

Plan Local d'Urbanisme

LE MANS MÉTROPOLE

Aigné
Allonnes
Arnage
Champagné
La Chapelle Saint-Aubin
Chaufour-Notre-Dame
Coulaines
Fay
La Milesse
Le Mans
Mulsanne
Pruillé-le-Chétif
Rouillon
Ruaudin
Saint-Georges-du-Bois
Saint-Saturnin
Sargé-lès-Le Mans
Trangé
Yvré l'Évêque

RÉVISION ALLÉGÉE - PROJET Secteur du domaine de Chatenay À Saint-Saturnin

► Notice de présentation

PLU Communautaire	Approuvé le
Élaboration du PLU	30 janvier 2020
Mise à jour n° 1 - intégration PPRNI et RLP	25 février 2020
Modification simplifiée n°1	17 décembre 2020
Mise à jour n° 2 - servitudes de gaz	05 juillet 2021
Révision allégée n° 1	30 juin 2022
Modification n°1	29 septembre 2022
Révision allégée n°2	15 décembre 2022
Révision allégée - Secteur Chatenay - Saint-Saturnin	En cours

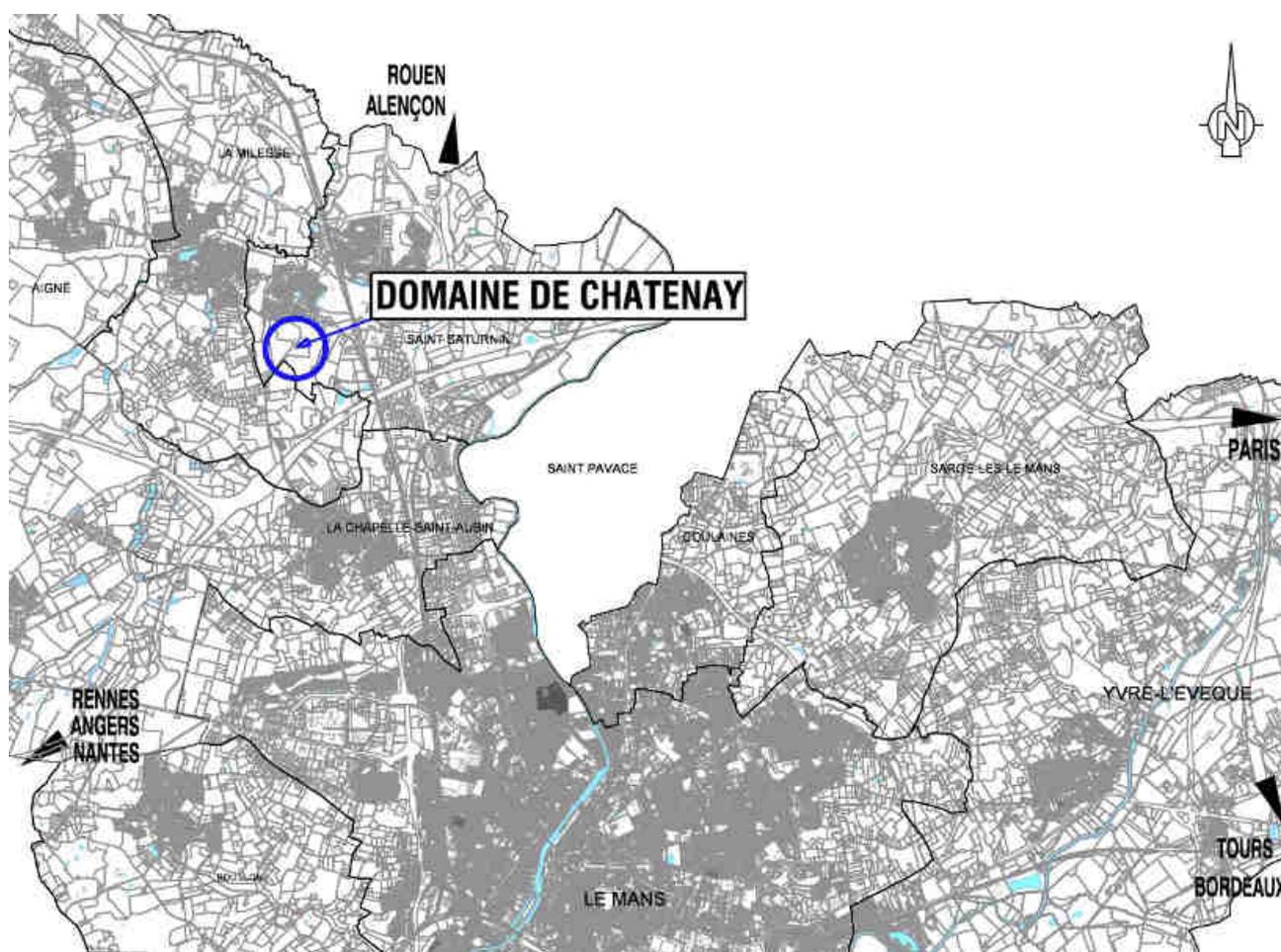
SOMMAIRE

INTRODUCTION	3
1 - HISTORIQUE DU SITE	5
2 - DESCRIPTION DU SITE	6
1. Le parc	
2. Le bâti	
3 - LE PROJET DE CONSTRUCTION	8
4 - MODIFICATION DU RÈGLEMENT GRAPHIQUE	9
5 - IMPACT ENVIRONNEMENTAL.....	10
1. Incidence sur les milieux naturels et la biodiversité	
2. Incidence sur la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers	
3. Incidence sur les zones humides	
4. Incidence sur l'eau potable	
5. Incidence sur la gestion des eaux pluviales	
6. Incidence sur l'assainissement	
7. Incidence sur le paysage et le patrimoine bâti	
8. Incidence sur des sites pollués	
9. Incidence sur les risques et nuisances	
10. Incidence sur l'air, l'énergie et le climat	
Conclusion	
5 - ANNEXES	15

INTRODUCTION

Le Plan Local d'Urbanisme Communautaire de Le Mans Métropole a été approuvé le 30 janvier 2020. Il a fait l'objet :

- d'une mise à jour le 25 février 2020 (intégration du RLP Communautaire et du PPRI de l'agglomération du Mans),
- d'une modification simplifiée (ajout de mesures de protection de haies situées sur la commune de Couaines lié à une erreur matérielle) le 17 décembre 2020,
- d'une mise à jour le 5 juillet 2021 (mise à jour des servitudes de gaz),
- d'une révision allégée le 30 juin 2022 (suppression d'une protection au titre de l'article L.153-21 pour permettre la réalisation d'une piste BMX),
