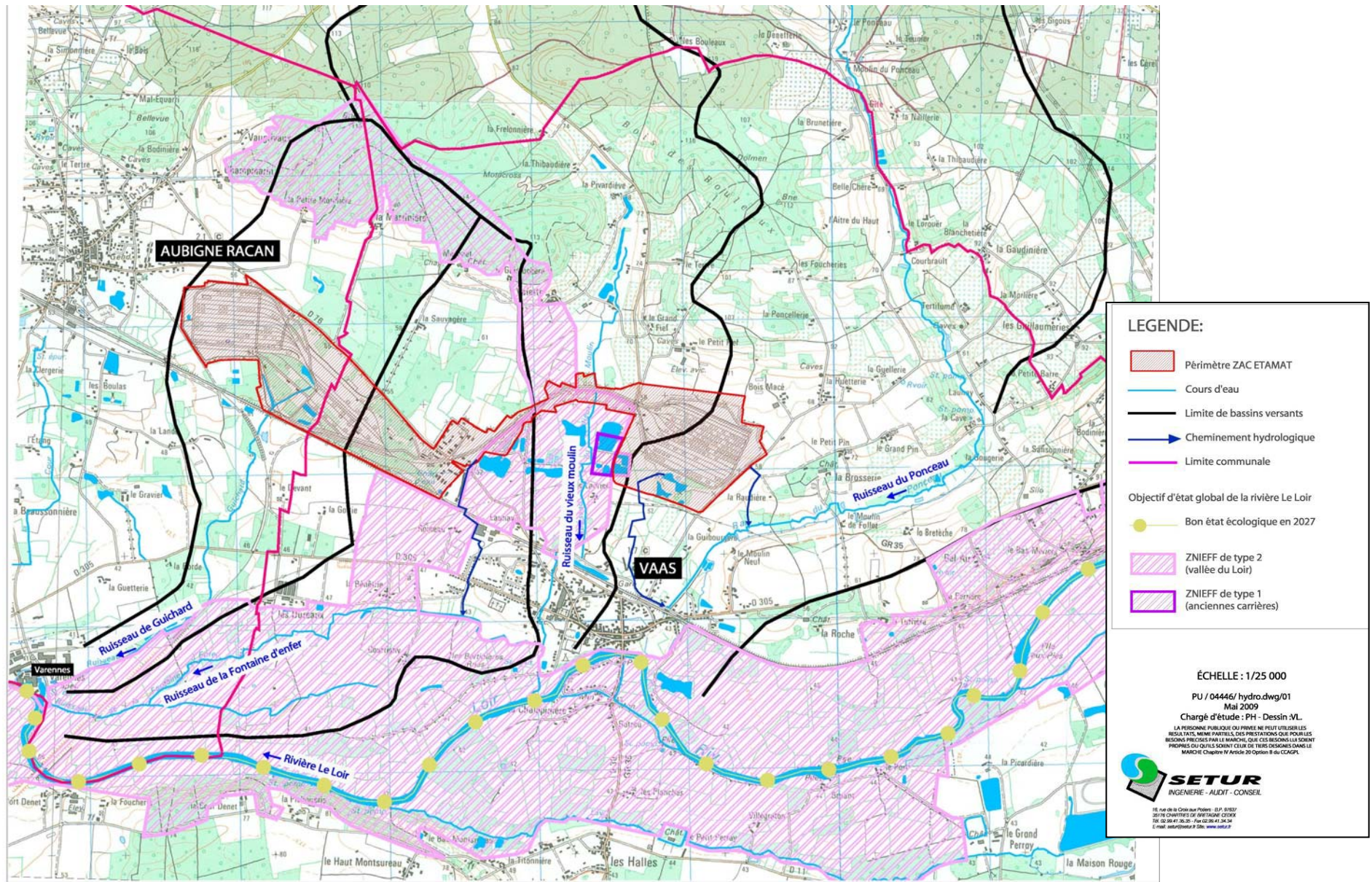
⇒ section basale d'une butte occupée par une formation géologique calcaire au sein de laquelle sont creusées de nombreuses caves, et abritant une flore calcicole peu commune en Sarthe au sein de bois et de pelouses xérophiles

ZNIEFF type I n° 40050036

Les Marais

⇒ Cuvette dépressionnaire occupée par un bocage marécageux abritant plusieurs espèces rares en Sarthe

Carte 1 : Localisation, Hydrographie et ZNIEFF



1.5.3. Inventaire Faune/Flore

Un inventaire de la faune et de la flore sur le site a été réalisé en mars, mai et juillet 2009.

- Oiseaux :

- Espèces d'oiseaux présentes sur le site (inventaires SETUR : 6 et 7 avril 2009, 28 et 29 mai, 6 juillet 2009).

Huit des espèces contactées figurent sur la liste rouge de la Région des Pays de la Loire (MARCHADOUR B. & SÉCHET E. (coord.), 2008. *Avifaune prioritaire en Pays de la Loire*. Coordination régionale LPO Pays de la Loire, conseil régional des Pays de la Loire, 221 p.).

A l'exception de l'Alouette des champs, ces espèces sont protégées en application de l'arrêté du 3 mai 2007 modifiant l'arrêté du 17 avril 1981 modifié fixant les listes des oiseaux protégés sur l'ensemble du territoire.

L'Alouette lulu figure également à l'annexe I de la Directive Européenne "Oiseaux" n°79-409.

Le Petit gravelot, rare dans la Sarthe, a été observé (s'est posé à différents endroits de la partie Est du site) et entendu (alarmes) dans la matinée et en soirée (20h) du 6 avril. Certains milieux présents sur ce secteur sont favorables à la reproduction de l'espèce (zones sablo graveleuses dénudées ou faiblement végétalisées, pour la ponte, bordures d'étang et zones humides pour l'alimentation des jeunes), mais celle-ci n'a pas été confirmée. L'individu contacté peut également se reproduire au sein de la ZNIEFF n°40050021 « Anciennes carrières au nord de Vaas » située à environ 300m au sud-ouest du site et où l'espèce a été recensée par le passé.

L'Hirondelle de rivage se reproduit dans des cavités creusées dans la falaise meuble au dessus de l'étang sud-est (dans l'enceinte militaire).

Toutes ces espèces ont été observées dans le secteur Est du site ; Leur statut régional et national est détaillé dans le tableau ci-dessous, établi à partir du document précité.

ESPECES		Statuts biologiques en PDL			Statuts juridiques	Statuts de conservation					Espèces déterminantes Pays de la Loire	Espèces prioritaires		
Nom vernaculaire	Nom scientifique	N	H	M		SPEC	LR France nicheurs	LR France Hivernants	LR PDL nicheurs	LR PDL hivernants		N	H	M
Petit Gravelot	Charadrius dubius Scopoli, 1786	N		M	Prot.	Non-SPEC	Non défavorable		S		Rare	B4		n.a.
Cochevis huppé	Galerida cristata (Linnaeus, 1758)	N	H	M	Prot.	SPEC 3	En déclin	n.a.	A surveiller	n.a.	Rare	B4	n.a.	n.a.
Alouette lulu	Lullula arborea (Linnaeus, 1758)	N	H	M	Prot.	SPEC 2	A surveiller	n.a.	A surveiller	n.a.		B4	n.a.	n.a.
Alouette des champs	Alauda arvensis Linnaeus, 1758	N	H	M		SPEC 3	A préciser	A préciser	A préciser	n.a.		B4	n.a.	n.a.
Linotte mélodieuse	Carduelis cannabina (Linnaeus, 1758)	N	H	M	Prot.	SPEC 2	Non défavorable	n.a.	A préciser	n.a.		B4	n.a.	n.a.
Bruant jaune	Emberiza citrinella Linnaeus, 1758	N	H	M	Prot.	Non-SPEC ^E	A surveiller	n.a.	A préciser	n.a.		B4	n.a.	n.a.
Hirondelle de rivage	Riparia riparia (Linnaeus, 1758)	N		M	Prot.	SPEC 3	A surveiller		En déclin		Vulnérable	B2		n.a.
Huppe fasciée	Upupa epops Linnaeus, 1758	N		M	Prot.	SPEC 3	En déclin		A préciser			B4		n.a.

Prot. = espèce protégée

LR = Liste Rouge ; LR PDL = Liste Rouge Pays de la Loire ; LR France = Liste Rouge nationale

N = Nicheur ; H = Hivernant ; M = Migrateur

B2, B4 : espèces menacées en Pays de la Loire et dont une part non significative de la population biogéographique niche dans la région.

Orange = niveau de priorité élevé

SPEC 2	Espèce à statut européen défavorable dont la majorité de la population mondiale se trouve en Europe
SPEC 3	Espèce à statut européen défavorable dont la majorité de la population mondiale se trouve hors d'Europe
Non-SPEC^E	Espèce à statut européen non défavorable dont la majorité de la population mondiale se trouve en Europe
Non-SPEC	Espèce à statut européen non défavorable dont la majorité de la population mondiale se trouve hors Europe

(D'après Birdlife International 2004)



Zone de reproduction de l'Alouette des champs, l'Alouette lulu, le Cochevis huppé



Site de reproduction potentiel du Petit gravelot



Falaise meuble en bordure de l'étang sud-est avec trous de galeries de l'Hirondelle de rivage



- Amphibiens :

Quatre espèces de batraciens ont été contactées lors de l'inventaire SETUR du 7-4-2009. Ces quatre espèces ainsi que leurs habitats sont protégés au titre de l'article 2 de l'arrêté du 19 novembre 2007 fixant les listes des amphibiens et des reptiles protégés sur l'ensemble du territoire et les modalités de leur protection :

- **Crapaud accoucheur** (Alytes obstetricans) (Laurenti, 1768).
- **Crapaud calamite** (Bufo calamita) (Laurenti, 1768).
- **Rainette verte** (Hyla arborea) (Linné, 1758).
- **Grenouille agile** (Rana dalmatina) (Bonaparte, 1840).

Précisions concernant le statut de ces espèces :

		Directive Habitat	Liste Rouge Nationale	Liste Rouge Régionale Pays de Loire
<i>Alytes obstetricans</i>	Alyte	Annexe IV	Indéterminé	Vulnérable
<i>Bufo calamita</i>	Crapaud calamite	Annexe IV	A surveiller	Rare
<i>Hyla arborea</i>	Rainette verte	Annexe IV	Vulnérable	
<i>Rana dalmatina</i>	Grenouille agile	Annexe IV	A surveiller	

Le Crapaud accoucheur a été localisé par son chant (3 individus répartis sur 2 secteurs : 1 individu dans le talus pentu au dessus de l'étang au sud-est du site, 1 second individu sur le toit végétalisé d'un bunker à l'ouest, et un troisième non loin de ce dernier, mais non localisé).

Le Crapaud calamite et la Rainette verte ont été entendus et observés en nombre dans deux dépressions humides peu profondes à l'Est du site (niveau d'eau sensiblement constant au cours des trois visites), ainsi que dans plusieurs fossés (en partie asséchés lors de la visite du 6 juillet) parallèles aux anciennes voies de desserte des bâtiments du même secteur (bâtiments pour la plupart détruits à l'heure actuelle). En dehors de la période de reproduction, ces espèces utilisent probablement les zones boisées à proximité du grand étang (surtout la Rainette), et peuvent également s'enfouir dans le substrat meuble présent sur une grande partie du site (surtout le Crapaud calamite). La Rainette verte est également présente dans la végétation arbustive des berges de l'étang au sud-est du site.

Des pontes de Grenouille agile ont été observées dans la zone de reproduction du Crapaud calamite et de la Rainette verte.



Alyte



Rainette verte



Grenouille agile



Crapaud calamite



Ponte et têtards de crapaud calamite





Mares temporaires (site de reproduction du Crapaud calamite et de la Rainette verte)

- **Flore** :

Aucune plante protégée n'a été observée.

Certains secteurs présentent cependant un intérêt floristique du fait de la présence d'habitats naturels d'intérêt européen (Directive « Habitats, Faune, Flore » de l'Union européenne), et d'une grande diversité d'espèces dont certaines peu communes (en gras ci-dessous), notamment plusieurs espèces d'orchidées.

Habitats :

- Lande humide à Molinie, Bruyère à quatre angles, Callune (code Natura 2000 : 4010)
- Pelouses calcicoles acidoclines atlantiques (code Natura 2000 : 6210-14)
- Bas-marais alcalin (*Molinio caeruleae* – *Caricetalia davallianae*)

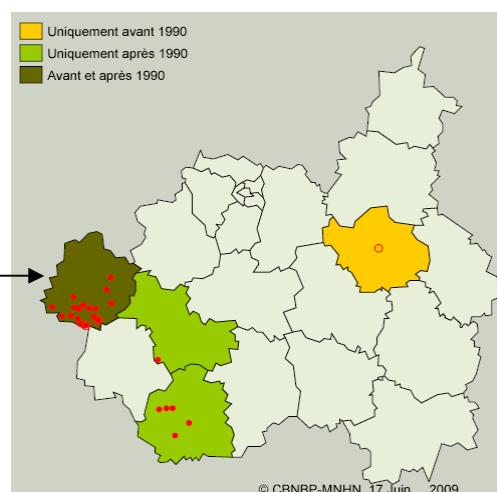
Ces habitats et espèces sont en partie situés dans le périmètre de la Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Floristique et Faunistique de Type 2 (2ème génération) « VALLEE DU LOIR DE PONT-DE-BRAYE A BAZOUGES-SUR-LOIR » (Identifiant régional : 40050000).

Nom commun	Nom scientifique	Habitat
Euphorbe faux cyprès	<i>Euphorbia cyparissias</i>	Pelouse calcicole
Orchis bouffon	<i>Orchis morio</i>	Pelouse calcicole
Orchis élevé	<i>Dactylorhiza elata subsp. Sesquipedalis</i>	Bas-marais alcalin
Orchis de Fuchs	<i>Dactylorhiza fuchsii</i>	Pelouse calcicole
Orchis tacheté	<i>Dactylorhiza maculata</i>	Lande humide
Bruyère à quatre angles	<i>Erica tetralix</i>	Lande humide
Orchis à fleurs lâches	<i>Orchis laxiflora</i>	Bas-marais alcalin
Orobanche grêle	<i>Orobanche gracilis</i>	Pelouse calcicole
Véronique germandrée	<i>Veronica teucrium</i>	Pelouse calcicole
Brize intermédiaire	<i>Briza media</i>	Pelouse calcicole
Brome dressé	<i>Bromus erectus</i>	Pelouse calcicole
Origan	<i>Origanum vulgare</i>	Pelouse calcicole
Germandrée petit chêne	<i>Teucrium chamaedrys</i>	Pelouse calcicole
Laiche glauque	<i>Carex flacca</i>	Bas-marais alcalin

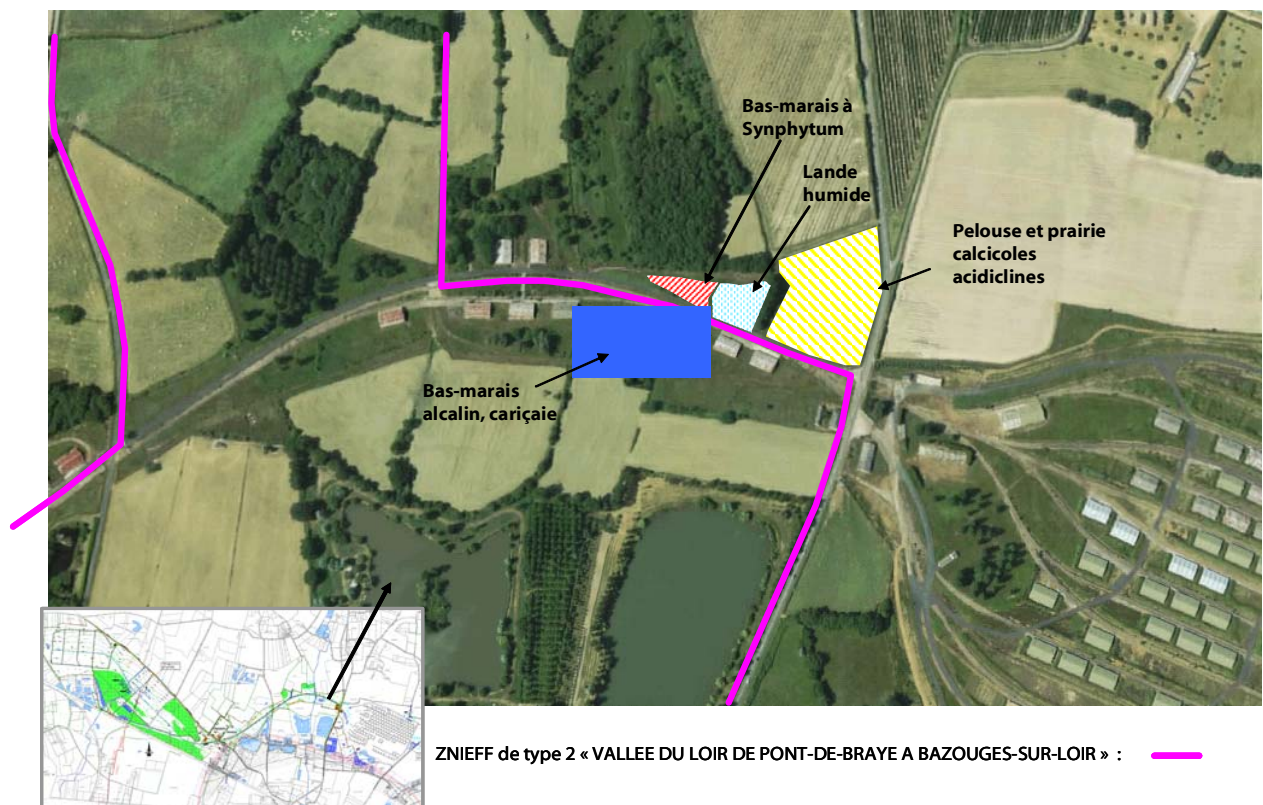
Lotier corniculé	<i>Lotus corniculatus</i>	Pelouse calcicole
Muscari à fleurs en grappe	<i>Muscari racemosum</i>	Pelouse calcicole
Polygala du calcaire	<i>Polygala calcarea</i>	Pelouse calcicole
Renoncule bulbeuse	<i>Ranunculus bulbosus</i>	Pelouse calcicole
Rhinanthe crête-de-coq	<i>Rhinanthus minor</i>	Pelouse calcicole
Gesse sans feuilles	<i>Lathyrus aphaca</i>	Bas-marais alcalin
Anthyllide vulnérable	<i>Anthyllis vulneraria</i>	Pelouse calcicole
Scabieuse colombarie	<i>Scabiosa columbaria</i>	Pelouse calcicole
Laîche faux panic	<i>Carex panicea</i>	Lande
Laîche des lièvres	<i>Carex ovalis</i>	Bas-marais, lande
Laîche étoilée	<i>Carex echinata</i>	Bas-marais alcalin
Laîche noire	<i>Carex nigra</i>	Bas-marais alcalin
Molinie bleue	<i>Molinia caerulea</i>	Bas-marais, lande
Choin noirâtre	<i>Schoenus nigricans</i>	Bas-marais alcalin
Consoude officinale	<i>Symphytum officinale</i> L. ssp. <i>Officinale</i>	Bas-marais à hautes herbes
Eupatoire chanvrine	<i>Eupatorium cannabinum</i>	Bas-marais à hautes herbes
Hélianthème taché	<i>Tuberaria guttata</i>	Pelouses xérophiles et acidophiles
Mouron délicat	<i>Anagallis tenella</i>	Bord d'étang

Carte de répartition de *Dactylorhiza elata* subsp. *Sesquipedalis* sur le territoire d'agrément du Conservatoire Botanique National du Bassin Parisien

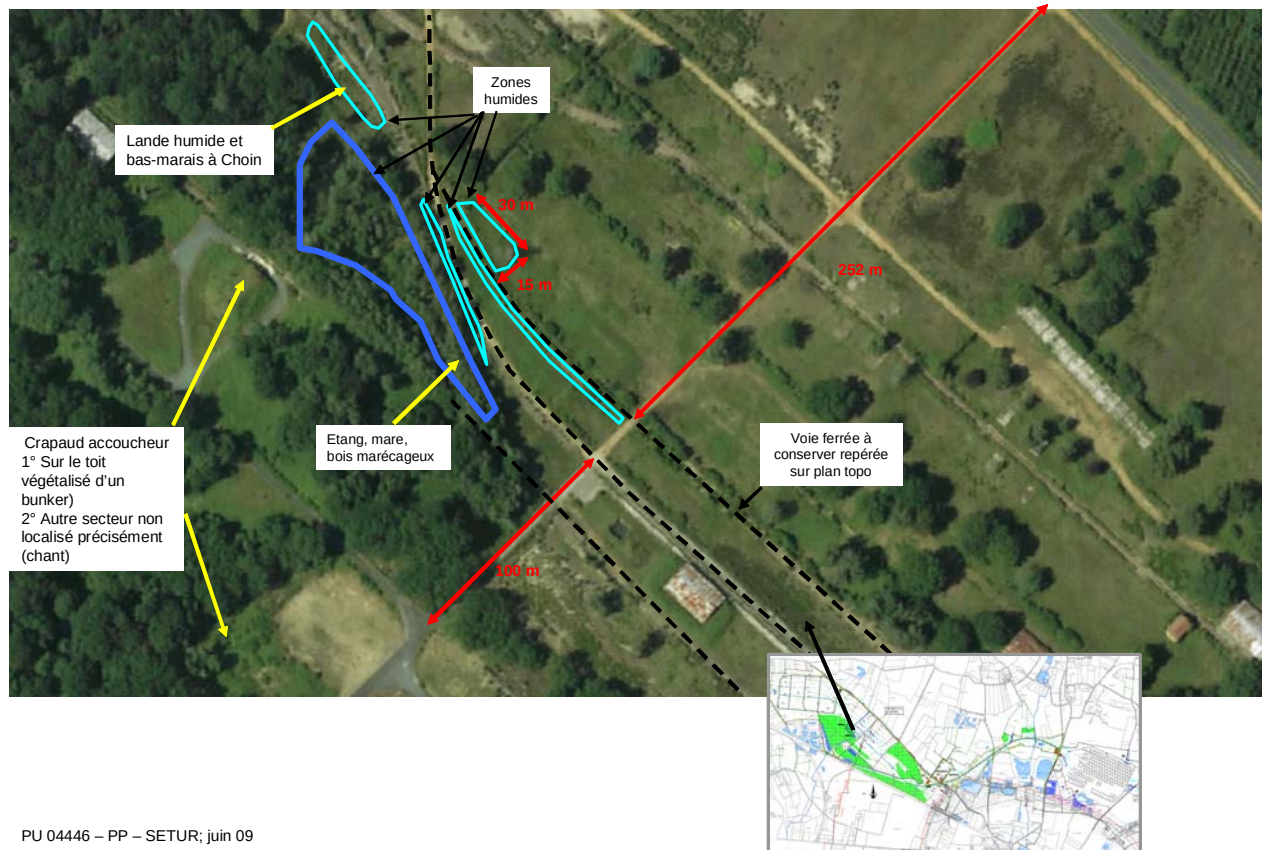
Département de la Sarthe



Secteur est de la ZAC :

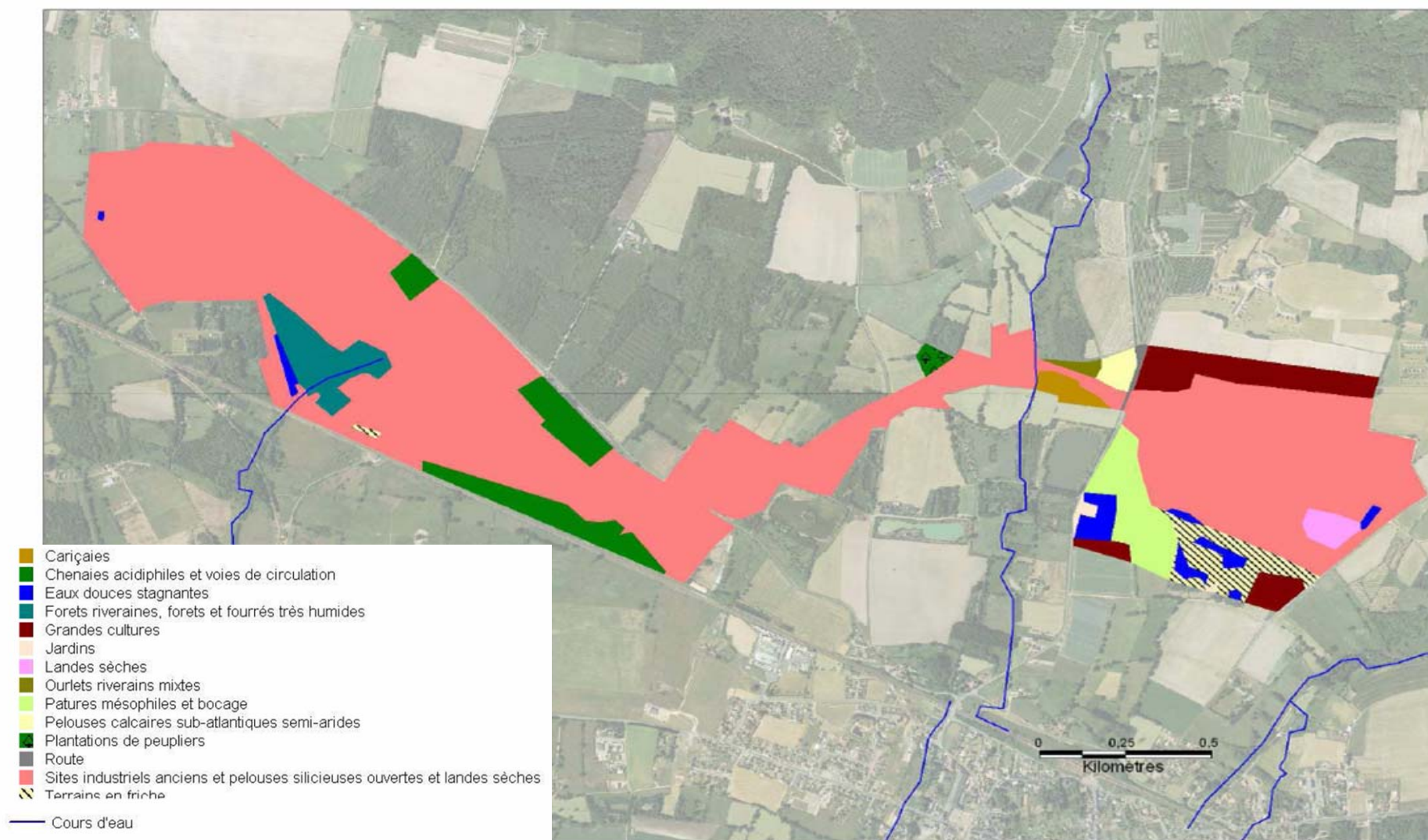


Secteur ouest de la ZAC ETAMAT



PU 04446 – PP – SETUR; juin 09

Carte des habitats de la ZAC (selon la nomenclature CORINE Biotope) - situation fin novembre 2009



Sources : BD-ORTHO, DREAL Pays de la Loire, Relevés de terrains du CPIE
Conception, réalisation : CPIE Vallées de la Sarthe et du Loir, décembre 2009

1.5.4. Les cours d'eau

Il existe un classement en deux catégories piscicoles pour tous les cours d'eau et rivières.

La première catégorie comprend les cours d'eau peuplés de salmonidés dominants et les cours d'eau où il paraît souhaitable d'assurer une protection particulière de ces espèces.

La deuxième catégorie comprend les autres cours d'eau où les cyprinidés composent principalement les peuplements piscicoles.

Le « Loir » est classée en seconde piscicole au droit du site d'étude.

De la truite fario est présente dans le ruisseau de « Guichard ».

Le ruisseau de « La Fontaine d'enfer » rejoint une zone naturelle (secteur « des Dureaux ») qui présente un grand intérêt écologique : grande zone humide avec frayère à brochet...

5 analyses hydrobiologiques et 2 inventaires piscicoles ont été réalisés en Juillet 2010 par « HYDRO CONCEPT » sur les ruisseaux du « Guichard » du « vieux Moulin » et du « Ponceau ».

Leurs localisations figure sur la carte ci-après.

ANALYSES HYDROBIOLOGIQUES :

Les résultats suivants sont extraits des analyses hydrobiologiques réalisées par « HYDRO CONCEPT » :

- Le ruisseau du Guichard dans l'ancienne zone militaire présente une bonne qualité hydrobiologique avec un **IBGN de 15/20**, la robustesse de la note est faible. La richesse taxonomique est bonne avec 30 taxons, ainsi que le groupe faunistique indicateur avec un GFI de 7/9.
L'analyse faunistique témoigne d'une bonne qualité du peuplement en invertébrés benthiques. Mais l'accumulation de la litière en décomposition et la dégradation du cours d'eau à la suite de travaux hydrauliques affectent la richesse en taxons polluosensibles (EPT), ce qui fragilise la note IBGN.
- Le ruisseau du Guichard au Champs du Devant, avec un **indice de 16/20**, présente une très bonne qualité hydrobiologique. La robustesse de la note est bonne. Le groupe faunistique indicateur est bon avec un GFI de 7/9 ainsi que la richesse taxonomique avec 33 taxons.
L'analyse faunistique présente une bonne qualité du peuplement en invertébrés benthiques comme sur la station amont. Toutefois on observe une proportion plus faible en oligochètes et chironomes, car cette station est beaucoup moins colmatée que sur l'amont.
- Le ruisseau du Ponceau en amont du Moulin de Follet présente une bonne qualité hydrobiologique avec un **IBGN de 14/20**. La robustesse de la note est bonne. Le groupe faunistique indicateur est moyen avec un GFI de 6/9 et la richesse taxonomique est bonne avec 29 taxons.
L'analyse faunistique témoigne d'une légère altération de la qualité de l'eau. Cette altération est amplifiée par le colmatage sédimentaire (sables et limons). Ces sédiments sont issues du lessivage des terres agricoles ainsi que des travaux hydrauliques sur les cours d'eau et leurs affluents.

- Le ruisseau du Ponceau à Vaas présente une qualité hydrobiologique moyenne avec un **IBGN de 13/20**, la robustesse de la note est bonne. Le groupe faunistique indicateur est mauvais avec un GFI de 4/9, la richesse taxonomique est bonne avec 35 taxons.

L'analyse faunistique témoigne d'un fort déséquilibre du peuplement en raison d'une forte accumulation de la vase et de la matière organique en raison des nombreux ouvrages qui favorisent cette accumulation.

- Le ruisseau du Vieux Moulin dans l'ancienne zone militaire présente une qualité hydrobiologique moyenne avec un **IBGN de 11/20**. La robustesse de la note est bonne. La richesse taxonomique est bonne avec 33 taxons mais le groupe faunistique indicateur est très mauvais avec un GFI de 2/9.

L'analyse faunistique témoigne d'une légère altération de la qualité de l'eau. Les travaux hydrauliques sur le cours d'eau affectent également la richesse et la structure du peuplement, notamment en taxons de haut rang. Taxons sensibles à l'oxygénation de l'eau et des sédiments ainsi qu'au colmatage des substrats du cours d'eau.

INVENTAIRES PISCICOLES :

Les résultats suivants sont extraits des inventaires piscicoles réalisés par « HYDRO CONCEPT »:

- Sur le ruisseau du Guichard, la station de pêche se situe moins d'un kilomètre en aval des sources sur la commune d'Aubigné Racan.

Sur ce secteur le cours d'eau a été retravaillé, les substrats restent diversifiés avec majoritairement des cailloux, des graviers et du sable. Ces substrats sont colmatés par des débris organiques (litières, branchages) issues de la ripisylve.

L'inventaire piscicole a été réalisé par pêche électrique complète en deux passages successifs en période d'étiage. Le ruisseau du Guichard ne montre pas d'altération notable de son peuplement piscicole, il témoigne d'un **excellent peuplement au sens de l'Indice Poisson en Rivière avec un indice IPR de 4,236**.

L'essentiel du peuplement est constitué par la truite et le chabot. La lamproie de Planer, la loche franche et le vairon sont absents. De même, l'écrevisse et l'anguille sont absentes de cette station.

- Sur le ruisseau du Ponceau, la station se situe dans une zone résidentielle de Vaas, en bordure d'un chemin communal sur le bras rive droite du Ponceau.

Sur ce secteur le cours d'eau a été rectifié et recalibré, de nombreux seuils entravent le cours d'eau, ils favorisent l'accumulation de la vase et de la matière organique.

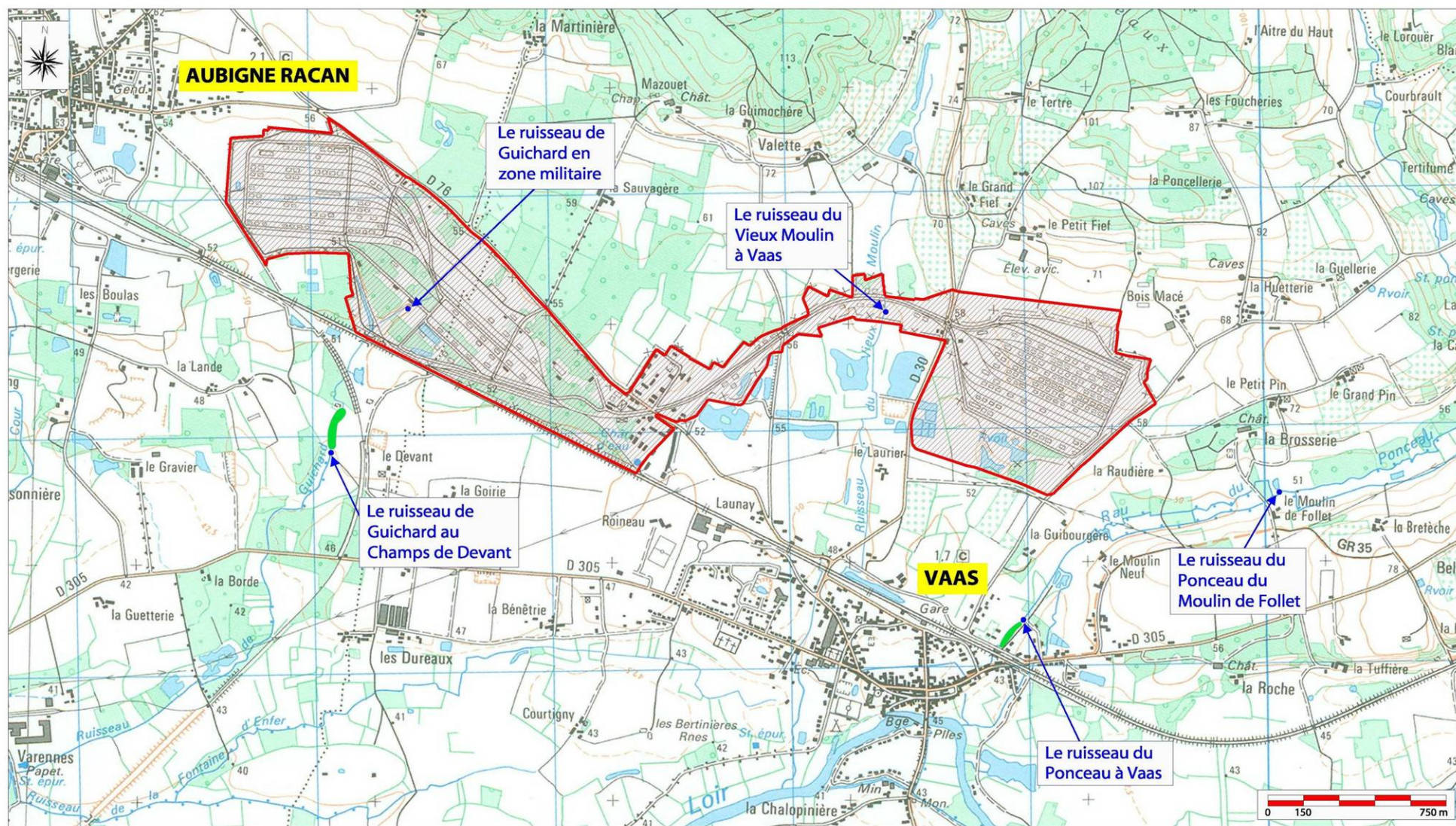
L'inventaire piscicole a été réalisé par pêche électrique complète en deux passages successifs en période d'étiage, il témoigne d'une altération du peuplement malgré **une valeur médiocre de l'IPR (Indice Poisson en Rivière) avec une note de 17,481**.

La forte altération du milieu affecte la diversification et la densité du peuplement.

L'essentiel du peuplement est constitué par la truite, la perche et la perche soleil (espèce indésirable pouvant créer des déséquilibres biologiques).

La lamproie de Planer, le chabot, le vairon et le goujon sont absents. De même, l'anguille est absente de cette station.

Sans une restauration hydromorphologique du ruisseau et la suppression de nombreux ouvrages, le peuplement piscicole du ruisseau du Ponceau restera très altéré.



LEGENDE:

- Emprise de la ZAC
- Localisation des IGBN
- Localisation des inventaires piscicoles

R:\05-DOSSIERS CEGID\02 - AFFAIRES\04 - PU\04446-VAAS - SDESS P 28.11.08\02-ETUDES AMONT\00000-DESSIN\dwg\HYDRO.dwg, 02 (2)

1.5.5. Zone humide

Une étude de terrain avec « Reconnaissance des zones humides » a été réalisée par le bureau d'étude « SETUR » en Février et Mai 2009.

Ces zones humides ont été répertoriées à partir de la flore rencontrée sur le terrain et de sa densité.

En effet, compte tenu des différents mouvements de terrains qu'a connu ce site d'étude, les sols en place ont été remaniés et ne sont plus représentatif de sol naturel.

Dans ces sols remaniés par l'homme (= anthroposol), les différents horizons qui constituent un sol naturel ainsi que les éventuelles traces d'hydromorphie (traces d'oxydo réduction) ne sont plus visibles.

RAPPEL :

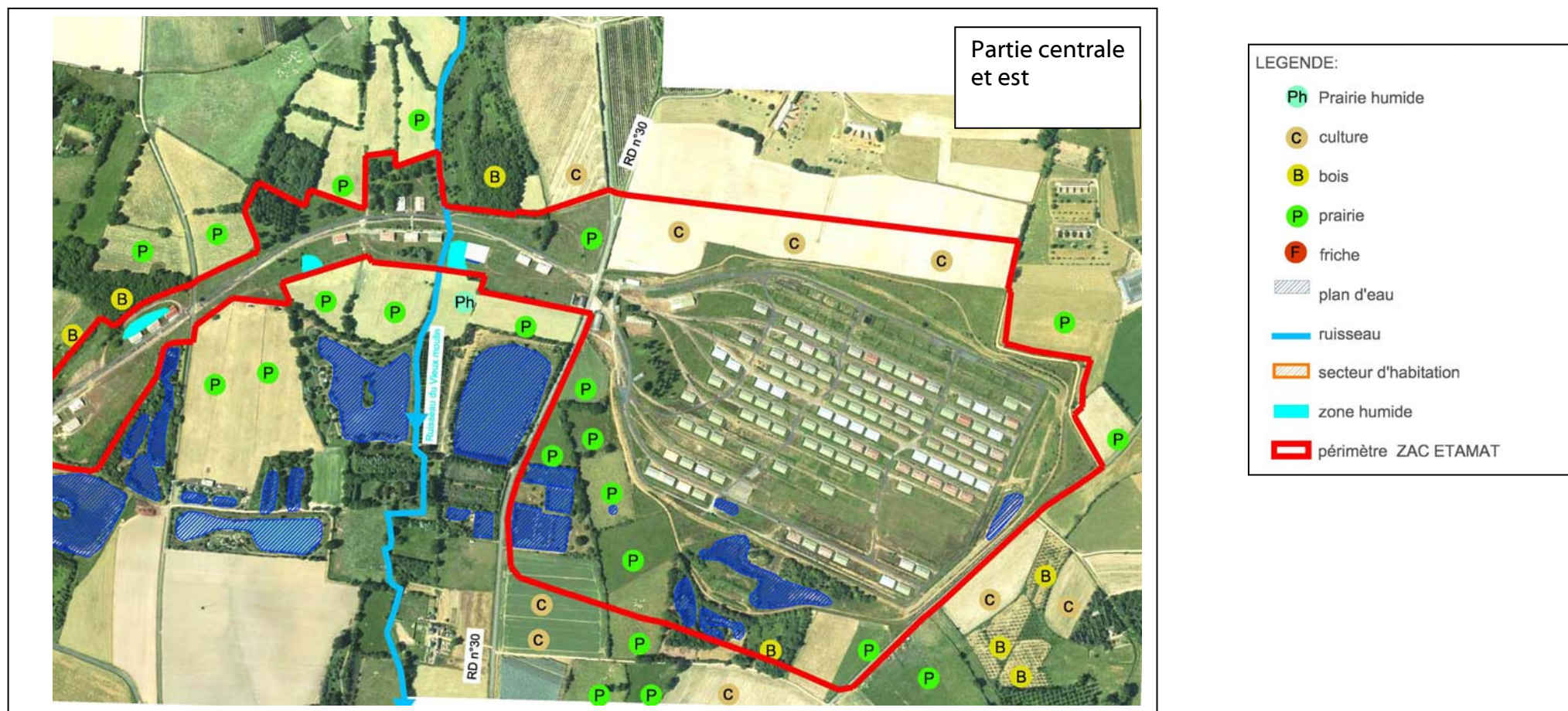
- Les sols au sein de cette ZAC ont fait l'objet de premier « mouvement » de terrain lors de l'aménagement de ce site par l'armée. L'implantation de nombreux bâtiments et voies ferrées a nécessité de nombreux bouleversements de terrain.
- Le réaménagement de ce site en vue de le commercialiser a nécessité une dépollution des sols (recherche de munitions abandonnées et enterrées). Cette dépollution de sol conduit à un remaniement des sols sur une profondeur d'au minimum 50 centimètres.
- Les seuls secteurs dont les sols n'ont pas été remaniés sont situés au niveau des zones boisées qui seront conservées

L'intérêt de réaliser des sondages pédologiques dans ce type de sol remanié, en vue de rechercher la présence de trace d'hydromorphie reste donc très limité et peu pertinent.

Il n'a donc pas été jugé nécessaire de réaliser des sondages pédologiques au sein de cette ZAC pour délimiter les zones humides (voir article 2 de l'arrêté du 24 Juin 2008 modifié par l'arrêté du 1^{er} octobre 2009).

En conclusion, il existe des « secteurs humides » au sein de la ZAC, ils sont situés principalement :

- au centre de la ZAC de part et d'autre du ruisseau du « Vieux Moulin », au niveau de la zone étroite de la ZAC,
- à proximité du ruisseau de « Guichard ».



I.6. LA DEVIATION DE VAAS ET LE PAYSAGE

Le Conseil Général de la Sarthe a en projet la construction d'une déviation de centre bourg de Vaas sur la RD 305. Ce projet a fait l'objet d'une déclaration d'utilité publique. Cette déviation longe une partie du périmètre de la ZAC ETAMAT.

Cf tracé de la déviation ci-après.

Les objectifs de cet aménagement sont multiples :

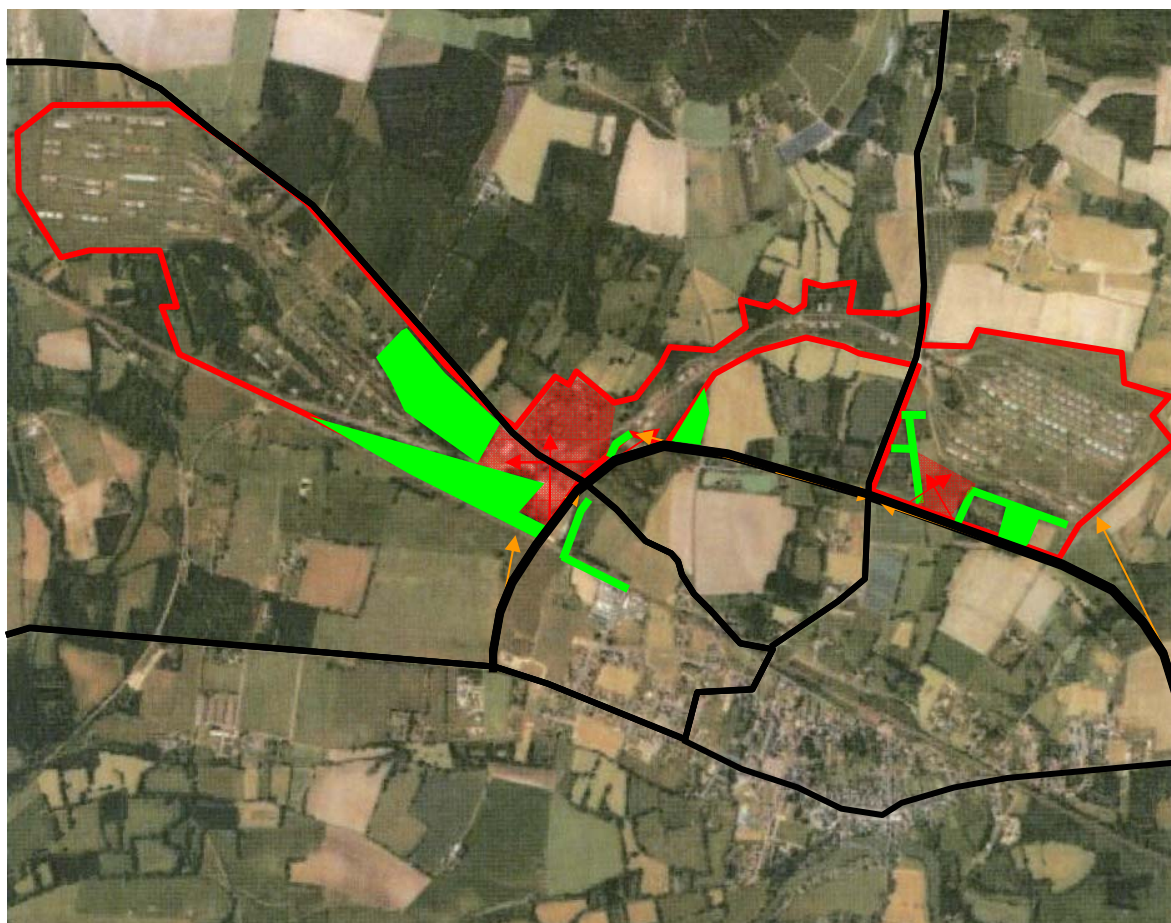
- désengorger le centre ville de Vaas et notamment au rétrécissement de la rue Anatole Carré ;
- améliorer la sécurité de tous les usagers de la RD 305, des piétons et des poids-lourds empruntant actuellement des voies communales peu adaptées dans la traversée de l'agglomération ;
- réduire les nuisances dues à la circulation dans la traversée de l'agglomération ;
- favoriser le transit des poids-lourds entre l'accès de l'autoroute A28 et les nombreuses entreprises de la vallée du Loir ;
- sécuriser les carrefours (intersection avec les RD 30 et RD 76) par la création de giratoires.

Le statut de la future "déviations d'agglomération" de la RD305 contournant Vaas impose un recul non aménageable de 100 m de l'axe de la voirie en l'absence de projet urbain.

Paysage :

La déviation de Vaas va donc longer la zone d'activité ETAMAT ; Aussi, une analyse paysagère spécifique a-t-elle été menée afin de prendre en compte l'existence de vues depuis cette voie dans l'aménagement et d'élaborer un projet urbain en application de l'article L – 111-1-4 du code de l'urbanisme.

Ainsi depuis la future déviation d'agglomération, le site sera perçu de manière fragmentée et cadrée comme le montre la carte ci-dessous.

