

# DÉPARTEMENT de la SARTHE



## COMMUNAUTÉ DE COMMUNES de l'ORÉE de BERCÉ – BELINOIS



**MODIFICATION N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL (PLUi)**

## ENQUÊTE PUBLIQUE

**Réalisée du 12 décembre 2023 au 12 janvier 2024**

**OBJET : MODIFICATION N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL DE LA COMMUNAUTÉ DE  
COMMUNES DE L'ORÉE DE BERCÉ - BELINOIS**

**CONCLUSIONS et AVIS de la Commissaire Enquêtrice**

DOSSIER N° E23000184/72

Modification N°2 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de la Communauté de Communes de L'Orée de Bercé-Belinois (72)

Commissaire Enquêtrice : Régine BROUARD



# SOMMAIRE

<b>CONCLUSIONS DE LA COMMISSAIRE ENQUÊTRICE.....</b>	<b>3</b>
<b>I) Rappels sommaires .....</b>	<b>3</b>
1) Nomination et arrêté de la Présidente de la Communauté de communes.....	3
2) Présentation du Projet de modification N°2 du PLUi.....	3
3) Le projet de modification et ses 5 objets : leurs caractéristiques essentielles.....	4
<b>Conclusions et avis sur la procédure .....</b>	<b>7</b>
1) L'enquête publique.....	7
2) Clôture de l'enquête.....	8
3) Les avis des Personnes Publiques Associées et autres organismes consultés .....	9
4) Les avis des communes de la communauté de communes.....	12
<b>Conclusions et avis sur les réponses apportées aux contributions du public et aux questions de la Commissaire Enquêtrice .....</b>	<b>12</b>
<b>Bilan global du projet de modification N°2 du PLUi de la communauté de communes de l'Orée de Bercé-Belinois .....</b>	<b>26</b>
<b>AVIS DE LA COMMISSAIRE ENQUÊTRICE .....</b>	<b>28</b>

## I) RAPPELS SOMMAIRES

### 1) Nomination et arrêté de la Présidente de la Communauté de communes

Par décision N°E23000184/72 en date du 16 octobre 2023, sur demande de Mme la Présidente de la Communauté de Communes de l'Orée de Bercé-Belinois, Mme la Première Vice-Présidente du Tribunal Administratif de Nantes a désigné Mme BROUARD Régine en tant que Commissaire Enquêtrice pour procéder à une enquête publique ayant pour objet :

**« la modification N°2 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de la Communauté de communes de l'Orée de Bercé-Belinois (72) ».**

Par délibération du 17 octobre 2023 N°20230926-07, à l'unanimité, les élus du Conseil communautaire ont décidé de poursuivre la procédure de modification N°2 du PLUi et de soumettre le dossier à enquête publique sans évaluation environnementale préalable.

Cette modification dite de « droit commun » permet notamment de faire évoluer le règlement (écrit et graphique) et les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Elle nécessite une enquête publique, phase préalable à l'approbation de la modification du PLUi par la communauté de communes.

Conformément à l'arrêté **N°2023/418 du 20 novembre 2023**, signé par Mme la Présidente de la Communauté de Communes de l'Orée de Bercé-Belinois, Mme Nathalie DUPONT qui en fixait les modalités, l'enquête publique s'est déroulée du mardi 12 décembre 2023 à 14h au vendredi 12 janvier 2024 à 16h30, dans chacune des huit mairies de la Communauté de communes ainsi qu'à l'Hôtel communautaire de l'Orée de Bercé-Belinois (Ecommoy) qui a été désigné comme siège de l'enquête.

Cette enquête publique s'est déroulée dans des conditions très satisfaisantes et sans aucun incident.

### 2) Présentation du Projet de modification N°2 du PLUi

La Communauté de communes de l'Orée de Bercé-Belinois est située entre l'agglomération mancelle et la Vallée du Loir. Le siège de l'hôtel communautaire est implanté sur la commune d'Ecommoy, elle-même située à une vingtaine de kilomètres au Sud du Mans sur l'axe Le Mans/Tours.

Cette collectivité territoriale rassemble, depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2014, huit communes semi-rurales (dont certaines font partie de la zone péri-urbaine de la ville du Mans), totalisant 19 486 habitants sur un territoire de 1 48 km<sup>2</sup>.

Son PLUi a été adopté le 9 janvier 2020 et une première modification de droit commun a été approuvée le 18 mai 2021.

Le choix de la procédure d'évolution (révision ou modification) d'un PLUi est fixé par le Code de l'Urbanisme.

Dans le cas présent, c'est une **procédure de modification** du PLUi qui a été initiée, puisque la collectivité envisage de modifier le règlement écrit, le règlement graphique et les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sans porter atteinte au Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD). Par ailleurs, il n'est pas envisagé de réduire les espaces boisés, naturels et agricoles.

Légalement, un projet de modification est soumis à enquête publique conformément au code de l'environnement lorsqu'il a pour effet :

- 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,
- Soit de diminuer ces possibilités de construire,
- Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

**Les adaptations prévues dans le projet de l'Orée de Bercé-Belinois étant susceptibles d'augmenter de plus de 20% les possibilités de construire au sein d'une zone, il y a donc lieu de recourir à une procédure de modification de droit commun et de soumettre le projet à une enquête publique.**

La présente procédure dite « *Modification N°2 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de la communauté de Communes de l'Orée de Bercé-Belinois* » intègre 5 objets portant sur des thématiques distinctes qui ont été établis après un temps d'application du PLUi en vigueur.

### **3) Le projet de modification et ses 5 objets : leurs caractéristiques essentielles**

#### **✚ Objet 1 : dérogation aux règles de hauteur maximale en zone économique : Uz et 1AUZ**

Constatant que les règles actuelles font obstacle à l'implantation de certaines activités et afin de ne pas nuire au développement économique du territoire et d'ouvrir la possibilité d'implantation d'activités porteuses d'emplois, la collectivité souhaite apporter une dérogation aux règles maximales de hauteur.

⇒ **Conséquences sur le PLUi :**

- **modification de l'article 1 du chapitre 3 du règlement écrit** : sous conditions encadrées, la hauteur maximale n'est pas réglementée dans les zones Uz et 1AUz sauf dans la zone du Cruchet où elle sera au maximum de 15m.  
Les éléments techniques de faible emprise (cheminées, éoliennes, machineries, silos, châteaux d'eau...) ne seront pas comptabilisés.

**+ Objet 2 : création ou modification des périmètres de protection de la diversité commerciale sur plusieurs communes de la communauté de communes**

Il s'agit en cohérence avec le programme « petites villes de demain » et de « l'opération de revitalisation des territoires » d'identifier les linéaires commerciaux à protéger afin de ne pas faire obstacle à la transformation de certains commerces en d'autres activités cohérentes avec l'objectif de diversité commerciale et de supprimer toute référence à une notion de délai.

⇒ **Conséquences sur le PLUi** :

- **modification du règlement graphique** : matérialisation des secteurs identifiés sur 5 communes concernées.
- **modification de l'article 7 du chapitre 3 du règlement écrit** : viser explicitement les sous-destinations aux sein des locaux commerciaux protégés et assurer la conservation ou la création d'accès aux locaux non commerciaux situés dans le même immeuble.

**+ Objet 3 : accompagner le développement d'une activité existante d'exploitation et de transformation forestière à Teloché en créant un STECAL Af associé à une OAP,**

Il s'agit de permettre la création d'un STECAL dédié à l'exploitation et la transformation forestière en Zone agricole dont le règlement ne permet pas la réhabilitation ou la création de bâtiments dédiés à ce type d'exploitation. Ce STECAL permettra de répondre aux besoins de développement de l'entreprise

⇒ **Conséquences sur le PLUi** :

- **Modification du règlement graphique** : modification du zonage pour identification du STECAL et protection de haies.
- **Modifications des articles A1, A3, A4 et A5 du chapitre XI du règlement écrit** : existence en zone A du nouveau STECAL Af, définitions des prescriptions particulières applicables au STECAL Af : hauteurs de constructions, conditions d'insertion dans l'environnement rural et création d'une OAP spécifique pour le STECAL Af
- **Création de l'OAP liée au STECAL Af.**

**✚ Objet 4 : procéder à l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUz du « Cruchet » (parc d'activités des Portes du Belinois) sur la commune d'Ecommoy assortie d'une OAP,**

La démarche d'ouverture à urbanisation intervient pour répondre à la demande d'implantation d'une plateforme logistique de 25 300m<sup>2</sup> sur des parcelles actuellement classées en zone 2AUz. Le besoin global est estimé à 6,5ha.