- d'une modification le 29 septembre 2022,
- d'une révision allégée le 15 décembre 2022 (réduction d'un Espace Boisé Classé pour permettre l'installation d'une activité agricole d'élevage de chevaux et poneys de sport)



La présente révision du PLU Communautaire concerne les parcelles ZK n°77 et ZK n°78 pour partie, classées en zone Naturelle générale (N) au PLU Communautaire en vigueur.

Elle a pour objet de modifier le règlement graphique afin de rendre constructible les parcelles pour le projet d'implantation d'une nouvelle construction pour le développement de l'activité d'hébergement hôtelier existante du domaine de Chatenay.

Les modifications apportées ne portent pas atteinte aux orientations définies par le Plan d'Aménagement et de Développement Durable. Elles se font dans le cadre des dispositions de l'article L.153-34 du Code de l'urbanisme.

Ces modifications portent sur la pièce du PLU Communautaire suivante :

- le règlement graphique (pièce 12.16) du PLU Communautaire.

1 - HISTORIQUE DU SITE

Le domaine de Chatenay datant du 18ème siècle fait partie intégrante des origines de la commune de Saint-Saturnin. Jusqu'à la Révolution Française, le hameau de Chatenay et de Maule sur Saint-Saturnin avec le hameau des Mairies sur la commune de la Milesse, formaient la Paroisse de Saint Saturnin. Le site se trouve au Nord de l'autoroute A 11 sur la commune de Saint-Saturnin et à 20 minutes du centre-ville du Mans. Sur les deux bâtiments constituant le domaine, le château est identifié en tant que patrimoine bâti remarquable hors Le Mans protégé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.



Le domaine de Chatenay est depuis 2003 un hébergement hôtelier. Le château appartenant au style du 1er empire, offre un accès au salon situé en rez-de-chaussée et de chambres à l'étage. L'Orangerie, anciennes écuries attenantes au château ont été rénovées en 2013 pour l'aménagement de chambres. De nos jours, le style architectural a été préservé et offre un cadre agréable pour l'accueil de particuliers et de séminaires à proximité du Mans. Le domaine de Chatenay représente un intérêt patrimonial et touristique pour la Métropole.

