



Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi)
Communauté de communes de l'Orée de Bercé – Bélinois

Modification n°2

**Notice de présentation et
exposé des motifs**

Juillet 2023

Sommaire

Sommaire

Sommaire	2
Préambule	3
Historique	3
Evolutions envisagées	3
Nature et déroulement de la procédure	3
I – Adaptations apportées au PLUi et exposé des motifs	5
Dérogation aux règles de hauteur maximale en zone UZ et 1AUz (et leurs sous-secteurs)	5
Création ou modification des périmètres de protection de la diversité commerciale	9
Développement d'une activité existante d'exploitation et de transformation forestière à Teloché	19
Ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUz du Cruchet à Ecommoy	32
Mise en place d'une orientation d'aménagement et de programmation relative à la préservation et la mise en valeur des continuités écologiques	62

Préambule

Historique

Le PLUi de la Communauté de communes de l'Orée de Bercé-Belinois a été approuvé par délibération du conseil communautaire en date du 9 janvier 2020.

Il a fait l'objet d'une modification de droit commun n°1 approuvée le 18 mai 2021.

La procédure de modification de droit commun est régie par les articles L.153-36 à L.153-44 du code de l'urbanisme.

Evolutions envisagées

Les modifications envisagées et présentées ci-après portent :

- sur le règlement graphique
- sur le règlement écrit
- sur les orientations d'aménagement et de programmation.

Ces modifications doivent permettre :

- de créer une disposition dérogatoire encadrée à la règle de hauteur maximale dans les secteurs à vocation économique (zones UZ et 1AUz)
- de créer ou modifier les périmètres de protection de la diversité commerciale sur plusieurs communes et d'adapter la réglementation applicable,

- d'accompagner le développement d'une activité existante d'exploitation et de transformation forestière à Teloché,
- de procéder à l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUz du Cruchet (parc d'activités des Portes du Belinois) sur Ecommoy pour répondre aux besoins liés à l'implantation d'une plateforme logistique sur le secteur.
- de prendre en compte les obligations nées de la loi Climat et Résilience du 22 août 2021 concernant la mise en place d'une OAP relative à la mise en valeur des continuités écologiques.

Nature et déroulement de la procédure

Les modifications envisagées ne conduisent pas à :

- changer les orientations du PADD,
- réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance,
- ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à

l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier,

- créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté,

Ainsi et conformément à l'article L.153-36 du code de l'urbanisme, « sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31 (cas exposés ci-dessus), le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions. »

En outre, l'article L.153-41 du code de l'urbanisme dispose que :
« Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser;
- 4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code. »

Certaines des adaptations envisagées étant susceptibles d'accroître de plus de 20% les possibilités de construire au sein d'une zone ou de diminuer certaines possibilités de construire, il est nécessaire de recourir à une procédure de modification de droit commun et de soumettre le projet de modification à enquête publique.

La procédure de modification de droit commun se déroule de la manière suivante :

- 1- Engagement de la procédure à l'initiative de la présidente de la Communauté de communes
- 2- Examen au cas par cas ad'hoc et saisine de la Mission Régionale d'Autorité environnementale pour avis conforme
- 3- Notification du projet de modification aux Personnes Publiques Associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L.132-9 du code de l'urbanisme ainsi qu'aux maires des communes membres.
- 4- Projet de modification du PLUi soumis à une enquête publique
- 5- Remise par le commissaire-enquêteur de son rapport et de ses conclusions
- 6- Approbation de la modification du PLUi par le conseil communautaire éventuellement modifiée pour tenir compte des avis joints au dossier, des observations du public et du rapport et des conclusions du commissaire-enquêteur.

I – Adaptations apportées au PLUi et exposé des motifs

Dérogation aux règles de hauteur maximale en zone UZ et 1AUz (et leurs sous-secteurs)

Au sein des zones urbaines et à urbaniser délimitées sur les documents graphiques du PLUi, les hauteurs maximales des constructions sont définies par le plan des hauteurs maximales.

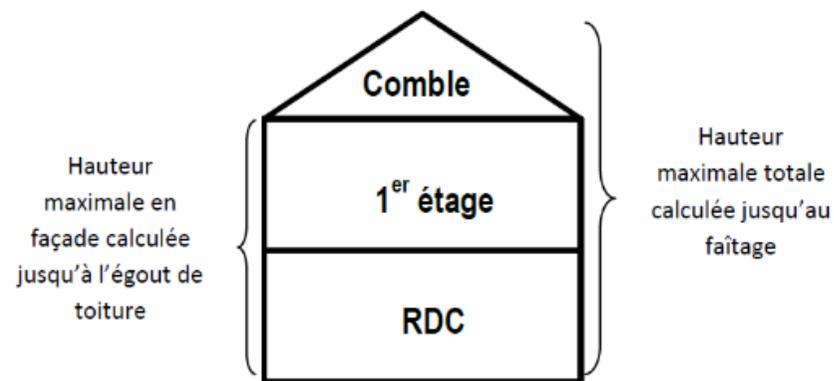
Pour tous les secteurs à vocation économique urbanisés ou à urbaniser (zones UZ et 1AUz et leurs sous-secteurs), le plan des hauteurs maximales définit :

- Une hauteur maximale en façade de 14 mètres,
- Une hauteur maximale totale de 14 mètres.

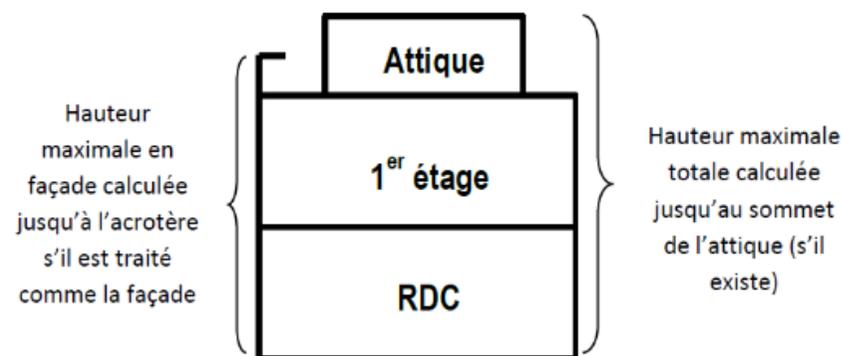
Le schéma ci-contre, intégré dans le règlement écrit, illustre les modalités d'application de chaque hauteur.

NB : la présente modification vise également à ouvrir à l'urbanisation la zone 2AUz du Cruchet à Ecommoy (cf. ci-après). Pour cette zone, la hauteur maximale des constructions est fixée à 15 mètres de hauteur maximale en façade et totale.

- Pour une construction avec toiture en pente



- Pour une construction avec toiture-terrasse



Le règlement écrit prévoit également certaines dispositions dérogatoires aux règles de hauteurs maximales définies :

- **pour le calcul de la hauteur maximale totale**, ne sont pas comptabilisés les éléments techniques de faible emprise tels que cheminées, éoliennes, machineries, etc.
- **pour toutes les hauteurs de toutes les zones**, les règles de hauteur maximale ne s'appliquent pas :
 - aux bâtiments publics ou assurant une mission de service public ou d'intérêt général,
 - aux ouvrages spécifiques et aux installations techniques de grande hauteur (éoliennes, château d'eau, silos, pylônes, etc.),
 - à la reconstruction ou à l'extension d'une construction existante dont la hauteur est supérieure à celle définie par le règlement dès lors qu'elle ne conduise pas à dépasser la hauteur initiale de la construction.

Il apparaît aujourd'hui que les règles définies par le PLUi (règles de hauteur et mesures dérogatoires) font obstacle à l'implantation de certaines activités dont le process industriel nécessite la création d'éléments et constructions de grande hauteur.

Afin de ne pas nuire au développement économique du territoire et à la possibilité d'implantation d'activités porteuses d'emplois, la Communauté de communes souhaite compléter le règlement écrit pour admettre une possibilité de dérogation encadrée aux règles de hauteurs maximales dans les secteurs

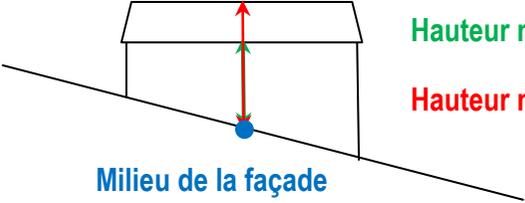
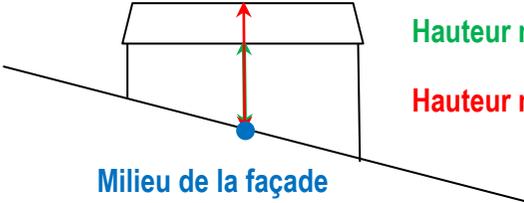
d'activités.

Cette nouvelle dérogation :

- ne serait applicable que dans les zones UZ (et ses sous-secteurs UZm, UZi, UZc et UZb) et 1AUz (et ses sous-secteurs 1AUzc et 1AUzs) correspondant aux secteurs d'activités économiques,
- serait limitée à une portion de l'emprise au sol de la ou des constructions à réaliser afin de mieux maîtriser l'impact potentiel de ces constructions de grande hauteur dans le paysage,
- sera possible uniquement si le dépassement de la hauteur est justifié par les besoins spécifiques de l'activité notamment dans le cadre de son process industriel.

Sur cette base, il est proposé de modifier l'article 1 du chapitre 3 du règlement écrit conformément aux éléments présentés dans le tableau ci-après.

	Règlement avant modification n°2	Règlement après modification n°2
<p>Chapitre III – Dispositions communes à l'ensemble des zones</p> <p>Article 1 – Règles relatives aux hauteurs des constructions</p>	<p>La hauteur d'une construction s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande.</p> <p>Dans les zones U et 1AU, la hauteur maximale des constructions est règlementée sur un document spécifique nommé « plan des hauteurs maximales ».</p> <p>Le plan des hauteurs maximales définit 2 hauteurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> • La hauteur maximale en façade Elle correspond à la dimension verticale du nu de la façade prise depuis le terrain naturel. • La hauteur maximale totale Elle correspond à la différence de niveau entre le terrain naturel et le point le plus élevé de la construction. Pour le calcul de la hauteur maximale totale, ne sont pas comptabilisés les éléments techniques de faible emprise tels que cheminées, éoliennes, machineries, etc. <p>(...)</p> <p>En outre et <u>pour l'ensemble des zones délimitées sur les documents graphiques du règlement</u>, il est précisé que :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Dans le cas d'un terrain naturel en pente, la hauteur doit s'apprécier depuis le milieu de la façade de la construction. 	<p>La hauteur d'une construction s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande.</p> <p>Dans les zones U et 1AU, la hauteur maximale des constructions est règlementée sur un document spécifique nommé « plan des hauteurs maximales ».</p> <p>Le plan des hauteurs maximales définit 2 hauteurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> • La hauteur maximale en façade Elle correspond à la dimension verticale du nu de la façade prise depuis le terrain naturel. • La hauteur maximale totale Elle correspond à la différence de niveau entre le terrain naturel et le point le plus élevé de la construction. Pour le calcul de la hauteur maximale totale, ne sont pas comptabilisés les éléments techniques de faible emprise tels que cheminées, éoliennes, machineries, etc. <p>(...)</p> <p>Dans l'ensemble des zones UZ (et ses sous-secteurs) et 1AUz (et ses sous-secteurs), le dépassement des règles de hauteur définies sur le plan des hauteurs maximales pourra être autorisé pour une ou des constructions sous réserve :</p> <ul style="list-style-type: none"> - que l'emprise au sol des constructions ou portions de construction dépassant la hauteur maximale autorisée n'excède pas 20% de l'emprise au sol globale des constructions existantes et/ou projetées sur l'unité foncière, - que le dépassement de la hauteur soit justifié par la nature ou les besoins de l'activité (process industriel, impossibilité technique de respecter la hauteur maximale, etc.) <p>Dans ce cadre, la hauteur maximale n'est pas règlementée.</p>

	 <ul style="list-style-type: none"> Les règles de hauteur définies sur le plan des hauteurs maximales ou dans le règlement écrit ne s'appliquent pas : <ul style="list-style-type: none"> aux bâtiments publics ou assurant une mission de service public ou d'intérêt général, aux ouvrages spécifiques et aux installations techniques de grande hauteur (éoliennes, château d'eau, silos, pylônes, etc.), à la reconstruction ou à l'extension d'une construction existante dont la hauteur est supérieure à celle définie par le règlement dès lors qu'elle ne conduise pas à dépasser la hauteur initiale de la construction. <p>Pour ces constructions et installations, la hauteur maximale n'est pas réglementée.</p> La hauteur des annexes aux habitations non accolées est limitée à 4 mètres à l'égout du toit. 	<p>En outre et pour l'ensemble des zones délimitées sur les documents graphiques du règlement, il est précisé que :</p> <ul style="list-style-type: none"> Dans le cas d'un terrain naturel en pente, la hauteur doit s'apprécier depuis le milieu de la façade de la construction.  <ul style="list-style-type: none"> Les règles de hauteur définies sur le plan des hauteurs maximales ou dans le règlement écrit ne s'appliquent pas : <ul style="list-style-type: none"> aux bâtiments publics ou assurant une mission de service public ou d'intérêt général, aux ouvrages spécifiques et aux installations techniques de grande hauteur (éoliennes, château d'eau, silos, pylônes, etc.), à la reconstruction ou à l'extension d'une construction existante dont la hauteur est supérieure à celle définie par le règlement dès lors qu'elle ne conduise pas à dépasser la hauteur initiale de la construction. <p>Pour ces constructions et installations, la hauteur maximale n'est pas réglementée.</p> La hauteur des annexes aux habitations non accolées est limitée à 4 mètres à l'égout du toit.
--	--	---

Création ou modification des périmètres de protection de la diversité commerciale

Les périmètres de protection de la diversité commerciale sont délimités en application de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme.

Extrait de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme

« Le règlement peut identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif. (...) »

Ces périmètres ont vocation à permettre la protection des commerces et services de proximité des centres-villes en cohérence avec l'orientation du PADD visant à identifier les bourgs comme supports de l'offre commerciale de proximité.

Au sein du PLUi approuvé, le dispositif a été mis en place :

- autour des commerces du centre-bourg de St-Ouen en Belin,
- autour des commerces et activités du centre-ville d'Ecommoy (Rue Gambetta, Place de la République et angle de la rue Sainte-Anne, Rue du Docteur Estrabaud, rue Carnot et angle de la rue des Promenades)

Depuis l'approbation du PLUi, la Communauté de communes et plusieurs des principales polarités du territoire (Ecommoy, Laigné en Belin, St-Gervais en Belin, Teloché) se sont engagées dans une opération de revitalisation du territoire dans le cadre du programme Petites villes de demain. Ce programme vise à donner aux élus des communes de moins de 20000 habitants, qui exercent des fonctions de centralités et présentant des signes de fragilité, les moyens de concrétiser leurs projets de territoire pour conforter leur statut de villes dynamiques, respectueuses de l'environnement, où il fait bon vivre.

Les réflexions conduites dans le cadre de l'opération ont mené les élus à envisager une adaptation des mesures de protection des commerces et services de proximité de leurs centre-bourgs et centres-villes en fonction du contexte, des besoins estimés et de l'évaluation du risque de disparition de la diversité commerciale de chaque commune.

Cette adaptation passe par :

- la redéfinition du périmètre de protection de la diversité commerciale dans le centre-ville d'Ecommoy. Le périmètre d'action est recentré autour de la place de la République, cœur commercial de la ville et des rues adjacentes immédiates. Le linéaire commercial protégé est ainsi réduit au niveau de la rue du Dr Estrabaud,
- la création de périmètres de protection dans les centralités commerciales de plusieurs autres polarités du territoire (Laigné-en-Belin, St-Gervais en Belin, Moncé en Belin),
- la mise en place d'une protection au titre de la

préservation de la diversité commerciale sur les locaux commerciaux du bourg de Marigné.

La protection existante et mise en place dans le cadre de l'élaboration du PLUi n'est en revanche pas modifiée sur le bourg de St-Ouen en Belin.

Par ailleurs, aucune protection n'est mise en place dans les bourgs de St-Biez en Belin et Teloché.

Les extraits cartographiques présentés ci-après exposent les adaptations apportées aux plans de zonage du PLUi.

La protection de la diversité commerciale



Périmètre de protection de la diversité commerciale au titre de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme

Sur Ecommoy (modification du périmètre de protection de la diversité commerciale)

Avant modification n°2

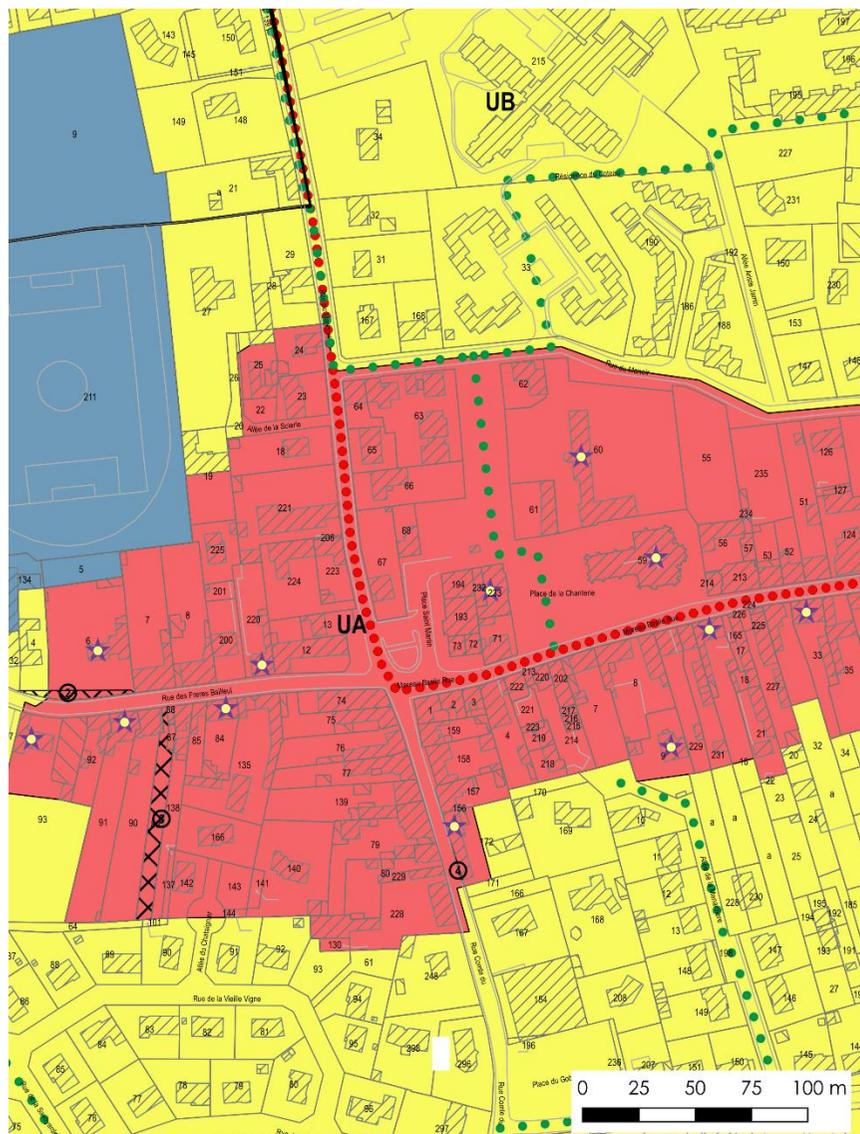


Après modification n°2

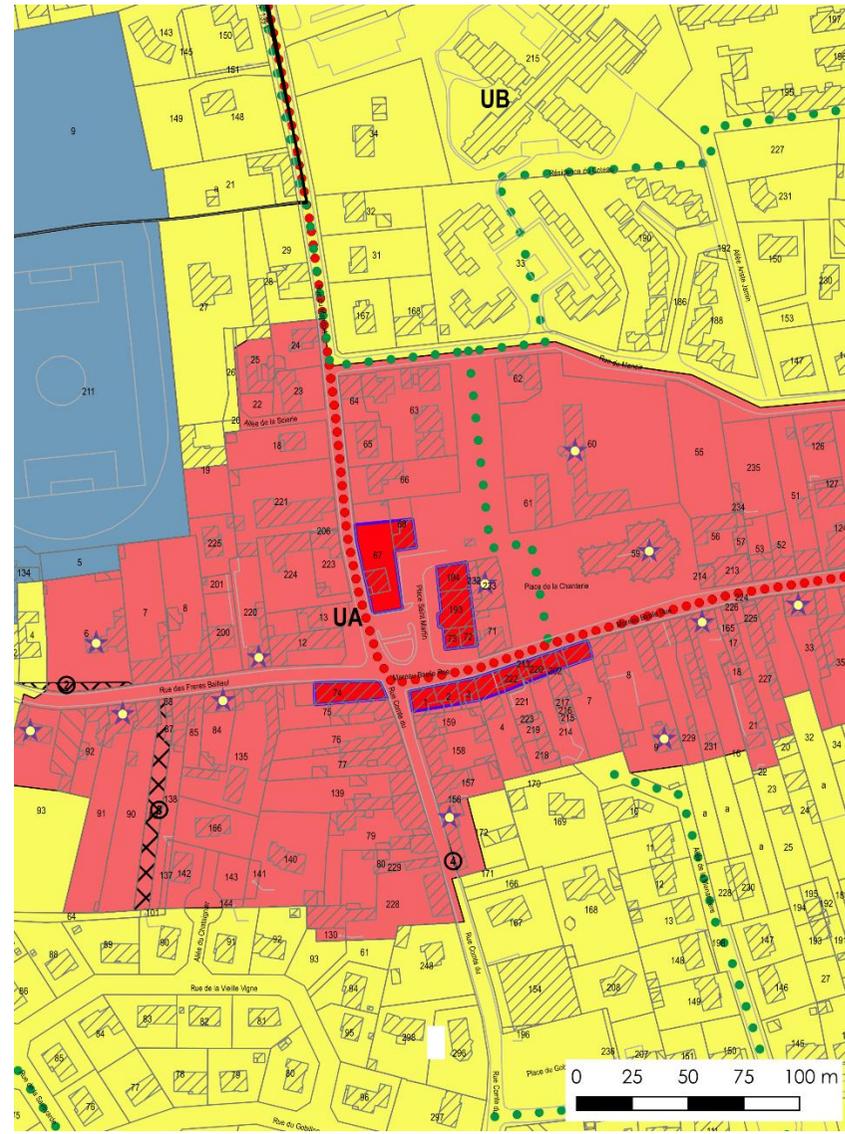


Sur Ligné en Belin (création du périmètre de protection de la diversité commerciale)

