

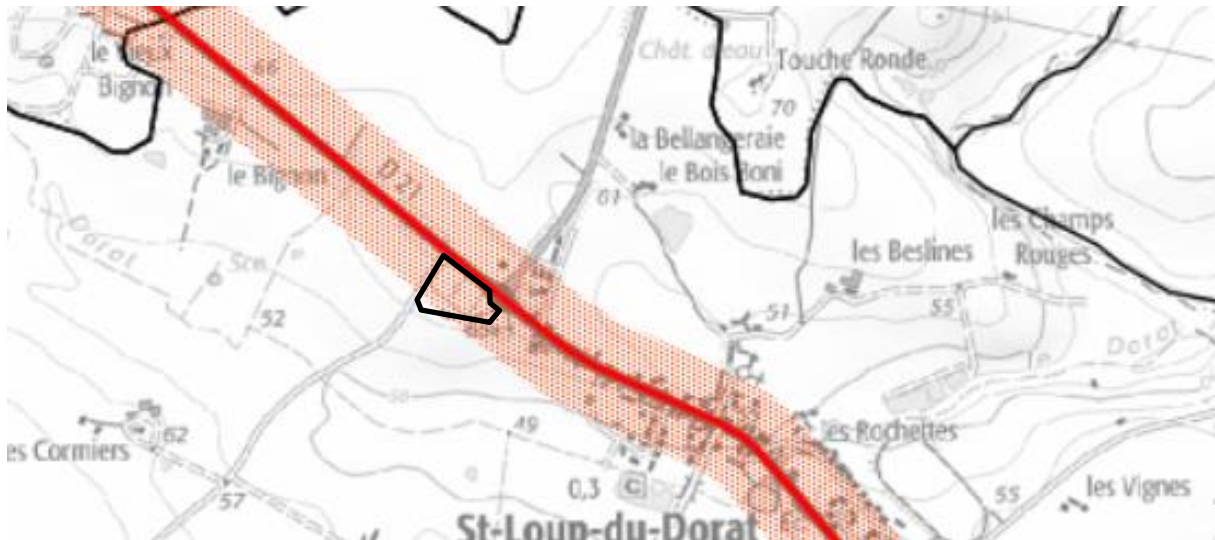
# **Loi Barnier – Saint Loup du Dorat**

## 1 – Préambule sur les aspects réglementaires et l’objectif du projet

La commune de Saint-Loup-du-Dorat est située dans le département de la Mayenne ; elle possède un Plan d’Occupation des Sols (POS) datant des années 1991. Membre de la Communauté de Communes de Meslay-Grez, constituée en 2004, la commune participe actuellement à l’élaboration de son Plan Local d’Urbanisme intercommunal (PLUi) prescrit le 22 décembre 2015.

Le secteur de projet est actuellement positionné sur l’emplacement d’un terrain de sport municipal. Il est classé au POS, document d’urbanisme en vigueur dans la commune, en NC c’est-à-dire en réserve au développement agricole. Au regard de la volonté de la commune de développer ses activités économiques sur sa ZA et principalement sur ce site à court terme, celui-ci fait l’objet d’une déclaration de projet validé lors du conseil communautaire du 28 novembre 2017 de la communauté de commune, possédant la compétence unique concernant le développement économique des zones d’activités.

Toutefois, le secteur est concerné par les dispositions de la loi Barnier qui impose un recul des constructions par rapport à l’axe des voies classées à grande circulation. Une dérogation à ces reculs est possible, sous réserve d’un projet d’aménagement cohérent.



Carte de infrastructures bruyantes et de son secteur impacté– Source : Cartelie (carte dynamique des services de l’état en Mayenne)

### **a) Application de la loi Barnier**

L’article 52 de la loi du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l’environnement modifiant le code de l’urbanisme (loi Barnier) stipule que :

CODE DE L’URBANISME / ARTICLES L111-6, L111-7, L111-8

*«En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d’autre de l’axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d’autre de l’axe des autres routes classées à grande circulation.*

*Cette interdiction ne s’applique pas :*

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d’exploitation agricole ;

*- aux réseaux d'intérêt public.*

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

Les dispositions des alinéas précédents ne s'appliquent pas dès lors que les règles concernant ces zones, contenues dans le plan local d'urbanisme ou dans un document d'urbanisme en tenant lieu, sont justifiées et motivées au regard notamment **des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.**

Le site de projet, situé au nord de la commune de Saint-Loup-du-Dorat, est longé à l'est par la départementale 21. Celle-ci est classée grande circulation au regard d'un important trafic (6000 véhicules/jour). De ce fait, conformément aux dispositions de la Loi Barnier, une marge de recul de 75 m depuis l'axe de la route est imposée ; les constructions et installations y sont interdites. Néanmoins, des dispositions particulières et adaptées permettent de justifier un recul différent. Tel est l'objet de l'étude ici présentée concernant le site de projet de développement des activités de la ZA de Saint-Loup-du-Dorat, située en bordure de la RD 21.

## **b) Emprises et objectifs du projet**

La commune possède une zone artisanale sur laquelle s'implante actuellement deux activités. Celle-ci s'implante au croisement de la RD 21, axe stratégique reliant Meslay-du-Maine et Sablé-sur-Sarthe, et de la RD 24 menant à Ballée. Le développement des activités de la ZA de Saint-Loup-du-Dorat est au ralenti ces dernières années du fait du positionnement des derniers terrains disponibles : les parcelles 810 et 1057 se trouvent en retrait de la route de Ballée (RD 24), axe accueillant un flux routier plus restreint que la RD 21 et donc moins recherché pour l'implantation d'entreprises. Au regard de ces éléments de situation et dans une volonté de dynamisation des activités de la zone artisanale à court terme, la commune de Saint-Loup-du-Dorat exprime sa volonté de déplacer ces secteurs de développement le long de la RD 21.