2 - DESCRIPTION DU SITE

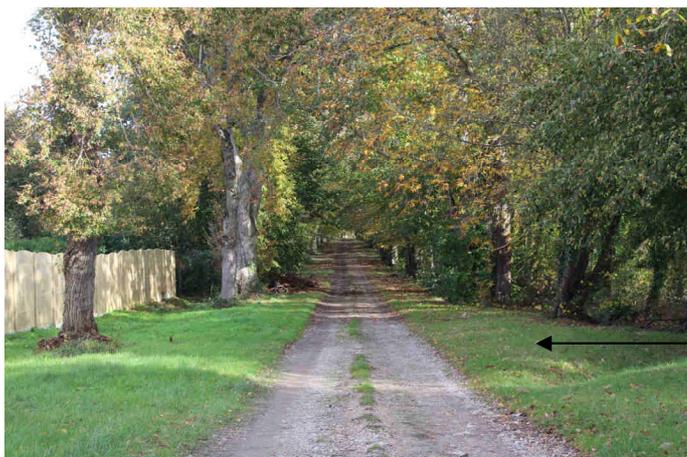
1. Le parc

Le domaine de Chatenay se situe dans un parc composé de jardins et de boisements qui constituent un cadre paysager de grande qualité.

2 / Jardins du domaine



1/ Chemin d'accès



3/ Boisement vue de l'Orangerie



2. Le bâti

Le domaine est également caractérisé par l'ancienneté de ses bâtis avec le château donnant sur les jardins et l'Orangerie qui donne à la fois vers le jardin et le boisement sur la façade Sud.

4/ Château de Chatenay - façade Ouest



5/ L'Orangerie - façade Nord



5/ L'Orangerie - façade Sud



3 - LE PROJET DE CONSTRUCTION

Le domaine de Chatenay accueille du public depuis 2003 dans le cadre d'une proposition d'offre d'hébergement hôtelier sur la partie du château. En 2013, l'activité se développe en proposant de nouvelles chambres à thèmes dans la partie des anciennes écuries, l'Orangerie. Aujourd'hui, le domaine reçoit des particuliers et des séminaires.

Cependant, dans le cadre de ces évènements, les espaces ne permettent pas de répondre aux besoins d'accueil pour les rassemblements. C'est pourquoi il est envisagé de créer un nouveau bâtiment (verrière) sur la partie Sud de l'Orangerie.

Le PLUi actuel n'autorise pas les nouvelles constructions.

Compte-tenu de l'enjeu de développement de cette activité touristique et de la possibilité de réaliser une nouvelle construction sans porter atteinte au site et notamment aux éléments paysagers, il est proposé d'adapter le PLUi et de créer un STECAL aux abords des constructions.

Le périmètre de ce STECAL est d'une superficie de 2 200 m². Il exclue le chemin d'accès arboré ainsi que le boisement d'un peu plus d'un hectare sur la parcelle ZK n° 78.