Avant modification n°2

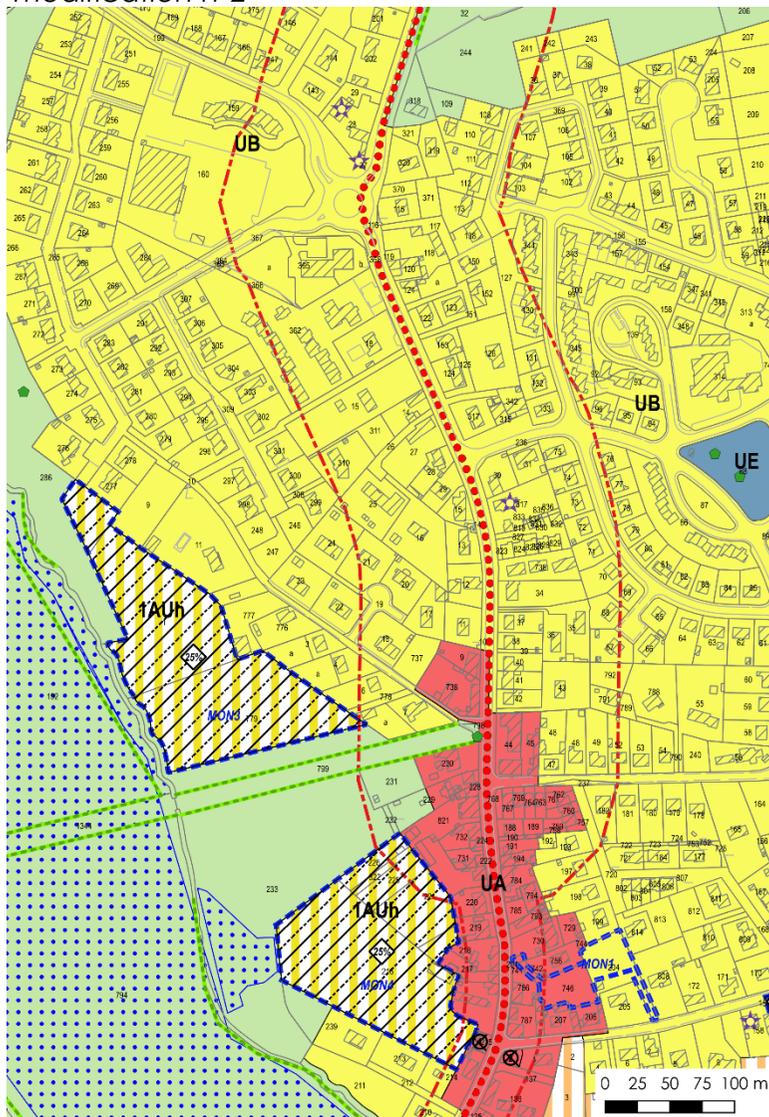


Après modification n°2

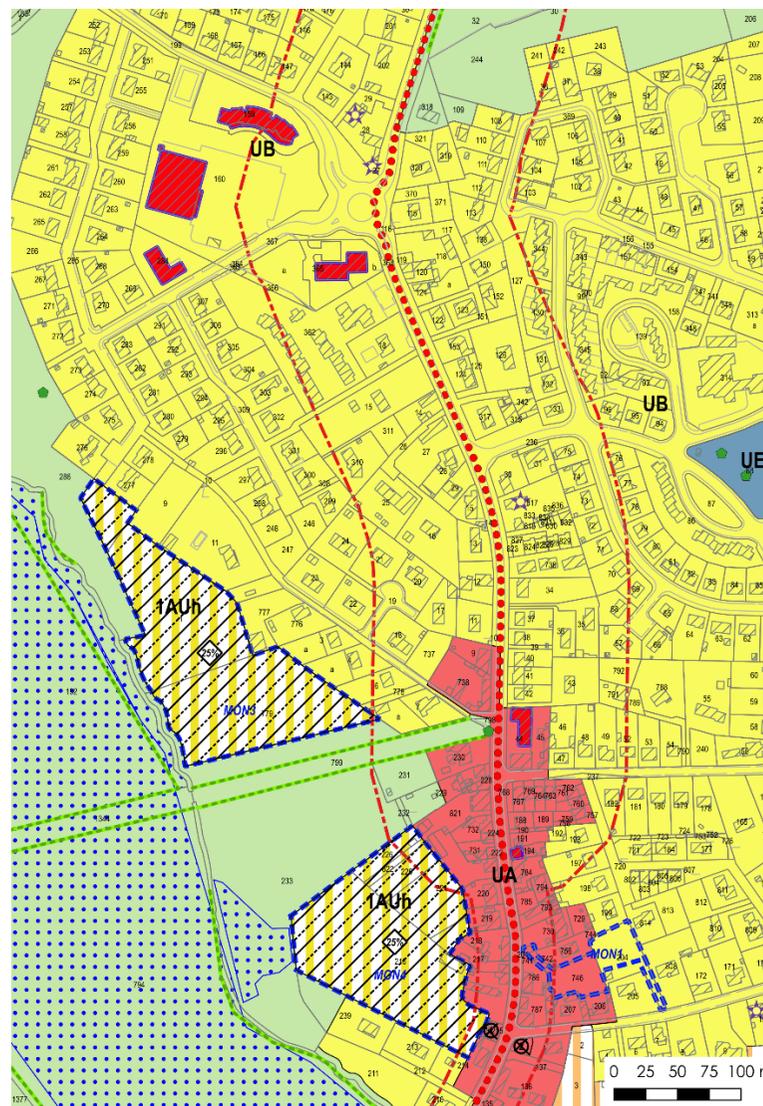


Sur Moncé en Belin (création du périmètre de protection de la diversité commerciale)

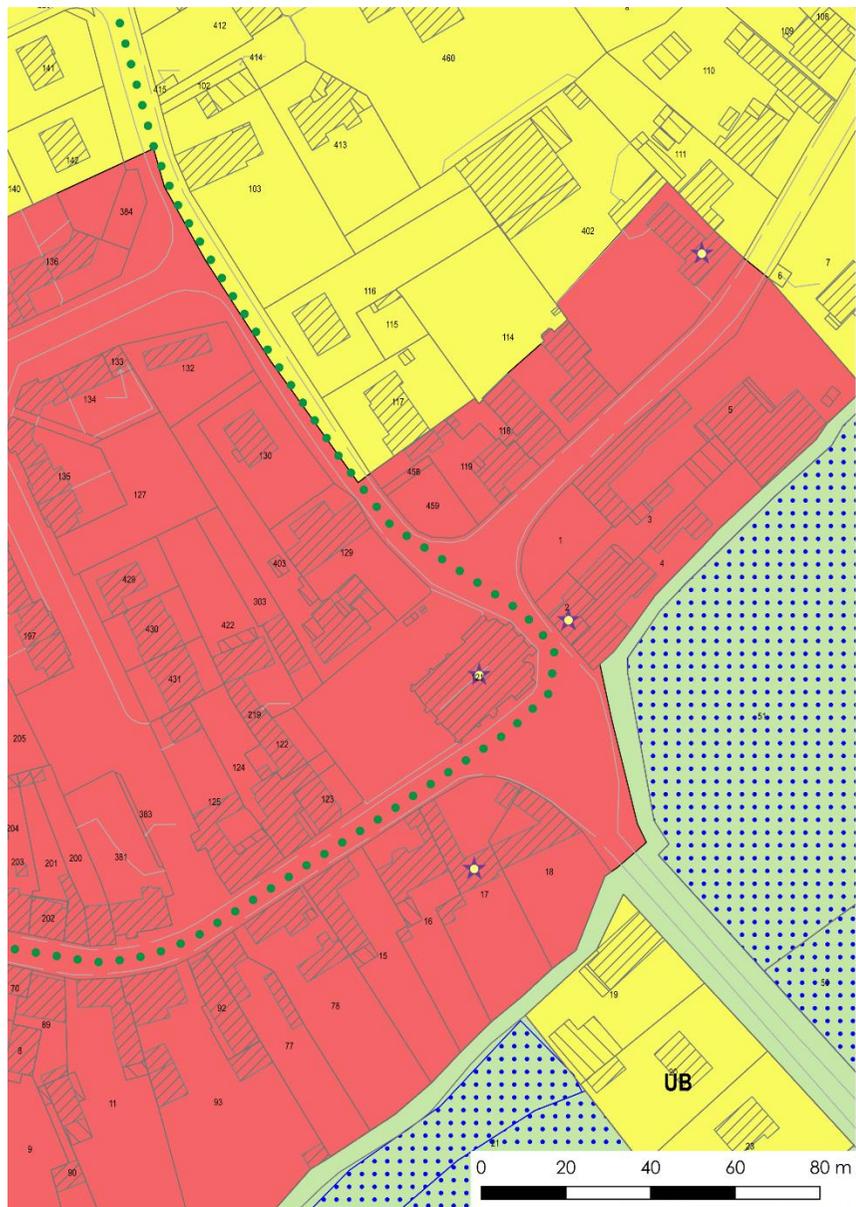
Secteur du boulevard des Avocats avant modification n°2



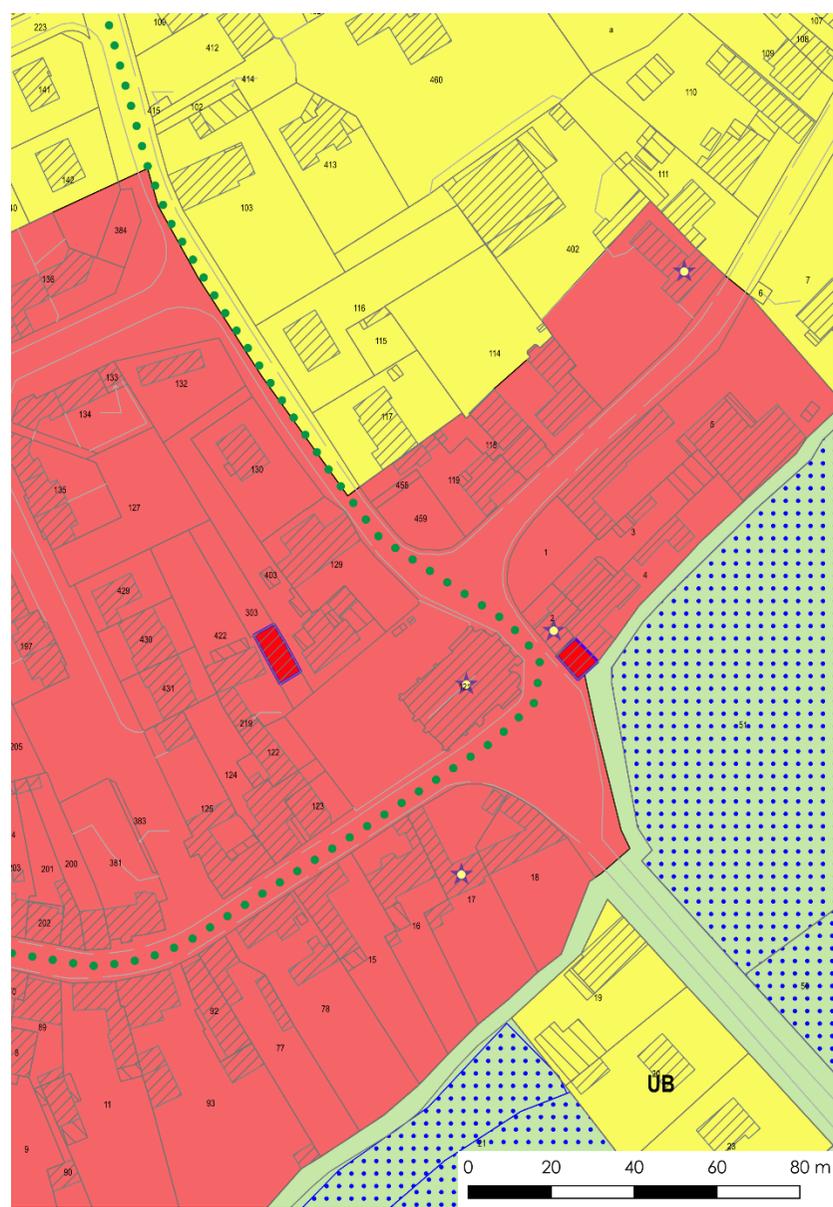
Secteur du boulevard des Avocats après modification n°2



Secteur de l'église avant modification n°2

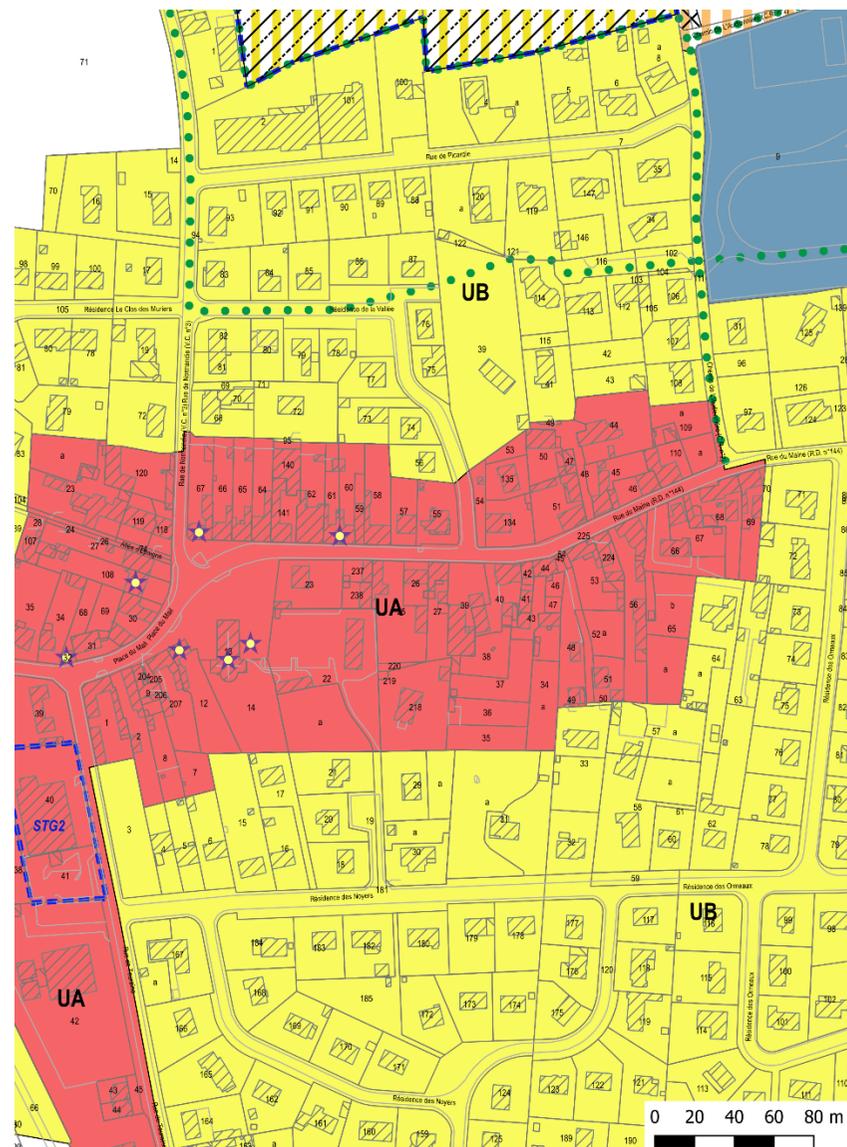


Secteur de l'église après modification n°2

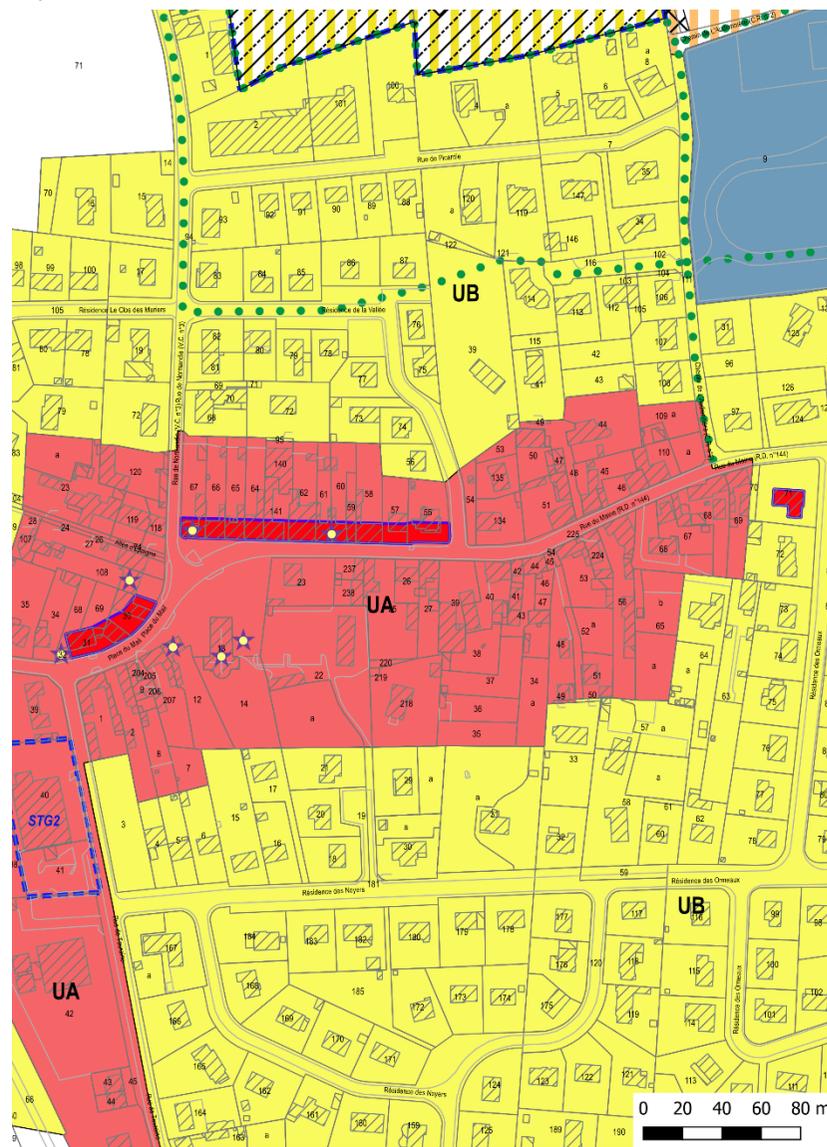


Sur St-Gervais en Belin (création du périmètre de protection de la diversité commerciale)