La parcelle 800, située en bordure de la RD 21, est propriété de la commune. Elle correspondait anciennement à l'emplacement d'un terrain de sport communal, délaissé à ce jour. Le site n'est plus entretenu et n'a plus vocation à accueillir des activités sportives. Néanmoins, il n'a pas été reconverti en espace agricole. Dans un objectif de revalorisation d'un terrain situé en entrée de bourg et de dynamisation de la ZA, la commune souhaite transférer à la parcelle 800 (environ 1,1 ha) les qualités de secteur économique des parcelles 810 et 1057 (environ 1,3 ha cumulé) ; celles-ci retournant à un usage agricole.



Localisation du site de projet



Site de projet : terrain de sport inutilisé

La marge de recul liée à la présence de la RD 21 est actuellement de 75m. Or, cette largeur implique une inconstructibilité sur l'ensemble de la profondeur de la parcelle. Ainsi, la dérogation loi Barnier propose une diminution de cette marge de recul de 75 m à 20 m afin qu'une activité puisse s'implanter sur cette parcelle dans la mesure où l'aménagement respecte les critères de surveillance de la loi Barnier : nuisances, sécurité, paysage, urbanisme et architecture. Pour se faire, un traitement paysager sera notamment proposé au sein de la bande de 20 m.



*Modification des marges de recul*

## 2 – Contexte lié au projet

La commune de Saint-Loup-du-Dorat est concernée par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays de Meslay-Grez approuvé le 22 mars 2016. Il ressort de ce document que la situation communale est stratégique pour le territoire car Saint-Loup-du-Dorat est une interface privilégiée entre Meslay-du-Maine, pôle principal du territoire, et Sablé-sur-Sarthe, dont le rayonnement départemental influe sur le territoire. Saint-Loup-du-Dorat se positionne en tant que porte d'entrée de la communauté de commune depuis le pôle sarthois. Ce dernier connaît un développement important ces dernières années au regard notamment de l'arrivée de la Ligne à Grande Vitesse (LGV) qui doit servir de vitrine à l'économie locale ou encore de l'implantation de la zone économique Ouest PARK, un parc d'activités économiques de 160 ha situé en bordure de l'A11 et bénéficiant d'un traitement paysager et environnemental qualitatif et d'un accès au très haut-débit faisant forte concurrence aux activités économiques du territoire de Meslay-Grez. Le projet de réorganisation de la ZA de Saint-Loup-du-Dorat s'inscrit donc dans un contexte économique concurrentiel. Celui-ci implique un travail qualitatif de l'aménagement et de l'offre en équipement pour les entreprises souhaitant s'implanter sur le territoire.

A l'échelle intercommunale, Saint-Loup-du-Dorat n'est pas considéré comme commune pôle. Toutefois, la commune souhaite se positionner dans une optique d'accueil de petites entreprises, d'artisans ou de services. La communauté de communes appuie sa volonté de disposer d'un parc d'activités de qualité, diversifié et attractif. Ainsi, Saint-Loup-du-Dorat se veut concurrentiel face au pôle sarthois en proposant à des entreprises locales et de taille restreinte une capacité d'accueil qualitative et stratégiquement positionnée au cœur d'un paysage valorisant et valorisé. Pour se faire, le SCoT souhaite que les aménagements économiques mettent l'accent sur insertion paysagère des projets en proposant un traitement des espaces publics et privés de qualité ou encore sur la sécurité et la gestion des déplacements ; ces deux thèmes recourent les thématiques de vigilance des dérogations Loi Barnier. Il est à noter que la superficie commerciale autorisée par le SCoT dans les communes telles que Saint-Loup-du-Dorat est de 300 m<sup>2</sup>.



Niveau d'offre commerciale	Communes concernées	Développement autorisé pour les pôles existants ou/et pour les nouveaux pôles (par commerce et en m <sup>2</sup> de surface de vente)	Secteur urbain concerné
Offre de proximité	Toutes les communes.	Moins de 300 m <sup>2</sup> par commerce.	Centralité communale et enveloppe urbaine, hors zones d'activités.
Offre intermédiaire	Meslay-du-Maine et pôles de proximité.	Entre 300 et 1 000 m <sup>2</sup> par commerce, à l'exclusion des structures commerciales déjà existantes ou/et des reconversions. Possibilité d'extension (jusqu'à 1 000 m <sup>2</sup> pour les pôles de proximité et au-delà de 1 000 m <sup>2</sup> uniquement pour Meslay-du-Maine), tout en garantissant l'offre de stationnement) des structures commerciales futures et déjà existantes sur l'ensemble de la durée du SCoT.	Centralité communale et enveloppe urbaine (zones urbaines et à urbaniser).
Offre en pôle structurant	Meslay-du-Maine.	Toute surface de vente. Extension des commerces de + de 1 000 m <sup>2</sup> autorisée.	Zone commerciale existante.

Extrait du DOO du SCoT donnant les superficies commerciales par commune

Ainsi, au travers de la demande de dérogation Loi Barnier, le site de projet pourra justifier d'un aménagement qualitatif intégré à son environnement justifiant de son attractivité auprès d'entreprises locales afin de concurrencer le pôle sarthois.