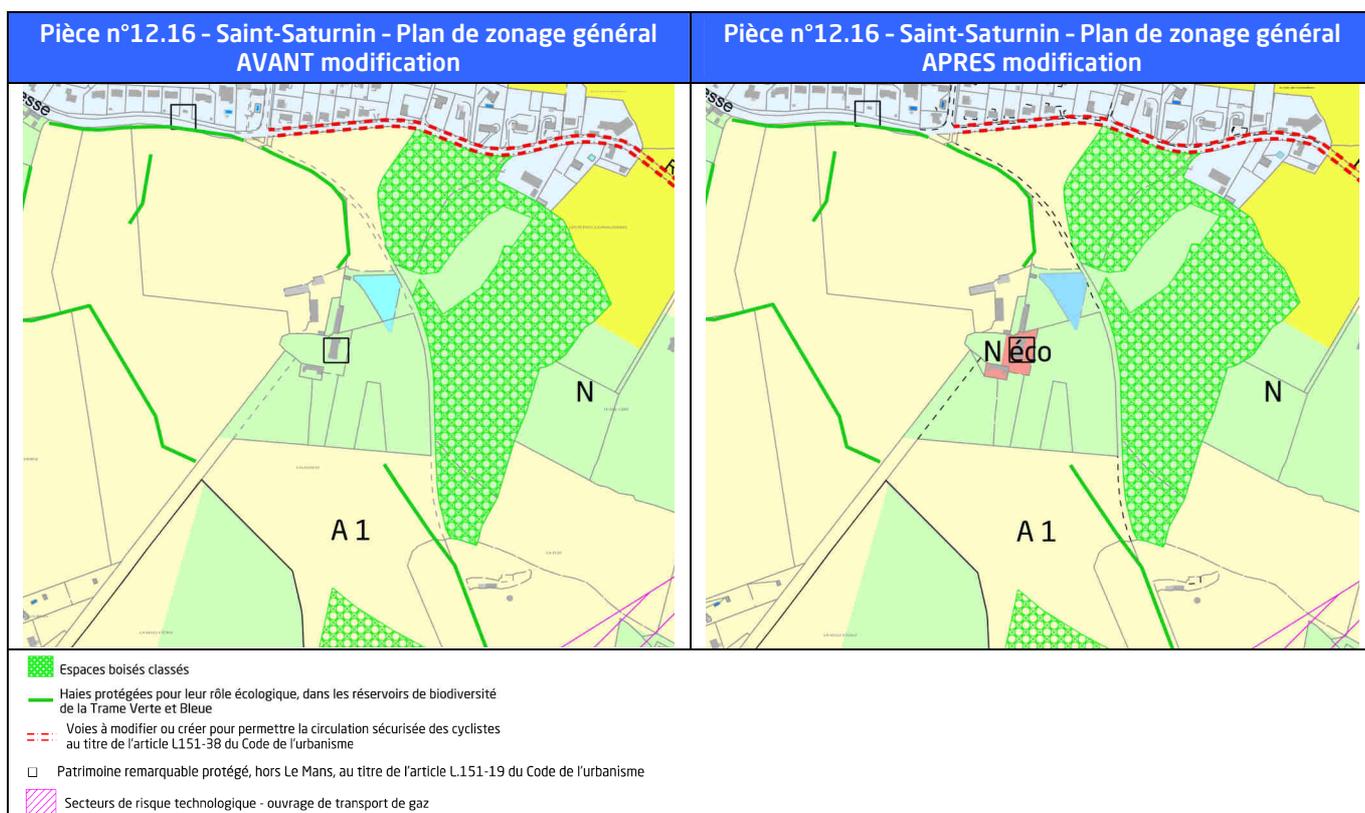
4 - MODIFICATION DU RÈGLEMENT GRAPHIQUE

Les parcelles concernées se situent en zone naturelle générale (N) au Plan Local d'Urbanisme Communautaire. Le classement en zone naturelle ne permet pas la réalisation de ce projet.

Il est donc proposé de modifier le règlement graphique du PLU Communautaire en reclassant Les parcelles ZK n°77 et ZK n°78 pour partie en Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limité (STECAL) destiné aux activités économiques situées en zone naturelle (N éco).

Une procédure « allégée » de révision a été prescrite par délibération du Conseil Communautaire du 28 septembre 2023.

L'objectif de cette révision est uniquement d'adapter le zonage sur une partie des parcelles ZK n°77 et ZK n°78 à Saint-Saturnin afin de permettre le développement de l'activité d'hébergement hôtelier sur le domaine de Chatenay tout en préservant le caractère naturel du site.



5 - IMPACT ENVIRONNEMENTAL

Le présent chapitre justifie l'absence d'incidence du projet proposé dans le cadre de cette procédure de révision allégée sur l'environnement. Il vaut auto-évaluation dans le cadre de la saisine de l'autorité environnementale.

