



Communauté de communes Le Gesnois Bilurien (72)

**Déclaration de projet n°1 valant mise en compatibilité
du Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant
Programme Local de l'Habitat (PLUih)**

**Dérogation à la règle
d'urbanisation limitée
(article L.142-5 du code de
l'urbanisme)**

Mars 2024

Sommaire

<i>Sommaire</i>	<u>2</u>
<i>Préambule</i>	<u>3</u>
<i>Secteur pour lequel la dérogation est sollicitée</i>	<u>4</u>
<i>Compatibilité du projet avec les conditions définies à l'article L.142-5 du code de l'urbanisme</i>	<u>9</u>

Préambule

Conformément à l'article L.142-4 du code de l'urbanisme, « dans les communes où un schéma de cohérence territoriale n'est pas applicable :

1° Les zones à urbaniser délimitées après le 1er juillet 2002 ainsi que les zones naturelles, agricoles ou forestières d'un plan local d'urbanisme ou d'un document en tenant lieu ne peuvent être ouvertes à l'urbanisation à l'occasion de l'élaboration ou d'une procédure d'évolution d'un document d'urbanisme (...)

Cette règle est dite « règle d'urbanisation limitée ».

Selon l'article L.142-5, il peut être dérogé à cette règle d'urbanisation limitée avec l'accord de l'autorité administrative de l'Etat (Préfet) après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) et de l'établissement en charge de l'élaboration du SCOT (Pays du Mans).

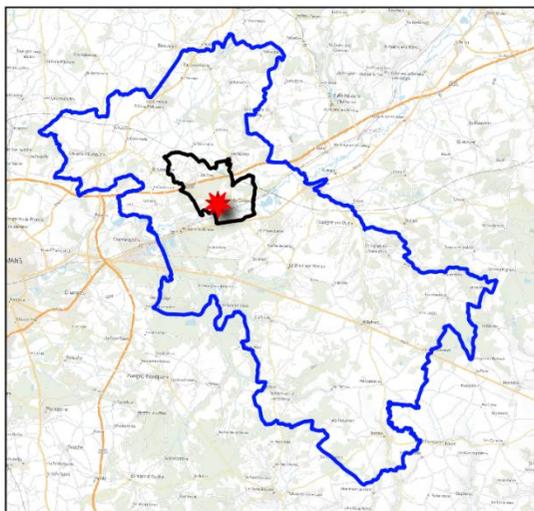
Cette dérogation ne peut être accordée que si « l'urbanisation envisagée ne nuit pas à la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers ou à la préservation et à la remise en bon état des continuités écologiques, ne conduit pas à une consommation excessive de l'espace, ne génère pas d'impact excessif sur les flux de déplacements et ne nuit pas à une répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services. »

Dans le cadre de la procédure de déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLUiH du Gesnois Bilurien et en l'absence de SCOT applicable sur le territoire, la présente notice a pour objectif de montrer que l'ouverture à l'urbanisation d'espaces agricoles et naturels répond aux conditions fixées par l'article L.142-5 précité.

