

Annexe 2 à la délibération du conseil communautaire en date du 19 novembre 2019

Synthèse des avis joints au dossier d'enquête publique et réponses apportées par le Communauté de communes de l'Orée de Bercé-Belinois



Emetteur de l'avis	Sujet/objet de la remarque	Précisions sur la (les) demande(s) formulée(s) dans l'avis	Réponses apportées par la CCOBB et explications
<p>➤ INAO Avis favorable Courrier du 13 juin 2019</p>			
<p>➤ Conseil Régional Pays de la Loire Avis favorable Courrier du 10 avril 2019</p>			
<p>➤ Chambre des Métiers et de l'Artisanat de la Sarthe Avis réputé favorable</p>		<p>sans observation (absence d'avis dans le délai de 3 mois suivant la transmission du dossier)</p>	
<p>➤ Chambre de Commerce et d'Industrie de la Sarthe Avis réputé favorable</p>		<p>sans observation (absence d'avis dans le délai de 3 mois suivant la transmission du dossier)</p>	
<p>➤ Le Mans Métropole Avis réputé favorable</p>		<p>sans observation (absence d'avis dans le délai de 3 mois suivant la transmission du dossier)</p>	
<p>➤ CC Sud Sarthe Avis réputé favorable</p>		<p>sans observation (absence d'avis dans le délai de 3 mois suivant la transmission du dossier)</p>	
<p>➤ CC Sud Est Pays Manceau Avis réputé favorable</p>		<p>sans observation (absence d'avis dans le délai de 3 mois suivant la transmission du dossier)</p>	
<p>➤ CC Loir Lucé Bercé Avis réputé favorable</p>		<p>sans observation (absence d'avis dans le délai de 3 mois suivant la transmission du dossier)</p>	
<p>➤ CC Val de Sarthe Avis réputé favorable</p>		<p>sans observation (absence d'avis dans le délai de 3 mois suivant la transmission du dossier)</p>	
<p>➤ MRAe Pays de la Loire Avis réputé favorable</p>		<p>sans observation (absence d'avis dans le délai de 3 mois suivant la transmission du dossier)</p>	
<p>➤ ONF Avis favorable avec remarques : Mail du 26 juin 2019</p>	<p>Rapport de présentation</p>	<p>Modification de la formulation relative à la pratique d'élimination des arbres morts dans la forêt de Bercé</p>	<p>Cette demande est prise en compte dans le rapport de présentation du PLUI approuvé.</p>
<p>➤ Conseil départemental de la Sarthe</p>	<p>Accès sur les routes départementales</p>	<p>Demande d'un ajout dans le règlement concernant les interdictions de création de nouveaux accès ou de modification d'accès sur les routes départementales du réseau structurant sauf cas particuliers et d'une</p>	<p>Cette observation sera prise en compte dans le PLUI approuvé de la manière suivante : ajout d'une disposition reprenant les règles du règlement de voirie départementale concernant la création d'accès sur les voies concernées.</p>

<p>Avis favorable avec recommandations et demandes : Courrier du 18 juin 2019</p>	<p>Emplacements réservés</p> <p>OAP</p>	<p>Identification des voies concernées sur les plans de zonage.</p> <p>Demande d'association des services du département avant tout aménagement des emplacements réservés susceptibles de concerner des voies départementales</p> <p>Analyse des différentes OAP susceptibles d'impacter le réseau départemental avec observations spécifiques concernant :</p> <ul style="list-style-type: none"> - OAP MON2 : privilégier l'accès par la rue Jean Fouassier (avec aménagement d'un carrefour) plutôt que par le boulevard des Avocats - OAP MON 4 : avis défavorable pour la création de 2 accès en sens unique avec demande de création d'un seul accès au niveau du carrefour avec la rue Jean Fouassier - OAP LA14 : l'aménagement du carrefour entre la rue de l'Oisonnière et la RD139 sera à la charge de la commune. - OAP LA15 : l'accès sur la RD139 pour desservir la zone commerciale devra être un aménagement de type giratoire - OAP MAR1 : interdiction d'accès sur la RD140 - OAP MAR2 : interdiction d'accès sur la RD140 - OAP MAR3 et MAR4 : aménagement de type plateau nécessaire au niveau du carrefour entre le chemin de l'Hommeau et la RD9% car les distances de visibilité sont faibles - OAP ST02 : l'aménagement existant (chicanes) sur la RD 32 devra être modifié pour être remplacé par un aménagement de type plateau - OAP ST03 : création d'un nouvel accès aménagé et sécurisé sur la RD32 (au lieu de l'accès existant) avec création d'un cheminement doux vers le centre-bourg <p>Le département rappelle que d'une manière générale, le développement en bordure des voies départementales doit être accompagné par des aménagements urbains, qui seront à la charge des communes et pour lesquels les services du département doivent être associés.</p>	<p>La Communauté de communes prend acte de la demande.</p> <p>La Communauté de communes formule les réponses suivantes :</p> <p>Le secteur est aménagé à desservir 4 logements sur 2 propriétés différentes via 2 accès. L'OAP est maintenue en l'état. Une étude a été lancée en lien avec le conseil départemental afin de définir les conditions d'accès à ce secteur et d'aménagement du carrefour.</p> <p>La zone 1Auh est maintenue en l'état mais l'OAP est modifiée pour ne faire apparaître que le seul accès depuis le boulevard des Avocats au niveau de la jonction avec la rue Jean Fouassier en faisant mention de la nécessité de création de l'aménagement d'un accès sécurisé en lien avec l'étude conduite avec le département.</p> <p>La Communauté de communes prend acte.</p> <p>Le projet en cours d'étude prévoit bien la création d'un giratoire pour desservir la zone.</p> <p>L'OAP ne prévoit actuellement pas d'accès routier sur la RD140. Pour éviter toute ambiguïté à l'avenir, il est toutefois opportun de le préciser explicitement dans l'OAP.</p> <p>L'OAP ne prévoit actuellement pas d'accès routier sur la RD140 (seul un accès piéton est prévu). Pour éviter toute ambiguïté à l'avenir, il est toutefois opportun de le préciser explicitement dans l'OAP.</p> <p>La Communauté de communes prend acte.</p> <p>La Communauté de communes prend acte.</p> <p>L'OAP est modifiée pour prendre en compte la demande du Département.</p>
<p>CRPF Avis favorable sous réserve de compléments demandés : Courriers du 6 mai 2019 et du 21 mai 2019</p>	<p>Rapport de présentation</p> <p>PADD</p> <p>Documents graphiques</p>	<p>Demande d'ajout du CRPF comme partenaire privilégié dans la gestion forestière notamment auprès des petits propriétaires</p> <p>Suggestion de compléments relatifs à la mise en place d'outils permettant les aménagements nécessaires à l'exploitation courante et durable des espaces boisés.</p> <p>Suggestion de recours à l'outil Espaces Boisés Classés pour certains boisements et notamment pour les boisements de moins de 4 ha non protégés par le code forestier.</p>	<p>Cette demande est prise en compte dans le rapport de présentation du PLUI approuvé.</p> <p>Cette demande est prise en compte dans le rapport de présentation du PLUI approuvé.</p> <p>Cette demande rejoint celle formulée par Sarthe Nature Environnement. La Communauté de communes prend acte de cette demande en décidant d'apporter les adaptations suivantes : conformément aux observations, la Communauté de communes va procéder au reclassement de certains boisements du territoire. Le classement s'appuie sur les critères suivants :</p>