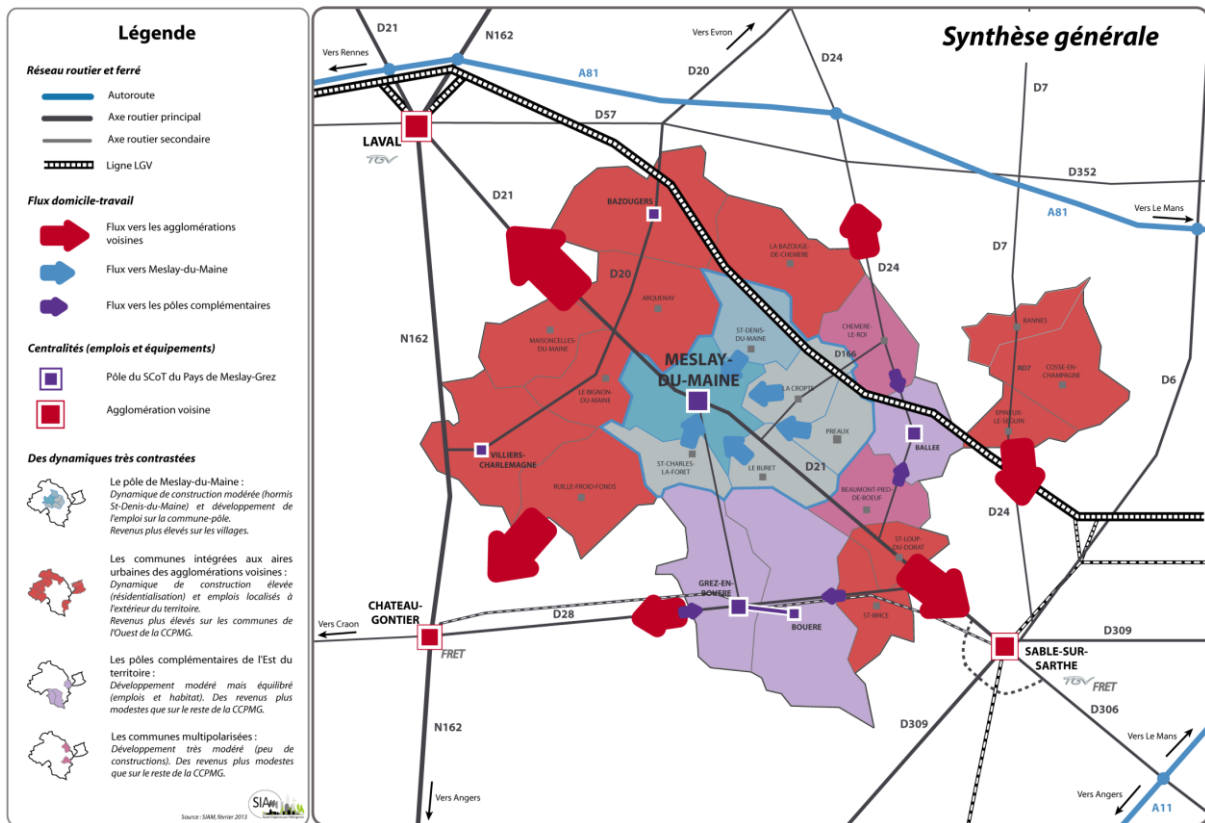


Schéma de synthèse issu du SCoT du Pays de Meslay-Grez

### 3 – Principales intentions d'aménagement

Au regard des objectifs du SCoT, les aménagements du site de projet devront mettre en avant et valoriser les caractéristiques du site. Le projet servira la promotion du territoire au travers de son

aménagement et de son offre commerciale. L'implantation du projet en bordure de la RD 21 permettra d'appuyer ces volontés.

En outre, l'aménagement proposé servira les trames écologiques de la commune en venant renforcer les liaisons et la transition entre espaces bâti et agricole et en respectant les points d'intérêt écologique existants (boisement, haies, etc.). Une attention particulière sera de plus apportée au traitement des déplacements, notamment déplacements doux, sur et en dehors du site.

#### 4 – Prise en compte de la Loi Barnier

##### Nuisances sonores

Afin d'implanter de façon cohérente et respectueuse du site les nouvelles activités sur la Zone Artisanale de Saint Loup du Dorat (entrée de ville, direction Meslay-du-Maine), il est nécessaire de s'assurer que les cinq points clés de la Loi Barnier (nuisances, sécurité, qualités des paysages, de l'urbanisme et de l'architecture) soient respectés et que le projet justifie, aux vues de ces éléments, une modification de la marge de recul de **75 m à 20 m**.

##### Enjeux

- Protéger l'activité des nuisances (sonores et visuelles) liées aux flux de véhicules importants sur la RD 21 ;
- Limiter les nuisances liées à la gestion des eaux pluviales en lien avec l'imperméabilisation du site ;
- Gérer les nuisances environnementales impliquées par la présence d'activités polluantes éventuelles sur le site.

##### Préconisations

- La présence de la RD 21 à proximité du site de projet entraîne un risque de nuisances sonores et visuelles du fait d'un flux routier journalier important (> 6 000 véhicules / jour). **L'implantation du bâti en bordure de l'axe de la RD 21 (avec un recul de 20m) et selon un principe de front bâti permettra de limiter les nuisances visuelles et sonores sur le reste du site en offrant une protection à l'ensemble du site. En effet, l'effet entonnoir créé par cet aménagement permettra d'affirmer de manière progressive l'urbanisation de long de la RD 21.**
- Une marge de recul de 20m le long de la RD21 permettra **de proposer un aménagement cohérent au regard du recul d'implantation déjà observé par le restaurant de l'autre côté de la voie.**
- En retour, les nuisances visuelles et sonores liées aux bâtis seront restreintes par un **aménagement de la bande de recul veillant à limiter l'impact visuel du projet vis-à-vis du passage routier.**
- En outre, **les ouvertures en façade Nord-Est-Nord du bâtiment seront limitées** afin de limiter les nuisances liées aux flux routiers sur la RD 21.