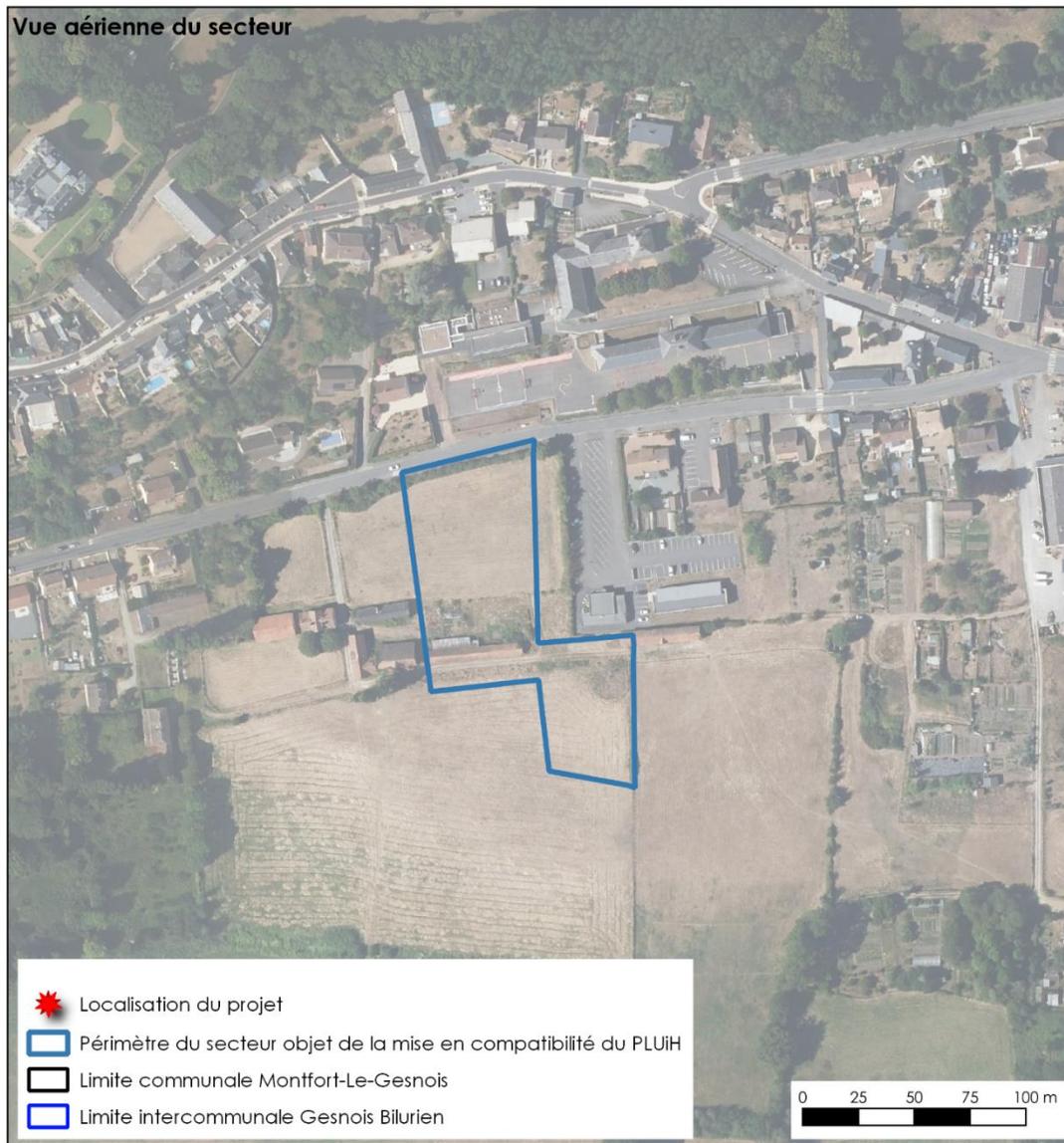
Pour rappel, le PLUiH du Gesnois Bilurien a été approuvé par délibération du conseil communautaire en date du 13 octobre 2022.

Secteur pour lequel la dérogation est sollicitée

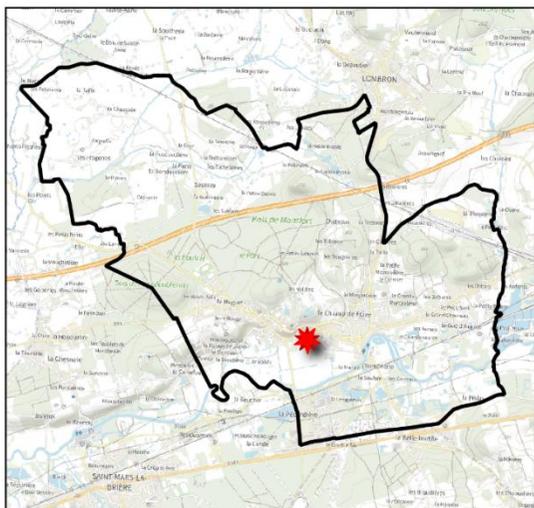
Situation sur le territoire communautaire



Vue aérienne du secteur



Situation sur le territoire communal



-  Localisation du projet
-  Périmètre du secteur objet de la mise en compatibilité du PLUIH
-  Limite communale Montfort-Le-Gesnois
-  Limite intercommunale Gesnois Bilurien

La demande de dérogation porte sur un secteur localisé sur le territoire du Gesnois Bilurien et plus spécifiquement sur le territoire de la commune de Montfort-le-Gesnois.

Il est situé entre les espaces urbanisés de la commune (notamment le pôle médical) et le site historique et patrimonial du haras de Montfort. Au sud du secteur s'étend la vallée inondable de l'Huisne.