<p>➤ SCOT du Pays du Mans Avis favorable sous réserve de compléments et modifications demandés + note de recommandation : Courrier du 17 juin 2019</p>	<p>Compatibilité avec le SCOT</p>	<p>Le PLUi est considéré comme compatible avec le SCOT du Pays du Mans avec 2 réserves à prendre en compte :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Demande de prise en compte de la zone du Gué à Teloché comme secteur d'équilibre et non comme secteur d'intérêt local - Reclassement de la parcelle 986 (route de la Poissonnière) sur St-Ouen en Belin en zone A (au lieu de UB) car il s'agit d'une urbanisation linéaire diffuse non autorisée par le SCOT 	<ul style="list-style-type: none"> - Les boisements de plus de 4 ha font d'ores et déjà l'objet d'une protection par le code forestier (demande d'autorisation auprès de l'Etat dans le cadre d'un défrichement) et pour certains entrent dans le cadre d'un document de gestion durable, qui garantit les mesures de protection et d'exploitation adéquates - La protection Espace Boisé Classé sera mise en place sur des boisements de moins de 4 ha dont la Communauté de communes souhaite la conservation (rôle paysager et/ou écologique). - La Protection Espace Boisé Protégé (L.151-23 CU) pour les boisements de moins de 4 ha ne bénéficiant pas de la protection EBC. Pour ces derniers, le règlement précise les conditions dans lesquelles une suppression d'un boisement protégé peut être envisagée. Pour rappel, cette suppression n'est que dérogatoire, la règle étant l'interdiction de procéder au déboisement. Celui-ci pourra toutefois s'envisager dans 3 cas exhaustivement énumérés par le règlement et sous réserve d'une replantation d'un boisement de même surface composé d'essences locales. <p>Un travail fin a été réalisé avec les communes, en lien avec le référent de la charte forestière pour qualifier ces différents boisements et définir la mesure de protection adéquate à insérer dans le PLUi.</p> <p>La réserve est levée : cette demande est prise en compte dans le PLUi approuvé.</p> <p>La réserve est levée : cette demande est prise en compte dans le PLUi approuvé.</p>
<p>Note de recommandations</p>	<p>Un certain nombre de recommandations formulées sont prises en compte dans le PLUi approuvé notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Concernant la modification des OAP mise en place dans le bourg de Teloché afin de prendre en compte l'étude de faisabilité mise en place sur ces secteurs et qui a permis d'affiner les objectifs de production de logements et le périmètre de ces OAP sans remettre en cause le projet défini sur la commune. - Ajout d'une disposition dans les OAP permettant de compenser la non-réalisation des objectifs de production de logements aidés sur un secteur par une production sur un autre secteur ou en renouvellement urbain. - Suppression de la zone 2AUh de la Deillerie car ce secteur est trop éloigné du bourg - Modification du périmètre de la zone 1AUh du Val du Rhonne et extension sur la zone UEC voisine afin de prendre en compte le projet de résidence senior en cours sur ce secteur - Reclassement en zone UBt (au lieu de At) du site de la Roche pour permettre le développement de ce site à vocation touristique à l'échelle du Pays du Mans - Prise en compte de la remarque relative à la création d'un espace-tampon autour du corridor écologique au nord du hameau du Point du Jour au travers d'un ajout au règlement de la zone UB, qui prévoit le respect d'un retrait minimal de 5 mètres par rapport aux limites des zones A et N. - Correction de la délimitation des zones humides sur le site de l'entreprise Standarm Firmurex sur la base de l'étude spécifique « zones humides » réalisée sur ce secteur. - Suppression de la zone 2AUh du Calletreau à Matigné-Lailié pour modérer le développement sur l'espace agricole et éviter de rapprocher des habitations d'un siège d'exploitation agricole localisé à proximité - Suppression de la zone 2AUh de la Petite Yannerie à St-Biez en Belin pour modérer le développement sur l'espace agricole - Prise en compte des observations concernant le règlement écrit : précisions apportées aux définitions de certains termes, ajout d'une disposition limitant la hauteur des annexes non accolées aux habitations, précision concernant les obligations de stationnement pour les constructions à usage de commerce, précision concernant la localisation de la replantation de bois et haies dans l'hypothèse de la suppression d'un bois ou d'une haie protégée, ajout d'une obligation de création de bandeau d'encadrement des ouvertures en zone UA, admission du blanc pour les volets roulants, ajout d'une disposition limitant l'emprise des logements liés à une activité en zone UZ à 30% de l'emprise du bâtiment d'activité dans une limite de 80m². <p>La Communauté de communes souhaite en revanche :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Maintenir le zonage à court terme 1AUzc sur la zone d'extension du Soleil compte tenu de l'existence d'un projet à l'étude sur ce secteur, - Maintenir l'OAP Patrimoine en l'état. - Ne pas ajouter de règles supplémentaires concernant l'aspect extérieur des constructions dans les zones UB et AUh. <p>Demande de rétablissement d'une protection EBC dans le PLUi et de justifier l'absence de protection.</p>	<p>Conformément aux éléments mentionnés ci-dessus (avis du CRPF), le PLUi approuvé réintroduit une protection au titre des Espaces Boisés Classés sur certains boisements.</p> <p>Le rapport de présentation est complété pour expliciter davantage le positionnement de la Communauté de communes.</p> <p>Concernant les bois et comme mentionné ci-dessus certains boisements seront protégés au titre des EBC.</p>	
<p>➤ Sarthe Nature Environnement Courrier du 29 mai 2019</p>	<p>Espaces Boisés Classés</p>	<p>Il est demandé :</p>	<p>Un travail fin a été réalisé avec les communes, en lien avec le référent de la charte forestière pour qualifier ces différents boisements et définir la mesure de protection adéquate à insérer dans le PLUi.</p> <p>La réserve est levée : cette demande est prise en compte dans le PLUi approuvé.</p> <p>La réserve est levée : cette demande est prise en compte dans le PLUi approuvé.</p>