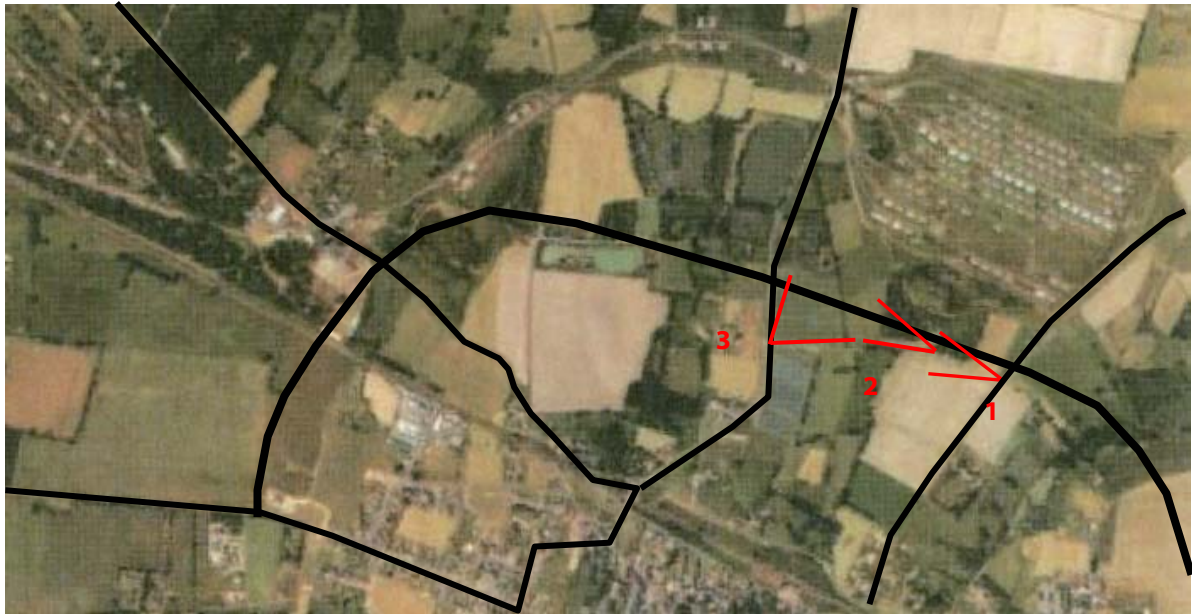


Les secteurs les plus perceptibles (en rouge sur la carte ci-dessus) sont :

- l'entrée Ouest au niveau du giratoire sur la RD76,
- l'entrée Est au niveau du giratoire sur la RD30.

Ailleurs, les vues lointaines et proches sont bloquées par la végétation existante.

Les photos ci-après illustre la vue du site avant la réalisation de la déviation d'agglomération.



La partie Ouest du site est peu ou pas perceptible derrière l'écran constitué par les bosquets et les haies au sud du site.



La vue la plus sensible sera depuis la déviation d'agglomération en venant du sud dans la partie Ouest du futur Parc d'activités. En effet, la déviation d'agglomération y domine le site et à l'extérieur d'une grande courbe.

La seconde vue marquante est venant de l'Est vers ce même secteur Ouest car le site est visible de loin et est situé à l'extérieur de la même courbe.

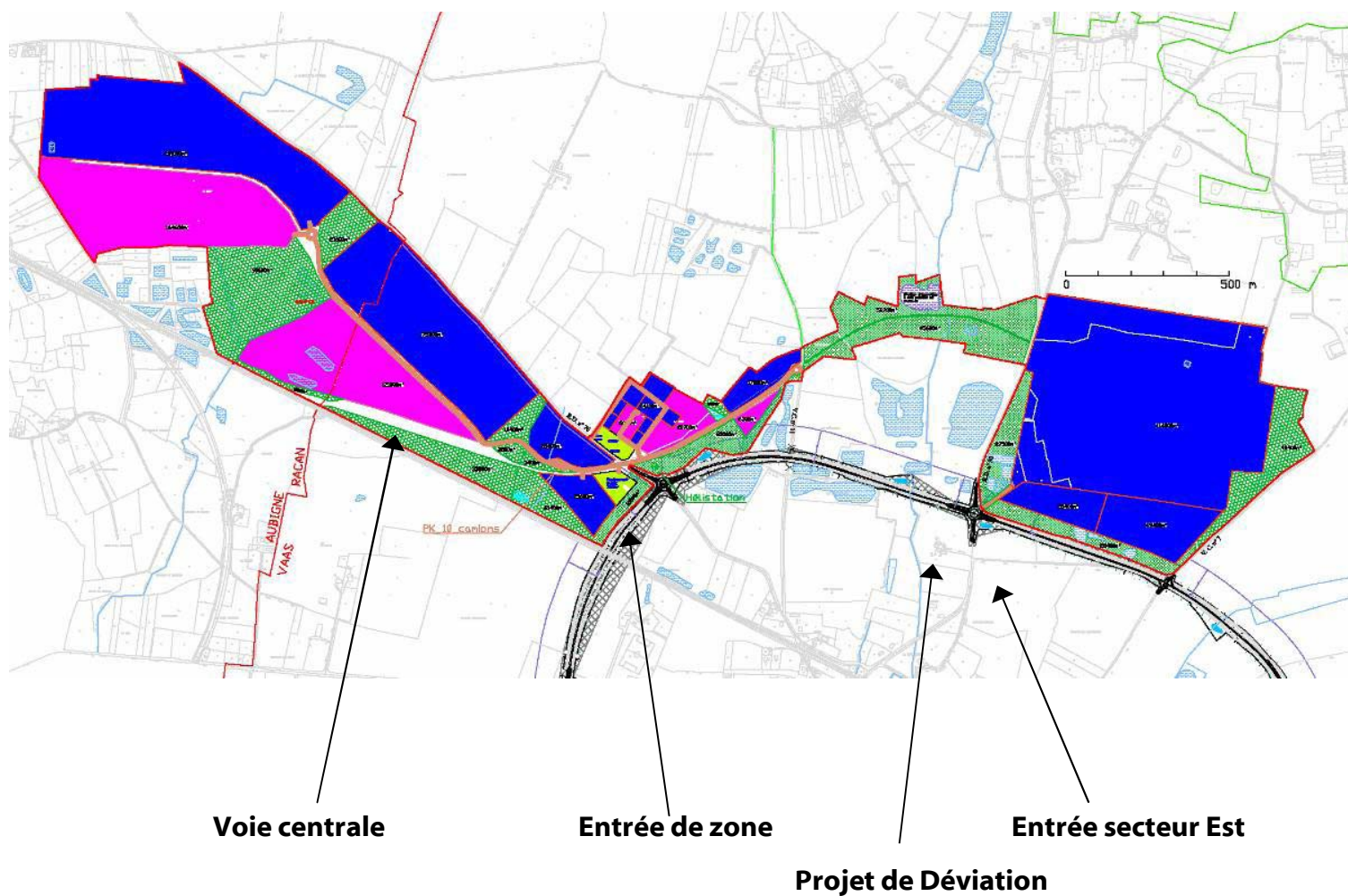
Les autres vues depuis la déviation d'agglomération se heurtent à des haies ou à des boisements sauf dans le secteur Est, où une partie du site sera visible. Mais ce secteur sera perçu de manière ponctuelle et aux abords d'un giratoire. Son impact dans le paysage sera faible. Au sein du site, le cadre bocager confère au site un caractère paysager de qualité.

CHAPITRE II

COMPLEMENTS ET MODIFICATIONS APPORTÉS AU PROJET

CHAPITRE II – COMPLEMENTS ET MODIFICATIONS APPORTES AU PROJET

II.1. SCHEMA DU DOSSIER DE CREATION



Ce schéma était conçu autour des plusieurs points forts :

- Une structuration forte (fer, voirie primaire, paysagement)
- Des possibilités d'évolution du programme
- Continuités biologiques préservées et renforcées

II.2. LES PRINCIPES D'ORGANISATION

La principale évolution du projet est la création d'une connexion avec la RD 76 au niveau du secteur ouest, afin de permettre aux personnes venant d'Aubigné Racan d'éviter d'aller jusqu'au cœur de la zone pour y rentrer. De plus, un accès unique présente l'inconvénient de bloquer entièrement les entrées et sorties de la ZAC en cas d'accident sur la voie d'accès, ou de travaux importants.

Secteur central, la principale modification porte sur la position de la voie qui sera réalisée du côté nord de la voie de chemin de fer afin de limiter les croisements entre les deux.

Le giratoire d'entrée de zone tel que prévu au dossier de création, était trop proche de celui de la déviation. D'autre part il était situé sur le croisement avec la ligne de chemin de fer. Il est donc prévu un peu plus vers l'ouest, avec une entrée de la zone côté nord de la RD 76 située entre les bâtiments de l'ancien PC de commandement.

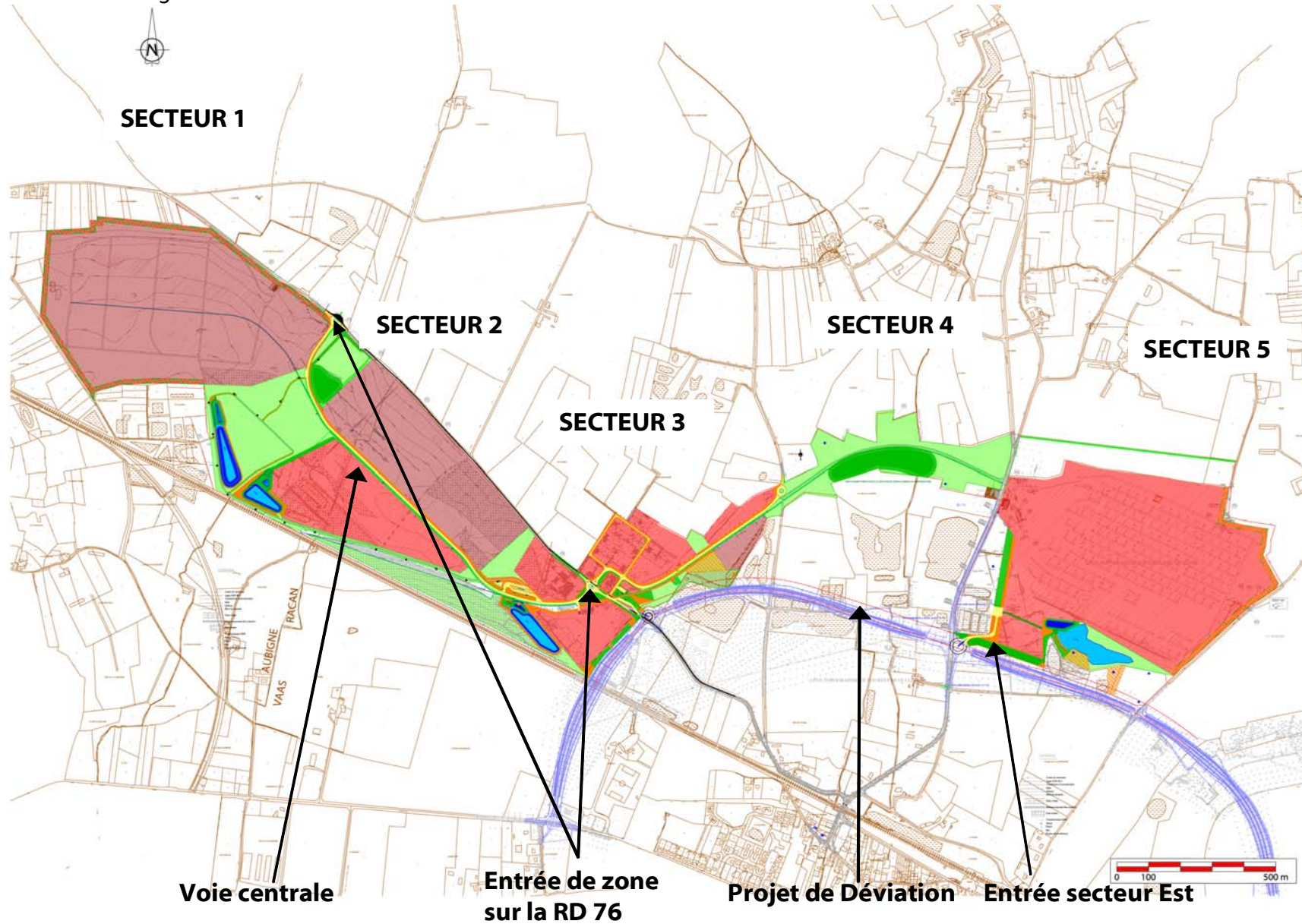
Secteur est, les limites cessibles ont été recalées en prenant en compte la ZNIEFF existante ainsi que les espaces humides (cf ci-dessous).

La limite nord a également été recalée afin de permettre d'éviter au maximum de mordre sur les parcelles agricoles au nord.

Un accès sera possible sur la RD 30 au niveau de l'accès actuel.

Concernant la qualité environnementale de la zone, le SDESS s'est engagé dans une Charte de développement et de qualité environnementale (cf annexe III).

Schéma d'aménagement de la ZAC ETAMAT



CHAPITRE III

LES MODIFICATIONS ET COMPLEMENTS D'IMPACTS

CHAPITRE III– LES MODIFICATIONS ET COMPLEMENTS D’IMPACTS

3.1. L’EAU

Carte 3 : Gestion des eaux pluviales après urbanisation

3.1.1. Les eaux de ruissellement

Les modalités détaillées de gestion future des eaux pluviales font l'objet d'un dossier de demande d'autorisation conformément à l'article L.214 du Code de l'Environnement et ses décrets d'application (*loi sur l'eau codifiée*).

Ce dossier est déposé en Préfecture pour instruction par les Services de l'Etat et notamment le Service en charge de la Police de l'Eau. Il fera l'objet d'une enquête publique.

- Impacts du projet

Compte tenu du réaménagement au sein de cette ZAC, la très grande majorité des fossés et réseaux busés d'eaux pluviales existants sont amenés à disparaître. En effet des nouveaux fossés et réseaux busés seront recréés lors du réaménagement de cette ZAC.

Du fait de l'urbanisation, les débits de ruissellement futurs seront nettement supérieurs à ceux observables actuellement : passage d'une occupation de type friches, toitures, boisements avec bâtiments à une occupation de type zone d'activités.

Bien que la qualité actuelle du « Loir » soit mauvaise pour le paramètre « Nitrate », les rejets d'eaux pluviales peuvent nuire à la qualité globale de ces cours d'eau. L'accumulation d'éléments particuliers ou solubles sur les terrains naturels, la végétation, les toitures, les voiries et les parkings contribue en effet à polluer les eaux pluviales lorsque celles-ci ruissellent au sol.

La nature de ces éléments polluants est variable. Aux abords des voiries, elles peuvent être :

- terre ou sable, par érosion des sols ;
- hydrocarbures, plomb..., issus des véhicules automobiles ;
- débris végétaux, plastiques.
- éléments organiques et bactéries (*déjections animales ...*).

Plusieurs facteurs sont déterminants et expliquent la grande variabilité que l'on peut observer du point de vue qualitatif parmi lesquels :

- le degré d'urbanisation du bassin de collecte des eaux pluviales,
- le degré de fréquentation des voies de circulation,
- l'intrusion éventuelle d'eaux usées.

- **Mesures prises**

Les secteurs non aménagés ne seront pas desservis par les réseaux d'eaux pluviales. La superficie concernée par la gestion des eaux pluviales couvrira une superficie d'environ 163 hectares sur un total de 181 ha de ZAC.

Afin de réguler les rejets d'eaux pluviales issus des secteurs aménagés, 4 bassins tampons en eau et une noue à sec enherbée seront réalisés au point bas de chaque secteur.

Les eaux issues des bassins tampons en eau et de la noue rejoindront les fossés en limite de ZAC et les ruisseaux qui traversent le site d'étude.

La création de ces 5 ouvrages de rétention d'un volume de stockage total de 38 810 m³, permettra de réguler les débits des rejets aux ruisseaux et de compenser l'imperméabilisation des sols qui sera réalisée sur les 163 hectares aménagés à terme.

La superficie totale des bassins en eaux sera d'environ 2,65 hectares.

Bien que les principales fonctions d'un bassin tampon soient de collecter les eaux pluviales et de réguler les débits évacués, il a donc également une fonction épuratoire importante de part sa conception.

Le bassin de traitement présente l'avantage d'augmenter les surfaces de contact entre les eaux pluviales et la végétation, donc de privilégier la fixation des Matières En Suspension (MES) et de la pollution qui y est fixée.

Ces ouvrages seront équipés :

- d'un filtre végétal (rôle épuratoire) pour retenir les hydrocarbures provenant des voiries et parkings,
- d'une vanne (facilement accessible et manoeuvrable) permettant de confiner au sein des bassins tampons à sec, une éventuelle pollution accidentelle,
- d'un capot dégrilleur pour retenir les « flottants » (feuilles, déchets...).

La création d'ouvrages de rétention et l'installation de filtre végétal épurateur permettront ainsi d'assainir les eaux des parkings et autres aires imperméabilisées du parc d'activités, limitant ainsi l'impact des rejets d'eaux pluviales sur la qualité des eaux des ruisseaux en aval de la ZAC.

Afin d'éviter tout contact entre les eaux des bassins épurateurs avec filtre végétal et la nappe phréatique, ces bassins seront imperméabilisés.

3.1.2. Les eaux usées

- **Impacts du projet**

Les activités qui s'installeront sur la zone généreront nécessairement des eaux usées. Ces activités ne sont pas actuellement connues. Les hypothèses d'évaluation des charges polluantes ont été estimées à partir des activités pressenties et pour des rejets exclusivement domestiques. Aucun rejet de nature industrielle n'a été pris en compte, en l'absence d'éléments concrets.

Les hypothèses prises sont basées sur des activités type logistique ou tertiaire, sur une surface de 72 ha environ et des activités de stockage ou autre, nécessitant de grandes surfaces mais peu de personnel, sur 50 ha environ.

Actuellement, la station d'épuration communale de VAAS reçoit 75% de sa capacité hydraulique et 55% de sa capacité organique. **Une marge de capacité de 55 m³/j et de 40 kg/j de DBO₅ existe donc.** Cette marge est destinée principalement au développement futur de l'habitat sur la commune.

L'évaluation des besoins en assainissement des eaux usées domestique pour la ZAC ETAMAT est de 520 équivalents habitants soit 80 m³/j.

- **Mesures prises**

La progression des besoins de la ZAC ETAMAT en capacité d'épuration des eaux usées n'est pas connue. Aussi, il est prévu un raccordement en deux temps :

- dans un premier temps un raccordement des eaux usées sur la station d'épuration de Vaas, par l'intermédiaire d'une conduite,
- dans un deuxième temps, l'installation d'une station d'épuration dédiées à la ZAC ETAMAT, à même de traiter l'ensemble des eaux usées produites.

En attendant les constructions d'habitations, la capacité épuratoire disponible sur la station d'épuration communale peut être utilisée pour l'implantation des premières activités : une station d'épuration est d'autant plus performante qu'elle reçoit une charge proche de celle pour laquelle elle a été conçue.

Cette solution ne peut être que provisoire afin de ne pas compromettre le développement futur de l'habitat sur Vaas, ni celui de la ZAC ETAMAT. L'installation d'une autre station d'épuration sera donc nécessaire à terme.

Une convention de rejet au réseau public sera signée par chaque entreprise s'installant sur la ZAC ETAMAT ainsi que par le Syndicat de Développement Economique du Sud Sarthe.

Celui-ci s'engage à surveiller l'évolution des charges hydrauliques et organiques déversées au réseau de la ZAC ETAMAT, et à anticiper la mise en œuvre d'une nouvelle station d'épuration de façon à ne pas générer de surcharges hydrauliques et organiques au niveau de la station d'épuration communale.

La faisabilité d'implanter une station d'épuration à terme sur la ZAC a été étudiée. Un calcul d'acceptabilité a déterminé les flux de pollution pouvant être rejetés au ruisseau pour un débit de rejet donné. Il permet de vérifier la possibilité d'implanter ultérieurement une station d'épuration sur la ZAC ETAMAT.

Un emplacement est réservé dans la partie centrale de la ZAC ETAMAT, à proximité du ruisseau du Vieux Moulin, pour l'implantation de cette station d'épuration. Ce ruisseau est celui qui a la plus grande capacité d'accueil d'un rejet d'eau traitée. Néanmoins, un traitement épuratoire performant sera à mettre en place.

3.1.3. La ressource en eau potable

Selon la nature des entreprises qui s'implanteront, des besoins en eau important peuvent apparaître. La ressource en eau potable est susceptible d'être sollicitée pour des usages tels que le lavage des sols ou des véhicules, lesquels ne nécessitent pas une eau de qualité potable.

- **Mesure prises**

Les eaux pluviales du secteur central seront recueillies dans une cuve après avoir été traitées par une noue filtrante plantée. Elles pourront également être stockées en partie dans le château d'eau existant si son état s'avère satisfaisant. Ces eaux pourront ensuite être redistribuées par un réseau d'eau de service. Un système de pompage alimentera ensuite ce réseau assurant notamment la défense incendie du site ainsi que la desserte des lots ayant des besoins en eau non potable.

3.1.4. Compatibilité avec le SDAGE

La conception des réseaux « eaux pluviales » de la ZAC « ETAMAT » respectera les préconisations du SDAGE :

- les rejets urbains par temps de pluie seront limités par rapport à la configuration actuelle du site et les flux de pollution seront réduits,
- l'assainissement des eaux usées est assuré puisque dans un premier temps son raccordement au réseau collectif est compatible avec la capacité de traitement de la station d'épuration, et dans un deuxième temps une station d'épuration sera créée au sein de la ZAC ETAMAT,
- les rejets de pesticides seront limités, voir nul, par un entretien approprié des espaces verts et des bassins de traitement avec filtre végétal.

3.2. LE MILIEU NATUREL

3.2.1. ZNIEFF

- **Impacts**

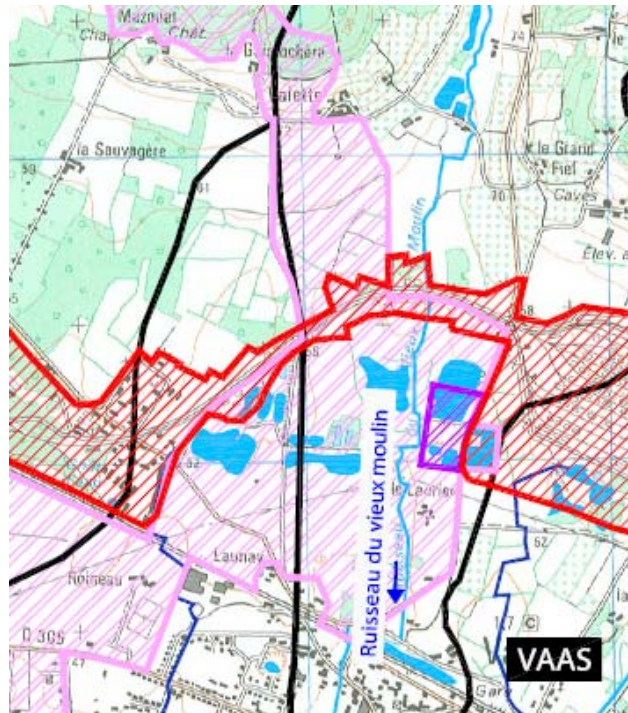
La ZAC ETAMAT chevauche le périmètre de la ZNIEFF de type 2 : vallée du Loir de " Vallée du Loir de Pont-de-Braye à Bazouges-sur-Loir". Le secteur 4 est concerné pour sa partie située au sud de la voie ferrée et pour un petit secteur au nord de cette voie. Le secteur 5 est concerné au niveau des plans d'eau proches de la RD 30.

La ZNIEFF de type 1 "Anciennes carrières" est hors du périmètre de ZAC.

Une parcelle reste aménageable au sein de la ZNIEFF, comme prévu au dossier de création.

Les ZNIEFF type II sont de grands ensembles naturels riches et peu modifiés ou offrant des potentialités importantes. Les ZNIEFF n'ont pas de valeur juridique directe et n'engendrent donc aucune contrainte réglementaire vis-à-vis des espaces concernés. Elles permettent toutefois une meilleure prise en compte de la richesse patrimoniale dans l'élaboration des projets susceptibles d'avoir un impact sur le milieu naturel. Le classement en ZNIEFF s'appuie sur la diversité des habitats d'intérêt patrimonial recensés de part et d'autre du Loir.

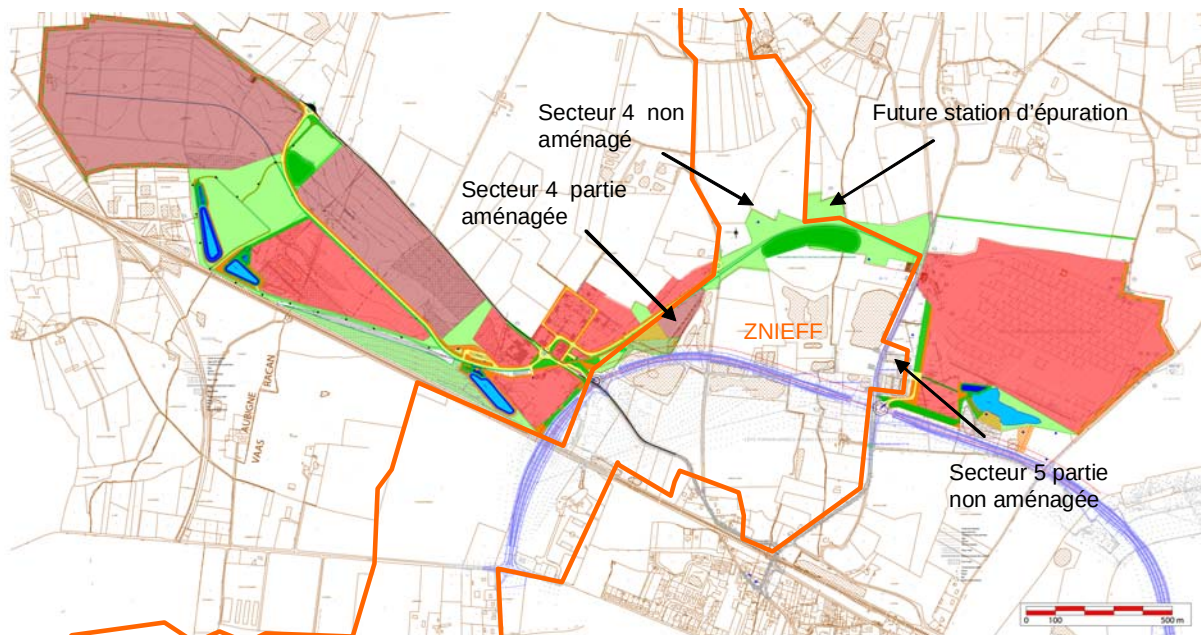
Le milieu naturel touché dans le cadre de la réalisation de la ZAC ETAMAT ne présente pas de particularité spécifique, entraînant une atteinte grave et/ou la disparition de milieux et d'espèces à caractère écologique fort. L'aménagement projeté n'affecte donc pas la diversité des habitats rencontrés (tant sur la faune que sur la flore).



LEGENDE:

- Périmètre ZAC ETAMAT
- Cours d'eau
- Cheminement hydrologique
- Limite de bassins versants
- Limite communale
- ZNIEFF de type 2 (vallée du Loir)
- ZNIEFF de type 1 (anciennes carrières)

Emprise du projet d'aménagement sur la ZNIEFF de type II, Vallée du Loir de Pont-De-Braye à Bazouges-sur-le-Loir



- Mesures prises

Le secteur 4 n'est pas prévu pour être aménagé, à l'exception des installations de traitement des eaux usées. Celles-ci seront implantées au nord de la voie ferrée, sur les parcelles situées hors de la ZNIEFF ;

L'aménagement du secteur 5 vise également à préserver la ZNIEFF. Aucun aménagement n'est prévu sur les parcelles concernées (cf figure ci-dessous). Les parcelles concernées ne seront pas acquises par le SDESS.

Les mesures de préservation ou compensation pour la flore et de la faune sont décrites au § 3.4.3.

3.2.2. Natura 2000

- Impacts

Le document d'objectif (DOCOB) du site « Vallée du Loir de Vaas à Bazouges » a été validé par le comité de pilotage du 19 novembre 2008. Il ne concerne pas les terrains situés en dehors du site Natura 2000, donc il ne concerne pas directement la ZAC.

Un effet indirect du projet sur les habitats protégés est le fractionnement des espaces écologiques connexes au site Natura 2000 qui peut aussi entraîner à terme un appauvrissement de la flore et de la faune du site. Un déversement accidentel de produit polluant dans les cours d'eau, pourrait aussi entraîner une destruction temporaire des espèces aquatiques.

- Mesures prises

Un certain nombre de mesures sont prises dans le cadre de ce projet pour la protection des espèces protégées et de leur habitat. Ces mesures sont décrites ci-après (§ 3.2.3.). Elles concourent à la protection de la richesse écologique des sites Natura 2000 concerné. De même, les mesures prises vis-à-vis de la pollution des eaux pluviales (cf § 3.1 1.) sont de nature à préserver indirectement le site Natura 2000.

3.2.3. Espèces protégées

- Impacts

L'aménagement de la ZAC ETAMAT va nécessairement entraîner une perturbation du milieu.

L'inventaire faune flore a mis en évidence la présence de plusieurs espèces protégées à divers titre (cf § 1.2.2.).

La destruction de ces espèces, et pour certaines, de leurs habitats, est interdite.

Des dérogations peuvent être accordées dans les conditions prévues aux articles L. 411-2 (4°), R. 411-6 à R. 411-14 du code de l'environnement, selon la procédure définie par arrêté du ministre chargé de la protection de la nature ; Les dérogations sont accordées par le préfet, sauf dans les cas prévus aux articles R. 411-7 et R. 411-8.

Un dossier a été déposé auprès du Comité National de Protection de la Nature (CNPN) pour demande de dérogation. Son instruction est en cours Ce dossier prévoit des mesures visant à supprimer, réduire, et/ou compenser les impacts.

Les éléments qui suivent sont issus de ce dossier de demande de dérogation établi par le CPIE Vallées de la Sarthe et du Loir (cf annexe IV).

Les travaux d'aménagement des différents lots de la ZAC ne sont pas connus précisément à ce stade du projet.

Néanmoins, ils induiront l'artificialisation de la majeure partie du secteur est et, de ce fait, la disparition de la plupart des milieux favorables aux espèces remarquables observées durant la saison de reproduction de l'année 2009.

En revanche, il n'y aura pas d'impact sur les espèces et les habitats d'espèces protégés dans le secteur ouest.

L'alouette des champs (non protégée), le cochevis huppé, et l'alouette lulu, nichent au sol parmi la végétation basse (prairie, pelouse). La linotte mélodieuse et le bruant jaune nichent près du sol (dans les ajoncs de la lande haute) voire à même une touffe d'herbe. Ces espèces trouvent une nourriture abondante et variée dans les prairies et pelouses semi naturelles présentes dans l'enceinte militaire (milieux relativement anciens ou récemment colonisés suite à la démolition des bâtiments).

Les impacts pour les espèces concernées sont les suivants :

- destruction d'habitats favorables (zones de chasse, zones de nidification),
- dérangement des espèces pendant la phase travaux qui les dissuadera de fréquenter le site.

Cependant, les populations de ces espèces ne sont pas menacées localement. En effet ces espèces sont également présentes aux abords du site.

Pour le **Petit gravelot**, qui niche également au sol, la reproduction sur le site n'est pas certaine, et donc l'impact du projet ne peut être évalué.

La **huppe fasciée** trouve dans les secteurs de végétation rase une zone d'alimentation importante. Le nid, non localisé au cours de l'inventaire, peut être aménagé dans différents types de cavités : tas de pierres, terriers de lapin, anciennes loges de pics. Les zones les plus favorables sont situées dans la partie sud du secteur (tas de gravats de plusieurs mètres de haut, vieux arbres) et à sa périphérie (zone boisée avec étangs au sud du secteur) qui seront maintenues en « zones vertes ». Les impacts pour cette espèce sont les suivants :

- destruction d'habitats favorables (zones de chasse),
- dérangement pendant la phase travaux qui la dissuadera de fréquenter le site.

Cependant, les populations de cette espèce ne sont pas menacées localement. En effet, cette espèce est également présente aux abords du site.

Le **crapaud calamite**, la **rainette verte** et la **Grenouille agile** utilisent les anciens terrains militaires du secteur est comme zone de transition et certaines mares comme site de reproduction. Dans les zones qui seront aménagées, les impacts pour ces espèces sont :

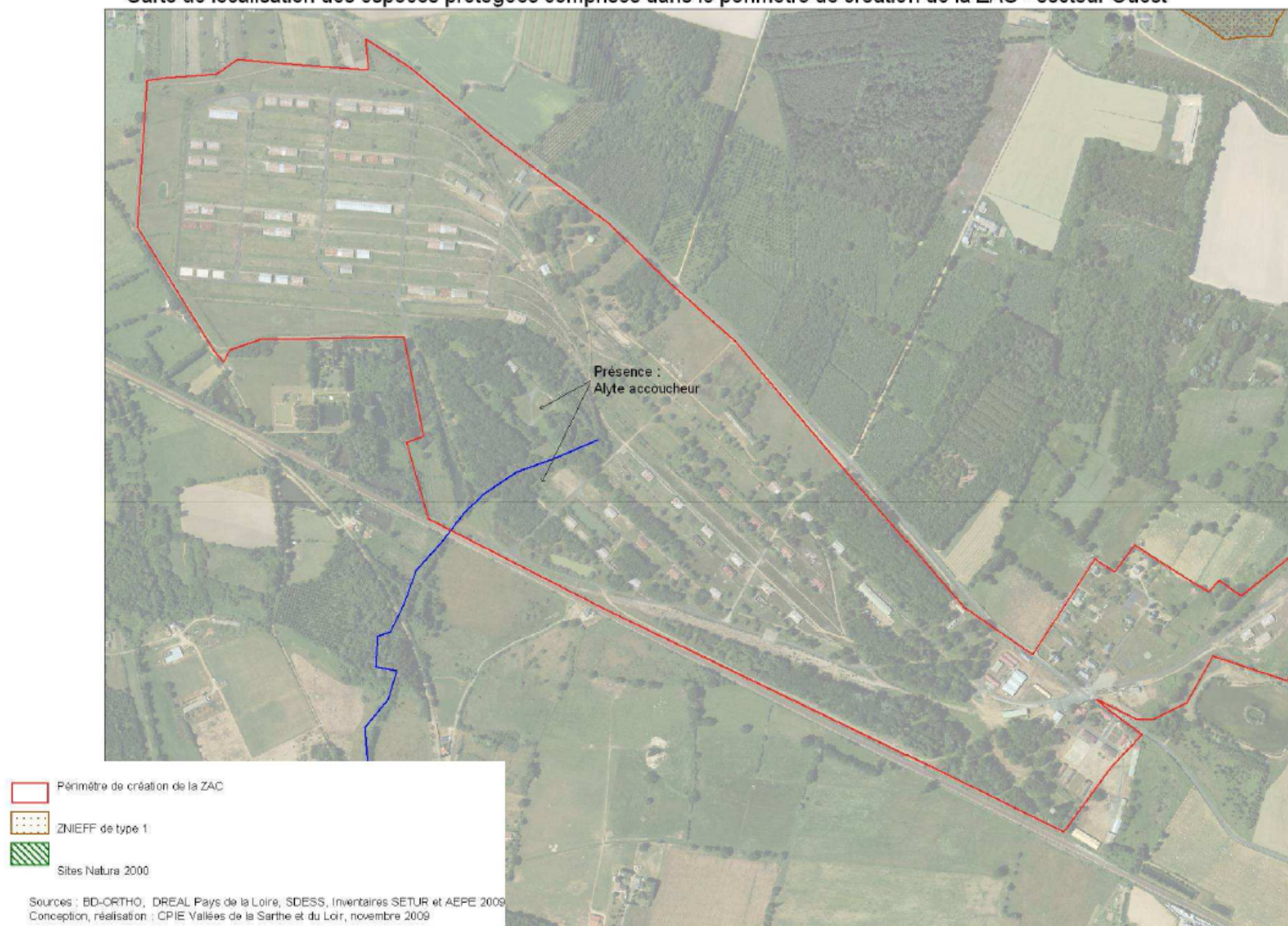
- risque de mortalité lors des déplacements (migration pré et post-nuptiales),
- création d'obstacles sur les corridors écologiques (aménagement des lots de la ZAC, aménagement des voiries de la ZAC et déviation de Vaas),
- destruction d'une mare favorable pour la reproduction.

Cependant, les populations de ces espèces ne sont pas menacées localement. En effet, ces espèces sont également présentes aux abords du site.

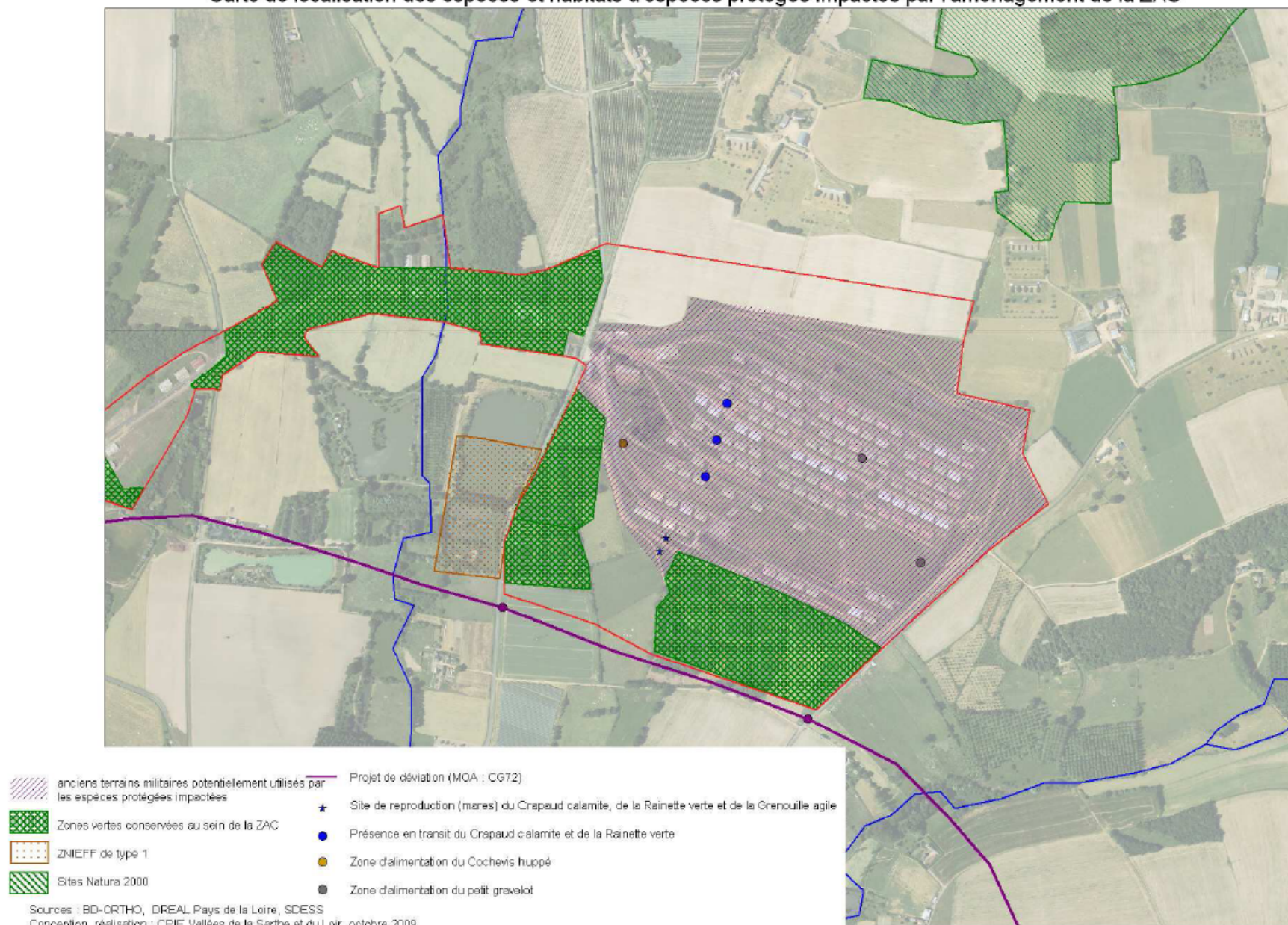
Les enjeux afin de garantir un bon état de conservation des espèces et de leurs habitats, dans l'espace et dans le temps, sont donc :

- garantir la viabilité des populations en place par le maintien et la recréation de milieux favorables et le déplacement d'individus le cas échéant (cf. carte ci-après),
- assurer les continuités écologiques avec les secteurs potentiellement favorables situés en périphérie du site (cf. carte ci-après),
- évaluer l'efficacité des dispositifs préconisés dans le présent dossier par la mise en place de suivis

Carte de localisation des espèces protégées comprises dans le périmètre de création de la ZAC - secteur Ouest



Carte de localisation des espèces et habitats d'espèces protégés impactés par l'aménagement de la ZAC



- **Mesures prises**

D'une façon générale, les corridors écologiques prévus au schéma d'intention du dossier de création de ZAC sont repris dans projet de réalisation.

Des actions ciblées sur les différentes espèces protégées sont définies dans le dossier de demande de dérogation au titre de l'article L 411 du code de l'environnement.

Mesures de réduction de l'impact

Fiche 1 : Maintien, restauration et gestion des « zones vertes »

Objectifs : Maintenir, restaurer et gérer des milieux favorables aux espèces protégées et à leurs habitats.

Surface concernée : 42 hectares

Fiche 2 : Respect des « zones vertes » en phase chantier

Objectifs : Maintenir des milieux favorables aux espèces protégées et à leurs habitats en évitant les perturbations liées au chantier d'aménagement de la ZAC.

Surface concernée : 128 hectares

Mesures compensatoires

Fiche 3 : Mise en place d'un «espace tampon» de 15 mètres minimum de large à l'interface de la ZAC avec des zones naturelles ou agricoles connexes

Objectifs : Assurer les continuités écologiques, entre de grandes entités à fort enjeu en terme de conservation de la biodiversité (sites Natura 2000)

Longueur concernée : 3600 mètres linéaires (dont 1600 ml à la charge du SDESS)

Fiche 4 : Création de 7 mares temporaires favorables aux amphibiens et réaménagement des berges des plans d'eau.

Objectifs : Recréer des habitats favorables à la reproduction des amphibiens, permettant ainsi le maintien des populations.

Fiche 5 : Installation de 6 passages pour la petite faune sur les principaux points de conflits de corridors écologiques

Objectifs : Limiter l'impact des voies de circulation sur les populations animales migratrices et/ou sédentaires, en particulier sur les amphibiens.

Fiche 6 : Pose de 555 mètres linéaires de filets à amphibiens

Objectifs Eviter la mortalité liée au trafic routier, des populations d'amphibiens lors de leur migration.

Longueur concernée : 555 mètres linéaires

Mesures d'accompagnement

Fiche 7 : Sensibilisation des habitants d'Aubigné-Racan et de Vaas ainsi que des entreprises qui s'installeront sur le site.

Objectifs : Sensibiliser les professionnels et le grand public à la gestion différenciée des espaces et à la biodiversité présente sur le site.

Suivis

Des suivis seront mis en place pour rechercher les espèces protégées et évaluer l'état de conservation des populations et de leurs habitats.

Les suivis seront mis en place en 2011 afin d'améliorer les connaissances des populations d'espèces protégées et seront renouvelés en 2015 afin d'évaluer l'impact des aménagements et l'intérêt des mesures proposées dans le présent dossier.

Fiche 9 : Suivi des habitats et de la flore patrimoniale

Objectifs Suivre la gestion des « zones vertes »

Période de réalisation

Mai à août 2011 et 2015

Nombre de passages

3 pour chaque année

Fiche 10 : Suivi avifaunistique

Objectifs : Connaître l'impact de l'aménagement de la ZAC sur les populations d'oiseaux

Période de réalisation : Mars à Juin 2011 et 2015

Nombre de passages : 2 chaque année

Fiche 11 : Suivi des amphibiens

Objectifs : Connaître l'impact de l'aménagement de la ZAC sur les populations d'amphibiens

Période de réalisation : Fin janvier à mai 2011 et 2015

Nombre de : passages 4 chaque année

3.2.4. Zones humides

- Impacts

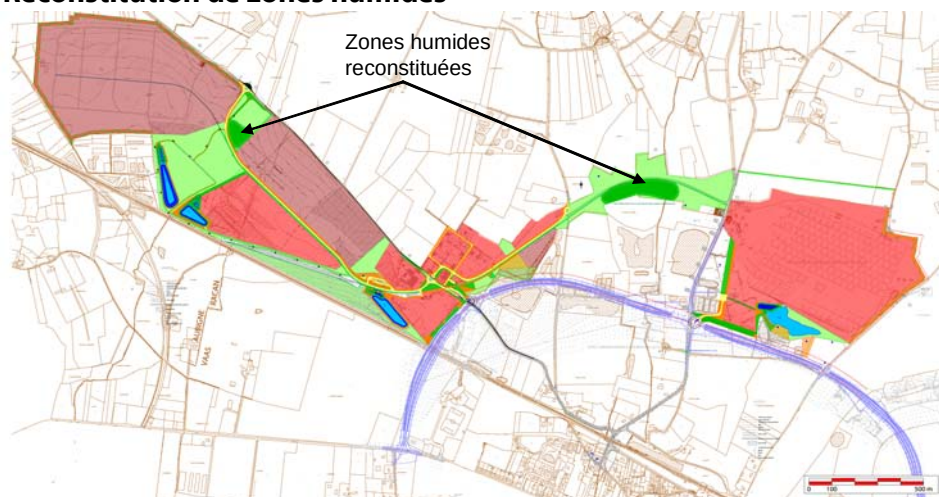
L'aménagement de cette ZAC aura des impacts sur certaines mares et zones humides au sein du périmètre de la ZAC. La superficie de zones humides impactées par le projet a été estimée à 2300 m².

- Mesures de compensation de l'impact

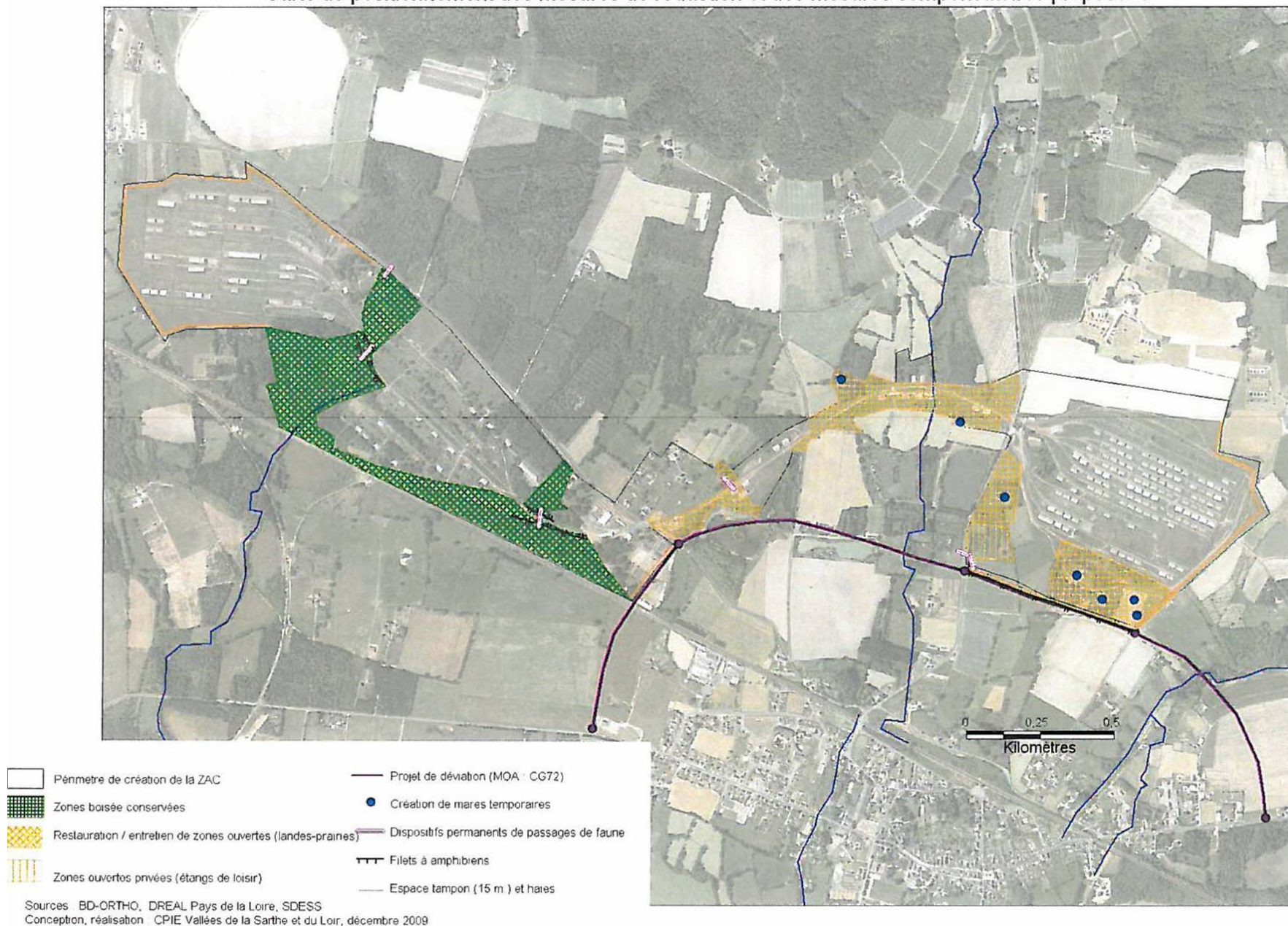
Outre les mesures destinées à la préservation des espèces protégées (cf§ 3.2.3.), des zones humides seront reconstituées au sein de la ZAC. Dans le secteur ouest, une zone de 5 000 m² est prévue en bordure du chemin piétonnier. Dans le secteur central, une zone de 16 000 m² sera reconstituée le long de la voie ferrée.