La collectivité justifie l'ouverture à l'urbanisation de cette zone pour des raisons de cohérence avec le PADD et avec les préconisations du SCoT du Pays du Mans qui prévoit le développement des activités logistiques au sein de des zones d'intérêt majeur positionnées à proximité des embranchements autoroutiers, ce qui est le cas de la zone du Cruchet située à 500m environ du péage de l'autoroute A28. Par ailleurs, l'absence de friches industrielles ou de disponibilités suffisantes sur le territoire intercommunal confirme le choix unique de la zone du Cruchet.

La zone n'a pas fait l'objet d'étude d'impact environnemental actualisée. Celle-ci a été réalisée en **2012** lors de l'élaboration du PLU d'Ecommoy.

⇒ **Conséquences sur le PLUi :**

- **Modification du règlement graphique :** reclassement de la zone 2AUz en zone 1AUz sur 6,5ha, en zone N pour 6 500m<sup>2</sup> en zone nord et 1 800m<sup>2</sup> en zone Sud.
- **Modification des articles 1AUz1 du chapitre IX du règlement écrit :** prescriptions particulières
- **Modifications apportées aux OAP** sur le secteur du Cruchet : principes d'aménagement et de programmation

**✚ Objet 5 : mise en place d'une OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation) relative à la préservation et à la mise en valeur des continuités écologiques.**

En conformité avec la loi Climat et Résilience du 22 Août 2021, les OAP doivent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques. La communauté de communes de l'Orée de Bercé-Belinois a saisi l'occasion de cette modification N°2 pour mettre en place cette OAP thématique. Elle a pour objectif de fixer les actions et les recommandations à mettre en œuvre sur l'ensemble du territoire intercommunal pour préserver, voire améliorer les fonctionnalités des continuités écologiques et conforter la biodiversité dans cinq milieux identifiés : les milieux boisés, les milieux bocagers, les milieux aquatiques, les milieux humides et au sein des enveloppes urbaines.

**Conséquences sur le PLUi :**

- **Création de l'OAP thématique « les continuités écologiques »**

---

## CONCLUSIONS ET AVIS SUR LA PROCÉDURE

---

### 1) L'enquête publique

- ❖ Cette enquête publique s'est déroulée du mardi 12 décembre 2023 – 14h – au vendredi 12 janvier 2024 – 16h30 soit sur une période de 32 jours consécutifs, et en conformité avec l'arrêté (cité ci-dessus) de la Présidente de la Communauté de communes  
Pendant la durée de l'enquête, j'ai tenu 9 permanences dans 7 mairies de la communauté de communes ainsi qu'à l'Hôtel communautaire situé à Ecommoy. Ce qui explique que cette commune n'a pas été concernée par une permanence.
  - Mardi 12 décembre 2023 à l'hôtel communautaire d'Ecommoy de 14h à 16h,
  - Samedi 16 décembre 2023 à la mairie de Marigné-Laillé de 9h30 à 11h30,
  - Mardi 19 décembre 2023 à la mairie de Laigné-en-Belin de 10h à 12h,
  - Jeudi 4 janvier 2024 à la mairie de St Ouen-en-Belin de 9h30 à 10h30,
  - Jeudi 4 janvier 2024 à la mairie de St Biez-en-Belin de 11h à 12h,
  - Vendredi 5 janvier 2024 à la mairie de St Gervais-en-Belin de 10h à 12h,
  - Vendredi 5 janvier 2024 à la mairie de Teloché de 15h à 17h,
  - Lundi 8 janvier 2024 à la mairie de Moncé-en-Belin de 15h à 17h,
  - Le vendredi 12 janvier 2024 à l'hôtel communautaire d'Ecommoy de 14h30 à 16h30.
  
- ❖ Conformément à l'arrêté mentionné ci-dessus, la publicité a bien été réalisée dans les journaux locaux de la Sarthe, à savoir : « Ouest-France » et « Maine Libre » pour une première parution le lundi 27 novembre 2023 puis une deuxième parution le vendredi 15 décembre 2023.
  
- ❖ Par ailleurs, l'affichage réglementaire a bien été apposé dans les huit mairies de la communauté de communes, à l'hôtel communautaire ainsi que dans le hameau de Laillé (10 affiches) et sur les sites concernés par les objets de la modification soit :
  - dans les centres bourgs concernés par les périmètres de protection de la diversité commerciale (soit 5 affiches A2 sur fond jaune) : Écommoy, Laigné-en-Belin, St Gervais-en-Belin, Moncé-en-Belin et Marigné-Laillé,
  - aux abords de la zone économique du « Cruchet » (giratoire de l'échangeur de l'autoroute) sur la commune d'Ecommoy, concernée par l'ouverture à l'urbanisation,
  - aux abords du lieu-dit « Le Clou » concerné par le projet de projet de création de STECAL sur la commune de Teloché.

Au total, ce sont **17 affiches** qui ont été apposées sur le territoire de la Communauté de communes.



J'ai contrôlé cet affichage en paraphant les dossiers d'enquête publique déposés dans chacune des mairies le jeudi 30 novembre et le matin du vendredi 1<sup>er</sup> décembre et j'ai pu ainsi constater que le plan d'affichage avait bien été respecté.

- ❖ Le dossier numérique était consultable sur le site internet de la communauté de communes. De plus, le public pouvait déposer ses observations par courriel via l'adresse dédiée sur ce même site.
- ❖ Le dossier papier était consultable dans son intégralité dans chacune des mairies de la Communauté de communes ainsi qu'à l'Hôtel communautaire aux heures habituelles d'ouverture des secrétariats. Le public a eu la possibilité de déposer ses observations sur les registres ouverts pendant toute la durée de l'enquête dans les neuf lieux de dépôt du dossier.

Il est présenté dans des chemises dans lesquelles sont insérées les différentes pièces. Ce dossier représente environ un ensemble de 210 pages auxquelles s'ajoutent les plans et les avis.

## **2) Clôture de l'enquête**

A 16h45, avec la Directrice adjointe de la Communauté de Communes, nous avons fait le point sur les courriels reçus pendant l'enquête publique et nous nous sommes fixés rendez-vous au lundi 15 janvier à 14h30 pour récupération de tous les registres d'enquête publique répartis sur les 8 communes de la collectivité.

Je tiens particulièrement à remercier Madame la Directrice adjointe de la communauté de communes pour sa disponibilité, sa réactivité en n'hésitant pas à dépasser son temps de travail dans un souci constant de veiller aux bonnes conditions matérielles du déroulement de l'enquête publique.

Je n'oublie pas bien sûr les différentes secrétaires de mairie ainsi que la Présidente et les Maires avec lesquels j'ai échangé pendant cette enquête. La qualité de leur accueil et leur disponibilité ont permis que cette enquête publique se passe dans un climat serein.

### **☞ Avis de la Commissaire Enquêtrice sur le contexte de l'enquête publique**

#### **✓ Sur l'information public :**

L'affichage était relativement important, installé dans tous les villages et sur les sites objets de la présente modification. Je considère que le public a suffisamment été informé. D'ailleurs, aucune observation n'a relevé un potentiel déficit d'information.

Cependant, la conduite d'une autre enquête publique quasiment sur la même période (ICPE usine à pellets) ainsi qu'une concertation sur la loi APER ont quelquefois brouillé les messages et semé la confusion auprès des habitants de la communauté de communes. Il aurait été préférable d'établir une chronologie hiérarchisée de ces trois moments de concertation du public.

#### **✓ Sur la participation du public :**



Le public s'est plutôt mobilisé pour cette enquête publique mais beaucoup d'observations concernaient l'implantation possible d'une plateforme logistique sur le site à ouverture à urbanisation, qui n'était pas l'objet même de cette procédure. La fréquentation aurait, me semble-t-il été moindre sans cette confusion dans les objets.

Je considère également que l'organisation d'une permanence dans chacune des communes de la collectivité, a contribué à établir des conditions propices à l'information et à l'expression du public.

✓ **Sur le dossier**

Le dossier comprend toutes les pièces réglementaires attendues. Sa présentation, en version papier, sous forme de documents insérés dans des chemises aurait pu être plus attractive et mieux organisée mais les documents présentés sont clairs et de lecture très facile. Ils permettent de bien appréhender les caractéristiques essentielles de ce projet de modification.

En version numérique, les onglets permettaient de s'y retrouver facilement et ainsi d'avoir la même qualité de lecture qu'en version papier.

✓ **Sur le climat de l'enquête publique :**

L'enquête s'est déroulée dans un climat serein et les permanences se sont tenues dans de très bonnes conditions d'accueil et sans aucun incident particulier.