Avant modification n°2

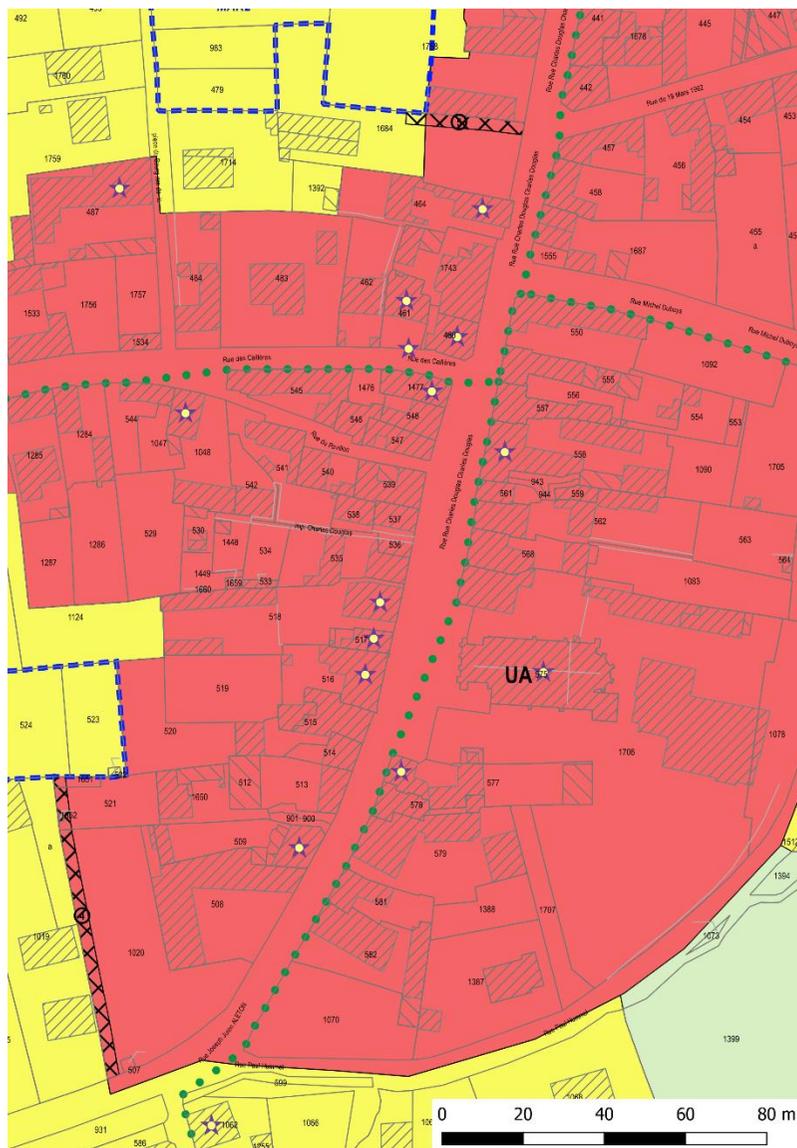


Après modification n°2



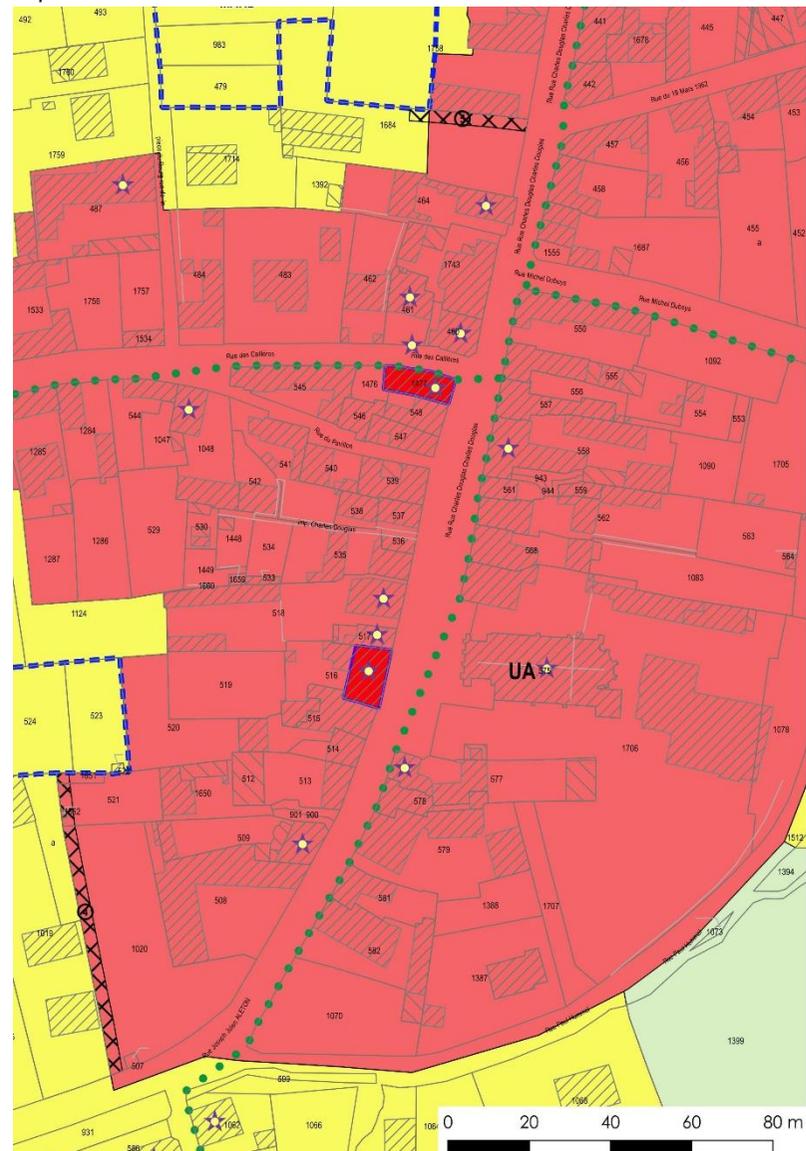
Sur Marigné (création d'une protection sur les locaux commerciaux du centre-bourg)

Avant modification n°2



PLUi Orée de Bercé – Bélinois

Après modification n°2



Modification n°2 – Notice de présentation

En complément des modifications apportées aux documents graphiques, les élus souhaitent faire évoluer les dispositions réglementaires associées à la protection pour mieux garantir la préservation de la diversité commerciale existante.

Il est rappelé que les dispositions du PLUi en vigueur prévoit que :

« Pour les constructions ou linéaires de constructions identifiées sur les documents graphiques en application de l'article L. 151-16 du code de l'urbanisme pour assurer la protection de la diversité commerciale, tout changement de destination des rez-de-chaussée à vocation de « Commerces et activités de services » est interdit vers toute autre destination ou sous-destination.

Toutefois, en cas d'absence d'activité dans ces locaux pendant une durée ininterrompue de 5 ans, le changement de destination est possible. »

3 ans après l'entrée en vigueur du PLUi, il est apparu que cette réglementation :

- pouvait faire obstacle à la transformation de certains commerces en d'autres activités cohérentes avec l'objectif de diversité commerciale des bourgs (exemple : transformation d'un commerce en restaurant)
- ouvrait la possibilité d'un changement de destination au-delà d'un délai de 5 ans d'inactivité dans les locaux. Ce délai, destiné initialement à limiter les risques de vacance longue de locaux commerciaux nuisant à

l'image des bourgs, est apparu comme trop court pour prendre en compte les délais d'échanges et de montage de projets pour la création de nouveaux commerces.

- n'encadrerait pas suffisamment certains aspects relatifs à la création/disparition d'accès aux logements ou autres locaux situés au-dessus des locaux commerciaux.

En conséquence et en cohérence avec les réflexions menées dans le cadre de l'ORT sur le territoire communautaire, il est décidé de modifier la réglementation existante comme exposé dans le tableau en page suivante.

	Règlement avant modification n°2	Règlement après modification n°2
Chapitre III – Dispositions communes à l'ensemble des zones Article 7 – Règles relatives aux hauteurs des constructions	<p>Pour les constructions ou linéaires de constructions identifiées sur les documents graphiques en application de l'article L. 151-16 du code de l'urbanisme pour assurer la protection de la diversité commerciale, tout changement de destination des rez-de-chaussée à vocation de « Commerces et activités de services » est interdit vers toute autre destination ou sous-destination.</p> <p>Toutefois, en cas d'absence d'activité dans ces locaux pendant une durée ininterrompue de 5 ans, le changement de destination est possible.</p>	<p>En rez de chaussée des linéaires ou locaux commerciaux protégés au titre de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme et identifiés sur les documents graphiques, dans les locaux n'ayant pas une vocation d'habitat, sont exclusivement autorisées les sous-destinations suivantes : artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hôtels et équipement d'intérêt collectif et services publics.</p> <p>Pour les linéaires et locaux commerciaux protégés, les travaux qui conduisent, dans un même immeuble, à la condamnation de l'accès indépendant aux locaux ayant une destination distincte de l'activité commerciale ou artisanale sont interdits sauf dans l'hypothèse de la création d'un autre accès indépendant.</p> <p>Les travaux ayant pour objectif de créer une entrée indépendante pour accéder aux étages des locaux ayant une destination commerciale ou artisanale sont autorisés.</p>

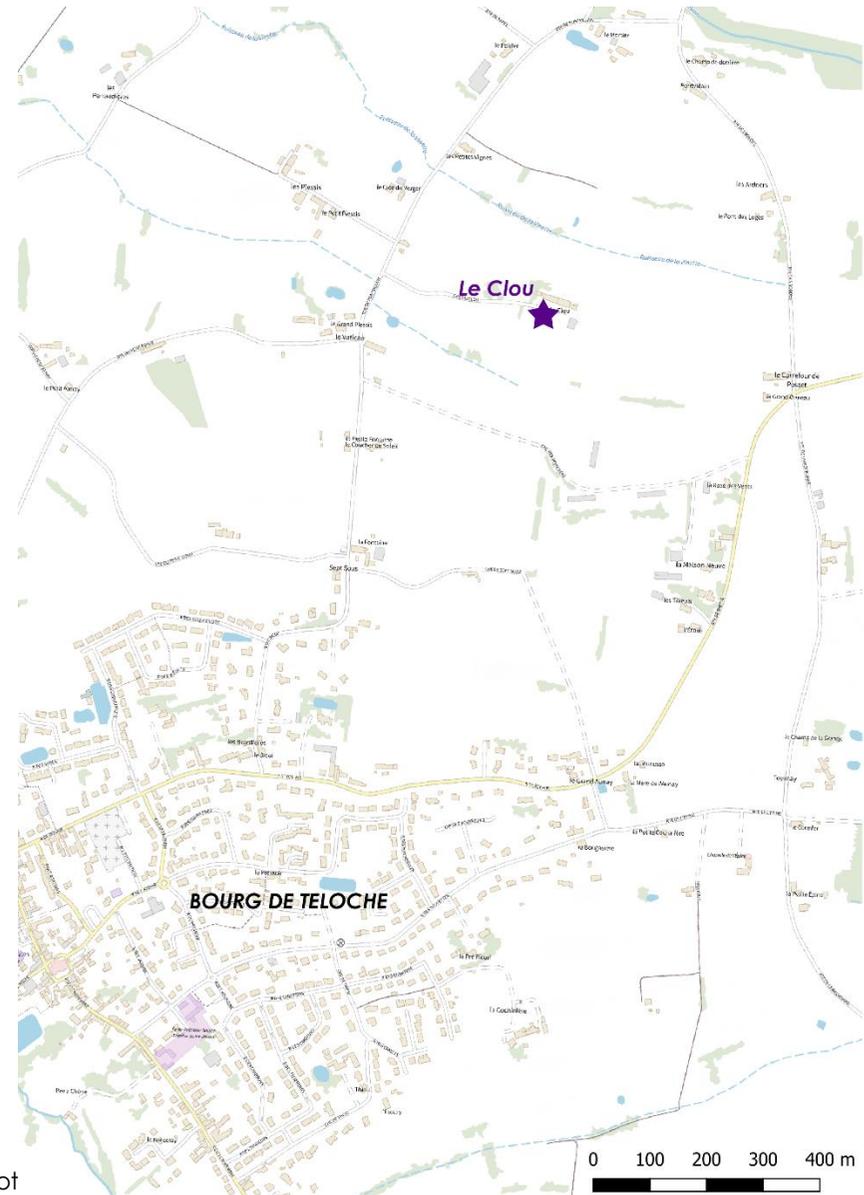
La nouvelle réglementation permet ainsi :

- de viser explicitement les sous-destinations autorisés au sein des locaux commerciaux protégés en permettant toutefois la mutation d'une sous-destination vers une autre sous-destination autorisée,
- de supprimer toute référence à une notion de délai concernant l'application de la règle. La protection s'applique ainsi sans limitation de délai.
- d'assurer la conservation ou la création d'accès aux locaux non commerciaux situés dans le même immeuble (sur les arrières ou aux étages).

Développement d'une activité existante d'exploitation et de transformation forestière à Teloché

Au lieu-dit « le Clou » sur le territoire de Teloché et à environ 900 mètres du bourg, une entreprise mène actuellement une activité d'exploitation et de transformation forestière. Cette entreprise a notamment pour objet la mise en valeur et la transformation du châtaignier du territoire du Belinois, dans le cadre de circuits courts répondant à la demande importante de piquets et de lisses, largement utilisés par les collectivités et les éleveurs équins présents sur les communes du territoire. L'utilisation du châtaignier local pour ces produits permet par ailleurs de réduire l'utilisation de pins traités et en conséquence, limite l'emploi de produits chimiques fongicides.

Plan de localisation de l'activité existante



Cette activité s'intègre parfaitement dans le cadre de la charte forestière de l'Orée de Bercé-Belinois, qui visait notamment à utiliser le bois local en promouvant son usage par les collectivités et par les privés au travers du développement des circuits courts et de la promotion des entreprises locales. Elle est également cohérente et compatible avec les orientations du PADD visant à faire du PLUi un outil en faveur de la valorisation économique de la ressource forestière du territoire et qui doit permettre de valoriser et développer les débouchés.

Dans le cadre du développement de son activité, l'entreprise souhaite aujourd'hui procéder à la réhabilitation de constructions existantes et créer un bâtiment d'une emprise au sol maximale de 1500m² destinés au stockage du matériel et des produits transformés de l'activité.

Il apparaît toutefois que l'activité est actuellement située au sein de la zone agricole A du PLUi, dont le règlement ne permet pas la réhabilitation ou la création de bâtiments dédiés à l'exploitation forestière.

La collectivité souhaite donc profiter de la procédure de modification pour permettre la création d'un secteur de taille et de capacité limitée (STECAL) dédié à l'exploitation et la transformation forestière au niveau du lieu-dit « Le Clou ».

- **Compatibilité du STECAL avec le PADD**

Comme exposé précédemment, le développement de cette activité répond aux orientations du PADD visant à favoriser la valorisation économique de la ressource forestière .

Par ailleurs, la création d'un STECAL destiné à permettre le développement d'une activité existante est compatible avec l'orientation n°3 du PADD « Mettre en place une politique économique qui soit à l'écoute des entreprises et de leurs besoins » et plus spécifiquement l'orientation visant à accompagner les activités existantes en campagne selon laquelle « *le PLUi doit pouvoir apporter des solutions adaptées au développement de ces entreprises (entreprises existantes en campagne) afin de ne pas remettre en cause leur pérennité* ».

Sur ce point, le PADD rappelle que « *les conditions de ce développement devront être encadrées eu égard au cadre agricole et naturel dans lequel elles s'insèrent* ».

- **Justifications du recours à la création d'un STECAL**

Les « secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées » ou STECAL sont des secteurs délimités en application de l'article L.151-13 du code de l'urbanisme :

« *Le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés :*

1° Des constructions ;

2° Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;

3° Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Il précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

Leur caractère exceptionnel s'apprécie, entre autres critères, en fonction des caractéristiques du territoire, du type d'urbanisation du secteur, de la distance entre les constructions ou de la desserte par les réseaux ou par les équipements collectifs. »

Ces secteurs visent ainsi, au sein des zones agricoles, naturelles ou forestières, à autoriser, sur une emprise et dans des conditions définies, des constructions non permises dans le règlement des zones agricoles, naturelles ou forestières.

Dans le cas présent, le site de l'activité au lieu-dit « le Clou » est localisé en zone agricole A. Le règlement de cette zone n'autorise pas les constructions dédiées à l'exploitation forestière conformément aux dispositions de l'article R.151-23 du code de l'urbanisme qui disposent que :

« Peuvent être autorisées, en zone A :

1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole agréées par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;

2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci. »

Sur la base de cet article, il n'est donc pas possible de recourir à une modification du règlement écrit de la zone A pour y autoriser les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière.

La réponse aux besoins de développement de l'entreprise justifie donc la création d'un STECAL à vocation forestière Af.

- **Délimitation du STECAL Af**

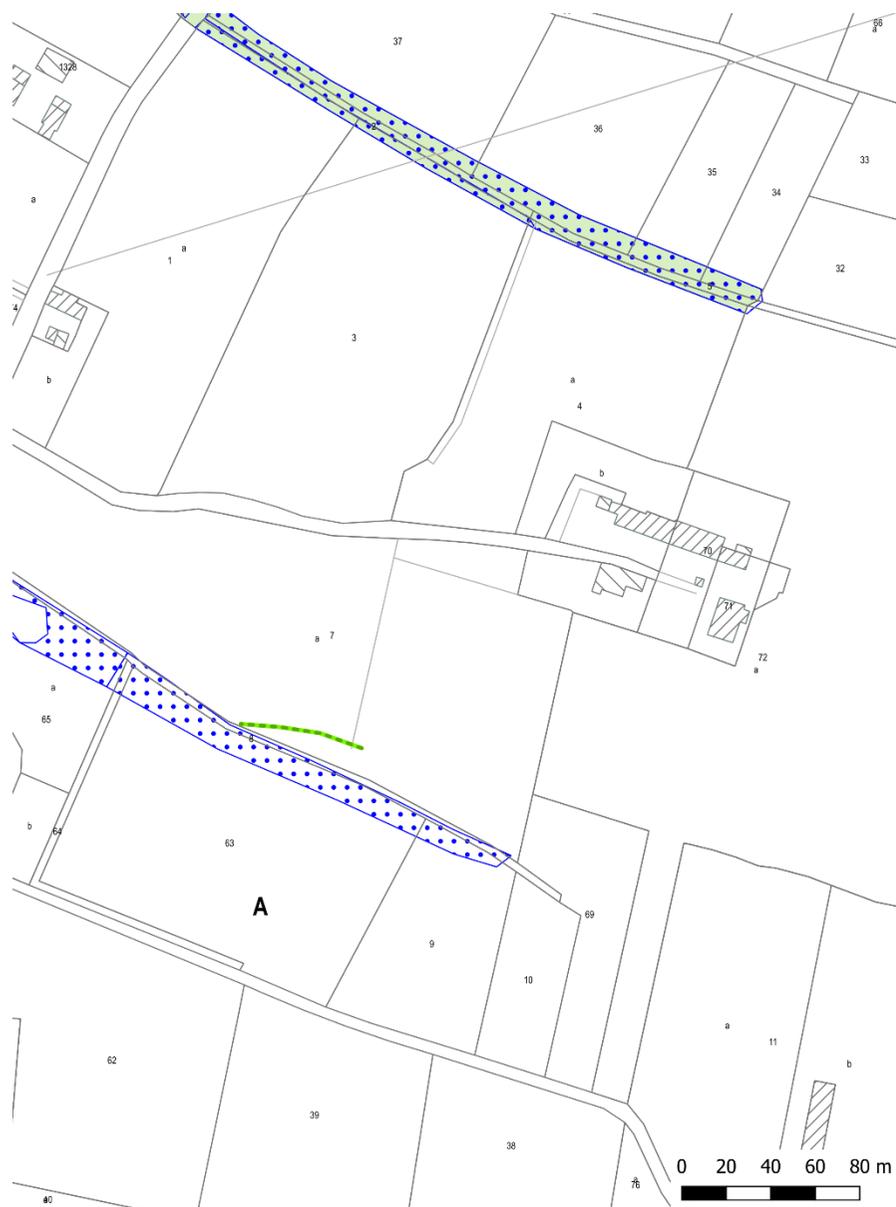
L'extrait des documents graphiques en page suivante présente la délimitation du STECAL Af créée dans le cadre de la modification.

Cette délimitation prend en compte le site actuellement occupé par l'entreprise et les aménagements projetés dans le cadre de son développement (bâtiment de stockage, zones de dépôt des grumes, zones de chargement, espaces de circulation, implantation d'une scierie mobile).

Il s'appuie notamment sur les haies existantes au sud et à l'est et le chemin existant au nord.

Le STECAL Af couvre ainsi d'environ 1,42 ha.

Extrait du zonage avant modification n°2



Extrait du zonage après modification n°2



- **Définition des conditions de développement de l'activité**

Ces conditions sont définies en réponse :

- aux dispositions de l'article L. 151-13 du code de l'urbanisme précité qui rappelle que, dans les STECAL, le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions ainsi que les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité.
- aux orientations du PADD, qui précisent que les conditions du développement des entreprises en campagne devront être encadrées eu égard au cadre agricole et naturel dans lequel elles s'insèrent.

Pour encadrer le développement de l'entreprise, trois outils sont mobilisés :

- les documents graphiques,
- le règlement écrit du PLUi,
- les orientations d'aménagement et de programmation.

1- Les documents graphiques

Sur le secteur du Clou, au sud du projet, une haie a été protégée au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. Elle appuie la présence d'une mare connectée à une zone humide longeant la limite sud de la parcelle.

Dans la continuité de cette haie protégée, le linéaire de peupliers présente un intérêt paysager et écologique moindre ne justifiant pas la mise en place d'une protection particulière. En revanche, la haie existante et longeant la limite Est de la

parcelle constitue un élément paysager de qualité, qui contribue à insérer l'intégration du site et des futurs constructions et installations dans l'environnement.

La haie est donc protégée au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme comme mentionné sur l'extrait du document graphique exposé en page précédente.

Vue sur le site depuis le sud



2- Le règlement écrit

Le règlement écrit de la zone A est complété comme précisé dans le tableau en page suivante.

Les mentions en rouge sont celles ajoutées au règlement de la zone A dans le cadre de la création du STECAL Af.