De plus, les berges des bassins en eau seront plantées de végétation de prairies humides.

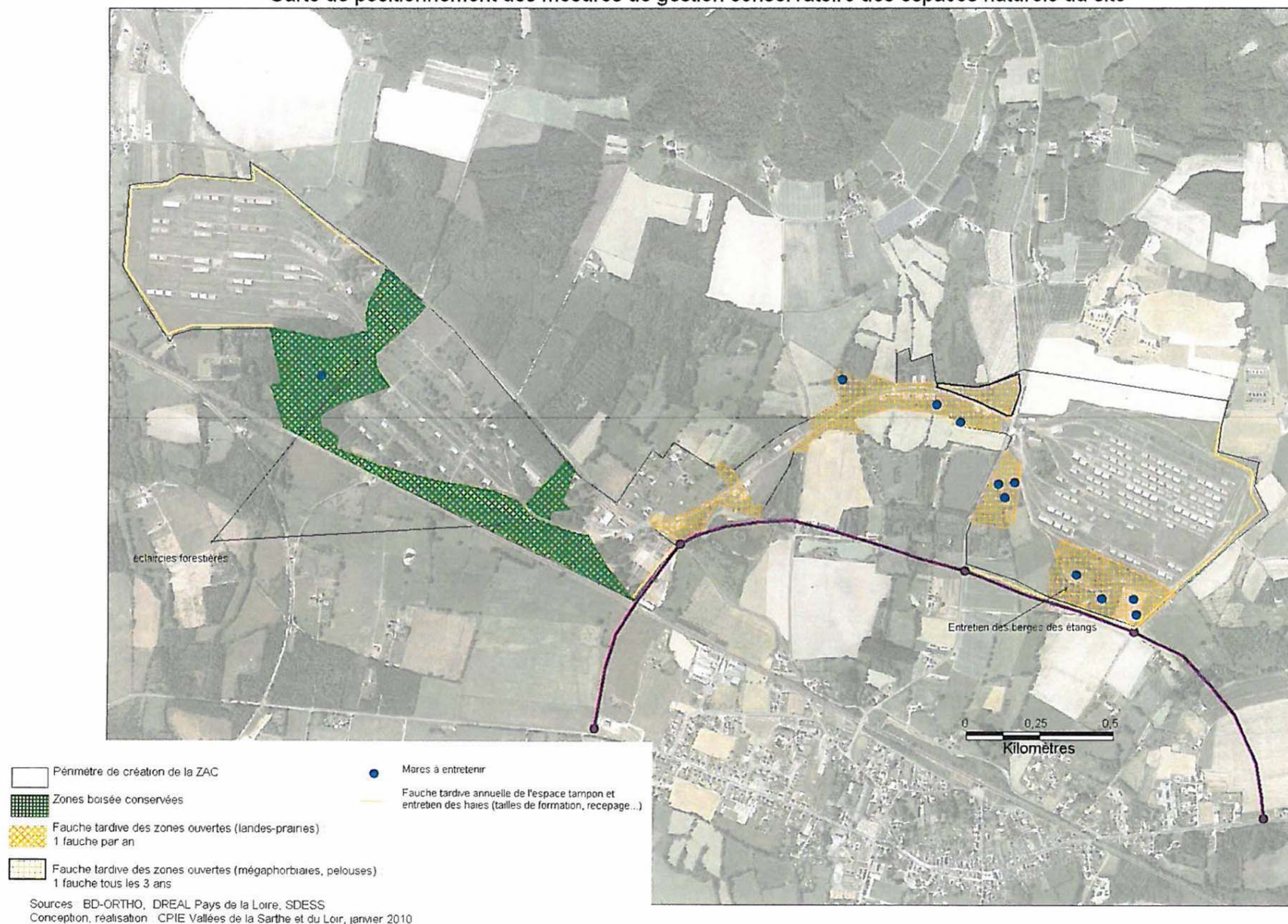
Reconstitution de zones humides



Carte de positionnement des mesures de réduction et des mesures compensatoires proposées



Carte de positionnement des mesures de gestion conservatoire des espaces naturels du site



3.3. LE PAYSAGE

- Impacts

Les principes d'intégration paysagère indiqués au dossier de création de ZAC ne sont pas modifiés. Par contre, le statut de la future "déviation d'agglomération" de la RD305 contournant Vaas impose un recul non aménageable de 100 m de l'axe de la voirie ou la réalisation d'un projet urbain. Une analyse paysagère et des mesures d'intégration de la zone d'activité vue depuis la déviation de Vaas sont donc été prévues.

Les perceptions futures du projet depuis cette voie ne pourront être rendus qu'après sa réalisation notamment au niveau du franchissement de la voie ferrée. En effet, la déviation franchira cette voie par un ouvrage d'art en remblais. Les automobilistes venant du sud domineront la partie Ouest de 6 à 7m de haut.

Le contexte urbain et routier à terme du site d'étude le destine à une urbanisation à vocation d'activités. Cette urbanisation peut bénéficier d'un effet vitrine depuis la déviation d'agglomération, mais ce n'est pas la vocation initiale du parc.

La marge de recul, au regard de la loi, impose un recul d'aménagement de 100m par rapport à l'axe de déviation d'agglomération. Cette disposition engendrait une diminution importante des terrains constructibles, le long de ces voies.

Au regard du diagnostic établi, il apparaît raisonnable de réduire la marge d'inconstructibilité de 100m et de la ramener à 40m.

Le front urbain qui s'aménagera le long de la déviation d'agglomération va avoir un impact paysager.

- Mesures de réduction de l'impact

Le diagnostic paysager a fait apparaître un certain nombre d'enjeux :

- . traiter la façade le long de la déviation d'agglomération, de manière qualitative, tant du point de vue des bâtiments que des aménagements privés et publics.
- . ménager les vues depuis la déviation d'agglomération vers le site,
- . aménager le parc d'activités dans l'esprit du paysage environnant composé de bocages et de petits boisements.

Il est nécessaire d'assurer une cohérence de la nouvelle urbanisation.

Cette cohérence doit passer par :

- . un alignement du front bâti,
- . un traitement homogène ou similaire des bâtiments en terme de hauteur, de couleur et d'implantation
- . un traitement qualitatif des espaces libres entre la RD et les bâtiments.

Le cadre bocager doit être préservé.

Un projet urbain s'attache à répondre à ces objectifs par :

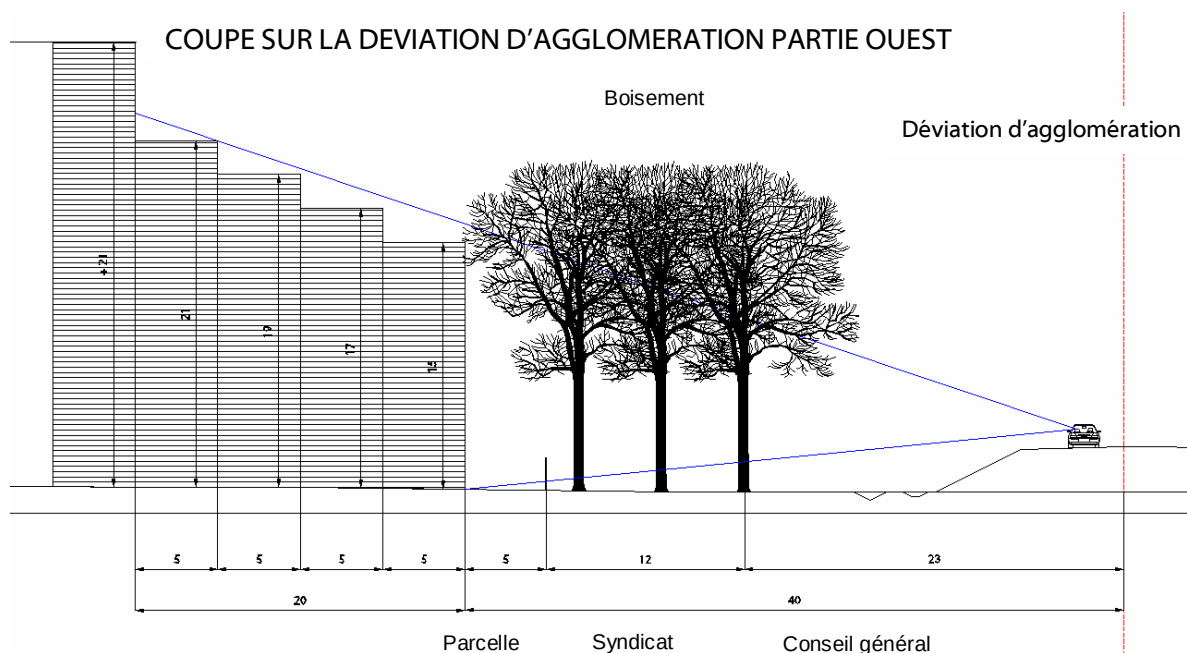
- . un plan de composition,
- . une coupe de la marge de recul sur la déviation d'agglomération (*voir ci-après*),
- . la réglementation à travers un règlement spécifique au parc qui serait intégré au Plan Local d'Urbanisme de Vaas (*voir ci-après*),
- . les recommandations données aux acquéreurs,

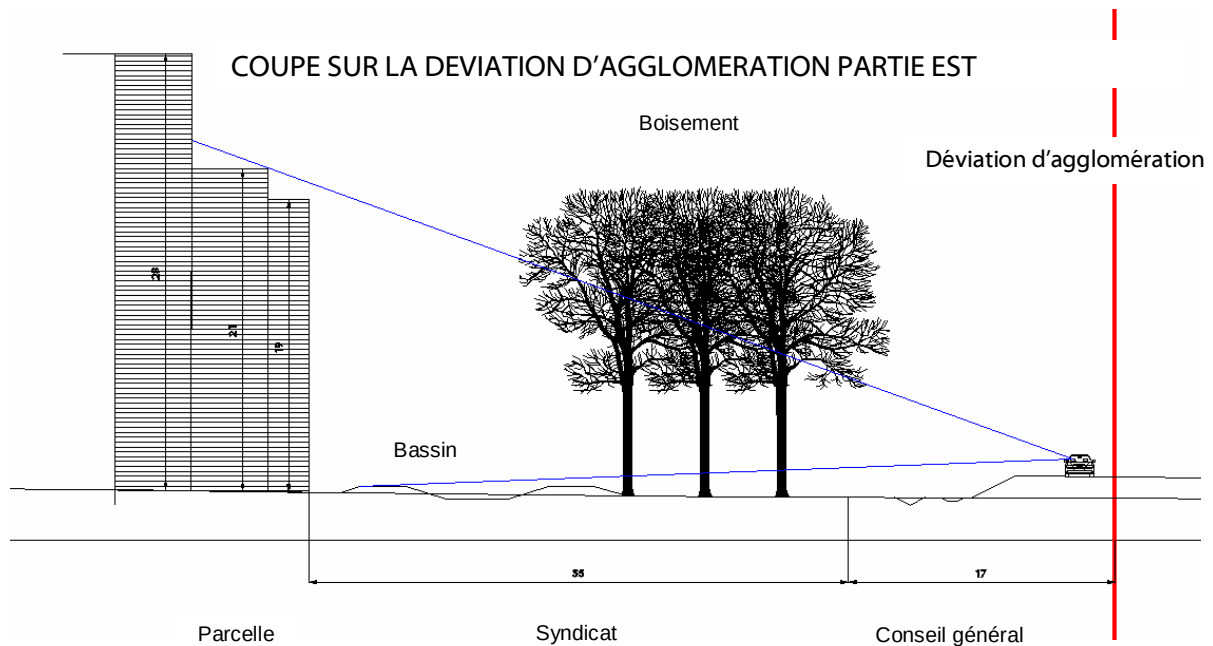
Le projet urbain précise les caractéristiques des lots, des marges de recul et leur traitement, l'aménagement des limites d'emprises foncières, l'aménagement des lots, les hauteurs de construction et leur aspect afin de :

- . préserver la trame bocagère et boisée existante,
- . créer une trame de boisement le long de la déviation d'agglomération, planter sur des emprises publiques et entretenues par la collectivité,
- . créer une entrée qualitative au Parc d'activité,
- . limiter la hauteur des bâtiments en fonction de l'éloignement par rapport à la déviation,
- . obliger à créer un espace vert en limite de parcelle,
- . interdire tous stationnements en façade de la déviation d'agglomération,
- . obliger à intégrer les stockages et les rendre non visibles depuis la déviation d'agglomération,
- . obliger à planter, en cas de clôture du lot,
- . obliger à planter, en limite séparative, une haie bocagère permettant de compléter la trame bocagère.

Ces obligations sont traduites dans le zonage et le réglementer du PLU ainsi que dans un *cahier des recommandations paysagères et architecturales*.

En particulier, les coupes ci-dessous présentent les vues possibles depuis la future déviation pour différentes hauteurs de bâtiment. Plus un bâtiment est élevé, plus il doit être implanté en retrait.





Sur l'ensemble de la ZAC, des plantations sont prévues pour la qualité paysagère du parc d'activités. Plusieurs types d'espaces seront ainsi créés :

- Des arbres d'alignement accompagnent l'entrée Ouest du site
- Des boisements viennent compléter la trame de bosquets présents dans et autour du site. Ces Boisements permettent d'intégrer les bassins tampons et les digues qui les composent et d'encadrer les vues depuis la déviation d'agglomération
- Des massifs arbustifs haut de 1,5 à 2m accompagnent les voies publiques de la partie centrale de la ZAC et permettent ainsi de créer un cadre végétal au parc d'activités tout en mettant en valeur les entreprises qui viendront s'implanter.
- Des massifs bas de moins de 1,5m accompagnent le cheminement piéton vers l'ouest et constitue un recul par rapport aux noues qu'il longe.
- Les noues sont plantées d'arbustes afin de limiter l'entretien.
- Les espaces de part et d'autre de la voie ferrée sont plantés d'une lande composée de bruyères identiques à celles présentes sur le site.
- Le reste des emprises non commercialisée sera engazonné avec un mélange de plantes pour prairies rustiques.

Les arbres existants seront conservés dans la mesure du possible.

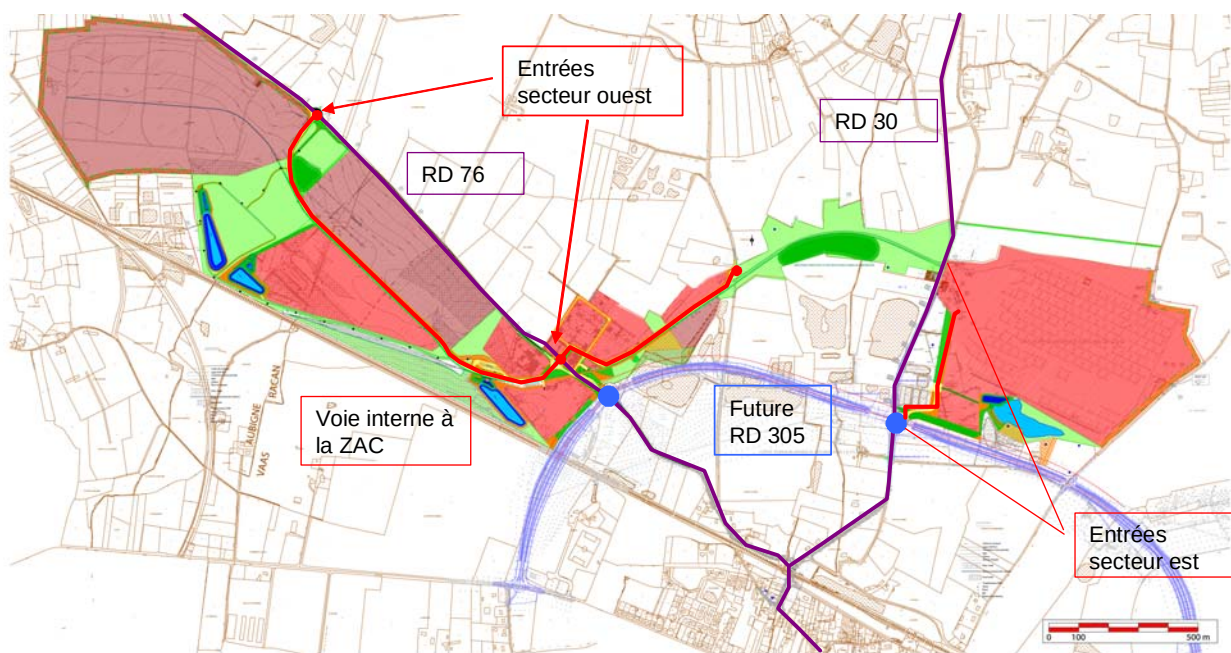
3.4. L'AGRICULTURE

Le périmètre de la ZAC au niveau du secteur 5 concerne des parcelles agricoles exploitées. Aussi, l'aménagement ne se fera pas jusqu'à la limite nord du périmètre mais s'arrêtera au niveau de l'enceinte militaire actuelle afin de réduire les impacts sur l'activité agricole.

Ce secteur agricole a été classé en zone A, agricole, au PLU. Cette zone n'est donc pas urbanisable.

3.5. VOIRIE ET CHEMINS

3.5.1. La voirie – les accès automobiles



Le profil en travers de la voie **principale** se décompose comme suit :

- Cheminement piéton de **2.40m** de large
- Noue plantée de **4.00m** de large
- Chaussée de **7.00m** de large
- Aire plantée de **2.00m** de large
- Voie ferrée de **2.60m** de large
- Aire plantée de **2.00m** de large

Le profil en travers de **la voie à sens unique de la cité des cadres** se décompose comme suit :

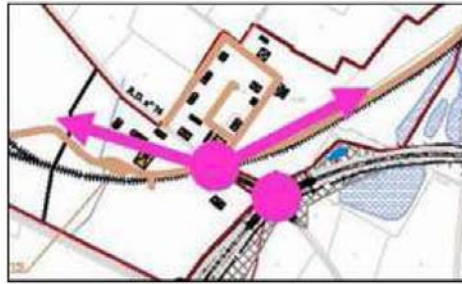
- Noue plantée de **2.00m à 4.00m** de large
- chaussée de **3.50m** de large
- Aire plantée de **1.20m** de large
- Trottoir de **1.50m** de large

- **Impacts**

L'accès à la ZAC ETAMAT se fera pour l'essentiel à partir de la future déviation de Vaas : une branche sera créée sur le giratoire situé à l'intersection de cette déviation et de la RD30 pour l'accès au secteur 5. Une autre entrée pourra se faire au nord de ce secteur, à partir de la RD30.

Un deuxième giratoire à l'intersection de la déviation de Vaas et de la RD76 permettra l'accès à l'entrée principale de la ZAC ETAMAT. Celle ci se fera après un giratoire positionné sur la RD76 et qui desservira les secteurs ouest et le secteur 4.

Giratoires du secteur Ouest



Sur la RD 76 un autre accès à la ZAC sera possible au niveau de la commune d'Aubigné Racan. Ainsi, la desserte du secteur 1 sera directe en venant de cette commune et la voie principale de la ZAC ne sera pas en impasse.

La circulation dans le secteur de Vass et Aubigné Racan va être modifiée de façon importante, tant par la déviation de Vass que par la création de la zone d'activités.

La RD76 va ainsi être équipée de deux giratoires, en plus de celui de la déviation de Vaas. La portion comprise entre ces deux giratoires ne sera pas utilisée pour la desserte de la ZAC et ne verra donc pas son trafic augmenter.

- Mesures prises

La création de giratoire aux intersections est un bon moyen d'assurer la sécurité tout en permettant une insertion facile dans le trafic.

Le giratoire ouest sur la RD 76 Evite les détours liés à une voie et impasse et ménagera une "sortie de secours" en cas de travaux ou problème barrant la voie.

3.5.2. Les déplacements piétons et cycles

- Impact

La ZAC ETAMAT n'a aucun impact sur les cheminements piétons et cycles puisqu'ils sont inexistant du fait de la clôture du terrain militaire.

- Mesures prises

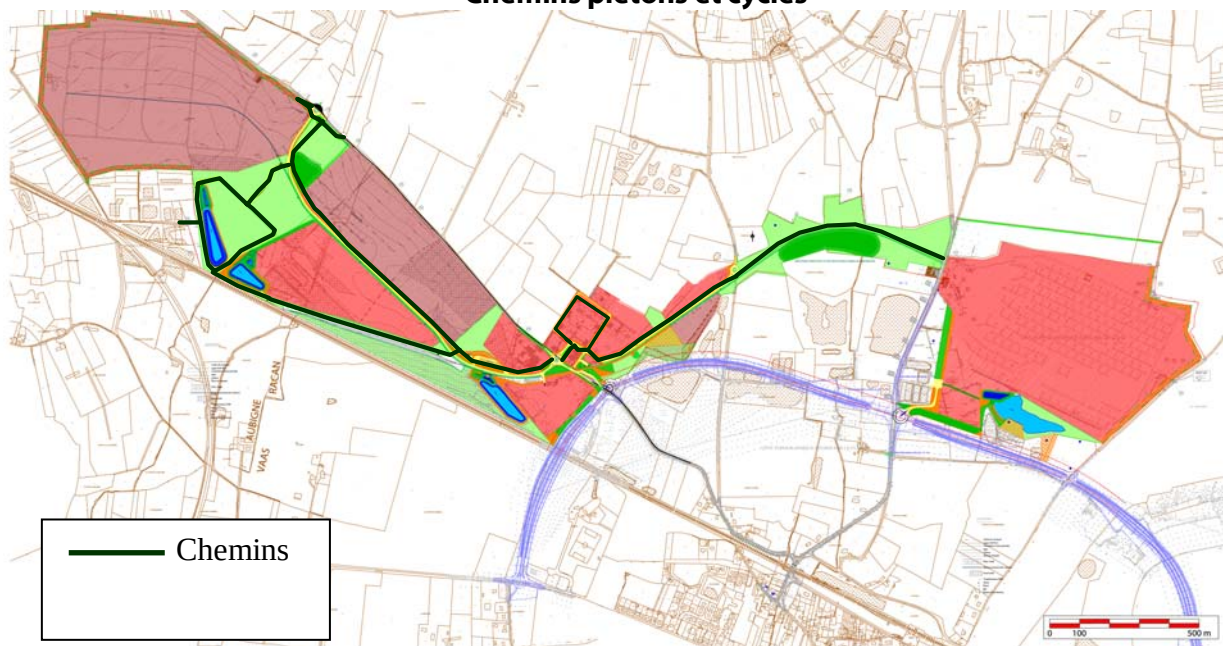
La voie principale de la ZAC ETAMAT sera doublée d'une allée piétonne, séparée de la chaussée par une noue plantée de roseaux et d'arbustes.

Un cheminement piéton est créé dans le corridor biologique du secteur 1 : il relie la RD76 au secteur d'étangs privés situé au sud de la ZAC, permettant une promenade qui n'existe pas actuellement. Cette promenade sera agrémentée d'une aire de pique nique et d'un parcours santé.

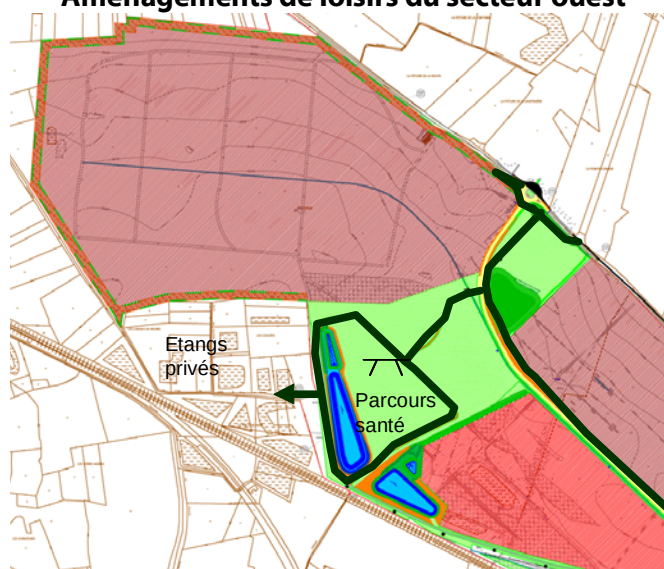
La voie traversant le secteur 4 ne sera pas modifiée et sera réservée aux piétons et cycles et aux engins d'entretien.

Aucun cheminement n'est prévu secteur 5, celui-ci ayant pour vocation à n'accueillir qu'un ou deux acquéreurs.

Chemins piétons et cycles



Aménagements de loisirs du secteur ouest



✓ L'accès par voie ferrée

La ZAC ETAMAT bénéficie d'un embranchement sur la voie ferrée Le Mans – Tours. Cet embranchement est conservé. Il sera remis en état en fonction de la demande industrielle.

3.6. SALUBRITE PUBLIQUE : DECHETS

Le cahier de recommandations architecturales et paysagères demande aux industriels la mise en œuvre de dispositions concernant la collecte des déchets de façon à préserver la qualité paysagère et la salubrité publique :

« Le stockage des déchets divers en attente de collecte sera réalisé de préférence à l'intérieur des bâtiments. Un local devra être prévu à cet effet. Dans le cas d'impossibilité technique ou fonctionnelle, un espace extérieur clos pour stocker les bennes sera intégré en arrière du mur d'entrée du côté des coffrets techniques au sein d'une enceinte de même nature et de même caractéristique que le mur lui-même, de façon à former un ensemble homogène. Il sera dimensionné en fonction des besoins de l'entreprise et validé par l'aménageur ».

3.7. IMPACTS TEMPORAIRES

L'aménagement de la ZAC ETAMAT va se faire par 2 tranches successives, dénommées Loirécopark I et Loirécopark II.

Le calendrier dépend des travaux de la déviation de Vaas.

Le secteur Est ne sera pas aménagé tant que la déviation ne sera pas faite.

Sur le secteur ouest, un accès provisoire se fera par la RD 76.

La parcelle la plus à l'ouest fait déjà l'objet d'une projet de centrale photovoltaïque et pourra bénéficier de l'accès existant sur cette même RD 76.

Impacts et mesures prises

Comme tout chantier, l'aménagement du site et l'implantation des différents équipements pourront être sources de nuisances diverses et de risques pour l'environnement.

Les entreprises seront tenues de prendre les dispositions destinées à diminuer ces impacts. Le SDESS y veillera comme indiqué dans sa Charte de développement et de qualité environnementale.

Les travaux prévus pour la création de mares, de passages pour la faune et de filets à Amphibiens seront faits à l'issue des travaux d'aménagement des voies principales.

Des mesures de protection en période de chantier sont prévues :

Fiche 2 : Respect des « zones vertes » en phase chantier

3.8. COUT DES MESURES PRISES

Investissement pour la protection des espèces protégées et de leur habitat :

- Fiche 1 : Maintien, restauration et gestion des « zones vertes » : 30 000€
- Fiche 2 : Respect des « zones vertes » en phase chantier : 10000 €
- Fiche 3 : Mise en place d'un «espace tampon» de 15 mètres minimum de large à l'interface de la ZAC avec des zones naturelles ou agricoles connexes : 20 000 €
- Fiche 4 : Création de 7 mares temporaires favorables aux amphibiens et réaménagement des berges des plans d'eau : 1 000 €
- Fiche 5 : Installation de 6 passages pour la petite faune sur les principaux points de conflits de corridors écologiques : 75 000€
- Fiche 6 : Pose de 555 mètres linéaires de filets à amphibiens : 1 000 €

Compensation de zone humides par création de prairie humide : 30 000 €

Filtres plantés pour le traitement des eaux pluviales : 40 000 €

Bassins de rétention des eaux pluviales plantés : 660 000 €

Réseau d'eau de service : 450 000 €

BIBLIOGRAPHIE

Conseil général de la Sarthe - Déviation de Vaas – RD 305 Commune de Vaas –Dossier de Déclaration d'utilité publique

Syndicat de développement économique du Sud Sarthe - Demande de dérogation pour la destruction de sites de reproduction ou d'aires de repos d'animaux d'espèces animales protégées- CPIE Vallées de la Sarthe et du Loir – Janvier 2010

Syndicat de développement économique du Sud Sarthe - Compte rendu d'inventaire piscicole Le Ruisseau du Guichard à Aubigné-Racan - HYDRO CONCEPT – Juillet 2010.

Syndicat de développement économique du Sud Sarthe - Compte rendu d'inventaire piscicole Le Ruisseau du Ponceau à Vaas - HYDRO CONCEPT – Juillet 2010.

Syndicat de développement économique du Sud Sarthe - Zone d'Aménagement Concerté ETAMAT à VAAS et AUBIGNE RACAN - Dossier de création – ARIA - avril 2008

Syndicat de développement économique du Sud Sarthe – Etude de dérogation à la loi Barnier - SETUR juin 2009

Syndicat de développement économique du Sud Sarthe – Dossier de demande d'autorisation au titre du Code de l'Environnement (*Loi sur l'Eau codifiée*)- SETUR - Septembre 2010.

ANNEXES

Annexe I : Fiche ZNIEFF

Annexe II : Fiche Natura 2000

Annexe III : Charte de développement et de qualité environnementale

Annexe IV : CPIE Vallées de la Sarthe et du Loir - Dossier de demande de dérogation pour la destruction de sites de reproduction ou d'aires de repos d'animaux d'espèces animales protégées - Janvier 2010 (Extraits)

AR CONTROLE DE LEGALITE : 072-200073112-20201223-2020061PRE-AR
en date du 23/12/2020 ; REFERENCE ACTE : 2020061PRE

Annexe I

Fiche ZNIEFF

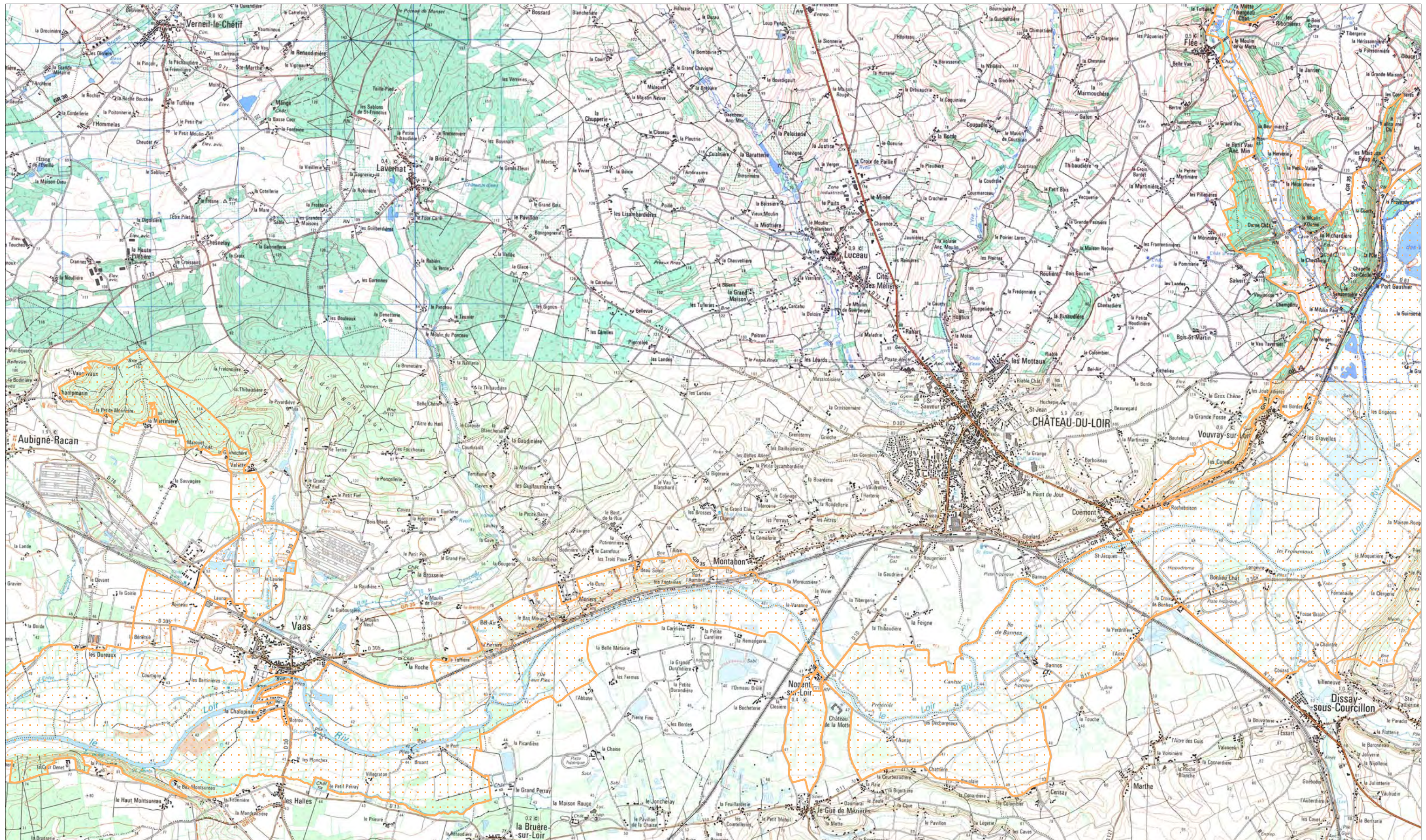


Type : 2

Code DIREN : 40050000

Nom de la zone : VALLEE DU LOIR DE PONT-DE-BRAYE A BAZOUGES-SUR-LE-LOIR

ZONE NATURELLE D'INTERET ECOLOGIQUE, FLORISTIQUE ET FAUNISTIQUE DEUXIEME GENERATION



"VALLEE DU LOIR DE PONT-DE-BRAYE A BAZOUGES-SUR-LOIR" (carte et descriptif)



Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Floristique et Faunistique de Type 2 (2ème génération)

Fiche descriptive

"VALLEE DU LOIR DE PONT-DE-BRAYE A BAZOUGES-SUR-LOIR"

Identifiant régional : **40050000**

Identifiant SPN : **520007289**

Type de zone : **2**

Année de 1ère description : **1987**

Année de mise à jour : **2005**

Année de validation MNHN : **2006**

Altitude : **30 - 0 m**

Surface déclarée : **15637 ha**

Département : **Maine-et-Loire (49)**
Sarthe (72)

Commune(s) concernée(s)

49127 [DURTAL](#)

49143 [FOUGERE](#)

49150 [GENNETEIL](#)

49257 [LES RAIRIES](#)

49380 [VAULANDRY](#)

72013 [AUBIGNE-RACAN](#)

72025 [BAZOUGES-SUR-LE-LOIR](#)

72027 [BEAUMONT-SUR-DEME](#)

72049 [LA BRUERE-SUR-LOIR](#)

72052 [CHAHAINES](#)

72060 [LA CHAPELLE-AUX-CHOUX](#)

72068 [LA CHARTRE-SUR-LE-LOIR](#)

72071 [CHATEAU-DU-LOIR](#)

72084 [CLERMONT-CREANS](#)

72098 [COULONGE](#)

72103 [COURDEMANCHE](#)

72108 [CRE](#)

72115 [DISSAY-SOUS-COURCILLON](#)

72134 [FLEE](#)

72143 [LE GRAND-LUCE](#)

72154 [LA FLECHE](#)

72159 [LAVENAY](#)

72161 [LHOMME](#)

72175 [LUCHE-PRINGE](#)

72176 [LE LUDE](#)

72183 [MARCON](#)

72185 [MAREIL-SUR-LOIR](#)

72203 [MONTABON](#)

72221 [NOGENT-SUR-LOIR](#)

72240 [PONCE-SUR-LE-LOIR](#)

72262 [RUILLE-SUR-LOIR](#)

72279 [SAINT-GEORGES-DE-LA-COUEE](#)

72283 [SAINT-GERMAIN-D'ARCE](#)

72314 [SAINT-PIERRE-DU-LOROUER](#)

72325 [SAINT-VINCENT-DU-LOROUER](#)

72330 [SAVIGNE-SOUS-LE-LUDE](#)

72356 [THOIRE-SUR-DINAN](#)

72357 [THOREE-LES-PINS](#)

72364 [VAAS](#)

72369 [VERNEIL-LE-CHETIF](#)

72376 [VILLAINES-SOUS-LUCE](#)

72384 [VOUVRAY-SUR-LOIR](#)

Typologie des milieux

a) Milieux déterminants :

223 Formations amphibies des rives exondées, des lacs, étangs et mares

352 Pelouses silicicoles ouvertes médio-européennes

372 Prairies humides eutrophes

531 Roselières

8922 Fossés et petits canaux

b) Autres milieux :

22 Lacs, étangs, mares (eau douce)

3 Landes, fourrés et pelouses

37 Prairies humides

4 Forêts

5 Tourbières et marais

62 Rochers exposés et falaises de l'intérieur

65 Grottes

81 Prairies fortement amendées ou ensemencées

82 Cultures

844 Bocage

8641 Carrières, sablières

Compléments descriptifs

a) Géomorphologie :

54 Vallée

56 Colline

c) Statuts de propriété :

63 Domaine public fluvial

d) Mesures de protection :

17 Zone ND du POS

e) Autres inventaires :

Pas de Directive Habitats / Pas de Directive Oiseaux

Facteurs influençant l'évolution de la zone

110 Habitat humain, zones urbanisées

360 Modification du fonctionnement hydraulique

400 Pratiques agricoles et pastorales

Commentaires : L'intérêt écologique de l'ensemble de la vallée est actuellement menacé par des projets hydrauliques destinés à limiter les effets des crues, le creusement ou l'extension de ballastières, le drainage et la mise en culture des prairies naturelles humides, l'urbanisation des côteaux. Des actions de protection ont été engagées : mesures agri-environnementales (mise en place de contrats de gestion pour la préservation des milieux : fauches tardives, conservation des prairies humides, etc...), acquisition ou location de parcelles par le Conservatoire du Patrimoine Naturel Sarthois et le Groupe Sarthois Ornithologique, collaboration avec l'Association de Développement de la Vallée du Loir.

Bilan des connaissances concernant les espèces

a) Faune :

	Mamm.	Oiseaux	Reptiles	Amphib.	Poissons	Insectes	Autr. Inv.
Prospection	3	3	3	3	2	1	1
Nb. Espèces citées	46	157	7	12	8	432	2
Nb. Espèces protégées	21	96	7	11	5	10	0
Nb. sp. rares ou menacées	22	22	3	6	9	62	0
Nb. Espèces endémiques	0	0	0	0	0	0	0
Nb. sp. à aire disjointe	0	0	0	0	0	0	0
Nb. sp. en limite d'aire	0	0	0	0	0	1	0
Nb. sp. margin. écologique	0	0	0	0	0	0	0

b) Flore :

	Phanéro.	Ptéridop.	Bryophy.	Lichens	Champ.	Algues
Prospection	3	3	1	1	0	0
Nb. Espèces citées	804	26	39	2	2	0
Nb. Espèces protégées	39	2	0	0	0	0
Nb. sp. rares ou menacées	192	8	0	0	0	0
Nb. Espèces endémiques	0	0	0	0	0	0
Nb. sp. à aire disjointe	0	0	0	0	0	0
Nb. sp. en limite d'aire	0	0	0	0	0	0
Nb. sp. margin.écologique	0	0	0	0	0	0

Critères de délimitation de la zone

Commentaires : Délimitation basée sur la répartition d'une multitude d'habitats d'intérêt patrimonial disposés de part et d'autre du Loir (secteur biogéographique le plus méridional de la Sarthe), et accueillant de nombreuses espèces animales et végétales rares et/ou protégées, le tout au sein d'un environnement relativement anthropisé.

Commentaire général

Vallée alluviale assez large présentant une très grande diversité de milieux humides ou marécageux et bordée de côteaux calcaires à végétation xérophile, creusés de nombreuses cavités, le tout abritant de nombreuses espèces animales et végétales protégées. Cette vallée constitue la limite nord absolue des aires de répartition de plusieurs espèces végétales d'affinité méditerranéenne. Les nombreuses cavités creusées dans le tuffeau permettent le stationnement de belles populations de chiroptères. Enfin il s'agit d'un axe migratoire avec sites de stationnements pour les oiseaux.

Sources

Informateurs :

- POURREAU.D
- HUBERT S.

Bibliographies :

- ROY J., (1934)6 Remarques sur les Ericacées de la région fléchoise (Sarthe). Bull. de la Soc. Linéenne-norm.. 8 ème série. 7:11-112
- BROSSET-CAUBERE. Contribution à l'étude écologique des chiroptères de l'ouest de la France et du Bassin parisien. Mammalia 28: 180-238
- Lecoindre. A, Boudier. P, Hunault. G. : Première sessions Bryologique de la S.B.C.O, T 22 : 507-518
- ROY J.(1930)- Groupements végétaux de la vallée du Loir. Flore des étangs de la Flèche (Sarthe). C.R. Soc. Bioéog.. : 82-86
- ROY J. (1932)6 Plantes adventices de la vallée du loir. Bull. de la Soc. Linnéenne de Normandie. 8ème série. 5:7-8.
- FOURNIER E., HUBERT S., (1998) - Contribution à l'inventaire de la Flore sarthoise. Bull. de la SBCO. Nvelle série. T29
- FOURNIER E., HUBERT S. (1997) - Contribution à l'inventaire de la flore sarthoise. Bull. de la SBCO. Nvelle série T28
- FOURNIER E., HUBERT S., (1999-2000) - Contribution à l'inventaire de la flore sarthoise. Bull. de la SBCO.
- HUBERT S., (1999) - Présence de Gomphus graslinii (Rambur 1842) dans le département de la Sarthe. MARTINIA T15, fasc.3
- Bulletins du Groupe Sarthois Ornithologique : 1977-1997
- Faillie. L, Passin. R - Catalogue des lépidoptères de la Sarthe. p. 55-157
- SNE Sarthe (1992) - Bords des routes de grand intérêt écologique.

AR CONTROLE DE LEGALITE : 072-200073112-20201223-2020061PRE-AR
en date du 23/12/2020 ; REFERENCE ACTE : 2020061PRE

Annexe II

Fiches NATURA 2000

**Proposition de Site d'Importance Communautaire
(futur réseau Natura 2000)
N° FR5202005**

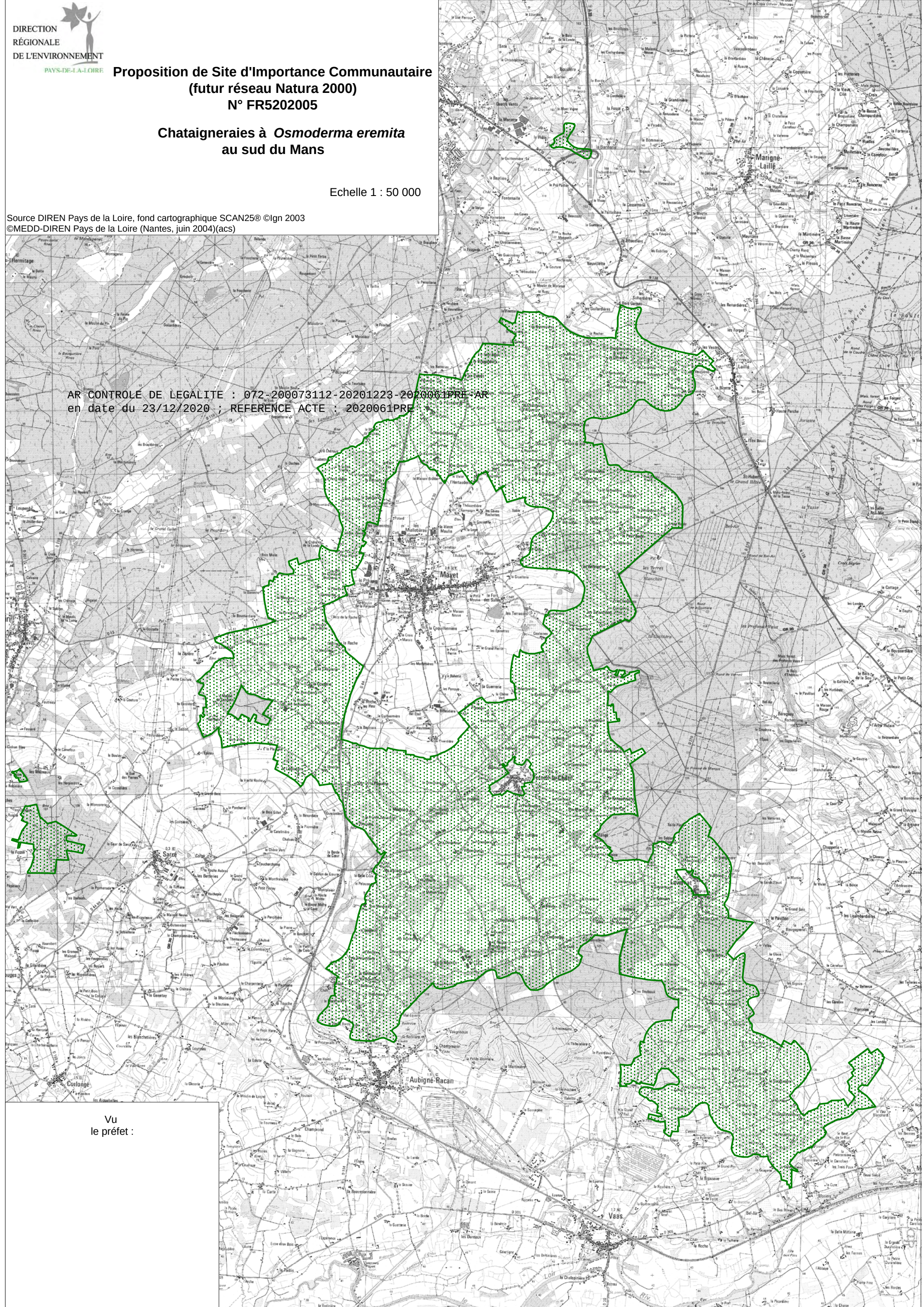
**Chataigneraies à *Osmoderma eremita*
au sud du Mans**

Echelle 1 : 50 000

Source DIREN Pays de la Loire, fond cartographique SCAN25® ©Ign 2003
©MEDD-DIREN Pays de la Loire (Nantes, juin 2004)(acs)

AR CONTROLE DE LEGALITE : 072-200073112-20201223-2020061PRE-AR
en date du 23/12/2020 ; REFERENCE ACTE : 2020061PRE

Vu
le préfet :



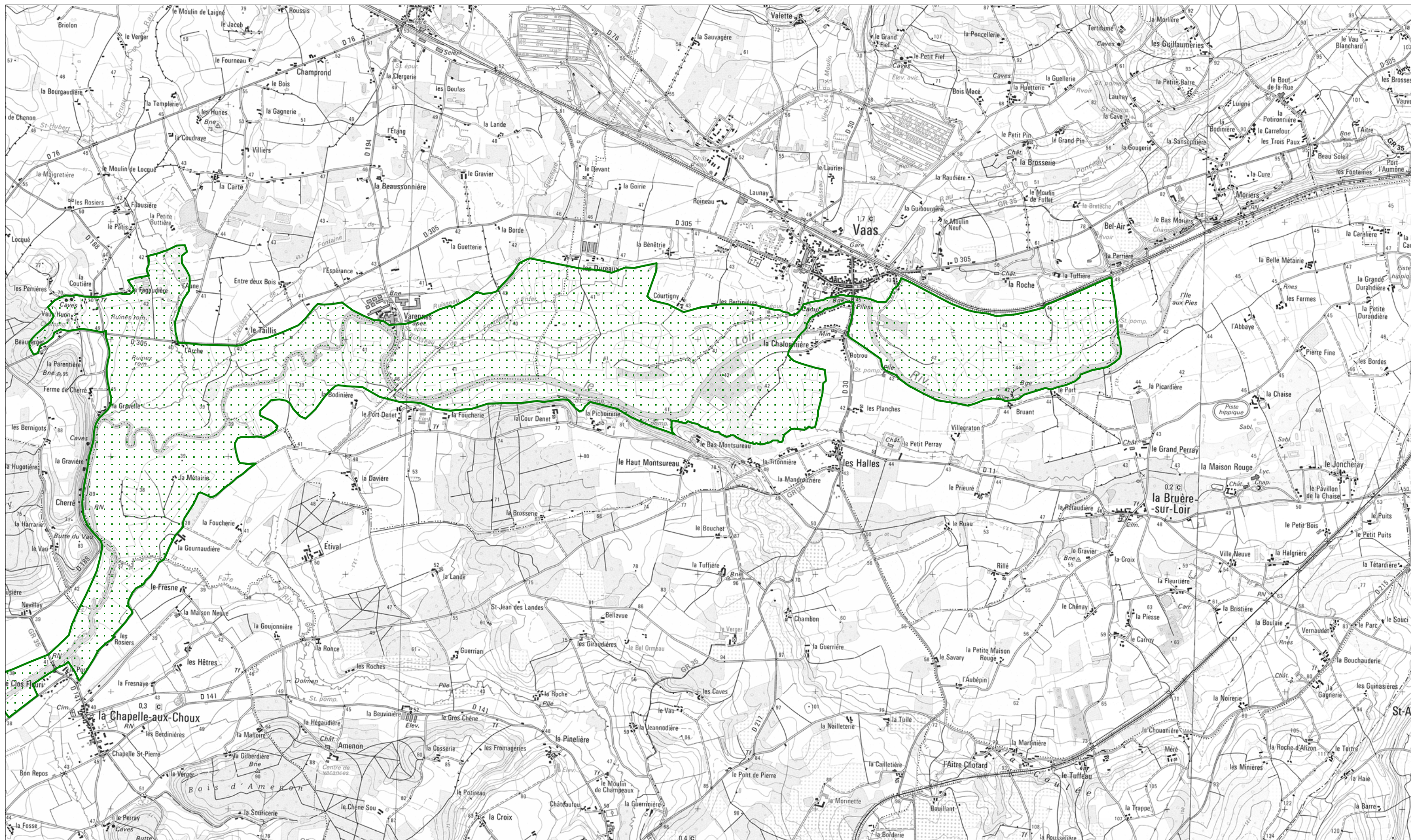
SITE D'INTERET COMMUNAUTAIRE (SIC)

Code Natura : FR5200649

Nom de la zone : VALLEE DU LOIR DE VAAS A BAZOUGES ET ABORDS



Direction Régionale de l'Environnement
PAYS-DE-LA-LOIRE



Annexe III

Charte de développement et de qualité environnementale

CHARTRE DE DEVELOPPEMENT ET DE QUALITE ENVIRONNEMENTALE : TABLEAU DE BORD

THEMES	OBJECTIFS A ATTEINDRE	AXES DE TRAVAIL	PROPOSITIONS NORMATIVES	PROPOSITIONS D'ACTIONS
Insertion dans le territoire	Assurer une bonne perception de la zone par les riverains	Veiller à l'harmonie des paysages	1 Imposer la plantations d'arbres de haute fûtaie sur les espaces restés disponibles.	Préserver des îlots forestiers en limite de parcelles pour intégrer les bâtiments dans le paysage un recensement sera effectué par le cabinet ARIA
		Respecter le patrimoine bâti	2 Traitement architectural des façades : définir un cahier des charges fixant des thématiques d'homogénéoté sur les coloris de bâtiments, les enseignes, l'éclairage, etc.	
		Maîtriser les risques technologiques	3 cf. réglementation ICPE	Travail de prévention systématique avec la CCI
		Etablir un dialogue permanent avec les riverains.	4 5	Si Seveso, et en fonction des risques connus, élaborer un plan de crise et de sauvegarde avec les services de l'Etat et les communes concernées. Créer un Conseil de zone avec élus, les entreprises et associations locales dans la continuité du groupe de travail : instance d'information et de concertation.
		Rendre les équipements de la zone accessibles à tous les usagers	6	Ouvrir des espaces de promenade et de découverte, créer des espaces d'interface entre le parc et les bourgs, en favorisant les circulations (ex : chemin pédestre et cyclable entre Vaas et Aubigné); permet de préserver des distances de sécurité entre les bourgs et les activités classées.
	Créer une nouvelle valeur ajoutée pour les habitants	Créer des équipements à usage mixte entreprises / habitants	7 8	Favoriser l'installation d'activités de loisirs au sein du parc autour de la nature ou des sports de plein air : zone de pique-nique, parcours de santé, sentiers botaniques, promenades équestres... Prévoir des espaces disponibles et centraux pour la construction d'équipements collectifs de type restauration ou crèche- halte garderie.