*Proposition de continuité du bâti*

- La haie située immédiatement à l'Est du site, en direction du bourg et esquissant le démarrage d'un chemin creux sera conservée. Au-delà de l'intérêt paysager, son maintien garantira des nuisances sonores et lumineuses limitées du projet vis-à-vis des habitations du centre-bourg.
- **Des plantations le long de la RD21** devront permettre de favoriser l'insertion paysagère de la nouvelle zone ainsi que de réduire les nuisances sonores engendrées par le trafic automobile.
- L'implantation de bâtiments d'activités sur le site implique une imperméabilisation du sol. De ce fait, une gestion adaptée des eaux pluviales doit être prévue. **Celle-ci pourra être assurée par des aménagements doux et paysagers, tels que des noues, en lien avec un bassin de rétention des eaux de pluie également paysager.**



*Exemple de traitement paysager de noue – Source : CAUE76*



- Afin de limiter le risque de déversement accidentel de substances toxiques ou dangereuses dans l'air ou dans les eaux de pluie, les dépôts des dites substances est interdit à l'air libre.

**Malgré des risques de nuisances diverses, notamment sonores et visuelles, en lien avec la RD 21, la réduction de la marge de recul n'impliquera pas de nuisances supplémentaires au regard des préconisations d'aménagement. Au contraire, l'aménagement prendra compte de ces nuisances en amont et viendra les compenser. Il est également important de préciser que le projet ne concerne ni un projet d'habitat, ni un projet d'ERP.**

### Sécurité des accès

#### Enjeux

- Assurer un accès sécurisé pour tous sur le site ;
- Assurer une desserte sécurisée au sein du site ;
- Protéger l'accès aux parcelles agricoles existantes ;

#### Préconisations

- Le site se situe en bordure de la RD 21 accueillant un flux journalier moyen de 6 000 véhicules. Une attention particulière doit être portée à l'accès de tous les types de véhicules et notamment des véhicules de livraison. Un rond-point situé à l'angle nord-est du site et implanté en agglomération (vitesse limitée à 50km/h) pourra permettre un accès sécurisé au site.
- Seul un accès à la zone depuis ce giratoire pourra être autorisé. **Il impliquera la matérialisation d'une nouvelle branche sur le giratoire (déjà amorcée). Les entrées et les sorties seront réalisées depuis cet aménagement sur le giratoire existant. Aucun nouvel accès depuis la RD21 ne sera autorisé.**
- Afin d'offrir la possibilité aux riverains d'accéder au site via des modes de déplacement doux (piétons, cyclistes, etc.), les cheminements doux existants ou à venir au sein du bourg ou en périphérie devront se poursuivre jusqu'au cœur du site et desservir les entrées de bâtiments commerciaux ou les espaces communs sécurisés (esplanade, espace partagé, etc.).



*Trottoirs bilatéraux existants rue Principale*



*Continuité douce (trottoir) maintenue jusqu'en entrée de site*

- **Le site sera occupé par des piétons autant que par des véhicules individuels ou de livraison.** Ainsi, afin d'assurer la sécurité de l'ensemble des usagers du site, il est préconisé une distinction claire des différents axes de circulation au travers d'un traitement paysager spécifique ou encore d'un emploi de matériau de revêtement spécifique (ex : cheminement piéton en stabilisé séparé de la voie de desserte automobile par une haie). Une signalisation précise devrait également être mise en place, notamment pour distinguer les axes de desserte dédiés à la livraison.
- Le site de projet s'insère dans un contexte agricole. A l'Ouest du site se situe un chemin qui dessert de nombreuses parcelles agricoles. Afin de protéger les usages agricoles et au regard du gabarit de la voie existante, **aucun accès au site depuis cet axe ne pourra être proposé hormis pour l'entretien des espaces paysagers mis en place sur le site.**
- **Dans un souci de valorisation de l'entrée de ville, le cheminement localisé à l'Est du site devra être maintenu. Les arbres le longeant seront préservés dans l'opération afin maintenir le caractère paysager du site.**



*Photographie de l'amorce de chemin localisée à l'Est du site de projet et de la végétation à préserver*

- En lien avec les conditions d'accès relatives à la création d'une voie d'accès depuis le rond-point de la RD 21 et de la RD 24, les stationnements seront repoussés derrière le futur volume bâti. **Cette préconisation va dans le sens d'une meilleure intégration paysagère du projet et d'une préservation de l'identité rurale de la commune.**
- **Les espaces de stationnement tout comme les espaces de stockage devront être implantés en arrière du futur bâti. Ces derniers devront respecter l'identité paysagère des lieux. Une trame végétale accompagnera leur aménagement.** Ces préconisations vont aussi dans le sens d'une prise en compte de la qualité des paysages aux alentours et sur le site. La voirie permettra de maintenir les perspectives ouvertes sur la vallée.



