

DÉPARTEMENT DE LA SARTHE

ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE

**MODIFICATION N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME
DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES ORÉE DE BERCE
BELINOIS**

CONCLUSION ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Commissaire enquêteur : Benoit Debosque

Décision E20000175/44 de Madame la première vice-présidente du Tribunal Administratif de
Nantes du 07 janvier 2021

Enquête : du 1^{er} au 31 mars 2021

1-L'OBJET DE L'ENQUÊTE.....	3
2-LE DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE	4
3-ANALYSE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR	5
3-1 Sur la forme.....	5
3-2 Sur le projet de modification	6
4-AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR.....	11

1-L'OBJET DE L'ENQUÊTE

La communauté de communes souhaite modifier son PLUi sur plusieurs points :

Le règlement écrit

- Insertion de précisions utiles à la compréhension des définitions issues du lexique national de l'urbanisme. Les termes d'urbanisme de ce lexique, intégrés au règlement sont repris un à un afin d'en faciliter la compréhension.
- Adaptation du nombre de places de stationnement à créer pour les immeubles collectifs de logements pour personnes âgées.
- Modification des règles d'implantation par rapport aux limites séparatives des annexes de moins de 20m² dans les zones UA, UB et 1AUh, c'est-à-dire dans les zones déjà urbanisées ou à urbaniser dans un futur proche.
- Modification des règles d'implantation des extensions des habitations existantes et de leurs annexes en zone UZ, c'est-à-dire dans les zones d'activités économiques.
- Autorisation de l'extension des constructions d'intérêt collectif ou service public dans les zones UZ, UZm et UZc.
- Autorisation des constructions destinées à la petite enfance dans certaines zones UZ.
- Adaptation du règlement relatif à l'aspect des clôtures en zones A (Agricole) et N (Naturelle).
- Possibilité d'un raccordement au réseau collectif d'assainissement en zones A et N lorsqu'il existe.

Modification de certaines OAP :

- ECO4 (Ecommoy) : réduction des objectifs de création de logements aidés.
- TEL4 (Téloché) : suppression d'une liaison douce.
- LAI5 (Laigné) : suppression d'une liaison douce, prise en compte d'une haie existante dans l'aménagement et gestion des eaux pluviales sur les espaces de stationnement.

Les documents graphiques

- Correction de deux erreurs.
- Modification de 3 emplacements réservés et suppression de 2.
- Intégration d'une petite portion de la zone UE (zone urbanisée à vocation d'équipements publics ou d'intérêt collectif de Saint-Gervais en Belin en zone UB (zone à vocation d'habitat d'extension récente des agglomérations).
- Reclassement d'une portion d'une zone UZ au cœur de l'agglomération de Laigné en Belin en zone UB
- Intégration sur les plans de la zone de nuisances sonores en bordure de la RD307.

2-LE DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE

- 4 janvier 2021 : ma désignation par le Président du Tribunal administratif de Nantes
- 13 janvier : acceptation de ma part et envoi de ma déclaration sur l'honneur
- 28 janvier 2021 : récupération du dossier complet et rencontre avec Madame Anne Cécile Helbert, directrice adjointe, chargée de l'urbanisme ; échange sur le dossier et organisation de l'enquête
- 20 janvier 2021 : décision de l'autorité environnementale
- 9 février 2021 : prescription de l'arrêté communautaire et avis d'enquête
- 1^{er} au 31 mars 2021 : durée de l'enquête (quatre permanences en mairie de Laigné en belin et au siège de la CCOBB à Ecommoy)
- 7 avril 2021 : remise du procès-verbal de synthèse
- 16 avril 2021 : réponse du porteur de projet

3-ANALYSE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

3-1 Sur la forme

L'enquête s'est déroulée dans de bonnes conditions, j'ai toujours été bien accueilli dans les mairies et dans l'hôtel communautaire que ce soit pour la préparation de l'enquête qu'au cours de son déroulement. J'ai eu accès à toutes les informations et documents nécessaires.

Le contexte sanitaire n'a pas été un obstacle à ce bon déroulement, tout ayant été mis en place pour le respecter.

Les dispositions règlementaires ont été correctement respectées depuis ma nomination par le Tribunal Administratif jusqu'à la clôture de l'enquête : prescription de l'arrêté, publicité, affichage, mise à disposition des locaux pour les permanences, échanges de courriers, mise en œuvre de la voie dématérialisée, remise du procès-verbal de synthèse et réponse du porteur de projet.