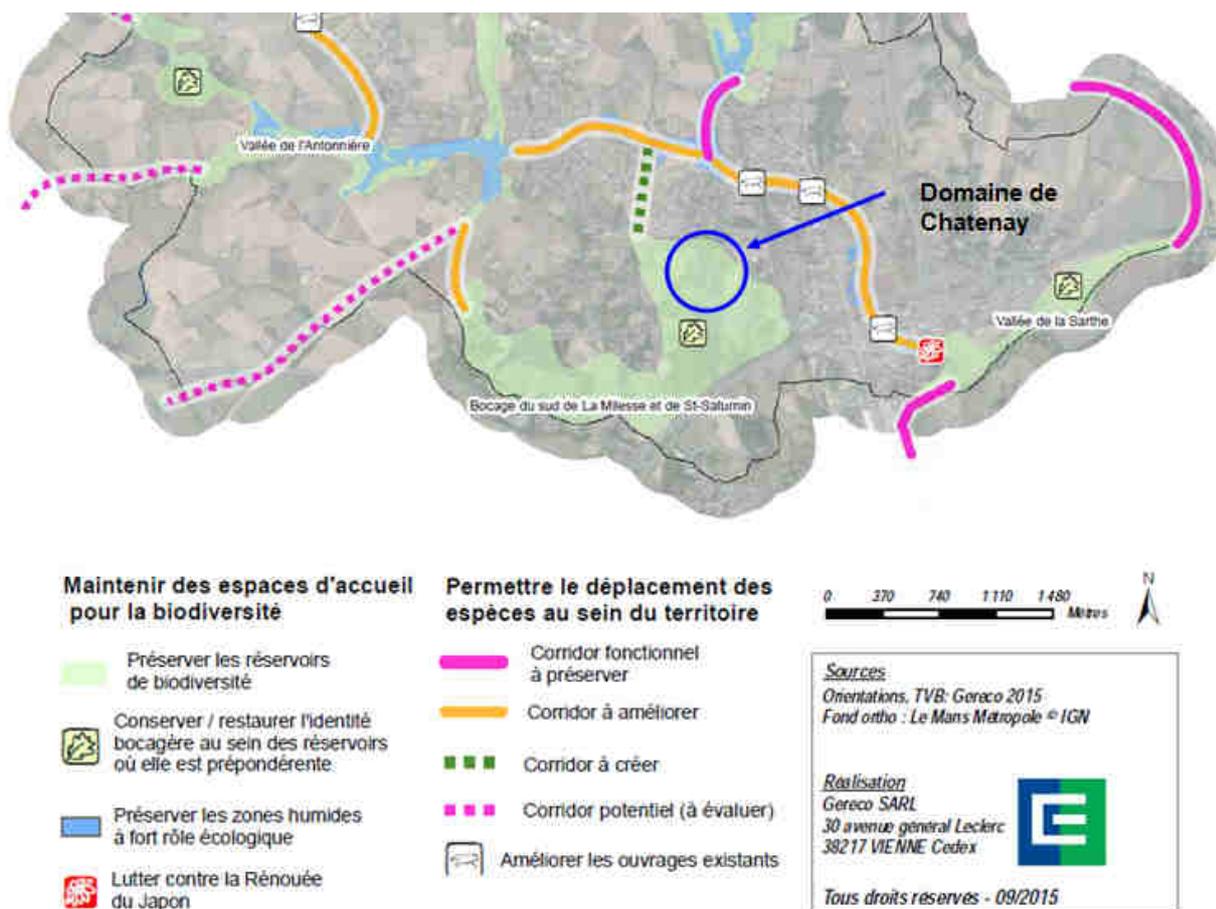
Cette auto-évaluation doit permettre de mesurer les incidences notamment sur :

- les milieux naturels et la biodiversité,
- la consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers,
- les zones humides,
- l'eau potable,
- la gestion des eaux pluviales,
- l'assainissement,
- le paysage et le patrimoine bâti,
- des sites pollués,
- les risques et nuisances,
- l'air, l'énergie, le climat.

1. Incidence sur les milieux naturels et la biodiversité

Dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Communautaire, Le Mans Métropole a effectué un état initial de l'environnement sur l'ensemble de son territoire. L'état des lieux du territoire de l'Antonnière a été réalisé par le bureau d'études GEREKO (cf. Annexe 2). Il a permis de définir l'intérêt écologique du territoire, en 4 étapes-clé :

- Une analyse bibliographique du contexte géographique, physique et humain du territoire.
- Des prospections de terrains destinées à inventorier les habitats naturels constituant les supports de la biodiversité, à savoir : les cours d'eau et les zones inondables, les zones humides, le réseau de haies, les boisements, ainsi que l'occupation des sols.
- Une collecte de données et des prospections complémentaires destinées à mettre en évidence la faune et la flore patrimoniale, ainsi que les différents zonages écologiques.
- Enfin, une hiérarchisation de 3 types d'entités inventoriées : les haies, les zones humides et les Espaces Boisés Classés.