Thématique	Principes d'aménagement et de programmation	Exposé des motifs des nouvelles dispositions
Préambule	<p>La zone A couvre des terres agricoles à protéger en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique. Les bâtiments et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou nécessaires aux services publics sont les seules formes d'urbanisation nouvelles autorisées dans cette zone. La zone A prend en compte l'existence d'un bâti non agricole occupé par des tiers à l'activité agricole. La zone A comprend plusieurs secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La <u>zone Az</u> est destinée à permettre le développement des activités existantes situées dans la zone à dominante agricole, - La <u>zone Aeq</u> est destinée à la prise en compte des activités équestres non rattachables à l'activité agricole, - La <u>zone At</u> destinée à la prise en compte des projets à vocation touristique dans la zone à dominante agricole. - La <u>zone Agv2</u> destinée à couvrir les secteurs accueillant des résidences mobiles constituant l'habitat permanent des gens du voyage, - la <u>zone Af</u> destinée à permettre le développement des activités d'exploitation et de transformation forestière dans la zone à dominante agricole. <p>Pour rappel, la zone est concernée par certaines prescriptions ou informations figurant sur les documents graphiques et règlementées au sein du chapitre 3 du présent règlement « Dispositions communes à l'ensemble des zones ».</p>	<p>Le préambule du règlement de la zone A est complété pour mentionner l'existence du nouveau STECAL Af mis en place dans le cadre de la modification.</p>
A1 – Interdiction et limitation des usages des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations	<p>(...) <u>6- Prescriptions particulières applicables dans le STECAL Af</u> Sous réserve d'être compatibles avec les principes définis dans l'orientation d'aménagement et de programmation applicable sur le secteur, sont seuls autorisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> • les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont directement liés aux travaux de constructions autorisées ou ils sont nécessaires pour la recherche archéologique, • les ouvrages techniques d'infrastructure nécessaires aux réseaux publics, 	<p>L'article 1 vise à définir les possibilités de construire offertes par le STECAL Af nouvellement créé. Ces possibilités :</p> <ul style="list-style-type: none"> - autorisent les affouillements et exhaussements du sol dans des conditions identiques à celles de l'ensemble des autres STECAL définis sur les documents graphiques,

	<ul style="list-style-type: none"> • la réfection des constructions existantes, • les constructions, installations et aménagements nécessaires aux besoins de l'exploitation forestière et de la transformation des produits forestiers. <p>Dans le cadre de nouvelles constructions, celles-ci seront autorisées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - dans une limite d'emprise au sol maximale de 1500m² à l'échelle de l'ensemble du STECAL, - dès lors qu'elles sont situées à moins de 30 mètres des constructions existantes situées sur la parcelle d'implantation du projet. 	<ul style="list-style-type: none"> - autorisent les ouvrages nécessaires aux réseaux publics ainsi que la réfection des constructions existantes comme pour l'ensemble des autres STECAL, - se basent sur les besoins exprimés par l'entreprise dans le cadre du développement de son activité. <p>En matière de constructions, ce développement s'appuiera notamment sur la création d'un nouveau bâtiment. Conformément à l'article L.151-13, l'article 1 définit les conditions de densité (1500m² d'emprise au sol maximale) et d'implantation (30 mètres maximum des constructions existantes) des constructions autorisées dans la zone.</p> <p>Par ailleurs, et en préambule, l'article 1 rappelle l'obligation de respecter, suivant un principe de compatibilité, les principes définis dans l'orientation d'aménagement et de programmation (cf. ci-après).</p>
A2 – Mixité fonctionnelle et social	Non réglementé	Aucune modification
A3 – Volumétrie et implantation des constructions	<p>1- Implantation des constructions (...)</p> <p>2- Hauteur des constructions (...)</p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>Prescriptions applicables au STECAL Af</u> La hauteur des constructions : <ul style="list-style-type: none"> - est limitée à la hauteur initiale de la construction existante dans le cadre d'une réfection, 	<p>L'article 3 définit les règles de volumétrie et d'implantation des constructions. Les règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives ne sont pas modifiées.</p> <p>Ainsi les règles applicables par ailleurs à la zone A sont applicables au sein du STECAL Af :</p> <ul style="list-style-type: none"> - recul de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises

	<p>- est limitée à 4,5 mètres à l'égout du toit et 6 mètres de hauteur totale pour les nouvelles constructions destinées à l'exploitation et à la transformation forestière.</p>	<p>publiques (hors voies départementales) - implantation non règlementée par rapport aux limites séparatives. L'article 3 définit, conformément à l'article L. 151-13 du code de l'urbanisme, les conditions de hauteur des constructions autorisées. La règle est définie en cohérence avec les besoins exprimés du projet.</p>
<p>A4 – Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale</p>	<p>La zone A est concernée par des prescriptions règlementaires relatives à la protection du patrimoine bâti, paysager et naturel (article 3 du chapitre 3 du présent règlement - Dispositions communes à l'ensemble des zones). Les projets devront par ailleurs, le cas échéant, respecter les principes définis dans l'orientation d'aménagement et de programmation thématique « Patrimoine ». Les dispositions de l'article L.111-16 du code de l'urbanisme s'appliquent nonobstant les dispositions règlementaires définis ci-après. L'emploi brut de matériaux destinés à être enduits et de plaques préfabriquées présentant l'aspect du béton brut est dans tous les cas interdit (constructions et clôtures). 1- Bâtiments et installations agricoles et forestières dans le STECAL Af Les nouvelles constructions agricoles ou forestières doivent être conçues, traitées et implantées de manière à faciliter leur intégration dans le paysage rural en prenant notamment en compte le relief, la trame végétale existante mais également les contraintes et besoins de l'activité agricole ou forestière (protection contre le vent, éclairage, fonctionnement de l'exploitation). Dans le cas de grands volumes agricoles ou forestiers, cette intégration passera par la réalisation de façades en : - bardage bois teinte naturelle, - bardage métallique non brillants de teinte foncée (gris anthracite, bleu ardoise, vert foncé, brun) ou gamme de gris, gris-bleu, gris-vert, gris-beige. Un traitement des façades en béton peut être autorisé s'il ne concerne qu'une portion de la façade de la construction (50% maximum). Pour ces grands volumes, les toitures seront soit de teinte ardoise ou tuile, soit gris, soit de la même teinte que l'une des façades de la construction.</p>	<p>L'article 4 vise à définir les conditions permettant d'assurer l'insertion des nouvelles constructions dans l'environnement rural. Pour les nouvelles constructions forestières autorisées dans le STECAL Af, il est décidé d'appliquer des conditions identiques à celles imposées aux bâtiments agricoles. Les constructions forestières tout comme les constructions agricoles constituent en effet de grands volumes qu'il convient d'intégrer au mieux dans le paysage. Les autres dispositions de l'article (constructions existantes, nouvelles constructions autres, clôtures) ne sont pas modifiées.</p>

	<p>Des exceptions à ces teintes ou des matériaux translucides pourront être admis lorsque cela est justifié par les besoins de l'activité agricole (limitation de chaleur dans les bâtiments d'élevage, éclairage zénithal, nature de l'activité, etc.)</p> <p>La mise en place d'un dispositif végétal complémentaire prenant la forme de structures végétales linéaires (haies arborées, alignement d'arbres) ou ponctuelles (vergers, boisements, bosquets) pourra être exigée pour assurer l'intégration des constructions.</p> <p>(...)</p>	
A5 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions	<p>La zone A est concernée par des prescriptions réglementaires relatives à la protection du patrimoine bâti, paysager et naturel (article 3 du chapitre 3 du présent règlement - Dispositions communes à l'ensemble des zones).</p> <p><u>Prescriptions applicables au STECAL Af</u> L'aménagement des abords des constructions et installations doit être compatible avec les principes définis dans l'orientation d'aménagement et de programmation applicable sur le STECAL Af.</p>	L'article 5 rappelle que pour le STECAL Af, une OAP spécifique est créée. Cette OAP définit certains principes relatifs à l'intégration paysagère des constructions et aménagements avec lesquels le projet devra être compatible.
A6 - Stationnement	<p>Les obligations en matière de stationnement sont définies à l'article 2 du chapitre 3 du présent règlement – Dispositions communes à l'ensemble des zones.</p>	Article inchangé
A7 – Desserte par les voies publiques ou privées	<p>1- Accès Les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles à desservir. L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.</p> <p>La création d'accès sur le réseau routier départemental est régie par les dispositions mentionnées à l'article 10 des dispositions communes à l'ensemble des zones du présent règlement.</p> <p>2- Voies Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y</p>	Article inchangé

	être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.	
A8 – Desserte par les réseaux	<p>1- Eau potable Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être soit raccordée au réseau public de distribution s'il existe, soit alimentée par captage, forage ou puits particulier conformément à la réglementation en vigueur. En cas de double alimentation "adduction publique/puits privé", des réseaux séparés devront être mis en place afin de prévenir tout risque de pollution du réseau public par le puits privé conformément à l'article R.1321-57 du code de la santé publique. Les autres besoins en eau pour usage agricole ou pour la défense incendie notamment, lorsque le réseau n'existe pas ou qu'il est insuffisant, sont à couvrir par la mise en place de réserves appropriées.</p> <p>2- Eaux usées Toute construction ou installation qui le nécessite pourra être : - soit raccordée au réseau d'assainissement collectif lorsque celui-ci existe, - soit assainie suivant un dispositif d'assainissement non collectif adapté à la nature du sol et conforme aux dispositions législatives et réglementaires. L'évacuation directe des eaux usées dans le réseau d'eaux pluviales est interdite.</p> <p>3- Eaux pluviales La gestion des eaux pluviales sera assurée au maximum sur la parcelle et la pétitionnaire assure à sa charge : - les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, - les mesures prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement. - les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage et la récupération des eaux pluviales. L'usage des eaux pluviales à l'intérieur ou à l'extérieur des constructions devra se faire conformément à la réglementation en vigueur. Dans le cadre d'un usage des eaux pluviales, une séparation physique complète entre le réseau public d'alimentation en eau potable et le réseau relié à la citerne contenant les eaux pluviales devra être mise en place.</p>	Article inchangé Cet article définit, conformément à l'article L.151-13 du code de l'urbanisme, les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité.

	<p>Lorsque ces aménagements ne sont pas réalisables en raison de la configuration, de la topographie ou de la surface de la parcelle, en raison de la nature du sol ou dans le cadre de surverse des systèmes de récupération des eaux pluviales, le constructeur pourra rejeter les eaux pluviales au réseau public d'eaux pluviales dès lors que ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible.</p> <p>4- Electricité et communications numériques Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements doivent être réalisés en souterrain lorsque le réseau est souterrain.</p>	
--	---	--

3- Les orientations d'aménagement et de programmation

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) constituent un outil réglementaire souple du PLUi destiné à exprimer de manière qualitative les ambitions et la stratégie de la collectivité en termes d'aménagement.

Elles visent à définir des intentions et orientations d'aménagement notamment sur un secteur donné. Des orientations d'aménagement et de programmation ont ainsi été créées pour l'ensemble des secteurs à aménager à vocation d'habitat ou d'activités.

Sur le STECAL Af du Clou, il est proposé de définir, en complément des dispositions réglementaires, une OAP permettant de cadrer l'organisation générale de l'aménagement du secteur et de compléter les dispositifs relatifs à l'intégration paysagère des constructions.

Par ailleurs et conformément aux nouvelles dispositions du code de l'urbanisme (article L.151-6-2) introduites par la loi Climat et Résilience d'août 2021, l'OAP créée définit les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités

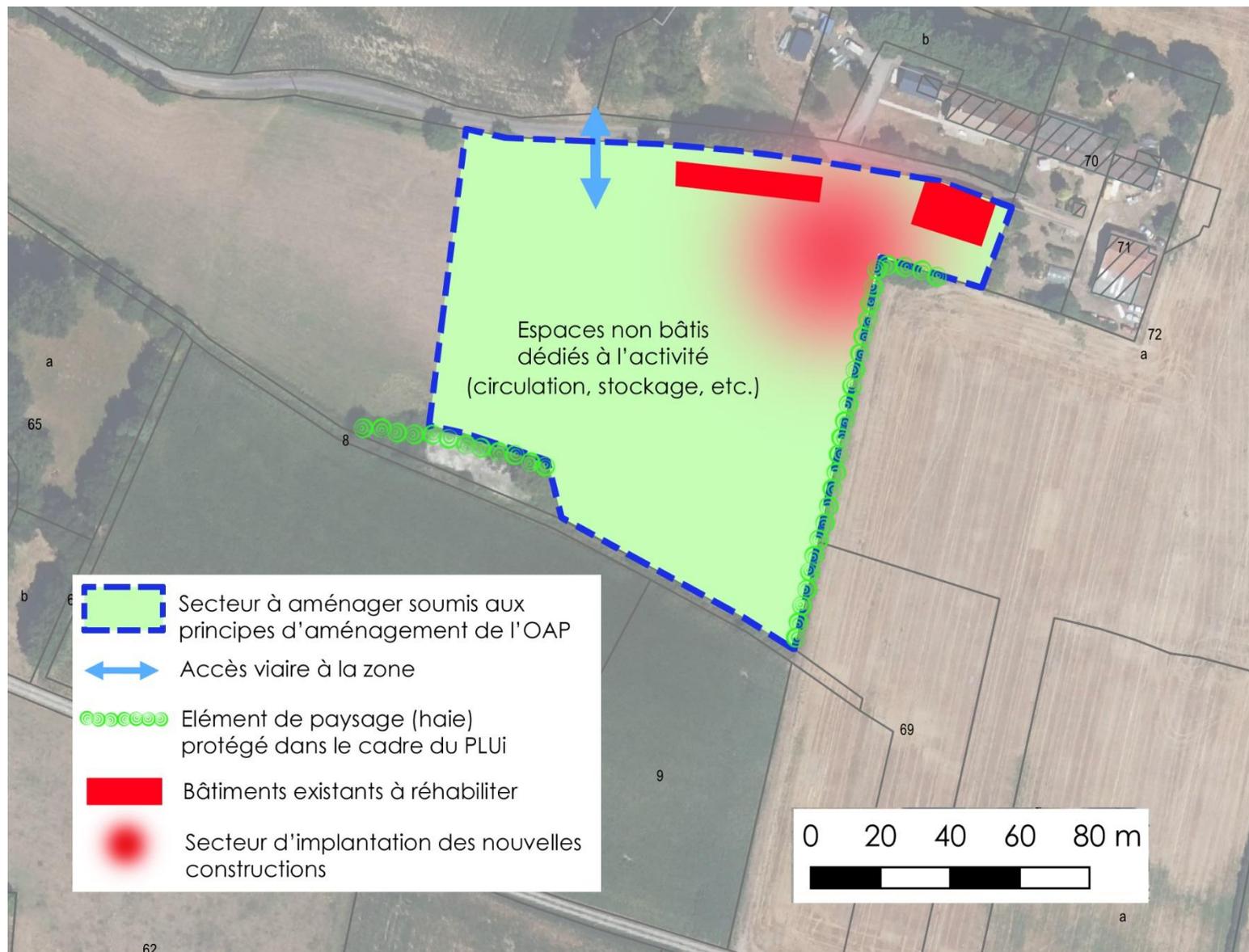
écologiques.

Les principes et orientations applicables au sein de l'OAP délimité sur le STECAL Af sont exposés et justifiés dans le tableau présenté en page suivante.

Thématique	Principes définis	Justification des principes retenus
Programmation	Le secteur est spécifiquement réservé au développement des activités d'exploitation et de transformation forestière (constructions, installations, espaces de circulation, stockage, etc.).	Les principes de programmation rappelle la vocation exclusive du secteur pour le développement des activités forestières.
Accès	La desserte du secteur s'organisera depuis un seul et unique accès sur le chemin rural n°65. L'accès sera à positionner en prenant en considération les besoins de l'activité et la sécurité des usagers.	L'OAP organise la desserte de la zone depuis la voie existante au nord du STECAL.
Organisation des constructions et aménagements	Les constructions et aménagements devront être réalisés en cohérence avec les principes définis sur le schéma d'aménagement ci-après. Les espaces non bâtis devront être traités avec des matériaux perméables permettant l'infiltration des eaux de pluie	Les orientations écrites renvoie au schéma d'aménagement concernant l'organisation des espaces au sein du STECAL (cf. ci-après). Pour faciliter l'infiltration des eaux de pluie dans le sol, les espaces non bâtis feront usage de matériaux perméables
Continuités écologiques	Les haies existantes seront à conserver tant pour assurer l'intégration paysagère des constructions et aménagements que les continuités écologiques du territoire. La végétation pourra être confortée par la plantation d'une haie bocagère composée d'essences locales à l'ouest du STECAL.	L'OAP rappelle la nécessité de préserver les haies existantes, par ailleurs protégées par le PLUi. A l'ouest du STECAL, la plantation d'une haie bocagère permettra de renforcer l'intégration paysagère de l'activité et de conforter la trame bocagère du secteur.

Le schéma d'aménagement accompagnant les orientations écrites de l'OAP est présenté en page suivante.

Schéma d'aménagement du STECAL Af (OAP TEL5)



Ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUz du Cruchet à Ecommoy

1- Justifications de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUz du Cruchet

La démarche d'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUz du Cruchet intervient pour répondre à la demande d'implantation d'une plateforme logistique de 25300m² auprès de la Communauté de communes. Il est ainsi envisagé l'implantation de cette plateforme sur les parcelles actuellement classées en zone 2AUz dans le PLUi et dont les surfaces sont suffisantes pour permettre l'implantation des constructions mais également de ses aménagements connexes (espaces de circulation, espaces de stationnement, aménagements paysagers, gestion des eaux pluviales, etc.). Le besoin global en surface est évalué à 6,5 ha minimum.

La justification de l'ouverture à l'urbanisation de cette zone dans le cadre de la présente procédure de modification est motivée par plusieurs éléments repris dans la délibération du conseil communautaire en date du 27 juin 2023 justifiant de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUz du Cruchet :

- l'opportunité de développement de l'emploi que l'implantation d'une plateforme logistique représente pour le territoire (110 emplois pouvant monter à 170 après une montée en puissance d'un an),
- la recommandation du SCOT du Pays du Mans de permettre le développement de l'activité logistique au sein des zones d'intérêt majeur positionnées à proximité des embranchements autoroutiers. Parmi les zones d'intérêt

majeur, le SCOT identifie la « zone de l'Echangeur » à Ecommoy couvrant la zone des Trubardières et le parc d'activités des Portes du Belinois près de l'échangeur de l'A28,

- l'absence de friches industrielles ou de disponibilités foncières suffisantes au sein de la portion aménagée du parc d'activités des portes du Belinois et dans la zone des Trubardières pour répondre aux besoins en surface de la plateforme logistique,
- l'absence de friches industrielles ou de disponibilités foncières suffisantes dans les autres zones d'activités communautaire du territoire (zone de la Belle Etoile à Moncé en Belin, zones du Petit Raidit et du Gué à Teloché, zone des Trubardières à Ecommoy) et les autres secteurs d'activités du territoire (zones UZ délimitées par le PLUi),
- la cohérence de l'ouverture de cette urbanisation avec les orientations du PADD, qui prévoyait que le potentiel d'extension créé au niveau de la zone de l'échangeur sera mis à disposition et donc ouvert à l'urbanisation « si l'offre disponible n'est plus suffisamment diversifiée notamment en termes de surfaces de parcelles et conduit de fait à exclure l'implantation de certaines catégories d'entreprises souhaitant s'installer. » Dans le cas présent et comme mentionné précédemment, l'offre disponible sur la zone de l'échangeur (zone des Trubardières et parc d'activités des Portes du Belinois) n'est pas suffisante pour répondre à l'implantation du projet de plateforme logistique.

Au regard de l'ensemble de ces éléments, l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUz du Cruchet est nécessaire pour permettre la poursuite du développement de l'emploi sur le territoire intercommunal.

2- Caractéristiques et enjeux du site d'urbanisation

2.1 Localisation de la zone 2AUz du Cruchet sur le territoire

La zone 2AUz du Cruchet est localisée sur le territoire de la commune d'Ecommoy, dans la continuité de la 1^{ère} tranche aménagée du parc d'activités des Portes du Belinois.

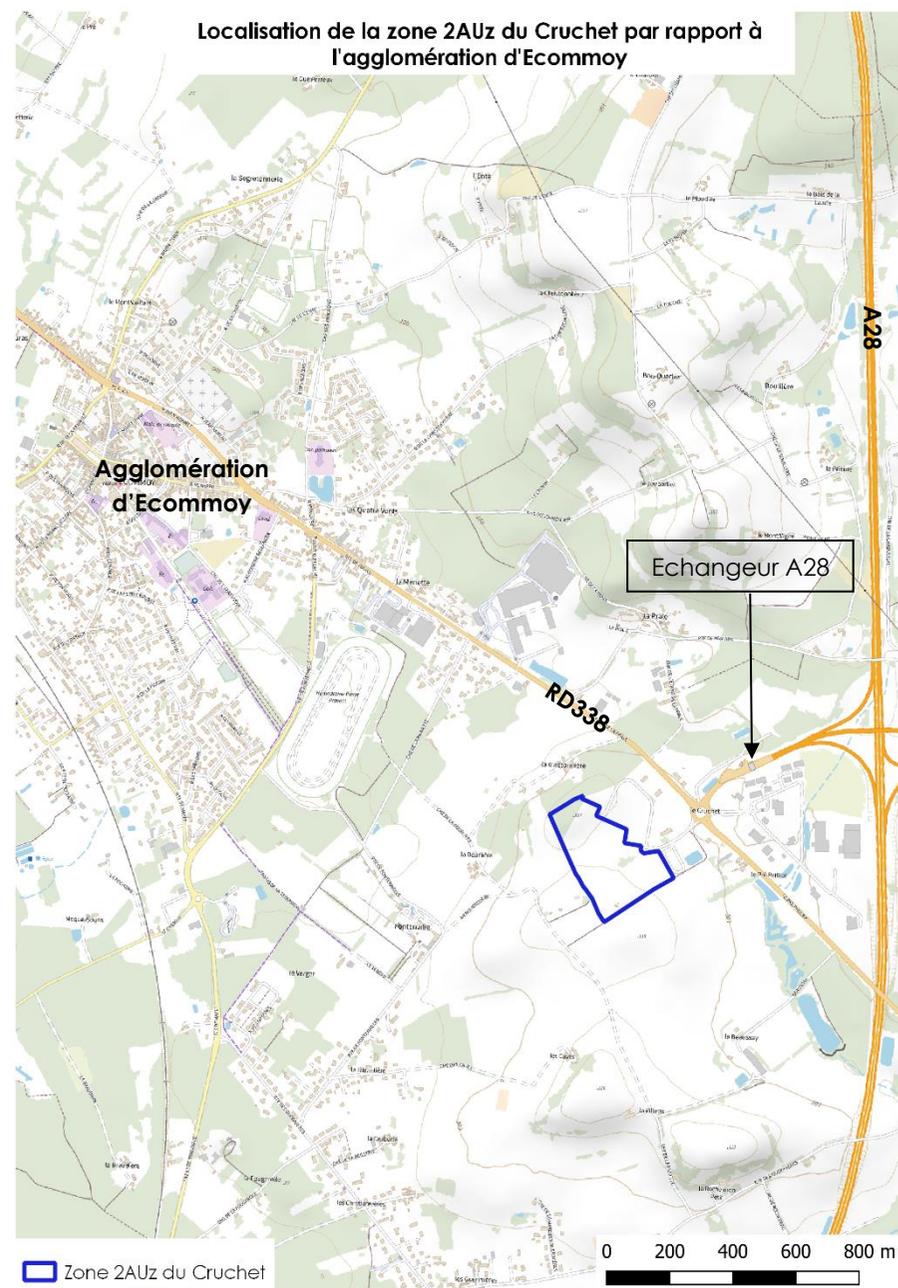
Elle est située à environ 500 mètres de l'entrée sud de l'agglomération d'Ecommoy.