### **3) Les avis des Personnes Publiques Associées et autres organismes consultés**

Pour rappel, les avis retournés sont favorables mais émettent des recommandations, des préconisations, des conditions ou des réserves. Ces avis sont analysés dans le rapport, seuls les éléments essentiels sont repris ici.

#### **Avis de la MRAe - Mission Régionale d'Autorité environnementale – 2 octobre 2023**

Dans le cadre d'un examen au cas par cas, une auto-évaluation environnementale a été réalisée par la collectivité en juillet 2023. Après transmission de ce document et du projet de modification du PLUi, la MRAe :

- soulève au préalable 3 points concernant la zone du Cruchet (ouverture à urbanisation) : sa proximité avec un site Natura 2000, son insertion au sein d'un corridor écologique et l'absence d'identification affinée des enjeux de la haie située au cœur de la zone.
- **Émet l'avis suivant** : « *Le projet de modification du PLUi de la communauté de communes de l'Orée de Bercé-Belinois n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE et il n'est pas nécessaire de le soumettre à évaluation environnementale.* »

Elle émet cependant 2 recommandations : Limiter l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUz à Ecommoy aux stricts besoins de la plateforme logistique, et réinterroger à l'échelle de l'intercommunalité le zonage des secteurs actuellement ouverts à l'urbanisation pour les activités économiques de manière à obtenir un bilan neutre de consommation d'espaces en l'absence de besoins identifiés.

**Mémoire en réponse :**

*Les deux recommandations émises par la MRAe ont été prises en compte.*

**Commentaires de la Commissaire Enquêtrice :**

Je regrette néanmoins que la collectivité n'ait pas répondu aux observations environnementales concernant la proximité du site Natura 2000 (300m), l'insertion du secteur au sein d'un corridor écologique et l'absence d'identification affinée des enjeux de la haie située au cœur du site. Toutefois, le public ayant eu ces mêmes questionnements, des réponses seront apportées à ces différents points.

**Avis du SCoT du Pays du Mans du 27 octobre 2023**

⇒ **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.**

L'avis fait néanmoins état d'un point de vigilance sur l'impact du projet logistique sur le potentiel ZAN et de plusieurs remarques techniques complémentaires relatives aux périmètres de protection de la diversité commerciale. Il est également souhaité que l'OAP de la zone du Cruchet OAP soit plus contraignante en favorisant l'optimisation du foncier, la production d'ENr, ...

**Mémoire en réponse**

*La collectivité répond favorablement aux demandes concernant les périmètres de protection commerciale. De même, concernant l'intégration de principes plus contraignants au sein de l'OAP sur la zone du Cruchet, les élus proposent d'inscrire, en complément de ceux existants, un principe demandant que les constructions à créer intègrent la mise en place de dispositifs de production d'énergies renouvelables permettant d'aller au-delà des exigences législatives (30% de la surface de la toiture dans le cadre de la loi Climat et Résilience).*

**Commentaires de la Commissaire Enquêtrice**

Je ne peux qu'apprécier que des réponses favorables aient été apportées à tous les points soulevés dans l'avis du SCoT.

**Avis de la Direction Départementale des Territoires -DDT – service urbanisme, aménagement et affaires juridiques – du 8 novembre 2023**

⇒ **3 observations sont formulées**

Elles se rapportent toutes les trois à l'ouverture à l'urbanisation de la zone du Cruchet :

- justification cohérente puisque le secteur est fléché « d'intérêt majeur » dans le SCoT,  
- système d'assainissement qui souffre de points de non-conformité,  
- intégration de la zone dans un corridor écologique « milieux bocagers et boisés » de la trame verte et bleue du territoire à proximité d'une zone Natura 2000 et d'une ZNIEFF (400m environ) avec des études environnementales réalisées en 2012 qui mettaient en évidence des espèces faunistique et floristiques protégées ainsi que de la présence de 2 châtaigniers morts insérés dans une haie protégée susceptibles d'abriter des insectes xylophages.

**Mémoire en réponse :**

*Concernant les incidences sur les eaux pluviales et usées : des études ont été réalisées en prenant en compte les travaux d'amélioration du réseau en cours et à venir sur Ecommoy : gestion des eaux pluviales à la parcelle et gestion des eaux usées transférées par le réseau séparatif.*

*Concernant les 2 châtaigniers morts, ceux-ci sont intégrés dans la haie à protéger, le porteur de projet devra dans tous les cas en tenir compte dans le cadre de son projet.*

**Commentaires de la Commissaire Enquêtrice**

- S'agissant du système d'assainissement, je prends acte des réponses apportées et je considère que les services de l'État sont en mesure, le cas échéant de veiller au respect du cadre réglementaire.

**⚠** Pour autant, je déplore cependant qu'aucun calendrier des travaux n'ait été évoqué dans les réponses de la collectivité. La DDT demande que la rédaction de l'OAP relative à la zone du Cruchet soit à conforter par une **mention conditionnant l'ouverture à urbanisation à l'engagement des travaux préconisés avec un échéancier. Ces travaux permettant la mise à niveau du système d'assainissement, devront être finalisés avant le raccordement du projet.**

Cette mention devra clairement être stipulée.

- S'agissant des points soulevés relatifs à l'intégration de la zone du Cruchet dans un corridor écologique, sa proximité avec la zone Natura 2000 et les études environnementales réalisées en 2012, la réponse apportée ne porte que sur les châtaigniers morts de la haie à protéger. J'aurais l'occasion de revenir sur ce point.

**Avis du Conseil Départemental de la Sarthe du 26 décembre 2023**

⇒ **avis favorable pour l'ensemble des évolutions envisagées**

2 points de vigilance sont néanmoins soulevés concernant d'une part le volet paysager, qui doit être bien respecté avec la dérogation aux règles de hauteur et d'autre part, sur le fait que la voirie communale soit non adaptée à proximité du STECAL « Le Clou » à Teloché à une circulation importante de poids lourds.

**Mémoire en réponse**

*Les points de vigilance sont pris en compte.*

### Commentaires de la Commissaire Enquêtrice

Je prends acte des réponses apportées.

#### **4) Les avis des communes de la communauté de communes**

Selon l'article L. 153-40 du Code de l'urbanisme, avant l'ouverture de l'enquête publique, la Présidente de la communauté de communes a notifié le projet de modification aux maires des communes concernées par la modification.

⇒ **Bilan** : à la date du 20 janvier 2024, sur les 8 communes concernées : une seule commune, Moncé-en-Belin, n'a pas transmis son avis. Les avis des 7 autres n'émettent aucune observation particulière.

---

## **CONCLUSIONS ET AVIS SUR LES RÉPONSES APPORTÉES AUX CONTRIBUTIONS DU PUBLIC ET AUX QUESTIONS DE LA COMMISSAIRE ENQUÊTRICE**

---

A la clôture de l'enquête, le vendredi 12 janvier 2024 à 16h30 :

- **9 observations** ont été consignées sur les registres,
- **19 courriels** sont parvenus à la communauté de communes,
- **1 courrier** a été déposé à la communauté de communes
- **3 observations orales** ont été adressées à la Commissaire Enquêtrice.

**Au total, ce sont 32 contributions du public (doublons enlevés) qui sont rassemblées dans le registre d'enquête publique ou transmises oralement à la Commissaire Enquêtrice**

Ces contributions sont regroupées autour des thèmes suivants (tableau ci-dessous) : les pourcentages sont effectués sur la base des **32 contributions déposées**. Quant aux observations, elles émanent des différentes contributions, chacune d'entre elles pouvant concerner plusieurs thèmes.

Ainsi au total, la présente enquête publique a généré **114 observations** classées sous les thèmes suivants :

N°	thème	Nbre observations	fréquence
<b>1</b>	<b>Dérogation aux règles de hauteur en zone Uz</b>	<b>10</b>	<b>31%</b>

2	Périmètres de protection de la diversité commerciale	2	6%
3	STECAL Af à Teloché	1	3%
4	Ouverture à urbanisation de la zone du « Cruchet » 2AUz à Ecommoy		
	4.1 : Justification du besoin de l'ouverture à urbanisation de la zone 2AUz	10	31%
	4.2 : Artificialisation des sols	17	53%
	4.3 : Biodiversité – haie centrale protégée	15	46%
	4.4 : Insertion dans le paysage – relief	13	40%
	4.5 : Gestion des eaux pluviales	7	21%
	4.6 : Zones humides	/	/
	4.7 : Avis	14	43%
5	OAP thématique : « continuités écologiques »	2	6%
6	Divers	1	3%
7	Contributions hors objet de l'enquête publique	22	68%
<b>TOTAL</b>		<b>114</b>	

Dans la présentation qui suit, les réponses apportées par la collectivité sont dactylographiées en couleur bleue. **Ces réponses sont synthétisées** mais elles sont retranscrites dans leur intégralité dans le corps du rapport (se reporter au Mémoire en réponse - annexe 2 - pour le document original en cas de besoin).

