

SUJET	SCoT : PLU Saint-Sauveur-de-Flée_Révision allégée n°1_ Projet de valorisation patrimoniale et de diversification de l'offre d'hébergements touristiques au lieu-dit Veaufleury (délibération 22-03-2022)
Date	27-04-2022
Émetteur	B. RICHARD
Destinataire	En vue de la réunion d'examen conjoint PPA le 3-05-2022

Préambule

Le conseil communautaire d'ABC a prescrit, le 26 octobre 2021, la révision allégée n°1 du PLU de Saint-Sauveur-de-Flée, commune déléguée de Segré-en-Anjou-Bleu.

La présente évolution du PLU porte sur la création d'un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée (STECAL, dans les conditions définies à l'article L151-13 du Code de l'Urbanisme) destinée à permettre la réalisation d'un projet de valorisation patrimoniale et de diversification de l'offre d'hébergements touristiques au lieu-dit Veaufleury à Saint Sauveur de Flée (Segré-en-Anjou-Bleu). Ce lieu-dit est actuellement inclus au sein de la zone agricole. Aussi, le projet de révision a « uniquement pour objet de réduire [...] une zone agricole ».

Le projet de révision a été soumis à l'avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE) dans le cadre d'une procédure d'examen du dossier au « cas par cas ». Cet examen dispense la procédure de réalisation d'une évaluation environnementale.

L'avis de la CDPENAF sera sollicité du fait de la création d'un STECAL (cf. art L.151-13 du code de l'urbanisme).

A) La localisation du projet

Le projet se situe à environ 3 kms au Nord-Est du centre-bourg de Saint-Sauveur-de-Flée et à 200m d'un accès à la voie verte Segré-Château-Gontier (axe structurant inscrit au Schéma Régional des Véloroutes et Voies Vertes (SR3V) des Pays-de-la-Loire).

Il s'inscrit au sein d'un ensemble foncier d'environ 3 hectares.



Localisation de Veaufleury par rapport au centre-bourg de Saint-Sauveur-de-Flée et par rapport à la voie verte

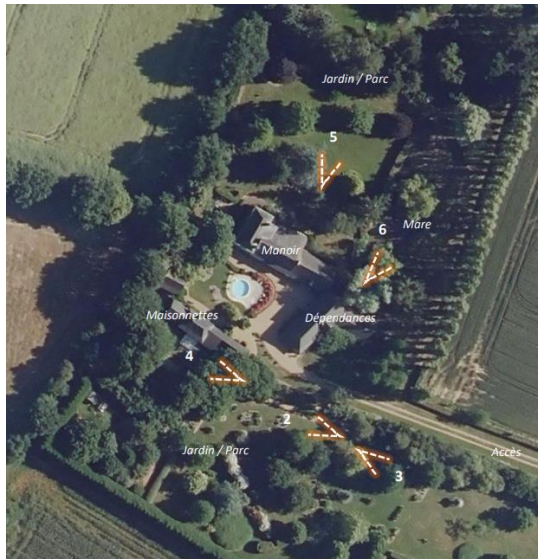
La desserte du site s'effectue uniquement par l'Est, via le chemin communal de la Douve. Les accès restent inchangés. Le stationnement s'effectue à l'entrée de la cour actuelle.

Le site est constitué d'**une propriété de caractère** (un manoir du 16ème siècle, une maison bourgeoise du 18ème siècle, une cour fermée par des dépendances dont certaines ont été transformées en habitations, en remises-garages) disposant d'**une allée** et d'**un jardin d'ornement de grande qualité** (plusieurs arbres centenaires, une roseraie, un étang (source), un jardin doté d'une grande diversité d'espèces végétales).