Ce parc d'activités est directement connecté à l'échangeur autoroutier sur l'A28 mais également à la RD338, axe structurant de déplacements entre Le Mans et Tours.

Les limites de la zone sont marquées par :

- le parc d'activités des Portes du Belinois au nord-est,
- un chemin rural au sud-est,
- des parcelles agricoles (cultures) au sud-ouest,
- un petit secteur boisé et protégé dans le cadre du PLUi (article L. 151-23 du code de l'urbanisme) au nord-ouest.

La zone 2AUz couvre une superficie **d'environ 7,43 ha.**



2.2 Etat initial du site

- Caractéristiques et occupation du sol

La zone 2AUz est actuellement occupée :

- par des prairies de fauche sur environ 87% de la surface globale de la zone. Il est à noter que la Communauté de communes assure l'entretien des parcelles concernées. Ponctuellement, ces parcelles ont pu être mises à disposition gracieusement à un exploitant agricole pour la réalisation de fourrages.
- par un secteur boisé (alignement d'arbres de haut jet) au nord sur environ 6500m²,
- par une parcelle de friches d'environ 1800m² au sud intégrant, sur une partie, des cerisiers aigres.

La végétation haute reste limitée sur la parcelle.

Outre le secteur boisé au nord, on peut recenser :

- une haie au cœur du site composée notamment de quelques noyers communs ainsi que des châtaigniers morts et protégée dans le cadre du PLUi. Elle est prolongée par un petit secteur de friches (environ 900m²).
- une haie bocagère d'intérêt en limite du chemin rural longeant la zone au sud-est. Cette haie est protégée dans le cadre du PLUi,
- une haie basse et relictuelle en limite sud-ouest de la zone.

L'occupation du sol est décrite sur la cartographie ci-contre.



- Contexte agricole

Comme mentionné précédemment, les parcelles intégrées à la zone 2AUz du Cruchet ne font pas l'objet d'une valorisation pérenne par une exploitation agricole.

Seule une production ponctuelle de foins est réalisée par une exploitant dans le cadre d'une mise à disposition gracieuse.

En pourtour du site et notamment sur ses lisières sud et ouest, l'activité agricole est caractérisée essentiellement par des surfaces de prairies mais également par quelques parcelles de cultures (luzerne).

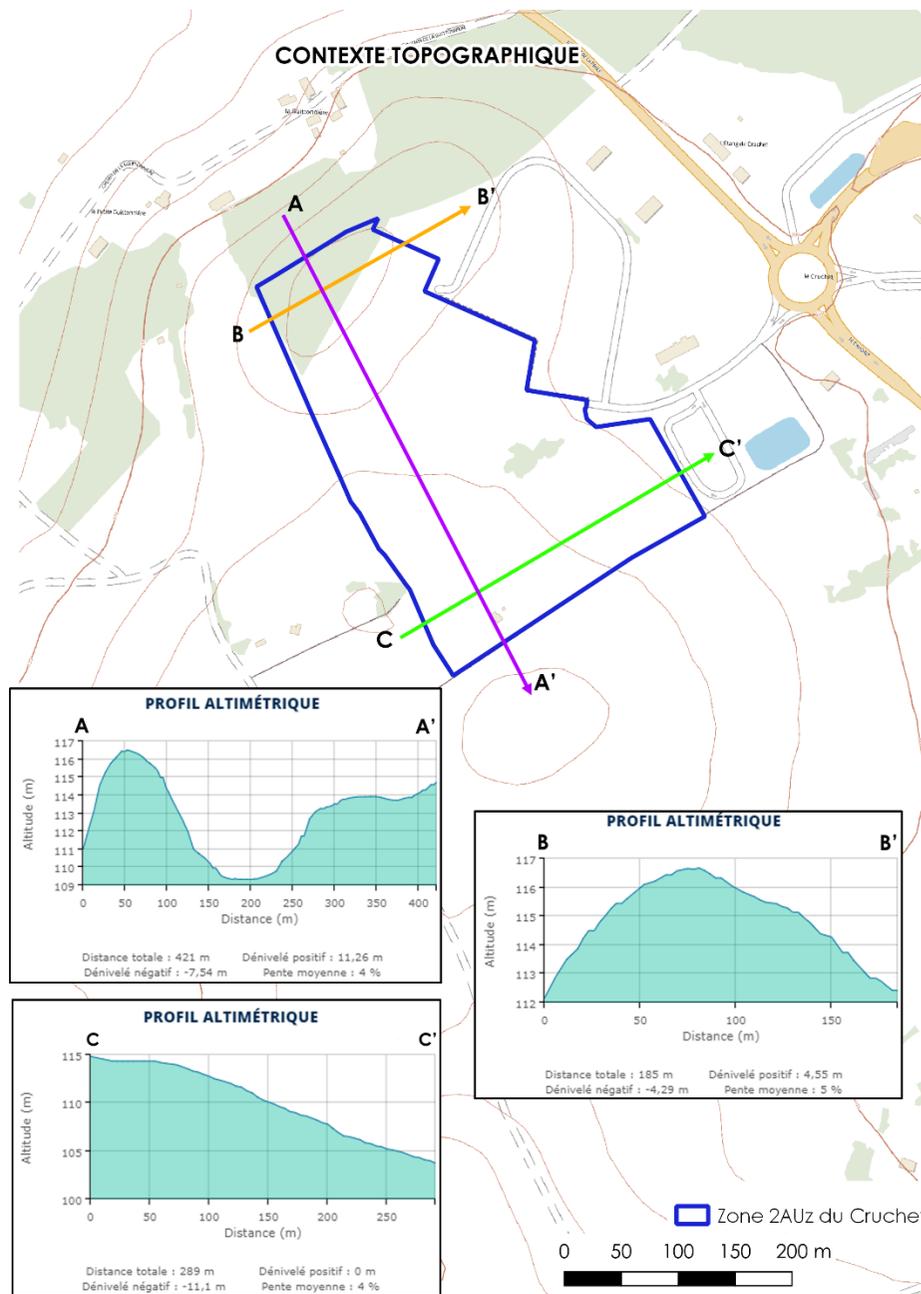
- Relief

Le site se trouve entre deux buttes :

- une butte au nord, correspondant au secteur boisé et située à une altitude de 117mNGF,
- une butte au sud (hors du périmètre de la zone 2AUz) à une altitude de 118 m.

Entre ces deux éléments, le relief dessine un vallonement et une ligne de bascule. L'ensemble des parcelles est ainsi localisé au sein d'un même bassin versant, les eaux s'écoulant naturellement vers la RD338.

La zone 2AUz est donc localisée en surplomb de la 1^{ère} tranche aménagée du parc d'activités des Portes du Belinois et occupe les points hauts du secteur.



- Hydrographie

La zone 2AUz est localisé à l'écart de tout élément du réseau hydrographique. Aucun cours d'eau, mare ou autre point d'eau n'est recensé sur les parcelles concernées.

Du fait du relief, les eaux s'écoulent naturellement vers l'est et la RD338 puis rejoignent l'Aune qui s'écoule en limite sud du territoire communal d'Ecommoy et collecte les eaux superficielles de cette partie du territoire communal.

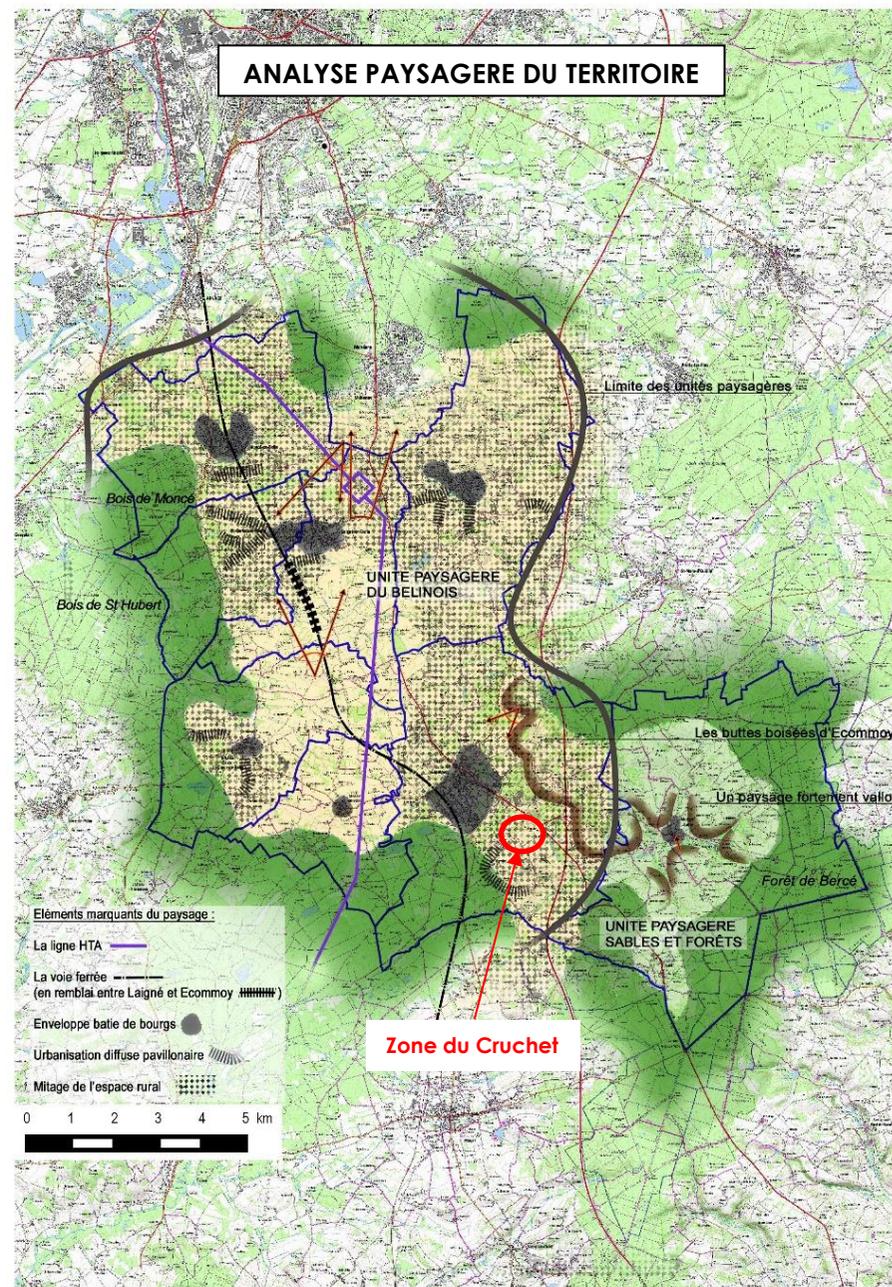
Il est rappelé que l'Aune constitue un affluent du Loir ; cette portion du territoire intercommunal est donc concernée par le SAGE du Loir approuvé le 25 septembre 2015.

- Paysages

A l'échelle du territoire intercommunal, la zone 2AUz s'inscrit dans le paysage du Belinois, un paysage anthropisé et confus.

La lecture de ce paysage est difficile en raison d'un mélange entre paysages agricoles et urbanisés couplé à la multiplication d'éléments divers juxtaposés (habitations, bâtiments agricoles, secteurs d'activités, pylônes, réseau routier, boisements).

L'urbanisation diffuse (ancienne ou plus récente) ne fait que renforcer cette impression de confusion.



La carte ci-après situe le secteur du Cruchet dans le contexte paysager proche.

Il s'inscrit dans un secteur fortement anthropisé en raison de l'existence d'importantes surfaces dédiées à l'accueil des activités économiques (zone des Truberdières et parc d'activités des Portes du Belinois) mais également d'un réseau routier à fort impact sur le paysage (jonction entre la RD338 et l'A28).

Cette impression se limite toutefois à la portion est de la zone 2AUz. A l'ouest et au sud, le paysage bascule en effet sur une typologie plus rurale et à forte dominante agricole et boisée.

Ce paysage est marqué par un parcellaire agricole vaste et une maille bocagère, qui, bien que toujours présente, reste disparate. Elle joue toutefois un rôle important pour modérer l'impact paysager des constructions.

Localisée sur les points hauts dominants le paysage à l'ouest et à l'est, la zone 2AUz du Cruchet reste, en l'absence de constructions, peu visible dans le paysage.

Plusieurs haies contribuent en effet à masquer complètement le secteur depuis l'extérieur et jouent donc un rôle structurant dans la préservation de la qualité paysagère du secteur :

- en bordure de la RD338. La haie intégrée à l'aménagement de la 1^{ère} tranche masque les vues sur le parc d'activités et son extension (vue n°1) à l'exception d'une vue ponctuelle au niveau du rond-point d'accès à la zone (vue n°2),
- en bordure du chemin rural longeant la limite sud-est de la zone et masque le secteur depuis le sud (vue n°3),
- à l'ouest, en appui du parcellaire agricole mais en retrait des limites de la zone à aménager. Seule quelques vues ponctuelles subsistent depuis le chemin rural n°6 (vue n°4) en raison de l'absence d'éléments paysagers hauts en bordure des limites de

la zone.

Pour cette raison, ces haies ont fait l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme dans le cadre du PLUi.

Au nord, un ensemble de surfaces boisées, combiné au relief, forment un écran continu et opaque, masquant complètement les vues sur la zone 2AUz depuis la RD338, en sortie de l'agglomération d'Ecommoy (vue n°5).



- Patrimoine

La zone 2AUz du Cruchet est localisée :

- hors de tout périmètre de protection d'un monument historique. Il convient toutefois de noter que le périmètre de protection des pavillons jumeaux de Fontenailles inscrits à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques le 31 mai 1943 est présent à environ 25 mètres de la limite ouest de la zone.
- hors de tout site classé ou inscrit. Le site classé le plus proche est l'étang de Clairefontaine et ses abords, localisé à 6,5 km environ à l'ouest, sur le territoire de St-Ouen en Belin,
- hors de toute zone de présomption de prescriptions archéologiques.

Une entité archéologique est toutefois identifiée au niveau de la zone du Cruchet. Il est précisé qu'un diagnostic archéologique mené en 2002 sur le site du Cruchet, préalablement à l'aménagement de la zone, avait permis de déterminer l'absence de site archéologique d'envergure sur le secteur.

- Risques naturels et technologiques

Suivant les données issues du site Géorisques et du Dossier Départementale des Risques Majeurs, le territoire d'Ecommoy est concerné par :

- un risque « tempête » qui affecte l'ensemble du territoire départemental,
- un risque de mouvement différentiel lié au retrait-gonflement des argiles allant de faible à moyen (nouvelle cartographie au 1er janvier 2020). Le secteur 2AUz du Cruchet est plus spécifiquement concerné par un risque d'aléa modéré,
- Un risque de mouvement de terrain liés à des cavités souterraines. Les zones identifiées dans le cadre de l'atlas départemental n'affectent toutefois pas la zone 2AUz du

Cruchet et sont localisées plus à l'est et au sud dans des secteurs marqués par d'importants reliefs,

- Un risque de potentiel faible concernant le radon sur l'ensemble du territoire communal,
- Un risque de feux de forêt en raison des importantes surfaces boisées présentes sur la commune. La zone 2AUz est toutefois localisée à l'écart des grands massifs forestiers particulièrement affectés par ce risque.
- Un risque lié aux transports de matières dangereuses notamment sur le réseau routier structurant desservant la zone 2AUz (RD338 et A28).

- Pollution et nuisances

La zone 2AUz du Cruchet tout comme la portion aménagée du parc d'activités des Portes du Belinois ne sont concernées par :

- aucune installation classée pour la protection de l'environnement,
- aucun site pollué ou potentiellement pollué
- aucun secteur d'information sur les sols.

La zone 2AUz est par ailleurs localisée hors des zones de bruit délimitées dans le cadre du classement sonore des infrastructures terrestres de transports traversant le territoire.

Par ailleurs, il convient de noter que la zone à aménager est localisée à l'écart des zones habitées à forte densité de la commune d'Ecommoy. Seules quelques habitations sont présentes à environ 100 mètres au nord de la zone.

- Patrimoine naturel et biodiversité

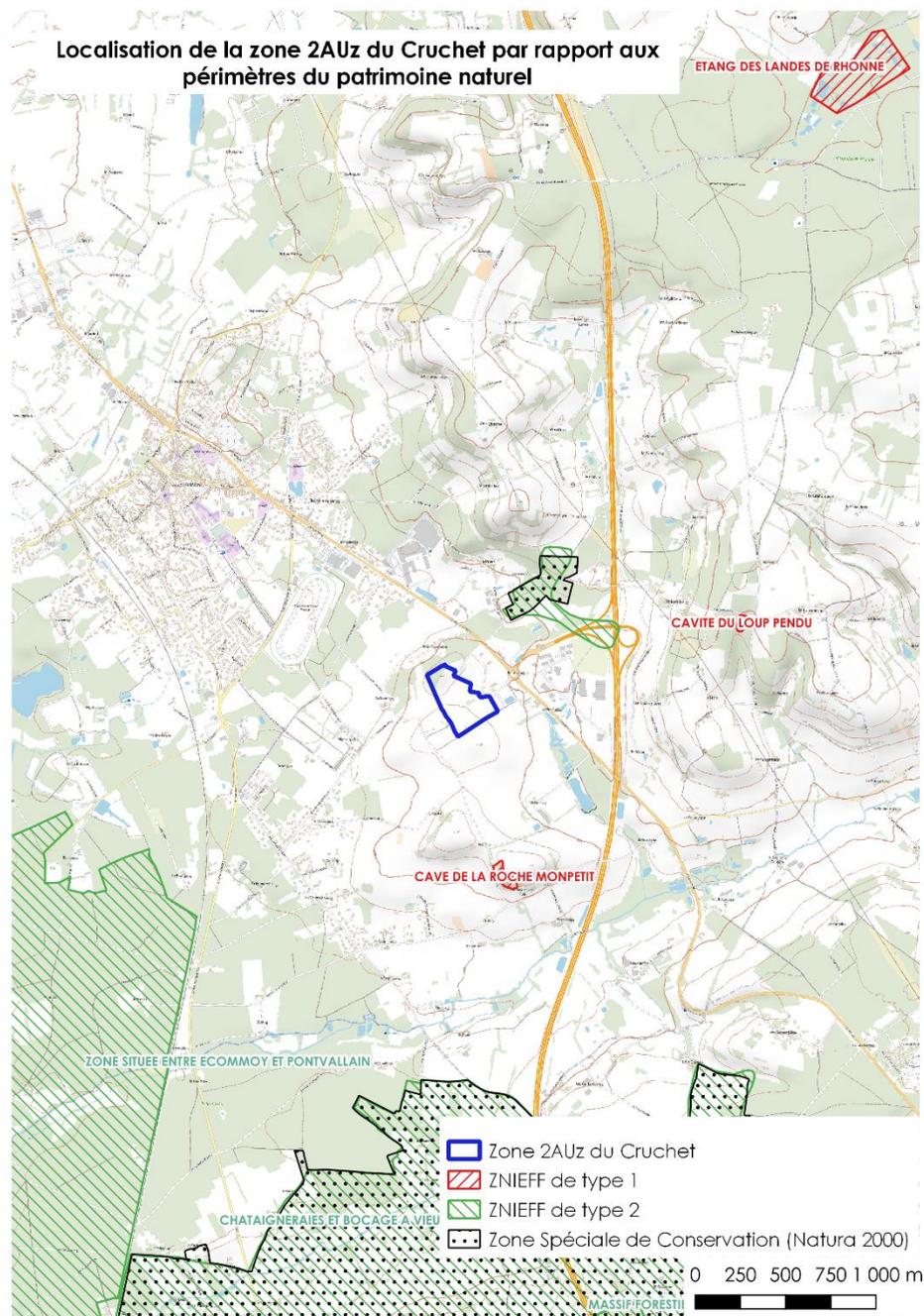
Le site n'est concerné par aucun zonage de type Réserve Naturelle Nationale (RNN), Réserves Naturelle Régionale (RNR), terrain du Conservatoire du Littoral, Arrêté de Protection de Biotope (APB) et Parc Naturel Régionaux (PNR), Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) ou Zone Importante pour la

Conservation des Oiseaux (ZICO). Il n'est pas non plus concerné par un site du réseau Natura 2000.

Le tableau ci-contre présente les secteurs du patrimoine naturel les plus proches de la zone 2AUz du Cruchet. Ces périmètres du patrimoine naturel sont reportés sur la cartographie ci-après.