	<ul style="list-style-type: none"> - Une protection plus stricte des haies et des bois dans le règlement, en encadrant plus fortement les possibilités de dérogations - Mieux justifier le classement en zone A de certaines parcelles boisées - Il est demandé : <ul style="list-style-type: none"> - La suppression de la dérogation à la suppression des zones humides liée au désenclavement des parcelles agricoles, - Le respect de zones-tampons entre les limites des zones humides et les zones AU, - L'abandon du classement en zone AUZC de la zone humide identifiée en l'absence de garantie quant à la protection de la zone humide. - La protection de l'ensemble des zones humides et non seulement des zones humides réglementaires 	<p>Conformément aux recommandations de SNE, le règlement définissant les mesures de protection des boisements les haies protégées est complété pour mieux cadrer les cas dérogatoires à cette suppression. L'exigence d'une replantation avant destruction d'une haie n'est pas retenue.</p> <p>Les parcelles boisées en espace boisé classé ou en espace boisé protégé situées en zone A seront reclassées au sein de la zone N.</p> <p>La Communauté de communes souhaite le maintien du dispositif réglementaire actuel qui reprend celui du SAGE de l'Huisne (approuvé) et celui du SAGE de la Sarthe Aval (en cours de finalisation) concernant les dérogations permises.</p> <p>L'intégration de zones-tampons conduirait à remettre en cause certains projets qui respectent les zones humides telles qu'elles ont été délimitées dans le PLUi. La Communauté de communes ne souhaite donc pas instaurer de faibles zones.</p> <p>La Communauté de communes fait droit à la demande et la zone humide identifiée sera exclue de la zone 1AUZC pour être reclassée en zone N.</p> <p>Les plans de zonage de l'arrêt de projet prendraient en compte l'arrêt du Conseil d'Etat de juillet 2017 concernant la définition des zones humides (2 critères cumulatifs). Toutefois, la loi créant l'Office national pour la biodiversité adoptée le 24 juillet 2019 a remis en vigueur les critères alternatifs (sol hydromorphe ou végétation hygrophile). De ce fait l'ensemble des zones humides sera protégé dans le PLUi sans distinction zone humide réglementaire / non réglementaire et la Communauté de communes fait ainsi droit à la demande.</p> <p>Ceci serait contraire aux principes retenus dans le PADD de ne pas ajouter de protection supplémentaire sur les boisements par ailleurs protégés dans le cadre du code forestier ou de plans simples de gestion. Comme mentionné ci-avant, la protection EBC sera remise en place sur certains boisements non protégés par le code forestier (inférieurs à 4 ha).</p> <p>La protection du chêne sera rétablie.</p> <p>Concernant le devenir du site existant, la réfection doit être poursuivie. Une OAP est toutefois mise en place sur ce site afin de mieux cadrer son devenir.</p> <p>Le PLUi prévoit actuellement un taux d'imperméabilisation maximal de 50%. Une augmentation à 100% se révélerait très contraignante pour une entreprise amenée à se développer à court terme.</p> <p>Aucune couche numérisée fiable de la zone inondable n'est actuellement disponible pour un report précis sur les plans de zonage. L'extension demandée de 10% n'a pas de base légale et serait de ce fait contestable.</p>
<p>Protection des zones humides</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Rétablissement du classement EBC sur l'ensemble du massif forestier - Dans l'hypothèse du transfert de l'intermarché, demande de réhabilitation des locaux existants sur St-Gervois en commerces de proximité + préservation du chêne existant sur la parcelle 25 à Laigné - Demande de perméabilité des stationnements de Glinche à 100% - Zones inondables du Rhonne : demande de report de la zone inondable sur les plans avec extension de 10% 	<p>La réserve exprimée dans l'avis de la Chambre d'Agriculture porte sur une réduction notable de la superficie des zones à urbaniser dans le PLUi approuvé comparativement au PLUi arrêté :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Suppression des zones 2AUh de la Dellerie et du Pont à l'Ane à Ecommoy (1,88 ha) - Suppression de la zone 2AUh de la Petite Vannerie à St-Biez en Belin (1,61 ha) - Suppression de la zone 2AUh de Caillereau à Marigné-Laillé (0,7 ha) - Suppression de la zone 2AUz du Fromenteau à St-Gervois en Belin (3,16 ha) - Suppression d'une portion de la zone 2AUz Belle Etoile – route d'Arnage à Moncé en Belin (3,64 ha) <p>Prise en compte des enjeux agricoles</p> <ul style="list-style-type: none"> - Objectif démographique ambiteux : +0,8%/an alors que les derniers chiffres font état d'une croissance de +0,4%/an - Les dernières tendances de l'INSEE à l'échelle nationale et régionale montrent un contexte de reprise favorable en ce qui concerne la construction avec une hausse des logements autorisés à partir de 2016 et notamment sur la Sarthe, après des années de recul. Cette tendance se poursuit actuellement (2300 logements autorisés sur la Sarthe entre juin 2018 et juin 2019). L'objectif défini dans le PADD s'inscrit donc dans un contexte positif dont les élus souhaitent tirer parti.
<p>Autres demandes</p>		<p>La réserve exprimée dans l'avis de la Chambre d'Agriculture porte sur une réduction notable de la superficie des zones à urbaniser dans le PLUi approuvé comparativement au PLUi arrêté :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Suppression des zones 2AUh de la Dellerie et du Pont à l'Ane à Ecommoy (1,88 ha) - Suppression de la zone 2AUh de la Petite Vannerie à St-Biez en Belin (1,61 ha) - Suppression de la zone 2AUh de Caillereau à Marigné-Laillé (0,7 ha) - Suppression de la zone 2AUz du Fromenteau à St-Gervois en Belin (3,16 ha) - Suppression d'une portion de la zone 2AUz Belle Etoile – route d'Arnage à Moncé en Belin (3,64 ha) <p>Prise en compte des enjeux agricoles</p> <ul style="list-style-type: none"> - Objectif démographique ambiteux : +0,8%/an alors que les derniers chiffres font état d'une croissance de +0,4%/an - Les dernières tendances de l'INSEE à l'échelle nationale et régionale montrent un contexte de reprise favorable en ce qui concerne la construction avec une hausse des logements autorisés à partir de 2016 et notamment sur la Sarthe, après des années de recul. Cette tendance se poursuit actuellement (2300 logements autorisés sur la Sarthe entre juin 2018 et juin 2019). L'objectif défini dans le PADD s'inscrit donc dans un contexte positif dont les élus souhaitent tirer parti.
<p>➤ Chambre d'Agriculture</p> <p>Avis favorables sous réserve</p> <p>Courrier du 24 juin 2019</p> <p>La réserve porte sur une réduction notable de la superficie des surfaces à urbaniser</p>		<p>La réserve exprimée dans l'avis de la Chambre d'Agriculture porte sur une réduction notable de la superficie des zones à urbaniser dans le PLUi approuvé comparativement au PLUi arrêté :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Suppression des zones 2AUh de la Dellerie et du Pont à l'Ane à Ecommoy (1,88 ha) - Suppression de la zone 2AUh de la Petite Vannerie à St-Biez en Belin (1,61 ha) - Suppression de la zone 2AUh de Caillereau à Marigné-Laillé (0,7 ha) - Suppression de la zone 2AUz du Fromenteau à St-Gervois en Belin (3,16 ha) - Suppression d'une portion de la zone 2AUz Belle Etoile – route d'Arnage à Moncé en Belin (3,64 ha) <p>Prise en compte des enjeux agricoles</p> <ul style="list-style-type: none"> - Objectif démographique ambiteux : +0,8%/an alors que les derniers chiffres font état d'une croissance de +0,4%/an - Les dernières tendances de l'INSEE à l'échelle nationale et régionale montrent un contexte de reprise favorable en ce qui concerne la construction avec une hausse des logements autorisés à partir de 2016 et notamment sur la Sarthe, après des années de recul. Cette tendance se poursuit actuellement (2300 logements autorisés sur la Sarthe entre juin 2018 et juin 2019). L'objectif défini dans le PADD s'inscrit donc dans un contexte positif dont les élus souhaitent tirer parti.