B) Les objectifs du projet

Le projet consiste à :

- **Valoriser un patrimoine architectural local** : il s'agit de conserver le bâti existant (tout en permettant un réaménagement), d'ouvrir les jardins au public et à la clientèle et d'introduire une touche de modernité dans les hébergements proposés (lodges ouverts sur le parc arboré)
- **Créer un domaine touristique** permettant une immersion au cœur de la nature :
 - **Gîtes** (existants ou à créer dans les dépendances des habitations) destinés à des séjours de moyenne / longue durée : **deux maisonnettes existantes** (20 m² et 42 m²), **une dépendance à réhabiliter** en gîte (40 m²)
 - **Installations de 2 à 3 lodges** ouverts sur le jardin et la nature pour des séjours de courte durée
- **Obtenir la labellisation « Accueil vélo »** (considérant la proximité de la voie verte), gage de qualité de l'accueil et des services pour les cyclistes en itinérance
- **Obtenir la labellisation « Jardin Remarquable »** (label du Ministère de la Culture) ; seulement 2 parcs et jardins (sur les 230 que compte l'Anjou) disposent de ce label (Parc Oriental de Maulévrier, Jardin du Château du Pin à Champtocé-sur-Loire)
- **Proposer des activités complémentaires** :
 - **Locations de vélos** (en lien avec la proximité de la voie verte)
 - **Espace bien-être** (piscine, sauna, jacuzzi, prestations de massages assurées par un partenaire extérieur)
 - **Organisation de visite des jardins** (avec vente de fruits / légumes)



Etat des lieux de l'existant



Etat des lieux projeté

C) La compatibilité avec le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) du SCoT du Pays de l'Anjou bleu

L'avis de l'EP du SCoT du Pays de l'Anjou bleu porte sur la compatibilité de la révision allégée 1 du PLU sur la commune déléguée de Saint-Sauveur-de-Flée (commune Segré-en-Anjou-Bleu) avec le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) du SCoT.

I 3.e | La valorisation du potentiel touristique « Anjou bleu » (p 25-27)

Plusieurs projets structurants sont identifiés au niveau du Pays ou à proximité :

- La valorisation des anciennes voies ferrées en « voies vertes », leur mise en réseau et la création de boucles de randonnée
- La requalification des chemins de halage pour augmenter l'offre de circuits pédestres, cyclistes et équestres (Oudon, Sarthe, Mayenne) et les connecter aux chemins existants
- La prise en compte des dispositifs « Vélo Francette » et « Loire à vélo »
- L'adaptation de l'offre d'hébergement notamment pour l'accueil de groupes
- ...

DOO : Prescription (p. 26)

- [...] *les communes accompagnent à leur échelle les projets en faveur de la mise en valeur du patrimoine industriel (anciennes carrières), du patrimoine bâti, de la randonnée, du cyclotourisme, de la navigation fluviale et du tourisme équestre, notamment des voies vertes, chemins de halage et liaisons avec les itinéraires de la Loire à vélo et de Vélo Francette, et d'assurer les liaisons pédestres, équestres et cyclables entre les territoires*
- *La complémentarité entre ces itinéraires touristiques et des hébergements adaptés doit être recherchée (campings avec abri vélo, enclos pour les chevaux..., hébergement de groupe, points multiservices pour les camping-cars, hôtellerie de caractère à privilégier autour des circuits patrimoniaux...)*

- ↳ **Le règlement du PLU de Saint-Sauveur-de-Flée ne permet pas en zone A les constructions à vocation touristique (lodges).** Les gîtes sont existants ou sont programmés au sein de constructions relevant d'ores et déjà d'une vocation d'habitation.
Le règlement du PLU va donc être complété afin de **créer un Secteur de taille et de Capacité d'Accueil Limitée (STECAL)** dans les conditions définies par l'article L151-13 du Code de l'Urbanisme. **Ce STECAL « AT » autorisera les constructions liées aux vocations tourisme / loisirs** tout en veillant à **limiter les possibilités au plus près du besoin** du projet et à **limiter les impacts paysagers et sur les espaces agricoles attenants**. Par ailleurs, le projet prévoit de valoriser les bâtiments identifiés au PLU au titre de l'article L123-1-5 7°. A ce titre, aucune modification relative à cette mesure de protection n'est modifiée dans le cadre de la présente révision allégée.