Désignation	Description	Distance par rapport à la zone 2AUz du Cruchet
Zone Spéciale de Conservation (ZSC) FR5202005 « Châtaigneraies à <i>Osmoderma eremita</i> au Sud du Mans »	Anciens vergers de châtaigniers à fruits, dont l'exploitation est aujourd'hui en régression. Ces châtaigneraies, parfois de petite superficie, constituent des sites de très grande densité de l'habitat, et, de ce fait, des territoires à enjeux forts pour la conservation des espèces. Ce site est également caractérisé par la présence d'arbres têtards isolés ou en haie.	410 m
ZNIEFF de type 1 520620037 « Cave de la Roche Monpetit »	La cave de la Roche Monpetit est une petite cavité privée servant de stockage mais la faible utilisation humaine du site permet l'hivernage d'une dizaine d'espèces de Chiroptères.	730 m
ZNIEFF de type 1 520620036 « Cavité du Loup Pendu »	La cavité du Loup pendu sur la commune d'Ecommoy est une ancienne champignonnière implantée dans un vaste réseau de galeries d'extraction de pierres calcaires. L'abandon de la culture de champignons a permis aux Chauves-souris de coloniser ce site pendant la période d'hivernage. Ce site est aujourd'hui protégé par une porte aménagée pour favoriser la circulation des Chiroptères.	1410 m
ZNIEFF de type 1 520420031 « Etangs des Landes de Rhonne »	Ensemble d'étangs, de pièces d'eau et de prairies humides au sein d'un environnement forestier, le tout formant un ensemble assez anthropisé, où croissent cependant des espèces végétales protégées au niveau national comme la Rossolis à feuilles rondes (<i>Drosera rotundifolia</i>), le Lycopode inondé (<i>Lycopodiella inundata</i>), fougère aquatique en grande régression sur l'ensemble du territoire, inscrite également sur le tome I du Livre Rouge de la Flore menacée de France, ou au niveau régional comme le Jonc squarreux (<i>Juncus squarrosus</i>) et la Grassette du Portugal (<i>Pinguicula lusitanica</i>). Plusieurs espèces d'Urodèles également protégées y ont également été recensées, comme le Triton alpestre (<i>Triturus alpestris</i>) et le Triton marbré (<i>Triturus marmoratus</i>)	3700 m

<p>ZNIEFF de type 2 520420048 « Châtaigneraies et bocage à vieux arbres entre le Belinois et la vallée du Loir à hauteur de Vaas »</p>	<p>Ensemble de plusieurs zones d'anciennes châtaigneraies entourées de bocage présentant une forte densité de vieux arbres (chênes, châtaigniers, frênes, saules). Les châtaigneraies sont souvent abandonnées ou peu entretenues et exploitées. Certains arbres âgés sont remarquables par leur taille et leur circonférence (jusqu'à 7-8 mètres). Parmi eux, beaucoup de sujets, qu'ils soient dans les châtaigneraies ou dans le bocage, sont fendus, cassés, et dans bien des cas partiellement ou totalement creux. Outre, la valeur patrimoniale de ces vieux arbres, les nombreuses cavités qu'ils contiennent constituent un habitat remarquable pour les coléoptères saproxylophages. Les potentialités sont également importantes pour les Chiroptères arboricoles, les rapaces nocturnes et les pics (des inventaires seraient à effectuer pour ces espèces). Nidification probable du Pic noir.</p>	<p>400 m</p>
<p>ZNIEFF de type 2 520006734 « Zone située entre Ecommoy et Pontvallain »</p>	<p>Il s'agit d'une zone d'intérêt paysager, composée de landes humides à mésophiles à Brande (<i>Erica scoparia</i>), de pâtures et de forêts caducifoliées acidiphiles à Chêne tauzin (<i>Quercus pyrenaica</i>), entrecoupée de plantations de peupliers, et de boisements de résineux dominés par le pin maritime (<i>Pinus pinaster</i>) et de biotopes humides. Ces biotopes humides correspondent à des étangs, mares forestières, ruisseaux, dépressions marécageuses, prairies et bois tourbeux, bas-marais à Choin noirâtre (<i>Schoenus nigricans</i>) et à Marisque (<i>Cladium mariscus</i>). L'ensemble forme une mosaïque d'un remarquable intérêt patrimonial, accueillant de nombreuses et abondantes populations d'espèces végétales rares et protégées. Des populations de grands ongulés occupent également le secteur. L'intérêt ornithologique, entomologique et herpétologique reste à déterminer. En 2019, le périmètre de la ZNIEFF a été modifié pour intégrer une futaie où le Pic mar est nicheur. La zone est située au NordEst du Château de la Roche-Mailly sur la commune de Requeil.</p>	<p>1780 m</p>



A l'intérieur de la zone 2AUz, une étude d'impact préalable à l'aménagement de la zone réalisée en 2012 avait permis de recenser les éléments faunistiques et floristiques présents sur l'emprise de la zone.

Parmi les espèces identifiées, quelques espèces d'intérêt patrimonial étaient présentes :

➤ Pour la flore

En gras : espèce déterminante ZNIEFF

En gras rouge : espèce inscrite sur la liste rouge régionale des plantes vasculaires rares et/ou menacées en Pays de la Loire

Nom commun	Nom scientifique	Localisation
Spéculaire miroir de vénus	Legousia speculum veneris	- Prairie nord
Orobanche du panicaut	Orobanche amethystea	- Prairie nord
Orobanche pourprée	Orobanche purpurea	- Prairie nord
Ophrys abeille	Ophrys apifera	- Prairie nord - Boisement nord
Orobanche du trèfle	Orobanche minor	- Boisement nord
Orobanche sanglante	Orobanche gracilis	- Boisement nord
Ornithogale divergent	Ornithogallum umbellatum	- Boisement nord

La Communauté de communes ne dispose pas d'inventaire faunistique ou floristique plus récent permettant de confirmer ou d'infirmer la présence effective de ces espèces en 2023.

Il est rappelé que la haie protégée en cœur de parcelle intègre deux châtaigniers morts dont le bois présente des traces de l'ancienne présence d'insectes xylophages. Ces arbres morts ne semblent plus occupés par ces insectes.

➤ *Pour la faune*

L'étude d'impact préalable avait recensé principalement une avifaune dont la présence a pu évoluer du fait de l'aménagement de la 1^{ère} tranche de la zone d'activités.

Les espèces identifiées à l'époque étaient les suivantes :

Hirondelle rustique	Hirundo rustica
Moineau domestique	Passer domesticus
Pigeon ramier	Coilumba palumbus
Pinson des arbres	Fringilla coelebs
Cornille noire	Corvus corone
Rouge-gorge	Erithacus rubecula
Merle	Turdus merula
Buse variable	Buteo buteo
Mésange charbonnière	Parus major
Tourterelle	Streptopelia decaocto
Pie	Pica pica

En gras, les espèces d'oiseaux protégés sur l'ensemble du territoire national

Pour les mammifères, ceux repérés à l'époque (2012) correspondaient à des espèces communes (lapins, lièvres, taupes, campagnols, renard).

Considérant l'absence de milieux aquatiques sur la zone, aucun amphibien n'avait été repéré sur la zone.

Enfin, les invertébrés repérés sur la zone ne relevaient pas de la liste des espèces protégées. Des traces d'insectes xylophages ont été relevées sur les deux vieux châtaigniers au centre du site mais les cavités ne montraient pas de signe d'activités.

- Zones humides

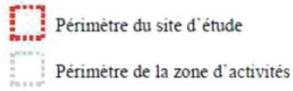
Dans le cadre du dossier de demande d'autorisation environnementale « loi sur l'eau » déposé pour l'aménagement de la zone d'activités, un inventaire des zones humides avait été conduit sur l'ensemble du site du Cruchet (parc aménagé des Portes du Belinois et zone 2AUz).

Pour cette étude pédologique conduite en janvier 2012, 14 sondages de sol ont été réalisés à la tarière à main à une profondeur d'1,2m maximum au sein du périmètre de la zone d'activités et 6 dans le périmètre d'étude mais hors secteur à aménager.

Les 20 sondages ont permis de mettre en évidence des brunisols, qui sont des sols sains, sans trace d'hydromorphie. La localisation des sondages est précisée sur la cartographie ci-après.

Ces sondages pédologiques ont été complétés par un inventaire floristique réalisé en avril et juin 2012. Cet inventaire a mis en évidence que les prairies au sein de ce site d'étude ne sont pas occupées par une végétation hygrophile en pourcentage suffisant pour que les parcelles étudiées soient considérées comme « zone humide ».

En conséquence, le dossier environnemental avait mis en évidence qu'aucune zone humide n'était présente au sein du site d'étude.



Périmètre du site d'étude

Périmètre de la zone d'activités

→ Pente

LOCALISATION DES SONDAGES PEDOLOGIQUES

- Localisation des sondages pédologiques
- Soils non caractéristiques de zones humides
- Soils caractéristiques de zones humides

D'après
l'arrêté du 1^{er}
octobre 2009

**Il n'y a pas de zone humide
au sein de la zone d'activités**

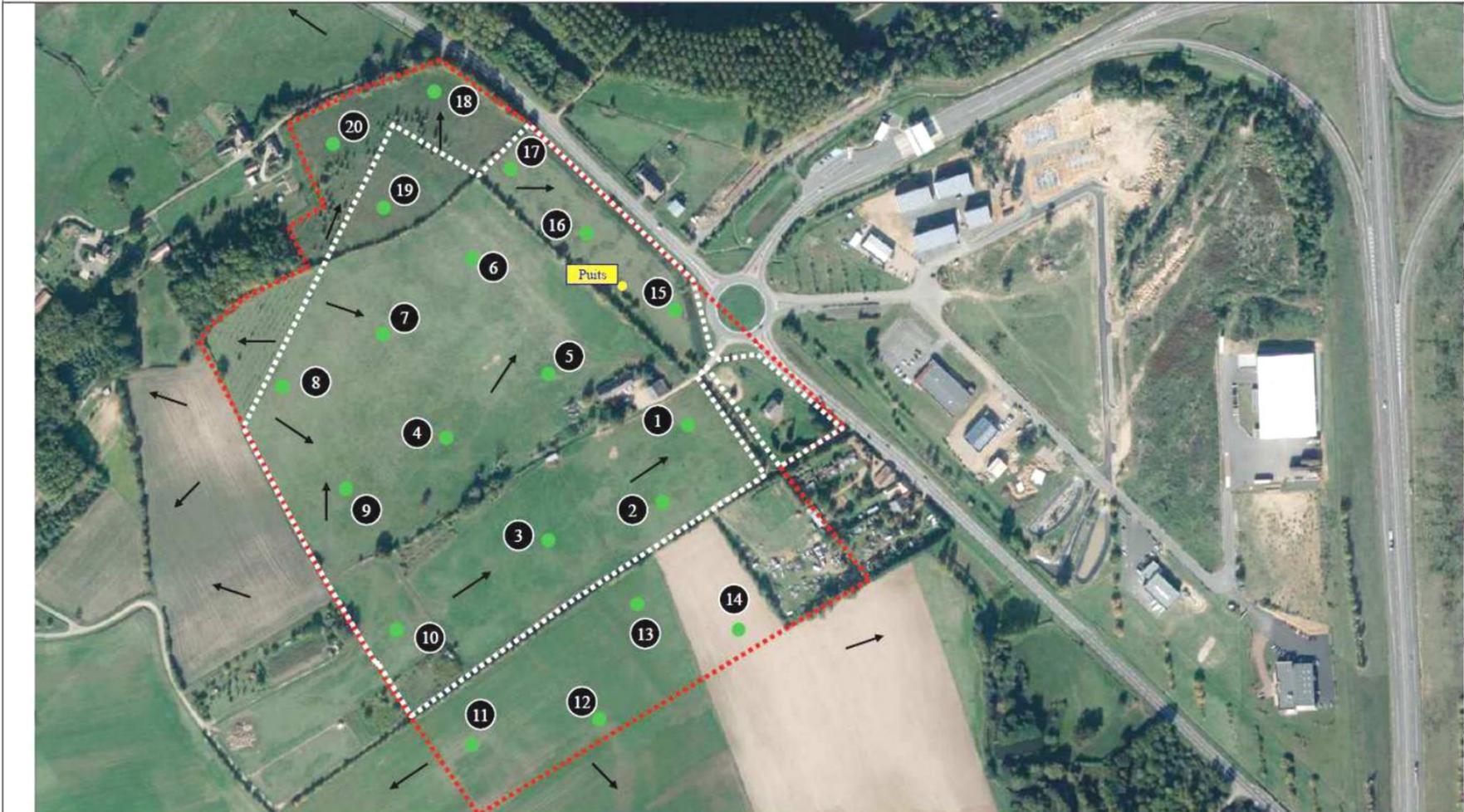
Dossier de demande d'autorisation
au titre du code de l'environnement
(loi sur l'eau codifiée)

Echelle : 3500ème
Janvier 2014
Chargée d'étude : JA



16, rue de la Croix aux Postiers - B.P. 97437
35178 CHARITRES DE BRETAGNE CEDEX
Tél. 02.99.41.35.35 - Fax 02.99.41.34.34
setur@setur.fr - www.setur.fr

La personne publique ou privée ne peut utiliser les résultats, même partiels, des prestations que pour les besoins précisés par le marché, que son bénéficiaire lui soient propres ou qu'ils soient ceux de tiers désignés dans le marché. (source: www.pli.com)



- Trame Verte et Bleue

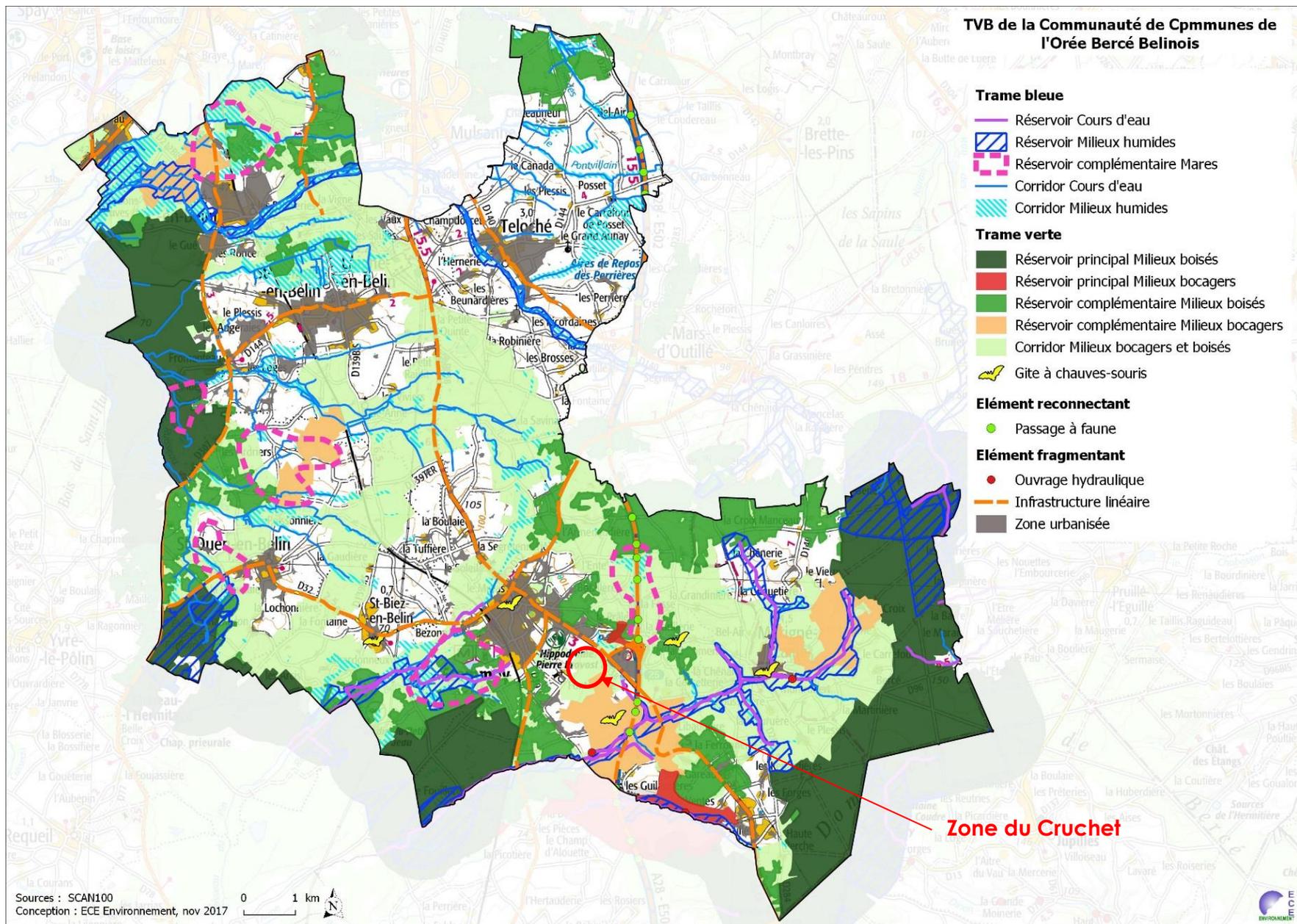
En cohérence avec le SCOT du Pays du Mans, le PLUi de l'Orée de Bercé-Belinois identifie les continuités écologiques du territoire intercommunal.

Ces continuités écologiques intègrent l'ensemble des espaces contribuant à la fonctionnalité de la Trame Verte et Bleue et à la préservation de la biodiversité sur le territoire.

Au sein de la Trame Verte et Bleue du territoire, la zone 2AUz du Cruchet est insérée dans un corridor « Milieux bocagers et boisés » formé par la présence de boisements et de haies présentant des surfaces et densités moindre qu'au sein des réservoirs de biodiversité (minimum 50ml/ha associés à des prairies permanentes) mais pouvant jouer un rôle de connexion entre les milieux.

Le secteur présente en effet quelques petits boisements à sa périphérie immédiate et quelques linéaires de haies bocagères dont certaines de qualité sont présentes en pourtour de la zone ou au sein de la zone.

La cartographie de la Trame Verte et Bleue intercommunale est présentée en page suivante.



- Desserte et réseaux

La desserte de la zone 2AUz du Cruchet est assurée depuis la voie aménagée dans le cadre de la 1^{ère} tranche du parc d'activités des Portes du Belinois. Cette voie interne est directement reliée à la RD338 et à l'A28.

Le chemin rural longeant la limite sud de la zone, même non aménagé, peut permettre de relier le sud de l'agglomération d'Ecommoy (à moins de 2 kms) pour les piétons et vélos de façon plus sécurisée (circulation moindre que la sur la RD338).

La zone aménagée est également desservie par l'ensemble des réseaux, y compris le réseau d'assainissement collectif raccordé à la station d'épuration d'Ecommoy.

La station d'épuration d'Ecommoy est une station d'épuration de type boues activées accompagnée de filtres plantés de roseaux d'une capacité nominale de 5000EH.

Le bilan 2022 de la station d'épuration montre :

- que le station a traité en moyenne 684m³/j sur l'année 2022 soit 44% de son débit de référence règlementaire.
- que la charge organique moyenne reçue par la station représente 148kg de DBO5/j soit 49% de sa capacité nominale (300kg DBO5/j),
- que la station présente des non-conformités liées à des surcharges hydrauliques ponctuelles en raison de la présence d'importants linéaires de réseaux unitaires à Ecommoy (réseau unique pour les eaux usées et les eaux pluviales). Pour résoudre ce problème, la Communauté de communes :
 - réalise actuellement une étude hydraulique, qui permettra de définir les zones-tampons pour la captation des eaux pluviales et le dimensionnement de futurs collecteurs d'eaux pluviales limitant les rejets dans le réseau. L'ensemble des études sera finalisée d'ici la fin de l'année 2023.
 - programme, dès 2024, la réalisation de travaux de

remplacement de 3 kms de réseau unitaire par un réseau séparatif (1km par an en 2024-2025-2026).

- Situation par rapport aux documents d'urbanisme actuel et élément

La zone du Cruchet est actuellement classée en zone 2AUz au sein du PLUi de l'Orée de Bercé-Belinois approuvé le 9 janvier 2020.

La zone 2AU « comprend des espaces agricoles ou naturels actuellement non ou insuffisamment équipés et destinés à constituer des réserves foncières pour les extensions de l'urbanisation à long terme. Elle suppose, pour être ouverte à l'urbanisation, une procédure de modification ou de révision du PLUi. »

La zone 2AUz couvre plus spécifiquement les secteurs destinés à l'urbanisation à vocation d'activités économiques.

Les documents graphiques du PLUi identifient, en outre, quelques éléments de paysage protégés au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme au droit du site. Il s'agit de haies dont la qualité écologique ou paysagère à justifier une protection dans le cadre du PLUi.

Il est précisé qu'aucune servitude d'utilité publique n'affecte l'emprise actuelle de la zone 2AUz du Cruchet.