Mes propres questions (rédigées dans le procès-verbal) sont intégrées aux objets concernés par la modification du PLUi et mises en commun avec les observations du public.

<b>Objet 1 : dérogation aux règles de hauteur maximale en zone Uz et 1AUz</b>	
MLR1 : RUAUTL- CCR2 : DECUQ/HARDOUIN/LOISEAU (APEPE et APESE) - @7 : BERVAS - @10&18 : CHAUCHET - @12 : THUREAU - @13 : CHAUVIGNE - @14 : BARDOUT - @15 : TESSIER J. – C1 : AUFRAY – CCO1 : SAINT-VENANT	
Commissaire Enquêtrice	

10 contributions portent sur ce thème dont 8 sont clairement opposées à cette dérogation.

Parmi les arguments développés, les inquiétudes portent d'une part sur l'impact visuel avec une perturbation forte des paysages et notamment à proximité des monuments historiques et d'autre part sur la rédaction de cette règle qui peut avoir des effets délétères.

Une contribution évoque la nécessité de cette dérogation pour ne pas bloquer le projet de l'usine à pellets.

Quant à ma question, elle porte sur la rédaction de l'article du règlement écrit qui semble ne pas encadrée de façon rigoureuse cette dérogation.

Mémoire en réponse :

*La rédaction proposée permet de trouver un juste équilibre entre préservation des paysages et prise en compte des besoins spécifiques liées à certaines activités. Elle est suffisamment cadrée pour exclure toute interprétation. Une marge d'appréciation, indispensable pour tenir compte de la variété des activités et de leurs besoins, reste toutefois possible notamment pour évaluer le caractère justifié du dépassement de la hauteur maximale autorisée par le règlement du PLUi.*

**Conclusions et avis de la Commissaire Enquêtrice**

Je ne doute pas que la rédaction proposée soit le résultat d'un travail concerté mais je crains néanmoins que « la marge d'appréciation » offre la possibilité aux porteurs de projets une interprétation moins contraignante que prévue.

**Thème 2 : périmètres de protection de la diversité commerciale**

**LBO1 : Gautelier - @15 : TESSIER J.**

2 observations concernent ce thème qui n'a pas mobilisé le public. L'une évoque le caractère nécessaire de cette protection pour la vie des centres bourgs et l'autre s'interroge sur certains choix peu adaptés sur la rue Gambetta à Ecommoy.

Mémoire en réponse :

*Le périmètre sera modifié sur la rue Gambetta à Ecommoy (exclusion de l'hôtel communautaire et de son prolongement). la collectivité rappelle que l'objectif de la modification n'est pas de protéger l'ensemble des locaux commerciaux mais de concentrer cette protection autour de la place de la République, cœur de la vie commerciale communale, en cohérence avec les objectifs de l'opération de revitalisation du territoire mise en place sur Ecommoy.*

**Conclusions et avis de la Commissaire Enquêtrice :**

Les réponses apportées sont cohérentes avec la réalité du terrain et avec les opérations d'urbanisme menées sur la communauté de communes.

**Thème 3 : STECAL Af à Teloché**

**TR1 : PERROUX**

La seule observation concernant cet objet de modification a été rédigée par le propriétaire qui est favorable à l'extension de l'activité forestière de son locataire.

Mémoire en réponse :

*La Communauté de communes prend acte de l'avis favorable.*

**Conclusions et avis de la Commissaire Enquêtrice**

Cet avis favorable est essentiel et permet de garantir la réalisation de ce projet.

## Thème 4 : ouverture à urbanisation de la Zone 2AUz du « Cruchet » à Ecommoy

Dans ce projet de modification du PLUi, l'objet de l'ouverture à urbanisation de la zone 2AUz a concentré quasiment toutes les observations du public. En effet, les inquiétudes sont pour beaucoup liées au fait que cette ouverture soit réalisée en vue de la création d'une plateforme logistique qui cristallise de nombreux mécontentements.

Il est utile de rappeler ici quelques éléments de contexte pour mieux comprendre la situation. Ainsi, il s'avère que les projets d'implantation logistique sont nombreux sur la Sarthe : on parle d'une dizaine dont certains ont déjà fait l'objet d'enquête publique ou de consultations du public, d'autres sont en procédure de recours administratif.

Les citoyens sarthois s'interrogent dès lors sur cette multiplication de plateformes, sur la consommation d'espaces agricoles et sur le possible avenir de ces infrastructures en friches industrielles. Le projet logistique d'Ecommoy, même s'il est hors objet de l'enquête publique qui porte sur l'ouverture à urbanisation, s'inscrit dans ce contexte départemental.

Il est aussi utile de rappeler que ce projet est géographiquement proche (moins d'1km) d'un projet d'usine à pellets (ICPE) dont l'enquête publique s'est déroulée simultanément à cette présente enquête d'urbanisme et qui a suscité de nombreuses observations du public. En conséquence, les effets cumulés des deux projets ont largement mobilisé les habitants d'Ecommoy (trafic routier, nuisances sonores, sécurité, ...)

### Thème 4.1 : Justification du besoin de l'ouverture à urbanisation de la zone 2AUz

**MLR1 : RUAULT – BBR1 : LEVRARD/BRAUD – OBR1 : LEGENDRE – CCR2 : DECUQ/HARDOUIN/LOISEAU - @2 : RICORDEAU- @7 : BERVAS - @12 : THUREAU - @13 : CHAUVIGNE – @17 : LEGAGNEUR - C1 : AUFRAY**

**Commissaire Enquêtrice**

Les 10 observations classées dans cette rubrique remettent en cause les justifications données dans le dossier pour l'ouverture à urbanisation de la zone, contestent l'utilité du projet envisagé, demandent le retour de ces parcelles à un usage agricole ou naturel. Les contributeurs estiment également que le classement de cette zone par le SCoT en 2014 en tant que « zone d'intérêt majeur » devrait être reconsidéré puisque les intérêts économiques et les priorités climatiques ont bien évolué en 10 ans.

Quant à mes propres questions elles portent sur la nécessité de cette plateforme logistique compte tenu du nombre de projets sur la Sarthe et de son possible devenir en friche.

#### Mémoire en réponse :

*L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUz du Cruchet s'inscrit dans le cadre du projet intercommunal qui vise notamment à la mise en place d'une offre foncière à destination des activités*



*économiques pour favoriser le développement de l'emploi et de l'économie locale (perte de 200 emplois entre 2014 et 2020 dont plus de 80 sur la commune d'Ecommoy).*

*Les travaux menés dans le cadre de l'élaboration du PLUi ont permis une réduction substantielle de 38 ha des surfaces à vocation économique comparativement aux documents d'urbanisme communaux précédemment en vigueur. Il est également rappelé que la zone initialement inscrite au PLUi a été réduite dans le cadre de la modification pour exclure certains secteurs (boisements et secteur de friches) sur une surface d'environ 8300m<sup>2</sup>.*

*L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUz du Cruchet ne constitue pas un « chèque en blanc » pour le porteur de projet puisque le PLUi fixe des règles et principes pour l'aménagement de cette zone. Par ailleurs, si l'ouverture à l'urbanisation de la zone constitue un préalable, la réalisation du projet est soumise au respect d'autres réglementations.*

*Bien que datant de 2014, le SCOT du Pays du Mans reste le document de référence avec lequel le PLUi doit être compatible.*

*Les plateformes logistiques sont devenues des maillons essentiels des chaînes d'approvisionnement. Leur développement sur le territoire sarthois est lié au positionnement stratégique du territoire à l'intersection d'un réseau routier reliant la région parisienne à la Bretagne, à Nantes, à Tours et à la Normandie. Dans ce contexte, la Communauté de communes de l'Orée de Bercé-Belinois a également des atouts à faire valoir, en bordure de l'autoroute reliant Le Mans à Tours et facilement connectée au reste du réseau autoroutier.*

*Les élus communautaires s'inscrivent dans une perspective optimiste concernant ce projet et accompagneront résolument le porteur de projet pour garantir son succès. Il est rappelé que l'implantation du projet est soumise à une condition de commercialisation préalable d'une majorité des cellules logistiques créées dans le cadre du projet, qui permet de limiter le risque d'apparition d'une friche.*

#### **Conclusions et avis de la Commissaire Enquêtrice**

- S'agissant de la création d'emplois : il s'agit bien évidemment d'un argument essentiel.
- S'agissant des efforts relatifs à la réduction de la surface à urbaniser : je prends note des réponses apportées. Je constate également que toute la zone initiale n'a pas été retenue pour l'ouverture à urbanisation économique : 0,83ha ont été remis en surfaces naturelles.
- S'agissant des principes d'aménagement de la zone du Cruchet : les réponses apportées sont argumentées et recevables d'autant plus que, comme précisé, la réalisation du projet sera soumise à l'obtention d'un permis de construire, lui-même conditionné à d'autres aspects réglementaires.
- S'agissant de la compatibilité de la modification du PLUi avec le SCOT du Pays du Mans : actuellement en cours de révision, il devrait être adopté en 2026. La territorialisation du ZAN qui doit s'établir par le SRADDET, document de planification régional, sera à décliner

dans le Scot (février 2027) puis dans les PLUi (février 2028). Il est vraisemblable qu'elle sera plus forte que prévu pour intégrer les projets d'infrastructures de niveau national et régional.