STECAL créé dans le cadre de la présente révision allégée

III 1.c | Préserver le patrimoine bâti (p 39)

DOO : Prescription (p. 26)

- *Les collectivités mettront en valeur leur patrimoine paysager et bâti, classé ou non [...] en ayant recours aux outils réglementaires (Loi Paysage (L 151-19 du code de l'urbanisme) notamment). Afin d'identifier ces éléments, les collectivités pourront s'appuyer sur l'inventaire du patrimoine réalisé*

par le département. Ainsi, elles favorisent des mesures de protections adaptées selon une approche paysagère intégrant le patrimoine bâti, ses abords et les vues.

III 3. | La protection d'espaces agricoles, naturels et urbains (p 42-51)

3.a.) La protection de la ressource en eau

DOO : Prescriptions (p. 44-45)

- *Le dimensionnement des projets d'urbanisation des collectivités et leur phasage doivent être compatibles avec les capacités d'alimentation en eau potable actuelles et projetées*
- *En cas d'absence de réseau d'assainissement public, dans les zones de faible densité, l'assainissement non collectif sera réalisé en privilégiant les solutions d'épuration par le sol lorsque la pédologie le permet ; le SCoT rappelle l'intérêt de mise en œuvre des techniques de phyto-épuration*
- *Les communes privilégient l'infiltration favorisent le piégeage des eaux pluviales à la parcelle [...]*

Concernant le projet :

- **Périmètre de captage** : Veaufleury se situe **en dehors (en limite) du périmètre de protection éloignée du captage de la Marinière à Chazé-Henry** (servitude AS1) et de l'aire d'alimentation du captage (prise d'eau dans l'Araize)
- **Eaux pluviales** : **A renseigner**
- **Eau potable** : l'alimentation de la commune de Saint-Sauveur-de-Flée s'effectue **depuis deux prises d'eau superficielle dans la rivière Mayenne**, l'une au LION D'ANGERS pour 20 % des volumes distribués, l'autre à DAON (53) pour 80 %
- **Assainissement** : le site se situe **en dehors du zonage d'assainissement collectif**. Le projet nécessite l'installation d'un dispositif d'assainissement autonome

3.b.) La préservation des milieux naturels et des fonctionnalités écologiques du territoire

DOO : Prescriptions (p. 45-49)

- *« Les installations et aménagements de loisirs, de tourisme, de valorisation et de sensibilisation sont autorisés au sein des espaces de la TVB dans le respect de l'intégrité des milieux naturels et de la fonctionnalité de la Trame Verte et Bleue »*

DOO : Recommandations (p. 49)

- *« Le SCoT encourage les actions de valorisation et de sensibilisation menées sur les espaces de la TVB »*

Concernant le projet :

- **Natura 2000** : le projet se situe **en dehors de tous sites Natura 2000**. Site le plus proche : ZSC "Basses vallées angevines, aval de la rivière Mayenne et prairies de la Baumette" (à plus de 12 km)
- **ZNIEFF** : le projet **en dehors de toutes les ZNIEFF** mais à proximité de 3 d'entre-elles : ZNIEFF de type 1 « FORET DE VALLEES » (Chemazé et Château-Gontier) environ 6 km au Nord, ZNIEFF de type 2 "BOCAGE ET VERGERS DU SEGREEN" (Louvaines) environ 6 km au Sud, ZNIEFF de type 2 " LE BOIS-BOUC ET SAINT-JULIEN " (Châtellais) environ 7 km
- **Zone humide** : le projet futur est concerné par **la présence d'une zone humide (une mare)** issue de l'inventaire de prélocalisation réalisé par la DREAL des Pays-de-la-Loire. Superficie d'environ 660 m², cette mare non connectée au réseau hydrographique (artificielle), joue un rôle hydraulique en freinant les écoulements d'eau ainsi qu'un rôle écologique en abritant des espèces liées à ce type de milieux
- **Arrêté de Protection de Biotope** : un Arrêté de Protection de Biotope (APB) Le site est en effet **concerné par une colonie de petits rhinolophes (chiroptères)** dans les combles et le rez-de-chaussée de l'annexe de la mairie de la commune de la Ferrière-de-Flée à 3,5 km