La demande de dérogation concerne une surface d'environ 8100m² :

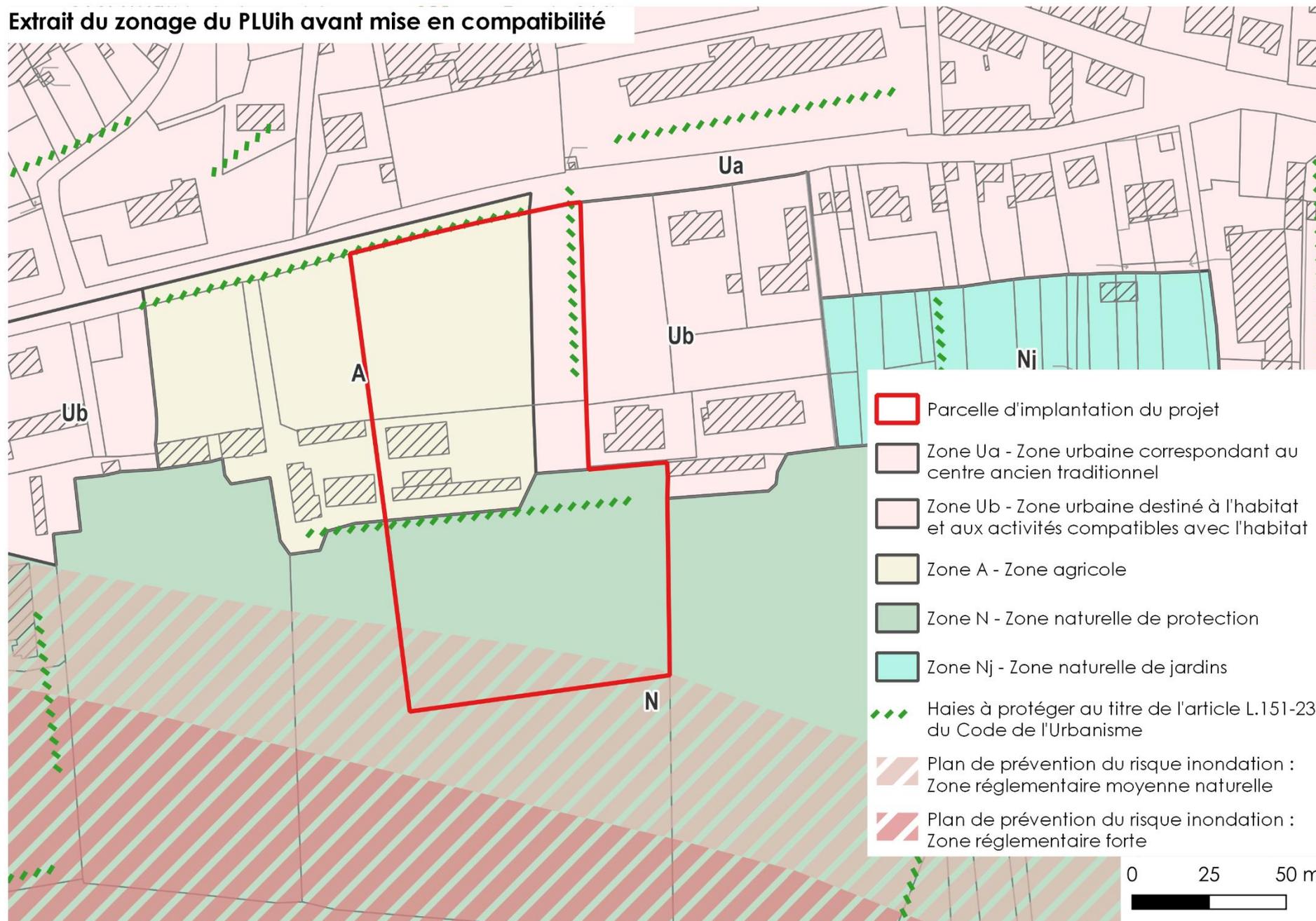
- 5200m² actuellement classés en zone agricole A,
- 2900m² actuellement classés en zone naturelle N.

Le projet envisage le reclassement de ces surfaces au sein de la zone Ub en vue de permettre la réalisation d'une clinique vétérinaire équine s'inscrivant dans le cadre des orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables en faveur du développement de la filière équine.