Mon avis : Je considère que ce projet d'ouverture à urbanisation est effectivement conforme au SCoT actuel et que le projet de plateforme peut se justifier au regard de son emplacement à proximité de l'échangeur autoroutier. Il n'en demeure pas moins que même si les élus se veulent rassurants compte-tenu des conditions de commercialisation, à long terme, des doutes subsistent sur l'occupation complète des cellules construites sur cette plateforme.

Il est assez logique de penser que les objectifs ZAN ont pour conséquence de lancer avant 2031, une course des promoteurs et des investisseurs aux hectares disponibles. Il convient donc d'être vigilants et de s'assurer que **chaque projet soit bien une nécessité** sur le territoire choisi au risque de se retrouver avec des bâtiments inutilisés à long terme.

#### Thème 4.2 : Artificialisation des sols

MLR1 : RUAULT – MLR2 : GOBERT – BRR1 : LEVRARD/BRAUD – OBR1 : LEGENDRE - @1 : PLANCHENAULT - @2 : RICORDEAU - @3 : JOURDAIN - @4 : COLLET - @6 : LELIEVRE - @7 : BERVAS - @17 : LEGAGNEUR - @10&18 : CHAUCHET - @11 : FOUQUERAY - @13 : CHAUVIGNE - @15 : TESSIER J. - @16 : TESSIER E. – C1 : AUFRAY

Commissaire Enquêtrice

Il s'agit de la thématique qui a suscité le plus d'observations.

Les 17 contributions portent sur les conséquences de l'artificialisation des terres : nuisances environnementales, inondations, réchauffement climatique, non-absorption des gaz à effet de serre, atteinte à la biodiversité, souveraineté alimentaire, ...

Certaines évoquent également un inventaire des friches actuelles sur le territoire de la communauté de communes.

Quant à mes propres questions, elles portent sur la consommation foncière de la dernière décennie et sur les surfaces restantes pour la période 2021/2030 en application de l'objectif ZAN mais également sur la prise en considération par toutes les communes des conséquences à urbanisation de cette zone sur la consommation foncière du territoire.

#### Mémoire en réponse :

*L'objectif ZAN est un objectif fixé à une échéance 2050.*

*Suivant les données de référence de l'observatoire de l'artificialisation des sols, la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers sur la Communauté de communes a représenté 120,9 ha entre le 1er janvier 2011 et le 31 décembre 2020 (période de référence retenue par la loi Climat et Résilience).*

*En considérant une réduction de 50% de la consommation d'espaces (dans l'attente d'une territorialisation des objectifs par le SRADDET des Pays de la Loire et par le SCOT du Pays du Mans),*

la consommation d'espaces devrait représenter **60,5 ha entre 2021 et 2031**. Le PLUi de l'Orée de Bercé-Belinois inscrit 63 ha de zones à urbaniser à vocation d'habitat ou d'activités économiques (zones 1AU et 2AU) pour la période 2019-2030. Il est rappelé que, conformément à la loi Climat et Résilience et suite à l'adoption du SCOT révisé du Pays du Mans, le PLUi devra faire l'objet d'une procédure destinée à garantir le strict respect des objectifs fixés par le SCOT en matière de modération de la consommation d'espaces. La Communauté de communes est dans l'attente des objectifs qui seront définis pour son territoire.

Les 8 communes membres sont pleinement engagées dans la démarche de réduction progressive de la consommation d'espaces et de l'artificialisation des sols notamment au travers du suivi des travaux de la révision du SCOT mais également dans le cadre des réflexions relatives à l'aménagement de leur territoire.

#### **Conclusions et avis de la Commissaire Enquêtrice**

Je prends note des deux critères fonciers déterminants dans le cadre du respect de l'objectif ZAN pour la communauté de communes de l'Orée de Bercé-Belinois :

- **Période 2011/2020** : consommation foncière de **120,9ha** sur le territoire,
- **Période 2021/2031** : objectif 50% de réduction de la décennie précédente soit **60,6ha**.

Avec ses 63 ha prévus d'urbanisation dans le cadre du PLUi, la communauté de communes devrait normalement respecter l'objectif ZAN.

La territorialisation du ZAN qui doit s'établir par le SRADDET, document de planification régionale, sera à décliner dans le SCoT (février 2027) puis dans les PLUi (février 2028). Il est vraisemblable qu'elle sera plus forte que prévu pour intégrer les projets d'infrastructures de niveau national et régional.

Je considère que la révision du SCoT en cours sera aussi garant de cet objectif de réduction de consommation foncière.

#### **Thème 4.3 : biodiversité - Haie centrale protégée**

**MLR1 : RUAULT – MLR2 : GOBERT – BBR1 : LEVRARD/BRAUD – OBR1 : LEGENDRE - @2 : RICORDEAU - @3 : JOURDAIN - @4 : COLLET - @7 : BERVAS - @9&17 : LEGAGNEUR - @10&18 : CHAUCHET - @11 : FOUQUERAY - @13 : CHAUVIGNE - @15 : TESSIER J. - @16 : TESSIER E. – C1 : AUFRAY**  
**Commissaire Enquêtrice**

15 contributions concernent cette thématique qui en fait le deuxième sujet de préoccupation du public.

Elles portent en premier lieu sur des inquiétudes liées à l'absence d'évaluation environnementale actualisée (inventaire réalisé en 2012), sur la présence dans la zone d'espèces protégées : orchidées, avifaune, petits mammifères, ... et de la localisation de la zone au sein d'un corridor écologique. Un recensement actuel de la biodiversité est demandé.

Le deuxième point concerne la haie protégée au milieu de la parcelle concernée. Les contributeurs s'interrogent sur la préservation de cette haie vulnérable avec des travaux de grande ampleur et de sa survie au sein d'une zone bétonnée.

Quant à mes propres questions, elles portent sur la réalisation d'un inventaire complémentaire sur la zone à urbaniser et sur la contradiction entre la mise en place d'une OAP « continuités écologiques » et la protection aléatoire de la haie.

Mémoire en réponse :

*La Communauté de communes n'envisage pas de réaliser d'étude environnementale complémentaire sur le site à ce stade de la démarche, les études réalisées en 2012 confortées par celles réalisées dans le cadre du PLUi ayant permis d'identifier les principaux enjeux environnementaux sur ce site. Concernant l'avifaune, les espèces identifiées sont protégées au niveau national mais ne sont pas endémiques à la zone, il en va de même concernant les espèces végétales identifiées. Concernant les châtaigniers, ils sont protégés dans le cadre de la haie et leur potentiel comme habitat naturel pour les insectes est donc maintenu.*

*Concernant les déplacements de la faune, l'aménagement de la zone induira nécessairement une perte de potentiel d'accueil et de déplacements pour la faune. Pour autant, cette parcelle n'est pas exclusive du corridor identifié dans le cadre de la Trame Verte et Bleue sur le territoire et les transferts restent possibles depuis les parcelles limitrophes comme actuellement. Par ailleurs, la haie bocagère dont la plantation est imposée sur les arrières de la zone permettra d'appuyer le corridor écologique identifié.*

*Concernant les orchidées, il est rappelé que leur présence sur le site est liée à un déplacement opéré dans le cadre de l'aménagement de la 1<sup>ère</sup> tranche de la zone. Celles-ci ne seront pas remises en cause par l'aménagement, le bâtiment n'ayant pas vocation à s'implanter à proximité du boisement. Une information concernant l'existence de ces orchidées sera portée à la connaissance du porteur de projet.*