- **Trame verte et bleue** : le projet se situe en dehors des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques. Le projet ne présente **pas de liens directs avec la trame verte et bleue locale**.
- **Artificialisation** : **l'impact en termes de consommation foncière est extrêmement limité** dans la mesure où seules les lodges (100 m² maximum) généreront une consommation d'espace supplémentaire
- ↳ **Aucune construction ne sera implantée au sein des espaces identifiées en tant que zones humides** dans le cadre de l'inventaire de pré localisation réalisé par la DREAL des Pays de la Loire et dans l'inventaire des zones humides et des plans d'eau réalisé par le Syndicat de Bassin de l'Oudon. **Le plan d'eau existant et ses abords, correspondant à une mare, a vocation à demeurer en l'état** dans le cadre du projet
- ↳ **Préservation des haies bordant le site** pour garantir son intégration paysagère

3.c.) La gestion des risques, des nuisances et des déchets

DOO : Prescriptions (p. 50)

- [...] les communes tiennent compte des **risques de feux de forêt, de sécheresse, de sismicité ou de mouvement de terrain** en se référant aux plans de prévention et aux services spécialisés de l'Etat
- Les communes imposent [...] les mesures constructives adaptées dans **les secteurs exposés au radon** pour prévenir une concentration du gaz dans des bâtiments insuffisamment aérés ou isolés du sol [...]

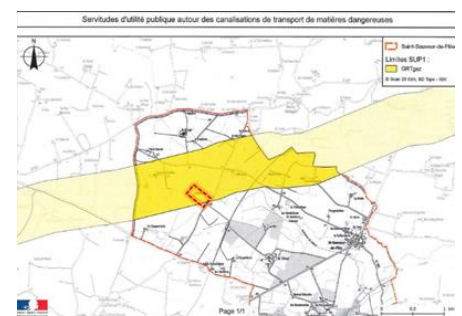
Concernant le projet :

- **Risque retrait-gonflement des argiles** : non concerné
- **Risque inondation** : non concerné
- **Risque sismique** : l'ensemble du territoire communal est concerné par un risque sismique faible (zone 2)
- **Risque cavité souterraine** : non concerné
- **Pollution des sols** : non concerné
- **Risque incendie** : **A renseigner**
- **Risque radon** : le site est situé en secteur de catégorie 3 signifiant une probabilité de présence moyenne à forte
- **Nuisances sonores** : Le caractère isolé du site et l'inscription du projet dans un cadre global permettent de garantir la limitation des nuisances aux riverains
- **Déchets** : **A renseigner**
- **Risque TMD**

La canalisation DN900-1980- NOZAY STATION AUVERS LE HAMON traverse la commune déléguée de Saint-Sauveur de Flée.

Le site de Veaufleury se situe dans la zone d'effets létaux (PEL) du phénomène dangereux de référence majorant au sens de l'article R555-39 du Code de l'Environnement.

Les éléments issus de la servitude d'utilité publique rendent impossible la réalisation d'un Etablissement Recevant du Public de plus de 100 personnes ou un immeuble de grande hauteur. Ces éléments ne correspondent pas au projet.



Source : arrêté DIDD/BPEF/2016 n°440

D) AVIS

Le projet présenté est compatible avec le DOO du SCoT :

1/ Il crée une nouvelle offre d'hébergements touristiques valorisant et préservant un patrimoine architectural local et favorise le développement d'un tourisme responsable

- Le projet prévoit la création d'un domaine touristique (3 gîtes, 2 à 3 lodges) de gamme supérieure en réutilisant et en valorisant un bâti traditionnel constitutif de l'identité agricole locale. Il permet de valoriser le Domaine de Veaufleury et de garantir la pérennité de son patrimoine architectural dans le temps
- La localisation du site, à proximité immédiate de la voie verte Segré-Château-Gontier (200 m), permet le développement d'un tourisme de proximité et responsable

2/ Il est inscrit dans une démarche qualitative de labellisation

- **Labellisation « Accueil vélo »**
- **Classement « Jardin Remarquable »** (label Ministère de la Culture) : la valorisation du jardin et la poursuite de son aménagement constituent un des axes forts du projet

3/ Il développe des activités complémentaires

- **Locations de vélos** (en lien avec la proximité de la voie verte)
- **Espace bien-être** (piscine, sauna, jacuzzi, prestations de massages assurées par un partenaire extérieur)
- **Organisation de visite des jardins** (avec vente de fruits / légumes)