Il s'agissait d'une enquête conjointe : modification du PLUi, révision de zonage d'assainissement et périmètre délimité des abords autour de monuments historiques. Cette pluralité n'a, à mon sens, pas perturbé le public.

Le dossier d'enquête, en conformité avec le code de l'environnement, était complet et à mon sens compréhensible et accessible pour tous.

Le public a eu donc accès à l'information par l'affichage sur le territoire de la communauté de communes, par les parutions dans la presse départementale et par le site internet spécialement dédié. Le dossier est resté disponible pendant toute la durée de l'enquête sous forme papier dans les différentes mairies et sur le registre numérique. Un poste informatique a bien été mis à la disposition du public à l'hôtel communautaire. Tout a été fait pour que le public soit correctement informé.

Pendant la durée de l'enquête, 25 personnes se sont manifestées au total, 7 pour la modification du PLUi.

Les personnes publiques associées ont été informées du projet. Plusieurs d'entre elles ont donné leur avis :

- La Direction Départementale des Territoires
- La Chambre d'Agriculture
- Le conseil Départemental de la Sarthe
- L'Agence Régionale de Santé
- Les communes de Laigné en belin et Téloché

La CCOBB a répondu aux interrogations du public et aux remarques des personnes publiques associées dans son mémoire en réponse.

En conséquence, j'affirme que la procédure a bien été respectée.

3-2 Sur le projet de modification

Les réponses de la CCOBB et ma propre réflexion m'ont permis de construire mon avis.

La CCOBB, créée en 1993, rassemble huit communes depuis 2014 au sud de l'agglomération mancelle et rassemble près de 20 000 habitants.

Elle approuve son PLUi le 9 janvier 2020.

Un an après, il est apparu nécessaire d'apporter quelques adaptations qui ont nécessité cette procédure de modification.

De manière exhaustive, l'ensemble des observations, demandes ou propositions du public, de même que les avis des personnes publiques associées ont été reportés et examinés dans le rapport d'enquête. La communauté de communes a, pour chaque point abordé, apporté ses réponses. Ainsi j'ai pu les analyser et émettre mon propre avis comme suit.

AU NIVEAU DU RÈGLEMENT :

- Insertion de précisions utiles à la compréhension des définitions issues du lexique national de l'urbanisme.

Il s'agit d'une harmonisation des termes employés dans le règlement. Celle-ci facilitera la compréhension du public qui rencontre parfois des difficultés à comprendre ces documents d'urbanisme. Profiter de la procédure de modification pour ces insertions est une décision de bon sens.

- Adaptation du nombre de places de stationnement à créer pour les immeubles collectifs de logements pour personnes âgées.

Ce point n'a pas fait l'objet d'observations du public ou de remarques des PPA.

Les projets de résidences séniors à Ecommoy et Moncé en belin ont mis en évidence cette demande. Il s'agit d'adapter le nombre de places de stationnement de véhicules motorisés par logement pour ces résidences. La demande (0,5 place pour 3 logements dans le périmètre de proximité des gares et 1 place pour 3 logements hors de ces périmètres) me semble judicieuse. En effet, il est inutile d'imposer aux promoteurs un nombre de places qui ne sera pas utilisé par un public (les personnes âgées ont moins de véhicules que le reste de la population). Cette nouvelle disposition a l'avantage par ailleurs de limiter à bon escient l'artificialisation des sols.

- Modification des règles d'implantation par rapport aux limites séparatives des annexes

Ce point n'a pas fait l'objet d'observations du public ou de remarques des PPA.

Il s'agit d'un ajout pour permettre de construire les annexes de moins de 20m² à la limite séparative ou à 1 mètre minimum, soit un retrait moindre que les autres constructions.

Cette nouvelle autorisation est logique dans un contexte de réduction de la surface moyenne des parcelles dans les zones urbanisées ou urbanisables.

- Modification des règles d'implantation des extensions des habitations existantes et de leurs annexes en zone UZ, c'est-à-dire dans les zones d'activités économiques.

Ce point n'a pas fait l'objet d'observations du public ou de remarques des PPA, à l'exception de la DDT.

Ne pas imposer aux quelques habitations présentes en zone d'activités les mêmes règles que pour les constructions nécessaires aux activités est une règle de bon sens, les habitations ne produisant pas de nuisances. En cela la situation actuelle ne sera pas aggravée comme le recommande la DDT dans son avis.

- Autorisation de l'extension des constructions d'intérêt collectif ou service public dans les zones UZ, UZm et UZc.

Ce point n'a pas fait l'objet d'observations du public ou de remarques des PPA.