Figure 1 – Logements autorisés par département

	Logements en 2016 (nombre)	Évolution 2016/2015	Évolution annuelle moyenne 2015/2010 (1)
Loire-Atlantique	16 000	23,9	+3,1
Maine-et-Loire	4 100	9,7	+13,4
Mayenne	1 400	61,0	-9,1
Sarthe	2 200	33,7	-12,0
Vendée	5 400	20,6	-6,0
Pays de la Loire	29 100	23,0	-6,7
France métropolitaine	437 800	14,8	-3,4

Source : INSEE

- l'objectif est cohérent avec les tendances observées lorsque le PADD a été adoptée en 2017 (tendance 2008-2013)
- le PLU porte un projet politique de développement qui a pour volonté de relancer la dynamique démographique,
- l'objectif est réaliste puisqu'il s'est déjà réalisé et il reste plus modéré que la croissance observée durant les années 2000 (+1,8% entre 1999 et 2006 : +1,1% par an entre 2006 et 2011).
- la diminution de la croissance démographique peut être en partie liée au fait que plusieurs communes n'avaient ces dernières années aucune ou peu de disponibilités foncières pour accueillir une nouvelle population mais des opérations ont été créées depuis 2016 et peuvent permettre de relancer la dynamique d'accueil sur le territoire : Domaines des Paturetières (103), bd des avocats (8), les Gandelins (18 maisons) sur Moncé en Belin, l'Audionnière à St-Gervais (24), Le Clos des Guérimières (44) sur Ecommoy, lotissements le Chanetieux (16) et le Fourneau (13) à Laigné, Beauséjour 2 et 3 (60 logements) et le Verger (10) à Teloché. Il convient d'y ajouter les effets positifs de la démarche Bimby sur les divisions parcellaires de certaines propriétés qui ont permis de réaliser des logements supplémentaires. Ces opérations ont permis de relancer la production de logements et d'atteindre en 2017 l'objectif annuel de logements fixé dans le PADD (108 permis de construire délivrés sur le territoire intercommunal, 3 (et prochainement 4) bourgs sont desservis par le train et ce territoire proche de l'agglomération du Mans a en conséquence un atout qui sera déterminant dans les années à venir dans les choix d'implantation des nouvelles populations (volonté de limitation des déplacements automobiles notamment dans le cadre domicile-travail),
- une partie des 1300 logements à créer sur le territoire d'ici 2030 est localisée dans des zones 2AUH fermées actuellement à l'urbanisation. En ne se basant que sur le potentiel immédiatement constructible (zones U et 1AU à vocation d'habitat), environ 1100 logements peuvent être réalisés. La création de ces 1100 logements permettrait une croissance démographique de l'ordre de 0,6% par an sur la durée de vie du PLUi. Les logements supplémentaires situés en zone 2AU ne seront réalisés qu'après modification du PLUi et seulement s'il apparait que le potentiel à court terme (U et 1AU) est insuffisant pour répondre à une demande en logements qui deviendrait plus importante. Par ailleurs, il est rappelé que les zones 2AU ont une durée de vie de 9 ans à partir de l'approbation du PLUi. Au-delà de ce délai et sauf cas particuliers, l'ouverture à l'urbanisation de ces zones est conditionnée à la révision générale du PLUi (article L.153-31 du code de l'urbanisme).
- le comparatif entre surfaces consommées depuis 2009 et surfaces consommées d'ici 2030 est sans objet puisque les surfaces destinées à être urbanisées dans les 10 prochaines années feront l'objet d'une densification beaucoup plus importante (pour rappel, moyenne de 18,8 logements/ha dans les zones à constituer classées en U et 1AU du PLUi contre une moyenne d'environ 12 logements/ha observée entre 2009 et 2019),
- certaines zones d'extension sont amenées à être supprimées dans le PLUi approuvé afin de prendre en compte les observations de certaines PPA (cf. ci-avant)