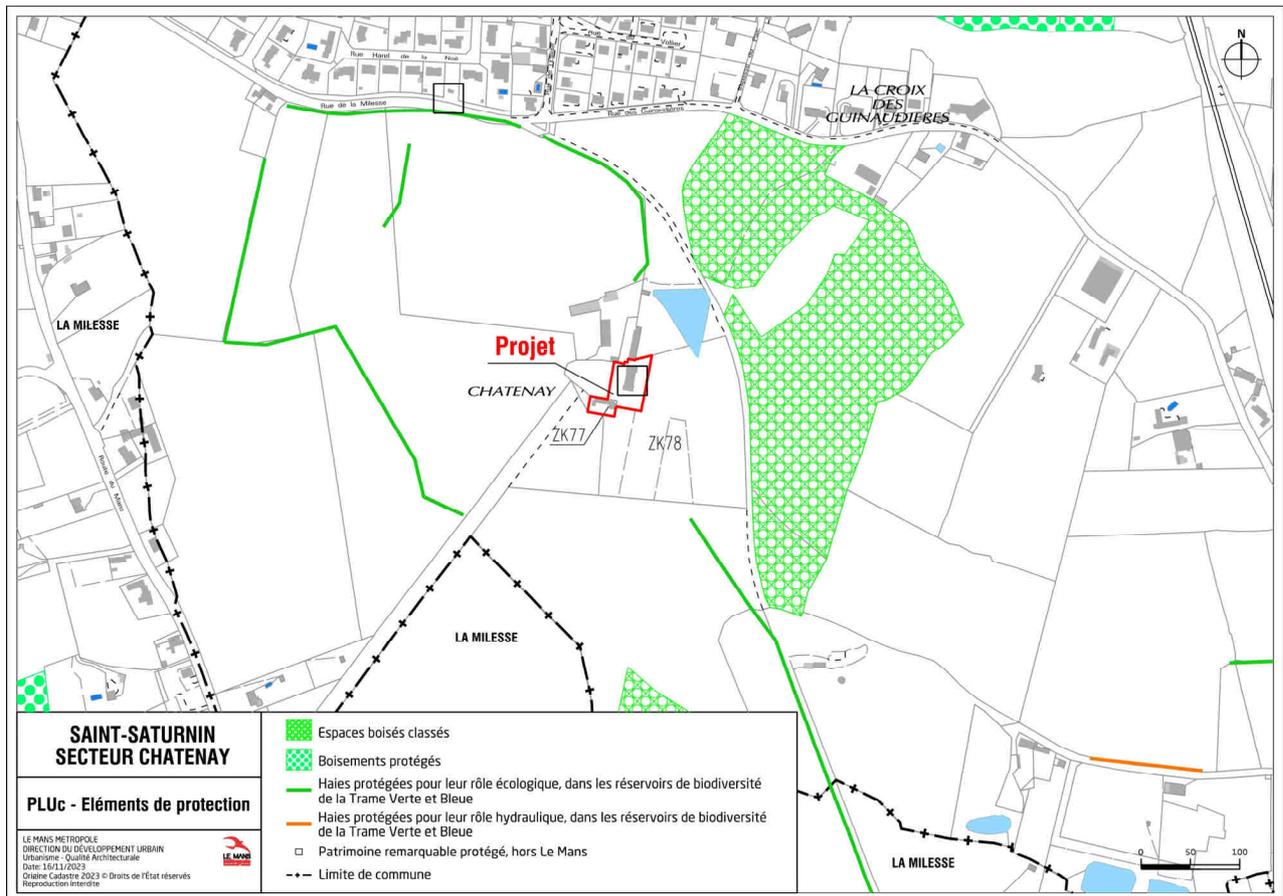
Extrait de l'état initial de l'environnement du territoire de l'Antonnière - Carte des orientations en faveur de la Trame Verte et Bleue

Le site du domaine de Chatenay est situé dans le réservoir écologique secondaire du Bocage sud de la Miliesse et Saint-Saturnin sur le territoire de l'Antonnière.

Le réservoir du Bocage Sud de la Miliesse et de Saint-Saturnin (290 ha) est constitué d'une mosaïque d'habitats bocagers et de deux massifs boisés. Associé à la trame verte, sa fonctionnalité est toutefois limitée en raison de son enclavement. En effet, la proximité de l'autoroute et les deux noyaux urbains de la Miliesse et Saint-Saturnin constituent une rupture.