Le cabinet médical d'Ecommoy ne pourrait pas s'agrandir sans cette autorisation.

- Autorisation des constructions destinées à la petite enfance dans certaines zones UZ.

Ce point n'a pas fait l'objet d'observations du public ou de remarques des PPA.

Deux projets de crèche voient le jour dans des zones d'activités à Ecommoy et Téléché. Cette adaptation réglementaire le permettra. Là encore il s'agit d'une évolution de bon sens qui permettra de rapprocher la prise en charge des enfants des lieux de travail ; des déplacements supplémentaires pourront être évités.

- Adaptation du règlement relatif à l'aspect des clôtures en zones A (Agricole) et N (Naturelle).

Ce point n'a pas fait l'objet d'observations du public ou de remarques des PPA, à l'exception de la chambre d'agriculture.

Un paragraphe est ajouté dans les règlements des zones A et N pour les clôtures. Cette absence ne permettait pas aux services instructeurs de s'adosser sur un texte pour autoriser ou interdire. Malgré tout le texte reste encore imprécis puisqu'il est écrit « que les clôtures doivent prendre un aspect sobre permettant de respecter le caractère agricole ou pastoral de l'environnement dans lequel il s'insère ». Cet ajout va dans le bon sens pour la préservation esthétique de ces zones, mais il aurait pu aller plus loin.

- Possibilité d'un raccordement au réseau collectif d'assainissement en zones A et N lorsqu'il existe.

Ce point n'a pas fait l'objet d'observations du public ou de remarques des PPA.

Il se trouve que dans ces zones, quelques raccordements au réseau d'assainissement collectif sont possibles. Il était regrettable que le règlement ne le permette pas.

AU NIVEAU DES OAP DE SECTEUR :

- ECO4 (Ecommoy) : réduction des objectifs de création de logements aidés.

Ce point a été l'objet de plusieurs observations.

Il s'agit d'une ouverture à l'urbanisation d'un secteur de 4000m² qui devra respecter une densité de 25 logements à l'hectare, soit 10 logements. 100% de logements aidés était imposé à cet OAP. Le porteur du projet s'est rapproché de la CCOBB pour exprimer ses difficultés à équilibrer son projet dans ces conditions bien que ce terrain soit particulièrement bien situé entre le centre bourg et la gare. La demande est donc de diminuer ce taux de logements aidés.

La modification propose 50%, les intervenants 20 à 25% maximum.

Par nature une modification du PLU doit rester compatible avec le PADD approuvé. Le PADD est le fil conducteur de la politique d'urbanisme sur le territoire de la communauté, il intègre lui-même les grandes orientations et les objectifs fixés dans des documents élaborés à une échelle supérieure, notamment à ce sujet, le SCoT du Pays du Mans adopté le 29 janvier 2014, avec lequel le PLUi doit rester compatible. Le SCoT a pour objectif au niveau de l'offre de logements de « permettre une plus grande mixité sociale ».

Le PLUi doit avoir pour objectif « une diversification renforcée du parc de logements à créer afin de garantir une offre en logements le plus large possible ». Ecommoy étant répertoriée comme commune « pôle d'équilibre » a pour obligation de créer 20% minimum de logements aidés dans son parc. L'implantation de ces logements doit être privilégiée dans un souci de proximité notamment avec les réseaux de transport collectif.

Par sa situation à proximité de la gare, le taux initialement retenu de 100% abaissé à 50% permettra de rester cohérent avec l'OAP voisine ECO3, de faciliter l'équilibre financier de l'opération tout en restant cohérent avec le taux de logements aidés programmés sur le territoire de la CCOBB qui passerait ainsi de 23,9% à 22,2%.

- TEL4 (Téloché) : suppression d'une liaison douce.

Ce point n'a pas fait l'objet d'observations du public ou de remarques des PPA.

Pour cette OAP de petite dimension deux liaisons douces étaient prévues. Il se trouve qu'aujourd'hui la voirie prévue dans la zone ne rend plus nécessaire la liaison nord. Cette suppression ne pénalisera pas la desserte et les accès du secteur.

- LAI5 (Laigné) : suppression d'une liaison douce, prise en compte d'une haie existante dans l'aménagement et gestion des eaux pluviales sur les espaces de stationnement.

Ce point a été l'objet d'une observation de Sarthe nature environnement, de l'ARS et du conseil départemental.