- Renforcement des efforts de densification/reconversion des espaces actuellement urbanisés pour limiter le développement en extension

	<ul style="list-style-type: none"> - Développement important de surfaces à vocation économique. Demande de justifications supplémentaires pour l'extension des zones d'activités notamment pour la zone d'intérêt local du Gué de Teloché - Prévoir le développement en extension dans des secteurs présentant des enjeux moindres au niveau agricole (Laigné, St-Gervais, St-Biez, Teloché) et présenter les mesures de compensation envisageables pour les secteurs agricoles touchés. 	<p>Une large partie des zones d'extension à vocation économique est fermée à l'urbanisation (zone 2AU) et ne sera ouverte qu'en cas de besoin justifié. Il est rappelé en complément que la zone 2AU route d'Arnage-Belle-Etoile à Moncé en Belin est réduite pour moitié et que la zone 2AU du Fromenteau à St-Gervais en Belin est supprimée. Concernant la zone du Gué à Teloché, suite à la demande du SCOT, celle-ci serait reclassée en zone d'équilibre. Par ailleurs, l'aménagement de la zone étant en cours, elle sera classée en zone UZ (et non plus 1AUz) dans le PLU approuvé.</p> <p>Les zones d'extension ont été inscrites en tenant compte de l'enjeu agricole parmi tous les autres enjeux (environnementaux, déplacements, etc.). Sur certaines communes, les enjeux agricoles sont présents sur tout le pourtour du bourg. Les démarches de compensation seront plutôt à envisager en phase opérationnelle si et lorsque le projet sera susceptible d'affecter les surfaces valorisées par une exploitation agricole.</p>
Règlement graphique	<ul style="list-style-type: none"> - Reclassement des sièges d'exploitation en zone A en laissant un espace suffisant autour des bâtiments afin de permettre leur développement - Zones à urbaniser : demande de réduction des surfaces à urbaniser car surfaces plus importantes que celles consommées durant la dernière décennie et demande de reclassement de certaines zones 2AU situées dans la zone agglomérée en 1AUh pour leur donner la priorité (Ecommoy) - Demande de justification de chaque STECAL en appui d'un projet de développement précis 	<p>Le site de la Lande des Mailliardières à Ecommoy est reclassé en zone A. Pour les autres secteurs, la délimitation entre zone A et N a tenu compte des enjeux environnementaux notamment les zones humides</p> <p>Conformément aux éléments évoqués précédemment, les surfaces à urbaniser dans le PLU approuvé sont réduites de 11 ha par rapport au PLUj arrêté.</p> <p>Plus spécifiquement par rapport à l'avis de la Chambre d'Agriculture, la zone 2AUh du Caillereau et les secteurs non construits du secteur de la route de la Poissonnière à St-Ouen en Belin sont reclassés en zone A. Par ailleurs, les zones 2AUh situées dans l'enveloppe urbaine d'Ecommoy sont reclassées en zone 1AUh afin de prioriser leur développement.</p> <p>C'est le cas pour la majorité des STECAL définis à l'exception des zones Az ou Nz qui sont délimités en vue de préserver des possibilités de développement d'activités existantes même en l'absence de projets à l'heure actuelle mais de façon à conserver des capacités de réponse rapides si un projet de développement devait apparaître dans les années à venir. Cette position est conforme aux orientations du PADD, qui prévoit un accompagnement des activités existantes en campagne.</p> <p>La concertation pourra se mettre en place en phase opérationnelle notamment en vue de définir des solutions de maintien d'accès aux parcelles agricoles.</p>
Règlement écrit	<ul style="list-style-type: none"> - Emplacements réservés : concertation avec les agriculteurs concernés lorsque es emplacements réservés sont susceptibles d'avoir des impacts sur l'activité agricole (Teloché par exemple) - en zone A, permettre le développement des nouvelles formes d'hébergement insolite (yourte, cabanes, etc.) en lien avec l'activité agricole - demande d'assouplissement des règles d'intégration paysagère des bâtiments agricoles - ajout réglementaire concernant les affouillements et exhaussement du sol en zone A et N et concernant les constructions et équipements de production d'énergies renouvelables. 	<p>Toutes les demandes formulées par la Chambre d'Agriculture sont prises en compte dans le PLUj approuvé.</p>
Conciliation enjeux agricoles et environnementaux	<ul style="list-style-type: none"> - Demande de ne faire apparaître les zones humides qu'à titre indicatif et de ne pas rajouter des règles supplémentaires par rapport à celles du SAGE - Protection des haies : contrainte pour les exploitants agricoles alors que les haies sont d'ores et déjà protégées dans le cadre de la PAC. En cas de maintien de la protection, communication auprès des exploitants à mettre en place et prise en compte des besoins agricoles dans l'instruction des déclarations préalables à la suppression de haies. 	<p>Les SAGE ne sont pas des documents réglementaires d'application directe. Le PLUj doit en traduire les orientations et le règlement. La protection des zones humides est demandée par le SAGE et le PLUj reprend son règlement. La Communauté de communes ne peut donc apporter une réponse favorable à cette demande. Le dispositif mis en place dans le cadre de la PAC ne constitue pas une mesure de protection en tant que telle et ne peut être considéré comme suffisant pour assurer la protection des haies.</p> <p>La Communauté de communes maintient donc ce dispositif dans le PLUj approuvé.</p>
<p>➤ CDPENAF Avis favorables sous réserve Examen du 21 mai 2019</p>	<p>Avis favorable à la majorité</p>	