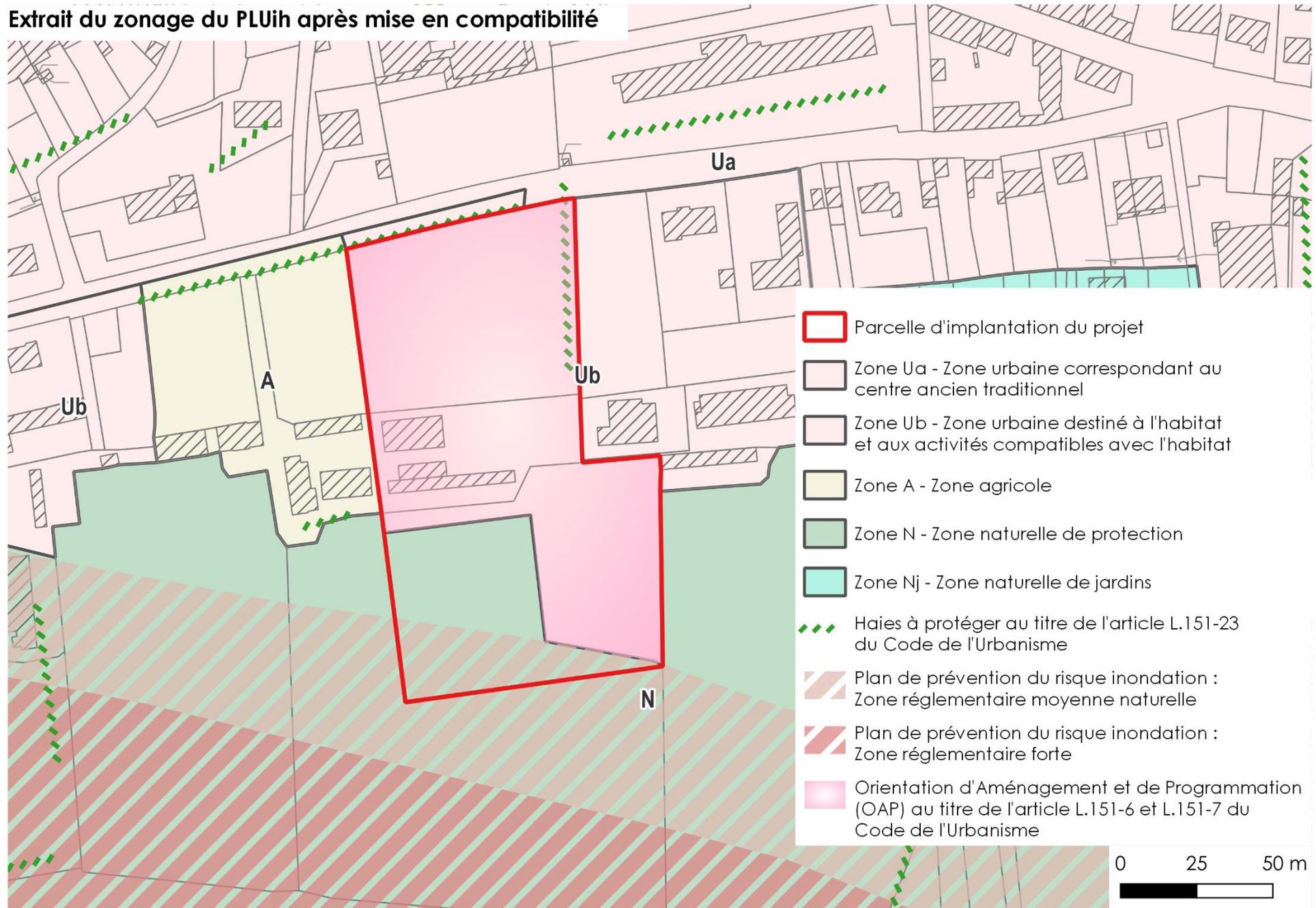
Une orientation d'aménagement et de programmation a été mise en place sur le secteur.

L'évolution envisagée du zonage est présentée dans les pages suivantes.