*Concernant la haie protégée en cœur de zone, il convient de rappeler que seule une partie de la haie est protégée dans le cadre du PLUi. Pour cette portion protégée, il appartient au porteur de projet de démontrer de quelle manière il assure effectivement la préservation de la haie et des éléments végétaux qui la composent conformément au règlement du PLUi. La haie perdra probablement son statut de refuge pour la petite faune mammifère mais conserve un potentiel pour d'autres espèces (oiseaux, insectes).*

*La haie constitue un élément du corridor écologique « Milieux bocagers et boisés » identifié dans le cadre de la Trame Verte et Bleue du territoire. Ce corridor s'appuie toutefois sur un réseau de boisements et de haies beaucoup plus large, qui n'est pas remis en cause par l'aménagement de la zone. L'obligation de création d'une haie bocagère sur les arrières de la parcelle permettra de conforter le corridor.*

## Conclusions et avis de la Commissaire Enquêtrice

- **Concernant la biodiversité :**

Je regrette vivement le refus de la communauté de communes de réaliser une étude environnementale complémentaire à celle réalisée en 2012. Le fait que les espèces protégées (flore et faune) ne soient pas endémiques de la zone n'est pas un argument recevable. Les scientifiques alertent fréquemment sur les disparitions d'espèces (exemple : 30% des oiseaux des champs ont disparu en France en 15ans). Toute mesure d'évitement est donc à envisager et est nécessaire pour la préservation des espèces.


Je considère que dans un projet comme celui-ci, la dimension environnementale ne peut être occultée. La collectivité en s'appuyant sur l'avis de la MRAe considérant que « *le projet de modification n'est pas susceptible d'avoir d'incidences notables sur l'environnement* » est vraisemblablement de bonne foi. Je rappelle néanmoins que la MRAe note que le secteur du Cruchet se situe à environ 400m d'un site Natura 2000 et pointe l'absence d'identification affinée des enjeux de la haie située au cœur de la zone ainsi que l'insertion de la zone au sein d'un corridor écologique.

Par ailleurs, on peut rajouter que la fonctionnalité des haies qui seront plantées ne sera opérationnelle qu'au bout d'un certain nombre d'années.

Je constate également que les modalités de protection de cette même haie sont peu explicites d'autant plus qu'une partie seulement de la haie est à protéger. Il va s'avérer difficile d'en arracher une partie sans porter atteinte à ce qui doit être préservé. De plus, la collectivité n'apporte pas d'éléments concernant cette protection sur le long terme.

Je prends acte de la réponse concernant les orchidées, mais il me semble que leur lieu d'implantation sera impacté, non pas par le bâtiment mais par « la voirie pompier » si je m'en réfère plan communiqué dans le bulletin municipal d'Ecommoy (N°40 – décembre 2023).

Quant à la localisation de la zone du Cruchet dans un « corridor milieux bocagers et boisés » qui n'est certes pas exclusive de ce corridor, mais il y a un fort risque d'impact sur les déplacements de la faune, de l'avifaune et des chiroptères. Je rappelle qu'un site Natura 2000 et une ZNIEFF sont localisées à 400m des parcelles à urbaniser.

 Aussi, en prenant en compte l'analyse ci-dessus, l'inventaire réalisé en 2012 (espèces faunistiques et floristiques menacées), les points de vigilance de la MRAe, l'avis de la DDT et les observations du public, je demande à minima une visite sur le terrain des services de l'OFB (Office français de biodiversité). Cet avis technique permettrait d'avoir éléments fiables et actualisés des enjeux environnementaux et leur évolution par rapport à 2012 de la zone à urbaniser.

J'émettrai donc une réserve sur ce sujet.

#### Thème 4.4 : Impact paysager - relief de la zone

OBR1 : LEGENDRE – CCR1 : HARDOUIN/LOISEAU – CCR2 : DECUQ/HARDOUIN/LOISEAU (APERE&APESE) - @4 : COLLET - @7 : BERVAS - @17 : LEGAGNEUR - @10&18 : CHAUCHET - @12 : THUREAU - @13 : CHAUVIGNE - @14 : BARDOUT - @15 : TESSIER J. - @16 : TESSIER E. – CCO1 : SAINT-VENAN -

Les 13 contributions de cette thématique portent sur le relief de la zone qui va entraîner des travaux de terrassement importants et un impact préjudiciable sur le paysage (hauteur prévue du bâtiment de 15m), notamment sur le hameau de Fontenailles et sur les pavillons jumeaux du château de Fontenailles inscrits aux monuments historiques.

Un comité de suivi et de concertation est demandé pour accompagner le projet et le suivi paysager.

#### Mémoire en réponse :

*Le relief de la zone constitue un élément avec lequel le porteur de projet doit composer pour l'implantation de son bâtiment. Des mouvements de terrain seront nécessairement réalisés sans que cela ne constitue pour autant un obstacle à l'aménagement de la zone (déclivité n'est pas plus importante que sur la 1<sup>ère</sup> tranche). L'aménagement du bâtiment nécessitera la réalisation de terrassements sur le fond de la parcelle pour limiter l'incidence du relief sur le bâtiment. Cela conduira à « encastrier » une partie du bâtiment sur le terrain et limitera de ce fait la hauteur perçue depuis le fond de la parcelle.*

*Pour limiter l'impact paysager, le relief orienté du côté opposé au château de Fontenailles et la nécessité d'un aménagement de la lisière de la zone par la création d'une haie bocagère vont permettre de mieux intégrer le bâtiment dans son environnement. Des incidences sur le paysage resteront malgré tout présentes notamment sur le court terme, le temps que la haie se développe.*

*Concernant le comité de suivi, la Communauté de communes n'est pas favorable à sa création qui ne se justifie pas. Le PLUi fixe un cadre pour la réalisation du projet (comme tout autre projet) et le suivi est assuré par la collectivité dans le cadre du respect des règles et principes définies par le PLUi.*

*L'UDAP a été consulté en sa qualité de Personne Publique Associée par un courrier du 9 octobre 2023. La Communauté de communes n'a pas reçu de réponse de leur part.*

#### Conclusions et avis de la Commissaire Enquêtrice

- **Impact paysager :**

Je prends note de l'absence de réponse de l'UDAP qui aurait pu s'avérer fort utile.

Je retiens que les constructions prévues seront « semi-encastrees » limitant ainsi l'impact visuel en direction des pavillons de Fontenailles (inscrits à l'inventaire des monuments historiques) situés à un peu moins de 500m de la zone à urbaniser.

Je constate l'absence de réponse de la collectivité concernant l'installation de merlons sur lesquels pourraient être plantée la future haie prévue.

- **Comité de suivi de riverains**

Je regrette fortement que la collectivité ne retienne pas le principe d'un comité de concertation été de suivi. Il me semble que cette proposition constructive aurait pu permettre d'apaiser les craintes et d'envisager les mesures concernant les impact visuels, la protection de la haie, de la flore, ... de façon plus sereine et moins agressive.

#### **Thème 4.5 : Gestion des eaux pluviales**

**BBR1 : LEVRARD/BRAUD – OBR1 : LEGENDRE - @6 : LELIEVRE - @17 : LEGAGNEUR - @13 : CHAUVIGNE - @15 : TESSIER J. - @16 : TESSIER E. -**

Les 7 contributions portent sur la gestion des eaux de pluie (infiltration perturbée en cas de forts orages par exemple) et font référence pour certaines à l'avis de la DDT qui pointe l'absence de conformité.

#### Mémoire en réponse :

*Le PLUi définit un principe général de gestion des eaux pluviales à la parcelle au sein du règlement. Ce principe est également appuyé par l'OAP mise en place sur le secteur qui demande que « 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 ». L'aménagement pourra également la création de bassins de régulation des eaux pluviales au sein de la parcelle suivant les obligations faites par la loi sur l'eau.*

*Il est enfin rappelé que la gestion des eaux pluviales est soumise à des règles particulières (loi sur l'eau) auxquelles le porteur de projet devra se conformer en complément des règles du PLUi.*

#### **Conclusions et avis de la Commissaire Enquêtrice**

Je prends acte des réponses apportées tant pour la création de bassins de régulation que de sur l'usage de matériaux perméables.

Concernant cette thématique de la gestion des eaux, je rappellerai la réserve que j'ai émise faisant suite à mon analyse de l'avis donné par la DDT et les réponses apportées par la collectivité.