l'urbanisme (PLUi dans sa globalité)	Avis favorable sous réserve de réduire la surface des STECAL au besoin (notamment STECAL de la Maison Neuve à Marigné-Lallé)	La réserve est levée : le STECAL de la Maison Neuve est réduit en superficie.
Avis rendu en vertu de l'article L.151-13 du code de l'urbanisme (STECAL et changement de destination)	Avis favorable sous réserve de règlementer l'implantation pour tous les STECAL	La réserve est levée : le règlement est complété pour définir des règles d'implantation dans tous les secteurs soit en lien avec les bâtiments existants, soit par rapport aux voies et emprises publiques ou limites séparatives.
Avis rendu en vertu de l'article L.151-12 du code de l'urbanisme (extension-annexes)	Les réserves de l'Etat portent sur : - La redéfinition des zones à urbaniser inscrites sur les documents graphiques, - Les réserves foncières des zones d'activités existantes à justifier et à dimensionner au regard des projections économiques du territoire - Le phasage de l'urbanisation est à mettre en cohérence avec les capacités de traitement des systèmes d'assainissement, - La délimitation au plus juste des STECAL - Le confortement de la préservation des zones humides. La Communauté de communes a précédemment apporté et apporte ci-après un certain nombre d'éléments de réponse permettant de répondre aux demandes de l'Etat et de lever ainsi les réserves.	
<p>➤ Préfecture de la Sarthe</p> <p>Avis favorables sous réserve</p> <p>Courrier du 21 juin 2019</p>	<p>- Etablissement d'une présentation plus claire des superficies consommées des années récentes pour étayer et/ou redéfinir les enveloppes des surfaces à urbaniser et modérer la consommation d'espaces</p>	<p>Le rapport de présentation est complété sur ce point dans le PLUi approuvé.</p> <p>La Communauté de communes souhaite en complément apporter des précisions sur les points évoqués dans l'avis de l'Etat :</p> <p>Comme mentionné précédemment, des zones 2AUh et 2AUz voient leur contour modifié ou supprimé à hauteur d'environ 4,2 ha pour les secteurs d'habitat et 6,8 ha pour les secteurs d'activités.</p> <p>Concernant l'habitat, les secteurs économiques d'intérêt local et les secteurs commerciaux (intégrés dans le même potentiel au sein du SCOT), l'Etat évoque un besoin d'espaces de 54,3 ha dans le PLUi arrêté. Sur la base des nouveaux éléments du PLUi approuvé, ces surfaces en extension à vocation d'habitat, économiques d'intérêt local et commerciales sont ramenées à 42,5 ha (dont 9,2 ha sont classés en zone 2AUh et fermées à l'urbanisation).</p> <p>Concernant les autres secteurs économiques (secteur économique d'intérêt majeur et secteurs d'équilibre), la surface désormais inscrite dans le PLUi est de 16,3 ha contre 15,7 ha dans le PLUi arrêté, l'augmentation étant ici due au reclassement de la zone du Gué de Teloché dans la catégorie des secteurs économiques d'équilibre (conformément à la demande du SCOT). Il est par ailleurs précisé que l'ensemble des secteurs en extension à vocation d'activités sont classés en zones 2AUz qui ne pourront être ouvertes à l'urbanisation que si des besoins le justifient.</p> <p>Au global, les surfaces à urbaniser à court terme (zone 1AU) localisées en extension des enveloppes urbaines vont représenter 33,3 ha.</p> <p>Sur Moncé en Belin, le Domaine des Patureries a fait l'objet d'un permis d'aménager autorisé en 2017. La zone humide identifiée sur ce secteur sera toutefois exclue de la zone UB (zone réservée pour l'implantation des bassin-tampons) et intégrée dans la zone N.</p> <p>Sur Teloché, le zonage actuel est maintenu, les secteurs urbanisés de la rue de l'Arche et de la rue de la Croix de Pierre étant reconnus comme constructibles dans le PADD du PLUi en conformité avec le DOO du SCOT.</p> <p>Cette précision est intégrée dans le rapport de présentation afin d'affiner la démonstration de la compatibilité du PLUi avec le SCOT (523 logements soit 87 par an en moyenne).</p> <p>Il s'agit du secteur de Beauséjour 3 pour lequel un permis d'aménager a été délivré. En conséquence, il n'y a pas lieu de créer une OAP sur cette parcelle.</p>
OAP	<p>Remarques concernant la délimitation des zones UB à Moncé en Belin (zone du Domaine des Patureries) et à Teloché (secteurs de la rue de l'Arche et de la rue de la Croix de Pierre)</p> <p>- Apporter la précision du nombre de logements réalisés entre 2013 et 2018 - Réaliser une OAP sur la parcelle 217 à Teloché</p>	
Assainissement	Prise en compte de la cohérence entre développement de l'urbanisation et capacités des stations d'épuration et du réseau d'assainissement	Le service assainissement de la Communauté de communes apporte un certain nombre de précisions et compléments pour justifier de la cohérence du projet avec les équipements et réseaux d'assainissement collectif. Ces compléments sont intégrés dans le rapport de présentation.