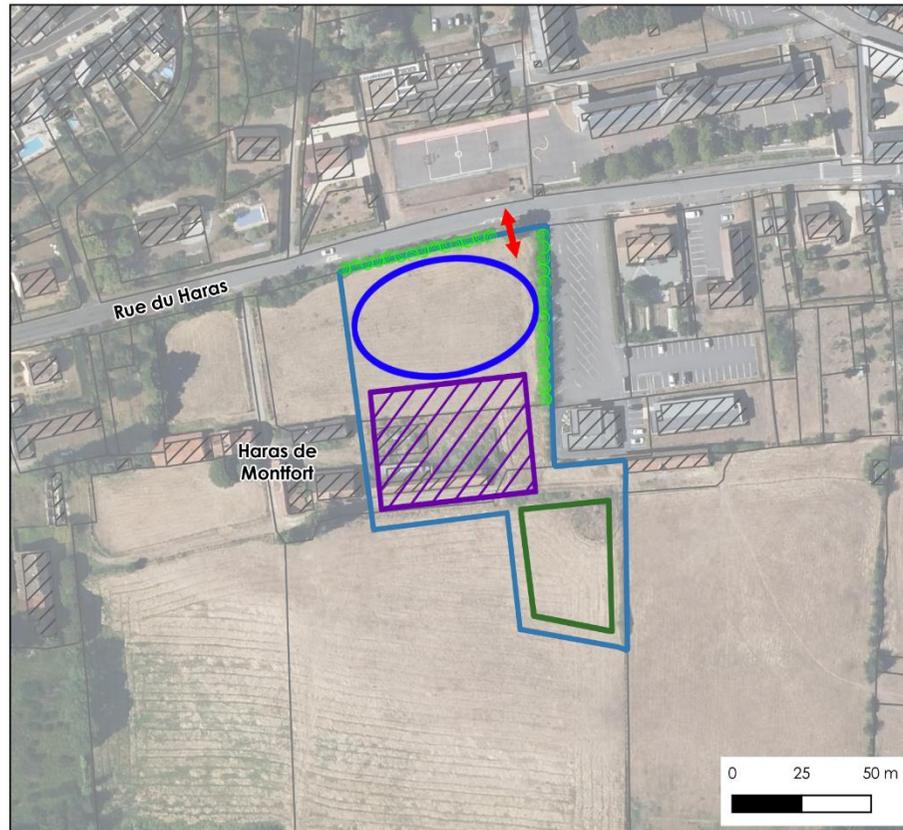
Extrait du zonage du PLUih avant mise en compatibilité



Extrait du zonage du PLUih après mise en compatibilité



Orientation d'aménagement et de programmation Clinique vétérinaire équine - rue du Haras



Légende

	Périmètre du secteur OAP		Accès automobile à la parcelle (positionnement indicatif)
	Secteur potentiel d'implantation du bâtiment principal		Haie à préserver
	Secteur potentiel d'implantation de l'espace de stationnement (matériaux perméables)		
	Secteur potentiel d'implantation des constructions et installations annexes		

Principes généraux devant guider la conception et la réalisation du projet

La conception du projet (architecture des constructions, implantation, etc.) et sa réalisation doivent :

- être compatible avec les principes d'aménagement déclinés ci-après et sur le schéma d'aménagement,
- permettre d'assurer l'intégration du projet dans le paysage urbain et rural environnant,
- mettre en avant l'usage de matériaux de qualité (façades, toitures, espaces extérieurs, etc.) permettant d'assurer leur pérennité dans le temps. L'usage de matériaux biosourcés et/ou locaux est recommandé.

Principes particuliers à respecter

Vocation de la zone

La zone est spécifiquement réservée à l'implantation d'une clinique vétérinaire équine et aux aménagements, installations et travaux qui lui sont nécessaires.

Desserte et stationnements

L'accès automobile à la zone sera réalisé sur la rue du Haras (RD20) en veillant à assurer la sécurité des usagers de la voie et de l'espace public et à permettre la desserte de l'ensemble des constructions et aménagements à édifier.

Le nombre de stationnements à créer dans l'emprise du projet à destination du personnel et des usagers du site, sera déterminé en fonction des besoins liés au fonctionnement du site. L'espace de stationnement sera aménagé avec des matériaux perméables et sera entièrement clôturé pour éviter la fuite des chevaux sur l'espace public.

Insertion architecturale et paysagère

Les constructions et aménagements s'implanteront conformément au schéma d'aménagement. Le bâtiment principal devra faire l'objet d'un traitement architectural qualitatif tant par le choix des matériaux que par le traitement des volumes, qui devront permettre d'assurer l'harmonie du bâtiment avec les constructions patrimoniales du haras.

Le recours aux énergies renouvelables ainsi qu'une sobriété des usages (récupération des eaux de pluie, limitation des déchets, etc.) sont encouragés au sein du site de projet.

Le patrimoine végétal existant (haies) en périphérie nord et est du site sera préservé et pris en compte dans le cadre de la conception du projet.

Hors espaces bâtis, le capital végétal du site sera conforté par la plantation d'arbres pouvant permettre de renforcer la biodiversité. Les essences choisies seront locales et/ou adaptées au changement climatique. Le recours à des espèces allergisantes est à proscrire.

Gestion des eaux pluviales et perméabilité de l'ilot

La gestion des eaux pluviales devra être assurée au sein de la parcelle, en créant les ouvrages nécessaires à la régulation des eaux de pluie avant leur rejet dans le milieu récepteur mais également en facilitant au maximum l'infiltration des eaux de pluie dans le sol (maintien d'espaces de pleine terre, utilisation de matériaux perméables pour les stationnements, etc.)