L'espace étant assez contraint, il apparaît difficilement réalisable et peu intéressant pour le public d'imposer deux liaisons douces. Il est demandé de supprimer la liaison en fond de terrain qui aurait relié la maison de retraite, ceci n'aura pas de conséquence sur la qualité du projet, cette liaison débouchant sur l'arrière de la maison de retraite et les résidents pourront plus facilement emprunter celle qui va être maintenue le long du cimetière.

Concernant la haie, À partir du moment où la CCOBB a décidé de permettre l'implantation d'un nouveau centre commercial en périphérie du bourg, elle se doit d'en permettre l'accès dans les meilleures conditions de sécurité possible. Je renvoie à l'une des remarques du Conseil départemental à ce sujet, je cite : « je note que l'accès à la zone se fera par la RD139. Il est souhaitable de créer un carrefour avec un aménagement de type giratoire ». Il apparaît donc inévitable qu'une portion de la haie bordant cette route soit supprimée mais l'obligation de compensation doit être bien rappelée dans le texte et le terme « la haie existante devra autant que possible être maintenue et valorisée » devra être remplacée par une terminologie plus précise qui permettra de limiter sa suppression à la stricte nécessité de création d'un accès sécurisé.

Concernant le risque de pollution, si les revêtements perméables sont très intéressants notamment pour limiter l'écoulement des eaux de pluies, puisqu'une partie pénètre dans le sol, ils induisent pour la même raison un risque de pollution par exemple de produits hydrocarbures issus des véhicules (fuite d'huile moteur, carburant...) ou même d'éventuels produits achetés sur place dont les récipients pourraient se briser et libérer leur contenu. Je renvoie à la réserve émise par l'ARS à ce sujet dans son avis. Je valide cette modification sous la réserve que les dispositifs de dépollution soient imposés dans l'OAP comme le propose la CCOBB afin de contrôler tout risque de pollution.

AU NIVEAU DES DOCUMENTS GRAPHIQUES

- Correction de deux erreurs.
- Modification de 3 emplacements réservés et suppression de 2.
- Intégration sur les plans de la zone de nuisances sonores en bordure de la RD307.

Ces trois points suivants n'appellent pas d'analyses particulières, il est cohérent de les inclure dans la modification puisqu'il s'agit de corriger des erreurs ou d'actualiser les plans.

- Intégration d'une petite portion de la zone UE (zone urbanisée à vocation d'équipements publics ou d'intérêt collectif de Saint-Gervais en Belin en zone UB (zone à vocation d'habitat d'extension récente des agglomérations).

Pour permettre en plein cœur de bourg l'implantation d'un distributeur de produits locaux, il est nécessaire de modifier le zonage sur une superficie (très réduite) d'environ 100m². En effet en zone UE (équipements) cela n'est pas possible. Cette petite amputation de la zone UE ne mettra pas en péril les projets d'équipements.

- Reclassement d'une portion d'une zone UZ au cœur de l'agglomération de Laigné en Belin en zone UB

La demande est comparable à la précédente pour permettre la réalisation d'un espace de stationnement et d'un jardin public en zone d'habitat. Bien que la superficie soit plus importante (2 200m²), le raisonnement est le même.

4-AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

VU,

- La demande présentée par Madame la Présidente de la communauté de communes Orée de Bercé Béloinois en vue d'obtenir la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet la modification n°1 de son PLUi
- La décision de Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Nantes me désignant commissaire enquêteur
- Le code de l'environnement
- Le code de l'urbanisme
- L'avis de l'autorité environnementale
- Mon rapport d'enquête

CONSIDÉRANT,

- Que les prescriptions réglementaires concernant l'enquête publique et son organisation ont bien été respectées
- La complétude du dossier
- La qualité de l'information
- Que la modification est conforme aux orientations des différents documents d'urbanisme, notamment le PADD et le Scot du pays du Mans
- Que La CCOBB, dans son mémoire en réponse, s'est engagée à intégrer à son document d'urbanisme les ajouts nécessaires, à savoir :
 - Compléter l'OAP LAI5 pour imposer la réalisation de dispositifs de dépollution
 - Organiser les concertations avec les exploitants agricoles concernés par des emplacements réservés lors de la mise en œuvre des projets
 - Intégrer la liste des emplacements réservés modifiés à la notice de présentation
 - Ajouter des photos des bâtiments concernés par les corrections graphiques

Pour ces motifs tels que je les ai préalablement motivés, je donne l'avis suivant sur le projet de modification n°1 du PLUi de la communauté de communes ORÉE DE BERCE BELINOIS :

AVIS FAVORABLE SANS RESERVE

Fait à Loué, le 29 avril 2021

Benoit DEBOSQUE, commissaire enquêteur