*Localisation de l'accès potentiel et des éléments de desserte à prendre en compte*

**Les contraintes de sécurité sur le site sont majoritairement liées aux accès et dessertes. La mise en place d'une structuration cohérente des cheminements au sein du site et l'aménagement d'un accès sécurisé depuis le giratoire permettent de répondre à ces enjeux de sécurité.**



## Qualité des paysages

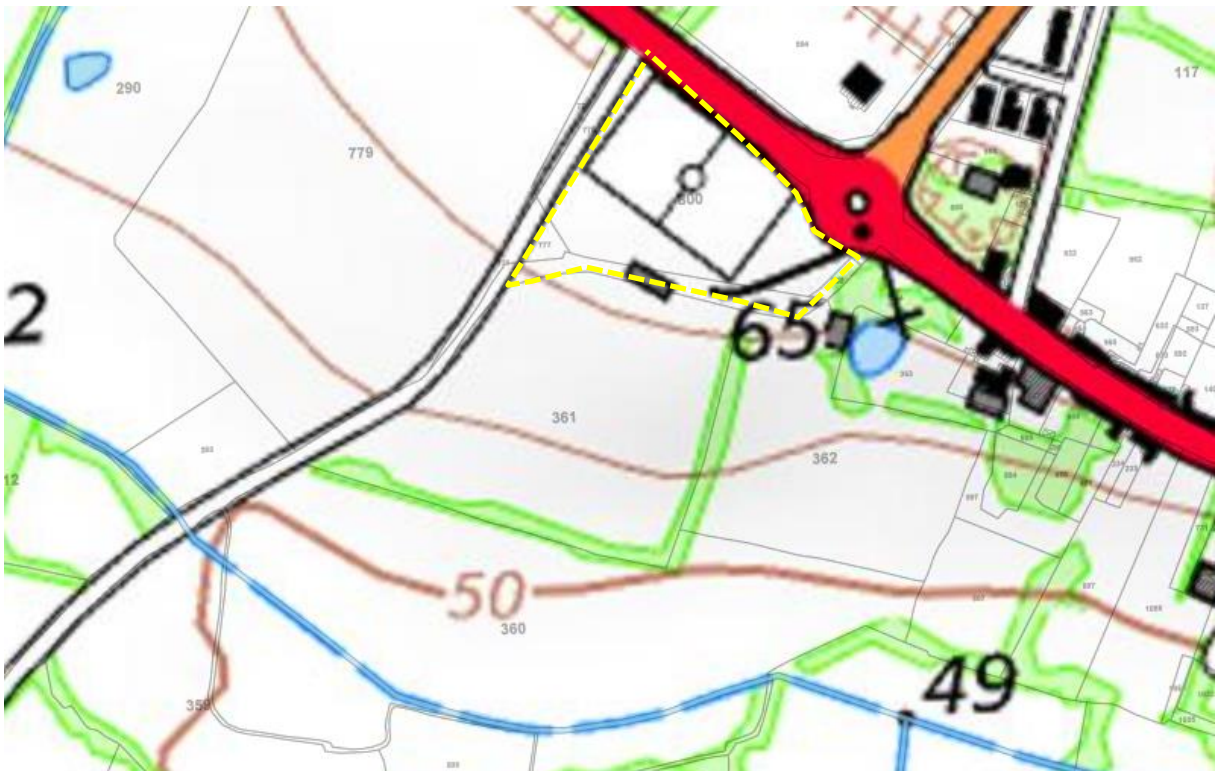
### Enjeux

- Intégrer de manière cohérente le projet dans son environnement ;
- Compléter les continuités écologiques existantes et valoriser le paysage ;
- Limiter l'imperméabilisation du site ;
- Réduire l'impact du rapprochement de l'urbanisation vers la route.

### Préconisation

- Le site de projet intègre une légère topographie nord-sud, en lien avec le cours d'eau du Dorat qui se trouve au Sud de la parcelle. La parcelle se trouve à 65 m d'altitude. La rupture de pente s'opère néanmoins au Sud de la parcelle concernée par le présent projet pour descendre à 50 d'altitude au niveau du cours d'eau du Dorat, offrant des perspectives paysagères de qualité depuis le site de projet et impliquant une visibilité depuis l'autre versant de la vallée du Dorat (fermes de la Bouchardière, du Plessis, des Cormiers...). La présence de haies bocagères le long des chemins implique néanmoins une visibilité réduite depuis les axes routiers.

**La topographie peu marquée constitue un atout pour l'implantation d'activités sur le site (terrassements très limités). Toutefois, l'absence de relief peut être une contrainte pour la collecte des eaux pluviales.**