Gestion des eaux usées

La réalisation du projet est conditionnée à la capacité du système collectif d'assainissement à collecter, acheminer et traiter l'ensemble des effluents générés par le projet.

Compatibilité du projet avec les conditions définies à l'article L.142-5 du code de l'urbanisme

1- Impact sur la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers et la préservation/remise en bon état des continuités écologiques

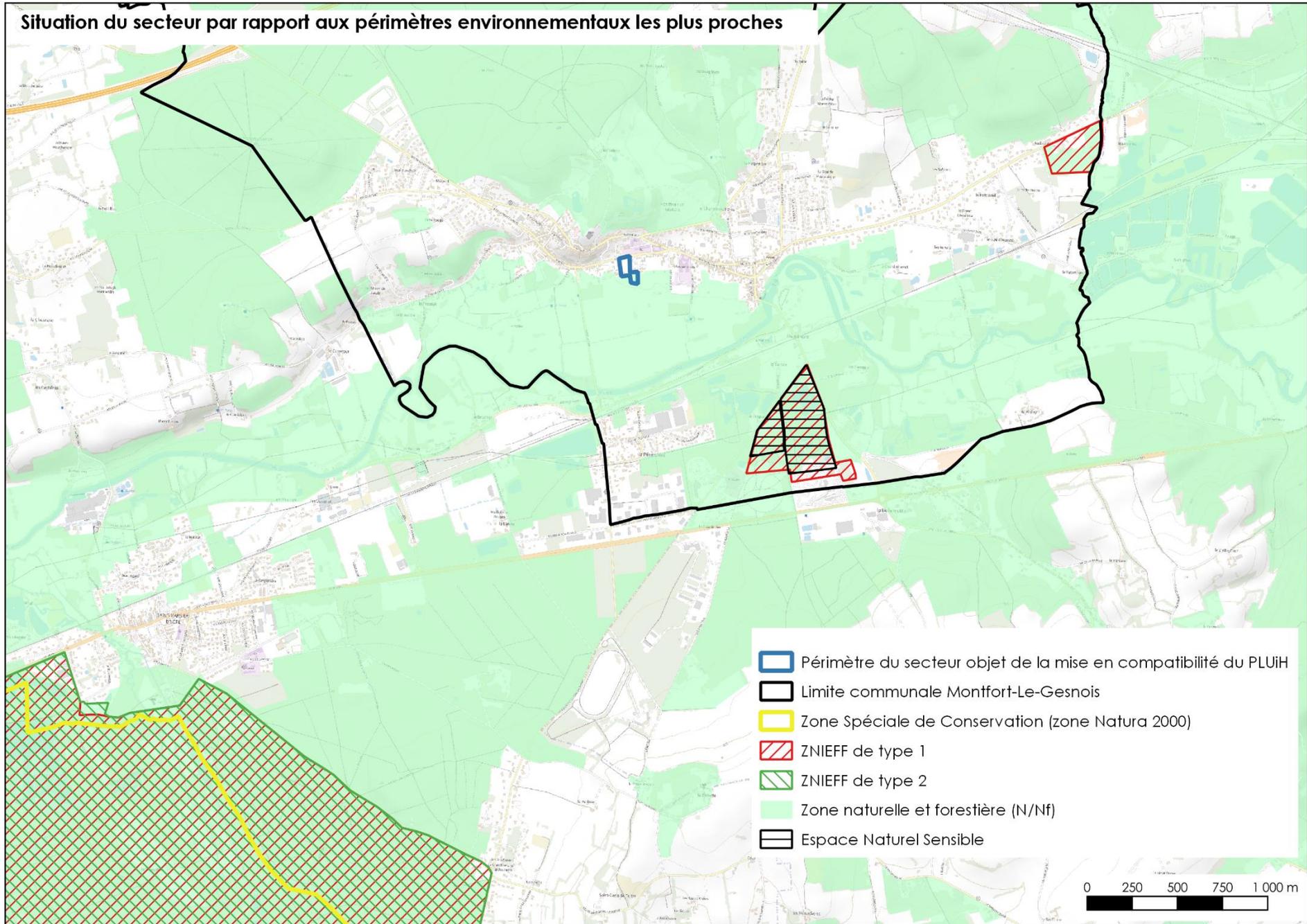
Le site est actuellement occupé :

- par un bâtiment en mauvais état ainsi que d'anciens bâtiments démolis dont subsiste la dalle béton. Le bâtiment principal du projet doit s'implanter pour partie sur ces surfaces artificialisées,
- par des surfaces de prairies sur la plus large partie de la parcelle (prairie de fauche et prairie de pâture) :
 - o la prairie de fauche (actuellement en zone agricole A) accueillera principalement les espaces de stationnement nécessaires au projet et traités en matériaux perméables,
 - o la prairie de pâture (actuellement en zone N), sur les arrières du bâtiment à démolir, accueillent actuellement des chevaux. Elles conserveront cette vocation (paddocks) mais une partie reclassée en zone Ub sera affectée à la création d'un auvent de stockage (foin, etc.) et une cour de service .