Zones d'activités	<ul style="list-style-type: none"> - Interrogations concernant l'importance des zones à urbaniser à vocation économique (zones 2AUz) qui pourraient être inscrites seulement lors de la prochaine révision du PLUi - Devenir de la potentielle friche commerciale à St-Gervais suite au transfert de l'intermarché. - Préservation de la zone humide sur la zone 1AUzc à Laigné en Belin <ul style="list-style-type: none"> • Revair la délimitation de certains STECAL : • Champ de la Lande et Croix du Bignon à Moncé en Belin • Pavillon à St-Ouen en Belin 	<p>Conformément aux éléments mentionnés ci-avant, le PLUi approuvé est modifié en prévoyant :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Une réduction pour moitié de la zone 2AUz de la route d'Arnage – Belle Etoile à Moncé en Belin, - Une suppression de la zone 2AUz du Fromenteau <p>Une OAP est mise en place sur ce secteur afin d'encadrer le devenir du site, en maintenant la possibilité du mairtien de sa vocation commerciale ou dans l'hypothèse d'une reconversion vers l'habitat, le respect d'une densité de 25 logements/ha, densité prenant en considération la localisation du site dans le cœur de bourg de St-Gervais et à proximité de la gare.</p> <p>Comme évoqué précédemment, la zone humide sera exclue de la zone 1AUzc et reclassée au sein de la zone N, zone permettant d'assurer une meilleure protection de cet espace.</p>
STECAL	<ul style="list-style-type: none"> - Revoir la délimitation de certains STECAL : <ul style="list-style-type: none"> • Champ de la Lande et Croix du Bignon à Moncé en Belin • Pavillon à St-Ouen en Belin 	<p>Les STECAL du Champ de la Lande et de la Croix du Bignon sont maintenues en l'état, ceux-ci étant définis en prenant en compte les constructions existantes mais également les accès à la voie publique.</p> <p>Le STECAL du Pavillon est réduit en accord avec la commune de St-Ouen en Belin.</p>
Changement de destination	<ul style="list-style-type: none"> - Intégrer photos de chaque bâtiment identifié 	<p>Les photos des bâtiments sont intégrées dans le rapport de présentation.</p>
Mobilités	<ul style="list-style-type: none"> - Encadrer l'extension et les annexes de ces bâtiments dans le règlement - Revoir le zonage autour de la futur halte ferroviaire de Moncé en Belin pour permettre sa réalisation 	<p>Les règles applicables en matière d'extension ou d'annexes sont celles applicables pour les habitations dès lors que le changement de destination à vocation d'habitat a été réalisé.</p> <p>Cette demande est prise en compte dans le PLUi approuvé.</p>
Zones humides	<ul style="list-style-type: none"> - Réexamen du concours de 2 zones impactant ou susceptibles d'impacter des zones humides : secteur du Val'Rhonne à Moncé en Belin ou secteur de la Boissière à Ecommoy - PPRT des dépôts pétroliers de la Sarthe : étendre la zone UZi en cohérence avec le PPRT et annexer le PPRT au PLUi 	<p>Le secteur du Val'Rhonne n'impacte pas de zone humide, des investigations complémentaires ayant été réalisées pour ne pas porter atteinte aux zones humides de ce secteur et décaler le projet à l'étude plus au nord.</p> <p>Sur Ecommoy, la présence de la zone humide devra être prise en compte lors de la phase opérationnelle. L'OAP est complétée pour apporter cette précision.</p> <p>Cette demande est prise en compte dans le PLUi approuvé.</p>
Risques		
Rapport de présentation	<ul style="list-style-type: none"> - Demandes de précisions et de corrections dans le rapport de présentation 	<p>Le rapport de présentation est complété pour prendre en compte les observations faites.</p>
OAP	<ul style="list-style-type: none"> - Précision concernant les surfaces et objectifs de logements à réaliser dans chaque secteur - Secteur de la Boissière : problématique de la voie structurante traversant une zone humide + précision à apporter concernant la voie traversant la zone commerciale existante (accès secondaire). 	<p>Le document des OAP est complété pour faire apparaître ces éléments de programmation (dans l'échéancier prévisionnel des constructions)</p> <p>Comme évoqué ci-avant, l'OAP sera complétée pour préciser la nécessité d'une prise en compte de la zone humide en phase opérationnelle.</p> <p>Conformément à la demande de la mairie d'Ecommoy, l'accès secondaire identifié au niveau du parking commercial sera supprimé dans l'OAP.</p>
Zonage	<ul style="list-style-type: none"> Par commune : • Ecommoy : <ul style="list-style-type: none"> - Zone 1AUzc du Soleil surdimensionnée - Zone 2AUh de la Dellerie à supprimer car située hors bourg - Zones 2AUh situées dans la zone agglomérée à classer en zone prioritaire d'urbanisation et classer en zone 2AU les zones situées en dehors de l'enveloppe urbaine - Suppression de la zone 2AUh du Pont à l'Ane • Marigné-Lailly : <ul style="list-style-type: none"> - Reclasser en zone A la maison isolée au nord-ouest de la zone 1AUh de la Caillière 	<p>La zone est maintenue en l'état, un projet étant en cours de réflexion sur ce site.</p> <p>La zone 2AUh de la Dellerie est supprimée</p> <p>Les zones 2AUh situées dans l'agglomération sont reclassées en zone 1AUh.</p> <p>La zone 2AUh du Pont à l'Ane est supprimée.</p> <p>La construction est reclassée en zone A</p>

