

Stéphane LE FOLL, *Président*

à

Madame Nathalie DUPONT
Présidente
Communauté de Communes
de L'Orée de Bercé Belinois
1 rue Sainte Anne BP 50019
72220 ECOMMOY

Objet : Avis Modification n°2 PLUI OBB

Affaire suivie par : Julien Roissé

✉ julien.roisse@paysdumans.fr

Réf. SLF/TD-MG/JR/D

Le Mans, le 27/10/2023

Madame la Présidente,

Vous m'avez notifié, le 9 octobre dernier, le projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal, pour avis.

Au titre de l'article L153-40 du Code de l'urbanisme, pour compléter votre dossier, le Syndicat Mixte du Pays du Mans en charge du SCoT, vous transmet les observations suivantes :

- **Le dossier de modification est compatible avec le SCoT approuvé le 29 janvier 2014 et s'inscrit également dans les principes du SCoT-AEC en cours d'élaboration.**
- Un point de vigilance est nécessaire sur l'impact du projet logistique sur le potentiel ZAN 2021/2030. En effet, la validation de ce projet impliquera des efforts supplémentaires pour optimiser le foncier dédié au développement d'habitat ou économique. Le potentiel d'aménagement en extension du territoire sera réduit.

Je vous joins en annexe de ce courrier des remarques techniques complémentaires.

Le pôle aménagement urbanisme du Pays du Mans (SCoT et ADS) reste à votre disposition pour vous accompagner à finaliser votre document d'urbanisme.

Je vous prie d'agréer, madame la Présidente, l'assurance de mes sentiments les meilleurs.



Stéphane LE FOLL
Président du Pays du Mans

**ANNEXE Courrier
Avis Modification n°2 PLUI OBB**

Remarques techniques SCoT

1 – Hauteur maximale en zone UZ et 1AUz Pas de remarques

2 -Création ou modification des périmètres de protection de la diversité commerciale

Périmètres de protection de la diversité commerciale :

- **Ecommoy**, le nouveau périmètre est plus resserré à l'hyper-centre de la commune, il est justifié et cohérent avec les travaux du Document d'Aménagement Artisanal Commercial et Logistique (DAACL) en cours d'élaboration et avec l'ORT.
- **Laigné-en-Belin**, ce nouveau périmètre est cohérent et limité au secteur avec une plus forte concentration commerciale.
- **Saint Gervais-en-Belin** pas d'intérêt sur le Crédit Mutuel, et linéaire trop grand (comprend beaucoup de rez-de-chaussée d'habitation) au regard du commerce existant, il est souhaitable de le réduire, toutefois ce projet est cohérent au regard de l'ORT.
- **Moncé-en-Belin**, interrogation sur l'intérêt d'inscrire la Zone de la Massonnière notamment la salle de sport jouxtant le commerce alimentaire et les bâtiments près de la Gendarmerie (garage), ça limite la mutation du site. Les cellules commerciales sur le bourg (boulevard des avocats) sont justifiées car prioritaires avant le site de la Massonnière. Pour le salon de coiffure place de l'église, cette place ayant perdu sa vocation commerciale, le changement destination de commerce en habitat n'est pas problématique d'autant plus si transfert dans le long terme vers cellule commerciale située vers centralités de Moncé (Massonnière ou boulevard des Avocats). Il convient de favoriser la concentration commerciale pour des centralités commerciales viables économiquement.
- **Marigné-Lailié** ce nouveau périmètre est cohérent
- **Teloché** : pour plus de cohérence avec l'ORT, il aurait été pertinent de mettre un périmètre sur le bourg de Teloché (cf convention cadre page 58).

3 – Développement d'une activité existante d'exploitation et de transformation forestière à Teloché Pas de remarque

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

Cette ouverture semble justifiée car il s'agit de la seule zone d'activités d'intérêt majeur pouvant accueillir de la logistique, l'Orée de Bercé Belinois ne dispose pas d'autres secteurs possibles en implantation. Le reclassement de la zone 2AUz en zone N pour la partie boisée au nord et partie sud est cohérent.

L'OAP mériterait d'être plus contraignante pour le projet logistique en favorisant l'optimisation du foncier, la production EnR, du stationnement perméable, l'intégration du bâti...