CHARTRE DE DEVELOPPEMENT ET DE QUALITE ENVIRONNEMENTALE : TABLEAU DE BORD

THEMES	OBJECTIFS A ATTEINDRE	AXES DE TRAVAIL	PROPOSITIONS NORMATIVES	PROPOSITIONS D'ACTIONS	
Patrimoine naturel et espaces vivants	Intégrer les salariés des entreprises dans la vie locale	Ouvrir les équipements des communes de Vaas et d'Aubigné.	9	Créer une nouvelle offre d'activités sur les temps disponibles, au fur et à mesure des besoins et travailler sur un guide d'accueil	
	Respecter la biodiversité du milieu naturel et prendre en compte les écosystèmes remarquables.	Identifier les milieux naturels pour les préserver	10	Conduire un diagnostic en partenariat avec les associations locales pour la valorisation des espaces naturels préservés : Intervention possible de la CIRPE. Récupérer le dossier natura 2000 de Montabon auprès du CG.	
	Assurer une continuité écologique avec le milieu naturel	Aménager les interfaces avec le milieu naturel*	11	Créer des espaces tampons cohérents avec le milieu naturel environnant	
	Construire un image "verte" de la zone d'activité	Veiller à la qualité des espaces plantés*	12	Créer des espaces tampons qui pourraient être mis en pâturage par des agriculteurs, sous réserve de baux précaires	
			13	Prévoir des aménagements qualitatifs pour les transitions bourgs / Zone d'activités	
	S'inscrire dans une gestion durable des espaces verts		14	Délivrer des prescriptions pour un traitement végétal du bâti	Elaborer une "palette végétale" adaptée au climat et au sol.
			15	Favoriser la plantation de variétés végétales endémiques ou adaptées*	Définir un cahier des charge des plantations à réaliser sur la base de la palette végétale à réaliser.
16			Créer des espaces nécessitant un entretien limité	Maintenir au maximum les espaces à caractère naturel	Favoriser l'émergence de mode de gestion s'inspirant du milieu agricole extensif : pâturage ou prairie pour fourrage, prairies fleuries à broyer...
		Favoriser la récupération des eaux de pluie pour l'arrosage sur la zone de Montabon en particulier	17	Imposer la captation des eaux pluviales en toiture	

CHARTRE DE DEVELOPPEMENT ET DE QUALITE ENVIRONNEMENTALE : TABLEAU DE BORD

THEMES	OBJECTIFS A ATTEINDRE	AXES DE TRAVAIL	PROPOSITIONS NORMATIVES	PROPOSITIONS D'ACTIONS
Déplacements et transports	Réduire l'utilisation de la voiture personnelle pour les trajets domicile - travail.	Rendre les zones accessible depuis les bourgs proches, voire depuis chateau du Loir	18 Solliciter une participation financière aux entreprises	Etudier la faisabilité économique d'un transport en commun type navette depuis les gares SNCF : créer une structure ad'hoc (type association d'entreprises) co-financée par le secteur public - viabilité et élargissement au transport à la demande à étudier
			19	Améliorer la fréquence de desserte d'une des deux gares les plus proches
	Faciliter la circulation et le stationnement poids lourds	Favoriser le co-voiturage	20	Créer un portail co-voiturage sur le site internet du parc pour les deux zones et prévoir des lieux de regroupement
		Travailler à une trame viaire cohérente et économe*	21 Imposer une capacité de stationnement au m ² construit	Indiquer clairement les cheminements et accès
			22	Créer une aire d'attente Poids Lourds Intégrée et agrémentée avec des aménagements ad'hoc pour le stationnement prolongé
Permettre la cohabitation avec les piétons et les cycles	Promouvoir le rail	Etudier l'opportunité de créer un centre routier PL sur la zone de Montabon	23	mener une réflexion sur sa possible intégration dans la zone.
		Favoriser la création de cheminements piétons de traverse et d'itinéraires vélo*	24 Imposer la création d'abris à vélo	Créer des itinéraires piétons et cycles vers les équipements et les point d'arrêt de transport en commun
		Favoriser l'implantation d'entreprise utilisatrice du rail	25	Mener une action de marketing de zone en direction de cibles identifiées.
Gestion des eaux pluviales	Limiter les phénomènes de ruissellement	Favoriser la perméabilisation des sols	26 limiter les espaces de stationnement traités en bitume	
		Capter les eaux de pluie des aires de stationnement	27 Imposer la collecte des eaux de pluie vers le réseau pluvial	Travailler à la création de traitement des eaux de pluie polluées

CHARTRE DE DEVELOPPEMENT ET DE QUALITE ENVIRONNEMENTALE : TABLEAU DE BORD

THEMES	OBJECTIFS A ATTEINDRE	AXES DE TRAVAIL	PROPOSITIONS NORMATIVES	PROPOSITIONS D'ACTIONS
Qualité environnementale du bâti	Maîtriser par la qualité environnementale des bâtiments leur impact sur l'environnement	Définition de normes de construction acceptables*	30 Réglementation à adapter aux activités industrielles quant au choix des matériaux, systèmes d'éclairage...Imposer certaines cibles de la certif. 14001 dans les cahiers des charges de cession des terrains (traitement HQE)	S'inspirer de la démarche HQE dans la rédaction du cahier des charges pour certains aspects liés aux économies d'énergie ou au traitement végétal par exemple.
Economies d'eau	Réduire les consommations d'eau potable de réseau par rapport aux taux de consommation standards (démarche de certification)	Favoriser l'emploi d'eau non potable pour les usages industriels ou domestiques	31 Apporter un conseil pour la captation des eaux pluviales en toiture et leur réutilisation en eau de lavage (flotte de véhicule) ou dans les sanitaires	Mettre en place un accompagnement des projets d'entreprises dans le cadre du management environnemental de zone. Etudier les ressources en eaux souterraines : attention aspect très réglementé
		Opérer un contrôle des réseaux	32 33	Créer un système d'alerte de débits anormaux
Economies d'énergie	Réduire les consommations d'énergie par rapport aux consommations de bâtiments standards	Développer le recours à des systèmes de production autonome d'énergies renouvelables	35	Réfléchir à la création d'un parc solaire dédié ou à proximité de la zone, pour les alimentations en eau chaude ou les équipements publics : montrer l'exemple !
		Prise en compte des conditions climatiques locales	36 Appliquer une approche bioclimatique dans la conception des bâtiments démontrant les gains de consommation d'énergie par rapport aux bâtiments classiques. A préconiser dans le cahier des charges de cession de terrains.	Réfléchir à une incitation fiscale de zone

CHARTRE DE DEVELOPPEMENT ET DE QUALITE ENVIRONNEMENTALE : TABLEAU DE BORD

THEMES	OBJECTIFS A ATTEINDRE	AXES DE TRAVAIL	PROPOSITIONS NORMATIVES	PROPOSITIONS D'ACTIONS
Maîtrise des rejets	Réduire et maîtriser les rejets liquides polluants	Travailler sur le traitement en amont des rejets polluants	37 Veiller à la stricte application de la réglementation ICPE	Etude loi sur l'eau : apprécier la capacité des sols et cours d'eau à absorber les rejets traités. Prévoir les espaces d'installations d'épuration individuelles et étudier l'opportunité d'installations collectives pour les rejets non industriels selon les secteurs
	Réduire et maîtriser les rejets atmosphériques polluants	S'assurer du respect de la réglementation par les entreprises	39	Exercer au besoin une veille du respect de la réglementation
	Maîtriser les déchets d'activité	Mutualiser les ressources des entreprises dans le traitement des déchets <i>si volumes planchers rentables atteints</i>	40 41	Renvoi vers prestataires. Création d'une déchetterie de zone au besoin. Réfléchir au besoin à l'organisation d'une filière locale de traitement des déchets industriels si gisement conséquent.
Chantiers	Limiter les nuisances	Limiter les impacts sur la circulation riveraine	42	Associer la maîtrise d'ouvrage de ZAC aux cellules de coordination de chantiers
		Assurer le tri et la valorisation des déchets de chantier	43	Recourir aux outils existants dans le cadre du plan déchet du BTP
Maîtrise du développement	Pérenniser et améliorer la qualité environnementale de la zone	Maîtrise des implantations*	44	Démarche attentive de commercialisation de la zone
		Préserver des capacités d'extension future*	45	Organiser une logique de réserve foncière dans la géométrie des lots mis à la vente
			46 47	inciter une conception de bâtiments permettant des extensions futures Veiller à la préservation d'îlots de verdure dans les scénarios d'extension.

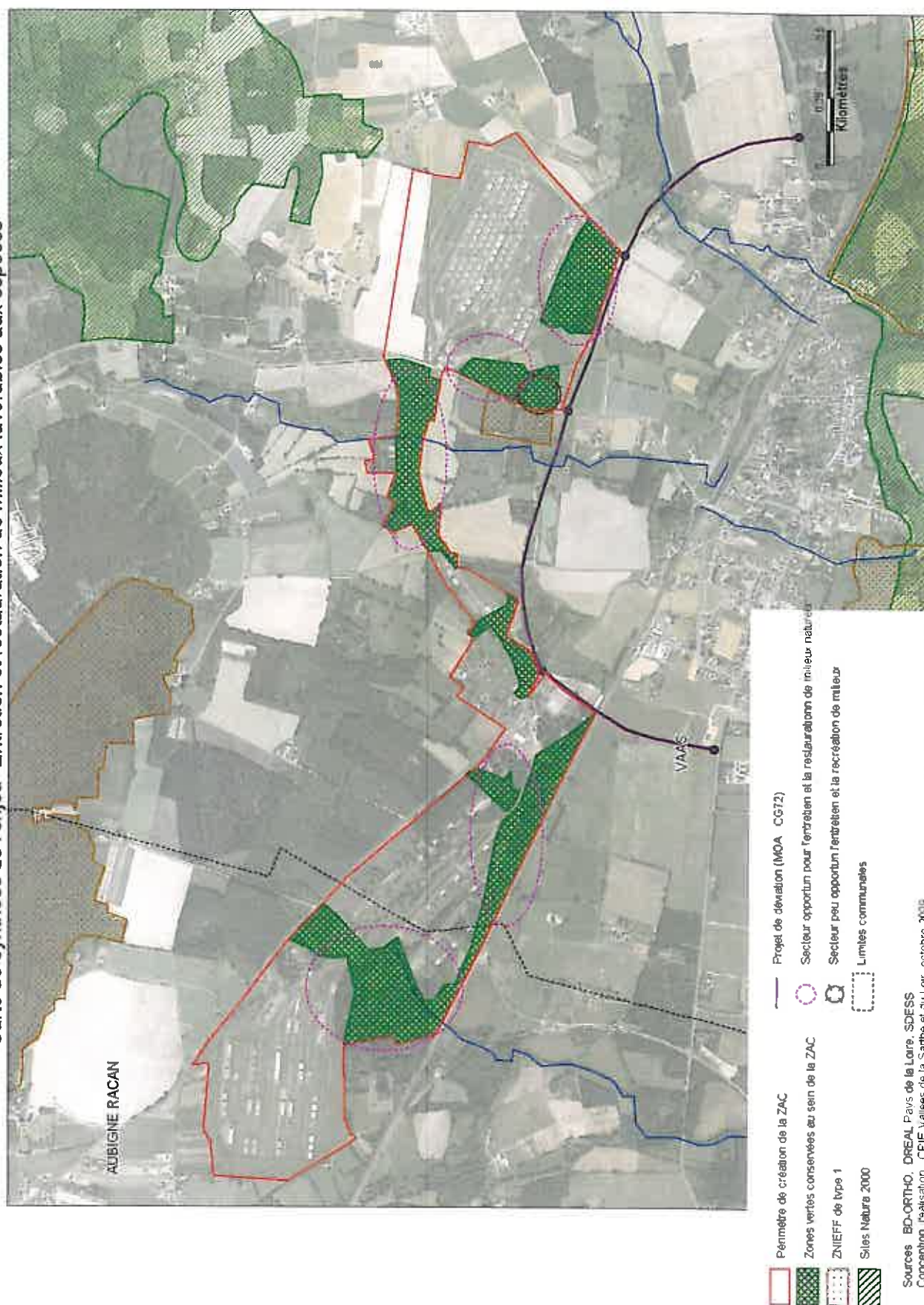
AR CONTROLE DE LEGALITE : 072-200073112-20201223-2020061PRE-AR
en date du 23/12/2020 ; REFERENCE ACTE : 2020061PRE

Annexe IV

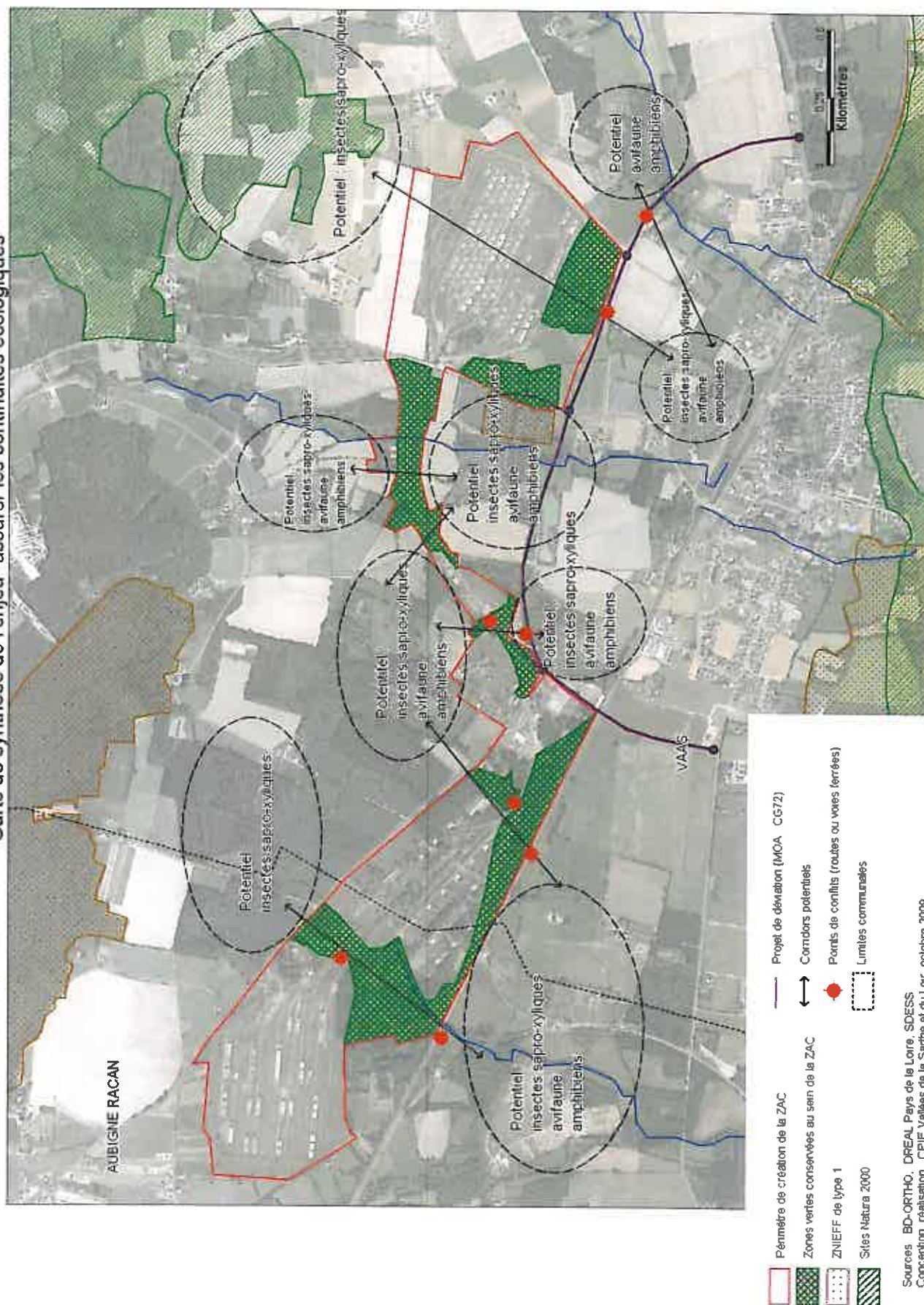
CPIE Vallées de la Sarthe et du Loir Dossier de demande de dérogation pour la destruction de sites de reproduction ou d'aires de repos d'animaux d'espèces animales protégées, janvier 2010

(Extraits)

Carte de synthèse de l'enjeu "Entretien et restauration de milieux favorables aux espèces"



Carte de synthèse de l'enjeu "assurer les continuités écologiques"



Sources : BD-ORTHO, DREAL Pays de la Loire, SDESS
Conception, réalisation : CPIE Vallées de la Sarthe et du Lor, octobre 2009

Syndicat de développement économique du Sud-Sarthe – CPIE Vallées de la Sarthe et du Lor

Dossier de demande de dérogation pour la destruction de sites de reproduction ou d'aires de repos d'animaux d'espèces animales protégées, janvier 2010

4. Mesures de réduction, d'accompagnement et de compensation

Les mesures de réduction, d'accompagnement et de compensation sont présentées ci-après sous la forme de fiches techniques précisant les modalités de chaque mesure.

4.1. Mesures de réduction

Les mesures de réduction visent à limiter au maximum l'atteinte portée aux espèces protégées et à leurs habitats présents sur la ZAC.

Le maître d'ouvrage se propose donc d'acquérir et de gérer de façon conservatoire des espaces à vocation écologique.

Fiche 1 : Maintien, restauration et gestion des « zones vertes »	
Objectifs	Maintenir, restaurer et gérer des milieux favorables aux espèces protégées et à leurs habitats.
Périodes de réalisation	Acquisitions foncières : Travaux de restauration : Gestion conservatoire de ces zones :
Surface concernée	42 hectares
Modalités techniques de réalisation : acquisitions foncières	Les terrains situés sur l'ancien site militaire de l'ETAMAT seront acquis par le SDESS, après dépollution, en novembre 2010. Les terrains situés en dehors de l'ancien camp militaire seront acquis par préemption dans le cadre du dossier de réalisation de la ZAC, actuellement soumis à enquête publique. Les terrains ayant vocation à rester en « zone verte » seront classés en tant que zones naturelles dans les PLU des communes d'Aubigné-Racan et de Vaas.
Modalités techniques de réalisation : Convention avec une association pour l'appui technique à la restauration et la gestion de « zones vertes »	Le SDESS signera une convention d'assistance à maîtrise d'ouvrage avec un organisme compétent d'une durée de 5 ans reconductible. Cette convention explicitera les moyens techniques et financiers pour l'assistance à la mise en œuvre des mesures de restauration et de gestion conservatoire des zones vertes. Un Comité de Pilotage sera créé afin : - d'apporter un regard critique sur la mise en œuvre des travaux de restauration, - d'évaluer les mesures de gestion conservatoire des zones vertes, - de prendre connaissance des résultats des suivis écologiques (cf. fiches 8 à 10) au regard des travaux engagés et des mesures de gestion mises en place.
Modalités techniques de réalisation : travaux de restauration	Certains secteurs qui seront maintenu en « zone verte » constituent aujourd'hui des habitats d'espèces protégées. Certains de ces habitats sont ponctuellement en mauvais état de conservation Il convient donc de mettre en place des travaux de restauration pour augmenter les potentialités d'accueil d'espèces protégées sur ces espaces. Il s'agit donc de : - Secteur est : Rouvrir 0,70 ha (au moyen d'un broyeur forestier) de zones colonisées aujourd'hui par des ligneux (Saulx marsault) et des ronces dans le but de recréer des milieux ouverts favorables aux amphibiens et aux oiseaux observés sur le site. Un décapage de la terre végétale sur 10 cm d'épaisseur (étrépage) pourra être réalisé sur les zones qui avaient historiquement déjà été très remaniées (dépôt de terre végétale) en vue d'obtenir un milieu pionnier sablo-graveleux favorable aux espèces concernées (3,5 ha concernés, soit environ 3200m³). Ces travaux seront réalisés en même temps que les travaux

	de viabilisation des lots de la ZAC, le matériel et les équipes étant déjà sur site. La terre végétale sera évacuée et réutilisée dans l'aménagement de la ZAC ou de la déviation de Vaas dont les travaux de création seront concomitants à ceux de la ZAC. - Secteur est : Remise en prairie de 1,5 ha de champs cultivés. Un couvert herbacé sera donc semé avec des Graminées (Ray-grass, dactyle, fétuque,...). Cette remise en prairie sera assurée par l'agriculteur à qui sera proposé la fauche de cette parcelle. - Secteurs est, ouest et zone centrale : Suppression des plantes invasives : suppression par fauche (4 fauches échelonnées sur 3 mois au printemps et à l'été) des populations de Renouées du Japon, Herbe de la pampa sur environ 150 m² répartis sur le site). Les foyers de Renouée du Japon pourront ensuite être plantés en ilots de chêne afin que cette espèce concurrence la Renouée (prévoir 2 ilots de chêne pédonculés de 50 m²). - Zone centrale : abatage et exportation de 25 peupliers hybrides en vue de rouvrir des milieux humides. Les rémanents pourront être brûlés à l'extérieur des parcelles ayant vocation à rester en zone verte. - Secteur est : régénération de châtaigniers par recepage (10 cépées à traiter, quelques « chandelles » - brins secs- pourront être gardées). Les produits de coupe pourront être broyés et utilisés en paillage pour les haies.
Modalités techniques de réalisation : gestion conservatoire des zones (propositions pour la période 2011-2015)	Ces actions de gestion prennent plusieurs aspects : - Gérer par une fauche tardive annuelle (après le 15 juillet) avec exportation du produit de fauche (qui pourra être utilisé en paillage sur les haies) les zones ouvertes de landes et prairies mésophiles. Surface concernée : 14 ha. Les cariçaies, mégaphorbiaies et la pelouse calcicole 2,91 ha) seront fauchées tous les 3 ans seulement. - Gestion forestière des boisements : afin de maintenir l'aspect de futaie régulière des boisements de chêne, il conviendra de favoriser des éclaircies permettant une mise en lumière du sous-étage afin d'assurer à terme le renouvellement du peuplement par régénération naturelle. Il convient donc de prévoir en 2011 ou 2012 la coupe d'une trentaine d'arbres de haut jet sélectionnés dans les boisements du site. Les produits de coupe seront laissés sur place (bois mort). - Maintien du caractère ouvert des berges de l'étang accueillant la population d'hirondelles de rivage (suppression, annuellement des ligneux poussant en pied de berge) et de l'étang potentiellement favorable situé au sud (à proximité du boisement conservé). - Le SDESS pourra se rapprocher du Syndicat intercommunal du Loir afin de mettre en œuvre sur le site un piégeage des ragondins (action déjà généralisée sur le bassin du Loir).
Partenaires et prestataires pressentis	Associations/entreprises locales d'insertion, agriculteurs locaux, CPIE, Conservatoire, entreprises locales de travaux publics, Centre Régional de la Propriété Forestière...

Fiche 2 : Respect des « zones vertes » en phase chantier	
Objectifs	Maintenir des milieux favorables aux espèces protégées et à leurs habitats en évitant les perturbations liées au chantier d'aménagement de la ZAC.
Période de réalisation	Phase chantier de la création de la ZAC : à partir de l'automne 2010 pour le secteur ouest, à partir du printemps 2012 pour le secteur est
Surface concernée	128 hectares
Modalités techniques de réalisation : sensibilisation des entreprises aménageant la ZAC	Les entreprises qui réaliseront les travaux d'aménagement des lots de la ZAC seront sensibilisées, via le maître d'oeuvre, au strict respect des zones vertes. Cela permettra d'éviter tout problème de tassement de sol (interdiction de passages d'engins trop lourds), de dépôts ou de brûlage de déchets. Cette sensibilisation sera réalisée au moyen d'une rencontre du maître d'œuvre avec tous les responsables de chantiers des entreprises concernées voire d'une mise en défens temporaire de certains secteurs.
Modalités techniques de réalisation : sensibilisation des entreprises réalisant les actions de restauration des « zones vertes »	Les entreprises qui réaliseront les travaux de restauration des « zones vertes » seront informées de l'intérêt environnemental de ces zones et des mesures à prendre pour limiter tout impact négatif sur ces zones. Ces mesures seront explicitées dans le cahier des clauses techniques qui sera transmis par le maître d'œuvre lors des consultations d'entreprises. La stricte application de ces cahiers des charges sera également contrôlée sur le terrain par le maître d'œuvre du projet de réalisation de la ZAC.
Partenaires et prestataires pressentis	Maître d'œuvre : SETUR Partenaire technique : CPIE Vallées de la Sarthe et du Loir

4.2. Mesures compensatoires

Fiche 3 : Mise en place d'un «espace tampon» de 15 mètres minimum de large à l'interface de la ZAC avec des zones naturelles ou agricoles connexes	
Objectifs	Assurer les continuités écologiques, entre de grandes entités à fort enjeu en terme de conservation de la biodiversité (sites Natura 2000)
Période de réalisation	A partir de septembre jusqu'à la fin novembre 2011.
longueur concernée	3600 mètres linéaires (dont 1600 ml à la charge du SDESS)
Modalités techniques de réalisation : Maintien de bandes de type prairie ou lande	Maintien d'une zone enherbée sur 15 mètres de large (élargi à environ 40 ml sur les secteurs longeant la déviation) pour un faciliter le déplacement des animaux et assurer leur protection. Aucune terre végétale ne devra être rapportée, afin de garder des milieux pionniers à végétation rase. Gestion de cet espace : au maximum 1 fauche annuelle ou pâturage ovin le cas échéant
Modalités techniques de réalisation : Plantation de haies et création d'arbres têtards et de châtaigniers greffés	Plantation de haies champêtres (jeunes plants) en quinconce sur paillage naturel (copeaux de bois ou paille). Les essences utilisées devront être conformes à la liste des arbres préconisés dans le cadre des plantations subventionnées par le Conseil Général de la Sarthe et adaptées au milieu : Chêne tauzin, Chêne pédonculé, Châtaignier greffé avec la variété de Nouzillard (30 au minimum sur le linéaire considéré), Orme résistant, Fusain d'Europe, Bouleau blanc, Cormier, Alisier torminal, Néflier... On veillera à ce que le Robinier faux-acacia ne soit pas planté car il pourrait présenter un caractère invasif sur les milieux présents sur le site. Entretien de ces haies : Prévoir 9 arrosages (100 litres d'eau) la première année sur les arbres tiges (tous les 15

	jours de début mai à fin août). Un complément de paillage pourra être apporté au cours de la première année. Les arbres tiges ayant vocation à être menés en haut jet ou en têtard seront taillés (taille de formation), 1 an après la plantation. Les arbres et arbustes de bourrage pourront être recepés 1 an après la plantation pour favoriser une repousse en cépée. Les arbres de bourrage seront recepés tous les 10 ans ou tous les 15 ans, en fonction de leur développement. Une taille latérale tous les 5 ans pourra permettre de limiter le développement de la haie (optionnel). En outre, la création de 20 arbres têtards en 2014 permettra de donner un intérêt supplémentaire à ces haies (arbres favorables à la biodiversité et caractéristiques du paysage local). Des jeunes sujets chêne pédonculé et d'Orme seront sélectionnés pour être émondés en 2014. Il sera nécessaire de repasser en 2015 sur ces sujets pour supprimer les gourmands sur le tronc et en tête. Les arbres pourront ensuite être émondés tous les 9 ans. NB : le SDESS prévoit de prendre à sa charge 1600 mètres linéaires. Une entreprise prendra en charge les 2000 mètres linéaires restant dans le cadre de l'aménagement de son lot (secteur Aubigné-Racan).
Partenaires et prestataires pressentis	Associations/entreprises locales d'insertion, agriculteurs locaux, CPIE, entreprises locales de TP, CRPF, Conseil général de la Sarthe...

Fiche 4 : Création de 7 mares temporaires favorables aux amphibiens et réaménagement des berges des plans d'eau.	
Objectifs	Recréer des habitats favorables à la reproduction des amphibiens, permettant ainsi le maintien des populations.
Période de réalisation	Août à octobre 2011 (suivant les conditions météorologiques).
Modalités techniques de réalisation : Création de 7 mares temporaires	Creusement de mares temporaires (pouvant s'assécher en fin de période estivale, limitant ainsi la colonisation par les poissons ou écrevisses exogènes). Profondeur maximum de 1,30 m au centre de la mare. Installation de pentes douces pour une circulation facilitée pour les amphibiens lors de la sortie des juvéniles et pour favoriser la diversité des habitats en fonction des gradients d'humidité. Longueur : 5 mètres ; largeur : 3 mètres. Soit environ 8,5m³ de déblai par mare. Aucune plantation d'espèces végétales ne sera réalisée dans ces mares (colonisation naturelle). Le déblai de sable et de grave pourra être disposé en petits merlons à proximité de la mare pour servir de site d'hivernage aux crapauds calamites et alytes accoucheurs, ils pourront alors se fourir à proximité sans envisager de migration importante souvent cause de mortalité. Gestion des mares (7 mares créées et 4 mares existantes) : Fauchage par rotation de la ripisylve (1/3 par an) si le développement de la végétation est important ; le but étant de maintenir des milieux ouverts pour les espèces pionnières.
Modalités techniques de réalisation : réaménagement des berges des plans d'eau	Réaménagement d'une partie des berges de 3 plans d'eau existants qui seront conservés en partie ouest du site et ayant vocation à être des bassins tampons : création de pentes douces (<30%) sur un des cotés du plan d'eau. Le plan d'eau situé en partie est présente déjà une pente douce et ne nécessite donc pas de réaménagement. Gestion de ces pentes douces : Fauchage des macrophytes et arrachage des saules (<i>Salix sp.</i>) tous les deux ans afin de conserver des zones ouvertes sur les berges en

	pentres douces.
Partenaires et prestataires pressentis	Entreprises de travaux publics, CPIE...



Exemple de mare temporaire occupée par la Crapaud calamite : ancienne ballastière de l'aérodrome de La Flèche – 72 (photographie : CPIE Vallées de la Sarthe et du Loir).

Fiche 5 : Installation de 6 passages pour la petite faune sur les principaux points de conflits de corridors écologiques	
Objectifs	Limitier l'impact des voies de circulation sur les populations animales migratrices et/ou sédentaires, en particulier sur les amphibiens.
Période de réalisation	Août à novembre 2011
Modalités techniques de réalisation :	La régulation de la mobilité des populations d'amphibiens pourrait être réalisée par le dispositif de crapauducs. Il s'agit de tunnels de béton, à section rectangulaire 600mm x 1000mm, traversant la largeur de la route. L'objectif est de faire emprunter ce tunnel aux amphibiens présents dans les zones vertes de la ZAC, lors des migrations prénuptiales et postnuptiales. Ces tunnels doivent être droits pour que la lumière soit visible depuis l'entrée. Il a également été démontré que les amphibiens utilisaient préférentiellement les tunnels dont le fond est recouvert de terre afin qu'ils ne soient pas en contact direct avec le béton, qu'ils ne semblent pas apprécier. Leur donner une légère inclinaison est aussi important afin d'éviter la stagnation d'eau dans le tunnel. Les tunnels, sur le site seront en connexion avec le terrain naturel ou des noues maintenues le long des voies de circulation. 5 des passages seront réalisés sous maîtrise d'ouvrage SDESS, un autre étant réalisé par le Conseil Général de la Sarthe dans le cadre de l'aménagement des giratoires de la futur déviation de Vaas (RD30).

	Entretien : Prévoir un passage par an pour vérifier l'état de fonctionnement des aménagements et entretien si nécessaire pour libérer des passages obstrués par de la boues, des branchages, etc...
Partenaires et prestataires pressentis	Maître d'œuvre : SETUR Partenaire technique : CPIE Vallées de la Sarthe et du Loir. Entreprises de Travaux publics...



Passage crapauducs (buse rectangulaire)
 (Crédit photographique Ch. Desmier, cg77)



Crapauduc installé en Allemagne (adaptation à une infrastructure routière existante).
 (Crédit photographique : Christian Fischer)



Crapauduc situé sur la commune de Rou Marson dans le Maine et Loire
(Photographie CPIE Vallées de la Sarthe et du Loir)

Fiche 6 : Pose de 555 mètres linéaires de filets à amphibiens	
Objectifs	Eviter la mortalité liée au trafic routier, des populations d'amphibiens lors de leur migration.
Période de réalisation	Novembre à décembre 2011
Longueur concernée	555 mètres linéaires
Modalités techniques de réalisation :	Pose de filets pour éviter aux amphibiens de franchir les voies de circulation. Hauteur supérieure à 50 centimètres (évitant ainsi aux Grenouilles agiles de franchir l'obstacle), légère inclinaison (10°) vers l'extérieur (talus, fossés,...). Matériaux et taille des mailles : Il faut choisir des matériaux qui résisteront à l'usure du temps (métal ou matière plastique adaptée aux conditions extérieures). Pour les mailles, la taille doit être autour de 3mm x 3mm, afin d'empêcher les juvéniles d'urodèles (tritons juvéniles) de franchir le dispositif. Les filets seront posés en forme « d'entonnoirs » afin de diriger les amphibiens vers les crapauducs.
Partenaires et prestataires pressentis	Maître d'œuvre : SETUR Partenaire technique : CPIE Vallées de la Sarthe et du Loir Entreprises de travaux publics, paysagistes...

4.3. Mesures d'accompagnement

Fiche 7 : Sensibilisation des habitants d'Aubigné-Racan et de Vaas ainsi que des entreprises qui s'installeront sur le site.	
Objectifs	Sensibiliser les professionnels et le grand public à la gestion différenciée des espaces et à la biodiversité présente sur le site.
Période de réalisation	A partir de 2011 pour l'accueil des entreprises et à partir de 2013 pour les habitants.
Modalités techniques de réalisation : sensibilisation des entreprises qui s'installeront sur le site	Intégration dans le cahier de recommandations architecturales et paysagères de la ZAC d'une formation sur l'originalité du site en terme d'aménagements bénéfiques au maintien de la biodiversité. En outre, il sera proposé aux entreprises de prendre en compte ces éléments dans l'aménagement et la gestion de leurs « espaces verts » (localisation pertinente des espaces verts, plantation d'espèces autochtones, gestion différenciée...)
Modalités techniques de réalisation : Sensibilisation des habitants	Les habitants d'Aubigné-Racan et de Vaas seront conviés à une visite de la ZAC en 2013 afin de leur faire découvrir la biodiversité sur le site et à ses abords ainsi que les mesures de gestion visant à la maintenir.
Partenaires et prestataires pressentis	Maitre d'œuvre : SETUR Communes d'Aubigné Racan et de Vaas CAUE, CPIE



CAHIER DE RECOMMANDATIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES

Réf : PU.04446



16 rue de la Croix aux Potiers – BP 97637
35176 CHARTRES-DE-BRETAGNE Cedex
Tél : 02.99.41.35.35 - Fax : 02.99.41.34.34
Mail : setur@setur.fr

Juin 2009



SOMMAIRE

1.	Préambule.....	3
2.	ORGANISATION DU PLAN MASSE	4
2.1.	Implantation du bâti	4
2.2.	Hauteur maximale des constructions	4
2.3.	Localisation des accès	4
2.4.	Localisation des aires de stockage, de livraison et de stationnement.....	4
2.5.	Localisation des aires de stockage des déchets.....	4
3.	ASPECT ARCHITECTURAL	5
3.1.	Volumétrie.....	5
3.2.	Toitures.....	6
3.3.	Matériaux.....	6
3.4.	Traitements de façades	7
3.5.	Détails.....	7
3.6.	Signalétique.....	8
4.	TRAITEMENT DES EXTERIEURS.....	9
4.1.	Clôtures	9
4.2.	Entrées	10
4.3.	Coffrets techniques	11
4.4.	Signalétique.....	12
4.5.	Collecte des déchets	12
4.6.	Talus et soutènements	13
4.7.	Eclairage	14
4.8.	Stationnements.....	14
4.9.	Voirie exceptionnelle (Accès incendie, stationnement exceptionnel....)	16
4.10.	Réserve incendie.....	16
4.11.	Gestion des eaux pluviales	16
5.	AMENAGEMENTS PAYSAGERS	17
5.1.	Nivellement du terrain et limites de parcelles.....	17
5.2.	Espaces libres	17
5.2.1.	Les écrans boisés.....	18
5.2.2.	Les haies bocagères	19
5.2.3.	Les haies vives.....	20
5.2.3.1.	Haie basse (de 0,8 à 1,5m de haut).....	20
5.2.3.2.	Haie haute (plus de 1,5m de haut)	20
5.2.4.	Les arbres.....	21
5.2.5.	Les massifs.....	21
5.2.6.	Les engazonnements	22



1. Préambule

Le Syndicat de développement économique du Sud Sarthe a confié au cabinet SETUR la réalisation du dossier de dérogation à la Loi Barnier sur l'ancien site militaire Etamat sur le territoire des communes de Aubigné Racan et Vaas dans le cadre d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC). L'étude menée aujourd'hui propose un projet urbain comprenant le présent cahier de recommandations architecturales et paysagères destiné aux investisseurs.

Ce cahier a pour but de **préciser un ensemble de principes d'aménagement**, et donne des **orientations quant à l'aspect architectural et paysager du projet**. Les photos et les croquis illustrant certains détails d'aménagement extérieur sont autant d'éléments de référence que les investisseurs devraient prendre en compte.

Les conditions d'aménagement sont dictées par les règles du P.L.U. de Vaas et du POS d'Aubigné Racan.

L'ancien site militaire Etamat s'intègre dans un contexte bocager et agricole. Elle est longée dans sa partie Est au Sud par la déviation d'agglomération de Vaas et à l'ouest par la RD30 et dans sa partie Ouest à l'Est par la déviation d'agglomération de Vaas et au nord par la RD76.

Les principaux objectifs architecturaux et paysagers du parc d'activité sont les suivants :

- **Intégrer le projet dans la trame paysagère** en veillant au respect de la topographie et de la végétation, en plantant des haies bocagères entre les parcelles et en préverdissant les espaces publics et privés.
- **Travailler une façade verte sur la déviation d'agglomération** en créant des séquences bâti / végétal, mettant en cohérence bandes vertes et façades.
- **Assurer une qualité architecturale du bâti**, en privilégiant l'homogénéité et la sobriété du traitement des façades



2. ORGANISATION DU PLAN MASSE

2.1. Implantation du bâti

L'implantation des bâtiments doit être conditionnée par la topographie afin de générer le moins de déblais - remblais possibles.

2.2. Hauteur maximale des constructions

Il n'est pas fixé de règles de hauteur sauf le long de la déviation d'agglomération (voir règlement du PLU de Vaas).

2.3. Localisation des accès

Les accès piétons aux bâtiments se feront préférentiellement sur les façades principales faisant face à la déviation d'agglomération et aux voiries de desserte interne. Les autres accès se feront sur les côtés ou en arrière.

Un traitement de l'entrée des parcelles est proposé (cf. chapitre "4.1-Entrée")

2.4. Localisation des aires de stockage, de livraison et de stationnement

Les stockages extérieurs de matériaux ou de produits de fabrication et les aires de livraison devront être non visibles depuis l'espace public et fermés sur leurs côtés par une enceinte minérale ou végétale.

Les aires de livraison devront être intégrées au volume principal du bâtiment, non visibles depuis l'espace public, et fermées sur leurs côtés par une enceinte minérale ou végétale (haie bocagère, talus végétalisé...). Elles seront aménagées de façon à s'intégrer dans le site (voir chapitre "4.5-Clôtures").

Les aires de stationnement Poids Lourds ne devront pas être visibles depuis les voies publiques. Elles seront localisées de préférence à l'arrière des unités foncières et seront aménagées de façon à s'intégrer dans le site (voir chapitre "4.11-Stationnement").

En façade de la RN et de la voie interne, le seul stationnement des voitures est autorisé dans le respect des règles du P.L.U. et suivant la cohérence du plan de masse des aménagements extérieurs fournis par les acquéreurs.

2.5. Localisation des aires de stockage des déchets

Le stockage des conteneurs, destinés à recevoir des déchets en attente de collecte, est prévu soit à l'intérieur des bâtiments, soit à l'extérieur.

Dans le cas de stockage à l'extérieur, la zone destinée à recevoir le stockage des ordures ménagères mais également des déchets recyclables doit être incluse dans un espace clos et non visible depuis l'espace public. Il s'intégrera au muret d'entrée (voir chapitre "4.1-Entrée").



3. ASPECT ARCHITECTURAL

La création architecturale, la qualité de construction, l'insertion dans le milieu urbain et paysager, le respect du site et du patrimoine sont d'intérêt public. Celui-ci relève de la compétence de chacun des acteurs

3.1. Volumétrie

La volumétrie des constructions sera sobre. Les proportions seront étudiées de façon à ce que l'aspect général soit harmonieux.

Le volume principal sera implanté en fonction de la topographie. Cette façade ne présentera pas de redent ni de ligne de toiture brisée. Si le linéaire est important, elle pourra par contre être ponctuée par des éléments de volumétrie ou des jeux de calepinage rythmant et animant la perception depuis les axes de circulation. L'espace d'accueil pourra cependant se distinguer par un volume de plus petite taille, décroché du volume principal et / ou orienté de façon différente

A l'arrière de la parcelle, des volumes de plus petite taille pourront composer avec le bâtiment principal pour former un ensemble varié, allant décroissant vers le fond de la parcelle.

Pour les entreprises dont les espaces doivent être différenciés suivant les activités (accueil, ateliers, stockage, ...etc.), les volumes ne devront pas être dissociés. Ils seront accolés et les liaisons seront travaillées de façon à ce que l'ensemble soit harmonieux.



Harmonie des volumes



Volumétrie sobre



Volumes et matériaux trop discordants



Des volumes variés et harmonieux

De même pour les constructions dont les travaux comportent plusieurs phases, on veillera à traiter les liaisons entre les volumes et à soigner la réalisation des travaux de façon à ce que les finitions des premières phases soient réalisées dès le début. Ces précautions contribueront à assurer la cohérence de l'image de l'espace d'activités dès la première tranche.



3.2. Toitures

On privilégiera les toitures à faibles pentes, dissimulées par la ligne d'acrotère, et les matériaux de couverture traditionnelle (ardoise, tuile) ne doivent pas être visible.

Un travail architectural sur la "cinquième façade" (ex : végétalisation) est également souhaité, étant donné la proximité d'axes fréquentés.



Une toiture dissimulée



Des différences de hauteur en arrière



Une toiture insuffisamment dissimulée



Un garde corps traité avec la façade

3.3. Matériaux

75% des façades seront en bardage métallique de même couleur (RAL7040, 7042 ou 7043). Le reste ne serait ni d'une couleur lumineuse ou vive, ni excessivement claire (le blanc est à proscrire), mais se référera au caractère et aux teintes locales. Est recommandé la même couleur, pour les harmonies de parements et d'éléments rapportés de façades.

Pour les bâtiments de bureaux, 75% des façades seront : soit en bardage bois brut ou lasuré incolore soit en maçonnerie enduite de couleur grise.

On précisera les références RAL au dossier de permis de construire.