**⚠** Je regrette cependant qu'aucun calendrier des travaux n'ait été évoqué dans les réponses de la collectivité. La DDT demande que la rédaction de l'OAP relative à la zone du Cruchet soit à conforter par une **mention conditionnant l'ouverture à urbanisation à l'engagement des travaux préconisés avec un échancier. Ces travaux permettant la mise à niveau du système d'assainissement, devront être finalisés avant le raccordement du projet.**

Cette mention devra clairement être stipulée.



#### Thème 4.6 : Zones humides

##### Commissaire Enquêtrice

Ma question se voulait une confirmation de la prise en compte des critères pédologiques ou botaniques conformément à la réglementation actuelle.

##### Mémoire en réponse :

*La Communauté de communes confirme que l'absence de zones humides a été établie sur la base des 2 critères : pédologique **ou** botanique.*

##### Conclusions et avis de la Commissaire Enquêtrice

Je prends acte.

#### Thème 4.7 : Avis sur l'ouverture à urbanisation

**MLR1 : RUAULT – BBR1 : LEVRARD/BRAUD – CCR2 : DECUQ/HARDOUIN/LOISEAU - @2 : RICORDEAU - @3 : JOURDAIN - @4 : COLLET - @6 : LELIEVRE - @7 : BERVAS - @17 : LEGAGNEUR - @10&18 : CHAUCHET - @11 : FOUQUERAY - @13 : CHAUVIGNE - @15 : TESSIER J. – C1 : AUFRAY**

Les 14 contributions émettent un avis sur le projet d'ouverture à urbanisation de la zone du Cruchet. 13 avis défavorables sont explicitement donnés et sont repris dans les thématiques précédentes. L'avis favorable est émis sous conditions d'intégration paysagère pérenne, et d'une réflexion citoyenne autour de ce projet.

##### Mémoire en réponse :

*Les craintes sont pour beaucoup liées au fait que l'ouverture à l'urbanisation est réalisée en vue de la création d'une plateforme logistique. La Communauté de communes tient une nouvelle fois à rappeler que l'ouverture à l'urbanisation est un préalable à la création du projet mais n'est pas l'unique condition de cette implantation, qui doit respecter d'autres normes et réglementations mais qui dépend également de la commercialisation préalable des cellules logistiques par le porteur de projet.*

*Concernant la limitation de la hauteur des constructions dans la zone du Cruchet, l'intégration d'une hauteur moins importante revient à refuser le projet et l'ouverture à l'urbanisation de la zone ne se justifie dès lors plus. Il est rappelé que la hauteur autorisée dans les zones d'activités du territoire communautaire est de 14 mètres. La hauteur maximale définie pour la zone 1AUz du Cruchet est portée à 1 mètre supplémentaire pour répondre aux besoins du projet envisagé.*

*Concernant l'intégration paysagère, la collectivité rappelle les éléments figurant dans l'OAP. 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 intégrera des essences locales non persistantes. »*

### **Conclusions et avis de la Commissaire Enquêtrice**

Je confirme effectivement que l'inquiétude principale du public concernait l'implantation d'une plateforme logistique avec toutes les nuisances estimées.

Je prends note que la hauteur maximale autorisée sera de 15m sur la zone du Cruchet soit l'équivalent d'un immeuble de 5/6 étages.

Je constate l'absence de réponse concernant la réflexion citoyenne cohérente avec le refus de comité de concertation et de suivi et je pense que c'est regrettable une fois de plus.

### **Thème 5 : Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématique : Continuités écologiques**

**LBO1 : Gautelier – CCR2 : DECUQ/HARDOUIN/LOISEAU (APEPE&APESE)**

**Commissaire Enquêtrice**

Les 2 contributions sont favorables à la mise en place de cette OAP, l'une s'interroge sur la concertation avec les agriculteurs.

Quant à mon questionnement, il portait sur l'échelle de la carte qui est bien trop imprécise pour pouvoir être exploitée. Pour plus de lisibilité, il conviendrait d'y ajouter calques et localisation de lieux-dits.

#### Mémoire en réponse :

*L'OAP n'a pas fait l'objet d'une concertation avec les exploitants agricoles du territoire. Toutefois, leurs représentants avaient été associés à la définition de la Trame Verte et Bleue lors de l'élaboration du PLUi, Trame Verte et Bleue qui a servi de base à la mise en place de cette OAP et des principes retenus*

*La carte de la Trame Verte et Bleue a été réalisée lors de l'élaboration du PLUi et est détaillée au sein du rapport de présentation du PLUi. La Communauté de communes va étudier la possibilité d'intégrer une cartographie dans un format plus large (A3 par exemple).*

### **Conclusions et avis de la Commissaire Enquêtrice**

Je prends acte des réponses apportées et je retiens la possibilité d'une cartographie dans un format plus important qui permettra une meilleure lisibilité.

### **Thème 6 : Divers**

**@12 : THUREAU**

Cette unique observation concerne le dossier d'enquête publique jugé peu compréhensible avec des objets très différents.

### Mémoire en réponse :

*Comme autorisé par le code de l'urbanisme, la procédure de modification du PLUi peut en effet intégrer plusieurs objets portant sur des thématiques distinctes. L'intégration de ces objets dans une même procédure doit permettre de les soumettre à une seule et même enquête publique pour une plus grande efficacité de l'action intercommunale.*

#### **Conclusions et avis de la Commissaire Enquêtrice**

Je prends note des réponses apportées. Certes, les objets de la procédure sont totalement différents mais la notice explicative du dossier était très compréhensible.

Je constate qu'une seule observation concerne la complexité du dossier, ce qui laisse supposer que celui-ci était accessible pour tout un chacun.

### **Observations hors objet enquête publique**

Il s'avère que dans les contributions du public, différents points évoqués sont **hors objet de l'enquête publique**. Ces différents points sont de deux natures : l'une concerne des confusions sur les sujets qui constituent classiquement les PLUi : terrains constructibles, chemins, .... et l'autre concerne le projet logistique annoncé qui détermine l'ouverture à urbanisation mais qui n'est pas précisément l'objet de l'enquête publique.

J'ai fait le choix de les synthétiser et de les communiquer aux élus afin de les informer des préoccupations de leurs administrés.

23 observations sont hors objet. La collectivité ne les a pas ignorées et a apporté quelques éléments de réponse.

**mon avis** : Les réponses apportées peuvent rassurer quelques habitants. Pour autant, le nombre important d'observations hors sujet témoigne d'un déficit de communication concernant cette plateforme logistique. Les inquiétudes sont légitimes et pourraient être apaisées par une information plus complète et plus interactive sur le projet.

# **BILAN GLOBAL DU PROJET DE MODIFICATION N°2 DU PLUi DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DE L'ORÉE DE BERCÉ-BELINOIS**

Compte-tenu de l'analyse du dossier et des observations qui précèdent, il est maintenant possible d'établir un bilan de ce projet de modification du PLUi en termes d'acceptabilité sociale, d'impacts sur l'environnement, d'enjeux écologiques et de perspectives socio-économiques.

## **↳ Enjeux du projet de modification N°2 du PLUi de la communauté de communes de l'Orée de Bercé-Belinois**

<b><u>Objet1 : Dérogation aux règles de hauteur maximale en zone Uz et 1AUz</u></b>	
<b><u>Points positifs</u></b>	<b><u>Points faibles et de vigilance</u></b>
-favoriser le développement économique avec la création d'emplois	-impact paysager, -rédaction de l'article 1 du règlement écrit qui laisse une « marge d'appréciation ». -opposition du public venu à l'enquête publique,

<b><u>Objet2 : Création ou modification des périmètres de protection de la diversité commerciale</u></b>	
<b><u>Points positifs</u></b>	<b><u>Points faibles et de vigilance</u></b>
-protection des commerces de centre bourgs, -identifier les bourgs comme support de l'activité commerciale de proximité, -vitalité des bourgs favorisant le lien social, -préserver des emplois, -supprimer toute référence à une notion de délai : prolonger la durée d'interdiction de transformation des commerce sen logements, - cohérence avec les « opérations de revitalisation des territoires »	- sans notion de délai : possibilité de locaux commerciaux vacants,

<b><u>Objet 3 : développement d'une activité existante d'exploitation et de transformation forestière à Teloché</u></b>	
<b><u>Points positifs</u></b>	<b><u>Points faibles et de vigilance</u></b>

-permettre le développement d'une activité d'exploitation forestière de proximité, -création d'une OAP pour l'aménagement et la protection de l'environnement,	-vigilance de l'impact du trafic sur les accès routiers
---	---