4/ Il répond à des ambitions en matière de préservation de l'environnement

- **Qualité d'aménagement** (matériaux et modes de construction, stationnement, aménagement paysager...) : les **restaurations de dépendances en gîtes** conservent l'architecture traditionnelle du bâti ; les lodges seront intégrés dans le paysage des jardins sans présenter aucune visibilité depuis l'extérieur du site (haies denses bordant l'entièreté du site)
A mettre en œuvre sur l'ensemble du projet
- **Performance énergétique** : **A renseigner**
A mettre en œuvre sur l'ensemble du projet (bâtiment à énergie positive, matériaux biosourcés...)
- **Energies renouvelables** : **A renseigner**
A développer : chauffe-eau solaire (gîtes, espace détente...), panneaux solaires pour la production électrique, réseau de chaleur bois-énergie...
- **Eau potable** : le site est desservi par le réseau d'eau potable
- **Eau usée** : absence de réseau d'eaux usées. **Création de deux microstations** : la première permettant de raccorder les bâtiments de la partie droite en entrant dans la cour (habitation principale, la grange et l'espace bien-être) ainsi que les futurs lodges ; la seconde pour le raccordement des bâtiments de gauche en entrant dans la cour (Maison du Boulanger et Maison de l'Escuiller)
A développer : privilégier les solutions d'épuration par le sol (assainissement)
- **Eau pluviale** : absence de réseau d'eaux pluviales
A développer : récupération des eaux pluviales sur surfaces de toiture (gîtes...), installation d'une cuve pour récupérer les eaux de pluie
- **Déchets** : **A renseigner**
A développer : une charte des bonnes pratiques du site remise aux usagers et aux visiteurs. Des mesures de recyclage devront être mises en œuvre au titre des déchets « collectifs ».
- **Artificialisation** : l'impact en termes de consommation foncière est extrêmement limité dans la mesure où **seules les lodges (100 m² maximum) généreront une consommation d'espace**

supplémentaire. Par ailleurs, le projet n'implique la création d'aucune place de stationnement donc aucune imperméabilisation liée à celui-ci

A développer : viser à rendre perméables les espaces de circulations au sein du projet ; viser à un **usage des mobilités douces** (piéton, vélos) **au sein du périmètre du projet**

- **Biodiversité : maintien de l'ensemble des arbres du parc.** L'implantation des lodges se fera sans abattre un seul arbre. Cette mesure permet d'éviter les impacts sur les populations de chiroptères. La **protection des haies** au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme (ex-L123-1-5 7°) garantit leur maintien sur le long terme, ces habitats étant favorables aux chiroptères. **Les espaces de déambulation éviteront le secteur de la mare et de ses abords** (espaces aujourd'hui non aménagés et n'ayant pas vocation à l'être)

A développer : **élaboration d'une charte des bonnes pratiques** du site remise aux usagers et aux visiteurs, **aménagement paysager favorisant la biodiversité**, mises en place d'hôtels à insectes pour varier les types de pollinisateurs et œuvrer à la biodiversité...

- **Observation générale :**
Se rapprocher de l'OTAB pour viser une démarche de labellisation (Passeport Vert)

Par le lien opéré entre :

- **Le développement d'une offre d'hébergements touristiques inexistante** sur le territoire et positionnée à proximité d'un des pôles touristiques majeurs du territoire, identifiés dans les études touristiques prospectives réalisées par le PETR du Segréen
- **La localisation du site**, à proximité immédiate de la voie verte, permettant le développement d'un tourisme de proximité et responsable
- Les engagements du porteur de projet dans **la mise en œuvre d'un projet soucieux de son environnement et limitant au maximum son empreinte écologique**
- **La valorisation d'un patrimoine architectural remarquable**
- Le développement d'un « Jardin Remarquable » (label Ministère de la Culture), générateur d'attractivité et vecteur de l'identité territoriale

la présente révision allégée accompagne la mise en œuvre d'un projet lui-même compatible avec les dispositions du SCoT du Pays de l'Anjou Bleu.