Les matériaux recommandés pour les 25% restant sont :

- les bardages métalliques (acier, zinc)
- les bétons (bruts, lasurés, spéciaux,...)
- les vitrages de préférence clairs
- les menuiseries aluminium de teinte gris anthracite, noire ou naturelle (les menuiseries PVC sont interdites)



Une bonne association des matériaux



Un traitement simple animé par les ouvertures



Des matériaux trop variés et pas harmonieux



Des notes de couleur animent la façade

3.4. Traitements de façades

Les façades en regard de la RN et des voies internes seront particulièrement soignées. On tiendra compte de la perception de l'échelle depuis les axes routiers.

La composition de celles-ci pourra se distinguer d'un soubassement, d'une partie principale et d'une partie terminale différente.

Les percements, s'ils existent, seront traités de façon à animer la façade :

- soit par un ordonnancement régulier si les percements sont peu nombreux ; dans ce cas, leur format serait de préférence horizontal, renforçant la perception de la volumétrie générale
- soit par un dispositif aléatoire travaillé pour insuffler un mouvement à la façade
- soit en créant une faille horizontale ou verticale dans le volume.

3.5. Détails

Une attention particulière sera portée aux détails architecturaux (mise en œuvre des matériaux, liaisons entre différents matériaux,...etc.). Les grilles de ventilation, chéneaux, chutes EP et autres détails techniques visibles en façades seront intégrés à l'ensemble de la construction (volumétrie, teinte, matériau).

Les portes d'accès (livraisons, issues des secours) seront traitées si possible avec le même matériau et la même teinte utilisés en façade de façon à les "fondre" dans l'ensemble.

Les rideaux métalliques et coffrets de rideaux, nécessaires à la sécurité devront être installés à l'intérieur des constructions.



Des excroissances architecturales masquant les détails techniques



Des détails techniques non dissimulés



Une porte masquée



Une porte intégrée

3.6. Signalétique

Deux dispositifs sont proposés pour assurer l'identification des différentes entreprises :

- un marquage sur le muret d'entrée de la parcelle (cf. chapitre "4.1-Entrée")
- une enseigne par façade
- un totem par unité foncière

Aucun autre élément de signalétique n'est souhaitable sur la parcelle (panneaux publicitaires, enseignes sur mâts,...) Les enseignes clignotantes pouvant nuire au trafic automobile et aérien sont interdits. Les néons colorés ne sont pas souhaitables. On préférera les enseignes éclairées par des spots intégrés à la façade.

L'enseigne, localisée dans la partie haute de la façade respectera les points suivants :

- Hauteur entre l'acrotère et le haut de l'enseigne : 1m
- Hauteur maximale de l'enseigne : 1/5 de la hauteur de la façade
- Distance minimum entre l'angle de la façade et le début de l'enseigne : 1m

L'enseigne et son logo ne pourront être intégrées dans un bandeau couronnant le volume de la construction.

Les lettrages seront sobres ; les couleurs seront laissées au choix des investisseurs mais devraient être harmonieuses. On évitera les enseignes surchargées, les bandes ou les rayures. Les matériaux employés seront solides et inaltérables.



L'enseigne ne dépassera pas la ligne d'acrotère du bâtiment. Les enseignes décrochées de la façade ou présentant un relief important ne sont pas autorisées.

4. TRAITEMENT DES EXTERIEURS

4.1. Clôtures

Un traitement végétal sera imposé.

Les clôtures en limite d'espaces publics seront composées d'une haie vive (cf. chapitre 5.3.3.2 Haie haute) et doublées d'une clôture, en recul de 0,75m minimum, en treillis soudés d'une hauteur maximal de 2 m de la même couleur grise que le portail. La teinte sombre des clôtures se confondra ainsi avec la masse végétale des haies.

Les autres clôtures en limite de mitoyenneté seront doublées par des haies vives implantées, juste derrière elles sur l'espace privé et plantées en quinconce. Les essences seront choisies parmi la liste proposée (cf. chapitre 5.3.3.2 Haie haute) et leur hauteur ne dépassera pas 2m.

Les clôtures des parties à clore dans le lot ont pour but de dissimuler depuis les espaces accessibles au public les zones techniques. Pour cela, elles seront soit grillagées et doublées d'une haie bocagère (cf chapitre 5.3.2 Les haies bocagères pour leur composition), soit composées du même bardage que le bâtiment en s'intégrant à celui-ci.



Une clôture bien intégrée dans une haie



Une clôture en harmonie avec le bâti



Une clôture peu intégrée



Une clôture trop visible

4.2. Entrées

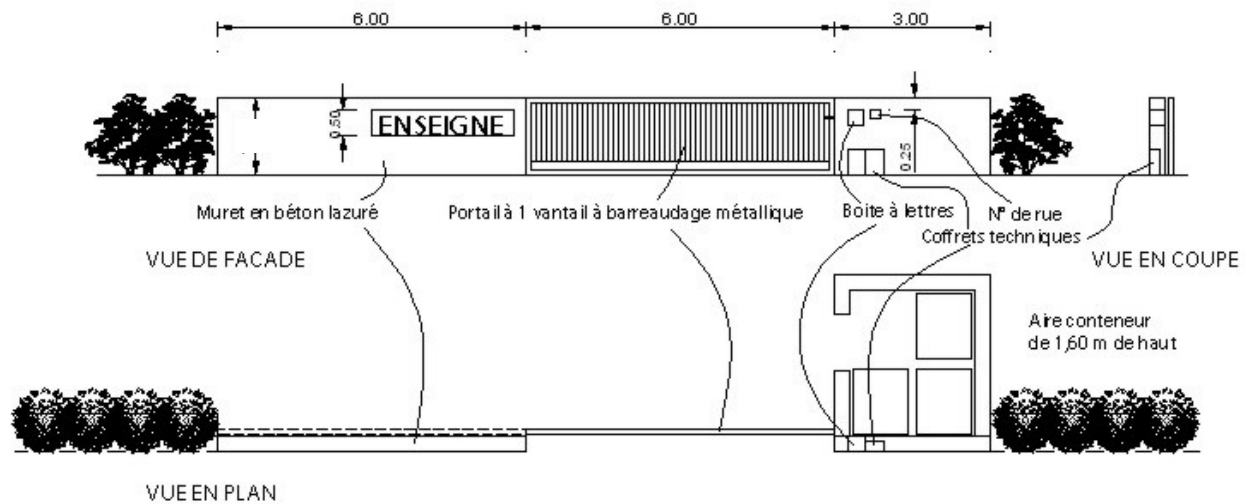
Pour intégrer les éléments techniques (portails, coffrets, boîte aux lettres, interphone,...), les entrées des parcelles seront équipées d'un muret en deux parties implanté devant le portail pour le masquer lors de l'ouverture. Ce muret sera d'un aspect homogène et lisse soit en béton coulé soit en parpaings enduits.

Les portails coulissants seront à grille verticale, de même hauteur que la clôture entre 1,6 et 2m, et de même teinte que les clôtures. Les portails à panneaux pleins sont interdits.

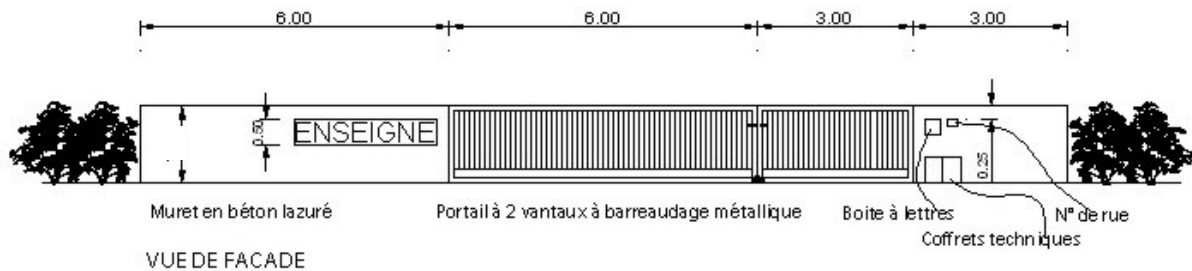
Une partie du muret sera suffisamment épaissi pour servir de support à différents éléments : coffrets techniques, boîte aux lettres, numéro de rue, interphone et enseigne de l'entreprise. Les dimensions maximales de ce muret seront de 6m de long par la hauteur de la clôture pour la partie cachant le portail et de 3m de long par la hauteur de la clôture pour la partie recevant les éléments cités ci-dessus et une éventuelle aire de stockage des bennes de déchets. Dans tous les cas il devra être parallèle à la voie le desservant et s'aligner avec la clôture. L'enseigne de 0m50 de hauteur devra s'intégrer à ce muret en assurant un recul de 25cm par rapport au sommet. Son esthétique devra être inspirée des prescriptions faites pour la signalétique de façade (cf. chapitre "3.6-signalétique"). Et particulièrement, elles ne devront également pas présenter de décrochés ou de relief important par rapport à la surface du muret.



ENTREE DE LOT POUR SEMI-REMORQUE



ENTREE DE LOT POUR SEMI-REMORQUE AVEC REMORQUE



4.3. Coffrets techniques

Les différents coffrets techniques seront intégrés dans le muret d'entrée de façon à être accessible depuis la façade. Le muret sera épaissi par un habillage métal à l'arrière de la façade pour accueillir en totalité le volume des coffrets ou bien les coffrets dépasseront à l'intérieur du lot dans le cas où ils se situeraient dans l'aire de stockage des déchets.



4.4. Signalétique

Une signalisation spécifique sera implantée au niveau de l'entrée du Parc d'activités.
Aucune autre signalétique n'est souhaitable sur la parcelle en dehors de l'enseigne intégrée au mur d'entrée et celles intégrées au bâtiment.



4.5. Collecte des déchets

Le stockage des déchets divers en attente de collecte sera réalisé de préférence à l'intérieur des bâtiments.
Un local devra être prévu à cet effet. Dans le cas d'impossibilité technique ou fonctionnelle, un espace extérieur clos pour stocker les bennes sera intégré en arrière du mur d'entrée du côté des coffrets techniques au sein d'une enceinte de même nature et de même caractéristique que le mur lui-même, de façon à former un ensemble homogène. Il sera dimensionné en fonction des besoins de l'entreprise et validé par l'aménageur.

4.6. Stockage

Les aires de stockage et de livraison seront invisibles depuis les espaces publics. Ainsi, ils peuvent être implantés en arrière de bâtiment ou bien sur les côtés avec un masque minéral, dans le prolongement du bâti ou végétal, dans l'esprit des plantations (écrans boisés ou haies bocagères).



Une aire de stockage en arrière



Une aire de stockage en façade

4.7. Talus et soutènements

Les talus auront des pentes de 3/1 maximum afin de permettre leur végétalisation. En cas d'impossibilité, des soutènements pourront être aménagés. Ils seront comme le mur d'entrée avec une hauteur maximum de 1m00 maximum. Les risbermes entre ces soutènements auront une largeur de 0,50m minimum afin de pouvoir les planter. Leur engazonnement n'est pas souhaitable pour des raisons d'entretien.



Des mouvements de sols en pente douce



Un talus boisé



Un talus trop raide et pas planté



Un talus planté



4.8. Eclairage

L'éclairage doit être fonctionnel, esthétique et économe. Pour ceci, il est nécessaire de définir les zones ayant vraiment besoin d'être éclairé, d'optimiser la qualité et la durée de l'éclairage en fonction des besoins et d'éviter les pollutions lumineuses.

Si un éclairage continu est nécessaire pour des raisons de normes, il ne devra pas être vu depuis les espaces publics. Si un éclairage est nécessaire pour des raisons de sécurité, il vaut mieux installer des détecteurs afin de limiter les consommations.

L'éclairage est surtout nécessaire pour les zones où circulent des piétons car les véhicules n'en ont pas besoin. Cet éclairage n'a pas besoin alors d'être très haut.

Le mobilier d'éclairage au sein des unités foncières sera choisi parmi la gamme proposée pour l'éclairage de l'espace public.

Un éclairage au sol en pied de façade ou en bordure de voirie est recommandé. L'enseigne en façade ainsi que celle du muret d'entrée seront équipées d'un éclairage intégré, discret et plutôt par le haut.



4.9. Stationnements

Les aires de stationnement devront participer à l'aménagement paysager d'ensemble du Parc d'Activités. Leur dimension sera fonction des besoins des entreprises et des règles du PLU.

Elles ne seront pas systématiquement traitées en enrobé et feront appel à d'autres matériaux : stabilisé, dalles plastiques engazonnées (permettant le stationnement ponctuels et temporaires et la croissance d'une pelouse, et limitant également l'imperméabilisation des sols.) La mixité de plusieurs matériaux (pavés, béton,...) ou le jeu des calepinages est vivement recommandé pour l'identification des différents espaces (voie de desserte, places de stationnement, allées piétonnes,...etc.).

Des arbres, de diamètre 16/18 à un mètre du sol, devront accompagner les places de stationnement à raison de :

- un arbre pour 6 places de stationnement véhicules légers
- un arbre pour 2 places de stationnement poids lourds.

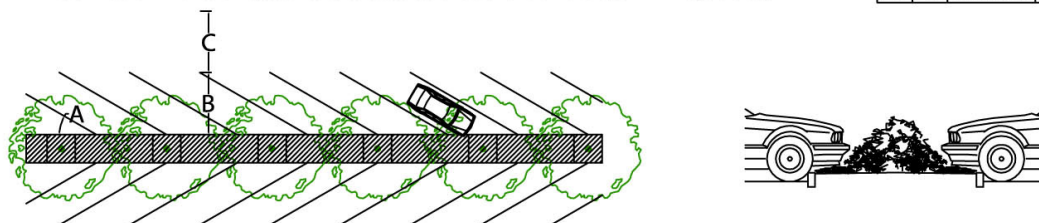
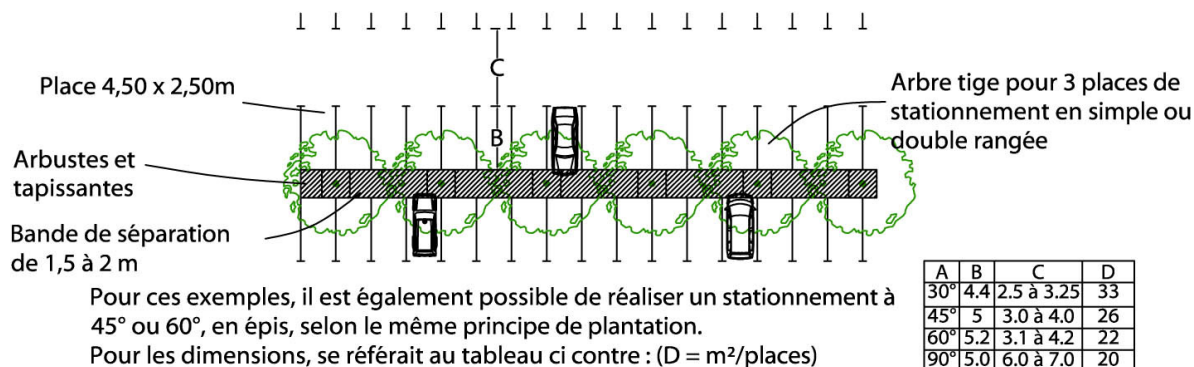
L'organisation des stationnements s'inspirera des plans de détails ci après

Les arbres seront inspirés des espèces en gras dans la liste (cf. chapitre "5.3. 4. Les arbres).

Des plantations arbustives doivent accompagner les surfaces minérales. L'engazonnement de petite surface (-20m²) est à éviter ainsi qu'au pied des arbres. Les essences seront inspirées des espèces de la liste (cf. chapitre "5.3.3.1 Haie basse).



EXEMPLE DE BANDES DE STATIONNEMENT AVEC PLATE BANDE SEPARATIVE

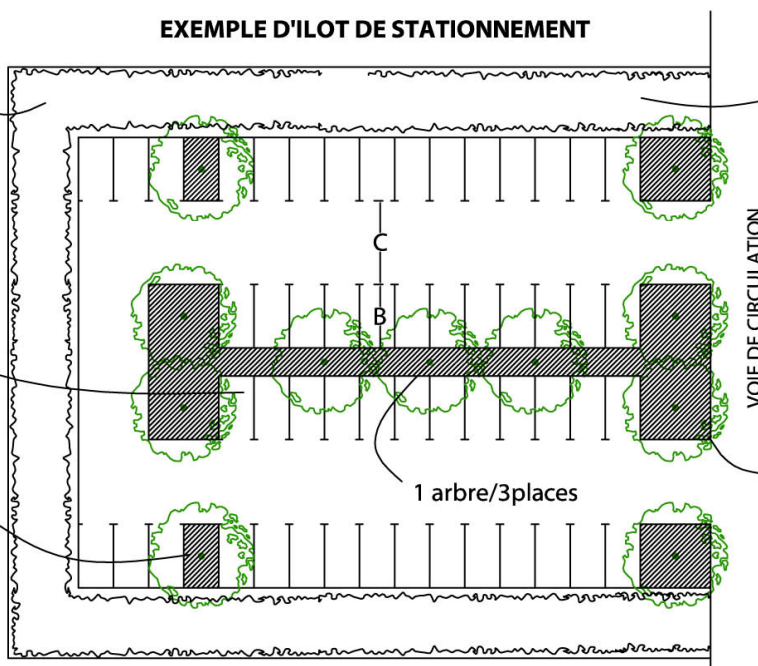


EXEMPLE D'ILOT DE STATIONNEMENT

Bandes boisées de 5 mètres de large pour toutes surfaces d'aires de stationnement >1000m²

Place 4,50 x 2,50m

Bande séparative plantée = 1 arbre tige+arbustes
Emprise = 2,5m toutes les 12 places de stationnement



La bande boisée est constituée d'un mélange d'arbres et d'arbustes formant un écran d'une hauteur minimale de 2 m

Ilot séparatif entre voie de circulation et stationnement = 5x5m comprenant :
1 arbre+ arbustes bas (1m max)

*





4.10. Voirie exceptionnelle (Accès incendie, stationnement exceptionnel....)

Les circulations exceptionnelles type accès incendie pourront être réalisées en dalles – gazons plastiques ou en graves enherbées, plutôt qu'avec un revêtement minéral.

4.11. Réserve incendie

Les réserves incendie seront de préférence enterrées ou intégrées au bâtiment. Si toutefois, elles sont aériennes, elles seront clôturées et dissimulées par une haie vive tout autour.

4.12. Gestion des eaux pluviales

Le réseau de gestion des eaux pluviales créé au sein de chaque unité foncière doit favoriser l'utilisation des techniques alternatives.

Leur but se veut d'être complémentaire des techniques classiques mais avec une philosophie différente, à **savoir bloquer les eaux le plus en amont possible et les restituer aux milieux récepteurs de manière échelonnée.**

Elles se basent sur les potentialités du milieu naturel, en prenant en compte les capacités :

- **d'infiltration du sol et de rétention,**
- **d'évapotranspiration des plantes**
- **de fixation de l'eau et des polluants aux niveaux des différents organes des plantes.**

Leurs **atouts** sont les suivants :

- une meilleure connaissance du projet par les différents intervenants,
- une mise en œuvre progressive au fur et à mesure de l'évolution de l'aménagement,
- un entretien régulier à travers celui des espaces publics,
- un respect des milieux récepteurs
- une amélioration du cadre de vie
- des coûts moindres sinon similaires.

Elles nécessitent un dialogue en amont entre tous les intervenants afin de prendre en compte les contraintes de chacun et choisir la meilleure technique en fonction du contexte et du projet.

Elles peuvent se décliner en : chaussée réservoirs, tranchées drainantes, fossés, noues ou canalisations enterrées.

Les aires imperméabilisées de grande superficie (ex : aires de stationnement) seront interrompues par des bandes vertes permettant une percolation maximale des eaux pluviales (cf. chapitre "4.11- Stationnements").



5. AMENAGEMENTS PAYSAGERS

5.1. Nivellement du terrain et limites de parcelles

Chaque investisseur a à sa charge le nivellement de la parcelle.

Un recul de 0,50m par rapport aux limites latérales des parcelles sera observé pour le nivellement afin de garantir la pérennité des clôtures et du nivellement des parcelles voisines

Aucun terrassement en déblais et en remblais ne sera fait à l'aplomb des couronnes des arbres conservés.

5.2. Espaces libres

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement, les marges de reculement par rapport aux voies publiques ou privées seront aménagées en espaces paysagés avec un minimum de 20% de l'unité foncière.

Pour des facilités d'entretien, il est plus avantageux de boiser ou de planter plutôt que d'engazonner.

De grandes surfaces, au lieu d'être engazonnées, pourront être boisées de manière extensive.

Les plantations en limite de parcelle ou d'espace à clore seront de type haie vive ou haie bocagère en fonction de la hauteur souhaitée.

Les espaces libres devront faire l'objet d'un plan de masse détaillé pour le dossier de permis de construire



Liste des essences proposées

Les espèces végétales seront choisies dans un souci d'harmonie avec les structures existantes et pour leur bonne adaptation aux conditions environnementales et leur intérêt écologique. Les essences suivantes sont particulièrement appropriées :

Vous trouverez chaque type d'espaces verts ci-après avec ces usages et une liste de végétaux à utiliser en fonction de ce type de plantations.

Ces végétaux sont classés par nom scientifique, seule référence standard pour l'identification des espèces. Le nom se compose de 2 ou 3 parties : le genre, l'espèce et éventuellement la variété entre guillemets.

sp après le nom de genre veut dire que toutes les espèces conviennent et donc toutes les variétés.

Ex : Genre Espèce Variété
Buxus sempervirens "Rotundifolia"
Photinia sp (toutes les espèces)

Pour décrire les caractéristiques principales des végétaux, des codes sont utilisés dont voici le descriptif :

Partie de la plante intéressante : F : Floraison FR : Fructification FE : Feuillage

Persistance du feuillage : C : Caduque P : Persistant

Code couleur : ba : Blanc be : Bleu j : Jaune rg : Rouge rs : Rose
v : violet m : Mauve g : Gris n : Noir d : Divers

Epoque d'intérêt : 05-06 : de mai à juin

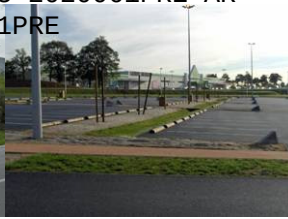
5.2.1. Les écrans boisés

On entend par "**écran boisée**", une plantation de plus de 5 m de large minimum composée d'arbres et d'arbustes caduques indigènes, avec un **minimum 3 espèces**.

Ils peuvent être plantés de 1 jeune plant de 20cm par 10m² sur bache individuelle avec un ensemencement de trèfles à faucher une fois par an les trois premières années (voir détail ci-après).

Ci-joint une liste de végétaux pouvant être utilisés en "écrans boisés".

Nom vernaculaire	Nom scientifique	Hauteur	FE	F	FR
Sycomore	<i>Acer pseudoplatanus</i>	12-15 m	C		
Erable champêtre	<i>Acer campestre</i>	12-15 m	C j		
Amélanchier	<i>Amelanchier spicata</i>	1-3 m	C rg ; o	05	ba be
Bouleau verruqueux	<i>Betula pendula</i>	20-25 m	C		
Charme	<i>Carpinus betulus</i>	10-25 m	C		
Cornouiller sanguin	<i>Cornus sanguinea</i>	4-5 m	C rg ; o ; j	05-06	ba n
Noisetier	<i>Corylus avellana</i>	2-4 m	C br	01-03	j
Aubépine	<i>Crataegus monogyna</i>	3-4 m	C	05	ba rg
Fusain d'Europe	<i>Euonymus europaeus</i>	2-6 m	C rg ; o ; j	05	j o
Hêtre	<i>Fagus sylvatica</i>	30-40 m	C br		
Frêne	<i>Fraxinus excelsior</i>	20-30 m	C		
Houx	<i>Ilex aquifolium</i>	2-10 m	P	05-06	v rg
Troène	<i>Ligustrum vulgare</i>	3-4 m	SP br ; rg	05-07	ba n
Pommier	<i>Malus sylvestris</i>	6-10 m	C	04-05	ba j
Néflier	<i>Mespilus germanica</i>	2-5 m	C br ; rg	05-06	ba
Merisier	<i>Prunus avium</i>	15-25 m	C	04-05	ba
Prunellier	<i>Prunus spinosa</i>	1-3 m	C v ; j	04-05	ba n
Poirier commun	<i>Pyrus pyraister</i>	8-20 m	C	04-05	ba
Chêne chevelu	<i>Quercus cerris</i>	25-30 m	C	04-05	
Chêne sessile	<i>Quercus petraea</i>	20-40 m	C	04-06	
Chêne pédonculé	<i>Quercus robur</i>	25-35 m	C	04-06	
Groseiller des alpes	<i>Ribes alpinum</i>	1-2 m	C j	04-05	v ; j br
Rosier des champs	<i>Rosa arvensis</i>	1-2 m	C j	06-07	ba rg
Saule drapé	<i>Salix eleagnos</i>	1-8 m	C v	03-04	v ; j



Saule pourpre	<i>Salix purpurea</i>	1-5 m	C	v ; j	04-05	j	
Sureau noir	<i>Sambucus nigra</i>	2-10 m	C	j	04-05	v ; j	n
Sorbier des oiseleurs	<i>Sorbus aucuparia</i>	5-20 m	C		04-06	ba	rg
Cormier	<i>Sorbus domestica</i>	5-20 m	C		04-06	ba	rg
Alisier torminal	<i>Sorbus torminalis</i>	10-20 m	C		05	ba	
Orme champêtre	<i>Ulmus minor</i>	30-35 m	C	br			
Viorne lantane	<i>Viburnum lantana</i>	1,5-3 m	SP	rg ; o	05	ba	rg
Viorne obier	<i>Viburnum opulus</i>	4 m	C	o ; rg	05-06	ba	rg



5.2.2. Les haies bocagères

On entend par "**haie bocagère**", une haie composée d'arbustes et d'arbres indigènes, avec un **minimum 3 variétés et un maximum de 8 avec un mélange de feuillage persistant et caduc**. Le choix doit porter sur des arbustes de taille et de port différents et aux fleurs, fruits, bois ou feuillages, ... décoratifs. Ils peuvent être plantés de 1 jeune plant de 20cm par 1ml sur bêche .

Une plantation en quinconce est recommandée afin de mettre en valeur chaque arbuste (voir exemple de détail ci-dessous).



Pour une liste de végétaux pouvant être utilisés en "haies bocagères", se reporter à celle des écrans boisés.



5.2.3. Les haies vives

On entend par "**haie vive**", une haie composée d'arbustes variés, avec un **minimum 3 variétés avec un mélange de feuillage persistant et caduc**. Le choix doit porter sur des arbustes de taille et de port différents et aux fleurs, fruits, bois ou feuillages, ... décoratifs.



Une plantation en quinconce est recommandée afin de mettre en valeur chaque arbuste (voir détail ci-après)

Ci-joint une liste de végétaux pouvant être utilisés en "haie vive".

Ces végétaux sont regroupés par taille :

Haie basse composée d'arbustes jusqu'à 1,5 m de haut

Haie haute composée d'arbustes de plus de 1,5 m

5.2.3.1. Haie basse (de 0,8 à 1,5m de haut)

Nom vernaculaire	Nom scientifique	Hauteur	FE	F	FR
Coronille	<i>Coronilla emerus</i>	1,5	C	06-09	j
Genet blanc d'Espagne	<i>Cytisus multiflorus 'Andreanus'</i>	1,5	C	05-06	ba
Bois joli	<i>Daphne mezereum</i>	0,8	C	02-03	rs
Deutzia	<i>Deutzia gracilis</i>	0,8	C	05-06	ba
Fusain ailé nain	<i>Euonymus alatus 'Compactus'</i>	1,5	c rg		
Chevrefeuille rampant	<i>Lonicera nitida</i>	1,5	P		
Cassissier	<i>Ribes nigrum</i>	1,5	C	03-04	j n
Groseiller	<i>Ribes rubrum</i>	1,5	C	03-04	j rg
Rosier glauque	<i>Rosa glauca</i>	1,5	C be	06	rs rg
Saule nain	<i>Salix purpurea 'Nana Gracilis'</i>	1,2	C g		
Saule rampant	<i>Salix repens 'Nitida'</i>	1	C g	03-04	j
Saule romarin	<i>Salix rosmarinifolia</i>	1,5	C g		j
Lilas rose	<i>Syringa 'Josée'</i>	1,5	C j	05	rs
Viorne obier naine	<i>Viburnum opulus 'Compactum'</i>	1,5	C o	05-06	ba rg

5.2.3.2. Haie haute (plus de 1,5m de haut)

Nom commun	Nom scientifique	Hauteur	Caractéristiques
	<i>Amelanchier spicata</i>	1 à 8 m	CF ba 4
Buddleia de david	<i>Buddleja davidii</i>	2 à 4 m	CF d
Cornouiller blanc	<i>Cornus alba</i>	1,5 à 3 m	CE d Fj



Aubépine	<i>Crataegus monogyna</i>	2 à 10 m	CF ba5/6 FR rg
Fusain commun	<i>Euonymus europaeus</i>	2 à 6 m	C FR rg
Houx	<i>Ilex aquifolium "var"</i>	2 à 3 m	PFR rg
Troène commun	<i>Ligustrum vulgare</i>	1 à 1,5 m	PF ba6/7
	<i>Malus sargentii</i>	2 à 2,5 m	CF ba5
Neflier	<i>Mespilus germanica</i>	2 à 5 m	C
Epine noire	<i>Prunus spinosa</i>	1 à 3 m	CF ba4/5
Groseiller des Alpes	<i>Ribes alpinum</i>	1 à 2 m	CF j4 FR rg
Cassissier	<i>Ribes nigrum</i>	1 à 2 m	C FR n
Groseiller à fleurs	<i>Ribes sanguineum</i>	2 m	CF rg 3/4
Groseiller à maquereau	<i>Ribes uva-crispa</i>	0,5 à 1,2 m	C FR ba
Rosier des champs	<i>Rosa arvensis</i>	1 à 2 m	CF ba6/7
Eglantier	<i>Rosa canina</i>	1 à 3 m	CF ro5/7
Saule pourpre	<i>Salix purpurea</i>	1, 2 m	CF Eg
Sureau rouge	<i>Sambucus racemosa</i>	2 à 4 m	CF j4/5 FR rg
Viorne lantana	<i>Viburnum lantana</i>	1,5 à 3 m	CF ba5/6 FR rg
Boule de neige	<i>Viburnum opulus</i>	1 à 1,5 m	CF ba5/6 FR rg

5.2.4. Les arbres

Les arbres en isolés ou en alignement doivent s'intégrer dans le tissu paysager environnant. Les essences locales doivent être privilégiées en fonction de la nature du sol.

Ci-joint une liste de végétaux pouvant être utilisés en "arbres". Les **arbres en gras** sont adaptés pour les stationnements.

Nom vernaculaire	Nom scientifique	Hauteur	FE	F	FR
Erable champêtre	<i>Acer campestre</i>	12-15 m	C j		
Sycomore	<i>Acer pseudoplatanus</i>	12-15 m	C		
Bouleau verruqueux	<i>Betula pendula</i>	20-25 m	C		
Charme	<i>Carpinus betulus</i>	10-25 m	C		
Hêtre	<i>Fagus sylvatica</i>	30-40 m	C br		
Frêne	<i>Fraxinus excelsior</i>	20-30 m	C		
Pommier	<i>Malus sylvestris</i>	6-10 m	C	04-05	ba j
Merisier	<i>Prunus avium</i>	15-25 m	C	04-05	ba
Poirier commun	<i>Pyrus pyrausta</i>	8-20 m	C	04-05	ba
Chêne chevelu	<i>Quercus cerris</i>	25-30 m	C	04-05	
Chêne sessile	<i>Quercus petraea</i>	20-40 m	C	04-06	
Chêne pédonculé	<i>Quercus robur</i>	25-35 m	C	04-06	
Alisier torminal	<i>Sorbus torminalis</i>	10-20 m	C	05	ba
Tilleul à petites feuilles	<i>Tilia cordata</i>	20-30 m	C j	07	j
Orme champêtre	<i>Ulmus minor</i>	30-35 m	C br		

5.2.5. Les massifs

Les espaces verts restant en dehors des haies sont composés de pelouses la plupart du temps. Ces espaces sont de qualité quand ils sont bien entretenus à savoir environ 15 tontes minimum par an. Ceci représente un coût conséquent à la charge des propriétaires. De plus des surfaces réduites ou peu accessibles ne peuvent être tondues par un tracteur ce qui en augmente le coût.

Quand ces surfaces n'excèdent pas **100m²** environ, il est plus intéressant de planter un massif sur bâche qui nécessitera au pire qu'une ou deux tailles annuelles.

Ces massifs apporteront un attrait supplémentaire aux espaces extérieurs de la parcelle en complément des haies. Ils doivent être localisés aux abords immédiats de l'entrée principale du bâtiment.

Les essences locales doivent être privilégiées en fonction de la nature du sol et de leur intérêt ornemental.

Des essences horticoles peuvent être prévues mais dans une proportion modérée (-50% du nombre total).



Il est souhaitable de s'inspirer de la liste pour les haies vives.

5.2.6. Les engazonnements

Les grandes surfaces, quand elles ne peuvent être plantées, peuvent être engazonnées. Toutefois, il n'est pas souhaitable que ces espaces soient tondus comme un gazon de golf.

Il est plutôt souhaitable de mettre en place une **gestion différenciée** qui passe par des fréquences d'entretien variables.

Ainsi les espaces à proximité des accès piétons, peuvent être entretenus de manière très fréquente tandis que les espaces plus éloignés peuvent être peu ou pas fauchés de façon à favoriser des pelouses sèches naturelles et la venue d'une plus grande biodiversité.

Pour ceci, une fréquence d'intervention annuelle doit être pérennisée. Ainsi pour une pelouse printanière, la fauche est à réaliser en milieu d'été tandis qu'une pelouse estivale la fauche se fera au cours de l'automne afin que les plantes puissent réaliser leur cycle végétatif.

Lors de ces fauchages, une évacuation des déchets de fauche est absolument nécessaire.

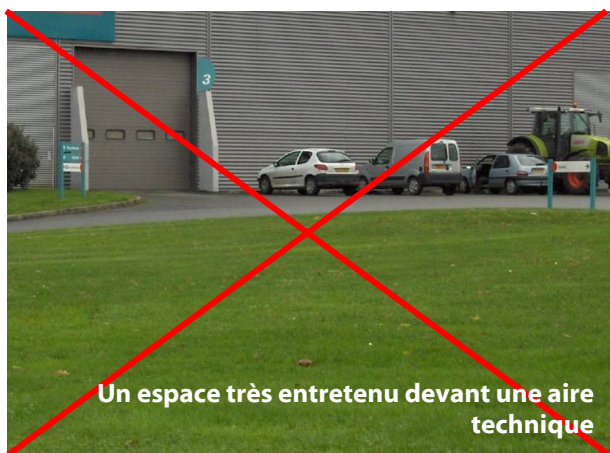
Les sols à mettre en œuvre sous ces pelouses doivent être de mauvaise qualité afin d'assurer une compétition entre les plantes favorable aux espèces de pelouses.



Un entretien différencié



De petites surfaces plantées



Un espace très entretenu devant une aire technique

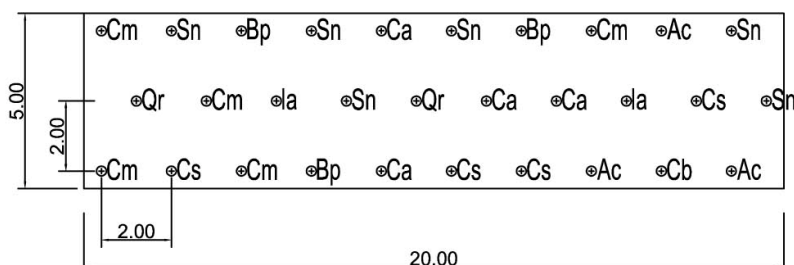


Une petite surface trop difficile à entretenir



5.2.1. BANDE BOISEE

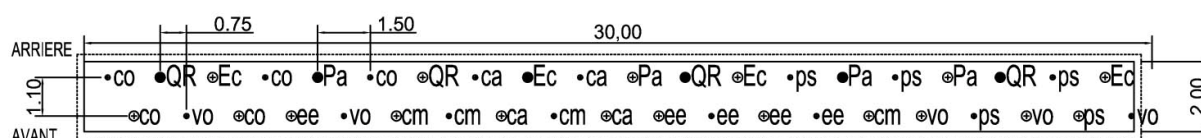
sur dalle de paillage individuel 0.6X0.6m avec entre engazonnement en trèfle blanc



JEUNES PLANTS

- Qr = **Chêne pédonculé** (*Quercus robur*) 2u/100m² SRP 45/60 1/2
Bp = **Bouleau** (*Betula pendula*) 3u/100m² SRP 45/60 1/1
Cb = **Charme** (*Carpinus betulus*) 1u/100m² SRP 40/60 1/1
Ac = **Erable champêtre** (*Acer campestre*) 3u/100m² SRP 45/60 1/1
Cs = **Cornouiller sanguin** (*Cornus sanguinea*) 4u/100m² SRP 40/60 1/1
la = **Houx** (*Ilex aquifolium*) 2u/100m² SG 25/30 0/1/1
Ca = **Noisetier** (*Corylus avellana*) 4u/100m² SRP 40/60 1/1
Lv = **Troène** (*Ligustrum vulgare*) 10u/100m² SRP 45/60 1/1
Cm = **Aubépine** (*Crataegus monogyna*) 5u/100m² SRP 45/60 1/1
Ee = **Fusain** (*Euonymus europaeus*) 9u/100m² SRP 45/60 1/2
Sn = **Sureau noir** (*Sambucus nigra*) 6u/100m² SRP 45/60 1/1

5.2.2. HAIE BOCAGERIE sur bache tissée



ARBRE

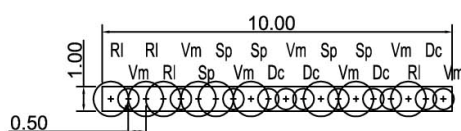
- QR = **Chêne** (*Quercus robur*) 4u/30ml SRP 45/60 1/2
Pa = **Merisier** (*Prunus avium*) 4u/30ml SRP 40/55 1/1
Ec = **Erable champêtre** (*Acer campestre*) 4u/30ml SRP 1/1 45/60

ARBUSTES

- co = **Aubépine** (*Crataegus monogyna*) 5u/30ml SRP 45/60 1/1
ps = **Prunellier** (*Prunus spinosa*) 5u/30ml SRP 45/60 1/1
ca = **Noisetier** (*Corylus avellana*) 4u/30ml SRP 40/60 1/1

- cm = **Cornouiller sanguin** (*Cornus sanguinea*) 4u/30ml SRP 45/60 1/1
ee = **Fusain** (*Euonymus europaeus*) 5u/30ml SRP 45/60 1/2
vo = **Viorne obier** (*Viburnum opulus*) 5u/30ml SRP 45/60 1/1

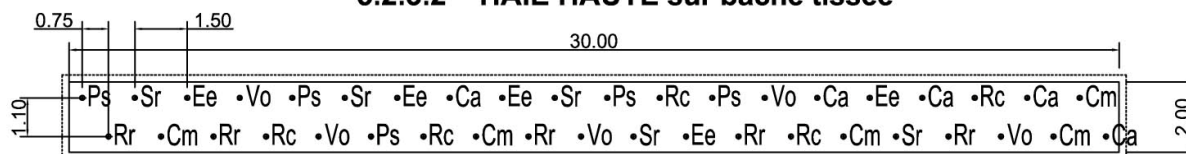
5.2.3.1. HAIE BASSE sur bache tissée



JEUNES PLANTS

- Dc = **Daphne** (*Daphne mezereum*) 4u/10ml C3/4L 30/40
RI = **Rosier** (*Rosa glauca*) 4u/10ml 1ère force
Sp = **Saule nain** (*Salix purpurea* 'Nana Gracilis') 5u/10ml BRP 30/40 0/1/1
Vm = **Grande pervenche** (*Vinca major*) 7u/10ml BRP 20/30 0/1/1

5.2.3.2. HAIE HAUTE sur bache tissée



ARBRE

- Ps = **Prunellier** (*Prunus spinosa*) 5u/30ml SRP 45/60 1/1
Cm = **Aubépine** (*Crataegus monogyna*) 5u/30ml SRP 45/60 1/1
Ee = **Fusain** (*Euonymus europaeus*) 5u/30ml SRP 45/60 1/2

ARBUSTES

- Vo = **Viorne obier** (*Viburnum opulus*) 5u/30ml SRP 45/60 1/1
Rc = **Eglantier** (*Rosa canina*) 5u/30ml SRP 45/60 1/1
Sr = **Saule pourpre** (*Salix purpurea*) 5u/30ml BRP 40/60 0/1/1

- Rr = **Groseille sanguin** (*Ribes sanguineum*) 5u/30ml BRP 40/60 0/1/1
Ca = **Cornouiller blanc** (*Cornus alba* 'Siberica') 5u/30ml BRP 30/45 0/1/1



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU COMITE SYNDICAL

SEANCE DU 07 NOVEMBRE 2013

PRESIDENCE : BEATRICE PAVY-MORANCAIS

CODE NOMENCLATURE : 2.2.8.0.0

N°: 20131107D03

OBJET : ZAC Etamat : approbation du Cahier des charges de cession de terrain type modifié

L'an 2013, le 07 novembre à 9h30, le Comité Syndical du SDESS, légalement convoqué, s'est réuni à Vaas, en séance publique sous la présidence de Madame Béatrice Pavy-Morançais.

Date de la convocation	Le 31/10/2013
Nombre de délégués en exercice	12
Nombre de délégués présents ou représentés	8
Nombre de voix	13

PRESENTS : Raymond Buron, Jean-Paul Beaudouin, Jean-François Moral, Claude Denis, Claude Charbonneau (suppléant de Jean-Bernard Blanchard), François Roncière, Gérard Brault, Béatrice Pavy-Morançais.

ABSENTS OU EXCUSES : Eric Guilbert, France Ruzé, Louis-Jean de Nicolaÿ, Michel Royer.

POUVOIRS : Michel Royer a donné pouvoir à Béatrice Pavy-Morançais.

Assistaient également à la réunion : Emmanuel Ferraro, Directeur du SDESS

SECRETAIRE : Raymond Buron

Il est préalablement exposé ce qui suit :

Par délibération du 17 juin 2010, le Comité syndical du SDESS approuvait le cahier des charges de cession de terrain type, document précontractuel joint au projet d'acte de vente des terrains de la ZAC Etamat.

Depuis cette date, deux évolutions dans l'environnement réglementaire du parc d'activité Loirécopark ont vu le jour :

- La prise d'un arrêté préfectoral n°2012132-0001 du 21 mai 2012 de servitude d'utilité publique inscrivant une restriction d'usage liée à la présence de déchet d'amiante ciment dans les sols pour la majeure partie des terrains du parc d'activités.

Rapporteur : **Madame Béatrice PAVY-MORANÇAIS, Présidente**

Objet : **ZAC Etamat : approbation du Cahier des charges de cession de terrain type modifié**

- La rétrocession à la commune de Vaas des réseaux d'assainissement collectif du parc d'activités, s'appuyant sur la passation d'une convention spéciale de rejet créant des obligations d'information des acquéreurs de terrains par le SDESS.

Ces évolutions réglementaires nécessitent d'être prises en compte dans le cahier des charges de cession de terrain type, sachant que chaque cahier des charges de cession de terrain doit être adapté et validé par le SDESS à chaque projet d'acquisition.

Toutefois, l'arrêté de servitude relatif à la présence de déchets d'amiante ciment dans les sols ne concernant pas la totalité des terrains du Loirécopark, il est désormais nécessaire d'approuver deux cahiers des charges de cession de terrain type différents :

- Un CCCT applicable au secteur Loirécopark 1, à l'exclusion des terrains inclus dans les parcelles cadastrées suivantes : Commune de Vaas, section L, N° : 693 – 694 – 695 – 698 – 699 – 700 – 702 – 703 – 704 – 705 – 706 – 707 – 711. Ce CCCT inclut les termes de l'arrêté préfectoral n°2012132-0001 du 21 mai 2012, ainsi que les prescriptions de la commune de Vaas en matière de rejet d'effluents au réseau d'assainissement ;
- Un CCCT applicable au secteur Loirécopark 1, uniquement sur les parcelles cadastrées suivantes : Commune de Vaas, section L, N° : 693 – 694 – 695 – 698 – 699 – 700 – 702 – 703 – 704 – 705 – 706 – 707 – 711. Ce CCCT n'inclut que les prescriptions de la commune de Vaas en matière de rejet d'effluents au réseau d'assainissement ;

Ils sont joints en annexe de la présente délibération.

Par ces motifs, le Comité Syndical,

VU Le Code Général des Collectivités Territoriales,

VU L'arrêté préfectoral n°2012132-0001 du 21 mai 2012 de servitude d'utilité publique inscrivant une restriction d'usage liée à la présence de déchet d'amiante ciment dans les sols pour la majeure partie des terrains du parc d'activités,

VU La délibération du Comité syndical de ce jour approuvant la convention spéciale de rejet au réseau d'assainissement de la commune de Vaas,

Après en avoir délibéré et procédé au vote, à l'unanimité décide :

- **d'approuver le Cahier des charges de cession de terrain type applicable au secteur Loirécopark 1, à l'exclusion des terrains inclus dans les parcelles cadastrées suivantes : Commune de Vaas, section L, N° : 693 – 694 – 695 – 698 – 699 – 700 – 702 – 703 – 704 – 705 – 706 – 707 – 711 ;**
- **d'approuver le Cahier des charges de cession de terrain type applicable au secteur Loirécopark 1, uniquement sur les parcelles cadastrées suivantes : Commune de Vaas, section L, N° : 693 – 694 – 695 – 698 – 699 – 700 – 702 – 703 – 704 – 705 – 706 – 707 – 711.**

Rapporteur : **Madame Béatrice PAVY-MORANÇAIS, Présidente**

Objet : **ZAC Etamat : approbation du Cahier des charges de cession de terrain type
modifié**

Fait à VAAS,
Les jours, mois et an susdit,
Pour extrait conforme.

**La Présidente,
Béatrice PAVY-MORANÇAIS**



CAHIER DES CHARGES DE CESSION DE TERRAIN

PARC D'ACTIVITE LOIRECOPARK

Approuvé par délibération du Comité syndical du 7 novembre 2013

APPLICABLE AU SECTEUR LOIRECOPARK I

(Parcelles Commune de Vaas, section L, N° : 693 – 694 – 695 – 698 – 699
700 – 702 – 703 – 704 – 705 – 706 – 707 – 711)

Syndicat de développement économique du sud Sarthe
Maître d'ouvrage

Ce cahier des charges comporte 21 feuillets

Cahier des Charges annexé à l'acte de cession d'un terrain situé sur le secteur Loirecopark I tel que défini par délibération de la commune de Vaas n°959 du 19 décembre 2009, sur les parcelles suivantes :

Commune de Vaas, section L, N° : 693 – 694 – 695 – 698 – 699 – 700 – 702 – 703 – 704 – 705 – 706 – 707 – 711.

S O M M A I R E

==--==--==--==

ARTICLE 1 - Préambule	page 5
-----------------------------	--------

TITRE I - CONDITIONS GENERALES CONCERNANT LA CESSION DES TERRAINS ET LE PROGRAMME DES CONSTRUCTIONS A REALISER.