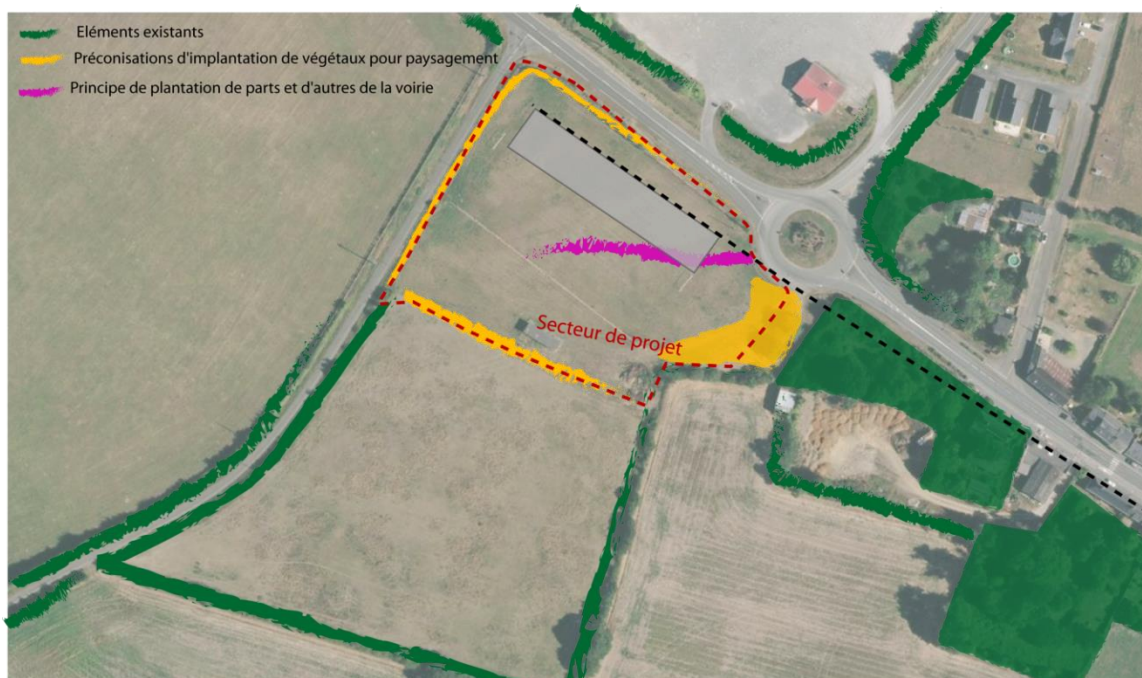


*Cartographie d'après l'IGN de la topographie de la parcelle (source : Géoportail)*



*Point de vue depuis le nord du site (cours d'eau du Dorat en contre-bas)*

- Cette déclivité naturelle permet, au regard d'un positionnement du bâti au Nord du site, en bordure de l'axe routier, de proposer un **aménagement tenant compte des points de vue engendrés par cette topographie naturelle**. Ainsi, le projet devra veiller à mettre en valeur les points de vue existants en tenant compte et en respectant la topographie naturelle du site.
- Le projet de développement des activités commerciales de la ZA s'implante sur un site agricole intégré à un environnement lui-même agricole, notamment au Sud et à l'Ouest. Des éléments végétaux structurants sont présents sur site : haies, groupement d'arbres, etc. **Ainsi, il est préconisé de conserver ces éléments paysagers au moment des aménagements du site et de venir les compléter par l'apport de végétaux issu d'une palette similaire afin de proposer une continuité écologique renforçant la Trame Verte et Bleue et concourant au maintien de l'identité paysagère locale.**



*Eléments de continuité écologique préconisés*



- Globalement, les aménagements paysagers seront privilégiés et on veillera à sélectionner des végétaux locaux et non-invasifs. **Pour exemple voici une liste de végétaux possible à implanter au sein de la parcelle. Elle est à titre indicative et devra s'adapter au rendu voulu (haie arbustive) au port de l'arbre attendu, ainsi qu'au type de sol du site et à l'emplacement (ensoleillé,..).**

La bande plantée en limite de la route ne sera pas plantée d'arbres de haut jet.

**Liste de végétaux possibles (genre et espèce indicatives, sans distinction de la variété ni du cultivar) :**

Buissonnants (- de 3 m) :	Arbustes (de 3 à 6 m) :	Arbrisseaux (6 à 15 m)
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Camérisier à balais (<i>Lonicera xylosteum</i>) ;</li> <li>- Fusain d'Europe (<i>Euonymus europaeus</i>) ;</li> <li>- Viorne lantane (<i>Viburnum lantana</i>) ;</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Aubépine épineuse (<i>Crataegus laevigata</i>)</li> <li>- Genévrier commun (<i>Juniperus communis</i>)</li> <li>- Sureau noir (<i>Sambucus nigra</i>)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Charme commun (<i>Carpinus betulus</i>)</li> <li>- Érable champêtre (<i>Acer campestre</i>)</li> <li>- Frêne oxyphylle (<i>Fraxinus angustifolia</i>)</li> </ul>

NB : toutes les photographies utilisées proviennent d'images prises sur internet.



*Lonicera xylosteum*



*Euonymus europaeus*



*Viburnum lantana*



*Crataegus laevigata*



*Juniperus communis*



*Sambucus nigra*



*Carpinus betulus*



*Acer campestre*



*Fraxinus angustifolia*



- L'implantation de nouveaux bâtis sur site implique l'imperméabilisation du sol. Afin de limiter l'impact de l'urbanisation du site sur la perméabilité du sol, on veillera à limiter le recouvrement du sol par des revêtements imperméables. Pour ce faire, au moment des aménagements, on veillera à mutualiser les stationnements. Ces deniers devront s'intégrer au cœur de l'aménagement paysager global du site. Ainsi, les places de stationnement pourront être complétées de bandes enherbées et/ou d'arbres (noues paysagères...).