Le site est implanté à l'écart de tout périmètre environnemental majeur et hors des continuités écologiques identifiées dans le cadre de la Trame Verte et Bleue du Gesnois Bilurien (*cf. cartes en pages suivantes*).

Un diagnostic environnemental a par ailleurs permis d'écartier la présence de zones humides sur la parcelle du projet et a identifié des enjeux de biodiversité principalement au niveau des haies arbustives présentes en limite nord et Est de la parcelle. Ces haies sont protégées dans le cadre du PLUiH et ne sont pas remises en cause dans le cadre du projet.

Sur la base de ces éléments, la mise en compatibilité du PLUiH n'est pas susceptible d'avoir un impact négatif significatif sur la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers ou sur la préservation/remise en bon état des continuités écologiques



3.3. L'identification d'une Trame Verte et Bleue spécifique au territoire



Légende

Réservoirs de biodiversité

- Réservoirs de biodiversité majeurs
- Réservoirs de biodiversité majeurs aquatiques
- Réservoirs complémentaires bocagères
- Réservoirs complémentaires boisés

Corridors écologiques

- Ensemble des cours d'eau
- Corridors écologiques entre réservoirs complémentaires

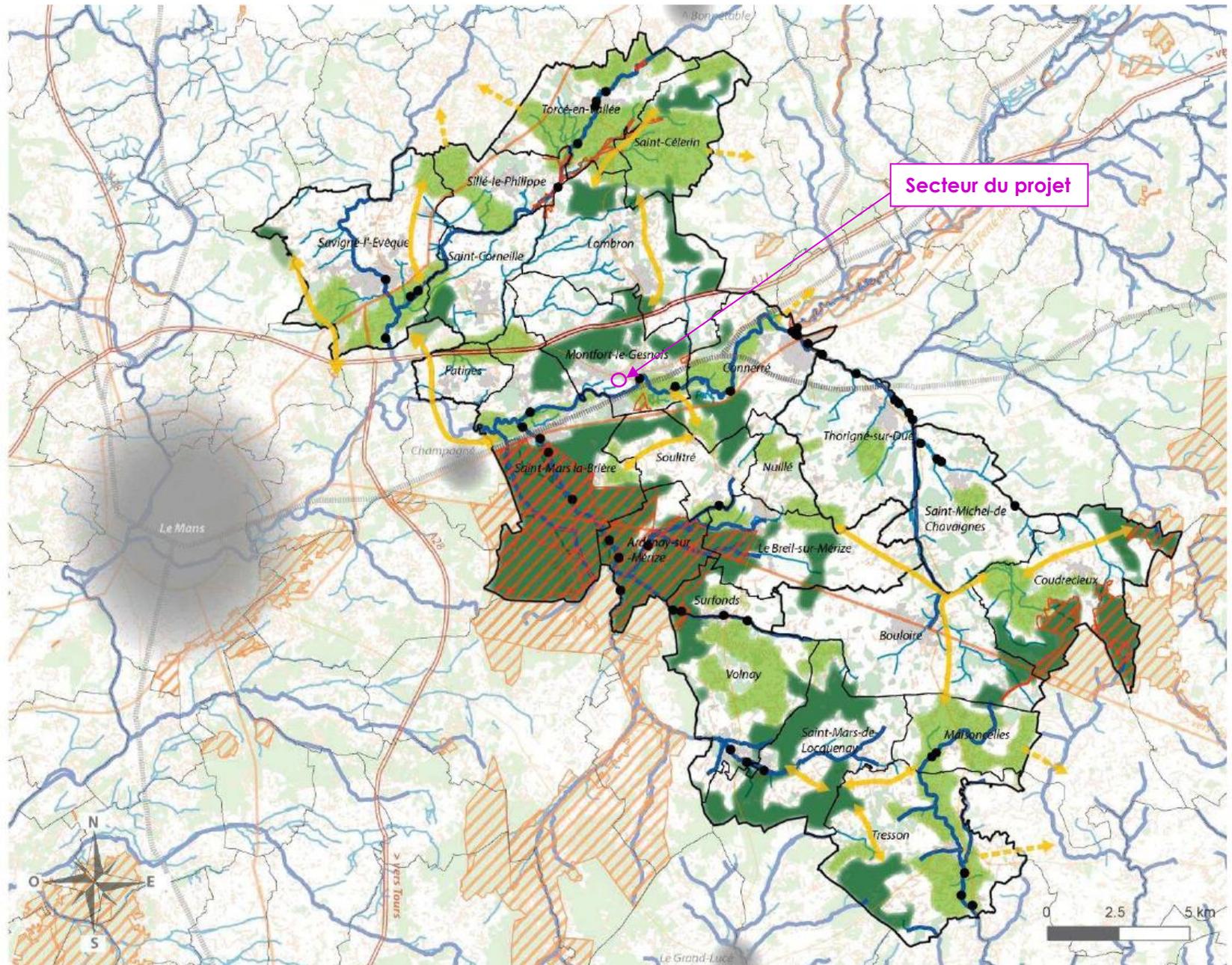
Elements fragmentants

- Autoroutes
- Routes principales
- Tissu urbain
- Obstacles à l'écoulement

Supports de biodiversité

- Boisements
- Haies

Sources : BD TOPO, ortho 2013, INPN, DREAL, SRCE, Ortho 2013





2- Impact sur la consommation d'espaces

La mise en compatibilité du PLUiH va affecter des espaces naturels, agricoles et forestiers à hauteur :

- de 2900m² d'espaces classés en zone naturelle N,
- de 5200m² d'espaces classés en zone agricole A,

du fait de leur reclassement au sein de la zone constructible Ub destinée à permettre la réalisation du projet de clinique vétérinaire équine.

La mise en compatibilité du PLUiH concerne environ 8100m² d'espaces naturels, agricoles et forestiers

La mise en compatibilité du PLUiH va ainsi :

- réduire les zones naturelles N/Nf à hauteur de 0,002% de leurs surfaces dans le PLUiH,
- réduire la zone agricole A à hauteur de 0,002% de sa surface dans le PLUiH,
- concerner, dans sa globalité, 0,002% du territoire communautaire et 0,04% de la superficie de Montfort-le-Gesnois.

Par ailleurs, cette surface constructible supplémentaire ne contribue pas à remettre en cause l'objectif de réduction de plus de 50% de la consommation d'ENAF à l'horizon 2031 comparativement à la période 2011-2021.