Le rôle écologique et fonctionnel du boisement sur la parcelle ZK n°78 a été identifié comme étant faible.

L'activité d'hébergement hôtelier est compatible avec la biodiversité de ce réservoir et vise à maintenir ses qualités paysagères (cf Annexe 2).



Le projet ne conduit :

- ni à réduire une zone agricole,
- ni à réduire une zone naturelle,
- ni à réduire un Espace Boisé Classé,
- ni à réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels,
- ni à porter atteinte à un secteur Natura 2000 ou une ZNIEFF.

2. Incidence sur la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers

Le projet conduit à retirer de la zone Naturelle générale (N) 0.22 hectare et d'ajouter à la zone Naturelle économique (N éco) de 0.22 hectare. La faible ampleur du projet n'impacte pas les équilibres entre les différentes zones du PLU.

3. Incidence sur les zones humides

Le projet ne conduit pas à la suppression ou réduction effective d'une zone humide.

4. Incidence sur l'eau potable

Le projet n'a pas d'incidence sur un périmètre de protection de captage d'eau potable, ni sur les capacités du système d'alimentation en eau potable.

5. Incidence sur la gestion des eaux pluviales

Le projet n'a pas d'impact sur la gestion des eaux pluviales.

6. Incidence sur l'assainissement

Le projet n'a pas d'impact sur l'assainissement.

7. Incidence sur le paysage et le patrimoine bâti



La commune de Saint-Saturnin est caractérisée par un paysage composite entre grands espaces agricoles et vallées bocagères. Aussi, cette unité paysagère offre de grands espaces agricoles qui structurent aujourd'hui les habitats des réservoirs du territoire de l'Antonnière et lui confèrent sa qualité écologique. Les espaces agricoles de la commune sont souvent ponctués de petits massifs boisés tels que le domaine de Chatenay et soulignés par une trame bocagère plus ou moins lâche. Certaines parcelles cultivées et de grande taille permettent des vues lointaines. Toutefois, le tracé des autoroutes A 28 et A 11 a un impact visuel notoire sur le paysage puisque le mitage de certains espaces agricoles s'est accentué.

L'impact du projet sur le paysage sera très limité. En effet :

- Le projet est concentré à proximité immédiate des bâtis existants.
- La procédure de révision allégée exclue dans son périmètre les boisements et haies pour ne garder que l'espace bâti, limitant les projets de construction à cette échelle.
- Le projet vise à préserver la végétation et les attraits paysagers existants.
- Le projet vise à respecter le caractère des bâtis existants et à mettre en valeur leur intérêt patrimonial.
- le projet n'a pas d'incidence directe sur un site patrimonial remarquable ou un monument historique et ses abords.

8. Incidence sur des sites pollués

Le projet n'a pas d'impact sur des sites pollués.

9. Incidence sur les risques et nuisances

Le projet n'a pas d'incidence sur des secteurs soumis à des risques ou aléas naturels, soumis à des nuisances connues. Il n'entraîne pas de risques et nuisances.

10. Incidence sur l'air, l'énergie et le climat

Le projet n'a pas d'influence directe sur la pollution ou la mobilité.

Conclusion

Considérant :

- la pertinence de la localisation de ce projet aux abords des espaces déjà construits du site du domaine de Chatenay,
- le périmètre restreint du projet et la préservation du boisement et des haies,
- l'absence d'enjeux environnementaux majeurs sur le site,
- la cohérence de ce projet avec les orientations du PLU communautaire de Le Mans Métropole,

il est estimé que ce projet de révision allégée du PLU Communautaire n'a pas d'incidences notables sur l'environnement.

6 - ANNEXES

Annexe 1 : Plan cadastral

Annexe 2 : Extraits cartographies de l'état initial de l'environnement du territoire de l'Antonnière - communes d'Aigné, La Milesse et Saint-Saturnin

- Réseau hydrographique et zones inondables
- Intérêt local des zones humides
- Occupation des sols
- Rôle dominant des haies
- Hiérarchisation selon le rôle écologique et fonctionnel des espaces boisés classés
- Cartographie des espèces et habitats patrimoniaux
- Carte schématique de la trame Verte et Bleue
- Carte des orientations en faveur de la Trame Verte et Bleue
- Carte des corridors et des améliorations fonctionnelles à y apporter

Annexe 3 : Délibération du Conseil Communautaire du 28 septembre 2023