ARTICLE 2 - Objet de la cession	page 5
ARTICLE 3 - Délais d'exécution	page 5
ARTICLE 4 - Prolongation éventuelle des délais	page 6
ARTICLE 5 - Résolution en cas d'inobservation des délais	page 6
ARTICLE 6 - Vente, location, partage des terrains cédés	page 7
ARTICLE 7 - Obligation de maintenir l'affectation prévue après réalisation des travaux	page 8
ARTICLE 8 - Délimitation des terrains cédés	page 8
ARTICLE 9 - Durée d'application	page 8

TITRE II - DROITS ET OBLIGATIONS DE L'AMENAGEUR ET DE L'ACQUEREUR PENDANT LA DUREE DES TRAVAUX

ARTICLE 10 - Procédure de réalisation des projets	page 8
a. information de l'acquéreur	
b. concertation au cours de l'élaboration du projet	
c. raccordement aux réseaux publics	
ARTICLE 11 - Desserte des terrains - Travaux réalisés par le vendeur	page 11
a. desserte provisoire	
b. desserte définitive	
c. raccordement aux réseaux publics	
ARTICLE 12 - Raccordement des lots	page 12
1 - voirie - circulation	
2 - assainissement	
3 - alimentation en eau	
4 - postes et télécommunications	
5 - électricité	
6 - dispositifs de comptage	
ARTICLE 13 - Coordination des travaux	page 16
ARTICLE 14 - Déroulement du chantier	page 17
ARTICLE 15 - Récolement des ouvrages	page 17
ARTICLE 16 - Durée d'application	page 17

TITRE III - CONDITIONS DE GESTION DES INSTALLATIONS COMMUNES ET DES OUVRAGES COLLECTIFS

ARTICLE 17 - Servitudes	page 18
ARTICLE 18 - Clôture sur la voie publique et avec les lots voisins	page 18
ARTICLE 19 - Lutte contre la pollution et les nuisances	page 18
ARTICLE 20 - Publicité - Enseignes	page 19
ARTICLE 21 - Aménagement et gestion des espaces verts	page 19

1 - conservation de la végétation existante

2 - utilisation des sols

3 - aménagement des espaces verts

ARTICLE 22 - Tenue du lot	page 20
ARTICLE 23 - Assurances	page 20
ARTICLE 24 - Respect des obligations réciproques	page 20
ARTICLE 25 - Insertion	page 21
ARTICLE 26 - Modifications	page 21
ARTICLE 27 - Substitution	page 21

ARTICLE 1 - PREAMBULE

Le Parc d'activité Loirécopark a pour vocation d'accueillir de façon exemplaire des activités industrielles, logistiques ou technologiques d'origine régionale, nationale et internationale, axée notamment autour des filières des énergies renouvelables, du bois ou de la distribution.

Dans le cadre de cette vaste opération d'aménagement, a été créée, par délibération du Comité syndical du Syndicat mixte de développement économique du Sud Sarthe (SDESS) en date du 15 mai 2008 une zone d'aménagement concertée dite ZAC Etamat. Le Maître d'ouvrage de ladite ZAC est le SDESS, Syndicat Mixte ouvert ayant qualité d'établissement public de coopération intercommunale, créé par arrêté préfectoral du 29 décembre 2005, dont le siège est à VAAS - 72500 - Loirécopark.

Le présent Cahier des Charges a pour but de fixer les droits, charges et obligations incombant au SDESS ci-après dénommé le "vendeur" et aux "acquéreurs" de lots d'activités de la ZAC, signataires du présent cahier des charges «.....».

TITRE I

CONDITIONS GENERALES CONCERNANT LA CESSION DES TERRAINS ET LE PROGRAMME DES CONSTRUCTIONS A REALISER

ARTICLE 2 - OBJET DE LA CESSION

La présente cession est consentie à la Société ci-après dénommée "l'acquéreur", en vue de la réalisation de constructions à usage d'activités économiques liées à la vocation du Parc d'Activités Loirécopark, ou de services publics.

Les termes « activités économiques » s'entendent de toute entreprise industrielle, commerciale ou artisanale à but lucratif, ou toute activité susceptible de promouvoir une telle exploitation.

Ces constructions devront être édifiées conformément aux dispositions du ou des Plans Locaux d'urbanisme de la ou des communes où est(sont) située(s) la ou les parcelles d'implantation :

Commune de

Section

Numéro.....

Contenance de.....ha,a,ca

Emprise au sol maximale des constructions sur la ou les parcelles vendues : (ne peut dépasser 60% de la surface de la parcelle)

ARTICLE 3 - DELAIS D'EXECUTION

a) "L'acquéreur" doit :

- Déposer dans un délai de six mois à dater de la signature du compromis de vente la demande de permis de construire ou avoir accompli toute autre formalité administrative qui

lui serait substituée. Ce délai est prolongé à 18 mois si la réalisation d'une étude d'impact environnementale est un préalable nécessaire à la demande de permis de construire.

- Avoir terminé lesdits travaux dans un délai de deux ans à dater de la délivrance du permis de construire ou des autres autorisations administratives en nécessaire à l'exercice de l'activité de l'acquéreur.

b) Dans le cas où la réalisation serait effectuée en plusieurs tranches successives, "l'acquéreur" présentera au "vendeur", dans un délai de trois mois à compter de la signature du compromis de vente précité, un programme échelonné mentionnant la date ultime de commencement des travaux pour chacune des tranches, en faisant apparaître le périmètre des terrains nécessaires à la réalisation de chacune d'elles.

La première tranche devra comporter la réalisation d'au moins 25% de la surface de plancher totale telle que définie au projet présenté au "vendeur" et joint en annexe.

c) Dans le cas où "l'acquéreur" est une collectivité publique ou un établissement public, et dans ce cas seulement, il s'engage à réaliser la première tranche de l'opération dans les délais indiqués ci-dessus, augmentés de six mois. A défaut, la vente sera résolue de plein droit après mise en demeure de s'exécuter restée infructueuse pendant un mois.

Par ailleurs, dans le cas où "l'acquéreur", collectivité ou établissement public, serait défaillant après la réalisation de cette première tranche, il s'engage à restituer au "vendeur" la part des terrains non encore utilisés.

ARTICLE 4 - PROLONGATION EVENTUELLE DES DELAIS

Les délais d'exécution prévus au présent cahier des charges seront, si leur inobservation est due à un cas de force majeure, prolongés d'une durée égale à celle durant laquelle "l'acquéreur" a été dans l'impossibilité de réaliser ses obligations. La preuve de la force majeure et de la durée de l'empêchement est à la charge de "l'acquéreur".

Les difficultés de financement ne sont pas considérées comme constituant un cas de force majeure.

ARTICLE 5 - RESOLUTION EN CAS D'INOBSERVATION DES DELAIS

a) Si les délais fixés pour la réalisation de la première tranche des travaux ne sont pas respectés, la cession pourra être résolue par décision du vendeur notifiée par acte d'huissier.

L'acquéreur aura droit, en contrepartie, à une indemnité de résolution qui sera calculée ainsi qu'il suit :

- Si la résolution intervient avant le commencement de tous travaux, l'indemnité sera égale au prix de cession, déduction faite de 10 % à titre de dommages et intérêts forfaitaires ;
- Si la résolution intervient après le commencement des travaux, l'indemnité ci-dessus est augmentée d'une somme égale au montant de la plus-value apportée aux terrains par "l'acquéreur", par les travaux régulièrement réalisés, sans que cette somme puisse dépasser

la valeur des matériaux et le prix de la main d'oeuvre utilisée. La plus-value sera fixée par voie d'expertise contradictoire, l'expert du "vendeur" étant l'Administration des Domaines, celui de "l'acquéreur" pouvant, si "l'acquéreur" ne pourvoit pas à sa désignation, être désigné d'office par le Président du Tribunal de Grande Instance du lieu d'implantation de l'immeuble sur la requête du "vendeur".

Si la résolution intervient après le commencement des travaux et que leur état d'avancement induit une moins value sur la valeur des terrains (nécessitant notamment une remise en état), cette moins value serait totalement indemnisée par le bénéficiaire de la cession. La moins value serait fixée par voie d'expertise contradictoire sur la base de l'évaluation des frais de remise en état.

Tous les frais seront à la charge de l'acquéreur. Les privilèges et hypothèques ayant grevé l'immeuble du chef du cessionnaire défaillant seront reportés sur l'indemnité de résolution.

b) En ce qui concerne les autres tranches, si les délais définis dans l'article 3 ne sont pas respectés, le "vendeur" pourra mettre "l'acquéreur" en demeure de les réaliser dans les mêmes conditions que celles prévues pour la réalisation d'une première tranche.

Si "l'acquéreur" ne respecte pas ces nouveaux délais, le "vendeur" pourra mettre en demeure "l'acquéreur" de céder les terrains situés hors assiette du droit à bâtir utilisé, à un tiers acquéreur agréé par le vendeur, le prix de la cession au sous-acquéreur ne pouvant, en tout état de cause, être supérieur au prix de vente pratiqué sur la zone à la même période.

ARTICLE 6 - VENTE - LOCATION - PARTAGE

"L'acquéreur" s'interdit de vendre ou louer les terrains qui lui sont cédés avant l'achèvement de la totalité des travaux prévus sur ceux-ci sans en avoir TROIS MOIS à l'avance avisé le "vendeur" par lettre recommandée avec accusé de réception en lui faisant connaître l'acquéreur ou le loueur au profit duquel la vente ou la location est consentie et le prix demandé.

Pendant cette période, le "vendeur" devra notifier sa réponse à "l'acquéreur" dans les mêmes conditions. Le "vendeur" pourra exiger dans ce cas que les terrains lui soient rétrocédés ou qu'ils soient vendus à un acquéreur agréé ou désigné par lui. Le prix de la rétrocession sera alors fixé dans les conditions prévues à l'article 5 (paragraphe a) ci-dessus.

Toutefois, "l'acquéreur", après réalisation de la première tranche des travaux prévus, pourra vendre la partie de terrain non utilisée par lui à condition d'en avoir avisé le "vendeur" par lettre recommandée avec accusé de réception, et obtenu son accord motivé.

Le "vendeur" dispose d'un délai de 3 mois pour notifier sa réponse à "l'acquéreur" dans les mêmes conditions. Le "vendeur" pourra, à l'expiration de ce délai, exiger que ce terrain lui soit rétrocédé ou soit vendu à un acquéreur agréé ou désigné par lui. En cas de rétrocession, le prix de rétrocession sera calculé dans les conditions prévues pour l'indemnité de résolution (article 5), sans qu'il y ait lieu à une déduction de 10 %. En cas de cession à un acquéreur agréé ou désigné par le "vendeur", celui-ci pourra exiger que le prix de cession soit fixé comme il est dit ci-dessus (article 5, paragraphe b).

ARTICLE 7 - OBLIGATION DE MAINTENIR L'AFFECTATION PREVUE APRES REALISATION DES TRAVAUX

Après achèvement des travaux de la première tranche et des tranches subséquentes, "l'acquéreur" sera tenu de ne pas modifier l'affectation de l'établissement sans en avoir avisé le "vendeur" par lettre recommandée avec accusé de réception et obtenu son accord.

Le "vendeur" dispose d'un délai de deux mois pour aviser "l'acquéreur" dans les mêmes conditions en se fondant sur la compatibilité de l'activité nouvelle avec celles prévues au règlement du P.L.U. pour le secteur concerné.

Le syndic de justice instruisant la liquidation ou la faillite de "l'acquéreur" devra obligatoirement aviser, dans les mêmes conditions que ci-dessus, le "vendeur" de toute modification juridique envisagée par lui concernant les terrains, bâtiments y édifiés et toutes installations de quelque nature qu'elles soient (acte de cession, vente aux enchères, location,...).

ARTICLE 8 - DELIMITATION DES TERRAINS CEDES

Le document d'arpentage à l'échelle cadastrale, avec l'extrait correspondant et le bornage du terrain à une échelle appropriée, seront établis par le "vendeur" et à ses frais. "L'acquéreur" pourra désigner un géomètre pour qu'il soit dressé, contradictoirement et à ses frais, procès-verbal de l'opération de bornage.

"L'acquéreur" aura par la suite à sa charge le maintien des limites de sa propriété telles qu'elles ressortent du plan de bornage.

Chaque lot sera cédé dans l'état où il se trouvera le jour de la cession.

ARTICLE 9 - DUREE D'APPLICATION DU TITRE I DU CAHIER DES CHARGES

Il est précisé que le titre I du présent Cahier des Charges sera caduc à la suppression de la ZAC, constaté par arrêté préfectoral ou tout autre acte administratif substitué.

TITRE II

DROITS ET OBLIGATIONS DE L'AMENAGEUR ET DE L'ACQUEREUR

PENDANT LA DUREE DES TRAVAUX

ARTICLE 10 - PROCEDURE DE REALISATION DES PROJETS

Dans le cadre de la politique définie dans le préambule du présent cahier des charges, le "vendeur" entend mettre en place un certain nombre de moyens destinés à favoriser la qualité des réalisations et leur contrôle. Cette politique comporte trois étapes : information, concertation au cours de l'élaboration du projet, contrôle du projet et de sa réalisation.

a) Information de "l'acquéreur" :

Risques pyrotechniques

Il est porté à la connaissance de "l'acquéreur" que le terrain qui lui est cédé, objet du présent Cahier des Charges, a fait l'objet d'une dépollution pyrotechnique par le Ministère de la Défense, ancien propriétaire de l'Etat d'Aubigné Racan, et ce jusqu'à deux mètres de profondeur. Copie du certificat de dépollution pyrotechnique est joint à l'acte de cession dudit terrain.

En application du décret n°76-225 du 5 mars 1976 modifié fixant les attributions respectives du ministère de l'Intérieur et de la Défense en matière de recherche, de neutralisation, d'enlèvement et de destruction des munitions et explosifs, "l'acquéreur" devra faire appel au Ministère de la défense, ancien exploitant, pour effectuer une dépollution complémentaire s'il prévoit de réaliser des fouilles à des profondeurs supérieures à 2 mètres par rapport au niveau du terrain naturel. Cette obligation s'impose à lui durant les treize années suivant la date de cession au SDESS des terrains concernés par le Ministère de la défense. Au-delà de ces treize années, "l'acquéreur" pourra faire appel aux services de la Protection civile pour toute opération de déminage en cas de découverte d'un engin explosif à l'occasion de nouvelles fouilles.

Outre la production du certificat de dépollution pyrotechnique, le "vendeur" remettra un levé topographique du terrain objet de la présente cession à l'échelle du 1/200, base de référence pour la topographie du lot et sa couverture végétale existante.

Autres sujétions

Le "vendeur" tiendra également à la disposition de "l'acquéreur" :

- a.1. la charte de développement et de qualité environnementale du Loirécopark ;
- a.2. le règlement du P.L.U. affectant la parcelle ;
- a.3. le cahier des recommandations architecturales et paysagères ;
- a.4. les tracés en plan, profils en long, caractéristiques et cotes des divers réseaux et voiries situés ou projetés à proximité immédiate du terrain cédé ;
- a.5. les bases de calcul des réseaux divers et de la voirie prévus par le "vendeur" ;
- a.6. un questionnaire sur les besoins en équipements d'infrastructures et principalement des fluides.

De plus, les services techniques du "vendeur" se tiendront à la disposition de "l'acquéreur" pour lui apporter des renseignements sur :

- les points sensibles du paysage par rapport aux aménagements susceptibles d'y être apportés
- l'état d'avancement des projets des lots riverains

b) Concertation au cours de l'élaboration du projet :

"L'acquéreur" est tenu de désigner un architecte responsable de la qualité des constructions et qui travaillera en collaboration avec les services du "vendeur".

Dans un délai maximal de 6 mois après la conclusion du compromis de vente, "l'acquéreur" devra remettre au "vendeur", pour information (en trois exemplaires), le dossier "programme" comportant :

- b.1. le programme des constructions envisagées ;
- b.2. la description des contraintes fonctionnelles découlant de ce programme ;
- b.3. la description du ou des partis architecturaux envisagés ;
- b.4. le calcul approximatif du C.O.S., du coefficient d'utilisation du sol, des places de stationnement nécessaires et l'estimation du nombre d'emplois créés
- b.5. le questionnaire "a.6" dûment complété.

Le "vendeur" fera connaître ses observations écrites à "l'acquéreur" dans un délai de un mois après réception du dossier "programme".

c) Contrôle du projet et de sa réalisation :

Le contrôle effectué par le "vendeur" ne se substitue pas à celui effectué par les diverses administrations dans le cadre de la législation sur le permis de construire.

"L'acquéreur" est tenu de disposer de l'accord écrit du "vendeur" sur son projet avant dépôt de la demande de permis de construire. A cet effet, il devra remettre au "vendeur", un dossier "projet" en trois exemplaires (sauf pour les documents c.5 et c.6) comportant :

- c.1. un plan d'ensemble sur fond de plan topographique, à l'échelle du 1/200e, faisant apparaître les bâtiments, le tracé de la viabilité, les parkings, les espaces verts, les réseaux et branchements de toute nature, les galeries de service ou caniveaux de liaison entre les bâtiments, l'implantation des foyers lumineux extérieurs, les postes de transformation et de comptage avec toutes les cotes de niveaux nécessaires à la compréhension ;
- c.2. les coupes transversales et longitudinales des bâtiments, des caniveaux et galeries, avec mention des abords et points de niveau ;
- c.3. l'élévation des différentes façades à l'échelle du 1/100^e ;
- c.4. les photos-montages du projet ;
- c.5. une note de calcul précis du C.O.S., du coefficient d'Utilisation du Sol, des surfaces de stationnement ;
- c.6. un document graphique au 1/2000e permettant de repérer le système de défense prévu contre l'incendie visant à la protection intérieure et extérieure des bâtiments, des propriétés voisines ou du domaine public ;
- c.7. un devis descriptif sommaire précisant, outre les caractéristiques architecturales et techniques, la nature et la couleur, avec échantillons, des matériaux divers constituant les façades et tous les éléments visibles de l'extérieur ;
- c.8. une notice technique VRD précisant les aménagements projetés relatifs aux réseaux (y compris les réseaux d'eaux pluviales) et voiries, avec les notes de calcul justifiant les dimensions des ouvrages à réaliser (Réseaux et Génie Civil), étant précisé que l'accord du "vendeur" ne libère pas "l'acquéreur" de sa responsabilité concernant les désordres de toute nature pouvant résulter de l'exécution de ces ouvrages ;
- c.9. un plan de végétation sur fond de plan topographique, mentionnant obligatoirement les arbres d'un diamètre égal ou supérieur à 0,10 faisant apparaître :
 - o la zone de débroussaillage
 - o la végétation existante à conserver

- les plantations envisagées avec indication des essences selon les spécifications portées au cahier des prescriptions architecturales et paysagères ; ce plan sera accompagné d'une brève notice indiquant les mesures d'entretien envisagées.

"L'acquéreur" devra remettre simultanément à ce dossier "projet" le dossier "pollution" en trois exemplaires, tels que décrits à l'article 19.

Le "vendeur" fera connaître son avis par écrit dans un délai d'un mois au plus tard après la remise des dossiers "projet" et "pollution".

Dans l'hypothèse d'un avis défavorable du "vendeur", "l'acquéreur" est tenu d'apporter les modifications nécessaires et de soumettre un nouveau dossier dans un délai d'un mois à partir de la notification de l'avis du "vendeur" à "l'acquéreur". Les délais prévus à l'article 3 concernant le dépôt du permis de construire seront alors reportés d'autant et ce pour une seule fois.

Au stade de la réalisation, "l'acquéreur" s'engage à exécuter les travaux en conformité avec le dossier "projet" remis au "vendeur" et à laisser libre accès du chantier à un représentant du "vendeur".

Au cas où la conformité avec le dossier "projet" ne serait pas respectée, "l'acquéreur" jouit d'un délai de trois mois, après la mise en demeure par le "vendeur", pour apporter les rectifications nécessaires. Passé ce délai, les sanctions seront celles prévues à l'article 25.

ARTICLE 11 - TRAVAUX REALISES PAR LE VENDEUR - DESSERTE DES TERRAINS

Le "vendeur" s'engage, conformément au document a.4 de l'article 10 du présent cahier des charges à exécuter, à l'extérieur des lots vendus, la voirie définitive et les travaux de réseaux prévus ci-dessous dans les délais nécessaires pour assurer la desserte des bâtiments au fur et à mesure de leur mise en service.

Aux fins de bonne coordination, "l'acquéreur" est tenu de communiquer au "vendeur" son planning général de travaux, au plus tard lors du dépôt du dossier de permis de construire, et ceci dans le cadre de la procédure de concertation prévue à l'article 10 ci-dessus.

Ces travaux de viabilité comprennent :

- Voirie : la desserte en voirie est prévue de manière à assurer l'accès au lot cédé en limite de parcelle.
- Réseaux divers : Le "vendeur" se chargera de l'installation en souterrain des réseaux énumérés ci-après à l'extérieur des lots privés, conformément au document a.4 de l'article 10 du présent cahier des charges.

"L'acquéreur" sera tenu de maintenir le système d'évacuation des eaux pluviales s'il en existe un sur le terrain, ou de le reconstituer le cas échéant. Il sera de même tenu de traiter l'écoulement des eaux pluviales venant de l'amont, quelle que soit leur nature (ruissellement naturel ou apport des terrains voisins) par un aménagement approprié. Le "vendeur" se réserve le droit d'imposer le rejet des eaux pluviales au milieu naturel en des points déterminés.

Pour les ouvrages à ciel ouvert d'évacuation des eaux pluviales, réalisation et entretien : Les fossés sont dimensionnés de façon à éviter l'abrasion des berges et du fond. Les berges sont stabilisées.

1) Alimentation en eau :

Le "vendeur" mettra en place un réseau public assurant l'alimentation en eau potable des installations et des poteaux d'incendie publics. Il appartient à "l'acquéreur" d'abaisser éventuellement la pression donnée par le réseau public, en fonction des caractéristiques de ses installations. Si l'acquéreur désire disposer d'une pression supérieure à celle donnée par le réseau public, il devra réaliser et entretenir à ses frais les sur-presseurs nécessaires. Ces sur-presseurs puiseront l'eau dans une bête de disconnection et le réseau sur-pressé sera totalement distinct des conduites alimentées directement par le réseau public.

2) Electricité :

Le "vendeur" mettra en place un réseau d'alimentation électrique assuré en câble souterrain, en moyenne tension.

3) Gaz :

Le "vendeur" mettra en place un réseau de gaz desservant l'ensemble des zones.

4) Télécommunications :

Le "vendeur" mettra en place un réseau de conduites multitubulaires.

Le raccordement aux réseaux publics implique pour "l'acquéreur" de se soumettre aux règles de gestion du maître d'ouvrage et des concessionnaires.

ARTICLE 12 - RACCORDEMENT DES LOTS

La position et les caractéristiques des branchements et de leurs accessoires seront définies par accord entre "l'acquéreur", le "vendeur" et le service gestionnaire ou concessionnaire intéressé, en fonction des impératifs techniques propres à chaque réseau et de la nécessaire coordination des installations dans la zone.

Les conditions générales d'établissement des réseaux tertiaires et de leurs branchements devront être conformes aux normes en vigueur et aux prescriptions édictées par le service gestionnaire ou concessionnaire.

Les travaux de raccordement et de voirie ne devront apporter aucune gêne à la circulation des véhicules et des piétons sur les voies publiques. "L'acquéreur" sera responsable de tous accidents qui pourraient survenir du fait de ces travaux particuliers.

"L'acquéreur" sera soumis au régime des permissions de voirie ou de stationnement, selon qu'il y aura ou non un ancrage au sol, dont la demande écrite sera adressée au "vendeur" pour accord requis dans les 15 jours suivant réception de la demande. Celle-ci indiquera l'objet et la durée de l'occupation.

Les branchements au réseau public seront obligatoirement souterrains et seront, sauf dispositions particulières propres au « vendeur » à la charge de "l'acquéreur". Si les nécessités le commandent, le

"vendeur" pourra exiger des traversées de chaussées avec fourreaux et conduites pour recevoir les branchements particuliers à la charge de "l'acquéreur".

"L'acquéreur" sera astreint à la remise en état des sols immédiatement après l'exécution des travaux, leur couverture végétale devant alors être conforme aux prescriptions du P.L.U. et du Cahier des prescriptions architecturales et paysagères. "L'acquéreur" sera également astreint à la remise dans leur état initial des voiries et trottoirs qu'il aurait démontés pour la remise en place de ses branchements privés. Au cas où "l'acquéreur" remblairait le sol naturel d'une épaisseur de terre ou de matériaux supérieure à 0,50 mètre à l'emplacement des réseaux existants, il devra prendre à sa charge la remise aux normes de profondeur des réseaux en tenant compte de la cote de son nouveau remblai.

1. Voirie - Circulation

Tout acquéreur sera tenu d'aménager à ses frais l'accès privé à son lot depuis la voie publique. Les dispositions de détail (seuils, protection des canalisations existant sous accotement, signalisation, voies de dégagement, etc...) devront être conformes aux prescriptions émises par le "vendeur".

La signalisation provisoire du chantier devra notamment recevoir l'accord écrit du "vendeur" dans l'hypothèse de la nécessité reconnue de signaler le chantier sur les voies publiques ou privées.

L'aménagement des accès aux bâtiments sera déterminé en accord avec le service de sécurité compétent pour chaque installation particulière pour pouvoir assurer la défense incendie.

Les abords des bandes de roulement seront conservés si possible en espaces naturels, sans bordures dépassant le niveau de la bande de roulage, sauf contraintes particulières liées au guidage des eaux de ruissellement.

Les végétaux replantés devront correspondre aux prescriptions du P.L.U. et du Cahier des prescriptions architecturales et paysagères et sous réserve du respect des textes réglementaires en vigueur.

La voirie devra éviter les cicatrices sur le terrain naturel en épousant au maximum le relief existant. A défaut, un réaménagement paysager complet devra être exécuté en fonction du contexte végétal, en conformité avec les prescriptions du P.L.U. et du Cahier des prescriptions architecturales et paysagères.

2. Assainissement :

"L'acquéreur" est tenu de spécifier au "vendeur" la nature, ainsi que la composition chimique, biologique, la température et la nature physique de ses effluents. Tout changement dans ces caractéristiques devra être soumis à l'autorisation du "vendeur".

Les effluents rejetés dans le réseau d'assainissement devront respecter les prescriptions légales et réglementaires en vigueur.

En cas de dépassement des valeurs limites fixées par une entreprise, celle-ci est tenue :

- d'en avertir dès qu'elle en a connaissance la Collectivité,

- de prendre les dispositions nécessaires pour réduire la pollution de l'effluent rejeté.

En cas d'accident de fabrication susceptible de provoquer un dépassement des valeurs limites fixées par une entreprise, celle-ci est tenue :

- d'en avertir dans les plus brefs délais la Collectivité et le Délégué,
- de prendre, si nécessaire, les dispositions pour évacuer les rejets exceptionnellement pollués vers un centre de traitement spécialisé, sauf accord de la Collectivité pour une autre solution,
- d'isoler son réseau d'évacuation d'eaux industrielles si le dépassement fait peser un risque grave pour le fonctionnement du service public d'assainissement ou pour le milieu naturel, ou sur demande justifiée de la Collectivité.

Dès lors que les conditions d'admission des effluents ne seraient pas respectées, l'entreprise s'engage à en informer la Collectivité, et à soumettre à cette dernière, en vue de procéder à un examen commun, des solutions permettant de remédier à cette situation et compatibles avec les contraintes d'exploitation du service public d'assainissement.

Si nécessaire, la Collectivité se réserve le droit :

- de n'accepter dans le réseau public et sur les ouvrages d'épuration que la fraction des effluents correspondant aux prescriptions définies dans l'arrêté d'autorisation de déversement,
- de prendre toute mesure susceptible de mettre fin à l'incident constaté, y compris la fermeture du ou des branchement(s) en cause, si la limitation des débits collectés et traités, prévue au a) précédent, est impossible à mettre en œuvre ou inefficace, ou lorsque les rejets de l'entreprise présentent des risques importants.

Toutefois, dans ces cas, la Collectivité :

- informera l'entreprise de la situation et de la ou des mesure(s) envisagée(s), ainsi que de la date à laquelle celle(s)-ci pourrai(en)t être mise(s) en œuvre,
- le mettra en demeure d'avoir à se conformer aux dispositions définies dans la présente convention et au respect des valeurs limites définies par l'arrêté d'autorisation de déversement avant cette date.

L'entreprise est responsable des conséquences dommageables subies par la Collectivité du fait du non-respect des conditions d'admission des effluents et, en particulier, des valeurs limites définies par l'arrêté d'autorisation de déversement, et ce dès lors que le lien de causalité entre la non-conformité desdits rejets et les dommages subis par la Collectivité aura été démontré.

Dans ce cadre, il s'engage à réparer les préjudices subis par la Collectivité et à rembourser tous les frais engagés et justifiés par celle-ci.

Ainsi, si les conditions initiales d'élimination des sous-produits et des boues générés par le système d'assainissement devaient être modifiées du fait des rejets de l'entreprise, celui-ci devra supporter les surcoûts d'évacuation et de traitement correspondants.

Il en est de même si les rejets de l'entreprise influent sur la quantité et la qualité des sous-produits de curage et de décantation du réseau et sur leur destination finale.

Dans le cadre de l'exploitation du service public de l'assainissement, la Collectivité pourra être amenée de manière temporaire à devoir limiter les flux de pollution entrant dans les réseaux, elle devra alors en informer au préalable les entreprises et l'Etablissement, et étudier avec les entreprises les modalités de mise en œuvre compatibles avec leurs contraintes de production.

Les volumes et flux éventuellement non rejetés au réseau par les entreprises pendant cette période ne seront pas pris en compte dans l'assiette de facturation.

Une réduction notable d'activité imposée aux entreprises ou un dommage subi par une de ses installations en raison d'un dysfonctionnement grave et/ou durable du système d'assainissement peut engager la responsabilité de la Collectivité dans la mesure où le préjudice subi par les entreprises présente un caractère anormal et spécial eu égard aux gênes inhérentes aux opérations de maintenance et d'entretien des ouvrages dudit système.

La Collectivité s'engage à indemniser les entreprises dès lors que celles-ci-aurent démontré le lien de causalité entre le dysfonctionnement et le préjudice subi.

La Collectivité peut décider de procéder ou de faire procéder à la fermeture d'un branchement d'une entreprise dès lors que :

- d'une part, le non-respect des dispositions de l'arrêté d'autorisation de déversement ou de la présente convention induit un risque justifié et important sur le service public de l'assainissement et notamment en cas :
 - o de modification de la composition des effluents ;
 - o de non-respect des limites et des conditions de rejet fixées par l'arrêté d'autorisation de déversement ;
 - o de non installation des dispositifs de mesure et de prélèvement ;
 - o de non-respect des échéanciers de mise en conformité ;
 - o d'impossibilité pour la Collectivité de procéder aux contrôles ;
- et d'autre part, les solutions proposées par l'entreprise pour y remédier restent insuffisantes.

En tout état de cause, la fermeture du branchement ne pourra être effective qu'après notification de la décision par la Collectivité à l'Entreprise, par lettre RAR, et à l'issue d'un préavis de quinze (15) jours.

Toutefois, en cas de risque pour la santé publique ou d'atteinte grave à l'environnement, la Collectivité se réserve le droit de pouvoir procéder à une fermeture immédiate du branchement.

En cas de fermeture du branchement, l'entreprise concernée est responsable de l'élimination de ses effluents.

Les branchements sur les égouts publics seront obligatoirement exécutés dans des regards ou des boîtes de raccordement prévus à cet effet, accessibles à tout contrôle soumis à la libre détermination du "vendeur", le dernier regard sous domaine privé étant implanté à la limite du domaine public.

Le "vendeur" pourra par ailleurs exiger, si la toxicité possible des effluents l'impose, qu'un dispositif de contrôle en continu ou de prélèvement inopiné des rejets soit mis en place et entretenu aux frais de "l'acquéreur".

Les eaux pluviales provenant des parkings et voiries devront faire l'objet d'un traitement concernant le déshuilage, le dégrillage et le dessablage avant rejet au milieu naturel, qui devra recevoir l'agrément du "vendeur".

3. Alimentation en eau :

Le réseau intérieur de défense contre l'incendie sera raccordé, après accord du SDESS, au réseau public d'eau de service et d'incendie avec pose d'un compteur général.

4. Télécommunications :

a) Réseau haut débit : "l'acquéreur" supportera le coût de son raccordement particulier dans les conditions fixées par le gestionnaire de réseau.

b) Réseau très haut débit : "l'acquéreur" supportera le coût de son raccordement particulier dans les conditions fixées par le gestionnaire de réseau.

5. Electricité :

Il appartiendra à « l'acquéreur » de réaliser à ses frais les équipements qui pourraient être nécessaires à la transformation du réseau MT/BT comprenant la réalisation éventuelle du transformateur, et son raccordement au réseau MT situé à l'extérieur du terrain cédé.

6. Dispositifs de comptage :

Les différents dispositifs de comptage (coffrets techniques) seront obligatoirement regroupés, en application des termes du Cahiers des prescriptions architecturale et paysagères

ARTICLE 13 - COORDINATION DES TRAVAUX

Dès le début des négociations, et au plus tard dans les trois mois suivant la passation du compromis de vente, "l'acquéreur" devra adresser au "vendeur" le questionnaire a.6. mentionné à l'article 10 du présent cahier des charges, dûment rempli. "L'acquéreur" s'engagera ainsi à ne pas dépasser les puissances et débits donnés dans le dossier ainsi rempli.

Si les normes d'équipement des voiries et réseaux divers, prévues au document a.5. de l'article 10 du présent cahier des charges, étaient dépassées par les besoins de "l'acquéreur", le prix de vente serait révisé et augmenté du coût des renforcements. Cette révision donnerait lieu à la passation d'un avenant au compromis susvisé, si le renforcement intervenait avant la signature de l'acte de cession. S'il intervenait après la signature, "l'acquéreur" réglerait le coût de ces renforcements au "vendeur".

ARTICLE 14 - DEROULEMENT DU CHANTIER

"L'acquéreur" s'engage à assurer jusqu'à l'achèvement de la construction prévue sur son lot, le libre accès au chantier des représentants qualifiés de l'administration et du "vendeur".

Les entrepreneurs de "l'acquéreur" chargés de la construction des bâtiments pourront utiliser les voies et ouvrages construits par le "vendeur", sous réserve de l'accord de celui-ci, qui leur imposera toutes mesures de police et d'entretien appropriées.

"L'acquéreur" aura la charge des réparations des dégâts causés par ses entrepreneurs aux ouvrages de voiries, de réseaux divers et d'aménagement général, y compris les espaces verts, exécutés par le "vendeur". Seront également à sa charge les nettoyages permanents des voies empruntées et salies par la circulation de leurs véhicules, ainsi que les dégâts éventuels causés à la végétation existante.

En cas de mise en demeure de faire adressée par le "vendeur" demeurée infructueuse, celui-ci fera directement exécuter, aux frais de "l'acquéreur", l'ensemble des travaux de réfection nécessaires.

ARTICLE 15 - RECOLEMENT DES OUVRAGES

Dans un délai de trois mois à compter de la déclaration d'achèvement des travaux, dont copie sera obligatoirement adressée au "vendeur", "l'acquéreur" devra transmettre les documents suivants :

- 1°) Un plan de récolement (contre-calque) à l'échelle du 1/200e , sur fond de plan topographique visé à l'article 11a, avec report en coordonnées X,Y ("LAMBERT") et Z ("N.G.F.") de tous les éléments hors sol réalisés par l'acquéreur, comprenant l'implantation des bâtiments (angles bâtis), voiries (limite de chaussée), trottoirs (bordures), aires de stationnement,
- 2°) Un plan de récolement (contre-calque) à l'échelle du 1/200e , sur fond de plan topographique visé à l'article 11a, avec report en coordonnées X,Y ("LAMBERT") et Z ("N.G.F.") des réseaux divers, souterrains ou affleurant, et ouvrages réalisés sous domaine public, à remettre aux collectivités ou établissements publics concernés. Mention sera faite de la nature de ces équipements et de leurs caractéristiques techniques.
- 3°) Le fichier informatisé desdits plans de récolement. Les listings de coordonnées seront par ailleurs directement reportés sur les plans.
- 4°) Copie des Dossiers d'ouvrages exécutés (DOE) des réseaux de génie civil connectés au réseau public.

ARTICLE 16 - DUREE D'APPLICATION DU TITRE II DU CAHIER DES CHARGES

Il est précisé que le titre II du présent Cahier des charges sera caduc à la suppression de la ZAC, constatée par arrêté préfectoral ou tout autre acte administratif qui lui sera substitué.

TITRE III

CONDITIONS DE GESTION DES INSTALLATIONS COMMUNES ET DES OUVRAGES COLLECTIFS

ARTICLE 17 – SERVITUDES

"L'acquéreur" supportera les servitudes imposées pour l'aménagement de cette zone et celles pouvant résulter de la nature et de la situation des lieux et des conséquences de tous les textes concernant l'urbanisme et l'aménagement de la ZAC Etamat.

Les lots sont frappés dans leur totalité d'une servitude de passage au profit des réseaux de toute nature que le "vendeur" entendrait implanter sur la ZAC (eaux pluviales et eaux usées, adduction d'eau, gaz et électricité ainsi que ceux nécessaires aux télécommunications). Aucune construction ni plantation ne sera autorisée sur ces réseaux ni à moins de deux mètres des limites de leur emprise, sauf contraintes techniques particulières et après accord du "vendeur".

"L'acquéreur" sera tenu d'autoriser l'accès des ouvrages aux services gestionnaires des réseaux divers et d'y tolérer tous travaux d'entretien et de grosses réparations, et ceci sans indemnité ou redevance de leur part.

Par le fait même de l'acquisition de son lot, "l'acquéreur" acceptera la situation des différents réseaux ou branchements qui y auront été implantés. Si la construction qu'il édifie nécessite le déplacement ou la modification de ces réseaux, les dépenses correspondantes seront à sa charge, et les travaux ne pourront être entrepris qu'après accord du "vendeur" et du service public intéressé et sous leur contrôle.

Il est en outre prévu que toutes les servitudes qui affecteront les lots vendus seront reprises dans les actes de cession ou portant division parcellaire au chapitre Servitudes.

ARTICLE 18 - CLOTURE SUR LA VOIE PUBLIQUE ET AVEC LES LOTS VOISINS

L'édification des clôtures est soumise à déclaration. Celles-ci devront en outre respecter les prescriptions définies au règlement du Plan local d'urbanisme, ainsi qu'au cahier des prescriptions architecturales et paysagères.

L'intégration des clôtures dans le paysage sera recherchée avec le concours du "vendeur" dont l'accord sera nécessaire avant tout début d'exécution, en ce qui concerne notamment les teintes des grillages et poteaux métalliques, ainsi que les reculs à observer pour leur implantation.

ARTICLE 19 - LUTTE CONTRE LA POLLUTION ET LES NUISANCES

"L'acquéreur" devra remettre au "vendeur" une liste qui sera annexée à l'acte de cession, décrivant l'ensemble des pollutions et nuisances de toute nature que la construction et le fonctionnement de l'établissement seront susceptibles d'entraîner.

"L'acquéreur" devra remettre au "vendeur", en même temps que le dossier "projet", un dossier "pollution" précisant les moyens envisagés en vue de :

- lutter contre la pollution atmosphérique ;
- lutter contre la pollution des eaux résiduaires ;
- réduire les nuisances dues au bruit ou toute autre pollution ou nuisance née de l'activité de ses installations, et ce dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur ;

ARTICLE 20 - PUBLICITE - ENSEIGNES

Au-delà de ce qui est énoncé ci-après, toute publicité autre que l'enseigne de l'occupant sur le terrain est interdite :

Les renseignements relatifs aux entreprises participant aux travaux de construction seront portés sur des panneaux à l'aide d'un graphisme unique agréé par le "vendeur" ;

En ce qui concerne la dénomination de l'acquéreur et son enseigne, celui-ci devra se conformer au cadre donné par le cahier des prescriptions architecturales et paysagères ;

Une signalisation unique des acquéreurs sera mise en place par le "vendeur" et à ses frais aux entrées des voies desservant le Loirécopark.

ARTICLE 21 - AMENAGEMENT ET GESTION DES ESPACES VERTS

1°) Conservation de la végétation existante :

Aucun arbre de diamètre supérieur à 0,20 mètres ne devra être abattu, ni même élagué, sans l'autorisation écrite du "vendeur". Tout abattage autorisé par dérogation écrite devra faire l'objet d'une plantation équivalente en fonction des directives données par le "vendeur" concernant l'essence, la taille, et le lieu de plantation. Cette autorisation ne se substitue pas aux autres réglementations en matière d'abattage d'arbres.

Les réseaux enterrés, destinés à la desserte des bâtiments, ne pourront en aucun cas être prévus à moins de 3 mètres des arbres dont la conservation sera demandée par le "vendeur". Les mouvements de terre définitifs ne devront en aucun cas recouvrir le collet des arbres ni dépasser 30 centimètres d'épaisseur dans un rayon de 3 mètres autour de ces derniers, afin d'éviter l'asphyxie racinaire.

2°) Utilisation des sols :

Le "vendeur" se réserve la possibilité d'exiger le dépôt de matériaux, de déblais ou autres, en des lieux préalablement fixés par lui, dans le cas où ces matériaux devraient être évacués à l'extérieur du lot. Le lieu de dépôt provisoire ou définitif de la terre végétale déblayée du chantier de l'acquéreur sera soumis, par celui-ci, à l'agrément du vendeur.

3°) Aménagement des espaces verts :

La réception provisoire des travaux d'aménagement d'espaces verts devra avoir lieu au plus tard un an après la réception des travaux de gros oeuvre de chaque tranche.

ARTICLE 22 - TENUE DU LOT

"L'acquéreur" s'engage à :

- Interdire la formation de tas d'ordures, déchets, décombres ou résidus sur son lot si ces derniers ne constituent pas une matière première pour son activité, afin de garder les espaces non bâtis dans un état propre.
- Entretenir et arroser les plantations de l'ensemble sur son lot. Il s'engage également à débroussailler, tous les 6 mois au minimum, son terrain pour limiter les risques d'incendie.
- Réparer et repeindre au moins tous les trois ans les parties extérieures en bois ou en métal et toutes les parties des bâtiments qui sont ou devraient normalement être peintes, sauf si elles ont fait l'objet d'un traitement inaltérable.
- Autoriser le "vendeur" ou tout autre organisme dûment mandaté par lui à pénétrer sur son lot, et à réaliser ces travaux si, à un moment quelconque, "l'acquéreur" manquait à exécuter une des stipulations ci-dessus, le tout aux frais de "l'acquéreur".

ARTICLE 23 - ASSURANCES

"L'acquéreur" devra faire assurer les constructions élevées sur son terrain par une compagnie solvable et pour leur valeur réelle. La police devra contenir une clause de renonciation à recours contre les acquéreurs de lots voisins.

"L'acquéreur" devra par ailleurs se garantir pour sa propre responsabilité civile qui pourrait être mise en cause , compte tenu des particularités du présent cahier des charges.

Le présent article n'est pas applicable aux administrations qui sont réglementairement leur propre assureur.

ARTICLE 24 - RESPECT DES OBLIGATIONS RECIPROQUES

Les dispositions contenues au présent Cahier des Charges feront loi tant entre le "vendeur" et "l'acquéreur" qu'entre les différents autres acquéreurs et sous-acquéreurs. Le "vendeur" subroge en tant que de besoin "l'acquéreur" dans tous ses droits en actions, de façon que tout propriétaire puisse exiger des autres l'exécution des conditions imposées par le présent Cahier des Charges.

1°) En cas d'inobservation des obligations à la charge du "vendeur", "l'acquéreur" pourra :

- mettre en demeure le "vendeur", par lettre recommandée avec accusé de réception, d'exécuter dans les trois mois les obligations lui incombant ;
- si le "vendeur" ne s'est pas exécuté dans le délai prescrit, exiger la résolution de la vente et le remboursement des plus-values apportées par lui au terrain et des travaux qu'il y aura éventuellement effectués, le montant de celles-ci étant fixé par expertise contradictoire dans les mêmes conditions que celles fixées par l'article 5 du présent cahier des charges.

2°) En cas d'inobservation des obligations à la charge de "l'acquéreur" et notamment dans le cas d'une réalisation non conforme au projet agréé, le "vendeur" pourra demander la résolution de la vente dans les conditions énoncées à l'article 5, ou bien à son initiative :

- demander des dommages et intérêts pour le préjudice qui lui est ainsi causé. Cette indemnité ne pourra être inférieure à 5 % de la valeur de cession du terrain.
- demander en outre le remboursement de tous les frais supplémentaires qu'il aura été amené à engager du fait de la défaillance de "l'acquéreur".

Dans le cas où "l'acquéreur" est une collectivité publique ou un établissement public, les alinéas 1 et 2 de cet article ne sont pas applicables.

ARTICLE 25 - INSERTION

Les prescriptions du présent Cahier des Charges et de ses annexes seront insérées intégralement par reproduction du texte complet dans l'acte de cession, lors des aliénations successives, ou dans les baux consentis tant en ce qui concerne les terrains cédés, qu'en ce qui concerne les constructions édifiées sur lesdits terrains.

Mention expresse sera en outre portée auxdits actes de cession ou de location que le nouvel acquéreur, locataire ou sous-locataire devra avoir préalablement pris connaissance des droits et obligations résultant du présent cahier des charges de cession de terrain, et qu'il s'engage à en respecter les termes.

Tout acte passé en méconnaissance des dispositions prévues au présent article sera inopposable au "vendeur". Ainsi, l'officier ministériel ou "l'acquéreur" qui procèderait à la passation de tout acte de vente (ou location) en méconnaissance du présent article engagerait sa propre responsabilité à l'égard des nouveaux acquéreurs, locataires ou sous-locataires.

ARTICLE 26 - MODIFICATIONS

Les dispositions du présent Cahier des Charges liées au titre III pourront être changées dans les conditions de majorité prévues par la loi en matière de modification des Cahiers des Charges de lotissement, après achèvement de la ZAC.

ARTICLE 27 - SUBSTITUTION

Au SDESS se substituera toute entité désignée par ce dernier dans tous droits et obligations résultant pour le "vendeur" du présent Cahier des Charges, sans que l'acquéreur ait le droit de s'y opposer.

* * *



CAHIER DES CHARGES DE CESSION DE TERRAIN

PARC D'ACTIVITE LOIRECOPARK

Approuvé par délibération du Comité syndical du 7 novembre 2013

APPLICABLE AU SECTEUR LOIRECOPARK I

Syndicat de développement économique du sud Sarthe
Maître d'ouvrage

Ce cahier des charges comporte 25 feuillets

Cahier des Charges annexé à l'acte de cession d'un terrain situé sur le secteur Loirecopark I tel que défini par délibération de la commune de Vaas n°959 du 19 décembre 2009, à l'exclusion des terrains inclus dans les parcelles cadastrées suivantes :

Commune de Vaas, section L, N° : 693 – 694 – 695 – 698 – 699 – 700 – 702 – 703 – 704 – 705 – 706 – 707 – 711.

S O M M A I R E

==--==--==--==

ARTICLE 1 - Préambule	page 5
-----------------------------	--------

TITRE I - CONDITIONS GENERALES CONCERNANT LA CESSION DES TERRAINS ET LE PROGRAMME DES CONSTRUCTIONS A REALISER.

ARTICLE 2 - Objet de la cession	page 5
ARTICLE 3 - Délais d'exécution	page 5
ARTICLE 4 - Prolongation éventuelle des délais	page 6
ARTICLE 5 - Résolution en cas d'inobservation des délais	page 6
ARTICLE 6 - Vente, location, partage des terrains cédés	page 7
ARTICLE 7 - Obligation de maintenir l'affectation prévue après réalisation des travaux	page 8
ARTICLE 8 - Délimitation des terrains cédés	page 8
ARTICLE 9 - Durée d'application	page 9

TITRE II - DROITS ET OBLIGATIONS DE L'AMENAGEUR ET DE L'ACQUEREUR PENDANT LA DUREE DES TRAVAUX

ARTICLE 10 - Procédure de réalisation des projets	page 8
a. information de l'acquéreur	
b. concertation au cours de l'élaboration du projet	
c. raccordement aux réseaux publics	
ARTICLE 11 - Desserte des terrains - Travaux réalisés par le vendeur	page 11
a. desserte provisoire	
b. desserte définitive	
c. raccordement aux réseaux publics	
ARTICLE 12 - Raccordement des lots	page 13
1 - voirie - circulation	
2 - assainissement	
3 - alimentation en eau	
4 - postes et télécommunications	
5 - électricité	
6 - dispositifs de comptage	
ARTICLE 13 - Coordination des travaux	page 18
ARTICLE 14 - Déroulement du chantier	page 18
ARTICLE 15 - Récolement des ouvrages	page 20
ARTICLE 16 - Durée d'application	page 20

TITRE III - CONDITIONS DE GESTION DES INSTALLATIONS COMMUNES ET DES OUVRAGES COLLECTIFS

ARTICLE 17 - Servitudes	page 20
ARTICLE 18 - Clôture sur la voie publique et avec les lots voisins	page 21
ARTICLE 19 - Lutte contre la pollution et les nuisances	page 21
ARTICLE 20 - Publicité - Enseignes	page 22
ARTICLE 21 - Aménagement et gestion des espaces verts	page 23

1 - conservation de la végétation existante

2 - utilisation des sols

3 - aménagement des espaces verts

ARTICLE 22 - Tenue du lot	page 23
ARTICLE 23 - Assurances	page 24
ARTICLE 24 - Respect des obligations réciproques	page 24
ARTICLE 25 - Insertion	page 25
ARTICLE 26 - Modifications	page 25
ARTICLE 27 - Substitution	page 25

ARTICLE 1 - PREAMBULE

Le Parc d'activité Loirécopark a pour vocation d'accueillir de façon exemplaire des activités industrielles, logistiques ou technologiques d'origine régionale, nationale et internationale, axée notamment autour des filières des énergies renouvelables, du bois ou de la distribution.