- Synthèse

Le tableau ci-après synthétise les principaux éléments relevés dans le cadre de l'analyse de l'état initial du site et les enjeux en découlant. Il identifie également le niveau d'enjeu pour chaque thématique suivant le code couleur suivant :

Nul	Faible	Modéré	Fort
-----	--------	--------	------

Thématique	Etat initial	Enjeux
Occupation du sol	<ul style="list-style-type: none"> ○ Un secteur en continuité immédiate de la 1^{ère} tranche aménagée du parc d'activités des Portes du Belinois ○ Un secteur occupé par l'essentiel par une prairie de fauche avec la présence d'un secteur boisé au nord et de deux petits secteurs en friches ○ Une végétation haute limitée aux abords du site à l'exception d'une haie bocagère 	La préservation des éléments de végétation pouvant faciliter l'intégration paysagère de la zone et contribuer à la fonctionnalité des continuités écologiques
Contexte agricole	<ul style="list-style-type: none"> ○ Un secteur sans valorisation agricole pérenne ○ Une occupation agricole dominante en périphérie ouest et sud de la zone 	-
Relief	<ul style="list-style-type: none"> ○ Un secteur présentant un relief animé en raison de sa localisation entre deux petites buttes ○ Un secteur dominant la zone actuellement aménagée du parc d'activités des Portes du Belinois 	La prise en compte du relief dans l'aménagement de la zone
Hydrographie	<ul style="list-style-type: none"> ○ Une absence de tout élément hydrographique (cours d'eau, mare, etc.) ○ Un secteur localisé dans le bassin versant de l'Aune, affluent du Loir 	-
Paysages	<ul style="list-style-type: none"> ○ Un secteur localisé à l'interface entre des secteurs fortement anthropisés (zones d'activités, réseau routier) et des secteurs à forte dominante agricole ou forestière ○ Des éléments paysagers de qualité (haies, boisements) présents en pourtour de la zone et limitant les vues sur la zone à aménager 	L'intégration paysagère des constructions à réaliser par le confortement de la trame végétale
Patrimoine	<ul style="list-style-type: none"> ○ Un secteur non concerné par des périmètres de protection du patrimoine culturel ○ Une entité archéologique identifiée mais un diagnostic archéologique préalable ayant mis en avant l'absence d'intérêt archéologique majeur du secteur 	-
Risques naturels et technologiques	<ul style="list-style-type: none"> ○ Un secteur localisé à l'écart de toute zone soumise à un risque naturel ou technologique majeur 	-
Pollutions et nuisances	<ul style="list-style-type: none"> ○ Un secteur non concerné par des sites pollués ou potentiellement pollués ○ Un secteur localisé à l'écart des zones habitées 	-

Patrimoine naturel et biodiversité	<ul style="list-style-type: none"> ○ Un secteur à l'écart de tout périmètre ou zonage naturel (ZNIEFF, zone Natura 2000, etc.) ○ La présence de quelques éléments floristiques d'intérêt patrimonial sur le secteur et de deux vieux châtaigniers morts dans la haie protégée localisée au cœur de la zone 	La préservation des éléments bocagers et boisés présents
Zones humides	<ul style="list-style-type: none"> ○ Aucune zone humide inventorié dans l'emprise de la zone à aménager 	
Trame Verte et Bleue	<ul style="list-style-type: none"> ○ Un secteur localisé dans un corridor « Milieux bocagers et boisés » en raison de la présence de boisements et de haies bocagères en périphérie 	La préservation et le confortement des éléments bocagers et boisés
Desserte et réseaux	<ul style="list-style-type: none"> ○ Un secteur entièrement desservi par les voies et réseaux ○ Un réseau d'assainissement collectif pour lequel des travaux vont être lancés à court terme en vue de résoudre les problèmes de surcharge hydraulique constatés. La charge organique est conforme à la capacité de la station. 	La réalisation à court terme des travaux permettant de réduire la charge hydraulique de la station d'épuration d'Ecommoy
Urbanisme et servitudes	<ul style="list-style-type: none"> ○ Un secteur classé en zone 2AUz dans le PLUi avec une protection mise en place sur les haies bocagères présentes dans la zone. ○ Un secteur non affecté par des servitudes d'utilité publique 	L'adaptation du PLUi pour permettre l'implantation d'une plateforme logistique et prendre en compte les enjeux identifiés

3- Adaptations apportées aux documents réglementaires

Les adaptations apportées aux documents réglementaires doivent permettre de prendre en compte les différents enjeux exposés ci-avant quant à l'urbanisation de la zone 2AUh de la Robinière.

- **Modifications apportées aux documents graphiques**

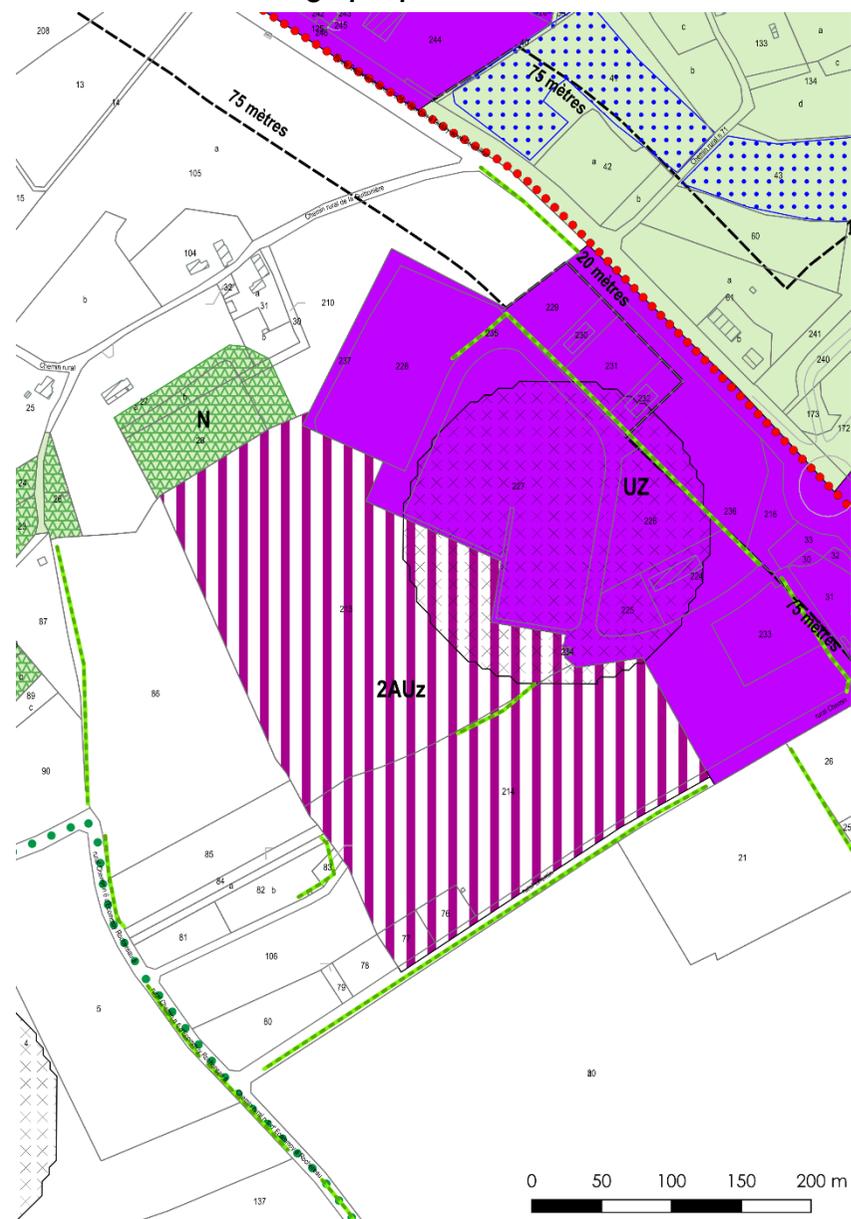
La zone 2AUz du Cruchet fait l'objet d'un reclassement :

- en zone 1AUz sur une surface d'environ 6,5 ha afin de permettre son ouverture à l'urbanisation et l'accueil de la plateforme logistique
- en zone N, pour le secteur boisé au nord (environ 6500m²). Le reclassement de ce secteur est complété par la mise en place d'une protection au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme. L'ensemble de ces mesures doit permettre d'assurer la préservation de ce boisement, qui facilitera l'intégration des constructions à édifier, présente un intérêt pour la biodiversité et les continuités écologiques et joue un rôle de tampon paysager vis-à-vis des habitations présentes au nord.
- en zone N, le secteur en friches au sud (environ 1800m²). Ce secteur, qui peut présenter un intérêt pour la biodiversité, n'est pas propriété de la Communauté de communes et n'a pas vocation à être aménagé.

La protection des haies bocagères existantes, mise en place dans le cadre du PLUi, n'est pas remise en cause.

Les extraits des plans de zonage avant et après modification sont présentés ci-après.

Extrait des documents graphiques avant modification n°2



Extrait des documents graphiques après modification n°2



Tableau d'évolution des surfaces concernées

Zone	Surface avant modification	Surface après modification	Evolution
1AUz/1AUzc/1AUzs	6,54 ha	13,01 ha	+6,47 ha
2AUz/2AUzb	12,12 ha	4,69 ha	-7,43 ha
N	5816,22 ha	5817,05 ha	+0,83 ha

- **Modifications apportées aux plans des hauteurs maximales**

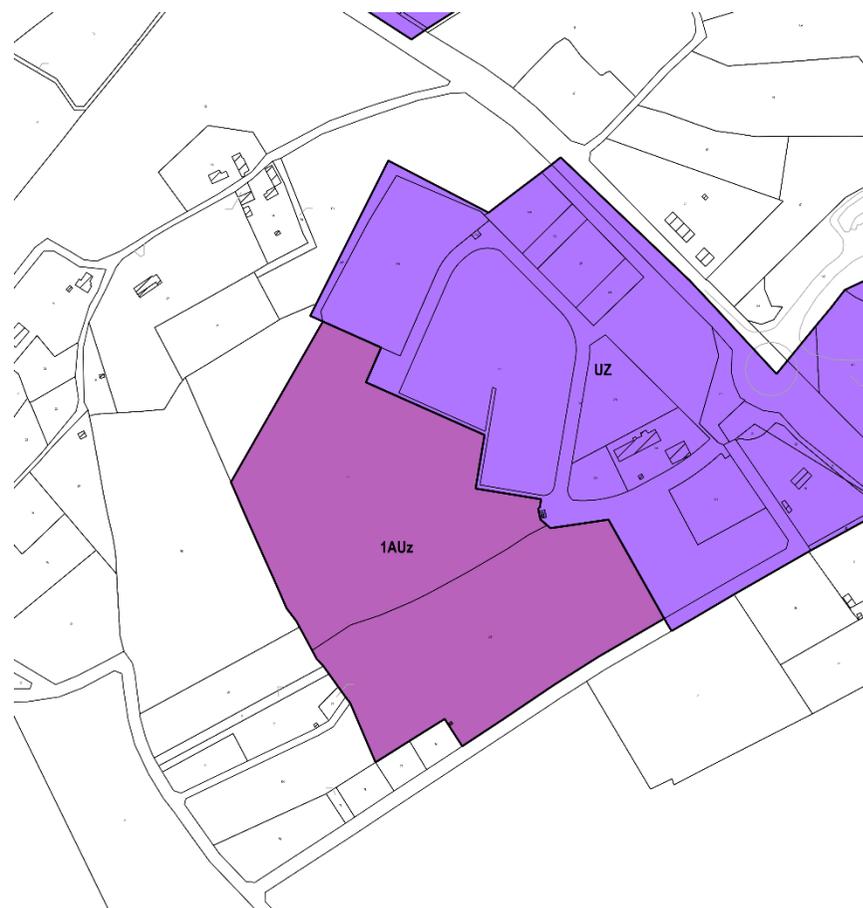
Dans le PLUi de l'Orée de Bercé-Belinois, les hauteurs maximales des constructions sont définies dans le cadre d'un plan des hauteurs maximales définissant, conformément au règlement écrit, les conditions de hauteur en façade et de hauteur totale des constructions dans les zones urbaines et à urbaniser ouvertes à l'urbanisation (zone U et 1AU).

Du fait de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUz du Cruchet, il convient de définir la règle de hauteur maximale des constructions pouvant s'implanter dans la zone.

Afin de tenir compte des besoins du projet de plateforme logistique, le plan des hauteurs définit :

- une hauteur maximale en façade de 15 mètres
- une hauteur maximale totale de 15 mètres.

Extrait du plan des hauteurs maximales après modification n°2



Légende

□ Limite de zone

Hauteur maximale en façade/Hauteur maximale totale

10 / 14 m

7 / 10 m

4 / 7 m

15 / 15 m

14 / 14 m

10 / 10 m

8 / 8 m

Non réglementé



• **Modifications apportées au règlement écrit**

Pour rappel, le PLUi approuvé délimitait uniquement des zones à vocation commerciale (1AUzc) ou de stationnement (1AUzs) mais aucune zone à urbaniser à vocation artisanale, industrielle ou de bureaux.

Il convient en conséquence de compléter les dispositions réglementaires de la zone pour prendre en compte les besoins

inhérents à l'aménagement d'une zone à vocation économique. Afin de garantir la cohérence règlementaire de la zone à aménager avec la zone existante, le règlement applicable à la zone 1AUz s'inspire du règlement existant de la zone UZ (zonage applicable sur la 1^{ère} tranche du parc d'activités des Portes du Béloinois).

Les éléments ajoutés au règlement de la zone 1AUz apparaissent en rouge dans le tableau ci-après avec leur justifications.

Règlement de la zone 1AUz après modification n°2	Justifications des modifications apportées
<p><u>Caractère de la zone</u> La zone 1AUz comprend des espaces agricoles ou naturels actuellement non équipés mais à la périphérie immédiate desquelles existent des voies publiques et des réseaux suffisants pour desservir les constructions à implanter. Elle est destinée à accueillir le développement économique à court et moyen terme.</p> <p>Les activités agricoles (exploitation des terres agricoles) peuvent y être maintenues jusqu'à la réalisation et l'application d'un programme global d'aménagement sur les terrains concernés. Les occupations et utilisations des sols, qui la rendraient ultérieurement impropre à l'urbanisation, sont proscrites.</p> <p>La zone 1AUz comprend plusieurs sous-secteurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> • la <u>zone 1AUzc</u> couvrant les secteurs d'extension à vocation spécifique d'activités commerciales et tertiaires, • la <u>zone 1AUzs</u> couvrant les secteurs à vocation économique destiné à la création d'espaces de stationnement nécessaires à l'activité économique. <p>Pour rappel, la zone est concernée par certaines prescriptions ou informations figurant sur les documents graphiques et règlementées au sein du chapitre 3 du présent règlement « Dispositions communes à l'ensemble des zones ».</p>	<p>Aucune modification apportée</p>
<p><u>Article 1AUz1 Interdiction et limitation des usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations</u> Dans la zone 1AUz, d'une manière générale, sont interdites toutes les constructions, installations, nature d'activités, usage et affectation des sols incompatibles avec le caractère et la vocation de la zone. En référence aux articles R.151-27 et R.151-28 du code de l'urbanisme, les usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations sont règlementées conformément au tableau ci-dessous :</p> <p>X : interdiction</p>	<p>L'article 1 définit les possibilités de construire au sein de la zone 1AUz couvrant le secteur du Cruchet. Les possibilités de construire reprennent les dispositions du règlement de la zone UZ à l'exception :</p> <ul style="list-style-type: none"> - des possibilités de création de logements de surveillance ou de gardiennage. Au regard du projet envisagé sur la zone, la création d'un logement ne se justifie pas. - des dispositions destinées à prendre en compte les constructions existantes. En l'absence de toute construction

V* : autorisation suivant les conditions définies par le règlement

V : autorisation sans condition spécifique

sous réserve, dans les secteurs soumis à une orientation d'aménagement et de programmation, de respecter les règles mentionnées à l'article 12 du chapitre 3 du présent règlement.

1- Prescriptions particulières applicables dans la zone 1AUz

HABITATION	
Logement	X
Hébergement	X
COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICES	
Artisanat et commerce de détail	V*
<u>Conditions :</u>	
- Dans le cas de la vente de biens, l'activité est accessoire d'une activité artisanale, industrielle, d'entrepôts ou de bureaux présente dans la zone (ex : showroom, local de vente directe, concession automobile liée à un garage de réparation, etc.)	
Restauration	V
Commerce de gros	V
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V
Hébergement hôtelier ou touristique	V
Cinéma	V
EQUIPEMENT D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X
Salles d'art et de spectacles	X
Equipements sportifs	X
Autres équipements recevant du public	X

existante sur la zone 1AUz, ces dispositions ne se justifient pas. Les disposition spécifiques relatives aux zones existantes 1AUzc et 1AUzs ne sont pas modifiées.

EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE		
	<i>Exploitation agricole</i>	X
	<i>Exploitation forestière</i>	X
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE ET TERTIAIRE		
	<i>Industrie</i>	V
	<i>Entrepôt</i>	V
	<i>Bureau</i>	V
	<i>Centre de congrès et d'exposition</i>	V
AUTRES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL		
	<i>Affouillements et exhaussements du sol</i>	V*
	<u>Conditions :</u> - Ils sont directement liés aux travaux de constructions autorisées ou ils sont nécessaires pour la recherche archéologique	
	<i>Terrain de camping</i>	X
	<i>Installation d'une caravane en-dehors d'un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs</i>	X
	<i>Aires de stationnement ouvertes au public</i>	V
	<i>Aire de dépôt de véhicules</i>	V
	<i>Garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs</i>	V
	<i>Installation d'une résidence mobile constituant l'habitat permanent des gens du voyage</i>	X
	<i>Aire d'accueil des gens du voyage</i>	X
	<i>Activités soumises à la réglementation des installations classées</i>	V
<p>2- Prescriptions particulières applicables dans la zone 1AUzc (...)</p> <p>3- Prescriptions particulières applicables dans la zone 1AUzs (...)</p>		
Article 1AUz2 Mixité fonctionnelle et sociale Non règlementé		Aucune modification apportée

<p><u>Article 1AUz3 Volumétrie et implantation des constructions</u></p> <p>1- Implantation des constructions</p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>Par rapport aux voies et emprises publiques</u> Les nouvelles constructions et installations doivent respecter : <ul style="list-style-type: none"> - les règles de recul spécifiques mentionnées sur les documents graphiques, - un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques. • <u>Par rapport aux limites séparatives</u> Les constructions peuvent s'implanter : <ul style="list-style-type: none"> - soit sur une ou plusieurs limites séparatives. Dans ce cas, des mesures de prévention du risque de propagation du feu (murs coupe-feu) devront être mises en place, - soit en retrait par rapport aux limites séparatives. Dans ce cas, la construction devra respecter un retrait minimal de 3 mètres par rapport aux limites séparatives. <p>2- Hauteur des constructions Les constructions doivent respecter les hauteurs définies sur le « plan des hauteurs maximales », conformément aux dispositions de l'article 1 du chapitre 3 du présent règlement – Dispositions communes à l'ensemble des zones.</p>	<p>Aucune modification apportée</p>
<p><u>Article 1AUz4 Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale</u></p> <p>Les dispositions de l'article L.111-16 du code de l'urbanisme s'appliquent nonobstant les dispositions réglementaires définis ci-après.</p> <p>1- Aspect des constructions L'ensemble des façades, visibles ou non depuis l'espace public, doivent faire l'objet d'un traitement soigné. Les façades seront enduites, en bardage non brillant ou en bois avec la possibilité de combiner les matériaux et les couleurs pour alléger les volumes.</p> <p>2- Clôtures En bordure des voies départementales, lorsqu'elles sont créées, les clôtures seront constituées d'une grille rigide à maille soudée et présentant une teinte sombre, verte ou galva. Les clôtures implantées le long des autres voies et emprises publiques ne sont pas réglementées dès lors qu'elles prennent un aspect permettant d'assurer la qualité urbaine de la zone d'activités. L'emploi brut de matériaux destinés à être enduits et de plaques préfabriquées présentant l'aspect du béton brut est interdit.</p>	<p>Aucune modification apportée</p>

<p><u>Article 1AUz5 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions</u> La zone 1AUz est concernée par des prescriptions règlementaires relatives à la protection du patrimoine bâti, paysager et naturel (article 3 du chapitre 3 du présent règlement - Dispositions communes à l'ensemble des zones).</p> <p>Les abords des constructions et notamment les aires de stationnement, de stockage, de dépôts, etc. devront faire l'objet d'une réflexion et d'une mise en œuvre permettant de limiter leur impact visuel depuis l'espace public (localisation sur les arrières des bâtiments, clôtures végétales ou opaques, végétalisation des abords, etc.) Dans le cadre de plantations, les essences locales sont à privilégier.</p>	Aucune modification apportée
<p><u>Article 1AUz6 Stationnement</u> Les obligations en matière de stationnement sont définies à l'article 2 du chapitre 3 du présent règlement – Dispositions communes à l'ensemble des zones.</p>	Aucune modification apportée
<p><u>Article 1AUz7 Desserte par les voies publiques ou privées</u></p> <p>1- Accès Tout terrain enclavé est inconstructible. L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration, de la nature et de l'intensité du trafic ainsi que de la nature du projet. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. La création d'accès sur le réseau routier départemental est régie par les dispositions mentionnées à l'article 10 des dispositions communes à l'ensemble des zones du présent règlement.</p> <p>2- Voies Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies de desserte doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour (lutte contre l'incendie, ramassage des ordures ménagères...)</p>	Aucune modification apportée
<p><u>Article 1AUz8 Desserte par les réseaux</u></p> <p>1- Eau potable Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.</p>	Aucune modification apportée

2- Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement doit être raccordée au réseau public d'eaux usées.

Lorsque le réseau d'assainissement n'existe pas ou que le raccordement n'est pas techniquement réalisable, les constructions ou installations qui le nécessitent pourront être assainies suivant un dispositif d'assainissement non collectif adapté à la nature du sol et conforme aux dispositions législatives et réglementaires.

L'évacuation directe des eaux usées dans le réseau d'eaux pluviales est interdite.

3- Eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales sera assurée au maximum sur la parcelle et la pétitionnaire assure à sa charge :

- les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales,
- les mesures prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.
- les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage et la récupération des eaux pluviales. L'usage des eaux pluviales à l'intérieur ou à l'extérieur des constructions devra se faire conformément à la réglementation en vigueur. Dans le cadre d'un usage des eaux pluviales, une séparation physique complète entre le réseau public d'alimentation en eau potable et le réseau relié à la citerne contenant les eaux pluviales devra être mise en place.

Lorsque ces aménagements ne sont pas réalisables en raison de la configuration, de la topographie ou de la surface de la parcelle, en raison de la nature du sol ou dans le cadre de surverse des systèmes de récupération des eaux pluviales, le constructeur pourra rejeter les eaux pluviales au réseau public d'eaux pluviales dès lors que ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible.

4- Electricité et communications numériques

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements doivent être réalisés en souterrain. Pour les lotissements et opérations groupées, les branchements et les réseaux de distribution doivent être réalisés en souterrain.

Dans le cadre de la création de nouvelles opérations d'urbanisme avec réalisation de voiries, des fourreaux devront être mis en place pour permettre la desserte à terme de l'opération par les réseaux de communications électroniques.

- **Modifications apportées aux orientations d'aménagement et de programmation**

Comme pour les autres secteurs urbanisables du territoire, il est décidé d'intégrer dans le Plan Local d'Urbanisme une orientation d'aménagement et de programmation afin de cadrer l'aménagement du secteur et de s'assurer que les enjeux perçus suite au diagnostic du site seront pris en compte par l'aménageur.

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) visent à définir des intentions et orientations d'aménagement qualitatives et portent notamment sur des secteurs spécifiques du territoire tels que les secteurs à aménager.