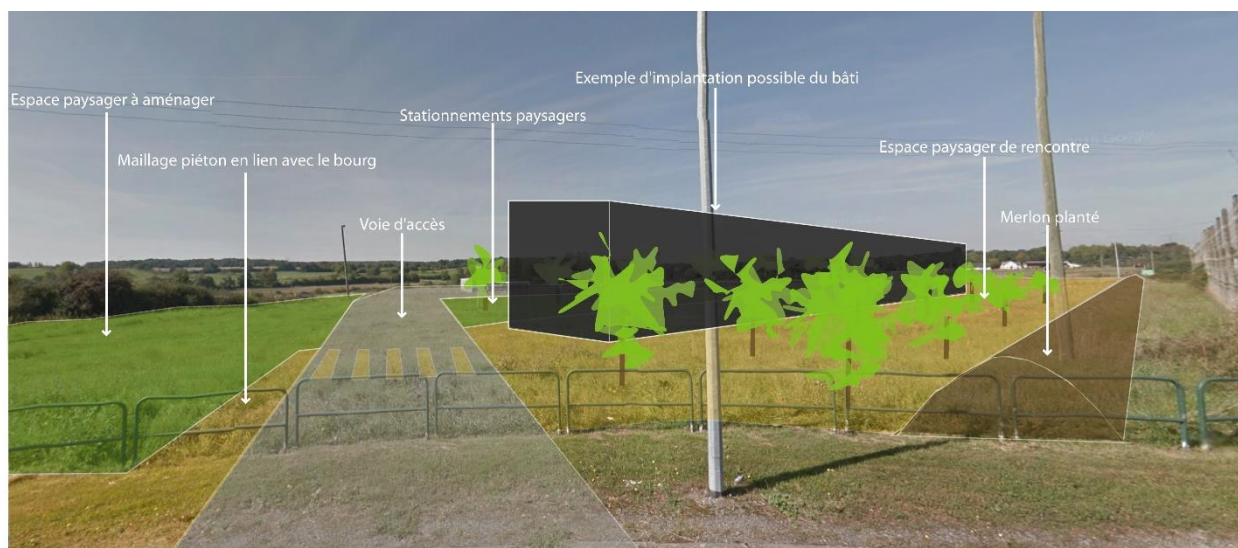


*Exemple de traitement paysager du stationnement et des abords – Source : ville d'Avray*

- **La présente étude propose que le projet d'urbanisation du site vienne s'implanter à 20 m de l'axe de la RD 21.** Afin d'intégrer le site de projet à son environnement et de créer un lien entre la route départementale et le site de projet, **la bande de recul sera paysagée de façon cohérente avec l'aménagement global du site.** L'aménagement de la marge de recul et l'aménagement du site devront être en continuité l'un l'autre.



*Marge de recul avant et après la déclaration de projet*



*Exemple de projet sur site tenant compte des critères d'implantation et de desserte du projet*

**Le site de projet s'implante dans un environnement agricole qualitatif. Les préconisations d'aménagement faites permettent d'assurer que le projet qui aboutira respectera ces caractéristiques paysagères et viendra s'intégrer de façon homogène au site bien que la marge de recul de 75 m soit réduite à 20 m**

## Qualité de l'urbanisme

### Enjeux

- Assurer une continuité urbaine du bâti ;
- Permettre une bonne insertion paysagère du bâti.

### Préconisations

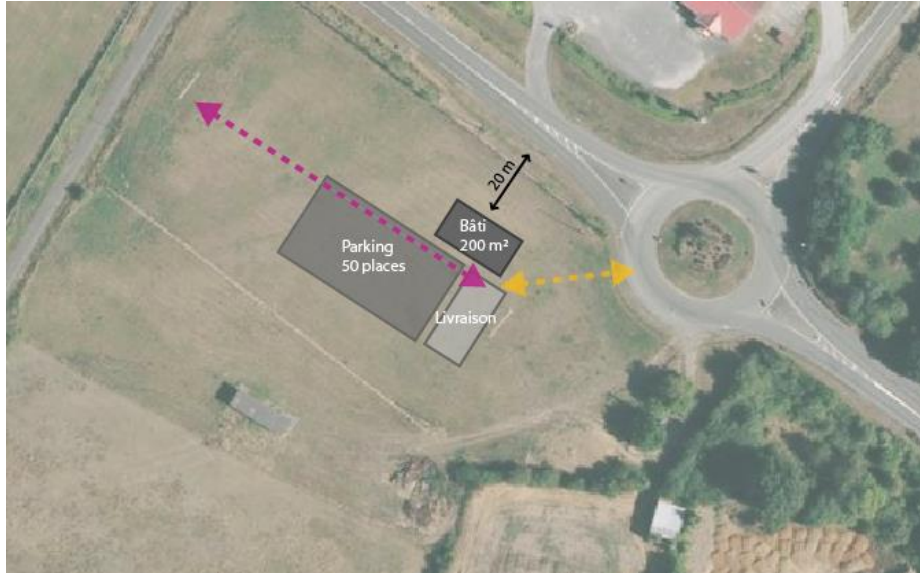
- La zone d'activités de Saint-Loup-du-Dorat se situe en continuité directe du bourg-rue axé autour de la RD21. Dans le bourg, le bâti est aligné le long de l'axe, en front de rue. Afin de préserver cette unité urbaine, le bâti de la zone d'activité devra venir se positionner à l'alignement, en bordure de l'axe routier soit à 20m au regard de la demande de dérogation.
- L'alignement du bâti en front de rue est complété à certains endroits du bourg par des haies et murets en pierre qui donnent une continuité urbaine et viennent appuyer l'effet d'alignement. **Afin de permettre une intégration paysagère du bâti, on reprendra ces éléments existants en venant positionner des éléments paysagers en alignement au sein de la bande de retrait de 20 m.**



*Continuité du front bâti par des haies et murets*

- Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés et végétalisés (pleine terre ou autre). L'aménagement du secteur ne fait pas l'objet d'emprise au sol maximale, en effet, la commune, tout en veillant à la bonne insertion du projet dans le contexte bâti préexistant, vise à permettre une possible densification sur le site.





*Implantation potentiel du bâti et volumes projetés pour le projet de commerce local, autres surfaces disponibles pour d'autres projets*

- Le projet de commerce de produits locaux (bâti 200m<sup>2</sup>, stationnement 50 places, aire de livraison...) ne porte pas sur l'ensemble de l'espace de la parcelle. Ainsi, les aménagements devront pouvoir offrir une possibilité d'évolution du site et l'implantation d'autres activités. Au moins 4 lots devront être divisés.