Dans le cadre de cette vaste opération d'aménagement, a été créée, par délibération du Comité syndical du Syndicat mixte de développement économique du Sud Sarthe (SDESS) en date du 15 mai 2008 une zone d'aménagement concertée dite ZAC Etamat. Le Maître d'ouvrage de ladite ZAC est le SDESS, Syndicat Mixte ouvert ayant qualité d'établissement public de coopération intercommunale, créé par arrêté préfectoral du 29 décembre 2005, dont le siège est à VAAS - 72500 - Loirécopark.

Le présent Cahier des Charges a pour but de fixer les droits, charges et obligations incombant au SDESS ci-après dénommé le "vendeur" et aux "acquéreurs" de lots d'activités de la ZAC, signataires du présent cahier des charges «.....».

TITRE I

CONDITIONS GENERALES CONCERNANT LA CESSION DES TERRAINS ET LE PROGRAMME DES CONSTRUCTIONS A REALISER

ARTICLE 2 - OBJET DE LA CESSION

La présente cession est consentie à la Société ci-après dénommée "l'acquéreur", en vue de la réalisation de constructions à usage d'activités économiques liées à la vocation du Parc d'Activités Loirécopark, ou de services publics.

Les termes « activités économiques » s'entendent de toute entreprise industrielle, commerciale ou artisanale à but lucratif, ou toute activité susceptible de promouvoir une telle exploitation.

Ces constructions devront être édifiées conformément aux dispositions du ou des Plans Locaux d'urbanisme de la ou des communes où est(sont) située(s) la ou les parcelles d'implantation :

Commune de

Section

Numéro.....

Contenance de.....ha,a,ca

Emprise au sol maximale des constructions sur la ou les parcelles vendues : (ne peut dépasser 60% de la surface de la parcelle)

ARTICLE 3 - DELAIS D'EXECUTION

a) "L'acquéreur" doit :

- Déposer dans un délai de six mois à dater de la signature du compromis de vente la demande de permis de construire ou avoir accompli toute autre formalité administrative qui

lui serait substituée. Ce délai est prolongé à 18 mois si la réalisation d'une étude d'impact environnementale est un préalable nécessaire à la demande de permis de construire.

- Avoir terminé lesdits travaux dans un délai de deux ans à dater de la délivrance du permis de construire ou des autres autorisations administratives en nécessaire à l'exercice de l'activité de l'acquéreur.

b) Dans le cas où la réalisation serait effectuée en plusieurs tranches successives, "l'acquéreur" présentera au "vendeur", dans un délai de trois mois à compter de la signature du compromis de vente précité, un programme échelonné mentionnant la date ultime de commencement des travaux pour chacune des tranches, en faisant apparaître le périmètre des terrains nécessaires à la réalisation de chacune d'elles.

La première tranche devra comporter la réalisation d'au moins 25% de la surface de plancher totale telle que définie au projet présenté au "vendeur" et joint en annexe.

c) Dans le cas où "l'acquéreur" est une collectivité publique ou un établissement public, et dans ce cas seulement, il s'engage à réaliser la première tranche de l'opération dans les délais indiqués ci-dessus, augmentés de six mois. A défaut, la vente sera résolue de plein droit après mise en demeure de s'exécuter restée infructueuse pendant un mois.

Par ailleurs, dans le cas où "l'acquéreur", collectivité ou établissement public, serait défaillant après la réalisation de cette première tranche, il s'engage à restituer au "vendeur" la part des terrains non encore utilisés.

ARTICLE 4 - PROLONGATION EVENTUELLE DES DELAIS

Les délais d'exécution prévus au présent cahier des charges seront, si leur inobservation est due à un cas de force majeure, prolongés d'une durée égale à celle durant laquelle "l'acquéreur" a été dans l'impossibilité de réaliser ses obligations. La preuve de la force majeure et de la durée de l'empêchement est à la charge de "l'acquéreur".

Les difficultés de financement ne sont pas considérées comme constituant un cas de force majeure.

ARTICLE 5 - RESOLUTION EN CAS D'INOBSERVATION DES DELAIS

a) Si les délais fixés pour la réalisation de la première tranche des travaux ne sont pas respectés, la cession pourra être résolue par décision du vendeur notifiée par acte d'huissier.

L'acquéreur aura droit, en contrepartie, à une indemnité de résolution qui sera calculée ainsi qu'il suit :

- Si la résolution intervient avant le commencement de tous travaux, l'indemnité sera égale au prix de cession, déduction faite de 10 % à titre de dommages et intérêts forfaitaires ;
- Si la résolution intervient après le commencement des travaux, l'indemnité ci-dessus est augmentée d'une somme égale au montant de la plus-value apportée aux terrains par "l'acquéreur", par les travaux régulièrement réalisés, sans que cette somme puisse dépasser

la valeur des matériaux et le prix de la main d'oeuvre utilisée. La plus-value sera fixée par voie d'expertise contradictoire, l'expert du "vendeur" étant l'Administration des Domaines, celui de "l'acquéreur" pouvant, si "l'acquéreur" ne pourvoit pas à sa désignation, être désigné d'office par le Président du Tribunal de Grande Instance du lieu d'implantation de l'immeuble sur la requête du "vendeur".

Si la résolution intervient après le commencement des travaux et que leur état d'avancement induit une moins value sur la valeur des terrains (nécessitant notamment une remise en état), cette moins value serait totalement indemnisée par le bénéficiaire de la cession. La moins value serait fixée par voie d'expertise contradictoire sur la base de l'évaluation des frais de remise en état.

Tous les frais seront à la charge de l'acquéreur. Les privilèges et hypothèques ayant grevé l'immeuble du chef du cessionnaire défaillant seront reportés sur l'indemnité de résolution.

b) En ce qui concerne les autres tranches, si les délais définis dans l'article 3 ne sont pas respectés, le "vendeur" pourra mettre "l'acquéreur" en demeure de les réaliser dans les mêmes conditions que celles prévues pour la réalisation d'une première tranche.

Si "l'acquéreur" ne respecte pas ces nouveaux délais, le "vendeur" pourra mettre en demeure "l'acquéreur" de céder les terrains situés hors assiette du droit à bâtir utilisé, à un tiers acquéreur agréé par le vendeur, le prix de la cession au sous-acquéreur ne pouvant, en tout état de cause, être supérieur au prix de vente pratiqué sur la zone à la même période.

ARTICLE 6 - VENTE - LOCATION - PARTAGE

"L'acquéreur" s'interdit de vendre ou louer les terrains qui lui sont cédés avant l'achèvement de la totalité des travaux prévus sur ceux-ci sans en avoir TROIS MOIS à l'avance avisé le "vendeur" par lettre recommandée avec accusé de réception en lui faisant connaître l'acquéreur ou le loueur au profit duquel la vente ou la location est consentie et le prix demandé.

Pendant cette période, le "vendeur" devra notifier sa réponse à "l'acquéreur" dans les mêmes conditions. Le "vendeur" pourra exiger dans ce cas que les terrains lui soient rétrocédés ou qu'ils soient vendus à un acquéreur agréé ou désigné par lui. Le prix de la rétrocession sera alors fixé dans les conditions prévues à l'article 5 (paragraphe a) ci-dessus.

Toutefois, "l'acquéreur", après réalisation de la première tranche des travaux prévus, pourra vendre la partie de terrain non utilisée par lui à condition d'en avoir avisé le "vendeur" par lettre recommandée avec accusé de réception, et obtenu son accord motivé.

Le "vendeur" dispose d'un délai de 3 mois pour notifier sa réponse à "l'acquéreur" dans les mêmes conditions. Le "vendeur" pourra, à l'expiration de ce délai, exiger que ce terrain lui soit rétrocédé ou soit vendu à un acquéreur agréé ou désigné par lui. En cas de rétrocession, le prix de rétrocession sera calculé dans les conditions prévues pour l'indemnité de résolution (article 5), sans qu'il y ait lieu à une déduction de 10 %. En cas de cession à un acquéreur agréé ou désigné par le "vendeur", celui-ci pourra exiger que le prix de cession soit fixé comme il est dit ci-dessus (article 5, paragraphe b).

ARTICLE 7 - OBLIGATION DE MAINTENIR L'AFFECTATION PREVUE APRES REALISATION DES TRAVAUX

Après achèvement des travaux de la première tranche et des tranches subséquentes, "l'acquéreur" sera tenu de ne pas modifier l'affectation de l'établissement sans en avoir avisé le "vendeur" par lettre recommandée avec accusé de réception et obtenu son accord.

Le "vendeur" dispose d'un délai de deux mois pour aviser "l'acquéreur" dans les mêmes conditions en se fondant sur la compatibilité de l'activité nouvelle avec celles prévues au règlement du P.L.U. pour le secteur concerné.

Le syndic de justice instruisant la liquidation ou la faillite de "l'acquéreur" devra obligatoirement aviser, dans les mêmes conditions que ci-dessus, le "vendeur" de toute modification juridique envisagée par lui concernant les terrains, bâtiments y édifiés et toutes installations de quelque nature qu'elles soient (acte de cession, vente aux enchères, location,...).

ARTICLE 8 - DELIMITATION DES TERRAINS CEDES

Le document d'arpentage à l'échelle cadastrale, avec l'extrait correspondant et le bornage du terrain à une échelle appropriée, seront établis par le "vendeur" et à ses frais. "L'acquéreur" pourra désigner un géomètre pour qu'il soit dressé, contradictoirement et à ses frais, procès-verbal de l'opération de bornage.

"L'acquéreur" aura par la suite à sa charge le maintien des limites de sa propriété telles qu'elles ressortent du plan de bornage.

Chaque lot sera cédé dans l'état où il se trouvera le jour de la cession.

ARTICLE 9 - DUREE D'APPLICATION DU TITRE I DU CAHIER DES CHARGES

Il est précisé que le titre I du présent Cahier des Charges sera caduc à la suppression de la ZAC, constaté par arrêté préfectoral ou tout autre acte administratif substitué.

TITRE II

DROITS ET OBLIGATIONS DE L'AMENAGEUR ET DE L'ACQUEREUR

PENDANT LA DUREE DES TRAVAUX

ARTICLE 10 - PROCEDURE DE REALISATION DES PROJETS

Dans le cadre de la politique définie dans le préambule du présent cahier des charges, le "vendeur" entend mettre en place un certain nombre de moyens destinés à favoriser la qualité des réalisations et leur contrôle. Cette politique comporte trois étapes : information, concertation au cours de l'élaboration du projet, contrôle du projet et de sa réalisation.

a) Information de "l'acquéreur" :

Risques pyrotechniques

Il est porté à la connaissance de "l'acquéreur" que le terrain qui lui est cédé, objet du présent Cahier des Charges, a fait l'objet d'une dépollution pyrotechnique par le Ministère de la Défense, ancien propriétaire de l'Etat d'Aubigné Racan, et ce jusqu'à deux mètres de profondeur. Copie du certificat de dépollution pyrotechnique est joint à l'acte de cession dudit terrain.

En application du décret n°76-225 du 5 mars 1976 modifié fixant les attributions respectives du ministère de l'Intérieur et de la Défense en matière de recherche, de neutralisation, d'enlèvement et de destruction des munitions et explosifs, "l'acquéreur" devra faire appel au Ministère de la défense, ancien exploitant, pour effectuer une dépollution complémentaire s'il prévoit de réaliser des fouilles à des profondeurs supérieures à 2 mètres par rapport au niveau du terrain naturel. Cette obligation s'impose à lui durant les treize années suivant la date de cession au SDESS des terrains concernés par le Ministère de la défense. Au-delà de ces treize années, "l'acquéreur" pourra faire appel aux services de la Protection civile pour toute opération de déminage en cas de découverte d'un engin explosif à l'occasion de nouvelles fouilles.

Outre la production du certificat de dépollution pyrotechnique, le "vendeur" remettra un levé topographique du terrain objet de la présente cession à l'échelle du 1/200, base de référence pour la topographie du lot et sa couverture végétale existante.

Risque sanitaire

Il est porté à la connaissance de "l'acquéreur" que le terrain qui lui est cédé, objet du présent Cahier des Charges, fait l'objet d'une servitude d'utilité publique de restriction d'usage prise par arrêté Préfectoral n°2012132-0001 du 21 mai 2012. Cette servitude édicte, en son article 2, les mesures suivantes :

- Seuls les usages industriels, artisanaux, d'entrepôts et de bureaux, non ouverts au public sont autorisés dans le périmètre de la ZAC Etamat. Toute occupation du sol autre que celles autorisées est interdite. L'utilisation des terrains par quelque personne physique ou morale, publique ou privée, devra toujours être compatible avec la présence de résidus d'amiante dans le sol.
- Pour toute occupation du site, en l'absence de dispositif de confinement des sols, des mesures de protection individuelle des occupants et des travailleurs permanents ou occasionnels doivent être prises en application de la réglementation sur la protection des travailleurs en milieu amianté. Ces dispositions peuvent être adaptées selon les résultats d'une étude spécifique, réalisée en amont du projet d'aménagement, incluant le cas échéant une analyse des risques résiduels.

Autres sujétions

Le "vendeur" tiendra également à la disposition de "l'acquéreur" :

- a.1. la charte de développement et de qualité environnementale du Loirécopark ;

- a.2. le règlement du P.L.U. affectant la parcelle ;
- a.3. le cahier des recommandations architecturales et paysagères ;
- a.4. les tracés en plan, profils en long, caractéristiques et cotes des divers réseaux et voiries situés ou projetés à proximité immédiate du terrain cédé ;
- a.5. les bases de calcul des réseaux divers et de la voirie prévus par le "vendeur" ;
- a.6. un questionnaire sur les besoins en équipements d'infrastructures et principalement des fluides.

De plus, les services techniques du "vendeur" se tiendront à la disposition de "l'acquéreur" pour lui apporter des renseignements sur :

- les points sensibles du paysage par rapport aux aménagements susceptibles d'y être apportés
- l'état d'avancement des projets des lots riverains

b) Concertation au cours de l'élaboration du projet :

"L'acquéreur" est tenu de désigner un architecte responsable de la qualité des constructions et qui travaillera en collaboration avec les services du "vendeur".

Dans un délai maximal de 6 mois après la conclusion du compromis de vente, "l'acquéreur" devra remettre au "vendeur", pour information (en trois exemplaires), le dossier "programme" comportant :

- b.1. le programme des constructions envisagées ;
- b.2. la description des contraintes fonctionnelles découlant de ce programme ;
- b.3. la description du ou des partis architecturaux envisagés ;
- b.4. le calcul approximatif du C.O.S., du coefficient d'utilisation du sol, des places de stationnement nécessaires et l'estimation du nombre d'emplois créés
- b.5. le questionnaire "a.6" dûment complété.

Le "vendeur" fera connaître ses observations écrites à "l'acquéreur" dans un délai de un mois après réception du dossier "programme".

c) Contrôle du projet et de sa réalisation :

Le contrôle effectué par le "vendeur" ne se substitue pas à celui effectué par les diverses administrations dans le cadre de la législation sur le permis de construire.

"L'acquéreur" est tenu de disposer de l'accord écrit du "vendeur" sur son projet avant dépôt de la demande de permis de construire. A cet effet, il devra remettre au "vendeur", un dossier "projet" en trois exemplaires (sauf pour les documents c.5 et c.6) comportant :

- c.1. un plan d'ensemble sur fond de plan topographique, à l'échelle du 1/200e, faisant apparaître les bâtiments, le tracé de la viabilité, les parkings, les espaces verts, les réseaux et branchements de toute nature, les galeries de service ou caniveaux de liaison entre les bâtiments, l'implantation des foyers lumineux extérieurs, les postes de transformation et de comptage avec toutes les cotes de niveaux nécessaires à la compréhension ;
- c.2. les coupes transversales et longitudinales des bâtiments, des caniveaux et galeries, avec mention des abords et points de niveau ;
- c.3. l'élévation des différentes façades à l'échelle du 1/100° ;
- c.4. les photos-montages du projet ;

- c.5. une note de calcul précis du C.O.S., du coefficient d'Utilisation du Sol, des surfaces de stationnement ;
- c.6. un document graphique au 1/2000e permettant de repérer le système de défense prévu contre l'incendie visant à la protection intérieure et extérieure des bâtiments, des propriétés voisines ou du domaine public ;
- c.7. un devis descriptif sommaire précisant , outre les caractéristiques architecturales et techniques, la nature et la couleur, avec échantillons, des matériaux divers constituant les façades et tous les éléments visibles de l'extérieur ;
- c.8. une notice technique VRD précisant les aménagements projetés relatifs aux réseaux (y compris les réseaux d'eaux pluviales) et voiries, avec les notes de calcul justifiant les dimensions des ouvrages à réaliser (Réseaux et Génie Civil), étant précisé que l'accord du "vendeur" ne libère pas "l'acquéreur" de sa responsabilité concernant les désordres de toute nature pouvant résulter de l'exécution de ces ouvrages ;
- c.9. un plan de végétation sur fond de plan topographique, mentionnant obligatoirement les arbres d'un diamètre égal ou supérieur à 0,10 faisant apparaître :
 - o la zone de débroussaillage
 - o la végétation existante à conserver
 - o les plantations envisagées avec indication des essences selon les spécifications portées au cahier des prescriptions architecturales et paysagères ; ce plan sera accompagné d'une brève notice indiquant les mesures d'entretien envisagées.

"L'acquéreur" devra remettre simultanément à ce dossier "projet" le dossier "pollution" en trois exemplaires, tels que décrits à l'article 19.

Le "vendeur" fera connaître son avis par écrit dans un délai d'un mois au plus tard après la remise des dossiers "projet" et "pollution".

Dans l'hypothèse d'un avis défavorable du "vendeur", "l'acquéreur" est tenu d'apporter les modifications nécessaires et de soumettre un nouveau dossier dans un délai d'un mois à partir de la notification de l'avis du "vendeur" à "l'acquéreur". Les délais prévus à l'article 3 concernant le dépôt du permis de construire seront alors reportés d'autant et ce pour une seule fois.

Au stade de la réalisation, "l'acquéreur" s'engage à exécuter les travaux en conformité avec le dossier "projet" remis au "vendeur" et à laisser libre accès du chantier à un représentant du "vendeur".

Au cas où la conformité avec le dossier "projet" ne serait pas respectée, "l'acquéreur" jouit d'un délai de trois mois, après la mise en demeure par le "vendeur", pour apporter les rectifications nécessaires. Passé ce délai, les sanctions seront celles prévues à l'article 25.

ARTICLE 11 - TRAVAUX REALISES PAR LE VENDEUR - DESSERTE DES TERRAINS

Les voies de circulation, de manœuvre et les aires de stationnement, doivent être définies en fonction des types de circulation auxquels elles sont destinées (poids lourds, voitures, vélos, piétons, ..). Le dimensionnement et le revêtement doivent être adaptés afin d'éviter la mise à jour des sols contenant de l'amiante. Leurs tracés sont étudiés afin d'éviter que les usagers n'empruntent des parties non

traitées. La nature du liant contenu dans le revêtement doit éviter toute atteinte au ciment de l'amianté lié (amianté ciment).

Les voies de circulation, de manœuvre et les aires de stationnement des véhicules routiers et engins sont couvertes d'un revêtement de type routier (bitume, béton, ...). Les pistes en terre sont interdites. Ces voies sont identifiées en fonction des caractéristiques des véhicules pouvant les emprunter (PTR, charge à l'essieu, diamètre de braquage) : le dimensionnement des voiries est adapté en conséquence ; une attention particulière sera portée aux accotements.

Il est interdit d'utiliser les aires végétalisées pour la circulation, les manœuvres et le stationnement des véhicules.

Si elles ne sont pas couvertes d'un revêtement de type routier (bitume, béton, ...), les surfaces destinées à recevoir des pistes pour piétons ou des pistes cyclables seront couvertes par une épaisseur de 30 cm de terre ou de matériau non pollué. Dans les parties susceptibles d'être soumises à des phénomènes d'abrasion particulière, un grillage avertisseur sera posé au-dessus du terrain pouvant contenir des fibres d'amianté. Les surfaces sont correctement drainées pour éviter les accumulations d'eau favorables à entraînement des sols par la circulation.

Si elles ne sont pas couvertes d'un revêtement de type routier (bitume, béton, ...), les surfaces destinées à recevoir du mobilier d'extérieur et des aires de détente seront couvertes par une épaisseur de 30 cm de terre ou de matériau non pollué. Dans les parties susceptibles d'être soumises à des phénomènes d'abrasion particulière, un grillage avertisseur sera posé au-dessus du terrain pouvant contenir des fibres d'amianté. Les surfaces sont correctement drainées pour éviter les accumulations d'eau favorables à entraînement des sols par le piétinement.

Le "vendeur" s'engage, conformément au document a.4 de l'article 10 du présent cahier des charges à exécuter, à l'extérieur des lots vendus, la voirie définitive et les travaux de réseaux prévus ci-dessous dans les délais nécessaires pour assurer la desserte des bâtiments au fur et à mesure de leur mise en service.

Aux fins de bonne coordination, "l'acquéreur" est tenu de communiquer au "vendeur" son planning général de travaux, au plus tard lors du dépôt du dossier de permis de construire, et ceci dans le cadre de la procédure de concertation prévue à l'article 10 ci-dessus.

Ces travaux de viabilité comprennent :

- Voirie : la desserte en voirie est prévue de manière à assurer l'accès au lot cédé en limite de parcelle.
- Réseaux divers : Le "vendeur" se chargera de l'installation en souterrain des réseaux énumérés ci-après à l'extérieur des lots privés, conformément au document a.4 de l'article 10 du présent cahier des charges.

"L'acquéreur" sera tenu de maintenir le système d'évacuation des eaux pluviales s'il en existe un sur le terrain, ou de le reconstituer le cas échéant. Il sera de même tenu de traiter l'écoulement des eaux pluviales venant de l'amont, quelle que soit leur nature (ruissellement naturel ou apport des terrains

voisins) par un aménagement approprié. Le "vendeur" se réserve le droit d'imposer le rejet des eaux pluviales au milieu naturel en des points déterminés.

Pour les ouvrages à ciel ouvert d'évacuation des eaux pluviales, réalisation et entretien : Les fossés sont dimensionnés de façon à éviter l'abrasion des berges et du fond. Les berges sont stabilisées.

Pour les débourbeurs sur les évacuations d'eau pluviales : Des débourbeurs sont installés sur toutes les sorties d'eau pluviales (canalisations et fossés) vers l'extérieur du site. Les opérations de curages des fossés sont menées en fonction de la connaissance de la présence d'amiante dans la partie du tracé. Les boues sont éliminées selon les mêmes modalités que celles recueillies dans les débourbeurs. Sauf si des analyses permettent d'identifier l'absence de fibres et de morceaux d'amiante ciment, les boues sont éliminées dans une installation susceptible de recevoir des déchets contenant de l'amiante :

- pour la première opération de curage des fossés,
- pendant une durée de 10 ans, pour les nettoyages des débourbeurs.

1) Alimentation en eau :

Le "vendeur" mettra en place un réseau public assurant l'alimentation en eau potable des installations et des poteaux d'incendie publics. Il appartient à "l'acquéreur" d'abaisser éventuellement la pression donnée par le réseau public, en fonction des caractéristiques de ses installations. Si l'acquéreur désire disposer d'une pression supérieure à celle donnée par le réseau public, il devra réaliser et entretenir à ses frais les sur-presseurs nécessaires. Ces sur-presseurs puiseront l'eau dans une bache de disconnection et le réseau sur-pressé sera totalement distinct des conduites alimentées directement par le réseau public.

2) Electricité :

Le "vendeur mettra en place un réseau d'alimentation électrique assuré en câble souterrain, en moyenne tension.

3) Gaz :

Le "vendeur" mettra en place un réseau de gaz desservant l'ensemble des zones.

4) Télécommunications :

Le "vendeur" mettra en place un réseau de conduites multitubulaires.

Le raccordement aux réseaux publics implique pour "l'acquéreur" de se soumettre aux règles de gestion du maître d'ouvrage et des concessionnaires.

Les regards et leurs proximités immédiates doivent permettre les interventions de maintenance évitant le contact avec les terrains susceptibles d'être contaminés par des déchets d'amiante-ciment.

ARTICLE 12 - RACCORDEMENT DES LOTS

La position et les caractéristiques des branchements et de leurs accessoires seront définies par accord entre "l'acquéreur", le "vendeur" et le service gestionnaire ou concessionnaire intéressé, en fonction

des impératifs techniques propres à chaque réseau et de la nécessaire coordination des installations dans la zone.

Les conditions générales d'établissement des réseaux tertiaires et de leurs branchements devront être conformes aux normes en vigueur et aux prescriptions édictées par le service gestionnaire ou concessionnaire.

Les travaux de raccordement et de voirie ne devront apporter aucune gêne à la circulation des véhicules et des piétons sur les voies publiques. "L'acquéreur" sera responsable de tous accidents qui pourraient survenir du fait de ces travaux particuliers.

"L'acquéreur" sera soumis au régime des permissions de voirie ou de stationnement, selon qu'il y aura ou non un ancrage au sol, dont la demande écrite sera adressée au "vendeur" pour accord requis dans les 15 jours suivant réception de la demande. Celle-ci indiquera l'objet et la durée de l'occupation.

Les branchements au réseau public seront obligatoirement souterrains et seront, sauf dispositions particulières propres au « vendeur » à la charge de "l'acquéreur". Si les nécessités le commandent, le "vendeur" pourra exiger des traversées de chaussées avec fourreaux et conduites pour recevoir les branchements particuliers à la charge de "l'acquéreur".

"L'acquéreur" sera astreint à la remise en état des sols immédiatement après l'exécution des travaux, leur couverture végétale devant alors être conforme aux prescriptions du P.L.U. et du Cahier des prescriptions architecturales et paysagères. "L'acquéreur" sera également astreint à la remise dans leur état initial des voiries et trottoirs qu'il aurait démontés pour la remise en place de ses branchements privés. Au cas où "l'acquéreur" remblaierait le sol naturel d'une épaisseur de terre ou de matériaux supérieure à 0,50 mètre à l'emplacement des réseaux existants, il devra prendre à sa charge la remise aux normes de profondeur des réseaux en tenant compte de la cote de son nouveau remblai.

1. Voirie - Circulation

Tout acquéreur sera tenu d'aménager à ses frais l'accès privé à son lot depuis la voie publique. Les dispositions de détail (seuils, protection des canalisations existant sous accotement, signalisation, voies de dégagement, etc...) devront être conformes aux prescriptions émises par le "vendeur".

La signalisation provisoire du chantier devra notamment recevoir l'accord écrit du "vendeur" dans l'hypothèse de la nécessité reconnue de signaler le chantier sur les voies publiques ou privées.

L'aménagement des accès aux bâtiments sera déterminé en accord avec le service de sécurité compétent pour chaque installation particulière pour pouvoir assurer la défense incendie.

Les abords des bandes de roulement seront conservés si possible en espaces naturels, sans bordures dépassant le niveau de la bande de roulage, sauf contraintes particulières liées au guidage des eaux de ruissellement.

Les végétaux replantés devront correspondre aux prescriptions du P.L.U. et du Cahier des prescriptions architecturales et paysagères et sous réserve du respect des textes réglementaires en vigueur.

La voirie devra éviter les cicatrices sur le terrain naturel en épousant au maximum le relief existant. A défaut, un réaménagement paysager complet devra être exécuté en fonction du contexte végétal, en conformité avec les prescriptions du P.L.U. et du Cahier des prescriptions architecturales et paysagères.

2. Assainissement :

"L'acquéreur" est tenu de spécifier au "vendeur" la nature, ainsi que la composition chimique, biologique, la température et la nature physique de ses effluents. Tout changement dans ces caractéristiques devra être soumis à l'autorisation du "vendeur".

Les effluents rejetés dans le réseau d'assainissement devront respecter les prescriptions légales et réglementaires en vigueur.

En cas de dépassement des valeurs limites fixées par une entreprise, celle-ci est tenue :

- d'en avertir dès qu'elle en a connaissance la Collectivité,
- de prendre les dispositions nécessaires pour réduire la pollution de l'effluent rejeté.

En cas d'accident de fabrication susceptible de provoquer un dépassement des valeurs limites fixées par une entreprise, celle-ci est tenue :

- d'en avertir dans les plus brefs délais la Collectivité et le Délégué,
- de prendre, si nécessaire, les dispositions pour évacuer les rejets exceptionnellement pollués vers un centre de traitement spécialisé, sauf accord de la Collectivité pour une autre solution,
- d'isoler son réseau d'évacuation d'eaux industrielles si le dépassement fait peser un risque grave pour le fonctionnement du service public d'assainissement ou pour le milieu naturel, ou sur demande justifiée de la Collectivité.

Dès lors que les conditions d'admission des effluents ne seraient pas respectées, l'entreprise s'engage à en informer la Collectivité, et à soumettre à cette dernière, en vue de procéder à un examen commun, des solutions permettant de remédier à cette situation et compatibles avec les contraintes d'exploitation du service public d'assainissement.

Si nécessaire, la Collectivité se réserve le droit :

- de n'accepter dans le réseau public et sur les ouvrages d'épuration que la fraction des effluents correspondant aux prescriptions définies dans l'arrêté d'autorisation de déversement,
- de prendre toute mesure susceptible de mettre fin à l'incident constaté, y compris la fermeture du ou des branchement(s) en cause, si la limitation des débits collectés et traités, prévue au a) précédent, est impossible à mettre en œuvre ou inefficace, ou lorsque les rejets de l'entreprise présentent des risques importants.

Toutefois, dans ces cas, la Collectivité :

- informera l'entreprise de la situation et de la ou des mesure(s) envisagée(s), ainsi que de la date à laquelle celle(s)-ci pourrai(en)t être mise(s) en œuvre,

- le mettra en demeure d'avoir à se conformer aux dispositions définies dans la présente convention et au respect des valeurs limites définies par l'arrêté d'autorisation de déversement avant cette date.

L'entreprise est responsable des conséquences dommageables subies par la Collectivité du fait du non-respect des conditions d'admission des effluents et, en particulier, des valeurs limites définies par l'arrêté d'autorisation de déversement, et ce dès lors que le lien de causalité entre la non-conformité desdits rejets et les dommages subis par la Collectivité aura été démontré.

Dans ce cadre, il s'engage à réparer les préjudices subis par la Collectivité et à rembourser tous les frais engagés et justifiés par celle-ci.

Ainsi, si les conditions initiales d'élimination des sous-produits et des boues générés par le système d'assainissement devaient être modifiées du fait des rejets de l'entreprise, celui-ci devra supporter les surcoûts d'évacuation et de traitement correspondants.

Il en est de même si les rejets de l'entreprise influent sur la quantité et la qualité des sous-produits de curage et de décantation du réseau et sur leur destination finale.

Dans le cadre de l'exploitation du service public de l'assainissement, la Collectivité pourra être amenée de manière temporaire à devoir limiter les flux de pollution entrant dans les réseaux, elle devra alors en informer au préalable les entreprises et l'Etablissement, et étudier avec les entreprises les modalités de mise en œuvre compatibles avec leurs contraintes de production.

Les volumes et flux éventuellement non rejetés au réseau par les entreprises pendant cette période ne seront pas pris en compte dans l'assiette de facturation.

Une réduction notable d'activité imposée aux entreprises ou un dommage subi par une de ses installations en raison d'un dysfonctionnement grave et/ou durable du système d'assainissement peut engager la responsabilité de la Collectivité dans la mesure où le préjudice subi par les entreprises présente un caractère anormal et spécial eu égard aux gênes inhérentes aux opérations de maintenance et d'entretien des ouvrages dudit système.

La Collectivité s'engage à indemniser les entreprises dès lors que celles-ci-aurent démontré le lien de causalité entre le dysfonctionnement et le préjudice subi.

La Collectivité peut décider de procéder ou de faire procéder à la fermeture d'un branchement d'une entreprise dès lors que :

- d'une part, le non-respect des dispositions de l'arrêté d'autorisation de déversement ou de la présente convention induit un risque justifié et important sur le service public de l'assainissement et notamment en cas :
 - de modification de la composition des effluents ;
 - de non-respect des limites et des conditions de rejet fixées par l'arrêté d'autorisation de déversement ;
 - de non installation des dispositifs de mesure et de prélèvement ;
 - de non-respect des échéanciers de mise en conformité ;

- d'impossibilité pour la Collectivité de procéder aux contrôles ;
- et d'autre part, les solutions proposées par l'entreprise pour y remédier restent insuffisantes.

En tout état de cause, la fermeture du branchement ne pourra être effective qu'après notification de la décision par la Collectivité à l'Entreprise, par lettre RAR, et à l'issue d'un préavis de quinze (15) jours.

Toutefois, en cas de risque pour la santé publique ou d'atteinte grave à l'environnement, la Collectivité se réserve le droit de pouvoir procéder à une fermeture immédiate du branchement.

En cas de fermeture du branchement, l'entreprise concernée est responsable de l'élimination de ses effluents.

Les branchements sur les égouts publics seront obligatoirement exécutés dans des regards ou des boîtes de raccordement prévus à cet effet, accessibles à tout contrôle soumis à la libre détermination du "vendeur", le dernier regard sous domaine privé étant implanté à la limite du domaine public.

Le "vendeur" pourra par ailleurs exiger, si la toxicité possible des effluents l'impose, qu'un dispositif de contrôle en continu ou de prélèvement inopiné des rejets soit mis en place et entretenu aux frais de "l'acquéreur".

Les eaux pluviales provenant des parkings et voiries devront faire l'objet d'un traitement concernant le déshuilage, le dégrillage et le dessablage avant rejet au milieu naturel, qui devra recevoir l'agrément du "vendeur".

3. Alimentation en eau :

Le réseau intérieur de défense contre l'incendie sera raccordé, après accord du SDESS, au réseau public d'eau de service et d'incendie avec pose d'un compteur général.

4. Télécommunications :

a) Réseau haut débit : "l'acquéreur" supportera le coût de son raccordement particulier dans les conditions fixées par le gestionnaire de réseau.

b) Réseau très haut débit : "l'acquéreur" supportera le coût de son raccordement particulier dans les conditions fixées par le gestionnaire de réseau.

5. Electricité :

Il appartiendra à « l'acquéreur » de réaliser à ses frais les équipements qui pourraient être nécessaires à la transformation du réseau MT/BT comprenant la réalisation éventuelle du transformateur, et son raccordement au réseau MT situé à l'extérieur du terrain cédé.

6. Dispositifs de comptage :

Les différents dispositifs de comptage (coffrets techniques) seront obligatoirement regroupés, en application des termes du Cahiers des prescriptions architecturale et paysagères

ARTICLE 13 - COORDINATION DES TRAVAUX

Dès le début des négociations, et au plus tard dans les trois mois suivant la passation du compromis de vente, "l'acquéreur" devra adresser au "vendeur" le questionnaire a.6. mentionné à l'article 10 du présent cahier des charges, dûment rempli. "L'acquéreur" s'engagera ainsi à ne pas dépasser les puissances et débits donnés dans le dossier ainsi rempli.

Si les normes d'équipement des voiries et réseaux divers, prévues au document a.5. de l'article 10 du présent cahier des charges, étaient dépassées par les besoins de "l'acquéreur", le prix de vente serait révisé et augmenté du coût des renforcements. Cette révision donnerait lieu à la passation d'un avenant au compromis susvisé, si le renforcement intervenait avant la signature de l'acte de cession. S'il intervenait après la signature, "l'acquéreur" réglerait le coût de ces renforcements au "vendeur".

ARTICLE 14 - DEROULEMENT DU CHANTIER

"L'acquéreur" s'engage à assurer jusqu'à l'achèvement de la construction prévue sur son lot, le libre accès au chantier des représentants qualifiés de l'administration et du "vendeur".

Lors de la réalisation de tous types de travaux, les précautions dues à la présence d'amiante dans le sol doivent être prises pour protéger les travailleurs, les occupants et le voisinage. Ces dispositions peuvent-être adaptées selon les résultats d'une étude spécifique complémentaire sur la présence de fibres dans le sol. Des dispositions sont mises en place pour éviter l'envol de fibres, provenant des mouvements de terre et des stockages.

Les terres excavées sont réputées polluées par de l'amiante, jusqu'à démonstration contraire. Elles ne peuvent pas quitter le site, où elles peuvent être confinées afin d'éviter tout envol de fibres. A défaut, elles sont éliminées dans des installations autorisées à recevoir ces terres souillées. L'obligation de maintien des terres sur le site n'est pas requise lorsque l'élimination des terres est imposée par d'autres obligations ; les conditions de l'élimination respectent alors celles relatives à ces obligations et celles concernant la présence d'amiante.

Les mouvements de terres polluées seront limités au minimum. Lorsqu'ils seront nécessaires, on privilégiera pour les travaux les périodes où les sols sont détrempés, à défaut les sols seront humidifiés et les travaux seront menés en dehors des périodes de vent fort. Dans tous les cas où la présence d'amiante est soupçonnée, faute de reconnaissance adéquate, les mesures de protection du personnel prévues par le code du travail seront mises en œuvre.

Les pistes de circulation, de manœuvre et aires de stationnement des engins seront balisées. Elles seront au préalable débarrassées des morceaux d'amiante lié sur une profondeur suffisante pour éviter qu'un morceau puisse être brisé par la circulation ou la manœuvre d'un véhicule. La surface des voies circulation et des aires de manœuvre et de stationnement seront stabilisées pour éviter les envols de poussières. La stabilisation sera suffisamment résistante en fonction de la nature des engins et des modes de déplacement ou de stationnement des véhicules.

A défaut de mise en place des mesures relatives aux voies de circulation et des aires de manœuvre et de stationnement évoquées ci-dessus, le personnel de conduite et celui ayant à se déplacer à proximité seront protégés par des équipements imposés par le code du travail.

Avant la sortie des véhicules du chantier, un nettoyage des roues et des parties exposées aux poussières ou aux projections de boues sera réalisé.

Le chantier est organisé pour éviter les entraînements de fibres et de parcelles d'amiante lié par les eaux de ruissellement.

En fin de chantier, les véhicules et engins seront nettoyés pour éviter l'entraînement de particules amiantées à l'extérieur du site.

Une attention particulière sera portée à la construction de bâtiments sur le site. Faute de reconnaissance de la présence d'amiante adaptée à la profondeur des éléments de fondation de l'ouvrage (poteaux, dalle, caniveaux, ...) et tenant compte de l'excavation prévue sur le chantier pour sa réalisation, la totalité des sols à manier seront considérés comme pollués.

Pour la réalisation des dalles, le recours à des matériaux rapportés sans décapage des sols en place sera examiné afin de limiter au minimum les mouvements de terres contaminées.

Les aires de stockages de matériaux sont aménagées conformément aux dispositions relatives aux voies de circulation, de manœuvre et de stationnement. Une attention particulière sera portée sur la prévention du poinçonnage et de l'arrachement des revêtements lors des manœuvres des engins de manutention, ou du ripage des produits stockés.

Pour la réalisation de canalisations d'eau, fossés, canalisations électriques et de télécommunication, une reconnaissance de présence d'amiante est effectuée sur le tracé de la tranchée, à une profondeur égale à la profondeur de l'ouvrage et de la couche d'établissement des canalisations, augmentée de 20 cm. Le nombre et les points de sondage le long du tracé sont adaptés en fonction de la connaissance de l'état de la zone où les travaux sont prévus.

A défaut de reconnaissance sur une partie du tracé, les modalités d'intervention sur la partie du tracé concernée sont celles applicables à une zone contaminée; les travaux de maintenance seront alors menés selon les modalités prévues pour une zone contaminée.

Pour les canalisations enterrées d'arrivée de l'eau, d'évacuation des eaux usées et des eaux pluviales : La jonction des canalisations doit éviter tout entraînement de particules à l'intérieur de la canalisation.

Les entrepreneurs de "l'acquéreur" chargés de la construction des bâtiments pourront utiliser les voies et ouvrages construits par le "vendeur", sous réserve de l'accord de celui-ci, qui leur imposera toutes mesures de police et d'entretien appropriées.

"L'acquéreur" aura la charge des réparations des dégâts causés par ses entrepreneurs aux ouvrages de voiries, de réseaux divers et d'aménagement général, y compris les espaces verts, exécutés par le

"vendeur". Seront également à sa charge les nettoyages permanents des voies empruntées et salies par la circulation de leurs véhicules, ainsi que les dégâts éventuels causés à la végétation existante.

En cas de mise en demeure de faire adressée par le "vendeur" demeurée infructueuse, celui-ci fera directement exécuter, aux frais de "l'acquéreur", l'ensemble des travaux de réfection nécessaires.

ARTICLE 15 - RECOLEMENT DES OUVRAGES

Dans un délai de trois mois à compter de la déclaration d'achèvement des travaux, dont copie sera obligatoirement adressée au "vendeur", "l'acquéreur" devra transmettre les documents suivants :

- 1°) Un plan de récolement (contre-calque) à l'échelle du 1/200e , sur fond de plan topographique visé à l'article 11a, avec report en coordonnées X,Y ("LAMBERT") et Z ("N.G.F.") de tous les éléments hors sol réalisés par l'acquéreur, comprenant l'implantation des bâtiments (angles bâtis), voiries (limite de chaussée), trottoirs (bordures), aires de stationnement,
- 2°) Un plan de récolement (contre-calque) à l'échelle du 1/200e , sur fond de plan topographique visé à l'article 11a, avec report en coordonnées X,Y ("LAMBERT") et Z ("N.G.F.") des réseaux divers, souterrains ou affleurant, et ouvrages réalisés sous domaine public, à remettre aux collectivités ou établissements publics concernés. Mention sera faite de la nature de ces équipements et de leurs caractéristiques techniques.
- 3°) Le fichier informatisé desdits plans de récolement. Les listings de coordonnées seront par ailleurs directement reportés sur les plans.
- 4°) Copie des Dossiers d'ouvrages exécutés (DOE) des réseaux de génie civil connectés au réseau public.

ARTICLE 16 - DUREE D'APPLICATION DU TITRE II DU CAHIER DES CHARGES

Il est précisé que le titre II du présent Cahier des charges sera caduc à la suppression de la ZAC, constatée par arrêté préfectoral ou tout autre acte administratif qui lui sera substitué.

TITRE III CONDITIONS DE GESTION DES INSTALLATIONS COMMUNES ET DES OUVRAGES COLLECTIFS

ARTICLE 17 – SERVITUDES

"L'acquéreur" supportera les servitudes imposées pour l'aménagement de cette zone et celles pouvant résulter de la nature et de la situation des lieux et des conséquences de tous les textes concernant l'urbanisme et l'aménagement de la ZAC Etamat.

Les lots sont frappés dans leur totalité d'une servitude de passage au profit des réseaux de toute nature que le "vendeur" entendrait implanter sur la ZAC (eaux pluviales et eaux usées, adduction d'eau, gaz et électricité ainsi que ceux nécessaires aux télécommunications). Aucune construction ni plantation ne

sera autorisée sur ces réseaux ni à moins de deux mètres des limites de leur emprise, sauf contraintes techniques particulières et après accord du "vendeur".

"L'acquéreur" sera tenu d'autoriser l'accès des ouvrages aux services gestionnaires des réseaux divers et d'y tolérer tous travaux d'entretien et de grosses réparations, et ceci sans indemnité ou redevance de leur part.

Par le fait même de l'acquisition de son lot, "l'acquéreur" acceptera la situation des différents réseaux ou branchements qui y auront été implantés. Si la construction qu'il édifie nécessite le déplacement ou la modification de ces réseaux, les dépenses correspondantes seront à sa charge, et les travaux ne pourront être entrepris qu'après accord du "vendeur" et du service public intéressé et sous leur contrôle.

Il est en outre prévu que toutes les servitudes qui affecteront les lots vendus seront reprises dans les actes de cession ou portant division parcellaire au chapitre Servitudes.

Il est ici rappelé à "l'acquéreur" que le terrain qui lui est cédé, objet du présent Cahier des Charges, fait l'objet d'une servitude d'utilité publique de restriction d'usage prise par arrêté Préfectoral n°2012132-0001 du 21 mai 2012, liée à la présence de déchets d'amiante ciment dans les sols.

ARTICLE 18 - CLOTURE SUR LA VOIE PUBLIQUE ET AVEC LES LOTS VOISINS

L'édification des clôtures est soumise à déclaration. Celles-ci devront en outre respecter les prescriptions définies au règlement du Plan local d'urbanisme, ainsi qu'au cahier des prescriptions architecturales et paysagères.

L'intégration des clôtures dans le paysage sera recherchée avec le concours du "vendeur" dont l'accord sera nécessaire avant tout début d'exécution, en ce qui concerne notamment les teintes des grillages et poteaux métalliques, ainsi que les reculs à observer pour leur implantation.

ARTICLE 19 - LUTTE CONTRE LA POLLUTION ET LES NUISANCES

Les terres excavées sont réputées polluées par de l'amiante, jusqu'à démonstration contraire. Elles ne peuvent pas quitter le site, où elles peuvent être confinées afin d'éviter tout envol de fibres. A défaut, elles sont éliminées dans des installations autorisées à recevoir ces terres souillées. L'obligation de maintien des terres sur le site n'est pas requise lorsque l'élimination des terres est imposée par d'autres obligations ; les conditions de l'élimination respectent alors celles relatives à ces obligations et celles concernant la présence d'amiante.

La protection des occupants du site et des intervenants occasionnels est assurée préférentiellement par le confinement des terres potentiellement polluées, qui doit être garantie dans le temps. Pour chaque projet d'occupation du site, une évaluation du degré d'exposition potentielle permet de définir les éventuelles précautions à prendre pour assurer cette protection. Les projets susceptibles de remettre en

cause l'intégrité des confinements ou d'exposer de manière transitoire ou pérenne ces personnes devront faire l'objet d'une étude des risques résiduels permettant de justifier l'absence de risques.

Les modes d'occupation du site, l'exploitation des ouvrages, les travaux futurs d'aménagement et d'entretien ne devront pas être à l'origine :

- d'émissions de fibres dans l'air,
- d'entraînements de fibres et de morceaux d'amiante lié en dehors du site.

Tous les travaux et aménagements en amont des projets seront menés en conformité avec les servitudes décidées pour l'occupation des terrains.

Afin de permettre la conservation dans le temps de la connaissance de la pollution résiduelle et des précautions mises œuvre pour éviter la dispersion de l'amiante pour la réalisation de travaux, les documents sont consignés et archivés par le propriétaire afin d'être transmis lors des actes de vente successifs. Le maintien des dispositions prises pour éviter la dispersion de l'amiante sont de la responsabilité des occupants et du propriétaire des terrains. L'entretien des parties communes et des espaces sauvages est de la responsabilité du propriétaire de ces parties.

"L'acquéreur" devra remettre au "vendeur" une liste qui sera annexée à l'acte de cession, décrivant l'ensemble des pollutions et nuisances de toute nature que la construction et le fonctionnement de l'établissement seront susceptibles d'entraîner.

"L'acquéreur" devra remettre au "vendeur", en même temps que le dossier "projet", un dossier "pollution" précisant les moyens envisagés en vue de :

- lutter contre la pollution atmosphérique ;
- lutter contre la pollution des eaux résiduaires ;
- réduire les nuisances dues au bruit ou toute autre pollution ou nuisance née de l'activité de ses installations, et ce dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur ;
- Limiter les risques d'émission de fibres d'amiante dans l'air.