Sur la base de ces éléments, la mise en compatibilité du PLUiH n'est pas susceptible d'avoir un impact négatif significatif sur la consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers.

3- Impact sur les flux de déplacements

La mise en compatibilité du PLUiH doit permettre la création d'une clinique vétérinaire équine.

Cet établissement générera de nouveaux flux de déplacements limités sur le réseau viaire, liés à l'accès de la clientèle et des salariés (10 emplois au démarrage, 30 emplois à long terme).

Il est précisé que l'accès automobile est prévu sur la RD20 (rue du Haras) au sein de la zone agglomérée de Montfort-le-Gesnois. La zone du projet se trouve en zone 30 avec une visibilité suffisante pour les automobilistes.

Conformément au règlement de voirie départementale, la création de l'accès fera l'objet d'une sollicitation auprès du conseil départemental.

Il est également précisé qu'avec l'arrivée de ce projet, la commune de Montfort-le-Gesnois envisage de revoir les aménagements d'entrée du parking communal existant et les aménagements de réduction de vitesse afin de se conformer au règlement de voirie.

Sur la base de ces éléments, la mise en compatibilité du PLUiH n'est pas susceptible d'avoir un impact négatif significatif sur les flux de déplacements.

4- Impact sur la répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services

La mise en compatibilité du PLUiH pour laquelle la dérogation est sollicitée va porter sur un secteur localisé sur le territoire de la commune de Montfort-le-Gesnois.

Montfort-le-Gesnois constitue l'un des pôles structurants du territoire du Gesnois Bilurien identifiés dans le cadre du Projet d'Aménagement et de Développement Durables. Le PADD prévoit que *« les pôles de l'armature ont vocation à maintenir leur rôle de « locomotive » du développement. Le PADD met ainsi l'accent sur le développement urbain (logements, équipements, services) des pôles du territoire sans pour autant condamner le développement des autres communes. »*

L'implantation du projet sur un pôle du territoire est donc cohérente avec les principes définis par le PLUiH en matière d'équilibre de la répartition entre emploi, habitat, commerces et services.

Au regard de ces éléments, la procédure de mise en compatibilité du PLUiH n'est pas susceptible d'avoir un impact significatif sur la répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services.