L'aménagement des secteurs concernés par une orientation d'aménagement et de programmation doit respecter les différents

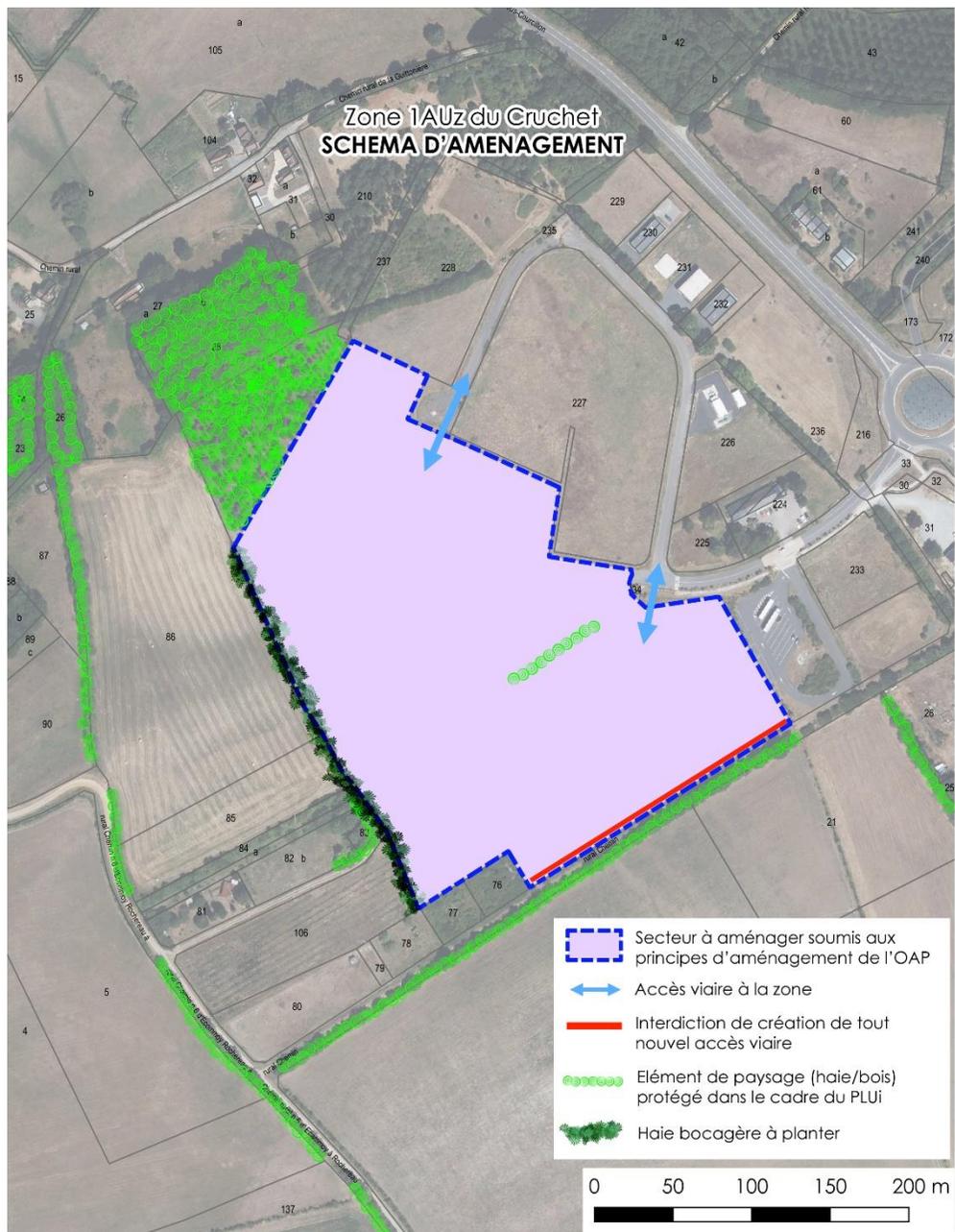
principes et orientations définis suivant un principe de compatibilité. Ce principe de compatibilité implique qu'il n'y ait pas de « contrariété majeure » entre les prescriptions de l'OAP et l'aménagement réalisé sur le secteur concerné. Il s'agit ainsi d'offrir une plus grande souplesse pour l'aménageur que l'usage du règlement (graphique ou écrit), qui doit être à l'inverse être strictement respecté.

Sur le secteur du Cruchet, l'orientation d'aménagement et de programmation définit les principes de programmation et d'aménagement suivants :

Orientations et principes	Justifications des orientations et des principes mis en place
<p><u>Programmation</u> La zone est réservée à l'implantation d'activités économiques logistiques, industrielles, artisanales ou de bureaux.</p>	<p>L'OAP rappelle la vocation de la zone ouverte à l'urbanisation, en cohérence avec le règlement écrit de la zone.</p>
<p><u>Accès et desserte</u> La desserte routière de la zone s'organisera exclusivement depuis la voie interne existante dans le parc d'activités des Portes du Belinois. Aucun accès routier ne sera autorisé sur le chemin rural existant au sud de la zone. Des accès piétons/vélos pourront au besoin être réalisés.</p>	<p>L'OAP définit les principes d'accès routier à la zone. Afin de maîtriser la sécurité, elle précise ainsi que la desserte routière de la zone sera exclusivement organisée depuis la voie interne aménagée dans le parc d'activités des Portes du Belinois. Elle exclut de ce fait toute desserte routière depuis le chemin rural longeant la zone au sud. Des accès piéton ou vélo sur ce chemin pourront toutefois être autorisés afin de permettre de relier de façon plus sécurisé le sud de l'agglomération d'Ecommoy via des chemins à moindre trafic.</p>
<p><u>Intégration paysagère et biodiversité</u> Conformément aux dispositions du règlement, les éléments protégés par le PLUi devront être préservés. Cette préservation passe notamment par la prise en compte des besoins de développement de ces éléments (prise en compte du système racinaire et du développement en surface).</p>	<p>Le site s'inscrit dans un secteur identifié comme corridor de la trame boisée et bocagère. Les principes définis visent : - à assurer la préservation de l'existant, en cohérent avec les dispositions des règlements écrits et graphiques - à conforter le végétal sur le site et notamment sur la lisière ouest où la</p>

<p>En complément de la trame végétale existante, la lisière ouest de la zone devra faire l'objet d'un aménagement paysager à même de garantir l'insertion paysagère des constructions dans l'environnement paysager et de renforcer la trame verte.</p> <p>Cet aménagement prendra la forme d'une haie bocagère intégrant notamment des arbres de haut jet susceptible de présenter une densité et un développement en hauteur suffisant pour jouer un rôle dans l'intégration des constructions. La haie intègrera des essences locales non persistantes.</p>	<p>haie relictuelle ne joue plus de rôle dans les continuités écologiques. La création d'une haie bocagère sur cette lisière jouera un rôle majeur pour conforter les liaisons écologiques via le maillage bocager vers les secteurs boisés présents au nord mais également pour intégrer les volumes des constructions dans le paysage, le site à aménager étant localisé sur un point haut.</p>
<p><u>Gestion des eaux pluviales</u></p> <p>Hors des constructions et des voies de desserte de constructions, l'aménagement devra, autant que possible, mettre l'accent sur la préservation de surfaces non imperméabilisées et sur l'usage de matériaux perméables, qui favoriseront l'infiltration des eaux de pluie dans le sol et limiteront les rejets dans le réseau public.</p> <p>Dans le cadre de la gestion des eaux pluviales, il conviendra également de veiller à la maîtrise des risques de rejets de produits polluants dans le sol par la mise en place, au besoin, de dispositifs de filtration ou récupération des graisses (débourbeur, déshuileur).</p>	<p>Afin de limiter le rejet des eaux de pluie dans le réseau public, plusieurs dispositifs sont définis :</p> <ul style="list-style-type: none"> - la préservation de surfaces non imperméabilisées, - l'usage de matériaux perméables. <p>Ils favoriseront l'infiltration des eaux et la gestion des eaux pluviales à l'intérieur de la zone à aménager.</p>
<p><u>Composition urbaine et architecturale</u></p> <p>Les constructions devront mettre en avant simplicité des volumes et qualité architecturale.</p> <p>La réalisation de terrassements est admise pour prendre en compte le relief existant dès lors que ces terrassements sont strictement limités au besoin.</p> <p>Les espaces d'accompagnement des constructions (espaces de stationnement, bassin eaux pluviales, etc.) seront confortés par des plantations.</p>	<p>L'OAP définit des principes simples en matière de composition urbaine et architecturale.</p> <p>Il s'agit ainsi de gérer au mieux l'intégration des volumes dans le paysage, de prendre en compte le relief animé du secteur et d'inciter au confortement de la végétation sur le secteur, qui contribuera à l'insertion des volumes bâtis mais également de l'image de la zone d'activités dans son ensemble.</p>

Les orientations écrites sont accompagnées d'un schéma d'aménagement présenté en page suivante.



Mise en place d'une orientation d'aménagement et de programmation relative à la préservation et la mise en valeur des continuités écologiques

La loi Climat et Résilience du 22 août 2021 a créé l'article L.151-6-1 du code de l'urbanisme lequel dispose que «*les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques.*»

Ces dispositions de la loi sont d'application immédiate y compris dans le cadre d'une procédure d'évolution d'un document d'urbanisme et sans considération pour l'ancienneté du document d'urbanisme, dès lors que cette procédure d'évolution tend à créer ou modifier une orientation d'aménagement et de programmation.

L'orientation d'aménagement et de programmation thématique créée doit permettre d'assurer la préservation et le confortement de la fonctionnalité des continuités écologiques du territoire intercommunal.

Les dispositions de l'OAP thématique s'appliquent à l'ensemble des éléments contribuant à la dynamique et la fonctionnalité de la Trame Verte et Bleue composée :

- des réservoirs de biodiversité boisés, bocagers, aquatiques ou humides,
- des corridors écologiques permettant de relier les réservoirs de biodiversité entre eux.

L'OAP thématique est présentée dans les pages suivantes.

OAP thématique CONTINUITES ECOLOGIQUES

PLUi COMMUNAUTE DE COMMUNES OREE DE BERCE - BELINOIS

PREAMBULE

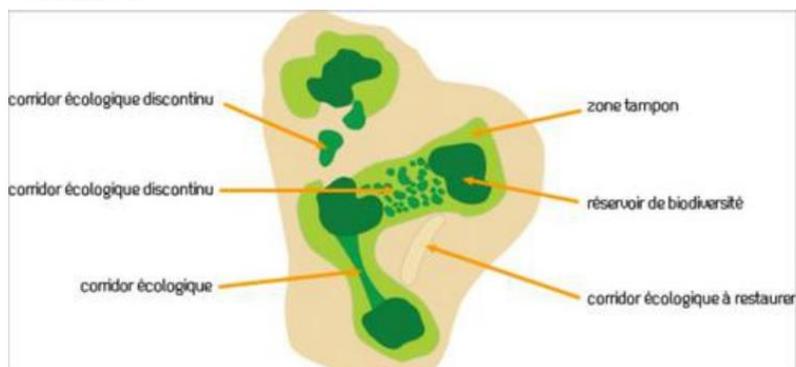
Dans le cadre d'un PLUi, les Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) thématiques couvrent le plus souvent l'ensemble du territoire de l'EPCI et mettent en cohérence des dispositions relatives à une politique particulière.

Contexte général de l'OAP thématique

Les continuités écologiques du territoire recouvrent l'ensemble des zones vitales (réservoirs de biodiversité) et des éléments qui permettent à une population d'espèces de circuler et d'accéder aux zones vitales (corridors écologiques).

Elles sont regroupées au sein de la Trame Verte et Bleue dont l'identification a été réalisée dans le cadre du PLUi et est rappelée en page suivante.

Schéma de synthèse des continuités écologiques



L'article L.151-6-1 du code de l'urbanisme dispose que « les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques. »

Objectifs de l'OAP

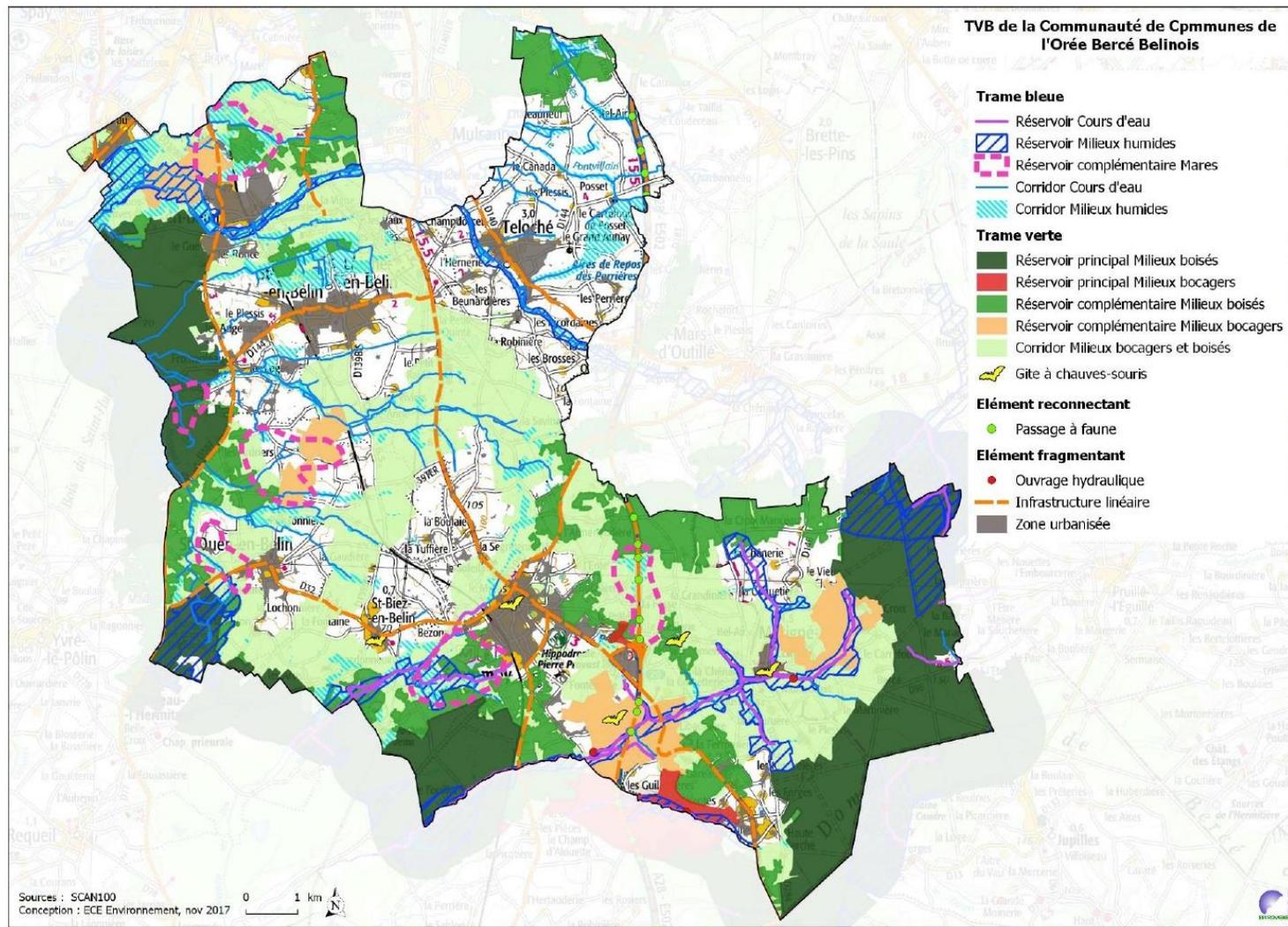
L'objectif de l'OAP est donc de **fixer les actions et recommandations à mettre en œuvre sur l'ensemble du territoire communal pour préserver voire améliorer les fonctionnalités des continuités écologiques et conforter la biodiversité sur le territoire.**



OAP thématique CONTINUITES ECOLOGIQUES

PLUi COMMUNAUTE DE COMMUNES OREE DE BERCE - BELINOIS

TRAME VERTE ET BLEUE DU TERRITOIRE



1. MILIEUX BOISES

Les secteurs boisés couvrent une part importante du territoire communal et leur importance réside dans le fait qu'ils contribuent, en marge, à la trame boisée nationale.

Ils présentent un potentiel d'accueil de la biodiversité élevé : chiroptères, amphibiens, reptiles, oiseaux, mammifères.

Pour rappel, le territoire intercommunal dispose d'une charte forestière.

Actions à mettre en place

- 1- Assurer les opérations d'entretien et d'amélioration des peuplement forestiers, qui conditionnent la qualité écologique mais également la valeur économique des boisements
- 2- Dans les secteurs concernés, assurer la gestion et l'exploitation des boisements conformément aux plans simples de gestion et autres documents de gestion durable de la forêt
- 3- Dans les autres boisements, veiller à éclaircir les boisements régulièrement pour éviter leur fermeture et procéder aux replantations nécessaires pour conserver l'intégrité et la densité du boisement
- 4- Préserver les milieux naturels associés à la forêt (zones humides, haies, etc.)
- 5- Conserver les accès et voies de desserte forestières permettant de maintenir des milieux ouverts au cœur des boisements
- 6- Mettre en place des clôtures forestières franchissables tant pour la grande faune que la petite faune pour ne pas rompre les possibilités de déplacements de la faune

Recommandations

- 1- Conserver quelques arbres morts au sol/ou sur pied afin de favoriser l'implantation d'espèces xylophages profitables à la biodiversité
- 2- Favoriser le mélange des essences augmentant la résilience de la forêt et la diversité de la faune.



2. MILIEUX BOCAGERS

Les haies, élément structural du bocage, présentent des caractéristiques propres et accueillent une importante biodiversité. La densité de haies est faible sur le territoire par rapport au département de la Sarthe avec en moyenne 30 ml/ha.

Actions à mettre en place

1- Conforter la fonctionnalité écologique des haies en les composant des trois niveaux de peuplement végétal (strate arborée, strate arbustive, strate herbacée) et en privilégiant les haies sur talus dans les secteurs en pente (fonctionnalité hydraulique renforcée)

2- Dans le cadre des plantations ou remplacements de haies :

- Utiliser des essences locales en diversifiant les espèces
- S'inscrire en continuité des linéaires existants pour favoriser le rôle de corridor écologique de la haie

3. MILIEUX AQUATIQUES

Les milieux aquatiques recouvrent les cours d'eau et les points d'eau (mares, plan d'eau, etc.).

Les points d'eau sont alimentés soit par la nappe phréatique, soit par l'eau de pluie, soit par une source. Ces habitats offrent bien souvent des îlots de biodiversité importants. De nombreuses espèces s'y reproduisent notamment parmi les amphibiens et les insectes.

Les cours d'eau constituent des habitats essentiels pour la faune piscicole mais également pour des mammifères semi-aquatiques et des insectes.

Actions à mettre en place

➤ Pour les cours d'eau :

1- Ne pas ajouter d'obstacle pouvant perturber les écoulements et la fonctionnalité des cours d'eau (écluse, barrage, dérivation, remblais, etc.)

2- Préserver les secteurs et éléments d'intérêt écologique associés aux cours d'eau (zones humides, ripisylve, zone de couvert environnemental)

➤ Pour les mares :

1- Préserver ou mettre en place une végétation propice au confortement de la diversité écologique des mares et plans d'eau

2- Pour les mares forestières, veiller à les remettre en lumière en procédant à des éclaircissements des arbres aux abords de la mare

3- pour les mares prairiales, limiter le piétinement des berges par le bétail

3- Ne pas combler les mares et plans d'eau existants et ne pas modifier les conditions de leur connexion au réseau hydrographique

4- Surveiller l'apparition d'espèces exotiques envahissantes



4. MILIEUX HUMIDES

Les zones humides sont des milieux complexes riches de biodiversité et qui jouent un rôle important dans le fonctionnement des écosystèmes. Une diversité faunistique et floristique remarquable y évolue. Ces milieux constituent notamment des terrains de chasse pour les amphibiens, les chauves-souris, les oiseaux, les libellules et des lieux de reproduction pour les papillons.

Actions à mettre en place

- 1- Ne pas assécher, remblayer, altérer la fonctionnalité ou modifier l'écoulement des eaux sur les zones humides fonctionnelles.
- 2- En cas de nécessité lié à un aménagement, mettre en place la séquence « éviter, réduire, compenser ». La compensation éventuelle doit être conforme avec les dispositions du SDAGE Loire-Bretagne et des SAGE de la Sarthe Aval, du Loir et de l'Huisne

Recommandations

- 1- Maintenir en herbe les prairies humides existantes en évitant le retournement du sol
- 2- Limiter les apports de fertilisant minéral et de pesticides sur les zones humides
- 3- Préserver et restaurer ou créer des haies en ceinture des zones humides
- 4- Faciliter la connexion des zones humides avec le réseau hydrographique

5. AU SEIN DES ENVELOPPES URBAINES

La nature en ville ne se limite pas aux seuls « espaces verts » et aux grands parcs urbains. Elle s'inscrit dans une multitude d'espaces, de tailles très variées, dont les caractéristiques peuvent largement favoriser l'intégration de l'eau en ville : jardins de pluie, bassins, cours d'eau traversant l'espace urbain...

Recommandations

- 1- Dans les nouvelles opérations, s'appuyer sur le végétal existant pour concevoir l'aménagement, mettre en avant une gestion aérienne plus systématique des eaux pluviales (gestion à la parcelle, noue, etc., privilégier le maintien de surfaces non imperméabilisées
- 2- Dans les espaces actuellement urbanisés, étudier les possibilités de désimperméabilisation des sols lorsque cela est possible
- 3- Conforter la végétation en ville notamment par la plantation d'arbres en évitant l'usage d'espèces allergènes