ARTICLE 20 - PUBLICITE - ENSEIGNES

Au-delà de ce qui est énoncé ci-après, toute publicité autre que l'enseigne de l'occupant sur le terrain est interdite :

Les renseignements relatifs aux entreprises participant aux travaux de construction seront portés sur des panneaux à l'aide d'un graphisme unique agréé par le "vendeur" ;

En ce qui concerne la dénomination de l'acquéreur et son enseigne, celui-ci devra se conformer au cadre donné par le cahier des prescriptions architecturales et paysagères ;

Une signalisation unique des acquéreurs sera mise en place par le "vendeur" et à ses frais aux entrées des voies desservant le Loirécopark.

ARTICLE 21 - AMENAGEMENT ET GESTION DES ESPACES VERTS

1°) Conservation de la végétation existante :

Aucun arbre de diamètre supérieur à 0,20 mètres ne devra être abattu, ni même élagué, sans l'autorisation écrite du "vendeur". Tout abattage autorisé par dérogation écrite devra faire l'objet d'une plantation équivalente en fonction des directives données par le "vendeur" concernant l'essence, la taille, et le lieu de plantation. Cette autorisation ne se substitue pas aux autres réglementations en matière d'abattage d'arbres.

Les réseaux enterrés, destinés à la desserte des bâtiments, ne pourront en aucun cas être prévus à moins de 3 mètres des arbres dont la conservation sera demandée par le "vendeur". Les mouvements de terre définitifs ne devront en aucun cas recouvrir le collet des arbres ni dépasser 30 centimètres d'épaisseur dans un rayon de 3 mètres autour de ces derniers, afin d'éviter l'asphyxie racinaire.

2°) Utilisation des sols :

Le "vendeur" se réserve la possibilité d'exiger le dépôt de matériaux, de déblais ou autres, en des lieux préalablement fixés par lui, dans le cas où ces matériaux devraient être évacués à l'extérieur du lot. Le lieu de dépôt provisoire ou définitif de la terre végétale déblayée du chantier de l'acquéreur sera soumis, par celui-ci, à l'agrément du vendeur.

3°) Aménagement des espaces verts :

La réception provisoire des travaux d'aménagement d'espaces verts devra avoir lieu au plus tard un an après la réception des travaux de gros oeuvre de chaque tranche.

Les surfaces non destinées aux bâtiments et aux circulations (piétons et véhicules) sont protégées pour éviter tout envol de poussière ou de mise à la surface de terre susceptible de contenir les fibres d'amiante.

Les surfaces destinées à recevoir de la végétation seront couvertes par une épaisseur minimale de 30 cm de terre ou de matériau non pollué. Les épaisseurs de terre sont adaptées, sans être inférieures à l'épaisseur minimale de 30 cm, en fonction des opérations d'aménagement et d'entretien qui seront menées (parties enherbées sans entretien particulier autre que les tontes, parties plantées de végétaux nécessitant de travailler la terre sur certaines profondeurs par bêchage, sarclage, ...).

Ces espaces ne sont pas destinés à supporter une circulation (véhicules, cycles ou piétons) ou des pratiques susceptibles de dégrader le revêtement (bêchage ou affouillement pouvant atteindre la partie susceptible de contenir de l'amiante, vélo cross, ...). Dans les parties susceptibles d'être soumises à des phénomènes d'abrasion particulière, un grillage avertisseur sera posé au-dessus du terrain pouvant contenir des fibres d'amiante.

ARTICLE 22 - TENUE DU LOT

"L'acquéreur" s'engage à :

- Interdire la formation de tas d'ordures, déchets, décombres ou résidus sur son lot si ces derniers ne constituent pas une matière première pour son activité, afin de garder les espaces non bâtis dans un état propre.

- Entretien et arroser les plantations de l'ensemble sur son lot. Il s'engage également à débroussailler, tous les 6 mois au minimum, son terrain pour limiter les risques d'incendie.
- Réparer et repeindre au moins tous les trois ans les parties extérieures en bois ou en métal et toutes les parties des bâtiments qui sont ou devraient normalement être peintes, sauf si elles ont fait l'objet d'un traitement inaltérable.
- Autoriser le "vendeur" ou tout autre organisme dûment mandaté par lui à pénétrer sur son lot, et à réaliser ces travaux si, à un moment quelconque, "l'acquéreur" manquait à exécuter une des stipulations ci-dessus, le tout aux frais de "l'acquéreur".

ARTICLE 23 - ASSURANCES

"L'acquéreur" devra faire assurer les constructions élevées sur son terrain par une compagnie solvable et pour leur valeur réelle. La police devra contenir une clause de renonciation à recours contre les acquéreurs de lots voisins.

"L'acquéreur" devra par ailleurs se garantir pour sa propre responsabilité civile qui pourrait être mise en cause, compte tenu des particularités du présent cahier des charges.

Le présent article n'est pas applicable aux administrations qui sont réglementairement leur propre assureur.

ARTICLE 24 - RESPECT DES OBLIGATIONS RECIPROQUES

Les dispositions contenues au présent Cahier des Charges feront loi tant entre le "vendeur" et "l'acquéreur" qu'entre les différents autres acquéreurs et sous-acquéreurs. Le "vendeur" subroge en tant que de besoin "l'acquéreur" dans tous ses droits en actions, de façon que tout propriétaire puisse exiger des autres l'exécution des conditions imposées par le présent Cahier des Charges.

1°) En cas d'inobservation des obligations à la charge du "vendeur", "l'acquéreur" pourra :

- mettre en demeure le "vendeur", par lettre recommandée avec accusé de réception, d'exécuter dans les trois mois les obligations lui incombant ;
- si le "vendeur" ne s'est pas exécuté dans le délai prescrit, exiger la résolution de la vente et le remboursement des plus-values apportées par lui au terrain et des travaux qu'il y aura éventuellement effectués, le montant de celles-ci étant fixé par expertise contradictoire dans les mêmes conditions que celles fixées par l'article 5 du présent cahier des charges.

2°) En cas d'inobservation des obligations à la charge de "l'acquéreur" et notamment dans le cas d'une réalisation non conforme au projet agréé, le "vendeur" pourra demander la résolution de la vente dans les conditions énoncées à l'article 5, ou bien à son initiative :

- demander des dommages et intérêts pour le préjudice qui lui est ainsi causé. Cette indemnité ne pourra être inférieure à 5 % de la valeur de cession du terrain.
- demander en outre le remboursement de tous les frais supplémentaires qu'il aura été amené à engager du fait de la défaillance de "l'acquéreur".

Dans le cas où "l'acquéreur" est une collectivité publique ou un établissement public, les alinéas 1 et 2 de cet article ne sont pas applicables.

ARTICLE 25 - INSERTION

Les prescriptions du présent Cahier des Charges et de ses annexes seront insérées intégralement par reproduction du texte complet dans l'acte de cession, lors des aliénations successives, ou dans les baux consentis tant en ce qui concerne les terrains cédés, qu'en ce qui concerne les constructions édifiées sur lesdits terrains.

Mention expresse sera en outre portée auxdits actes de cession ou de location que le nouvel acquéreur, locataire ou sous-locataire devra avoir préalablement pris connaissance des droits et obligations résultant du présent cahier des charges de cession de terrain, et qu'il s'engage à en respecter les termes.

Tout acte passé en méconnaissance des dispositions prévues au présent article sera inopposable au "vendeur". Ainsi, l'officier ministériel ou "l'acquéreur" qui procèderait à la passation de tout acte de vente (ou location) en méconnaissance du présent article engagerait sa propre responsabilité à l'égard des nouveaux acquéreurs, locataires ou sous-locataires.

ARTICLE 26 - MODIFICATIONS

Les dispositions du présent Cahier des Charges liées au titre III pourront être changées dans les conditions de majorité prévues par la loi en matière de modification des Cahiers des Charges de lotissement, après achèvement de la ZAC.

ARTICLE 27 - SUBSTITUTION

Au SDESS se substituera toute entité désignée par ce dernier dans tous droits et obligations résultant pour le "vendeur" du présent Cahier des Charges, sans que l'acquéreur" ait le droit de s'y opposer.

* * *



CAHIER DES CHARGES DE CESSIION DE TERRAIN

PARC D'ACTIVITE LOIRECOPARK

Approuvé par délibération du Comité syndical du 16 novembre 2017

APPLICABLE AU SECTEUR LOIRECOPARK II

Syndicat de développement économique du sud Sarthe
Maître d'ouvrage

Ce cahier des charges comporte 17 feuillets

SOMMAIRE

ARTICLE 1 - Préambule	page 3
-----------------------------	--------

TITRE I - CONDITIONS GENERALES CONCERNANT LA CESSION DES TERRAINS ET LE PROGRAMME DES CONSTRUCTIONS A REALISER.

ARTICLE 2 - Objet de la cession	page 3
ARTICLE 3 - Délais d'exécution	page 3
ARTICLE 4 - Prolongation éventuelle des délais	page 4
ARTICLE 5 - Délimitation des terrains cédés	page 4
ARTICLE 6 - Durée d'application	page 4

TITRE II - DROITS ET OBLIGATIONS DE L'AMENAGEUR ET DE L'ACQUEREUR PENDANT LA DUREE DES TRAVAUX

ARTICLE 7 - Procédure de réalisation des projets	page 4
ARTICLE 8 - Raccordement des lots	page 6
1 - voirie – circulation	
2 - assainissement	
3 - alimentation en eau	
4 - postes et télécommunications	
5 - électricité	
6 - dispositifs de comptage	
ARTICLE 9 - Déroulement du chantier	page 10
ARTICLE 10 - Récolement des ouvrages	page 12
ARTICLE 11 - Durée d'application	page 12

TITRE III - CONDITIONS DE GESTION DES INSTALLATIONS COMMUNES ET DES OUVRAGES COLLECTIFS

ARTICLE 12 - Servitudes	page 12
ARTICLE 13 - Clôture sur la voie publique et avec les lots voisins	page 13
ARTICLE 14 - Lutte contre la pollution et les nuisances	page 13
ARTICLE 15 - Publicité - Enseignes	page 14
ARTICLE 16 - Aménagement et gestion des espaces verts	page 15
1 - conservation de la végétation existante	
2 - utilisation des sols	
3 - aménagement des espaces verts	
ARTICLE 17 - Tenue du lot	page 15
ARTICLE 18 - Assurances	page 16
ARTICLE 19 - Respect des obligations réciproques	page 16
ARTICLE 20 - Insertion	page 17
ARTICLE 21 - Modifications	page 17
ARTICLE 22 - Substitution	page 17

ARTICLE 1 - PREAMBULE

Le Parc d'activité Loirécopark a pour vocation d'accueillir de façon exemplaire des activités notamment industrielles, logistiques ou technologiques d'origine régionale, nationale et internationale, axée notamment autour des filières des énergies renouvelables, du bois ou de la distribution. A ce titre, le Parc d'activité Loirécopark pourra accueillir des installations de production d'énergies renouvelables.

Dans le cadre de cette vaste opération d'aménagement, a été créée, par délibération du Comité syndical du Syndicat mixte de développement économique du Sud Sarthe (SDESS) en date du 15 mai 2008 une zone d'aménagement concertée dite ZAC Etamat. Le Maître d'ouvrage de ladite ZAC est le SDESS, Syndicat Mixte ouvert ayant qualité d'établissement public de coopération intercommunale, créé par arrêté préfectoral du 29 décembre 2005, dont le siège est à VAAS - 72500 - Loirécopark.

Le présent Cahier des Charges a pour but de fixer les droits, charges et obligations incombant au SDESS ci-après dénommé le "vendeur" et aux "acquéreurs" de lots d'activités de la ZAC, signataires du présent cahier des charges.

TITRE I

CONDITIONS GENERALES CONCERNANT LA CESSION DES TERRAINS ET LE PROGRAMME DES CONSTRUCTIONS A REALISER

ARTICLE 2 - OBJET DE LA CESSION

La présente cession est consentie à la Société ci-après dénommée "l'acquéreur", en vue de la réalisation de constructions à usage d'activités économiques liées à la vocation du Parc d'Activités Loirécopark, ou de services publics.

Les termes « activités économiques » s'entendent de toute entreprise industrielle, commerciale ou artisanale à but lucratif, ou toute activité susceptible de promouvoir une telle exploitation.

Ces constructions devront être édifiées conformément aux dispositions du ou des Plans Locaux d'urbanisme de la commune où sont situées les parcelles d'implantation :

Commune de VAAS

Section B

Numéro 157, 444 et 445

Contenance de 41 ha, 94 a, 68 ca

Emprise au sol maximale des constructions sur la ou les parcelles vendues : 60 % (ne peut dépasser 60% de la surface de la parcelle).

ARTICLE 3 - DELAIS D'EXECUTION

L'acquéreur doit :

- Déposer dans un délai de six mois à dater de la signature du compromis de vente la demande de permis de construire ou avoir accompli toute autre formalité administrative qui lui serait substituée. Ce délai est prolongé à 18 mois si la réalisation d'une étude d'impact environnementale est un préalable nécessaire à la demande de permis de construire.
- Avoir terminé lesdits travaux dans un délai de cinq ans à dater de la délivrance du permis de construire ou de toutes autres autorisations administratives nécessaires à l'exercice de l'activité de l'acquéreur.

ARTICLE 4 - PROLONGATION EVENTUELLE DES DELAIS

Les délais d'exécution prévus au présent cahier des charges seront, si leur inobservation est due à un cas de force majeure, prolongés d'une durée égale à celle durant laquelle "l'acquéreur" a été dans l'impossibilité de réaliser ses obligations. La preuve de la force majeure et de la durée de l'empêchement est à la charge de "l'acquéreur".

Les difficultés de financement ne sont pas considérées comme constituant un cas de force majeure.

ARTICLE 5 - DELIMITATION DES TERRAINS CEDES

Le document d'arpentage à l'échelle cadastrale, avec l'extrait correspondant et le bornage du terrain à une échelle appropriée, seront établis par le "l'acquéreur" et à ses frais. "Le vendeur" pourra désigner un géomètre pour qu'il soit dressé, contradictoirement et à ses frais, procès-verbal de l'opération de bornage.

"L'acquéreur" aura par la suite à sa charge le maintien des limites de sa propriété telles qu'elles ressortent du plan de bornage.

Chaque lot sera cédé dans l'état où il se trouvera le jour de la cession.

ARTICLE 6 - DUREE D'APPLICATION DU TITRE I DU CAHIER DES CHARGES

Il est précisé que le titre I du présent Cahier des Charges sera caduc à la suppression de la ZAC, constaté par arrêté préfectoral ou tout autre acte administratif substitué.

TITRE II DROITS ET OBLIGATIONS DE L'AMENAGEUR ET DE L'ACQUEREUR PENDANT LA DUREE DES TRAVAUX

ARTICLE 7 - PROCEDURE DE REALISATION DES PROJETS

Dans le cadre de la politique définie dans le préambule du présent cahier des charges, le "vendeur" entend mettre en place un certain nombre de moyens destinés à favoriser la qualité des réalisations et

leur contrôle. Cette politique comporte trois étapes : information, concertation au cours de l'élaboration du projet, contrôle du projet et de sa réalisation.

a) Information de "l'acquéreur" :

Risques pyrotechniques

Il est porté à la connaissance de "l'acquéreur" que le terrain qui lui est cédé, objet du présent Cahier des Charges, a fait l'objet d'une dépollution pyrotechnique par le Ministère de la Défense, ancien propriétaire de l'Etamat d'Aubigné Racan, et ce jusqu'à deux mètres de profondeur. Copie du certificat de dépollution pyrotechnique est joint à l'acte de cession dudit terrain.

En application du décret n°76-225 du 5 mars 1976 modifié fixant les attributions respectives du ministère de l'Intérieur et de la Défense en matière de recherche, de neutralisation, d'enlèvement et de destruction des munitions et explosifs, "l'acquéreur" devra faire appel au Ministère de la défense, ancien exploitant, pour effectuer une dépollution complémentaire s'il prévoit de réaliser des fouilles à des profondeurs supérieures à 2 mètres par rapport au niveau du terrain naturel. Cette obligation s'impose à lui durant les treize années suivant la date de cession au SDESS des terrains concernés par le Ministère de la défense. Au-delà de ces treize années, "l'acquéreur" pourra faire appel aux services de la Protection civile pour toute opération de déminage en cas de découverte d'un engin explosif à l'occasion de nouvelles fouilles.

Outre la production du certificat de dépollution pyrotechnique, le "vendeur" remettra un levé topographique du terrain objet de la présente cession à l'échelle du 1/200, base de référence pour la topographie du lot et sa couverture végétale existante.

Risque sanitaire

Il est porté à la connaissance de "l'acquéreur" que le terrain qui lui est cédé, objet du présent Cahier des Charges, fait l'objet d'une servitude d'utilité publique de restriction d'usage prise par arrêté Préfectoral n°2012132-0001 du 21 mai 2012. Cette servitude édicte, en son article 2, les mesures suivantes :

- Seuls les usages industriels, artisanaux, d'entrepôts et de bureaux, non ouverts au public sont autorisés dans le périmètre de la ZAC Etamat. Toute occupation du sol autre que celles autorisées est interdite. L'utilisation des terrains par quelque personne physique ou morale, publique ou privée, devra toujours être compatible avec la présence de résidus d'amiante dans le sol.
- Pour toute occupation du site, en l'absence de dispositif de confinement des sols, des mesures de protection individuelle des occupants et des travailleurs permanents ou occasionnels doivent être prises en application de la réglementation sur la protection des travailleurs en milieu amianté. Ces dispositions peuvent être adaptées selon les résultats d'une étude spécifique, réalisée en amont du projet d'aménagement, incluant le cas échéant une analyse des risques résiduels.

Autres sujétions

Le "vendeur" tiendra également à la disposition de "l'acquéreur" :

- a.1. la charte de développement et de qualité environnementale du Loirécopark ;
- a.2. le règlement du P.L.U. affectant la parcelle ;
- a.3. le cahier des recommandations architecturales et paysagères ;
- a.4. les tracés en plan, profils en long, caractéristiques et cotes des divers réseaux et voiries situés ou projetés à proximité immédiate du terrain cédé ;
- a.5. les bases de calcul des réseaux divers et de la voirie prévus par le "vendeur" ;

De plus, les services techniques du "vendeur" se tiendront à la disposition de "l'acquéreur" pour lui apporter des renseignements sur :

- les points sensibles du paysage par rapport aux aménagements susceptibles d'y être apportés
- l'état d'avancement des projets des lots riverains

b) Concertation au cours de l'élaboration du projet :

"L'acquéreur" est tenu de désigner un architecte responsable de la qualité des constructions et s'engage à travailler en concertation avec les services du "vendeur".

ARTICLE 8 - RACCORDEMENT DES LOTS

La position et les caractéristiques des branchements et de leurs accessoires seront définies par accord entre "l'acquéreur", le "vendeur" et le service gestionnaire ou concessionnaire intéressé, en fonction des impératifs techniques propres à chaque réseau et de la nécessaire coordination des installations dans la zone.

Les conditions générales d'établissement des réseaux tertiaires et de leurs branchements devront être conformes aux normes en vigueur et aux prescriptions édictées par le service gestionnaire ou concessionnaire.

Les travaux de raccordement et de voirie ne devront apporter aucune gêne à la circulation des véhicules et des piétons sur les voies publiques. "L'acquéreur" sera responsable de tous accidents qui pourraient survenir du fait de ces travaux particuliers.

"L'acquéreur" sera soumis au régime des permissions de voirie ou de stationnement, selon qu'il y aura ou non un ancrage au sol, dont la demande écrite sera adressée au "vendeur" pour accord requis dans les 15 jours suivant réception de la demande. Celle-ci indiquera l'objet et la durée de l'occupation.

Les branchements au réseau public seront obligatoirement souterrains et seront, sauf dispositions particulières propres au « vendeur » à la charge de "l'acquéreur". Si les nécessités le commandent, le "vendeur" pourra exiger des traversées de chaussées avec fourreaux et conduites pour recevoir les branchements particuliers à la charge de "l'acquéreur".

"L'acquéreur" sera astreint à la remise en état des sols immédiatement après l'exécution des travaux, leur couverture végétale devant alors être conforme aux prescriptions du P.L.U. et du Cahier des prescriptions architecturales et paysagères. "L'acquéreur" sera également astreint à la remise dans leur état initial des voiries et trottoirs qu'il aurait démontés pour la remise en place de ses branchements

privés. Au cas où "l'acquéreur" remblairait le sol naturel d'une épaisseur de terre ou de matériaux supérieure à 0,50 mètre à l'emplacement des réseaux existants, il devra prendre à sa charge la remise aux normes de profondeur des réseaux en tenant compte de la cote de son nouveau remblai.

1. Voirie - Circulation

Tout acquéreur sera tenu d'aménager à ses frais l'accès privé à son lot depuis la voie publique. Les dispositions de détail (seuils, protection des canalisations existant sous accotement, signalisation, voies de dégagement, etc...) devront être conformes aux prescriptions émises par le "vendeur".

La signalisation provisoire du chantier devra notamment recevoir l'accord écrit du "vendeur" dans l'hypothèse de la nécessité reconnue de signaler le chantier sur les voies publiques ou privées.

L'aménagement des accès aux bâtiments sera déterminé en accord avec le service de sécurité compétent pour chaque installation particulière pour pouvoir assurer la défense incendie.

Les abords des bandes de roulement seront conservés si possible en espaces naturels, sans bordures dépassant le niveau de la bande de roulage, sauf contraintes particulières liées au guidage des eaux de ruissellement.

Les végétaux replantés devront correspondre aux prescriptions du P.L.U. et du Cahier des prescriptions architecturales et paysagères et sous réserve du respect des textes réglementaires en vigueur.

La voirie devra éviter les cicatrices sur le terrain naturel en épousant au maximum le relief existant. A défaut, un réaménagement paysager complet devra être exécuté en fonction du contexte végétal, en conformité avec les prescriptions du P.L.U. et du Cahier des prescriptions architecturales et paysagères.

2. Assainissement :

"L'acquéreur" est tenu de spécifier au "vendeur" la nature, ainsi que la composition chimique, biologique, la température et la nature physique de ses effluents. Tout changement dans ces caractéristiques devra être soumis à l'autorisation du "vendeur".

Les effluents rejetés dans le réseau d'assainissement devront respecter les prescriptions légales et réglementaires en vigueur.

En cas de dépassement des valeurs limites fixées par une entreprise, celle-ci est tenue :

- d'en avertir dès qu'elle en a connaissance la Collectivité,
- de prendre les dispositions nécessaires pour réduire la pollution de l'effluent rejeté.

En cas d'accident de fabrication susceptible de provoquer un dépassement des valeurs limites fixées par une entreprise, celle-ci est tenue :

- d'en avertir dans les plus brefs délais la Collectivité et le Délégué,

- de prendre, si nécessaire, les dispositions pour évacuer les rejets exceptionnellement pollués vers un centre de traitement spécialisé, sauf accord de la Collectivité pour une autre solution,
- d'isoler son réseau d'évacuation d'eaux industrielles si le dépassement fait peser un risque grave pour le fonctionnement du service public d'assainissement ou pour le milieu naturel, ou sur demande justifiée de la Collectivité.

Dès lors que les conditions d'admission des effluents ne seraient pas respectées, l'entreprise s'engage à en informer la Collectivité, et à soumettre à cette dernière, en vue de procéder à un examen commun, des solutions permettant de remédier à cette situation et compatibles avec les contraintes d'exploitation du service public d'assainissement.

Si nécessaire, la Collectivité se réserve le droit :

- de n'accepter dans le réseau public et sur les ouvrages d'épuration que la fraction des effluents correspondant aux prescriptions définies dans l'arrêté d'autorisation de déversement,
- de prendre toute mesure susceptible de mettre fin à l'incident constaté, y compris la fermeture du ou des branchement(s) en cause, si la limitation des débits collectés et traités, prévue au a) précédent, est impossible à mettre en œuvre ou inefficace, ou lorsque les rejets de l'entreprise présentent des risques importants.

Toutefois, dans ces cas, la Collectivité :

- informera l'entreprise de la situation et de la ou des mesure(s) envisagée(s), ainsi que de la date à laquelle celle(s)-ci pourrai(en)t être mise(s) en œuvre,
- le mettra en demeure d'avoir à se conformer aux dispositions définies dans la présente convention et au respect des valeurs limites définies par l'arrêté d'autorisation de déversement avant cette date.

L'entreprise est responsable des conséquences dommageables subies par la Collectivité du fait du non-respect des conditions d'admission des effluents et, en particulier, des valeurs limites définies par l'arrêté d'autorisation de déversement, et ce dès lors que le lien de causalité entre la non-conformité desdits rejets et les dommages subis par la Collectivité aura été démontré.

Dans ce cadre, il s'engage à réparer les préjudices subis par la Collectivité et à rembourser tous les frais engagés et justifiés par celle-ci.

Ainsi, si les conditions initiales d'élimination des sous-produits et des boues générés par le système d'assainissement devaient être modifiées du fait des rejets de l'entreprise, celui-ci devra supporter les surcoûts d'évacuation et de traitement correspondants.

Il en est de même si les rejets de l'entreprise influent sur la quantité et la qualité des sous-produits de curage et de décantation du réseau et sur leur destination finale.

Dans le cadre de l'exploitation du service public de l'assainissement, la Collectivité pourra être amenée de manière temporaire à devoir limiter les flux de pollution entrant dans les réseaux, elle devra alors en informer au préalable les entreprises et l'Etablissement, et étudier avec les entreprises les modalités de mise en œuvre compatibles avec leurs contraintes de production.

Les volumes et flux éventuellement non rejetés au réseau par les entreprises pendant cette période ne seront pas pris en compte dans l'assiette de facturation.

Une réduction notable d'activité imposée aux entreprises ou un dommage subi par une de ses installations en raison d'un dysfonctionnement grave et/ou durable du système d'assainissement peut engager la responsabilité de la Collectivité dans la mesure où le préjudice subi par les entreprises présente un caractère anormal et spécial eu égard aux gênes inhérentes aux opérations de maintenance et d'entretien des ouvrages dudit système.

La Collectivité s'engage à indemniser les entreprises dès lors que celles-ci auront démontré le lien de causalité entre le dysfonctionnement et le préjudice subi.

La Collectivité peut décider de procéder ou de faire procéder à la fermeture d'un branchement d'une entreprise dès lors que :

- d'une part, le non-respect des dispositions de l'arrêté d'autorisation de déversement ou de la présente convention induit un risque justifié et important sur le service public de l'assainissement et notamment en cas :
 - o de modification de la composition des effluents ;
 - o de non-respect des limites et des conditions de rejet fixées par l'arrêté d'autorisation de déversement ;
 - o de non installation des dispositifs de mesure et de prélèvement ;
 - o de non-respect des échéanciers de mise en conformité ;
 - o d'impossibilité pour la Collectivité de procéder aux contrôles ;
- et d'autre part, les solutions proposées par l'entreprise pour y remédier restent insuffisantes.

En tout état de cause, la fermeture du branchement ne pourra être effective qu'après notification de la décision par la Collectivité à l'Entreprise, par lettre RAR, et à l'issue d'un préavis de quinze (15) jours.

Toutefois, en cas de risque pour la santé publique ou d'atteinte grave à l'environnement, la Collectivité se réserve le droit de pouvoir procéder à une fermeture immédiate du branchement.

En cas de fermeture du branchement, l'entreprise concernée est responsable de l'élimination de ses effluents.

Les branchements sur les égouts publics seront obligatoirement exécutés dans des regards ou des boîtes de raccordement prévus à cet effet, accessibles à tout contrôle soumis à la libre détermination du "vendeur", le dernier regard sous domaine privé étant implanté à la limite du domaine public.

Le "vendeur" pourra par ailleurs exiger, si la toxicité possible des effluents l'impose, qu'un dispositif de contrôle en continu ou de prélèvement inopiné des rejets soit mis en place et entretenu aux frais de "l'acquéreur".

3. Alimentation en eau :

Le réseau intérieur de défense contre l'incendie sera raccordé, après accord du SDESS, au réseau public d'eau de service et d'incendie avec pose d'un compteur général.

« L'acquéreur » pourra constituer une réserve d'eau sur son lot afin de satisfaire aux exigences réglementaires en matière de lutte incendie.

4. Télécommunications :

- a) Réseau haut débit : "l'acquéreur" supportera le coût de son raccordement particulier dans les conditions fixées par le gestionnaire de réseau.
- b) Réseau très haut débit : "l'acquéreur" supportera le coût de son raccordement particulier dans les conditions fixées par le gestionnaire de réseau.

5. Electricité :

Il appartiendra à « l'acquéreur » de réaliser à ses frais les équipements qui seront nécessaires au raccordement de ses installations en soutirage ou en injection comprenant son raccordement au réseau de distribution situé à l'extérieur du terrain cédé.

6. Dispositifs de comptage :

Les différents dispositifs de comptage (coffrets techniques) seront obligatoirement regroupés, en application des termes du Cahiers des prescriptions architecturale et paysagères

ARTICLE 9 - DEROULEMENT DU CHANTIER

"L'acquéreur" s'engage à assurer jusqu'à l'achèvement de la construction prévue sur son lot, le libre accès au chantier des représentants qualifiés de l'administration et du "vendeur".

Lors de la réalisation de tous types de travaux, les précautions dues à la présence d'amiante dans le sol doivent être prises pour protéger les travailleurs, les occupants et le voisinage. Ces dispositions peuvent être adaptées selon les résultats d'une étude spécifique complémentaire sur la présence de fibres dans le sol. Des dispositions sont mises en place pour éviter l'envol de fibres, provenant des mouvements de terre et des stockages.

Les terres excavées sont réputées polluées par de l'amiante, jusqu'à démonstration contraire. Elles ne peuvent pas quitter le site, où elles peuvent être confinées afin d'éviter tout envol de fibres. A défaut, elles sont éliminées dans des installations autorisées à recevoir ces terres souillées. L'obligation de maintien des terres sur le site n'est pas requise lorsque l'élimination des terres est imposée par d'autres obligations ; les conditions de l'élimination respectent alors celles relatives à ces obligations et celles concernant la présence d'amiante.

Les mouvements de terres polluées seront limités au minimum. Lorsqu'ils seront nécessaires, on privilégiera pour les travaux les périodes où les sols sont détrempés, à défaut les sols seront humidifiés et les travaux seront menés en dehors des périodes de vent fort. Dans tous les cas où la présence d'amiante est soupçonnée, faute de reconnaissance adéquate, les mesures de protection du personnel prévues par le code du travail seront mises en œuvre.

Les pistes de circulation, de manœuvre et aires de stationnement des engins seront balisées. Elles seront au préalable débarrassées des morceaux d'amiante lié sur une profondeur suffisante pour éviter qu'un morceau puisse être brisé par la circulation ou la manœuvre d'un véhicule. La surface des voies

circulation et des aires de manœuvre et de stationnement seront stabilisées pour éviter les envols de poussières. La stabilisation sera suffisamment résistante en fonction de la nature des engins et des modes de déplacement ou de stationnement des véhicules.

A défaut de mise en place des mesures relatives aux voies de circulation et des aires de manœuvre et de stationnement évoquées ci-dessus, le personnel de conduite et celui ayant à se déplacer à proximité seront protégés par des équipements imposés par le code du travail.

Avant la sortie des véhicules du chantier, un nettoyage des roues et des parties exposées aux poussières ou aux projections de boues sera réalisé.

Le chantier est organisé pour éviter les entraînements de fibres et de parcelles d'amiante lié par les eaux de ruissellement.

En fin de chantier, les véhicules et engins seront nettoyés pour éviter l'entraînement de particules amiantées à l'extérieur du site.

Une attention particulière sera portée à la construction de bâtiments sur le site. Faute de reconnaissance de la présence d'amiante adaptée à la profondeur des éléments de fondation de l'ouvrage (poteaux, dalle, caniveaux, ...) et tenant compte de l'excavation prévue sur le chantier pour sa réalisation, la totalité des sols à manier seront considérés comme pollués.

Pour la réalisation des dalles, le recours à des matériaux rapportés sans décapage des sols en place sera examiné afin de limiter au minimum les mouvements de terres contaminées.

Les aires de stockages de matériaux sont aménagées conformément aux dispositions relatives aux voies de circulation, de manœuvre et de stationnement. Une attention particulière sera portée sur la prévention du poinçonnage et de l'arrachement des revêtements lors des manœuvres des engins de manutention, ou du ripage des produits stockés.

Pour la réalisation de canalisations d'eau, fossés, canalisations électriques et de télécommunication, une reconnaissance de présence d'amiante est effectuée sur le tracé de la tranchée, à une profondeur égale à la profondeur de l'ouvrage et de la couche d'établissement des canalisations, augmentée de 20 cm. Le nombre et les points de sondage le long du tracé sont adaptés en fonction de la connaissance de l'état de la zone où les travaux sont prévus.

A défaut de reconnaissance sur une partie du tracé, les modalités d'intervention sur la partie du tracé concernée sont celles applicables à une zone contaminée; les travaux de maintenance seront alors menés selon les modalités prévues pour une zone contaminée.

Pour les canalisations enterrées d'arrivée de l'eau, d'évacuation des eaux usées et des eaux pluviales : La jonction des canalisations doit éviter tout entraînement de particules à l'intérieur de la canalisation.

Les entrepreneurs de "l'acquéreur" chargés de la construction des bâtiments pourront utiliser les voies et ouvrages construits par le "vendeur", sous réserve de l'accord de celui-ci, qui leur imposera toutes mesures de police et d'entretien appropriées.

"L'acquéreur" aura la charge des réparations des dégâts causés par ses entrepreneurs aux ouvrages de voiries, de réseaux divers et d'aménagement général, y compris les espaces verts, exécutés par le "vendeur". Seront également à sa charge les nettoyages permanents des voies empruntées et salies par la circulation de leurs véhicules, ainsi que les dégâts éventuels causés à la végétation existante.

En cas de mise en demeure de faire adressée par le "vendeur" demeurée infructueuse, celui-ci fera directement exécuter, aux frais de "l'acquéreur", l'ensemble des travaux de réfection nécessaires.

ARTICLE 10 - RECOLEMENT DES OUVRAGES

Dans un délai de trois mois à compter de la déclaration d'achèvement des travaux, dont copie sera obligatoirement adressée au "vendeur", "l'acquéreur" devra transmettre les documents suivants :

- 1°) Un plan de récolement (contre-calque) à l'échelle du 1/200e , sur fond de plan topographique visé à l'article 11a, avec report en coordonnées X,Y ("LAMBERT") et Z ("N.G.F.") de tous les éléments hors sol réalisés par l'acquéreur, comprenant l'implantation des bâtiments (angles bâtis), voiries (limite de chaussée), trottoirs (bordures), aires de stationnement,
- 2°) Un plan de récolement (contre-calque) à l'échelle du 1/200e , sur fond de plan topographique visé à l'article 11a, avec report en coordonnées X,Y ("LAMBERT") et Z ("N.G.F.") des réseaux divers, souterrains ou affleurant, et ouvrages réalisés sous domaine public, à remettre aux collectivités ou établissements publics concernés. Mention sera faite de la nature de ces équipements et de leurs caractéristiques techniques.
- 3°) Le fichier informatisé desdits plans de récolement. Les listings de coordonnées seront par ailleurs directement reportés sur les plans.
- 4°) Copie des Dossiers d'ouvrages exécutés (DOE) des réseaux de génie civil connectés au réseau public.

ARTICLE 11 - DUREE D'APPLICATION DU TITRE II DU CAHIER DES CHARGES

Il est précisé que le titre II du présent Cahier des charges sera caduc à la suppression de la ZAC, constatée par arrêté préfectoral ou tout autre acte administratif qui lui sera substitué.

TITRE III CONDITIONS DE GESTION DES INSTALLATIONS COMMUNES ET DES OUVRAGES COLLECTIFS

ARTICLE 12 – SERVITUDES

"L'acquéreur" supportera les servitudes imposées pour l'aménagement de cette zone et celles pouvant résulter de la nature et de la situation des lieux et des conséquences de tous les textes concernant l'urbanisme et l'aménagement de la ZAC Etamat.

Les lots sont frappés dans leur totalité d'une servitude de passage au profit des réseaux de toute nature que le "vendeur" entendrait implanter sur la ZAC (eaux pluviales et eaux usées, adduction d'eau, gaz et

électricité ainsi que ceux nécessaires aux télécommunications). Aucune construction ni plantation ne sera autorisée sur ces réseaux ni à moins de deux mètres des limites de leur emprise, sauf contraintes techniques particulières et après accord du "vendeur".

"L'acquéreur" sera tenu d'autoriser l'accès des ouvrages aux services gestionnaires des réseaux divers et d'y tolérer tous travaux d'entretien et de grosses réparations, et ceci sans indemnité ou redevance de leur part.

Par le fait même de l'acquisition de son lot, "l'acquéreur" acceptera la situation des différents réseaux ou branchements qui y auront été implantés. Si la construction qu'il édifie nécessite le déplacement ou la modification de ces réseaux, les dépenses correspondantes seront à sa charge, et les travaux ne pourront être entrepris qu'après accord du "vendeur" et du service public intéressé et sous leur contrôle.

Il est en outre prévu que toutes les servitudes qui affecteront les lots vendus seront reprises dans les actes de cession ou portant division parcellaire au chapitre Servitudes.

Il est ici rappelé à "l'acquéreur" que le terrain qui lui est cédé, objet du présent Cahier des Charges, fait l'objet d'une servitude d'utilité publique de restriction d'usage prise par arrêté Préfectoral n°2012132-0001 du 21 mai 2012, liée à la présence de déchets d'amiante ciment dans les sols.

ARTICLE 13 - CLOTURE SUR LA VOIE PUBLIQUE ET AVEC LES LOTS VOISINS

L'édification des clôtures est soumise à déclaration. Celles-ci devront en outre respecter les prescriptions définies au règlement du Plan local d'urbanisme, ainsi qu'au cahier des prescriptions architecturales et paysagères.

L'intégration des clôtures dans le paysage sera recherchée avec le concours du "vendeur" dont l'accord sera nécessaire avant tout début d'exécution, en ce qui concerne notamment les teintes des grillages et poteaux métalliques, ainsi que les reculs à observer pour leur implantation.

ARTICLE 14 - LUTTE CONTRE LA POLLUTION ET LES NUISANCES

Les terres excavées sont réputées polluées par de l'amiante, jusqu'à démonstration contraire. Elles ne peuvent pas quitter le site, où elles peuvent être confinées afin d'éviter tout envol de fibres. A défaut, elles sont éliminées dans des installations autorisées à recevoir ces terres souillées. L'obligation de maintien des terres sur le site n'est pas requise lorsque l'élimination des terres est imposée par d'autres obligations ; les conditions de l'élimination respectent alors celles relatives à ces obligations et celles concernant la présence d'amiante.

La protection des occupants du site et des intervenants occasionnels est assurée préférentiellement par le confinement des terres potentiellement polluées, qui doit être garantie dans le temps. Pour chaque projet d'occupation du site, une évaluation du degré d'exposition potentielle permet de définir les éventuelles précautions à prendre pour assurer cette protection. Les projets susceptibles de remettre en

cause l'intégrité des confinements ou d'exposer de manière transitoire ou pérenne ces personnes devront faire l'objet d'une étude des risques résiduels permettant de justifier l'absence de risques.

Les modes d'occupation du site, l'exploitation des ouvrages, les travaux futurs d'aménagement et d'entretien ne devront pas être à l'origine :

- d'émissions de fibres dans l'air,
- d'entraînements de fibres et de morceaux d'amiante lié en dehors du site.

Tous les travaux et aménagements en amont des projets seront menés en conformité avec les servitudes décidées pour l'occupation des terrains.

Afin de permettre la conservation dans le temps de la connaissance de la pollution résiduelle et des précautions mises œuvre pour éviter la dispersion de l'amiante pour la réalisation de travaux, les documents sont consignés et archivés par le propriétaire afin d'être transmis lors des actes de vente successifs. Le maintien des dispositions prises pour éviter la dispersion de l'amiante sont de la responsabilité des occupants et du propriétaire des terrains. L'entretien des parties communes et des espaces sauvages est de la responsabilité du propriétaire de ces parties.

"L'acquéreur" devra remettre au "vendeur" une liste qui sera annexée à l'acte de cession, décrivant l'ensemble des pollutions et nuisances de toute nature que la construction et le fonctionnement de l'établissement seront susceptibles d'entraîner.

"L'acquéreur" devra remettre au "vendeur", en même temps que le dossier "projet", un dossier "pollution" précisant les moyens envisagés en vue de :

- lutter contre la pollution atmosphérique ;
- lutter contre la pollution des eaux résiduaires ;
- réduire les nuisances dues au bruit ou toute autre pollution ou nuisance née de l'activité de ses installations, et ce dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur ;
- Limiter les risques d'émission de fibres d'amiante dans l'air.

ARTICLE 15 - PUBLICITE - ENSEIGNES

Au-delà de ce qui est énoncé ci-après, toute publicité autre que l'enseigne de l'occupant sur le terrain est interdite :

Les renseignements relatifs aux entreprises participant aux travaux de construction seront portés sur des panneaux à l'aide d'un graphisme unique agréé par le "vendeur" ;

En ce qui concerne la dénomination de l'acquéreur et son enseigne, celui-ci devra se conformer au cadre donné par le cahier des prescriptions architecturales et paysagères ;

Une signalisation unique des acquéreurs sera mise en place par le "vendeur" et à ses frais aux entrées des voies desservant le Loirécopark.

ARTICLE 16 - AMENAGEMENT ET GESTION DES ESPACES VERTS

1°) Conservation de la végétation existante :

Aucun arbre de diamètre supérieur à 0,20 mètres ne devra être abattu, ni même élagué, sans l'autorisation écrite du "vendeur". Tout abattage autorisé par dérogation écrite devra faire l'objet d'une plantation équivalente en fonction des directives données par le "vendeur" concernant l'essence, la taille, et le lieu de plantation. Cette autorisation ne se substitue pas aux autres réglementations en matière d'abattage d'arbres.

Les réseaux enterrés, destinés à la desserte des bâtiments, ne pourront en aucun cas être prévus à moins de 3 mètres des arbres dont la conservation sera demandée par le "vendeur". Les mouvements de terre définitifs ne devront en aucun cas recouvrir le collet des arbres ni dépasser 30 centimètres d'épaisseur dans un rayon de 3 mètres autour de ces derniers, afin d'éviter l'asphyxie racinaire.

2°) Utilisation des sols :

Le "vendeur" se réserve la possibilité d'exiger le dépôt de matériaux, de déblais ou autres, en des lieux préalablement fixés par lui, dans le cas où ces matériaux devraient être évacués à l'extérieur du lot. Le lieu de dépôt provisoire ou définitif de la terre végétale déblayée du chantier de l'acquéreur sera soumis, par celui-ci, à l'agrément du vendeur.

3°) Aménagement des espaces verts :

La réception provisoire des travaux d'aménagement d'espaces verts devra avoir lieu au plus tard un an après la réception des travaux de gros oeuvre de chaque tranche.

Les surfaces non destinées aux bâtiments et aux circulations (piétons et véhicules) sont protégées pour éviter tout envol de poussière ou de mise à la surface de terre susceptible de contenir les fibres d'amiante.

Ces espaces ne sont pas destinés à supporter une circulation (véhicules, cycles ou piétons) ou des pratiques susceptibles de dégrader le revêtement (bêchage ou affouillement pouvant atteindre la partie susceptible de contenir de l'amiante, vélo cross, ...). Dans les parties susceptibles d'être soumises à des phénomènes d'abrasion particulière, un grillage avertisseur sera posé au-dessus du terrain pouvant contenir des fibres d'amiante.

ARTICLE 17 - TENUE DU LOT

"L'acquéreur" s'engage à :

- Interdire la formation de tas d'ordures, déchets, décombres ou résidus sur son lot si ces derniers ne constituent pas une matière première pour son activité, afin de garder les espaces non bâtis dans un état propre.
- Entretenir et arroser les plantations de l'ensemble sur son lot. Il s'engage également à débroussailler, tous les 6 mois au minimum, son terrain pour limiter les risques d'incendie.
- Réparer et repeindre si nécessaire les parties extérieures en bois ou en métal et toutes les parties des bâtiments qui sont ou devraient normalement être peintes, sauf si elles ont fait l'objet d'un traitement inaltérable.

- Autoriser le "vendeur" ou tout autre organisme dûment mandaté par lui à pénétrer sur son lot, et à réaliser ces travaux si, à un moment quelconque, "l'acquéreur" manquait à exécuter une des stipulations ci-dessus, le tout aux frais de "l'acquéreur".

ARTICLE 18 – ASSURANCES

"L'acquéreur" devra faire assurer les constructions élevées sur son terrain par une compagnie solvable et pour leur valeur réelle. La police devra contenir une clause de renonciation à recours contre les acquéreurs de lots voisins. Cette renonciation à recours ne sera pas applicable aux éventuels locataires des terrains constituant la ZAC.

"L'acquéreur" devra par ailleurs se garantir pour sa propre responsabilité civile qui pourrait être mise en cause , compte tenu des particularités du présent cahier des charges.

Le présent article n'est pas applicable aux administrations qui sont réglementairement leur propre assureur.

ARTICLE 19 - RESPECT DES OBLIGATIONS RECIPROQUES

Les dispositions contenues au présent Cahier des Charges feront loi tant entre le "vendeur" et "l'acquéreur" qu'entre les différents autres acquéreurs et sous-acquéreurs. Le "vendeur" subroge en tant que de besoin "l'acquéreur" dans tous ses droits en actions, de façon que tout propriétaire puisse exiger des autres l'exécution des conditions imposées par le présent Cahier des Charges.

1°) En cas d'inobservation des obligations à la charge du "vendeur", "l'acquéreur" pourra :

- mettre en demeure le "vendeur", par lettre recommandée avec accusé de réception, d'exécuter dans les trois mois les obligations lui incombant ;
- si le "vendeur" ne s'est pas exécuté dans le délai prescrit, exiger la résolution de la vente et le remboursement des plus-values apportées par lui au terrain et des travaux qu'il y aura éventuellement effectués, le montant de celles-ci étant fixé par expertise contradictoire dans les mêmes conditions que celles fixées par l'article 5 du présent cahier des charges.

2°) En cas d'inobservation des obligations à la charge de "l'acquéreur" et notamment dans le cas d'une réalisation non conforme au projet agréé, le "vendeur" pourra demander la résolution de la vente, ou bien à son initiative :

- demander des dommages et intérêts pour le préjudice qui lui est ainsi causé. Cette indemnité ne pourra être inférieure à 5 % de la valeur de cession du terrain.
- demander en outre le remboursement de tous les frais supplémentaires qu'il aura été amené à engager du fait de la défaillance de "l'acquéreur".

Dans le cas où "l'acquéreur" est une collectivité publique ou un établissement public, les alinéas 1 et 2 de cet article ne sont pas applicables.

En cas de contradiction entre les stipulations du présent article et celles de tout contrat de location dont les termes et conditions ont été agréées par la commune ou signée avec la commune, les stipulations du contrat de location prévaudront.

ARTICLE 20 – INSERTION

Les prescriptions du présent Cahier des Charges et de ses annexes seront insérées intégralement par reproduction du texte complet dans l'acte de cession, lors des aliénations successives, ou dans les baux consentis tant en ce qui concerne les terrains cédés, qu'en ce qui concerne les constructions édifiées sur lesdits terrains.

Mention expresse sera en outre portée auxdits actes de cession ou de location que le nouvel acquéreur, locataire ou sous-locataire devra avoir préalablement pris connaissance des droits et obligations résultant du présent cahier des charges de cession de terrain, et qu'il s'engage à en respecter les termes.

Tout acte passé en méconnaissance des dispositions prévues au présent article sera inopposable au "vendeur". Ainsi, l'officier ministériel ou "l'acquéreur" qui procèderait à la passation de tout acte de vente (ou location) en méconnaissance du présent article engagerait sa propre responsabilité à l'égard des nouveaux acquéreurs, locataires ou sous-locataires.

ARTICLE 21 – MODIFICATIONS

Les dispositions du présent Cahier des Charges liées au titre III pourront être changées dans les conditions de majorité prévues par la loi en matière de modification des Cahiers des Charges de lotissement, après achèvement de la ZAC.

ARTICLE 22 – SUBSTITUTION

Au SDESS se substituera toute entité désignée par ce dernier dans tous droits et obligations résultant pour le "vendeur" du présent Cahier des Charges, sans que l'acquéreur ait le droit de s'y opposer.

* * *