<b>Objet 4 : Ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUz du Cruchet à Ecommoy</b>	
<b>Points positifs</b>	<b>Points faibles et de vigilance</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>-développement économique avec création d'emplois,</li> <li>-retombées fiscales pour les collectivités,</li> <li>-parcelles appartenant à la communauté de communes,</li> <li>-compatibilité avec le SCoT et l'objectif ZAN,</li> <li>-proximité directe avec l'échangeur autoroutier,</li> <li>-Évitement de 0,65ha de zones boisées et de 0,18ha d'une friche naturelle,</li> <li>-avis de la MRAe sans incidence notables sur l'environnement et la santé,</li> <li>-avis favorable de 7 communes/8 (1 non exprimée),</li> <li>-plantations de haies,</li> <li>-protection de la haie centrale,</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>-effet sur l'emploi ambitieux,</li> <li>-opposition des riverains et des habitants qui se sont exprimés à l'enquête publique,</li> <li>-proximité de monuments historiques inscrits,</li> <li>-déclivité du terrain situé en point haut,</li> <li>-imperméabilisation de 6,5ha,</li> <li>-points de non-conformité du système d'assainissement,</li> <li>-intégration de la zone 2AUz dans un corridor écologique « milieux bocagers et boisés »,</li> <li>-enjeux environnementaux sous-estimés,</li> <li>-proximité d'une zone Natura 2000 et d'une ZNIEFF de type II (400m)</li> <li>-inventaire biologique réalisé en <b>2012</b>,</li> <li>-espèces protégées potentiellement impactées : 2 espèces floristiques inscrites sur la liste rouge, 6 espèces d'oiseaux protégés, insectes xylophages, ...</li> </ul>

<b>Objet 5 : mise en place d'une Orientation d'Aménagement de Programmation (AOP) relative à la préservation et la mise en valeur des continuités écologiques</b>	
<b>Points positifs</b>	<b>Points faibles et de vigilance</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>-se mettre en conformité avec la loi « climat et résilience »,</li> <li>-améliorer les fonctionnalités des continuités écologiques,</li> <li>-Conforter la biodiversité dans les milieux boisés, bocagers, aquatiques, humides et au sein des enveloppes urbaines</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>-moyens à mettre en œuvre pour le contrôle des actions et les recommandations,</li> </ul>

Compte-tenu de l'analyse du dossier et des observations qui précèdent, il est maintenant possible d'établir un bilan de ce projet de modification N°2 du PLUi de la communauté de communes de l'Orée de Bercé-Belinois.

❖ **Observations générales :**

- Cette modification de PLU est compatible avec le SCoT du Pays du Mans approuvé le 29 janvier 2014 et actuellement en cours de révision,
- Cette modification est compatible avec le PLUi de la communauté de communes de l'Orée de Bercé-Belinois approuvé le 9 janvier 2020,
- Le contenu de cette modification ne concerne que des évolutions du PLUi. Il n'est prévu aucun changement dans les orientations du PADD ni aucune réduction des espaces boisés, des zones naturelles, agricoles ou forestières,

## AVIS DE LA COMMISSAIRE ENQUÊTRICE

**En conformité avec :**

- la décision **N°E23000184/72 en date du 16 octobre 2023** du Tribunal Administratif de Nantes désignant Mme BROUARD Régine en tant que Commissaire Enquêtrice pour conduire une enquête publique ayant pour objet : « la modification N°2 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de la Communauté de communes de l'Orée de Bercé-Belinois (72) ».
- **L'arrêté N°2023/418 du 20 novembre 2023** signé par Mme la Présidente de la Communauté de Communes de l'Orée de Bercé-Belinois : Mme Nathalie Dupont,

**Au vu de l'ensemble des éléments suivants :**

- Dossier complet et conforme à la réglementation,
- Information du public satisfaisante,
- Analyses et commentaires exposés ci-dessus,
- Respect de la procédure dans toutes ces phases,

**Tenant compte :**

- Des visites effectuées sur le site de la parcelle concernée par l'ouverture à l'urbanisation sur la commune d'Ecommoy, sur le site de l'exploitation de transformation forestière sur la commune de Teloché, sur les centres bourgs concernés par les périmètres de protection de la diversité commerciale,

- Des échanges avec Mme la Présidente de la communauté de communes, Mrs les Maires de Teloché, d'Ecommoy, de Marigné-Laillé, de St Biez en Belin, Mme le Maire de Moncé-en-Belin,
- De l'avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale décidant que la présente modification n'est pas soumise à évaluation environnementale et des considérations émises dans cet avis,
- Des avis des PPA et autres organismes consultés,
- Du fait que l'ouverture à l'urbanisation soit réduite par rapport au projet de PLUi,
- Du fait que le permis de construire puisse être étudié par les services instructeurs, garants du respect de la réglementation, sur la nature des constructions à venir,
- Du fait que le site soit situé à 400m d'un site Natura 2000 et d'une ZNIEFF de type II et dans un corridor écologique « milieux bocagers et boisés »,
- Des observations du public et des riverains et des réponses apportées par la collectivité analysées ci-dessus,
- Du bon déroulement de l'enquête,

**Je considère que le projet de modification N°2 du PLUi de la communauté de communes de l'Orée de Bercé-Belinois :**

- S'inscrit bien dans le cadre d'une procédure de modification telle que définie réglementairement,
- Ne bouleverse pas les équilibres du territoire concerné en respectant les objectifs ZAN,
- Ne consomme pas de nouvel espace agricole,
- Apporte un gain non négligeable à la collectivité dans le sens où il contribue à dynamiser le territoire,

**En conséquence, mon avis sur les 5 objets de la modification N°2 du PLUi de la communauté de communes de l'Orée de Bercé-Belinois est le suivant :**

1. Sur la dérogation aux règles de hauteur maximale en zones Uz et 1AUz :  
     ⇒ **J'émet un avis favorable**
2. Sur la création ou modification des périmètres de protection de la diversité commerciale :  
     ⇒ **J'émet un avis favorable**
3. Sur le développement d'une activité existante d'exploitation et de transformation forestière sur la commune de Teloché :  
     ⇒ **J'émet un avis favorable**
4. Sur l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUz du Cruchet sur la commune d'Ecommoy :



⇒ **J'émet un avis favorable assorti de 2 réserves**

5. Sur mise en place d'une Orientation d'Aménagement de Programmation (AOP) relative à la préservation et la mise en valeur des continuités écologiques :

⇒ **J'émet un avis favorable**

**Je suggère néanmoins une vigilance sur les points suivants :**

- reconsidérer la position des élus ne souhaitant pas mettre en place un comité de suivi et de concertation (riverains, élus, professionnels concernés, ...) pour l'implantation de la plateforme logistique. Il permettrait un échanges sur l'insertion paysagère des bâtiments et sur le suivi de la mise en place des mesures de protection.
- étudier la possibilité de créations de merlons en plus de la haie pour limiter l'impact visuel vers les pavillons du château de Fontenailles et des résidents de ce hameau. Il pourrait être pertinent de s'entourer de l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France,
- être vigilants sur les modalités de la dérogation aux règles de hauteur maximale en zones économiques,
- s'assurer de la préservation des orchidées sauvages positionnées sur les hauteurs de la zone en bordure de la zone boisée. Elles ont déjà été déplacées une première fois après urbanisation de la 1<sup>ère</sup> tranche des « Portes du Belinois » et pourraient être impactées par les voies d'accès pompier.

**Projet de modification N°2 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal  
(PLUi)  
de la communauté de communes de l'Orée de Bercé-Belinois (72)**

Compte-tenu de l'ensemble des éléments ci-dessus et de l'analyse qui précède, je donne :

**UN AVIS FAVORABLE**

À ce projet de modification N°2 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)  
De la communauté de communes de l'Orée de Bercé-Belinois (72).

**Cet avis est assorti de 2 réserves concernant l'ouverture à urbanisation de la zone  
2AUz du Cruchet à Ecommoy :**

**Réserve 1 : conditionner l'ouverture de la zone à urbanisation de la zone 2 AUz du  
Cruchet à la mise en conformité du système d'assainissement,**

**Réserve 2 : conditionner l'ouverture de la zone à urbaniser à un avis technique des  
services de l'OFB (Office Français de Biodiversité) sur les parcelles concernées. Cet  
avis technique permettrait sur cette zone du Cruchet, d'avoir des éléments fiables  
et actualisés des enjeux environnementaux et de leur évolution par rapport à 2012.**

**Fait à Ruaudin, le 12 février 2024  
La Commissaire Enquêtrice  
Régine Brouard**