*Bâti de centre-bourg aligné le long de la RD 21*

Le projet vient s'implanter en continuité du bourg dont le schéma urbain est très spécifique (structuration autour d'un axe routier, alignement de bâti et de végétal, etc.). Les préconisations faites permettent d'assurer que le projet d'aménagement qui sera formulé de façon plus précise prendra en compte ces éléments urbains. Ainsi, il viendra s'intégrer de façon plus cohérente et harmonieuse si la marge de recul de 75 m est réduite à 20 m.

## Qualité architecturale

### Enjeux

- Proposer une architecture sobre s'harmonisant avec son environnement ;
- Proposer un bâti qualitatif au niveau de ses performances énergétiques.

### Préconisations

- Le bâti du bourg de Saint-Loup-du-Dorat est globalement homogène. Le gabarit des logements est globalement R+T ou R+1+C. Ainsi, le bâti des futures constructions économique devra conserver une hauteur similaire au bâti du centre bourg. **La hauteur maximale sera de 7 mètres à l'égout de toiture.**
- Les formes architecturales, les matériaux ainsi que les tonalités employées devront être sobres afin de s'intégrer au mieux à l'environnement.
- Les clôtures et séparations devront être traitées de façon paysagère. **Ainsi, seront autorisées les clôtures en structures naturelles s'insérant dans le paysage (clôtures non pleines en bois, ganivelles, ...), les clôtures grillagées doublées d'une haie, les haies végétales aux essences multiples. Quel que soit le type de clôture choisi, l'aménagement doit impérativement s'accompagner d'un traitement végétal. De manière générale, les clôtures seront obligatoirement doublées d'une haie.**
- Sont interdites les constructions ne présentant pas une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la tenue générale de la zone d'activités, l'harmonie du paysage et l'intégration à l'ensemble des constructions voisines. Les enduits extérieurs et les bardages devront s'harmoniser avec les constructions environnantes et le paysage. **L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, ...) est interdit. L'emploi de matériaux d'aspect similaire au bac acier non revêtu ou galvanisé est interdit.** Le choix des couleurs doit contribuer à l'intégration harmonieuse de la construction afin de minimiser son impact dans le paysage environnant et notamment :
  - permettre une harmonisation des coloris avec l'architecture de la construction,
  - alléger les volumes.
- Afin de donner une identité et un certain cachet aux bâtiments d'activité, les façades des constructions donnant sur la RD21 et sur voie publique, dont la voie interne à la zone, **seront de manière privilégiée, constituées avec un certain pourcentage de matériaux nobles** (aspect similaire à la brique, à la pierre de taille, au bois, au verre).
- Les transparences à l'intérieur de la zone depuis la RD21 seront des principes de construction à favoriser. L'organisation des bâtiments, des stockages éventuels ainsi que des aires de stationnement doivent permettre ces percées visuelles qui allègent la perception depuis la RD21 tout en favorisant son intégration dans le site et mettant en valeur les aménagements paysagers.

- Des fosses de plantation pourront être réalisées en pied de façade pour permettre un verdissement.
- Les toitures pourront aussi être végétalisées, mais ne sont pas obligatoires. A l'intérêt écologique et paysager de ce procédé s'ajoute un intérêt technique (isolation, étanchéité, etc.).
- **La mise en place de haies vives sera privilégiée, dans un objectif d'intégration paysagère et de végétalisation de la zone.** Sauf nécessité particulière de protection, les clôtures ne devront pas avoir une hauteur supérieure à 2,50m, que ce soit en bordure de voies ou en limite séparative.
- Pour des raisons de sécurité, les clôtures ne devront pas constituer d'obstacle à la vue au droit des accès sur la voie publique. Une bonne visibilité latérale devra y être assurée.
- L'aménagement du site de projet se veut en adéquation avec son environnement afin de s'harmoniser avec les caractéristiques paysagères existantes et dans une volonté de limitation de l'impact écologique des constructions. Ainsi, il pourra être repris des éléments de construction bioclimatique sur le bâti futur. Par exemple, les ouvertures seront limités au nord (ce qui se corrèle avec la volonté de limiter les ouvertures en façade de la RD 21) et privilégiées sur la façade sud-est. De même, les espaces de stockage seront privilégiées à l'ouest du site.
- L'utilisation de dispositifs permettant la production d'énergies renouvelables est également pressentie sur le bâti (panneaux solaires).



*Exemple de bâti écologique et bioclimatique avec de grandes ouvertures (à privilégier sur les façades sud et est) – Source :*

**Le projet de développement des activités économiques s'effectue dans une démarche de respect du patrimoine existant et de prise en compte de l'environnement. Pour rester en cohérence avec cette démarche permettant de limiter l'impact de la réduction de la marge de recul, le bâti qui viendra s'implanter sur le site devra être traité de façon qualitative et respectueuse de l'environnement.**

## 5- Conclusion

L'ensemble des dispositions relatives à la desserte, à l'aménagement de la voie, au paysagement du site, aux attentes urbanistiques relatives à l'implantation et à l'aspect du bâti, au traitement des nuisances sonores et flux associées apparaissent garantes de la bonne insertion du projet au sein du site préexistant. En respectant les principes d'aménagement cités ci-dessus, le projet d'aménagement du site à vocation à permettre la création d'un espace d'activité de qualité en lien direct avec la vie du centre-bourg de la commune de Saint-loup-du-Dorat. Les aménagements préconisés respectant çà la fois l'identité rurale de la commune et les nécessaires principes de sécurisation de l'espace permettre de réduire la marge de recul initiale de 75 mètres à 20 mètres.