<ul style="list-style-type: none"> • Moncé en Belin : <ul style="list-style-type: none"> - Secteur des Patureries : supprimer la portion en zone humide de la zone UB et la reclasser en zone N - Reclassement en zone A et N des 3 petites zones UB situées au sud-est du bourg de Moncé • St-Biez en Belin : <ul style="list-style-type: none"> - Redéfinition de la limite de la zone urbaine au nord du bourg - Suppression de la zone 2AU de la Petite Vannerie et surdimensionnement de la zone 1AUh de l'Avaurie - Suppression du classement en zone UB des parcelles au sud du bourg et à Chardonneux • St-Ouen en Belin : <ul style="list-style-type: none"> - Redéfinition des zones UBj de St-Ouen car il s'agit d'une urbanisation linéaire • Teloché : <ul style="list-style-type: none"> - Justification du zonage UBa mis en place sur les habitations en entrée nord du bourg (près de la zone 2AUh) - Reclassement en zone A et N des 2 hameaux au sud-ouest de Teloché (rues de l'Arche et de la Croix de Pierre) 	<p>La zone humide identifiée est reclassée en zone N.</p> <p>Les zones UB identifiées sur les plans de zonage sont maintenues.</p> <p>Le zonage est maintenu en l'état.</p> <p>La zone 2AUh de la Petite Vannerie est supprimée mais la zone 1AUh est maintenue dans son emprise actuelle.</p> <p>Il est décidé de reclasser en zone A (au lieu de UB) sur la route du Lavoir, les parcelles 786-787-788-753 et 754 et en zone N, sur Chardonneux, les parcelles 601-602-604-605-751 et 754. Les autres parcelles sur ces 2 secteurs sont maintenues en zone UB.</p> <p>Les parcelles classées en UBj sont reclassées en zone A lorsqu'elles tendent à se rapprocher d'une exploitation agricole de manière à ne pas permettre la création d'une nouvelle habitation à proximité d'un siège d'exploitation.</p> <p>Le zonage UBa est maintenu, ces constructions formant l'entrée du bourg de Teloché et ayant vocation à terme à être complètement intégrées dans le bourg du fait de l'urbanisation de la zone 2AUh de Beauséjour. Elles sont par ailleurs complétées à l'intérieur de l'agglomération de Teloché (panneaux d'agglomération).</p> <p>Ces deux ensembles construits sont retenus comme constructibles dans le PADD au PLU et dans le DOO du SCOT.</p> <p>Le règlement est complété pour prendre en compte les observations faites.</p> <p>Le document « Servitudes d'utilité publique » est complété pour prendre en compte les observations faites.</p>
Règlement écrit	Demande de précision et compléments notamment par rapport aux ouvrages techniques spécifiques de RTE
Annexes - servitudes	Quelques compléments et corrections à apporter aux servitudes d'utilité publique
Les avis des communes sont exposés ci-après. Conformément à l'article L.153-15, il est rappelé que cet avis n'est requis que sur les orientations d'aménagement et de programmation et de programmation et de programmation concernant directement. Ainsi seules les réserves et observations portant sur les orientations d'aménagement et de programmation et de programmation concernant directement chaque commune sont mentionnées dans le présent tableau.	Le règlement est complété pour prendre en compte les observations faites.
<ul style="list-style-type: none"> ➤ Commune d'Ecmmoy Avis favorables sous réserve Délibération du 29 avril 2019 	Demande de ne pas imposer la réalisation « effective » des 3 accès mentionnée dans l'OAP avant de permettre l'urbanisation du secteur
<ul style="list-style-type: none"> ➤ Commune de Laigné en Belin Avis favorables sous réserve Délibération du 29 avril 2019 	Demande de limiter les hauteurs maximales des constructions à 7/10 mètres sur le secteur de l'Oisonnière et possibilité d'augmenter la hauteur sur le secteur de la Grande Maison proche du centre-bourg plus dense
<ul style="list-style-type: none"> ➤ Commune de Marigné-Lallé Avis favorable Délibération du 17 mai 2019 	Proposition de ramener l'objectif de construction de logements sur ce secteur à 5 logements
<ul style="list-style-type: none"> ➤ Commune de Moncé en Belin Avis favorables sous réserve Délibération du 24 avril 2019 	La discussion se poursuit avec la commune de Laigné pour savoir de quelle manière cette réserve pourrait être ou non levée.
Zones humides	La réserve est levée : la suppression de ces zones humides sur les documents graphiques était liée à une jurisprudence du Conseil d'Etat de juillet 2017, qui avait conduit à une redéfinition des zones humides réglementaires sur la base de 2 critères alternatifs (hydromorphie et végétation). De ce fait, certaines zones humides qui ne répondaient qu'à un seul critère n'étaient plus considérées comme zone humide « réglementaire ». Toutefois, une loi adoptée le 24 juillet 2019 a remis en vigueur les critères alternatifs prévalant avant la jurisprudence du Conseil d'Etat. De ce fait, toutes les zones humides identifiées dans le cadre de l'inventaire sont réinscrites sur les plans de zonage et protégées par une réglementation conforme aux dispositions des SAGE de l'Huisne (approuvé) et Sarthe Aval (en cours de finalisation).
<ul style="list-style-type: none"> ➤ Commune St-Biez en Belin Avis favorable 	

<p>Délibération du 17 mai 2019</p> <p>➤ Commune de St-Gervais en Belin Avis favorables sous réserve Délibération du 1^{er} mai 2019</p>	<p>Emplacement réservé</p>	<p>Demande d'inscription d'un emplacement réservé destiné à permettre la desserte de parcelles agricoles au nord du bourg</p>	<p>La réserve est levée : l'emplacement réservé est créé conformément à la demande.</p>
<p>OAP</p>	<p>Demande de création d'une OAP sur le site de l'intermarché afin de prévoir le devenir de la future friche commerciale qui pourrait exister suite au départ du commerce actuelle.</p>	<p>La réserve est levée : comme mentionné précédemment (avis de l'Etat), une OAP est mise en place sur ce secteur.</p>	
<p>➤ Commune de St-Ouen en Belin Avis favorable Délibération du 7 juin 2019</p>			
<p>➤ Commune de Teloché Avis favorables sous réserve Délibération du 22 mai 2019</p>	<p>OAP</p>	<p>Afin de tenir compte de la réalisation d'une étude de faisabilité sur les différents secteurs OAP délimités par le PLUi, il est demandé de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Prendre en compte la délimitation d'une zone humide sur une partie du secteur du presbytère TEL1 et la réduction de la zone constructible en conséquence, - La diminution des objectifs de logements aidés et de densité sur le secteur TEL2 Place de Verdun - La diminution des objectifs de logements aidés et de densité sur le secteur TEL3 Rue des Charrons - La suppression de l'OAP TEL4 Rue des Edelweiss, considérant les problématiques liées à la présence de réseaux. - Suppression de l'OAP TEL6 Rue des Alouettes compte tenu de la délivrance d'un permis d'aménager pour 10 logements sur ce secteur depuis l'arrêt de projet - Suppression de l'OAP TEL7 de la zone du Gué considérant l'aménagement de cette zone d'extension depuis l'arrêt de projet 	<p>La réserve est levée : les modifications demandées par la commune sont prises en compte dans le PLUi approuvé. Considérant l'augmentation de la densité sur le secteur du presbytère TEL1, la réduction légère de la densité sur les secteurs TEL2 et TEL3 est sans impact sur la densité calculée à l'échelle du projet de Teloché</p> <p>Il est également précisé que le projet réalisé sur le secteur de la rue des Alouettes et qui prévoit 10 logements est conforme à l'OAP qui avait été mise en place sur ce secteur.</p>
<p>Logements aidés</p>	<p>Demande d'intégrer plus de souplesse dans l'application des objectifs de production de logements aidés en permettant leur compensation (après justification) sur un autre secteur de la commune.</p>	<p>La réserve est levée : cette demande rejoint une demande identique du SCOT du Pays du Mans et une disposition permettant cette compensation entre secteurs sera introduite dans les OAP afin d'offrir plus de souplesse tout en maintenant l'objectif global par commune.</p>	